



Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 219

**Bolig- og erhvervsområde ved Søndergade,
Hessgade og Blindebomsvej
Og tillæg nr. 13 til kommuneplan 2021 - 2033**

Januar 2024

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



LOKALPLAN NR. 219

**Bolig- og erhvervsområde ved Søndergade,
Hessgade og Blindebomsvej**

Indhold

Indledning	5
Bestemmelser	9
§ 1. Lokalplanens formål	9
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus	9
§ 3. Områdets anvendelse	10
§ 4. Udstykning.....	10
§ 5. Veje, stier og parkering	10
§ 6. Tekniske anlæg.....	11
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.....	12
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden	14
§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning	18
§ 10. Grundejerforening	20
§ 11. Miljøforhold	20
§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse ..	21
§ 13. Eksisterende planer	21
§ 14. Servitutter	21
§ 15. Lokalplanens retsvirkninger	21
Vedtagelsespåtegning	23
Redegørelse	24
Lokalplanens forhold til kommuneplanen.....	28
Forhold til gældende lokalplaner.....	31
Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	31
Servitutter	35
Tilladelser fra andre myndigheder	35
Kortbilag.....	36
Kommuneplantillæg nr. 13	50



INDLEDNING

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet ligger omkranset af Hessgade, Søndergade samt Blindebomsvej, på grænsen mellem Middelfart Bygrunde og Middelfart Markjorder, ca. 250 m syd for havnefronten. Området udgør ca. 3800 m² og ligger i et terrænområde med fald mod nord. Nærområdet er præget af Vestre skole der ligger på den anden side af Søndergade samt af boligbyggeri, hvoraf enkelte har liberalt erhverv i stueetagen.

Lokalplanområdet indeholder følgende adresser: Søndergade 60, Blindebomsvej 8A-C samt Hessgade 1. Ydermere ligger del af den offentlige sti "Bag Haver" der forbinder Hessgade og Blindebomsvej indenfor området.

Søndergade 60 har tidligere været tankstation, men er nu oprenset og fremstår som en tom grund.

Hessgade 1 er en eksisterende byvilla i 2½ etage, med pudsede ydervægge og mansardtag med skiferbeklædning. Bygningen er indrettet med erhverv i stueplan og bolig i øvrige etager. På grunden er desuden opført småbygninger i form af garage og redskabshus - resten af grunden er have.

Blindebomsvej 8 er en eksisterende bygning, opført som epidemiafdelingen i 1895 i tilknytning til Middelfarts sygehus. Bygningen er opført i gule teglsten, rigt udsmykket med mange murdetaljer i nationalromantisk byggestil og registreret med høj bevaringsværdi (bevaringsværdi 3). Bygningen er indrettet med boliger i stueplan og på 1. sal. Herudover er der opført en bygning med plads til cykler og depotrum til lejligheder.

Den offentlig sti Bag Haver er anlagt på voldgraven fra 1628. Den kendes fra slutningen af 1600-tallet. I flere hundrede år dannede den grænsen mellem byen og markerne. Den løber fra Skovgade i vest til Blindebomsvej i øst (via Gasværksvej) i en bue parallelt med Søndergade.



Figur 1 Lokalplanområdets placering, omkranset af Hessgade, Søndergade samt Blindebomsvej.



Figur 2 Hovedbygning på Vestre skole, samt naboområder.



Figur 3: Søndergade 60 set fra hjørnet ved Søndergade og Hessgade. Tankstationen er nu revet ned.



Figur 4: Eksisterende indkørselsforhold til Søndergade 60 fra Hessgade, samt offentligt stiforløb fra Hessgade til Blindebomsvej (Bag Haver)



Figur 5: Til venstre: Her ses indkørslen til Blindebomsvej 8A-C. Til højre: Ejendommen Søndergade 70 der grænser op til ejendommen Søndergade 60.



LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er et konkret ønske om at give plads til et nyt etageboligbyggeri på grunden Søndergade 60. Ejendommene Hessgade 1 og Blindebomsvej 8A er eksisterende og ønskes bibeholdt. Det er ikke lokalplanens formål at bane vej for nybyggeri på de to ejendomme. Dog behandles hele området som et sammenhængende område, set i forhold til opholdsarealer og antal p-pladser.

Lokalplanens formål er at muliggøre opførsel af en etageboligbebyggelse med op til 15 nye boligenheder (lejligheder), til helårsbeboelse, på ejendommen Søndergade 60. Lokalplanen skal sikre, at bebyggelsen opføres som en arkitektonisk helhed hvad angår arkitektur, facadeudtryk, materialevalg samt farveholdning og samtidig sikre at bygningen indskrives sig arkitektonisk passende i den områdemæssige kontekst. Lokalplanen har desuden til formål at sikre grønne rekreative opholdsarealer med plantediversitet



BESTEMMELSER

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 udlægge området til bolig og erhvervsformål i form af liberalt erhverv,
- at sikre, at byggeriet indpasses i Middelfarts eksisterende gamle bymidte/omgivelser,
- at sikre, at den ydre fremtræden af ny bebyggelse får et samlet harmonisk udtryk, hvor ny bebyggelse opføres som en arkitektonisk helhed hvad angår arkitektur, herunder materialevalg, farvesætning og form,
- at sikre, at der indrettes udendørs opholdsarealer, med grønne områder og diversitet i beplantning,
- at fastlægge, at ejendommen matr. nr. 323 Middelfart Bygrunde vejbetjenes fra Søndergade,

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

§ 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre:

Middelfart Markjorder:

Matr. nr. 7ar, 7v samt del af 7000k

Middelfart Bygrunde:

Matr. nr. 323

samt alle parceller, der efter den 2. februar 2023 udstykkes inden for området.

§ 2.2. Lokalplanområdet opdeles i følgende delområder (se bilag 1):

Delområde 1: Søndergade 60, matr. nr. 323

Delområde 2: Hessgade 1, matr. nr. 7 ar

Delområde 3: Blindebomsvej 8, matr. nr. 7v

Delområde 4: Offentlig sti, matr. nr. 7000k

§ 2.3. Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.



§ 3. Områdets anvendelse

Delområde 1:

- § 3.1. Delområde 1 må kun anvendes til etageboliger på henholdsvis 1½ og 2½ etage.

Delområde 2:

- § 3.2. Delområde 2 må anvendes til bolig og liberalt erhverv.

Delområde 3:

- § 3.3. Delområde 3 må kun anvendes til etageboliger på 1½ etage.

Delområde 4:

- § 3.4. Delområde 4 er udlagt til offentlig sti.

§ 4. Udstykning

Ingen bestemmelser

§ 5. Veje, stier og parkering

For delområde 1 og 3

- § 5.1. Vejadgang til parkeringspladser for delområde 1 (Søndergade 60) skal ske gennem en port i ny bebyggelse mod Søndergade (se bilag 2, for principiel placering).

Adgangsforhold til delområde 2 (Hessgade 1) vil være uændret. Eksisterende adgang bibeholdes.

Adgangsforhold til delområde 3 (Blindebomsvej 8A-C) vil være uændret. Eksisterende adgang bibeholdes.

Adgangsforhold til delområde 4 (offentlig sti) vil være uændret. Eksisterende adgang bibeholdes.

For delområde 2 og 4

- § 5.2. Ingen yderligere bestemmelser angående Veje, stier og parkering. Se gældende Lokalplan 23.16 "Bevaring i Middelfarts gamle bydel og i Vesterløggen".
- § 5.3. Inden for hele lokalplansområdet skal der udlægges areal til 1 p-plads pr. bolig. En mindre del af parkeringspladserne til delområde 1 kan placeres inden for delområde 3. Såfremt parkering etableres på anden ejendom indenfor lokalplanområdet skal brugsretten hertil tinglyses.
- § 5.4. Parkering for delområde 3 etableres med min. 0.6 m til naboskel. Mellem parkering og skel skal der etableres hæk eventuelt suppleret med fast lukket hegn.
- § 5.5. Parkeringsarealerne skal afskærmes af hæk, suppleret med træer.



- § 5.6. Handicappladser skal placeres i gårdområdet nær bebyggelsens indgangsdøre og skal etableres på jævnt terræn udført som fast jævn og ikke permeabel belægning som f.eks. OB asfalt med majssten (str. 3/7 mm) og med synlig skiltning.
- § 5.7. Der skal sikres stiforbindelser internt i lokalplanområdet. Disse skal udføres med min. 1,20 – 1,50 m bredde. De interne stiforbindelser skal forbinde parkeringsområder med bebyggelsens indgange.
- § 5.8. Belysning til stiforbindelser skal etableres som nedadvendt pullertbelysning med en max højde på 1,0 meter. På parkeringsarealer indenfor delområde 1 og 3 skal belysning ligeledes udføres som pullertbelysning med en max højde på 1,0 meter, evt. suppleret med enkelte lysmaster, med nedadvendt belysning og med en max højde på 2,6 meter for at sikre et tilstrækkeligt lysniveau.
- § 5.9. Der skal etableres 1,5 cykel p-plads pr. 100 m² bolig ved etageboliger. Heraf skal min. 50% være udført med overdækning.
- § 5.10. Der skal sikres det nødvendige oversigtsareal ved krydset Søndergade/Hessgade. Oversigtsarealet skal være 2,5 m x 95 m det vil sige 2,5 meter ad Søndergade målt fra vigelinjen og 95 meter ad Hessgade målt fra kørebanens venstre begrænsning jf. vejreglerne. . Arealet skal være ubebygget og beplantning må ikke være højere end 0,8 meter af hensyn til oversigten.

§ 6. Tekniske anlæg

Delområde 1 og 3

- § 6.1. Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn. Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaknet i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan, efter Middelfart Kommunes anvisninger.
- § 6.2. Tekniske installationer som ventilationsanlæg o.l. skal integreres i bygningen eller afskærmes, så de ikke er synlige fra vej og naboer. Der må ikke opstilles/opsættes paraboler eller antenner indenfor lokalplanområdet.
- § 6.3. Inden for området kan i øvrigt etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, fx transformerstationer, pumpestation o.l. Tekniske anlæg som transformerstationer o.l. skal så vidt

muligt skjules af beplantning eller integreres i bebyggelsen.

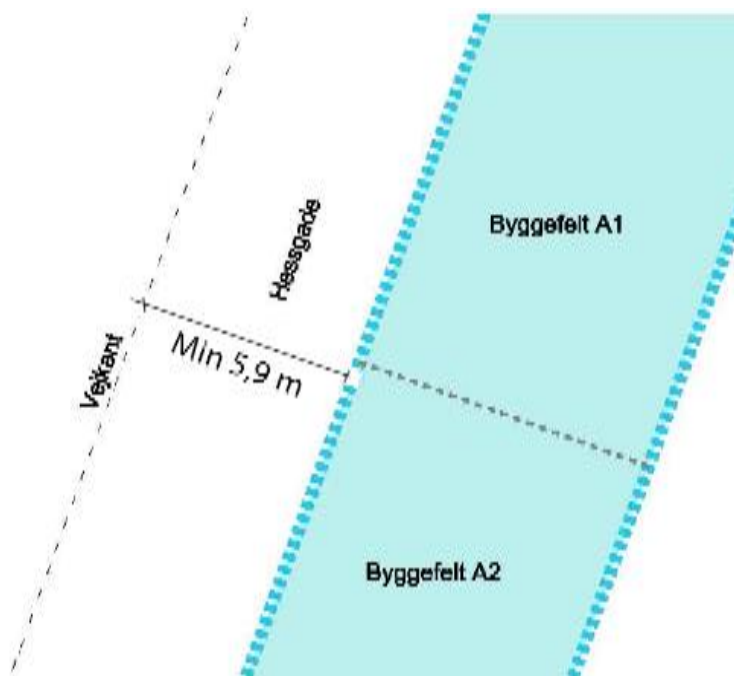
Delområde 2 og 4

- § 6.4. Ingen yderligere bestemmelser angående Tekniske anlæg. Se gældende Lokalplan 23.16 "Bevaring i Middelfarts gamle bydel og i Vesterløkken".

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

Delområde 1 og 2:

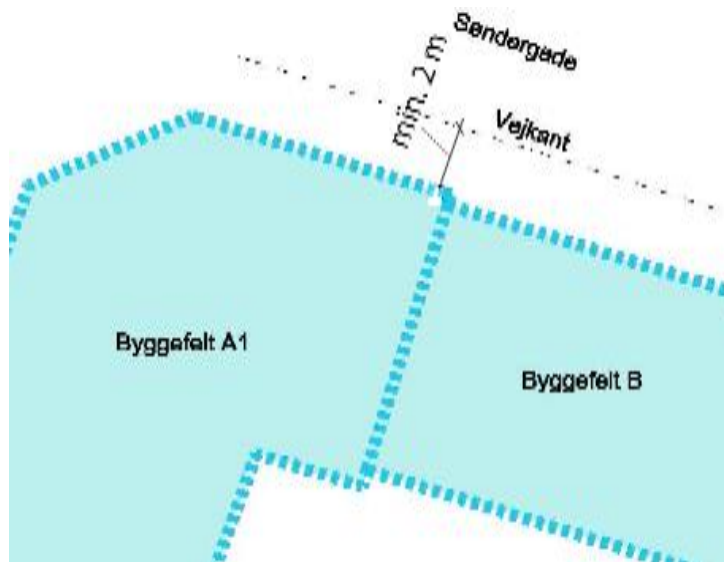
- § 7.1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 90 inden for delområde 1
- § 7.2. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 70 inden for delområde 2.
- § 7.3. Der må opføres max. 15 nye boliger i delområde 1. Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefelt A og byggefelt B jf. bilag 2.
- § 7.4. Byggefelt A:
Inden for byggefelt A må der opføres bebyggelse i højst 2,5 etager og med en maksimal bygningshøjde på 12 meter. Facader skal holdes inden for facadebyggelinjer mod Hessgade og Søndergade jf. figur 6 samt kortbilag 2.



Figur 6 Facadebyggelinje mod Hessgade

§ 7.5. Byggefelt B:

Inden for byggefelt B må der opføres bebyggelse i højst 1½ etager med en maksimal bygningshøjde på 9 meter. Facader skal holdes indenfor facadebyggelinjen mod Søndergade jf. figur 7 samt kortbilag 2.



Figur 7 Facadebyggelinje mod Søndergade

§ 7.6. Bygningshøjder fastsættes ift. et niveauplan fastsat efter reglerne i bygningsreglementet.

Byggefelt A1: Niveauplan kote 7.77 DVR90

Byggefelt A2: Niveauplan kote 7.26 DVR90

Byggefelt B: Niveauplan kote 7.33 DVR90

(Se afgrænsning af byggefelterne på kortbilag 2)

§ 7.7. Bygningsdybden for bebyggelse i byggefelt A må ikke overstige 9,0 meter. Bygningsdybden for bebyggelse i byggefelt B må ikke overstige 8,2 meter. Der skal etableres facadefremspring i form af frontispicer. Min 3 stk. mod Søndergade, min. 2 stk. mod Hessgade og min. 2 stk. mod gårdområdet. Frontispicerne skal være min. 20 og max 40 cm dybe. Facadefremspring i form af frontispicer går udover bygningsdybderne på henholdsvis 9,0 meter og 8,2 meter, og kan for hele frontispicens dybde, gå ud over facadebyggelinjen.

§ 7.8. Oversigtslinje i krydset Hessgade/Søndergade skal overholdes, jf. § 9.8

§ 7.9. Skure, garager og carporte kan opføres udenfor byggefelterne A og B, i delområde 1.

*Delområde 3 og 4:*

- § 7.10. Ingen yderligere bestemmelser ang. bebyggelsens omfang og placering. Se gældende Lokalplan 23.16 "Bevaring i Middelfarts gamle bydel og i Vesterløkken".

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden*Delområde 1*

- § 8.1. Overordnet sammenhæng i bebyggelsen og tilpasning til naboområderne:

Den samlede hjørnebygning mod både Hessgade og Søndergade skal i sit formsprog, materialevalg og arkitektoniske udtryk have et overordnet, sammenhængende udtryk, så man kan aflæse at det er en samlet bebyggelse. Ydermere skal bebyggelsens udtryk bearbejdes, således at den indpasser sig i den arkitektoniske kontekst for naboområderne, og deraf bidrager positivt til områdets arkitektonisk karakter.

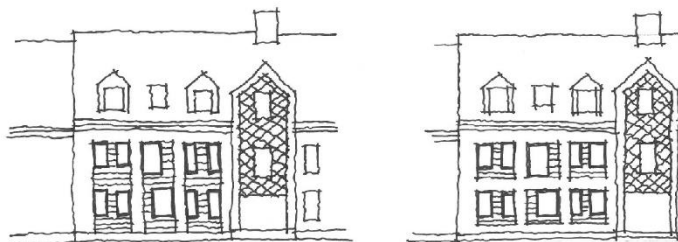
- § 8.2. Facadematerialer:

Ny bebyggelse inden for byggefelt A skal udføres med facader som blank mur i blødstrøgne, røde tegl i fortrinsvis lyse nuancer således den samlede facade fremstår med et lyst og let udtryk. Blankt murværk skal udføres med murværksdetaljer omkring vinduer og døre og ved gavlene, så der opnås en taktfast rytme med felter og variation indenfor disse felter. Se principskitserne figur 8 samt referencefotos figur 9 og 10. Murværksdetaljerne skal udføres som fremtrukne skifter, fremtrukne og tilbagertrukne 'kopper', så der opstår variation i murværket. I facaden mod Hessgade skal facaden midtfor adskilles med en lodret markering i murværket.

Facader indenfor byggefelt B skal udføres som pudset teglmur i farve der afstemmes med murværket i bebyggelsen indenfor byggefelt A, så det farveskalamæssigt opleves som en samlet bebyggelse.

Der skal indenfor begge byggefelter udføres markeret fremtrukken gesims. Gesimsen må ikke brydes ved tagfod, med undtagelse af indgangspartierne med fremtrukne frontispicer. I byggefelt A skal gesimsen fremstå i samme tegl som murværket, i byggefelt B skal gesimsen fremstå hvidmalet.

Den store sydvendte facade (mod den offentlige sti "Bag Haver") skal bearbejdes kunstnerisk med keramisk udsmykning.

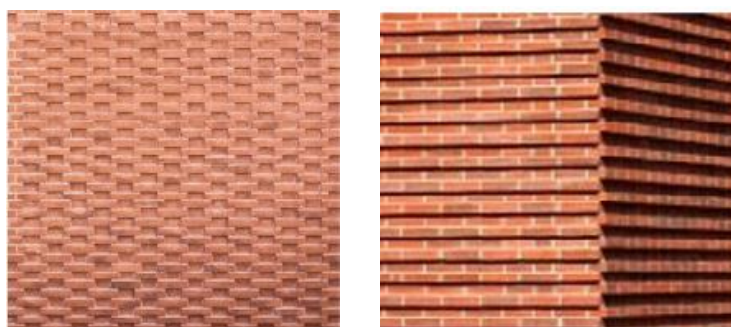


-  Blank murværk
-  1-2 vinduer indenfor rammen
-  Mønstermurværk med fremtrukne skifter
-  Mønstermurværk med tilbagetrukne kopsten (1/2 sten)

Figur 8 Principskitser for murværksdetaljer



Figur 9 Eksempel på murværk under/over udvalgte facadepartier Foto Michael Ellehammer



Figur 10 Mønstermurværk med tilbagetrukne kopsten og vandret recesmurværk. Foto Strøjer Tegl



§ 8.3. Tage:

Tage skal udføres med røde vingetegl (gl. dansk model). Tagkonstruktion skal være som saddeltag med ensartet hældning på 45-50 grader. Bebyggelse i byggefelt A må udføres med trempel, på max 0,3 meter til trempelrem fra færdigt gulv. Trempelen skal mures og fremstå med muredetaljer så facaden brydes visuelt. Tage på ny bebyggelse i byggefelt B må udføres med trempel på max 1 meter. Tagflader på frontispicer skal udføres som sadeltag med vingetegl af model som resterende tagflade.

§ 8.4. Frontispicer:

Der skal etableres facadefremspring i form af frontispicer i dybder på min. 20 cm og max 40 cm fra facadeflugt. Der skal udføres min. 2 frontispicer mod Hessgade og min. 3 mod Søndergade. Mod gårdsiden skal der udføres min. 2 frontispicer for bebyggelse i byggefelt A. Frontispicer mod Hessgade skal udføres med blankt murværk i røde nuancer og tilbagetrunkne 'kopper', så der opstår variation i murværket.

Frontispicer mod Søndergade skal fremstå i pudset murværk. Frontispicer mod gård skal udføres med blankt murværk i røde nuancer. Flunker på frontispicerne skal udføres som zinkbeklædning med skrå fals. Tag på frontispicer skal udføres som saddeltag med vingetegl af samme model som bebyggelsens tag og taghældning på 45 grader.

§ 8.5. Skorstenspiber:

Skorstenspiber indenfor byggefelt A, udføres i blanke røde tegl af samme model som facaden. Piben skal være moderne og simpel i udtryk, med lige krop. Indenfor byggefelt B skal skorstenspiber udføres som pudsede, enten som indfarvet puds eller malede, i samme nuance som enten facade eller frontispicerne. Skorstenspiberne skal være traditionelt udformede med sokkel, skaft og gesims.

§ 8.6. Kviste:

Inden for byggefelt A skal kviste udføres som rektangulære kviste i højformat, med sadeltag og 45 graders hældning. Kvistene fuldbeklædes med zink. På flunker skal zinkinddækning udføres med skrå fals. Flunker skal udføres uden vinduer og med en max bredde på 15 cm. Kvist på



hjørnebygningen skal udføres som gavlkvist med sadeltag, med blank mur på fronten af kvisten og zinkinddækkede flunke.

Kvistvinduer må ikke være større end maks. 2 x 1,8 meter (højde x bredde). Der må udføres max. 10 kviste mod gaden og 4 kviste mod gårdrum.

Indenfor byggefelt B, skal kviste udføres som zinkbeklædte saddeltagskviste med flugtende facader. Zinkbeklædning skal udføres med skrå fals på flunker. Kvistene størrelse må max være 1,8 x 1,6 meter. (Højde x bredde). Der skal udføres max. 4 kviste mod gaden og max. 4 kviste mod gårdrum.

§ 8.7. Vinduer og døre:

Inden for byggefelt A, skal vinduer udføres i træ/alu eller træ. Udformningen skal være rektangulære i højformat og oplukkelige partier skal være med sidehængte rammer.

Alle vinduespartier skal opdeles i 4 felter – med en vertikal og en horisontal post. De nederste felter skal være faste og de øverste skal være med minimum 1 oplukkelig sidehængt ramme. Udvalgte vinduer kan udføres med indramning i stålprofil (se figur 11). Kvistvinduer udføres efter samme princip som facadevinduerne, men det oplukkelige parti med sidehængte rammer, skal være i det nederste felt. Sålænke skal udføres i skifer. Døre skal udføres som glatte trædøre, med rammeprofiler i alu, i samme nuance som vinduer. Der kan udføres tagvinduer i maks. dimensioner 55 x 80 cm (bredde x højde).

Inden for byggefelt B, skal vinduer udformes som rektangulære bondehusvinduer i højformat, med sidehængte rammer med vandret sporse. Vinduer i kviste og i frontispicer udformes ligeledes med 4 glas felter. Alle vinduer i byggefelt B skal udføres som malede trævinduer. Døre skal udføres som malede døre i træ. Døre kan udføres med lille glas felt.

§ 8.8. Altaner:

Der må kun etableres altaner mod gårdside. På bebyggelse indenfor byggefelt A kan der etableres altaner på 1. og 2. sal. På bebyggelse indenfor byggefelt B kan der udføres altaner på 1.sal.

Altaner skal være delvist indeliggende og udformes med støbt bund og sider i fiberbeton og

afsluttes med værn på 20-40 cm. Værn skal udføres som galvaniseret stål, evt. med håndliste i træ. Sider i fiberbeton i samme farve som murværket.

Altankviste skal udføres med fladt tag og fuldbeklædes med zinkbeklædning. Flunker udføres med zinkbeklædning med skrå fals.



Figur 11 Referencebillede af vindue indrammet med stålprofil

§ 8.9. Sokkel:

Ny bebyggelse mod Hessgade skal følge fortovet. For at klare stigning mod Hessgade skal bebyggelsen opdeles i 2 fundamenter der aftrappes, således at bebyggelsen fremstår med minimal synlig sokkel. Sokler skal fremstå fremtrukne og med pudset overflade. Bebyggelsen i byggefelt A og B skal udføres med trapper i granit.

§ 8.10. Sekundær bebyggelse:

Sekundær bebyggelse skal fremtræde med facader i tegl, naturtræ- eller sortmalet træbeklædning og med tage med mos-sedum eller rød vingetegl, gl. dansk model.

Delområde 1, 3 og 4:

§ 8.11. Ingen yderligere bestemmelser ang. bebyggelsens ydre fremtræden. Se gældende Lokalplan 23.16 "Bevaring i Middelfarts gamle bydel og i Vesterløkken".

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning



Delområde 1 og 3

- § 9.1. Der skal etableres opholdsarealer til bebyggelsen svarende til minimum 25% af boligetagearealet og 10% af erhvervsetagearealet. Herfra kan fratrækkes arealer til altaner og terrasser, dog højst 25%. Opholdsarealet kan etableres som et samlet opholdsareal for delområderne 1, 2 og 3. Såfremt opholdsarealet etableres på anden ejendom inden for lokalplanområdet skal brugsretten hertil tinglyses.
- § 9.2. Områdets ubebyggede arealer skal indrettes til fælles udendørs opholdsarealer inkl. stier for områdets beboere.
- § 9.3. Beplantning skal bestå af variationer af arter, som udvælges med henblik på både æstetikken og at fremme biodiversiteten i området.

Beplantning ved parkeringsarealer:

Visuel afgrænsning af parkeringsarealer skal sikres med bøgehække i maks. 1.8 m højde.

Beplantning på opholdsarealer:

Beplantningen inden for lokalplanområdet skal bestå med minimum en blanding af følgende sorter: Træer af sorterne, *Prunus avium* (Plena), *Malus hybrid* 'evereste' (Paradisæble) og *Amelanchier laevis* (Bærmispel), skal plantes på de grønne opholdsarealer. Stauder af sorterne *Geranium macrorrhizum* 'Spessart' (Storkenæb), *Geranium cantabrigiense* 'Karmina' (Storkenæb) samt *Cotoneaster dammneri* 'rami' (Dværgmispel), flere steder. Buske af sorterne *Virburnum* (Dværg kejserbusk) og *Euonymus europaeus* (alm. Benved) skal plantes som afskærmning ved særlige opholds/sidde zoner.

- § 9.4. Kørearealer og interne stier inden for lokalplanområdet skal etableres med asfalt med gule majssten og afgrænsning m. corten-stålkant. Parkeringsarealer skal etableres med granitbrosten m. græsfuge. Handicap p-pladser skal udføres med OB asfalt med majssten str. 3/7 mm, og skal udføres med tydelig visuel markering.
- § 9.5. Der fastlægges en max befæstelsesgrad for alle delområder på 60%. Til befæstelse af arealer skal så vidt muligt vælges gennemtrængelige materialer ift. nedsivning af regnvand. Der kan suppleres med regnvandsbede, spejlbassiner o.l. som en del af indretningen.



- § 9.6. Der kan terrænreguleres svarende til +/- 1,0 meter i forhold til eksisterende terræn.
- § 9.7. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 meter.
- § 9.8. Indenfor oversigtsareal mod Hessgade, må der ikke placeres genstande eller beplantes i en højde, der overstiger 80 cm - eksisterende og nye solitære træer er undtaget.
- § 9.9. Der skal etableres levende hegn i form af bøgehæk i skel. Levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side i op til samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog maks. 1,8 meter. Hegn i skel skal etableres som ubrudt hegn. Dette med undtagelse mod stien "Bag Haver", hvor hegn skal brydes ved gennemgangspassage mellem delområde 1 og 3.
Mod skel til nabogrunde skal der etableres levende hegn i min. 1.8 meter i højden. Se endvidere § 5.4
Hegn mod offentlig sti skal have en max højde mellem 1.2 – 1.6 meter, lavest hvor der skal være visuel sammenhørighed mellem delområde 1, 2 og 3 (se kortbilag 3, Haveplan).
- § 9.10. Havelåger skal udføres i trækonstruktion med jordgravede stolper. Beklædning skal udføres med malede brædder i træ.
- § 9.11. Oplag må ikke ske uden for bygninger eller særligt afskærmede arealer.
- Delområde 2 og 4:*
- § 9.12. Ingen yderligere bestemmelser ang. Ubebyggede arealer og beplantning. Se gældende Lokalplan 23.16 "Bevaring i Middelfarts gamle bydel og i Vesterløkken".

§ 10. Grundejerforening

- § 10.1. Ingen bemærkninger.

§ 11. Miljøforhold

- § 11.1. Det skal sikres, at områdets funktioner ikke belastes med et støjniveau fra trafik, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for "Støj fra veje", p.t. vejledning nr. 4/2007.
- § 11.2. Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet ikke påføres et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for "Ekstern støj fra virksomheder", p.t. vejledning nr. 5/1984 med senere tillæg.



§ 11.3. Det skal sikres, at boligerne i lokalplanområdet ikke belastes med luftforurening, som overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for "Luftforurening fra virksomheder", pt. Vejledning nr. 2/2001 med tilhørende supplement.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 12.1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- Der er etableret parkering, jf. § 5.3 samt 5.4
- Der er etableret fælles opholdsarealer inkl. beplantning, jf. § 9
- Der ved måling eller beregning er godtgjort, at miljøforhold ift. støj og luftemissioner er overholdt, jf. § 11

§ 13. Eksisterende planer

§ 13.1. Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 23.16 "Bevaring i Middelfarts gamle bydel og i Vesterløkken", vedtaget i 1996. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Lokalplan 23.16 inden for delområde 1 (matr. nr. 323 Middelfart Bygrunde).

§ 14. Servitutter

Ingen bestemmelser.

§ 15. Lokalplanens retsvirkninger

§ 15.1. Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge 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.

§ 15.2. 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.

§ 15.3. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.



-
- § 15.4. Forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, er omfattet af de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggelovgivningen.



VEDTAGELSESPÅTEGNELSE

Lokalplanen er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd den 10. januar 2024.

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Lokalplanen er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside og på plandata 18. januar 2024.



REDEGØRELSE

LOKALPLANENS INDHOLD

Formålet med lokalplanen, er at give mulighed for at etablere 15 boliger, i et lejlighedsbyggeri der indpasser sig til det omkringliggende byggeri. Denne indpasning, rent æstetisk, sikres ved at give byggeriet nogle genkendelige træk fra de omkringliggende bygninger, i form af konstruktionsprincipper, materialeholdning og volumener. Bebyggelsen udformes volumenmæssigt således, at den del der vender ud mod Hessgade, inkl. hjørnet Hessgade/Søndergade forholder sig højdemæssigt til Vestre skole overfor, mens bebyggelsen mod Søndergade forholder sig til de mange 1½ etagers boliger der ligger øst for lokalplanområdet.

Ydermere ønskes det at der i tilknytning til bebyggelsen etableres et større udendørs fællesareal, som forbinder gårdområdet Søndergade 60 med gårdområdet Blindebomsvej 8, via stien "Bag Haver". Dette rekreative område skal beplantes med træer, buske og bede, og indrettes med specielle opholds-, sidde- og legezoner. Parkering skal etableres i gårdområdet i forlængelse af portgennemgangen mod Søndergade, samt den nordøstlige del af Blindebomsvej 8, hvortil vejadgang vil være som eksisterende.

Lokalplanen giver ikke mulighed for ændring af bebyggelsen på adresserne Hessgade 1 samt Blindebomsvej 8.

Anvendelse og bebyggelse

Anvendelsen for adresserne Søndergade 60 og Blindebomsvej 8 fastlægges til boligformål. Anvendelsen for adressen Hessgade 1 fastholdes som bolig og liberalt erhverv. Stien "Bag Haver" der forbinder Hessgade med Blindebomsvej vil fortsat være udlagt som offentlig sti.

Lokalplanen fastlægger bebyggelsesprocenten for delområde 1 til 90 %, for delområde 2 vil den være 70% og for delområde 3 vil den være 60 %. Lokalplanen sikrer at bygningshøjden for delområde 1 byggefelt A maks. må være 12 m og for delområde 1 byggefelt B maks. må være 9 meter. Lokalplanen sikrer ydermere, at ny bebyggelse udføres som pudsede og blanke teglbygninger, med genkendelige detaljemotiver, som gesimsfremspring og frontispicer, som indskrives sig passende i området. Da niveaufri adgang fra Hessgade og Søndergade ikke er mulig pga. de varierende terrænforhold, vil der etableres niveaufri adgang fra gårdsiden.



Figur 12 Facadeillustrationer: Øverst: Facader mod Hessgade og Søndergade. Nederst: Gårdfacader



Der er udarbejdet skyggediagrammer for det planlagte byggeri og for den tidligere tankstation for 4 tidspunkter i forårsperioden (21. marts), sommerperioden (21. juni), efterårsperioden (21. september) og vinterperioden (21. december), jf. diagrammerne i bilag 4. Studierne viser, at bebyggelsen ikke vil give anledning til væsentlige skyggegener i naboområder. Kun på tidspunkter hvor solen står meget lavt (primært ved solnedgang) vil skyggerne gå ind over der tilstødende matrikler mod øst. Disse lange skygger ville dog skabes af alle former for byggeri, og kan kun i begrænset omfang tilskrives den øgede højde på bebyggelsen mod Søndergade. I forår, sommer og efterårsmånederne, vil skyggerne, i løbet af dagen primært falde på offentlige vejområder. Bebyggelsens gårdområde er sydøst vendt og facaderne mod gården og selve gårdområdet vil derfor nyde godt af sollyset fra morgenstunden og hen mod eftermiddagen det meste af året.

Ubebyggede arealer og beplantning

Lokalplanen giver mulighed for at opholdsarealerne til bebyggelserne inden for delområderne 1 – 3 kan etableres som et stort fælles opholdsareal på de tre ejendomme. Intentionerne med at lave et større fælles grønt område er at det skal styrke beboersocialiseringen i området. At lade Gårdområderne "mødes" ved den offentlige sti, giver også tryghed og mere "luft" til stipassagen. Det store rekreative udendørsområde skal give mulighed for bevægelse i det fri, afslapning og leg for beboerne.

Beplantning ved parkeringsarealer:

Af hensyn til klimatilpasning skal der så vidt muligt benyttes gennemtrængelige belægningstyper på parkeringsarealer. Det er desuden ønsket at lave en visuel afskærmning af netop parkeringsområdet. Dette for at få et så naturligt og roligt område som muligt, rent visuelt. Ydermere mindske det også evt. lysgener, specielt på stueetagen, fra biler der parkerer i gårdområderne. Denne visuelle afgrænsning af parkeringsarealer opnås med bøgehække i max. 1.8 m højde.

Beplantning på opholdsarealer:

Mod skel til nabogrunde skal der ligeledes etableres bøgehække i min. 1.8 meters højde. Hække mod offentlig sti udføres også som bøgehække i højder fra 1.2 – 1.6 meter højde, lavest hvor der ønskes visuel sammenhørighed mellem delområde 1, 2 og 3 (se kortbilag 3, Haveplan).

Beplantningen på de fælles opholdsarealer skal minimum bestå af; Træer af sorterne, *Prunus avium* (Plena), *Malus hybrid* 'evereste' (Paradisæble) og *Amelanchier laevis* (Bærmispel) Stauder af sorterne *Geranium macrorrhizum* 'Spessart'



(Storkenæb), *Geranium cantabrigiense* 'Karmina' (Storkenæb) samt *Cotoneaster dammneri* 'rami' (Dværgmispel). Buske af sorterne *Virburnum* (Dværg kejserbusk) og *Euonymus europaeus* (alm. Benved) skal plantes ved særlige opholds/sidde zoner, som afskærmning. Disse beplantninger har til formål at skabe et fint og varieret grønt forløb, der ikke er ressourcekrævende at holde ved lige, men stadig er fordrende for biodiversiteten. Ydermere giver det også gårdområdet en ren visuel diversitet. På denne måde skabes der et gårdområde der inviterer til spadsereture, afslapning og leg, hele året rundt.

Nuværende terræn mod syd, ligger 1 m under niveau for Hessgade, da grunden er reguleret ift. tidligere anvendelse som tankstation. Ønsket er at regulere terrænet, så det stiger fra syd mod nord - Der er derfor tale om en tilbageføring til det historiske terræn, inden etableringen af tankstationen fandt sted. Terrænregulering må ikke ske nærmere skel end 1 meter. Yderligere terrænregulering må kun ske med Byrådets tilladelse.

Veje, stier og parkering

Parkeringsforhold etableres i overensstemmelse med gældende regler, dvs. 1 p-plads pr. bolig (gældende for hele lokalplanområdet) samt 1 p-plads pr. 50 m² erhverv. Parkeringsareal for Søndergade 60, placeres i forlængelse af portgennemgangen fra Søndergade. Således holdes parkeringsarealet afskærmet fra det grønne fællesareal. Der etableres 10 p-pladser i gårdområdet for Søndergade 60, og 10 p-pladser på gårdområdet for Blindebomsvej. En del af parkeringsarealet for Søndergade 60 vil deraf ligge på Blindebomsvej 8 (5 p-pladser) Brugsretten til parkeringspladser der er etableret på anden ejendom skal sikres ved tinglysning. Vejadgang til parkeringsområder for Blindebomsvej 8 bibeholdes. Stierne og vejene skal udføres som OB asfalt med majssten, som giver en sikker, fast og visuel varm belægning. Stisystemerne forbinder parkeringsområder med bebyggelsens indgange mod gård, for adresserne Søndergade 60 og Blindebomsvej 8. Selve parkeringsarealerne udføres med brosten med græsfuge, for at sikre gode nedsivningsforhold. For at sikre sikker og fast belægning skal handicap p-pladser udføres med asfalt med majssten, ligesom veje og stier. Stisystemer skal udføres med corten stål som visuel afslutning mod anden belægning og sikre en flot afgrænsning af stiområder.



LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

KYSTBESKYTTELSE

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen, som er omfattet af planlovens bestemmelser om kystbeskyttelse. For ny bebyggelse og nye anlæg i den kystnære del af byzonen skal der redegøres for den visuelle påvirkning af kystlandskabet. Hvis bebyggelsen afviger væsentligt i højde og omfang fra den eksisterende bebyggelse i området skal der gives en begrundelse herfor.

Lokalplanområdet ligger i eksisterende bymæssig bebyggelse i en afstand af ca. 275 m fra kysten/havnefronten. Det mellemliggende byområde er fuldt udbygget med tæt bymæssig bebyggelse i 7-14 meters højde. Det planlagte byggeri vil med en maks. bygningshøjde på 12 m ikke afvige fra den eksisterende byskala. Specielt i den direkte flugtlinje mod havnen (slutning af Grønnegade og parallelt med havnen langs Algade), er der mange bygninger på både 2 ½, 3 og 3 ½ etager. Af eksempler herpå kan nævnes adresserne: Søndergade 41 (Vestre skole), Algade 24, Grønnegade 2A, Algade 35, Algade 28 mfl. Det vurderes derfor at denne lokalplan ikke vil have nogen visuel påvirkning i forhold til reglerne for bebyggelse i kystnærhedszonen.

RETNINGSLINJER – DETAILHANDEL

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

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 etageboliger. Derudover sikrer planen at der etableres grønne opholdsarealer til områdets beboere.

Lokalplanen er derfor i overensstemmelse med denne retningslinje.

BEVARINGSVÆRDIER

Ejendommen Blindebomsvej 8 er i henhold til kommuneplan 2021 udpeget som bevaringsværdig med en bevaringsværdi på SAVE 3 og i henhold til kommuneplanens retningslinje 4.3.2



skal det sikres at disse bygninger ikke nedrives og at eventuelle om- eller tilbygninger sker med respekt for bygningens arkitektoniske kvaliteter. Nærværende lokalplan har ikke til formål at ændre eksisterende bebyggelse på Blindebomsvej 8.

Nærværende lokalplanen er dermed i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer.

KOMMUNEPLANRAMMER

Lokalplanområdet ligger indenfor rammeområde B.00.08 "Hessgade - Blindebomsvej" i Kommuneplan 2021-2033.

Området skal anvendes til blandet bolig og erhverv og i henhold til kommuneplanrammen gives der mulighed for byggeri i 2 etager med en max højde på 10 meter og en bebyggelsesprocent på 60.

Lokalplanens bestemmelser for delområde 3 og 4 er i overensstemmelse med den eksisterende kommuneplanramme B.00.08. For delområde 1 og 2 kræves det, at der udarbejdes et kommuneplantillæg, grundet bygningshøjder, antal etager samt bebyggelsesprocent.

Da Lokalplanen ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, er der sideløbende med lokalplanen udarbejdet et tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2021-2033. Tillægget har til formål at udlægge et nyt rammeområde omfattende lokalplanens delområde 1 og 2 og her ændre den maksimale bygningshøjde fra 10 m til 12 meter, at ændre maks. antal etager fra 2 til 2½ etager samt at hæve bebyggelsesprocenten fra 60% til 90%.

PRODUKTIONSERHVERV

Middelfart Fjernvarme ligger meget tæt på lokalplanområdet. Dansk Miljørådgivning A/S har udført beregning og vurdering på emissioner fra fjernvarmeværket og konklusionen i rapporten er, at det vurderes at den nye bebyggelse ikke påvirkes af luftforurening der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for luftforurening (B-værdier). Ydermere konkluderer rapporten at det nye byggeri ikke begrænser produktionsaktiviteten hos Middelfart Fjernvarme.

Redegørelse for virksomheder af national interesse

I nærheden af planområdet ligger der to virksomheder af national interesse. Dette drejer sig om ITW Constructions Products, der ligger ca. 680 meter nordøst for planområdet samt Catering Engros der ligger ca. 2,1 km øst for virksomheden. Det betyder, at der i planlægningen skal tages



tilstrækkelig med hensyn til virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder og at ny planlægning ikke må medføre, at virksomhederne får skærpede miljøkrav eller at udvidelsesmulighederne indskrænkes. ITW Constructions Products er reguleret af en miljøgodkendelse, mens Catering Engros hverken er reguleret af en miljøgodkendelse eller påbud efter Miljøbeskyttelsesloven. Der skal i lokalplanen redegøres for, at opførelse af boliger i op til 2,5 etager – som er det der åbnes op for i nærværende lokalplan – ikke medfører, at ITW ikke kan overholde fastsatte vilkår i virksomhedens miljøgodkendelse, og at virksomhedens udvidelsesmuligheder ikke påvirkes negativt f.eks. ved at indskrænke den miljømæssige kapacitet der er, mellem den reelle emission og den fastsatte grænseværdi.

De væsentligste miljømæssige forhold på ITW er i form af støj og luftforurening mens det for Catering Engros kun omhandler støj, primært fra transporter 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. 219 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 tilstedeværelsen 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. 219 med tilhørende kommuneplantillæg, ikke vil påvirke drifts- eller udvidelsesmulighederne for ITW.



OVERSVØMMELSE OG EROSION

Middelfart Kommune har i Kommuneplan 2021-2033 fastlagt retningslinjer for områder, der kan være udsat i forhold til oversvømmelse og erosion. De nærmeste områder, der er udpeget som områder med risiko for oversvømmelse og erosion ligger langs havnefronten og dermed i en afstand af 200 - 300 meter fra planområdet. Det er på baggrund af områdets beliggenhed, terrænforhold og eksisterende oversvømmelses- og erosionskortlægning og klimaplanlægning, vurderet at den del af området, der udlægges til bebyggelse, ikke er i risiko for oversvømmelse eller erosion. Det forventes ikke, at planområdet - eller dele heraf - vil indgå i en fremtidig planlægning for områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion.

Lokalplan nr. 219 vurderes således ikke at få betydning for implementeringen af Planlovens bestemmelser om oversvømmelse og erosion.

FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLANER

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 23.16, "Middelfart gamle bydel", vedtaget i 1996. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Lokalplan nr. 23.16, "Middelfart gamle bydel", i sin helhed/inden for lokalplanområdets delområde 1, matr. nr. 323 Middelfart Bygrunde, hvorfor den stadig er gældende for lokalplansområdets øvrige delområder.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

LANDSPLANLÆGNING

Grundvandsbeskyttelse

Der er ingen grundvandsbeskyttelsesområder eller vandindvindingsinteresser at tage hensyn til indenfor lokalplanområdet.

Natura 2000-områder

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (Nr. 112 Lillebælt) ligger ca. 2,4 km syd for lokalplanområdet. Der er ingen umiddelbare naturkvaliteter i området. Det vurderes derfor, at arealet ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rastområde for arter på habitatdirektivets bilag IV. Det er Kommunens vurdering, at lokalplanen i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, ikke 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 strider således ikke mod de statslige Natura 2000-planer og de kommunale Natura 2000-handleplaner - herunder 'Natura 2000 handleplan 2016-2021 for Lillebælt'.

Forurening

Lokalplanområdet er områdeklassificeret (byzone) som potentielt forurennet.

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 forurennet eller at der er etableret en fast varig belægning på arealet jf. Lov om forurennet jord § 72 b. Kommunen og Regionen vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til Jordforureningslovens bestemmelser herom.

Ejendommen Søndergade 60 er kortlagt på vidensniveau 1 iht. Jordforureningsloven. Der er udført sanering af den tidligere tankstation på Søndergade 60, Middelfart, i perioden 2. – 11. maj 2022. Her er der udført fjernelse og opgravning af tanke, tekniske installationer, kloak, olieudskillere mv samt bortgravning og bortkørsel af den forurenede jord, med efterfølgende udtagning af jordprøver til analyse for kontrol af oprensningen. Det vurderes, at alle konstaterede forureninger er bortgravet.

Handicapforhold

Indretning af området for ny bebyggelse i delområde 1 - 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 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.



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

Lokalplanområdet ligger i et "Blandet bolig og erhvervsområde", der jf. spildevandsplanen 2016-2023 maksimalt må befæstes 60%. Lokalplanområdet er beliggende i et opland, der er eksisterende og planlagt fælleskloakeret. Der er ikke registreret afløbsledninger, der karambolerer med det planlagte byggeri. Det anbefales at lokalplanområdet separatkloakeres internt i forbindelse med opførelse af nyt byggeri. Spildevand ledes til Middelfart Renseanlæg.

Drænforhold

Hvis der forefindes dræn inden for området, må disse ikke afbrydes.

Varmeforsyning

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

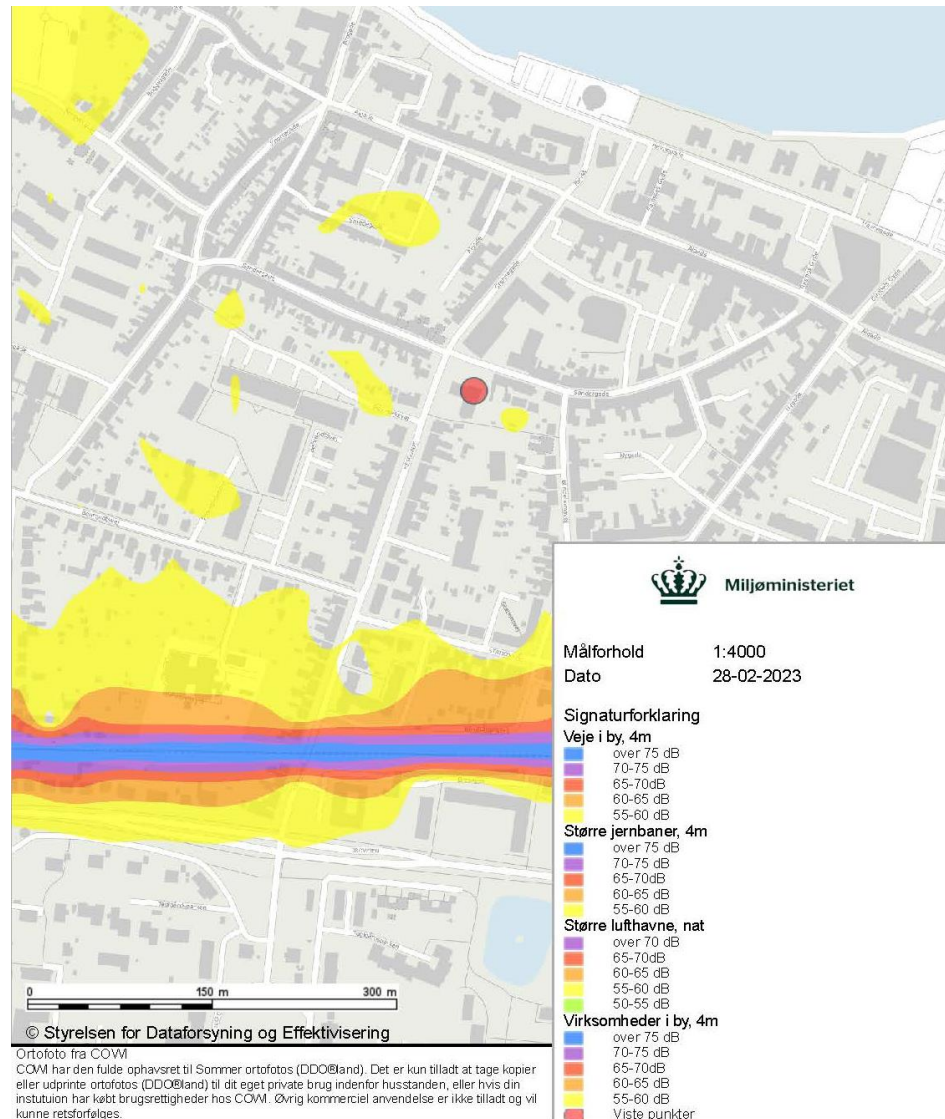
Renovation

Affald fra ny bebyggelse indenfor delområde 1 skal håndteres i det offentlig tilgængeligt nedgravet affaldssystem, der ligger udenfor lokalplanområdet. Der ændres ikke på affaldsordningen for de eksisterende bebyggelser Hessgade 1 og Blindebomsvej 8.

Trafikstøj

Det skal sikres, at støjniveauet fra omgivende veje ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for "Støj fra veje" (p.t. vejledning nr. 4/2007) Vurdering af støj fra statslige veje og jernbaner i området er sket med udgangspunkt i Miljøstyrelsens Støj - Danmarkskort.

I forhold til støj fra de kommunale veje vurderes det, at de rekreative friarealer, pga. placeringen, bliver skærmet fra trafikstøjen fra de tilstødende veje. Støjgrænsen kræves ikke overholdt på facaden, jf. kommuneplanens retningslinjer for støjfølsom anvendelse i eksisterende tætte byområder. Dog skal det sikres at støjniveauet i sove- og opholdsrum, indendørs med åbne vinduer, kan overholdes. 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 10 Støj kort



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 er det besluttet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering for lokalplan 219 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 13 for bolig- og erhvervsområde ved Søndergade, Hessgade og Blindebomsvej i Middelfart, da planerne kun fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan i et eksisterende byområde, og da Middelfart Kommune vurderer, at planerne ikke vil kunne 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 tilstandsservitutter, 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.

Følgende servitutter findes for matriklerne nr. 323, Middelfart Bygrunde, samt nr. 7v, 7ar og 7gv, Middelfart Markjorder:

01.10.1964-6258-40: Dok. om fjernvarme/anlæg mv.

25.11.1964-7449-40: Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.

19.08.1970-5210-40: Dok. om oversigt mv.

19.06.1996-12731-40: Lokalplan nr. 23.16

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanen forudsætter ikke tilladelser fra andre myndigheder end Middelfart Kommune

Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 219

Bolig- og erhvervsområde ved
Søndergade, Hessgade og Blindebomsvej

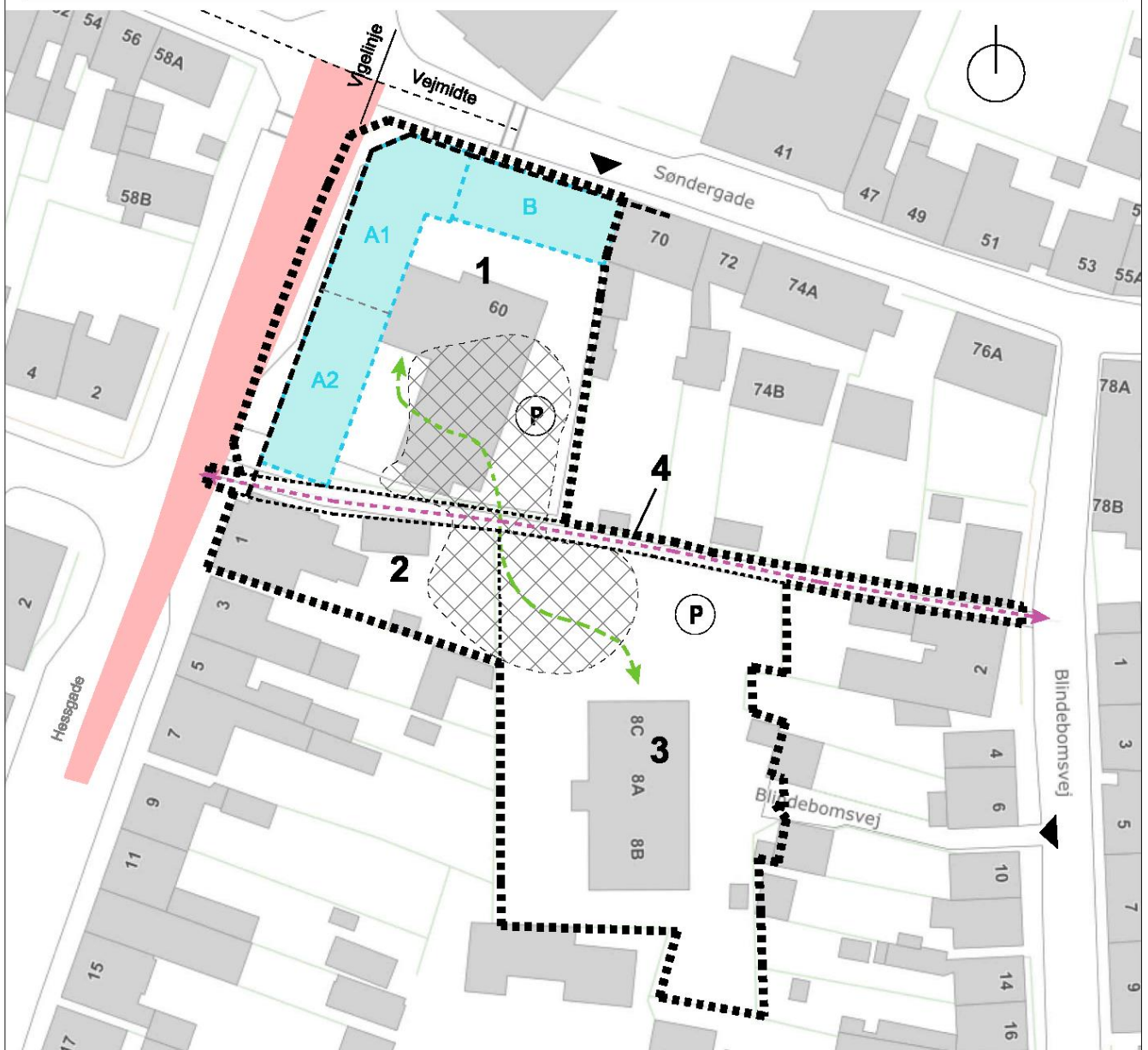
Kortbilag 2: Byggefelter m.m

Mål: 1: 800

Dato: 11.04.2023

Signatur kortbilag 2:

..... Lokalplangrænse	 Byggefelt	 Intern stiforbindelse
----- Delområdegrænse	 Parkering, princip	 Eksist. bebyggelse
1 Delområde	 Fællesareal, princip	 Oversigtsareal
 Vejadgang, princip	 Eksist. stiforbindelse	 Facadebyggelinje



Middelfart Kommune Lokalplan nr. 219

Bolig- og erhvervsområde ved
Søndergade, Hessgade og Blindebomsvej

Kortbilag 3: Illustrationsplan - Haveplan 1.del

Mål: IKKE MÅLFAST
Dato: 28.03.2023



Middelfart Kommune Lokalplan nr. 219

Bolig- og erhvervsområde ved
Søndergade, Hessgade og Blindebomsvej

Kortbilag 3: Illustrationsplan - Haveplan 2.del

Mål: IKKE MÅLFAST
Dato: 28.03.2023



Middelfart Kommune Lokalplan nr. 219

Bolig- og erhvervsområde ved
Søndergade, Hessgade og Blindebomsvej

Kortbilag 4: Skyggediagram, fremtidig: del 1 af 4

Mål: IKKE MÅLFAST
Dato: 28.03.2023

Det skal bemærkes, at de viste skyggediagrammer for fremtidigt byggeri er udarbejdet med en bygningshøjde på 13 meter. Bygningshøjden er reduceret til 12 meter i forbindelse med den endelige vedtagelse af planen.



Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 219

Bolig- og erhvervsområde ved
Søndergade, Hessgade og Blindebomsvej

**Kortbilag 4: Skyggediagram,
fremtidig: del 2 af 4**

Mål: IKKE MÅLFAST
Dato: 28.03.2023



Middelfart Kommune Lokalplan nr. 219

Bolig- og erhvervsområde ved
Søndergade, Hessgade og Blindebomsvej

Kortbilag 4: Skyggediagram, fremtidig: del 3 af 4

Mål: IKKE MÅLFAST
Dato: 28.03.2023



Middelfart Kommune Lokalplan nr. 219

Bolig- og erhvervsområde ved
Søndergade, Hessgade og Blindebomsvej

Kortbilag 4: Skyggediagram, fremtidig: del 4 af 4

Mål: IKKE MÅLFAST
Dato: 28.03.2023



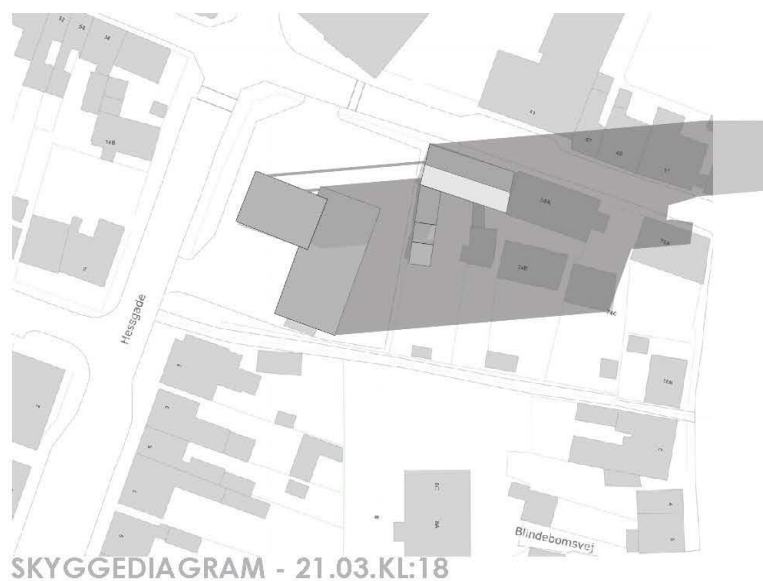
Middelfart Kommune Lokalplan nr. 219

Bolig- og erhvervsområde ved
Søndergade, Hessgade og Blindebomsvej

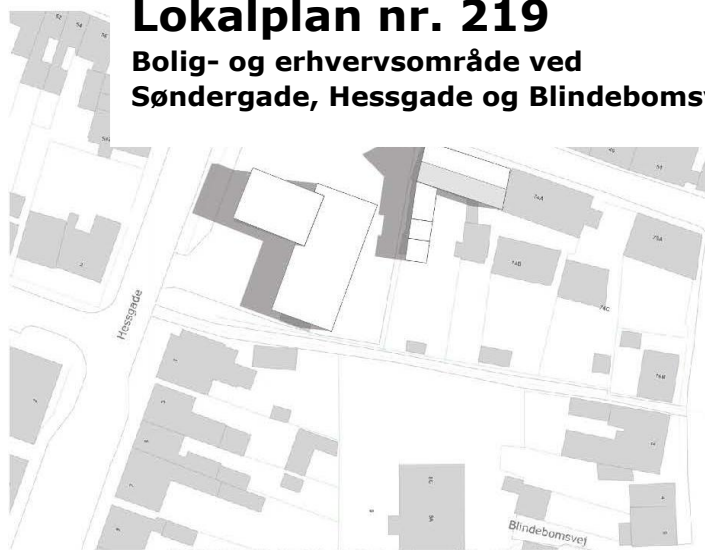
Kortbilag 4: Skyggediagram, Tankstation: del 1 af 4

Mål: IKKE MÅLFAST

Dato: 28.03.2023



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 219**Bolig- og erhvervsområde ved
Søndergade, Hessgade og Blindebomsvej**

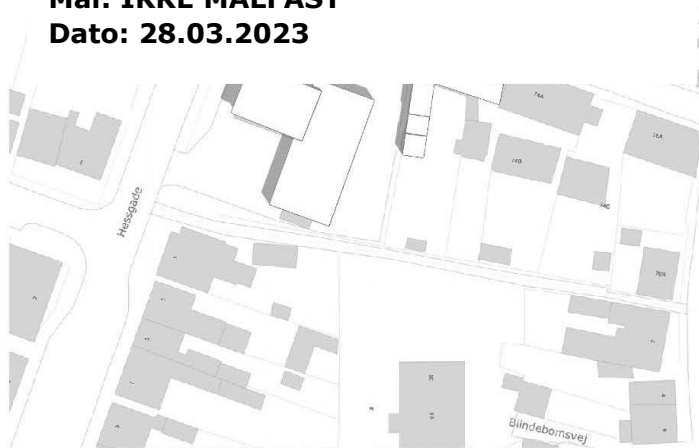
SKYGGEDIAGRAM - 21.06.KL:09



SKYGGEDIAGRAM - 21.06.KL:15



SKYGGEDIAGRAM - 21.06.KL:21

**Kortbilag 4: Skyggediagram,
Tankstation: del 2 af 4****Mål: IKKE MÅLFAST****Dato: 28.03.2023**

SKYGGEDIAGRAM - 21.06.KL:12



SKYGGEDIAGRAM - 21.06.KL:18

Middelfart Kommune Lokalplan nr. 219

Bolig- og erhvervsområde ved
Søndergade, Hessgade og Blindebomsvej

Kortbilag 4: Skyggediagram, Tankstation: del 3 af 4

Mål: IKKE MÅLFAST

Dato: 28.03.2023

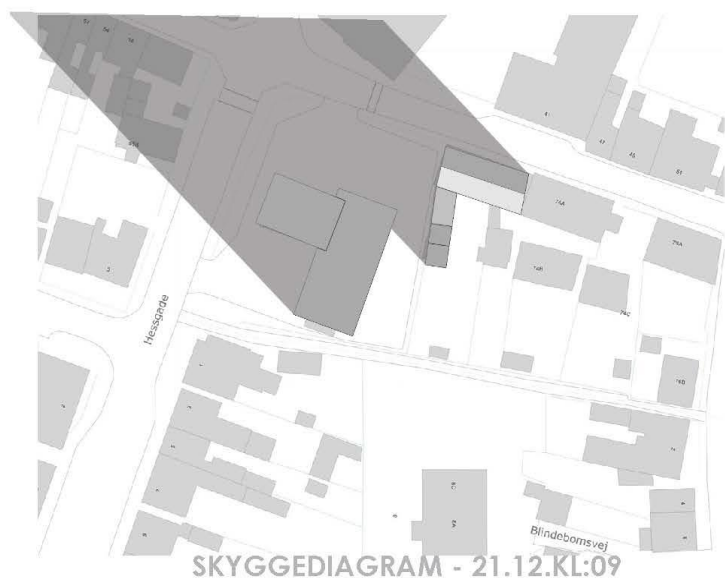


Middelfart Kommune Lokalplan nr. 219

Bolig- og erhvervsområde ved
Søndergade, Hessgade og Blindebomsvej

Kortbilag 4: Skyggediagram, Tankstation: del 4 af 4

Mål: IKKE MÅLFAST
Dato: 28.03.2023





Middelfart
KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

Nytorv 9

5500 Middelfart

www.Middelfart.dk

Tillæg til

Kommuneplan 2021-2033

Middelfart Kommune og Trekantområdet



Middelfart
KOMMUNE



trekantområdet

TILLÆG NR. 13 TIL KOMMUNEPLAN 2021 – 2033

B.00.08 – Hessgade -Blindebomsvej

B.00.17 – Hessgade - Søndergade

Hører til Lokalplan nr. 219, for bolig- og erhvervsområde ved Søndergade, Hessgade og Blindebomsvej

Januar 2024

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

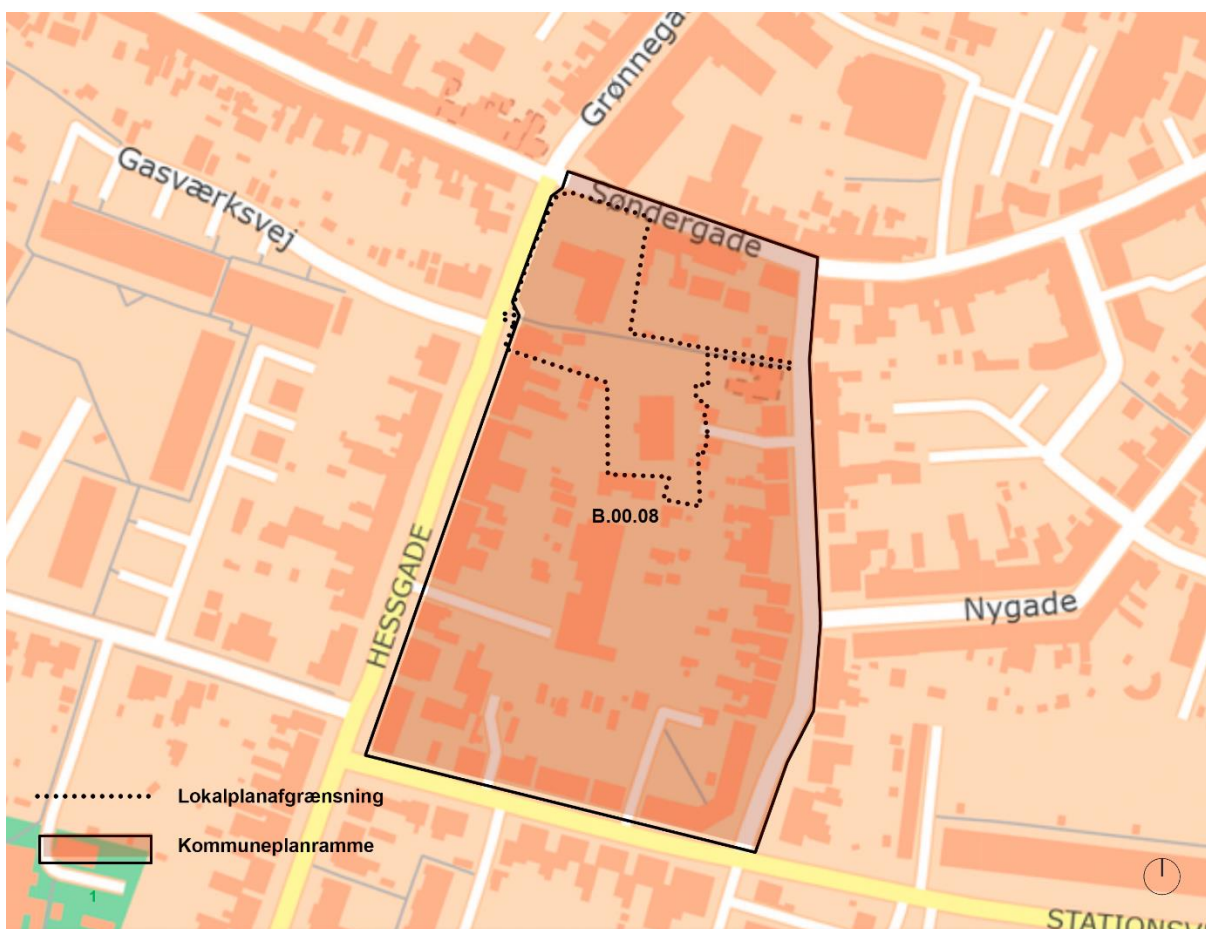
Formålet med tillæg nr. 13 er at åbne mulighed for opførelse af en etageboligbebyggelse på op til 2½ etage og 12 meter i højden og en bebyggelsesprocent på 90 på ejendommen Søndergade 60 i Middelfart. Ejendommen har senest været anvendt til tankstation, men er nu oprenset og henligger ubebygget.

Ejendommen ligger inden for kommuneplanramme B.00.08, der kun tillader 2 etager og en bebyggeshøjde på 10 meter samt en bebyggelsesprocent på 60.

Tillægget skal dermed ændre de bebyggelsesregulerende bestemmelser for ejendommen Søndergade 60 til 2½ etage og en max bygningshøjde på 12 meter samt en bebyggelsesprocent på 90. Tillægget omfatter ligeledes ejendommen Hessgade 1. Der er dog ikke planer om at ændre den eksisterende bebyggelse på denne ejendom, men da den eksisterende bebyggelsesprocent er på 70, og dermed højere end den gældende ramme tillader, ønskes denne ejendom medtaget i dette tillæg.

Med tillægget udlægges der dermed et nyt kommuneplanrammeområde for ejendommene Søndergade 60 og Hessgade 1, mens afgrænsningen af rammeområde B.00.08 justeres. Ændringerne kan ses af figur 3 og 4 side 6 og 8.

Sideløbende med dette tillæg til kommuneplanen er der udarbejdet en lokalplan – Lokalplan 219 - indeholdende detaljerede bestemmelser for det ønskede byggeri. I lokalplanen er der fastsat bestemmelser, der tillader at bebyggelsen mod Søndergade må opføres i 1½ etage og med en bygningshøjde på 9 meter og ud mod Hessgade 2½ etage og 12 meter. Der kan etableres en 30 cm høj brandkam udover de angivne bygningshøjder. For at sikre et attraktivt grønt opholdsareal er ejendommene Blindebomsvej 8 samt Hessgade 1 ligeledes omfattet af lokalplanlægningen. Den offentlige sti "Bag Haver", der går midt igennem området er også omfattet af lokalplanen.



Figur 1: Oversigt over berørte ramme, med den nuværende afgrænsning, samt afgrænsning af lokalplanområde 219. På figur 3 ses de fremtidige afgrænsninger.

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.

Produktionserhverv

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

Lokalplanområdet ligger uden for konsekvensområde for produktionserhverv, der er udpeget i Kommuneplan 2021-2033 iht. Planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 24 og nr. 25. Middelfart Fjernvarme ligger meget tæt på lokalplanområdet. Dansk Miljørådgivning A/S har udført beregning og vurdering på emissioner fra fjernvarmeværket og konklusionen i rapporten er, at det vurderes at den nye bebyggelse ikke påvirkes af luftforurening der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for luftforurening (B-værdier). Ydermere konkluderer rapporten at det nye byggeri ikke begrænser produktionsaktiviteten hos Middelfart Fjernvarme.

Redegørelse for virksomheder af national interesse

I nærheden af planområdet ligger der to virksomheder af national interesse. Dette drejer sig om ITW Constructions Products, der ligger ca. 680 meter nordøst for planområdet samt Catering Engros der ligger ca. 2,1 km øst for virksomheden. Det betyder, at der i planlægningen skal tages tilstrækkelig hensyn til virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder og at ny planlægning ikke må medføre, at virksomhederne får skærpede miljøkrav eller at udvidelsesmulighederne indskrænkes. ITW Constructions Products er reguleret af en miljøgodkendelse, mens Catering Engros hverken er reguleret af en miljøgodkendelse eller påbud efter Miljøbeskyttelsesloven. Der skal i lokalplanen redegøres for, at opførelse af boliger i op til 2,5 etager – som er det der åbnes op for i nærværende lokalplan – ikke medfører, at ITW ikke kan overholde fastsatte vilkår i virksomhedens miljøgodkendelse, og at virksomhedens udvidelsesmuligheder ikke påvirkes negativt f.eks. ved at indskrænke den miljømæssige kapacitet der er, mellem den reelle emission og den fastsatte grænseværdi.

De væsentligste miljømæssige forhold på ITW er i form af støj og luftforurening mens det for Catering Engros kun omhandler støj, primært fra transporter 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. 219 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 støj-mæssigt 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 tilstedeværelsen 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. 219 med tilhørende kommuneplantillæg, ikke vil påvirke drifts- eller udvidelsesmulighederne for ITW.

Det vurderes, at lokalplanområdet ikke vil indgå i en fremtidig planlægning for områder forbeholdt produktionsvirksomheder, ligesom der heller ikke er planer om at udpege nærområdet eller dele heraf til områder for produktionserhverv.

Natura 2000-områder

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (Nr. 112 Lillebælt) ligger ca. 2,4 km syd for lokalplanområdet.

Der er ingen umiddelbare naturkvaliteter i området. Det vurderes derfor, at arealet ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rastområde for arter på habitatdirektivets bilag IV. Det er Kommunens vurdering, at det ansøgte ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil påvirke Natura 2000-området væsentligt eller medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

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

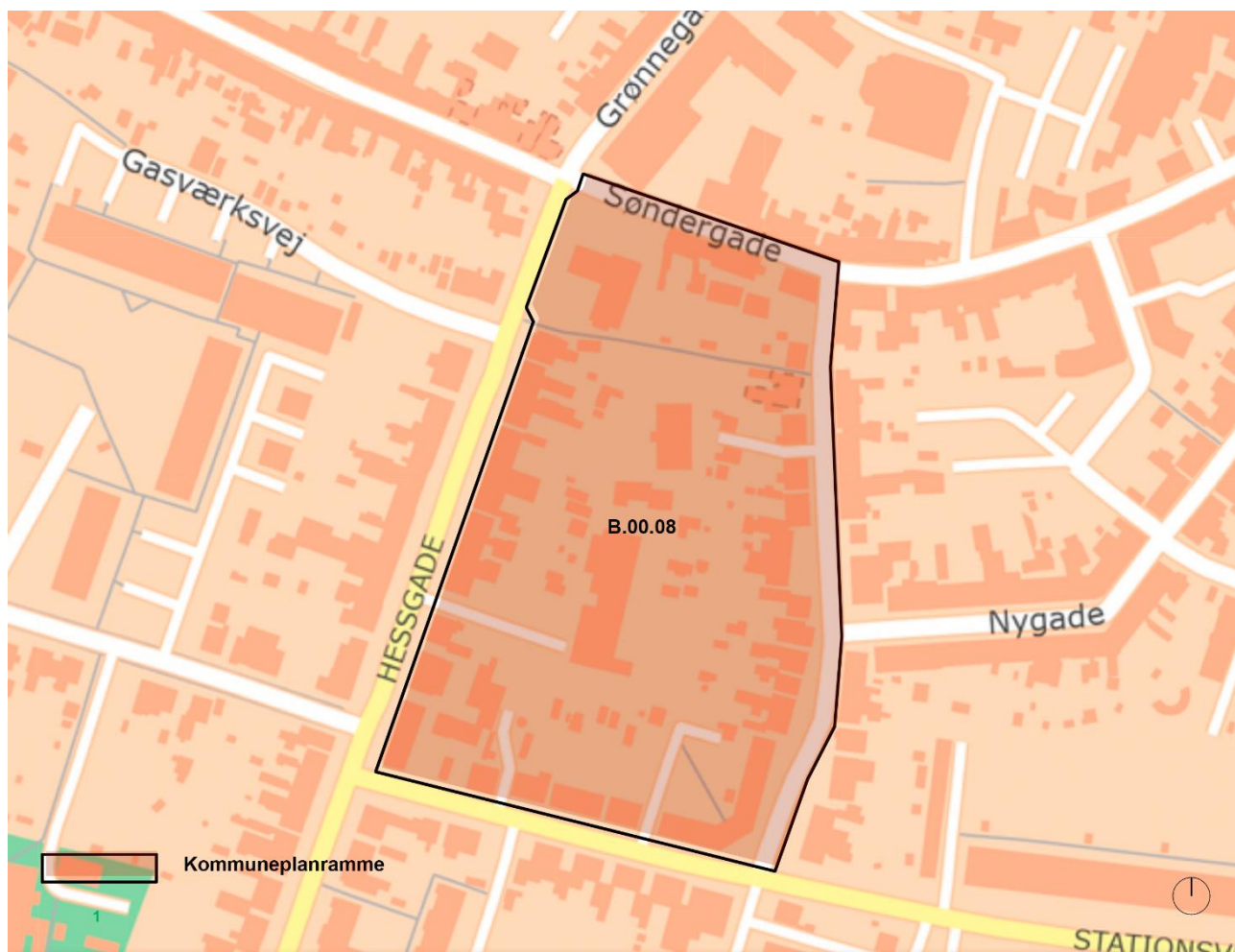
Der er ingen grundvandsbeskyttelsesområder eller vandindvindingsinteresser at tage hensyn til indenfor lokalplansområdet.

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 er det besluttet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering for lokalplan 219 med tilhørende kommuneplantillæg nr 13 for bolig- og erhvervsområde ved Søndergade, Hessgade og Blindebomsvej i Middelfart, da planerne kun fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan i et eksisterende byområde, og da Middelfart Kommune vurderer, at planerne ikke vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Afgørelsen begrundes med at det er vurderet at lokalplan nr. 219 og tillæg til kommuneplan nr. 13, ikke forventes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og kun fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan i et eksisterende byområde.

Nuværende rammebestemmelse: B.00.08 – Hessgade-Blindebomsvej



Figur 2: Rammeområde B.00.08, nuværende afgrænsning.

Anvendelse

Generel anvendelse er blandet bolig og erhverv
Nuværende status er bevaringsværdigt købstadsmiljø. Overvejende sammenbyggede købstadshuse i 1-2½ etage.

Generelle anvendelsesbestemmelser

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

Zonestatus

Planlagt zone er byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 60% af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er 2

Maksimal højde er 10,0 m

Ved nybyggeri skal eksisterende bebyggelsesstruktur bevares og bebyggelsen tilpasses den omgivende bebyggelse med hensyn til tagform, materialevalg, farve m.v.

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 meter.

Maksimalt tilladte miljøklasse er 2

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og vil kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 meter.

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

Opholds- og friarealer

Ved nybyggeri og byfornyelse prioriteres det højt at skabe gode friarealer i karréernes midter.

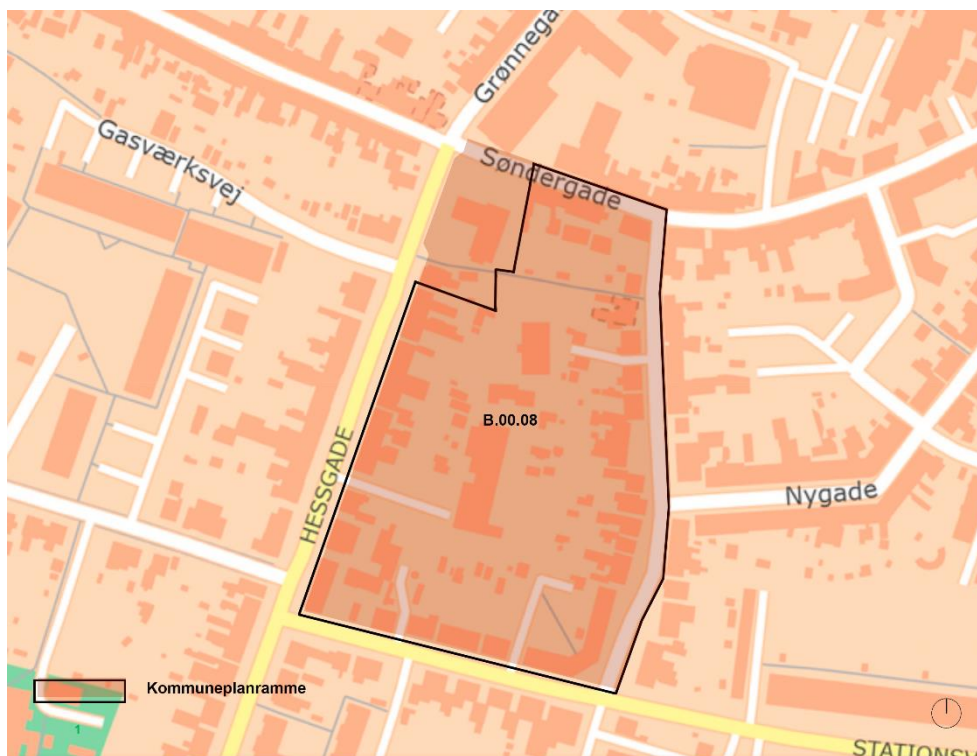
Lokalplanlægning

23.16

Særlige bestemmelser

Se desuden de generelle rammebestemmelser, der også gælder for området.

Fremtidig rammebestemmelse: B.00.08 – Hessgade-Blindebomsvej



Figur 3: For rammeområde B.00.08 ændres afgrænsningen, således at matriklerne Hessgade 1 samt Søndergade 60 udtages af rammeområdet.

Anvendelse

Generel anvendelse er blandet bolig og erhverv

Nuværende status er bevaringsværdigt købstadsmiljø. Overvejende sammenbyggede købstadshuse i 1-2½ etage.

Generelle anvendelsesbestemmelser

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

Zonestatus

Planlagt zone er byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 60% af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er 2

Maksimal højde er 10,0 m.

Ved nybyggeri skal eksisterende bebyggelsesstruktur bevares og bebyggelsen tilpasses den omgivende bebyggelse med hensyn til tagform, materialevalg, farve m.v.

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 meter.

Maksimalt tilladte miljøklasse er 2

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og vil kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 meter.



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

Opholds- og friarealer

Ved nybyggeri og byfornyelse prioriteres det højt at skabe gode friarealer i karréernes midter.

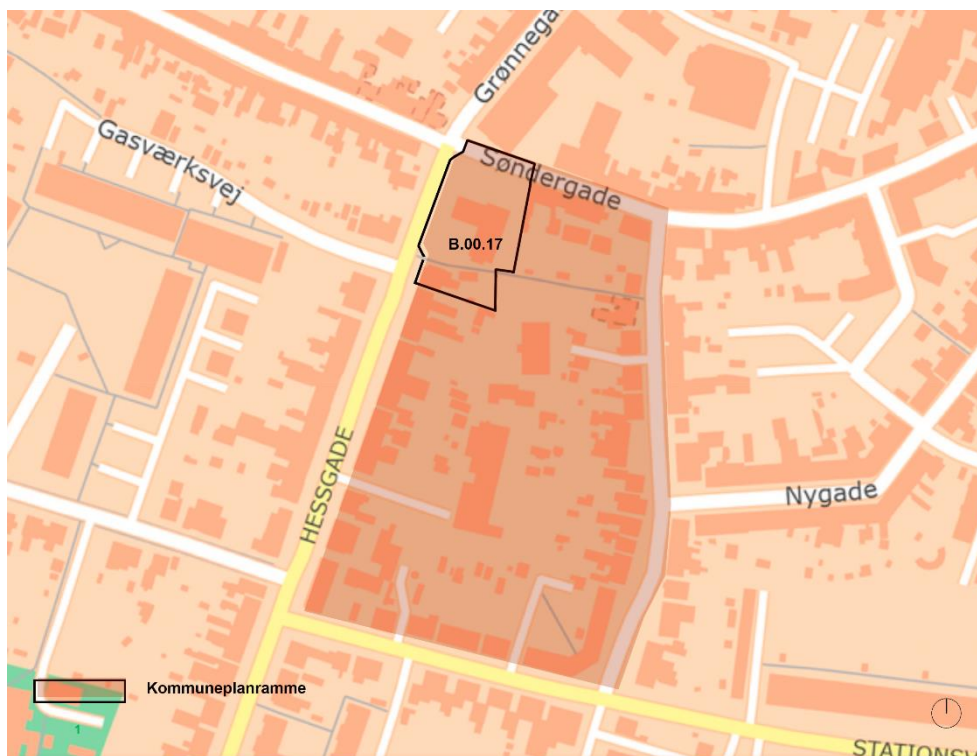
Lokalplanlægning

23.16 og ny lokalplan 219

Særlige bestemmelser

Se desuden de generelle rammebestemmelser, der også gælder for området.

Nyt rammeområde B.00.17 Hessgade – Søndergade



Figur 4: Ny rammeområde B.00.17, med ejendommene Søndergade 60 og Hessgade 1

Anvendelse

Generel anvendelse er blandet bolig og erhverv

Nuværende status er bevaringsværdigt købstadsmiljø. Overvejende sammenbyggede købstadshuse i 1-2½ etage.

Generelle anvendelsesbestemmelser

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

Zonestatus

Planlagt zone er byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 90% af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er 2½

Maksimal højde er 12 m.

Ved nybyggeri skal eksisterende bebyggelsesstruktur bevares og bebyggelsen tilpasses den omgivende bebyggelse med hensyn til tagform, materialevalg, farve m.v.

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 meter.

Maksimalt tilladte miljøklasse er 2

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og vil kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 meter.

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



Opholds- og friarealer

Ved nybyggeri og byfornyelse prioriteres det højt at skabe gode friarealer i karréernes midter.

Lokalplanlægning

23.16 og ny lokalplan 219

Særlige bestemmelser

Se desuden de generelle rammebestemmelser, der også gælder for området.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Kommuneplantillæg nr. 13 er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd den 10. januar 2024

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Kommuneplantillæg nr. 13 er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside 18. januar 2024.



Middelfart
KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

Nytorv 9

5500 Middelfart

www.Middelfart.dk