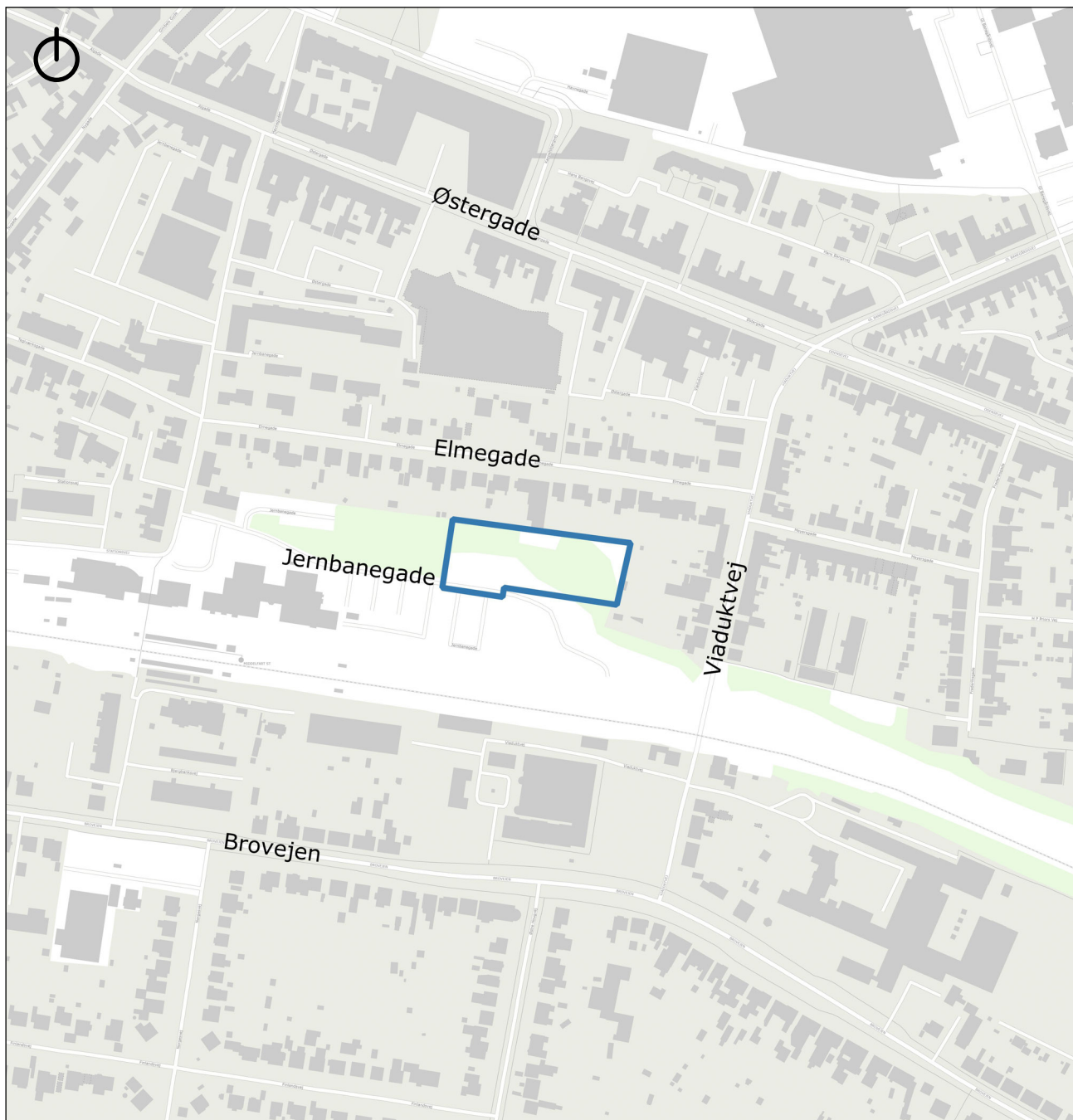




Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 215

**Boliger ved Jernbanegade, Middelfart
og tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2021-2033**

Marts 2023

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

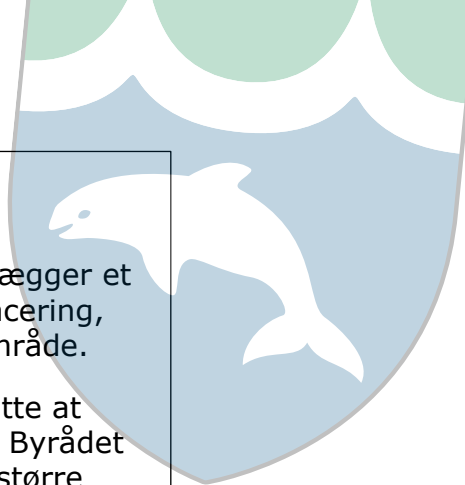
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

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. 215

Boliger ved Jernbanegade

Indhold

INDLEDNING.....	5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	6
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	8
VEDTAGELSESPÅTEGNING	16
REDEGØRELSE.....	17
LOKALPLANENS INDHOLD	17
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	20
FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN	23
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	24
SERVITUTTER	28
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	28
LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	28
BILAG	30
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT.....	30
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT	31
BILAG A: SKYGGEDIAGRAMMER.....	32
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 4.....	37

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet ligger i den centrale del af Middelfarts bymidte og omfatter et areal på ca. 4.600 m².

Området er ved lokalplanens udarbejdelse ikke bebygget, men henligger med spredt træbeplantning og kratbevoksning. Mod nord (Elmegade) og øst (Viaduktvej) grænser lokalplanområdet op til eksisterende boligbebyggelse. Bebyggelsen langs Elmegade er karakteriseret ved villahavebebyggelse fra hovedsageligt 1930'erne i en etage med udnyttet tagetage og opført i fortrinsvis røde mursten. Langs Viaduktvej er bebyggelsen karakteriseret ved rækkehusbebyggelse fra 1910'erne i en etage og med saddeltage. Jernbanen mellem Nyborg og Middelfart løber ca. 50 meter syd for området og selve stationen ligger godt 200 meter vest for lokalplanområdet. Arealet umiddelbart vest for lokalplanområdet er ubebygget, men er planlagt til boligbebyggelse i 3 etager og med en højde på 10 meter. Syd for lokalplanområdet ligger der i dag en pendlerparkeringsplads samt et iværksætterhus der er under opførelse ved lokalplanens udarbejdelse.

Vejadgang sker via Jernbanegade.



Figur 1: Lokalplanområdets placering ved jernbanen, øst for Middelfart Station.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanområdet er i dag udlagt til centerområde i kommuneplan 2021-2033. Området er samtidig omfattet af en lokalplan, der udlægger området til erhvervsformål med mulighed for boligbebyggelse i 1 – 1½ etage.

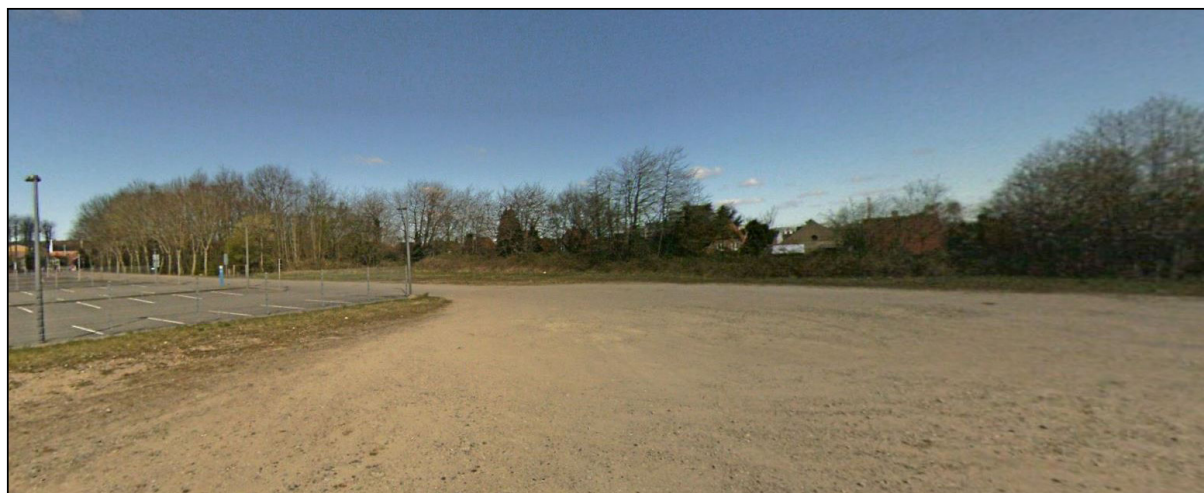
I henhold til kommuneplanen er det byrådets ønske, at byudviklingen skal ske på et bæredygtigt grundlag med hovedvægt på fortætning og omdannelse i de eksisterende byområder.

Lokalplanen har til formål at erstatte den nuværende lokalplan og give mulighed for etablering af bolig bebyggelse i op til 3 etager, ligesom det er muligt i naboområdet umiddelbart vest for. Bebyggelse skal etableres med respekt for det eksisterende terræn, som fremstår kuperet.

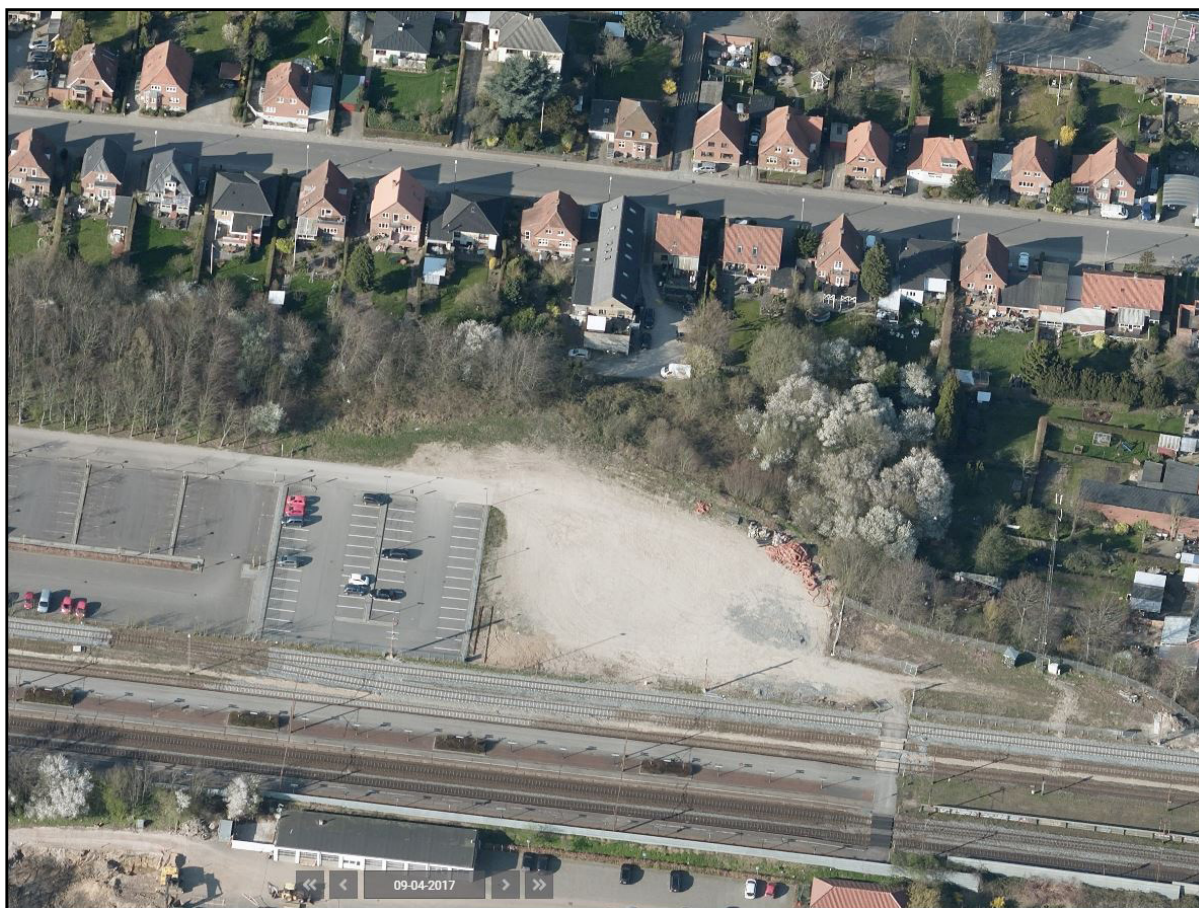
Lokalplanen fastlægger bestemmelser omkring områdets anvendelse som etageboligområde og med krav til bebyggelsens højde, udformning, materialer m.m der skal sikre at bebyggelsen tilpasser sig til området. Derudover skal lokalplanen sikre, at der etableres udendørs opholdsarealer med et grønt miljø for området beboere.



Figur 2: Lokalplanområdet set mod øst fra Jernbanegade



Figur 3: Lokalplanområdet set fra syd fra gruspladsen for enden af Jernbanegade



Figur 4: Skråfoto af lokalplanområdet set fra syd



Figur 5: Skråfoto af lokalplanområdet set fra nord

**Middelfart Kommune****Lokalplan nr. 215****Boliger ved Jernbanegade**

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 boligformål i form af etageboliger,
- at sikre bebyggelsen indpasset arkitektonisk og funktionelt i området, gennem bebyggelsens højde, facadeudtryk, materialer og farver,
- at sikre, at bebyggelsen tilpasser sig terrænet, og
- at sikre sammenhængende, begrønnede og anvendelige opholdsarealer for beboerne.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

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

Middelfart Markjorder:
del af matr.nr. 90h

samt alle parceller, der efter den 24. maj 2022 udstykkes inden for området.

2.

Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Området skal anvendes til boligformål i form af etageboligbebyggelse med tilhørende fællesfunktioner som opholdsareal, parkering og tilhørende fællesfaciliteter.



§ 4. Udstykning

Ingen bestemmelser

§ 5. Veje, stier og parkering

1.
Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Jernbanegade, som vist på kortbilag 2.

2.
Vejarealer skal placeres som vist i princippet på kortbilag 2. Der skal sikres vendepladser til bl.a. renovationen og den øvrige trafik til området inden for lokalplanområdet. Vendepladserne skal opfylde de til enhver tid gældende kørselsnormer.

3.
Der skal udlægges areal til 1 p-plads pr. bolig. Parkeringsarealer skal etableres med græsarmering og efter vejlovgivningens regler.

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

4.
Lastbiler, campingvogne, både o.lign. og ikke indregistrerede biler, må ikke henstilles eller langtidsparkeres indenfor området.

5.
Der skal etableres minimum 1,5 cykelparkeringsplads pr. 100m² boligareal. Hvoraf 50% skal være overdækket. Cykelparkering skal placeres i nærheden af boligerne.

6.
Der skal etableres stier internt i lokalplanområdet, som skal sikre fremkommeligheden til det fælles opholdsareal.

Stier skal anlægges i permablematerialer.

7.
Belysning skal være ensartet i type og må ikke blænde.

§ 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.
Anlæg for solenergi på bygningers tag og/eller facade, skal indpasses under hensyntagen til bl.a. bygningens arkitektoniske udtryk.

Anlæg på tag må maksimalt overstige 1 meter over taghøjde og skal være trukket minimum 1,5 meter tilbage fra facaden.

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

4.
Øvrige tekniske installationer skal være skjult i bygningskroppen og trukket minimum 1 meter tilbage fra facaden. Dette gælder også elevatortårne og ventilationsanlæg.

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

5.
Inden for området kan der etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, fx transformerstationer o.l., såfremt anlæggene placeres og udformes under hensyntagen til helhedsindtrykket og omgivelserne.

6.
Der skal etableres areal til affaldsløsninger i overensstemmelse med Middelfart Kommune Renovations retningslinjer.

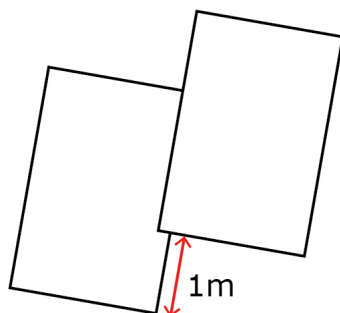
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 65 for området som helhed. Der må maksimalt opføres 24 boliger inden for lokalplanområdet.

2.
Bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefeltet. Undtaget herfra er mindre bygninger som skure o.l., som kan placeres uden for byggefeltet. På opholdsarealerne nord for byggefeltet må dog alene placeres mindre overdækninger til ophold, drivhuse o.lign..

Bebyggelse skal opføres som maksimalt 4 punkthuse med flade tage, med en minimums afstand på 7 meter mellem punkthuse.

3.
De enkelte punkthuse skal etableres som to blokke der er forskudt minimum 1 meter i forhold til hinanden.



Figur 6: Princip af forskydning af blokkene

4.

Punkthusene må opføres i maksimalt 10 meters højde målt fra de, på hvert byggefelt angivne niveauplaner. Den del af punkthusene, der ligger inden for de enkelte byggefelter i niveauplan 1 må opføres i op til 3 etager, mens den del af punkthusene der opføres inden for de enkelte byggefelter i niveauplan 2 kun må opføres med 2 boligetager, men med høj sokkel og tagterrasse.

Byggefelt A:

Niveauplan 1: Kote 11,80

Niveauplan 2: Kote 8,60

Byggefelt B:

Niveauplan 1: Kote 11,25

Niveauplan 2: Kote 8,27

Byggefelt C:

Niveauplan 1: Kote 10,65

Niveauplan 2: Kote 7,35

Byggefelt D:

Niveauplan 1: Kote 10,05

Niveauplan 2: Kote 6,30

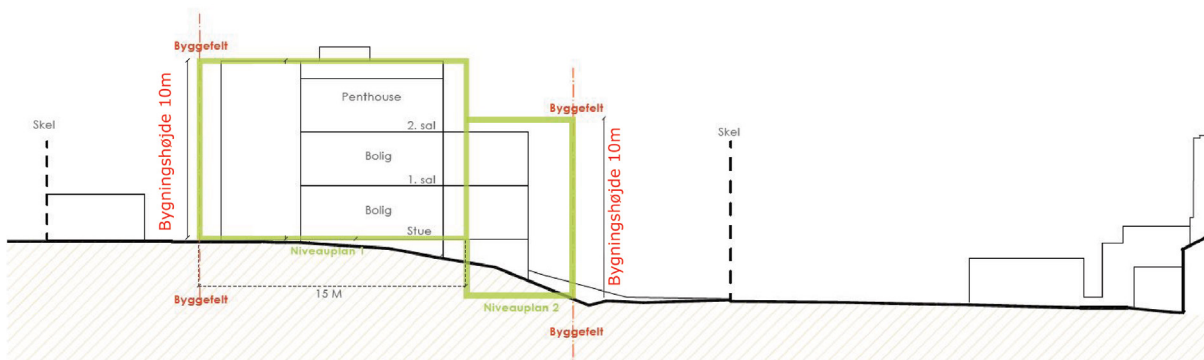
Niveauplaner og byggefelter ses på kortbilag 2.

Brandkamme, skorstene, elevatorårne o.lignende må maksimalt overstige bygningshøjden med en meter.

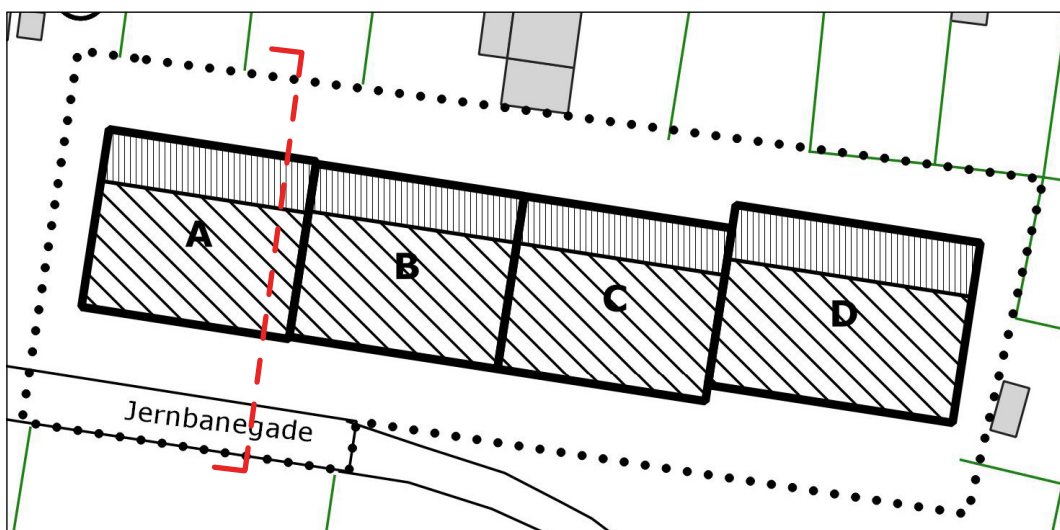
Der må kun opføres tagterrasser på bygninger i en eller to etager.

5.

Skure, garager, cykelskure og havepavilloner skal udføres med flade tage eller ligesidet taghældning. Højden må ikke overstige 3 meter.



Figur 7: Principsnit. For at sikre sig at bebyggelsen tilpasser sig terrænet og trappes ned mod boligerne på Elmegade er der fastlagt niveauplaner for hvert byggefelt. Ovenstående illustration viser princippet for de indlagte niveauplaner og med eksempel på bebyggelse indtegnet.



Figur 8: Plan over byggefelter, byggefelter markeret med sort streg, niveau-planer markeret med skraveringer. Den stiplede røde streg viser placering for principsnittet på figur 7.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1. Punkthuse i bebyggelsen skal fremstå ens i udtryk og facade-materialer. Facaderne skal udføres i en eller flere af følgende materialer; ubehandlet naturtræ, skærmtegl (dog ikke glaserede), mursten, skiffer eller puds. Mindre dele af facaderne kan desuden begrønnes. Sokler over 0,5 meter skal begrønnes med levende beplantning.
2. Vinduesskodder som solafskærmning skal udføres i enten træ, perforeret aluminiumsplade, strækmetal eller alulister.
3. Facader skal udføres i en jordfarveskala indenfor enten gule, røde eller brunlige nuancer.

4.

Altaner incl. værn skal udformes som en del af bygningens arkitektur og i samme materialer som er tilladt anvendt til bebyggelsen i øvrigt suppleret med glas. Altaner inden for lokalplanområdet skal have et ensartet udtryk i valg af udformning, farver og materialer. De nederste 90 cm af værnet skal være uigennemsigtig.

Der må ikke placeres altaner på den østlige side af bygninger indenfor byggefelt D.

5.

Bebyggelsen skal udføres med flade tage. Tagfladerne skal udføres i tagpap eller som sedumtage. På tagterrasser til ophold på 1 - 2 etages bygninger kan der etableres anden belægning.

Værn på tagterrasser skal trækkes minimum 1 meter tilbage fra facaden. Værn skal udføres i glas med eventuelt mindre partier i træ.

6.

Sekundære bygninger skal udføres i samme materialer som boligbebyggelsen eller i træ og skal have et ensartet udtryk i valg af udformning, farver og materialer. Havepavilloner og drivhuse/orangerier kan have anden udformning og her kan også anvendes glas.



Figur 9: Eksempler på facadematerialer



§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.
Der skal etableres udendørs opholdsarealer svarende til minimum 25% af boligetagearealet inden for lokalplanområdet.
2.
Opholdsarealer skal indrettes og afskærmes, så der både er områder med læ, sol, skygge, samt veldefinerede mindre afgrænsede områder med forskellig karakter, såsom sansehave, grillplads, legeplads mm.
3.
Beplantning skal bestå af variationer af arter, som udvælges med henblik på at fremme biodiversiteten i området. Herunder vilde blomster og urter som sikrer biologisk mangfoldighed. Beplantningen skal etableres i flere lag og gerne med blomstrende træer og buske.
4.
På opholdsarealerne mellem bebyggelserne og det nordlige skel, skal der som minimum plantes 15 træer. Træerne skal placeres mindst 3 meter fra nordskellet og ud for de enkelte boligblokke i grupper af 3 – 4 træer, så der opnås en afskærmende effekt i forhold til bebyggelserne nord for lokalplanområdet. Træerne skal bestå af en variation af træer med store synlige blomster såsom skovæble, paradisæble, alm hæg og lignende.

Kirsebærtræet, der er markeret på kortbilag 2 som bevaringsværdigt, må ikke fældes uden tilladelse fra Middelfart kommune.
5.
Langs de enkelte interne stier fra ankomstvejen og til opholdsarealet mod nord, skal der som minimum plantes 3 mindre enkeltstående træer og/eller buske, så stiforløbet fremstår som en grøn passage.
6.
Der skal etableres afskærmende levende hegn med løvfældende beplantning mod boligbebyggelserne mod nord og øst.
7.
Hegning i skel og internt i området skal være levende hegn i form af løvfældende beplantning.
8.
Til eventuelle befæstede opholdsarealer på terræn skal der så vidt muligt vælges gennemtrængelige belægningsmaterialer, så regnvand kan nedsives lokalt.



9.

Terrænregulering må ikke ske nærmere skel end 1 meter. Der kan efter byggemodning terrænreguleres svarende til +/- 0,5 meter. Yderligere terrænregulering må kun ske med Byrådets tilladelse.

10.

Udover almindelig navne og nummerskiltning må der kun etableres mindre henvisningsskilte til områdets funktioner.

§ 10. Grundejerforening

Ingen bestemmelser

§ 11. Miljøforhold

1.

Det skal sikres, at områdets funktioner ikke belastet med et støjniveau fra jernbanen, der overstiger Miljøstyrelses vejledende grænseværdier for "Støj og vibrationer fra jernbaner", p.t. vejledning nr. 1/1997.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er etableret parkering, jf. § 5.3,
- der er etableret opholdsarealer, jf. § 9.1
- det er eftervist med beregninger eller målinger at støjniveauet for udendørsopholdsarealer er overholdt,
- det er eftervist med beregninger at det indendørs støjniveau i boligerne er overholdt, jf. § 11

§ 13. Eksisterende planer

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 23.09 "Erhvervsområde ved Middelfart station", vedtaget i 1987. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Lokalplan nr. 23.09 "Erhvervsområde ved Middelfart station" inden for lokalplanområdet.

§ 14. Servitutter

1.

Der ophæves ingen servitutter.



§ 15. Lokalplanens retsvirkninger

1.
Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, i følge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.
2.
Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige ændringer kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
3.
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.
4.
Forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, er omfattet af de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggelovgivningen.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd den 6. marts 2023.

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Planen er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 15. marts 2023.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse

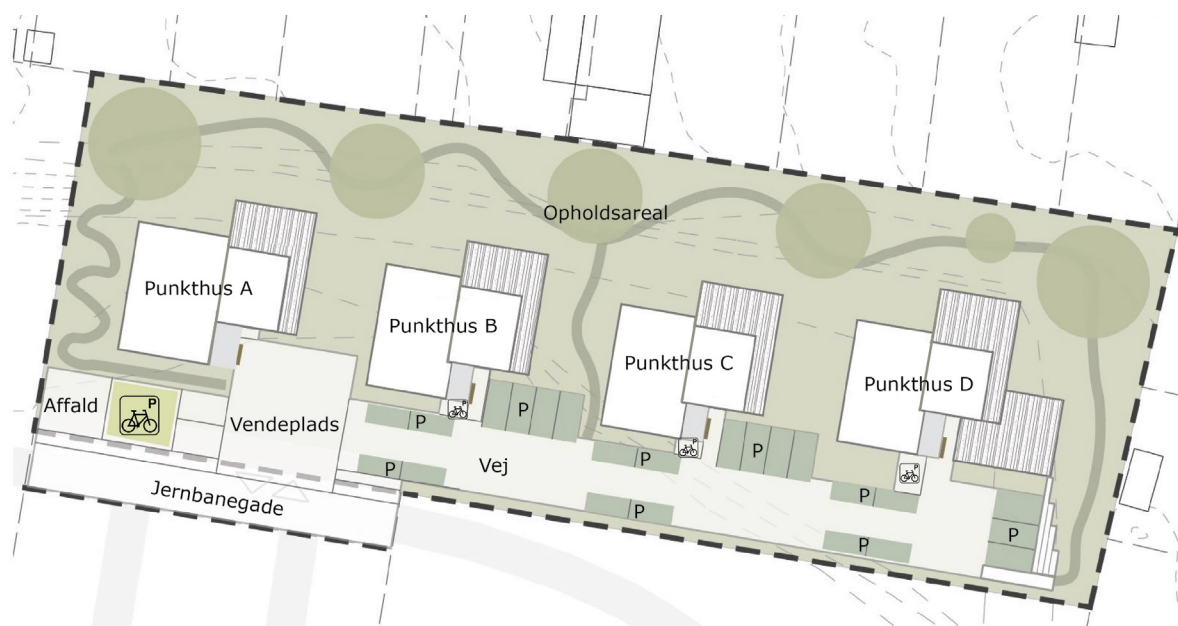
Lokalplanen åbner mulighed for at området kan bebygges med etageboliger i op til 3 etager og maksimalt 10 meter i højden. Bebyggelsesprocenten er fastlagt til maksimalt 65 %, men der er samtidig medtaget en bestemmelse der sikrer, at der ikke bygges mere end 24 boliger inden for området.

Bebyggelsen skal etableres som 4 punkthuse, der hver især skal bestå af to blokke der er forskudt i forhold til hinanden. I lokalplanen er der indsat en minimumsafstand imellem de enkelte punkthuse, så det sikres at der skabes luft imellem bebyggelserne. Der er desuden indlagt byggefelter der skal sikre at bebyggelsen holdes i en afstand af minimum 8 meter fra skellet mod nord. Da der er forholdsvis store terrænforskelle mellem den sydlige og nordlige del af grunden, er byggefelterne delt op i mindre enheder og der er fastlagt et niveauplan for de enkelte enheder for at sikre, at bebyggelsen så vidt muligt tilpasses terrænet.

Planens bebyggelsesregulerende bestemmelser fastlægger, at punkthusene skal fremstå ens i udtryk og facadematerialer og der er i planen listet en række specifikke facadematerialer op som skal anvendes til byggeriet.

Da terrænforskellene medfører at der enkelte steder kommer forholdsvis høje sokler er der medtaget en bestemmelse, der skal sikre at sokler over 0,5 meter skal afskærmes med beplantning.

Bygningerne skal opføres med fladt tag og der er givet mulighed for at der kan etableres tagterrasse, men kun på bygninger i 1 eller 2 etager. Der må etableres solceller på tagene.



Figur 10: Eksempel på mulig bebyggelse indenfor lokalplanens bestemmelser



Figur 11: Eksempel på mulig bebyggelse indenfor lokalplanens bestemmelser



Figur 12: Eksempel på mulig bebyggelse set fra ankomstområdet



Figur 13: Eksempel på mulig bebyggelse set fra opholdsarealet inden for lokalplanområdet

Skyggediagram

Der er i forbindelse med lokalplanen lavet skyggediagrammer for bebyggelse der er mulig indenfor lokalplanens bestemmelser. Her under ses skyggediagram for 21. juni kl. 18. Som det kan ses danner den nye bebyggelse ikke skygge i haverne langs Elmegade og vurderes derfor til ikke at give skyggegener for naboerne til lokalplanområdet.



Figur 14: Skyggediagram der viser mulig bebyggelses skygge på naboarealerne kl. 18 d. 21. juni

Skyggediagrammer for marts, juni, september og december kl. 9, 12, 15 og 18 kan ses på bilag A.

Ubebyggede arealer og beplantning

De ubebyggede arealer disponeres til parkering, veje og fælles fri- og opholdsarealer. Ved at placere bebyggelsen sydligt på grunden, frigives der et større samlet areal mod nord, der kan fungere som fælles fri- og opholdsareal.

Lokalplanen stiller krav om at der skal etableres et fælles opholdsareal svarende til 25% af det samlede boligetageareal inden for lokalplanområdet.

Opholdsarealer skal indrettes og afskærmes, så der både er områder med læ, sol, skygge, samt veldefinerede mindre afgrænsede områder med forskellig karakter. Der er desuden krav om at der skal plantes træer på såvel opholdsarealet, som langs de interne stier mellem ankomstvejen og opholdsarealerne. For at minimere skyggegenerne for beboelserne nord for området, er der stillet krav om at det skal være mindre træer. Ved valg af beplantning skal der være fokus på biodiversitet.

Hegning i skel og inden for området skal være levende hegn.

Veje, stier og parkering

Vejadgang til lokalplanområdet sker via Jernbanegade. Alle interne færdselsarealer samt parkering placeres på den sydlige side af grunden, som vist på kortbilag 2.

Herudover etableres der cykelparkering i nærheden af boligerne samt et fælles cykelskur for hele bebyggelsen.

Adgangen til opholdsarealerne nord for bebyggelsen skal sikres med et internt stisystem.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Kystbeskyttelse

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

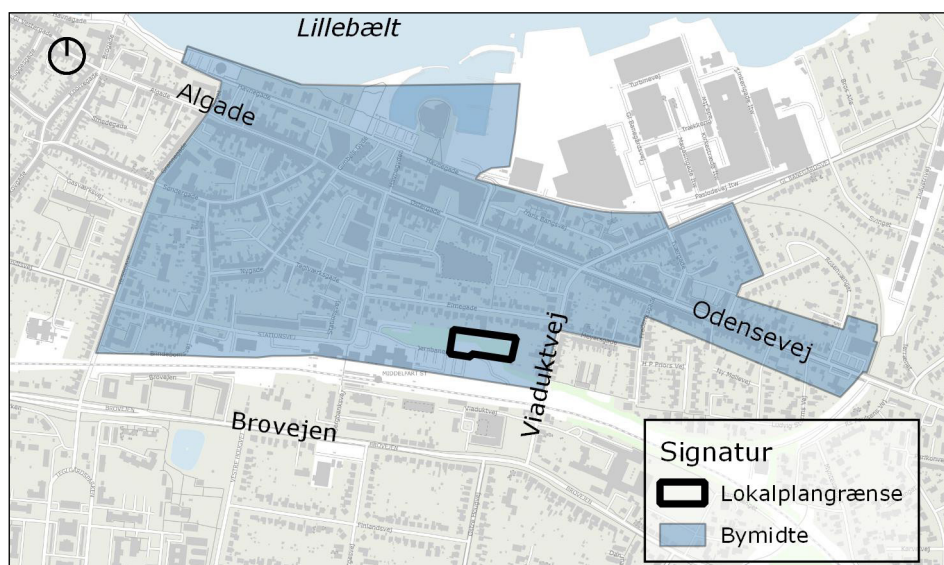
For ny bebyggelse og nye anlæg i den kystnære del af byzonen skal der redegøres for den visuelle påvirkning af kystlandskabet og hvis bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området skal der gives en begrundelse herfor.

Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse i op til 10 meter. Det vurderes at planen ikke vil have en påvirkning på kysten, da der i området ligger anden bebyggelse i op til 12 meter og ned mod kysten er der bebyggelser i op til 23 og 34 meter. Bebyggelsen der gives mulighed for med denne lokalplan passer derfor ind i områdets arkitektur og skala. Der er ca. 400 meter til kysten fra lokalplanområdet.

Retningslinjer - detailhandel

Lokalplanen ligger indenfor Middelfart bymidte, hvor der kan etableres butikker.

Nærværende lokalplan giver ikke mulighed for detailhandel, og retningslinjen er derfor ikke relevant for planens indhold.



Figur 15: Lokalplanområdets placering i udpegningen for Middelfart bymidte.

Retningslinjer - Bosætning

Middelfart Kommune skal være et godt sted at bo og leve samt en attraktiv bosætningskommune, hvor boligudbuddet udvikles i takt med efterspørgslen. Herudover lægges vægt på at indtænke hensynet til klima, miljø og natur - og generelt et godt bymiljø - når der planlægges nye boligområder.

Lokalplanen giver mulighed for et mere varieret boligudbud i Middelfart midtby ved at tilføje flere etage boliger. Derudover sikre planen at der etableres grønne opholdsarealer til områdets beboere.

Lokalplanen er derfor i overensstemmelse med denne retningslinje.

Rammer

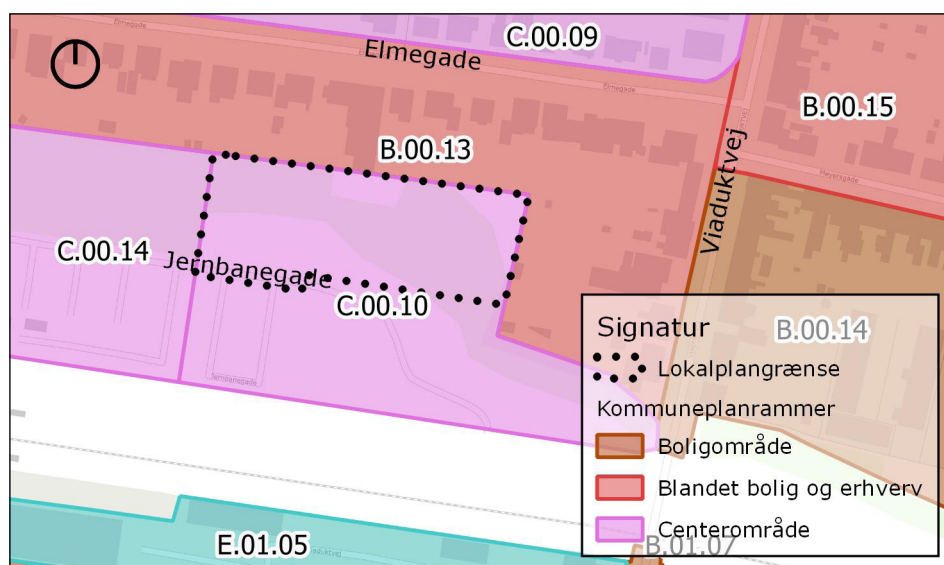
Lokalplanområdet ligger i rammeområde C.00.10 "Stationsområdet" i Kommuneplan 2021-2033.

I rammebestemmelserne for området fastsættes det at området skal anvendes til centerområde med butikker, kontorer, liberale erhverv, restaurationer, mindre ikke generende værksteds- og produktionsvirksomheder, boliger, kollektive anlæg og offentlige formål. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 60 og der er et maksimalt etageantal på 2,5/12 meter. Der kan indpasses funktioner i miljøklasse 1-3.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området ift. bebyggelsesprocent og etageantal, hvorfor der sideløbende med lokalplanen er udarbejdet tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2021-2033.

Intentionen med kommuneplantillægget er at give de samme udviklingsmuligheder for lokalplanområdet som for naboområdet, der ligger umiddelbart vest for og som ligger inden for kommuneplanrammeområde C.00.14. Kommuneplantillægget hæver dermed bebyggelsesprocenten fra 60 til 65 og muliggør, at der kan bygges 3 etager i stedet for 2½ etage inden for lokalplanområdet. Det gøres ved at afgrænsningen mellem kommuneplanrammeområde C.00.10 og C.00.14 ændres, således at lokalplanområdet fremover er omfattet af rammeområde C.00.14 i stedet for C.00.10.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer.



Figur 16: Kommuneplan 2021's rammeområder i og uden for planområdet.

Produktionserhverv

Middelfart Kommune har i Kommuneplan 2021 fastlagt retningslinjer for erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomhed.

Nærmeste område ligger ved motorvejen ca. 2,4 km øst for lokalplanområdet.

I nærheden af planområdet ligger der to større produktionsvirksomheder. Dette drejer sig om ITW Constructions Products, der ligger ca. 480 meter nordøst for planområdet samt Catering Engros der ligger ca. 1,6 km øst for planområdet.

De væsentligste miljømæssige forhold på ITW er i form af støj og luftforurening mens det for Catering Engros kun omhandler støj, primært fra transporten til og fra virksomheden. Der er ingen høje afkast på virksomheden Catering Engros, og der udledes ikke forurenende stoffer fra virksomheden, som er omfattet af en B-værdi. Det kan afvises, at lokalplan nr. 215 med tilhørende kommuneplantillæg vil få indflydelse på de to virksomheders drifts- eller udvidelsesmuligheder i forhold til støj.

Vurderingen baserer sig både på det forhold, at begge virksomheder ligger i betydelig afstand fra planområdet samt den betragtning, at begge virksomheder allerede er støjmæssigt begrænset ved, at der ligger boligområder mellem planområdet og virksomheden.

Bidrag til tilstedeværelsen af forurenende stoffer i nærområdet af virksomheden ITW, blev i 2021 kortlagt gennem OML-beregninger. Gennem en kortlægning af virksomhedens processer, blev de væsentligste stoffer der emitteres fra virksomheden kortlagt. OML-beregningerne viser, at samtlige B-værdier tilknyttet de enkelte stoffer, kan overholdes overalt uden for virksomhedens skel. OML-beregningerne viser, at tilstedeværel-



sen af de pågældende stoffer (immissionen), ligger langt under de fastsatte B-værdier inden for planområdet og i samtlige relevante receptorhøjder. Da der i beregningerne er anvendt 10 års meteorologisk data fra Aalborg, kan der foretages en retningsbestemt analyse af b-værdien. Selv med en konservativ tolkning kan det dog konkluderes, at lokalplan nr. 215 med tilhørende kommuneplantillæg, ikke vil påvirke drifts- eller udvidelsesmulighederne for ITW.

Oversvømmelse og erosion

Middelfart Kommune har i Kommuneplan 2021 fastlagt retningslinjer for områder, der kan være udsat ift. oversvømmelse og erosion. Planområdet er ikke omfattet af retningslinjen. De nærmeste områder, der er udpeget som oversvømmelsestruede, ligger ca. 400 m mod nord ved Havnegade.

Lokalplan nr. 215 vurderes således ikke at få betydning for implementeringen af Planlovens bestemmelser om oversvømmelse og erosion.

Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

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

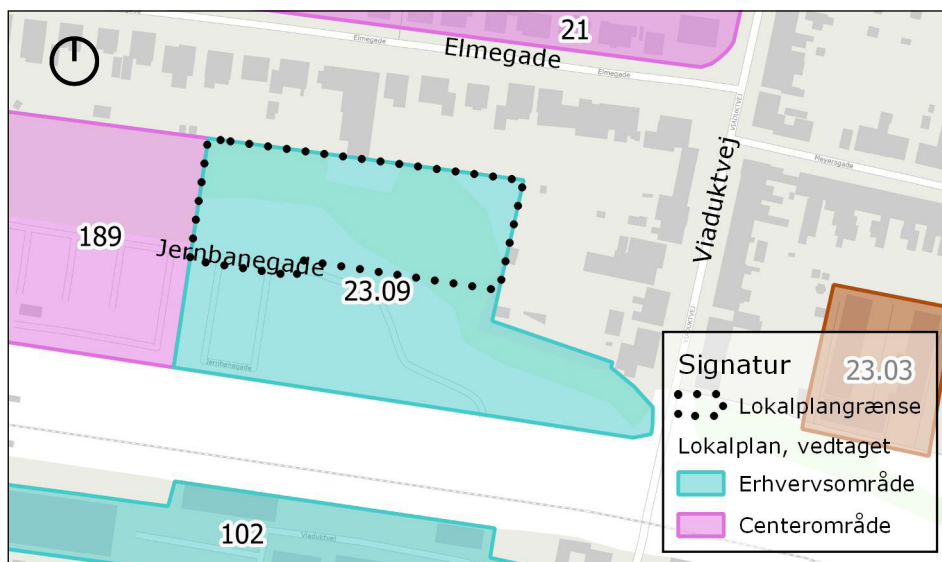
Uddybende beskrivelse af betingelser for ekspropriation og processuelle regler for ekspropriation fremgår af Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven.

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

FORHOLD TIL UDVIKLINGSPLANEN FOR MIDDELFART MIDTBY

Lokalplanområdet ligger indenfor udviklingsplanen for Middelfart Midtby, Mulighedernes Middelfart, som en del af delområdet Handelsbyen. Handelsbyen er kendetegnet ved at være centrum for byens liv og detailhandel. Her skal der blandt andet arbejdes med at fortætte byens liv og muligheder.

Med lokalplanen gives mulighed for etablering af ny etageboligbebyggelse centralt i byen og planen er dermed i overensstemmelse med ønsket om fortætning i midtbyen.



Figur 17: Lokalplaner i og uden for planområdet.

FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af gældende Lokalplan nr. 23.09 "Erhvervsområde ved Middelfart station", vedtaget i 1987. Lokalplan 23.09 udlægger området til erhverv, i form af service funktioner, liberale erhverv, hotel/vandrehjem, detail- og engroshandel samt mindre ikke generende værksteds- og produktionsvirksomheder. Der er desuden åbnet mulighed for etablering af ungdoms- og ældreboliger.

Den ønskede udnyttelse af lokalplanområdet med opførelse af etageboligbebyggelse i 3 etager er ikke i overensstemmelse med den gældende lokalplan for området og de bebyggelsesregulerende bestemmelser. Derfor aflyses lokalplan nr. 23.09 "Erhvervsområde ved Middelfart station" inden for lokalplanområdet, ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Grundvandsbeskyttelse

Området er omfattet af Vandområdeplan 2021-2027 for Vandområdedistrikt Jylland og Fyn og er beliggende inden for hovedvandopland 1.12 "Lillebælt/Fyn". Området er beliggende i et område uden drikkevandsinteresser, og udenfor indvindingsoplande, indsatsområder og boringsnære beskyttelsesområder (BNBO). Den planlagte anvendelse vurderes ikke at udgøre en risiko for grundvandsressourcen.

Natura 2000-områder

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (Lillebælt) lig-

ger ca. 2,3 km meter syd for lokalplanområdet.

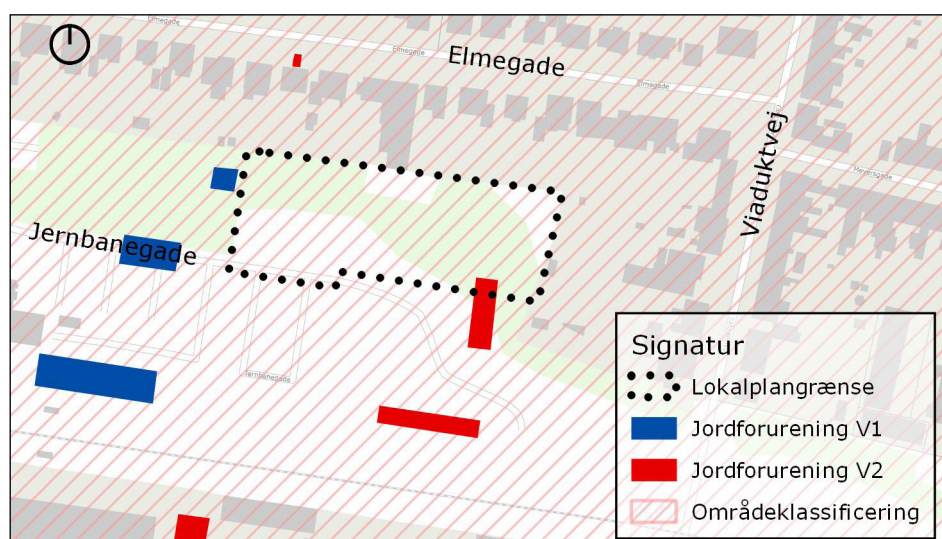
Det er Kommunens vurdering, at det ansøgte ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil påvirke Natura 2000-området væsentligt eller medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med de statslige Natura 2000-planer og de kommunale Natura 2000-handleplaner - herunder 'Natura 2000 handleplan 2022-2027 for Lillebælt'.

Forurening

En del af lokalplanområdet er registeret som forurenet på vidensniveau 2 (V2), jf. kortet nedenfor. Derudover er området områdeklassificeret (byzone) som potentielt forurenet. På lokaliteten er der konstateret forurening med smøre/hydraulikolie. I forbindelse med arealets fremtidige anvendelse, skal kommunen ansøges om § 8-tilladelse efter Jordforureningsloven ligesom eventuel flytning af jord fra området skal anmeldes.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes. Ejeren eller brugeren sikrer, at de øverste 50 cm jord af det ubebyggede areal ikke er 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.



Figur 18: Jordforurening i og udenfor planområdet.

**Beskyttet natur, fredninger mv.**

Området er ikke omfattet af bygge- og beskyttelseslinjer.

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.

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

Området er ikke undersøgt af museumsmyndighederne inden lokalplanens endelige vedtagelse.

Vandforsyning

Området ligger indenfor TRE-FOR's forsyningsområde.

Spildevand

Området er planlagt til separat kloakering, hvor spildevand og regnvand løber i hver sin ledning. Spildevand fra ny bebyggelse skal i henhold til Spildevandsplanen ledes til Middelfart Renseanlæg.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for den del af den kollektive varmforsynings område, som er forsynet med fjernvarme fra Middelfart Fjernvarme a.m.b.a.

Affald

Der skal etableres beholdere til opsamling af dagrenovation og genanvendeligt affald iht. Middelfart Kommunes husholdningsregulativ.

Støj

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

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

Lokalplanområdet ligger i støjkonsekvensområde fra jernbanen. Det skal derfor sikres, at støjniveauet og vibrationsniveauet ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for "Støj og vibrationer fra jernbaner" (p.t. vejledning nr. 1/1997).

Konkret gælder at det udendørs støjniveau ved boliger ikke må overstige 64 dB(A), ligesom det indendørs støjniveau ikke må overstige 30 dB(A).

Støjberegninger viser at støjgrænsen ikke overskrides på facader og udendørs opholdsarealer. På sydsiden af den vestlige bygning er der beregnet et støjniveau der overskrider grænseværdien, vist med rødt på figur 12. Overskridelsen skyldes refleksion af lyden fra bygningens egen facade som ikke skal medregnes, men som det teknisk ikke kan lade sig gøre at udelade fra beregning. Området overholder derfor reelt støjniveauet. Derudover er området udlagt til vej og i det tilfælde er der ingen støjkrav.

Der kan blive nødvendigt at anvende let forbedrede lydvinduer, for at kunne overholde de indendørs støjgrænser afhængigt af rumstørrelsen.

Lokalplanen indeholder derfor en bestemmelse om, at ny bebyggelse ikke må tages i brug før det ved målinger og/eller beregning er eftervist, at de gældende grænseværdier kan overholdes.



Figur 19: Støjbelastning på opholdsarealer i terræn og på tagterrasser - 1,5 meter over underlag (Sweco).



Miljøvurdering

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. Som følge af en screening af lokalplanen efter lovens § 8 vurderes det, at de miljømæssige konsekvenser som følge af lokalplanens gennemførelse er af en sådan karakter, at udarbejdelse af en egentlig miljøvurdering ikke er nødvendig.

Det er Middelfart Kommunes vurdering, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering for lokalplan nr. 215 og tillæg til kommuneplanen nr. 4 for boliger ved Jernbanegade.

Vurderingen baserer sig på, at planerne udelukkende muliggør opførelse af nye boliger på et mindre lokalt plan og at anvendelsen ikke vurderes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

SERVITUTTER

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

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

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



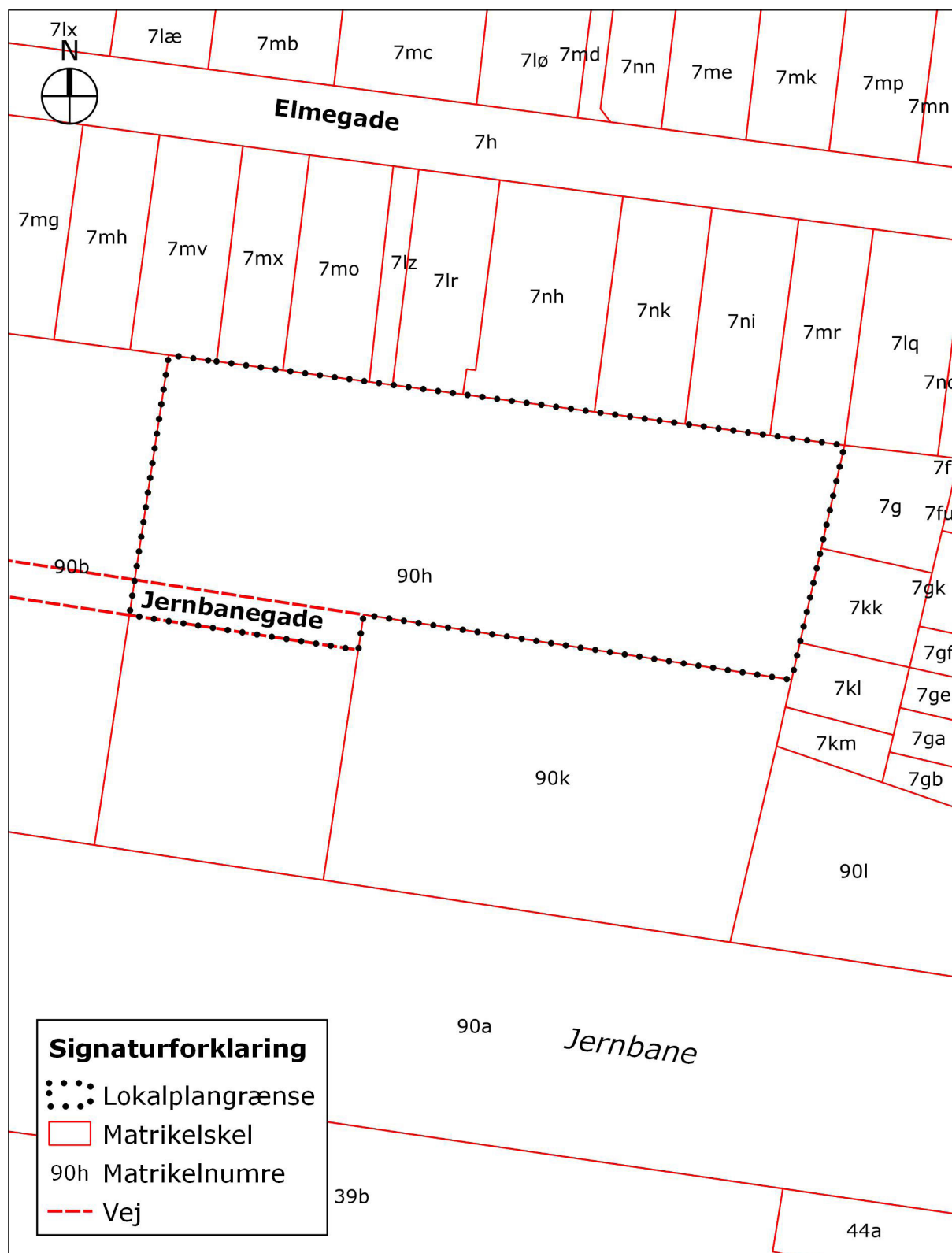
Middelfart Kommune Lokalplan nr. 215

Boliger ved Jernbanegade,
Middelfart

KORTBILAG 1: Matrikel- kort

Mål: 1: 1000

Dato: 24. maj 2022

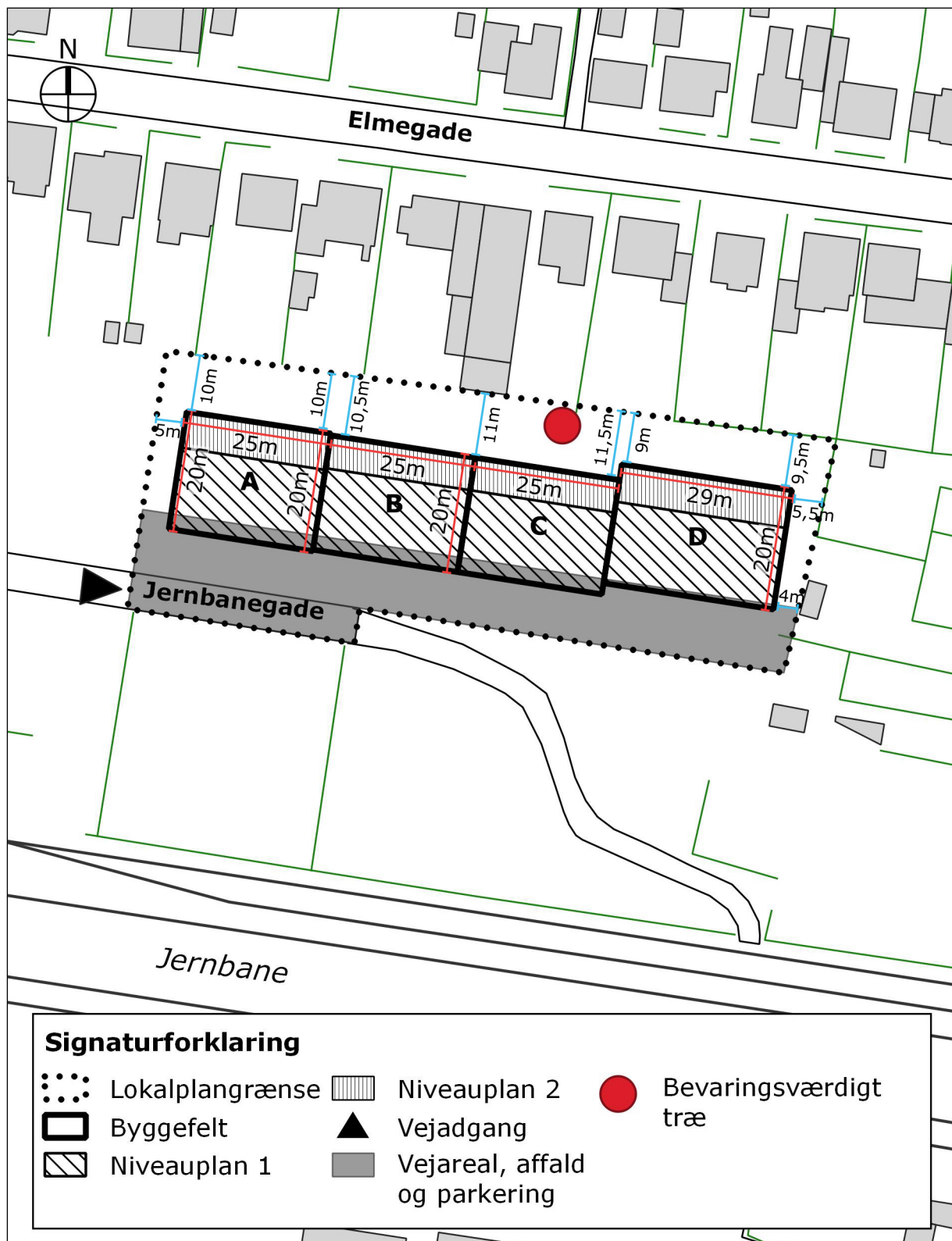


Middelfart Kommune Lokalplan nr. 215

Boliger ved Jernbanegade,
Middelfart

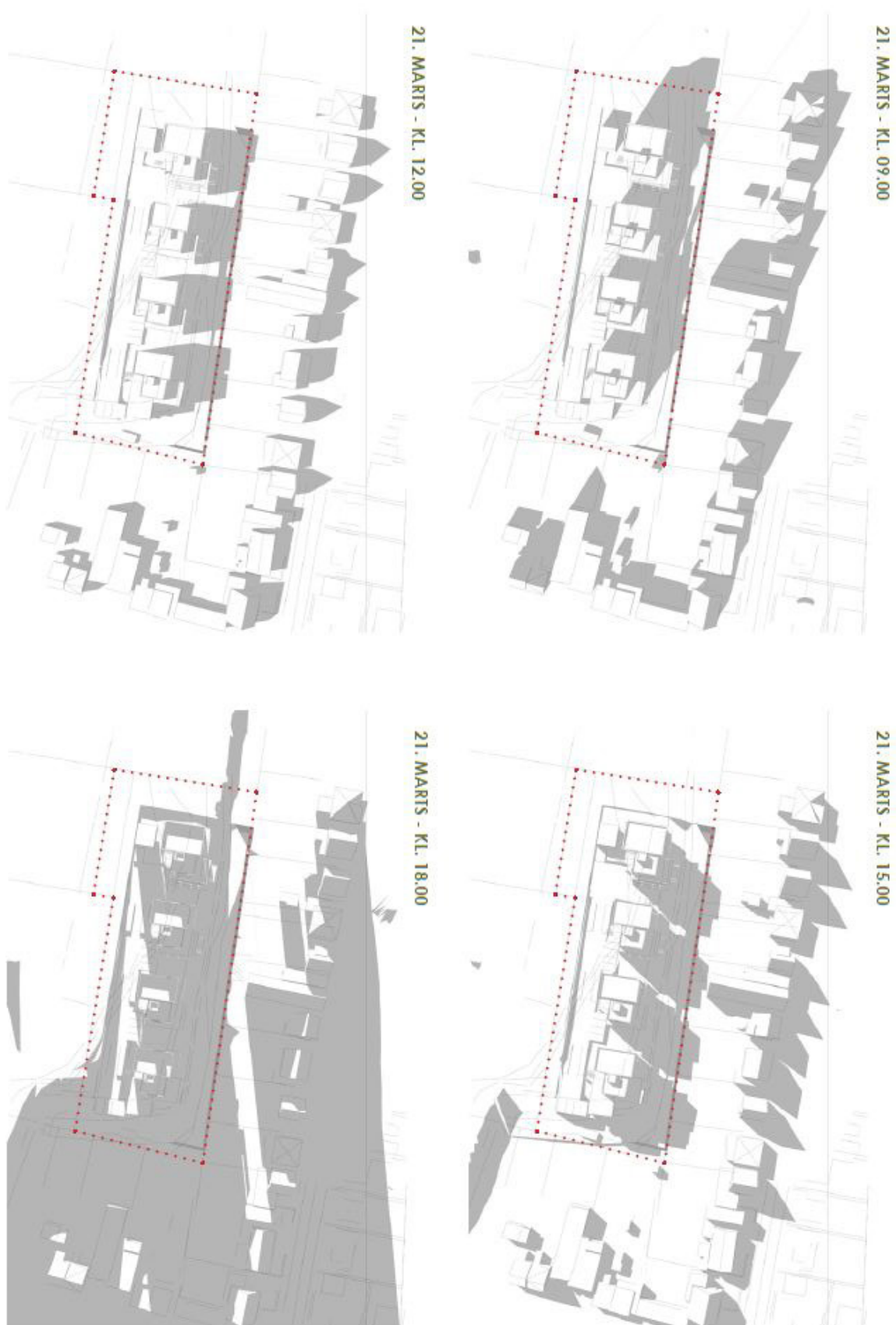
KORTBILAG 2: Lokalplan- kort

Mål: 1: 1000



BILAG A: Skyggediagrammer

21. marts



Skyggediagrammer 21. juni

21. JUNI - KL. 09.00



21. JUNI - KL. 12.00



21. JUNI - KL. 15.00

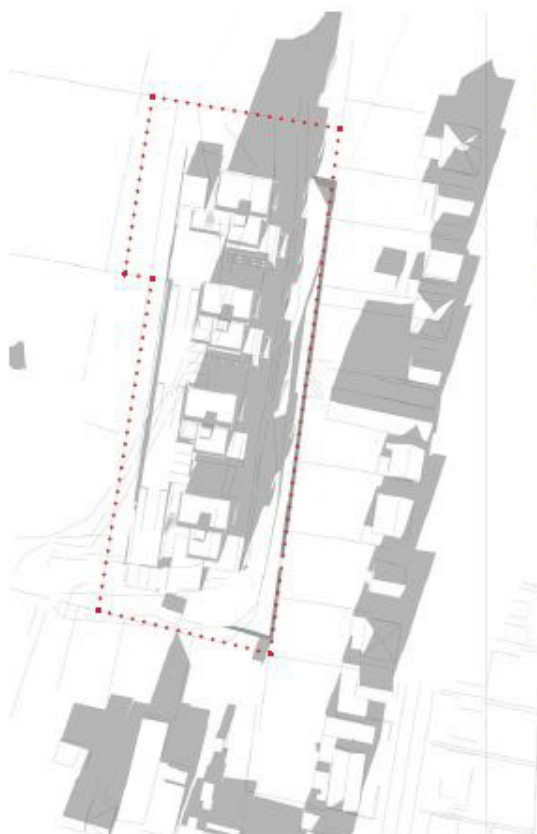


21. JUNI - KL. 18.00



Skyggediagrammer 21. september

21. SEPTEMBER - KL. 09.00



21. SEPTEMBER - KL. 12.00



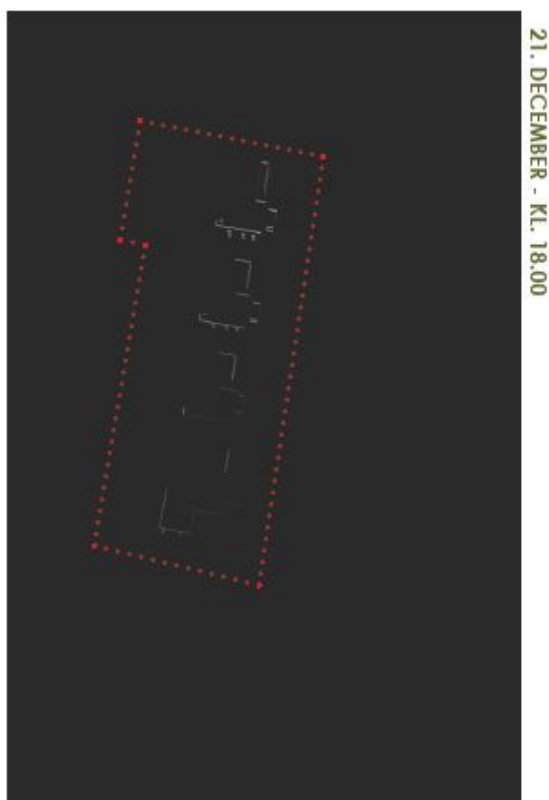
21. SEPTEMBER - KL. 15.00



21. SEPTEMBER - KL. 18.00



Skyggediagrammer 21. december





Middelfart
KOMMUNE

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

Kommuneplan 2021-2033

Middelfart Kommune og Trekantområdet



Middelfart
KOMMUNE



trekantområdet

TILLÆG NR. 4

TIL KOMMUNEPLAN 2021 – 2033

C.00.10 "Stationsområdet"

C.00.14 "Bolig- og erhvervsområde ved Middelfart station"

Hører til lokalplan nr. 215

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.

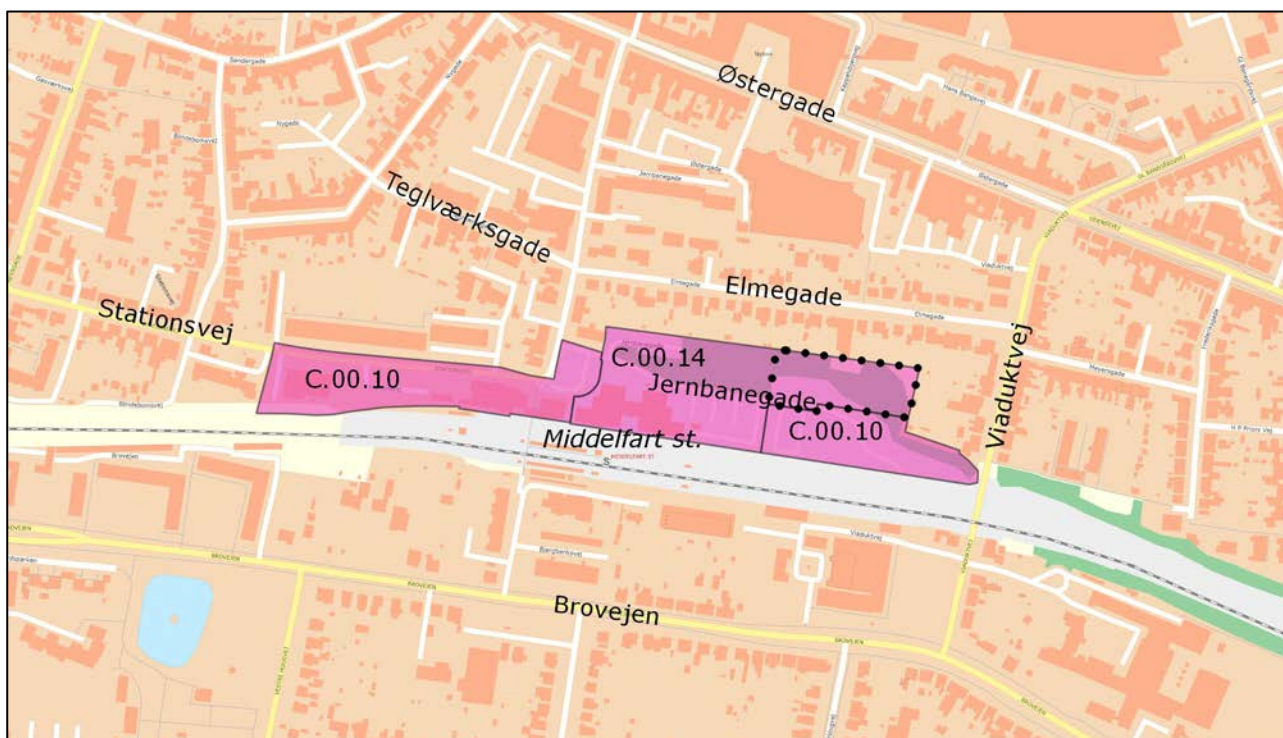
REDEGØRELSE

Baggrund og formål

Formålet med dette tillæg til kommuneplan 2021 – 2033 er at muliggøre opførelse af ny etageboligbebyggelse i 3 etager på et mindre areal nord for jernbanen i den centrale del af Middelfart midtby, således at området kan få de samme udviklingsmuligheder som naboområdet.

Med tillægget ændres afgrænsningen mellem kommuneplanrammeområde C.00.10 og C.00.14, således at den nordlige del af matr.nr. 90h Middelfart markjorder fremover bliver omfattet af rammeområde C.00.14 i stedet for C.00.10. Se nedenstående kort.

Ændringen betyder, at bebyggelsesprocenten hæves fra 60 til 65 og der kan bygges i 3 etager i stedet for 2½ etage inden for det berørte område.



Figur 1 De berørte rammers nye afgrænsning. Lokalplan 215's område er markeret med en sort prik streg

Sideløbende med dette tillæg til kommuneplanen, er der udarbejdet en lokalplan – Lokalplan nr. 215, 'Boliger ved Jernbanegade'. Lokalplanen muliggør etablering af etagebyggeri i op til 3 etager med en maksimal højde på 10 meter.

Produktionserhverv

Middelfart Kommune har i Kommuneplan 2021 fastlagt retningslinjer for erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomhed. Nærmeste område ligger ved motorvejen ca. 2,4 km øst for lokalplanområdet.

Kommuneplantillæg nr. 4 vurderes således ikke at få betydning for implementeringen af Planlovens bestemmelser for produktionsvirksomheder.

Kommuneplantillæg nr. 4 (og Lokalplan nr. 215) omfatter et eksisterende rammeområde C.00.10 "Stationsområdet", der kan anvendes til centerformål.

Syd for området findes rammeområder E.01.05. Afstanden til det pågældende område er mindre end 500 m. Rammeområderne er område til erhvervsformål, specifikt hotel og kursusvirksomhed.

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

Kommuneplantillæg nr. 4 vurderes således ikke at få betydning for implementeringen af planlovens bestemmelser om produktionsvirksomheder.

Oversvømmelse og erosion

Middelfart Kommune har i Kommuneplan 2021 fastlagt retningslinjer for områder, der kan være udsat ift. oversvømmelse og erosion. Planområdet er ikke omfattet af retningslinjen. De nærmeste områder, der er udpeget som oversvømmelsestruede, ligger ca. 400 m mod nord ved Havnegade.

Kommuneplantillæg nr. 4 vurderes således ikke at få betydning for implementeringen af Planlovens bestemmelser om oversvømmelse og erosion.

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

Natura 2000 områder

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (Lillebælt) ligger ca. 2,3 km for planområdet.

Der er ingen umiddelbare naturkvaliteter i området. Det vurderes, at arealet ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rastområde for arter på habitatdirektivets bilag IV.

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

Grundvandsbeskyttelse

Området er omfattet af Vandområdeplan 2021-2027 for Vandområdedistrikt Jylland og Fyn og er beliggende inden for hovedvandopland 1.12 "Lillebælt/Fyn". Området er beliggende i et område uden drikkevandsinteresser, og udenfor indvindingsoplande, indsatsområder og boringsnære beskyttelsesområder (BNBO). Den planlagte anvendelse vurderes ikke at udgøre en risiko for grundvandsressourcen.

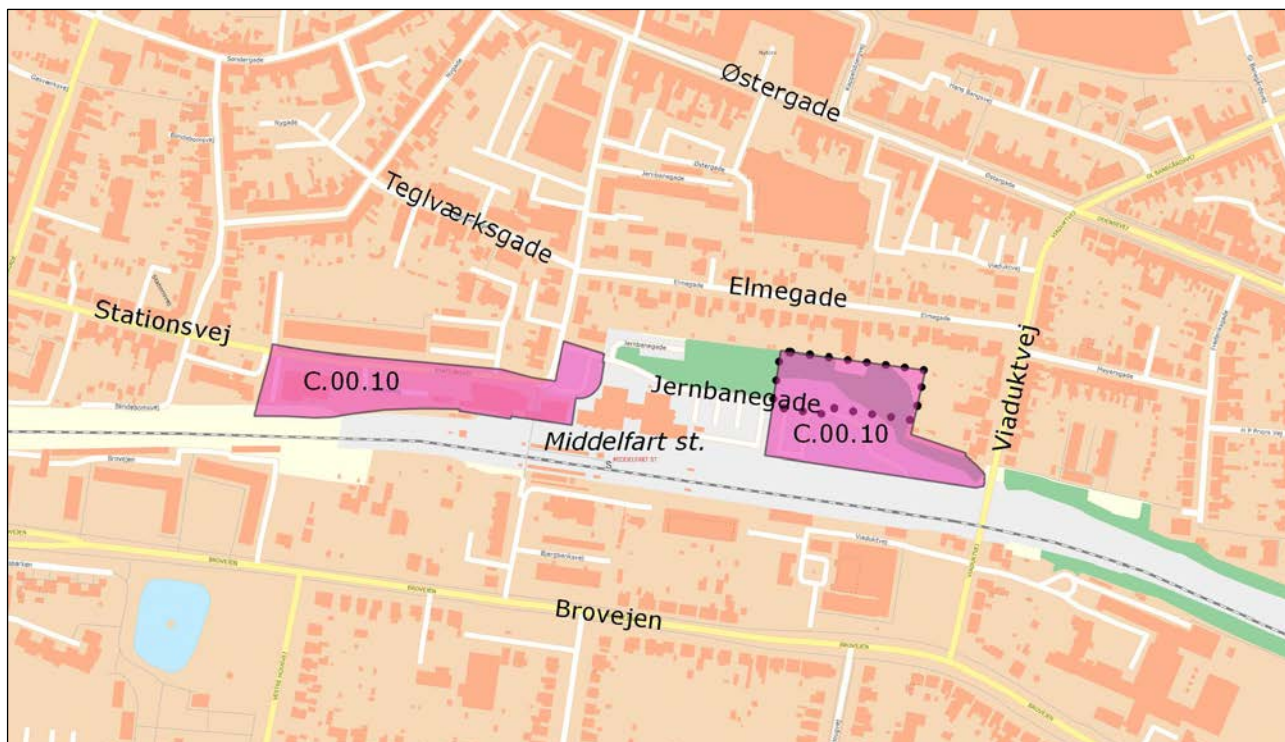
Tillægget er i overensstemmelse med de statslige vandområde- og Natura 2000-planer samt den kommunale Natura 2000-handleplan.

Miljøscreening

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. Som følge af en screening af lokalplanen efter lovens § 8 vurderes det, at de miljømæssige konsekvenser som følge af lokalplanens gennemførelse er af en sådan karakter, at udarbejdelse af en egentlig miljøvurdering ikke er nødvendig.

Vurderingen baserer sig på, at planerne udelukkende muliggør opførelse af nye boliger på et mindre lokalt plan og at anvendelsen ikke vurderes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Nuværende rammebestemmelser: Rammeområde C.00.10 "Stationsområdet"



Figur 1: Eksisterende afgrænsning af kommuneplanramme C.00.10. Areal omfattet af dette kommuneplantillæg er vist med sort prik streg.

Generel anvendelse

Området er udlagt som område til centerområde.

Områdets status

Byzone.

Området fremtidige anvendelse

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

Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 60%.

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

Bebyggelseshøjden i området må ikke overstige 12 m.

Miljøforhold

Mindst tilladte miljøklasse er 1

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

Maksimalt tilladte miljøklasse er 3

Klasse 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.

Bevaringsværdige bygninger eller miljøer må ikke forringes jf. kommuneatlas Middelfart

Andet

Se generelle rammebestemmelser

Lokalplanlægning

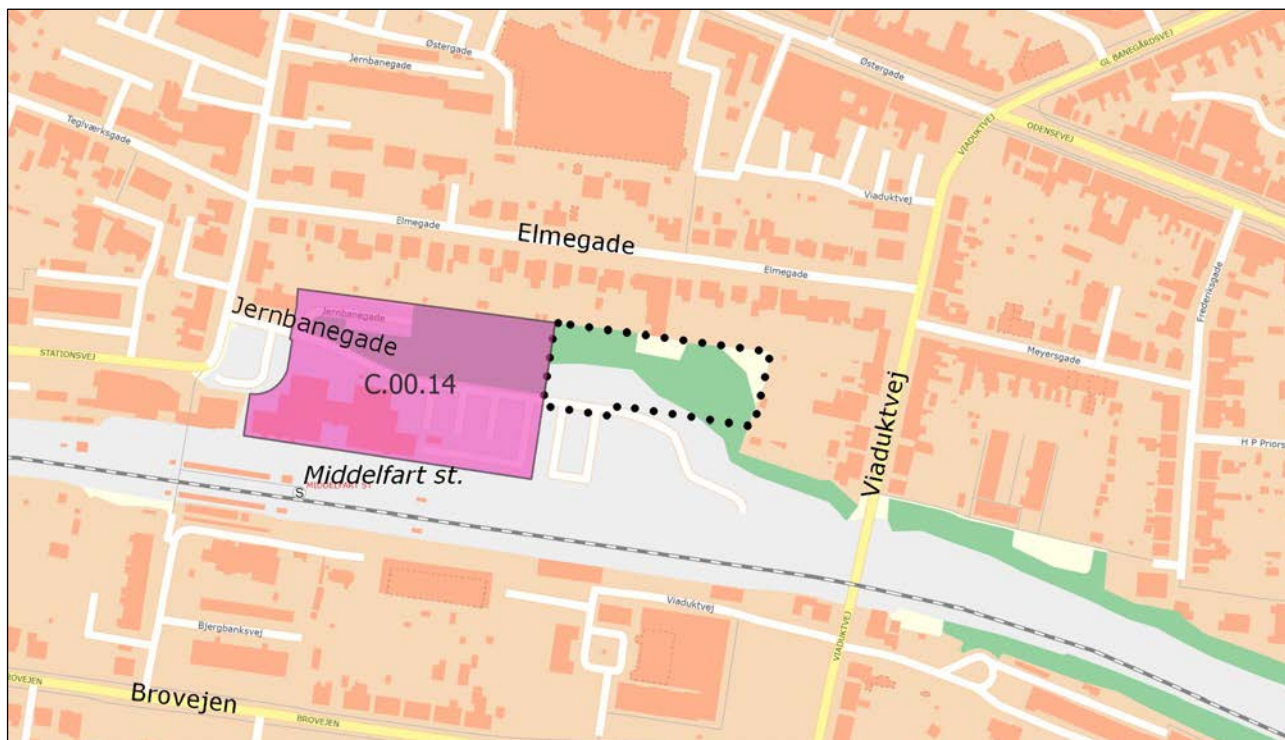
Lokalplan nr. 23.09

Zonestatus

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

Nuværende rammebestemmelser:

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



Figur 2: Eksisterende afgrænsning af kommuneplanramme C.00.14 "Bolig- og erhvervsområde ved Middelfart station". Areal omfattet af dette kommuneplantillæg er vist med sort prik streg.

Generel anvendelse

Området er udlagt som område til centerområde.

Områdets status

Byzone.

Området fremtidige anvendelse

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

Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 65%.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 3 etager.

Bebyggelsehøjden i området må ikke overstige 12 m.

Miljøforhold

Mindst tilladte miljøklasse er 1

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

Maksimalt tilladte miljøklasse er 3

Klasse 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.

Bevaringsværdige bygninger eller miljøer må ikke forringes jf. kommuneatlas Middelfart

Andet

Se generelle rammebestemmelser

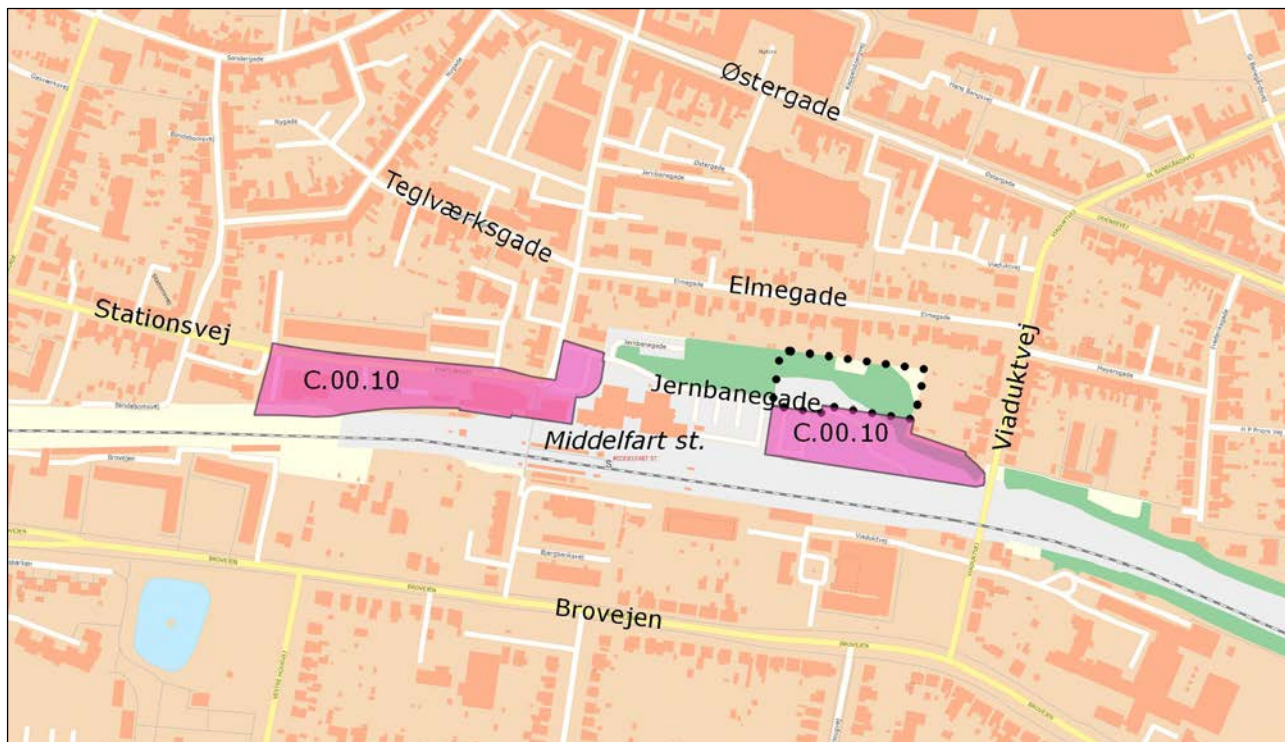
Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 189

Zonestatus

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

Fremtidige rammebestemmelser: Ny afgrænsning af rammeområde C.00.10 "Stationsområdet"



Figur 3: Ny afgrænsning af kommuneplanramme C.00.10. Areal omfattet af dette kommuneplantillæg er vist med sort prik streg.

Generel anvendelse

Området er udlagt som område til centerområde.

Områdets status

Byzone.

Området fremtidige anvendelse

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

Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 60%.

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

Bebyggelsehøjden i området må ikke overstige 12 m.

Miljøforhold

Mindst tilladte miljøklasse er 1

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

Maksimalt tilladte miljøklasse er 3

Klasse 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.

Bevaringsværdige bygninger eller miljøer må ikke forringes jf. kommuneatlas Middelfart

Andet

Se generelle rammebestemmelser

Lokalplanlægning

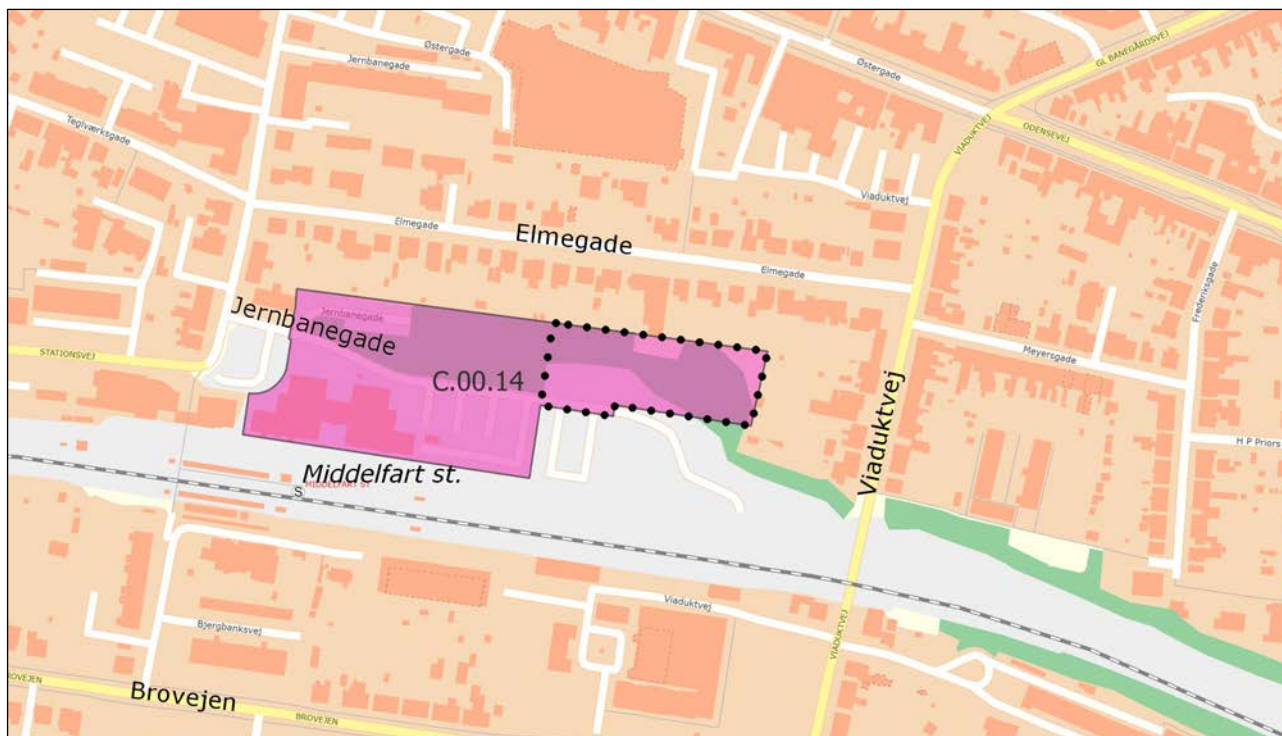
Lokalplan nr. 23.09

Zonestatus

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

Fremtidige rammebestemmelser:

Ny afgrænsning af rammeområde C.00.14 "Bolig- og erhvervsområde ved Middelfart station"



Figur 4: Ny afgrænsning af kommuneplanramme C.00.14 "Bolig- og erhvervsområde ved Middelfart station". Areal omfattet af dette kommuneplantillæg er vist med sort prik streg.

Generel anvendelse

Området er udlagt som område til centerområde.

Områdets status

Byzone.

Området fremtidige anvendelse

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

Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 65%.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 3 etager.

Bebyggelseshøjden i området må ikke overstige 12 m.

Miljøforhold

Mindst tilladte miljøklasse er 1

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

Maksimalt tilladte miljøklasse er 3

Klasse 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.

Bevaringsværdige bygninger eller miljøer må ikke forringes jf. kommuneatlas Middelfart

Andet

Se generelle rammebestemmelser

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 189 og 215

Zonestatus

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Kommuneplantillæg nr. 4 er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd den 6. marts 2023

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Kommuneplantillægget er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside den 15. marts 2023.