



MIDDELFART KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 22.08

Erhvervs- og institutionsområde ved Østre Hougvej i Middelfart

December 1994

Middelfart kommune

LOKALPLAN NR 22.08

Erhvervs- og institutionsområde ved Østre Hougvej i Middelfart

Lokalplanens baggrund og indhold

Lokalplanen er udarbejdet i anledningen af, at Fyns amt ønsker at bygge et nyt psykiatrisk sygehus i Middelfart.

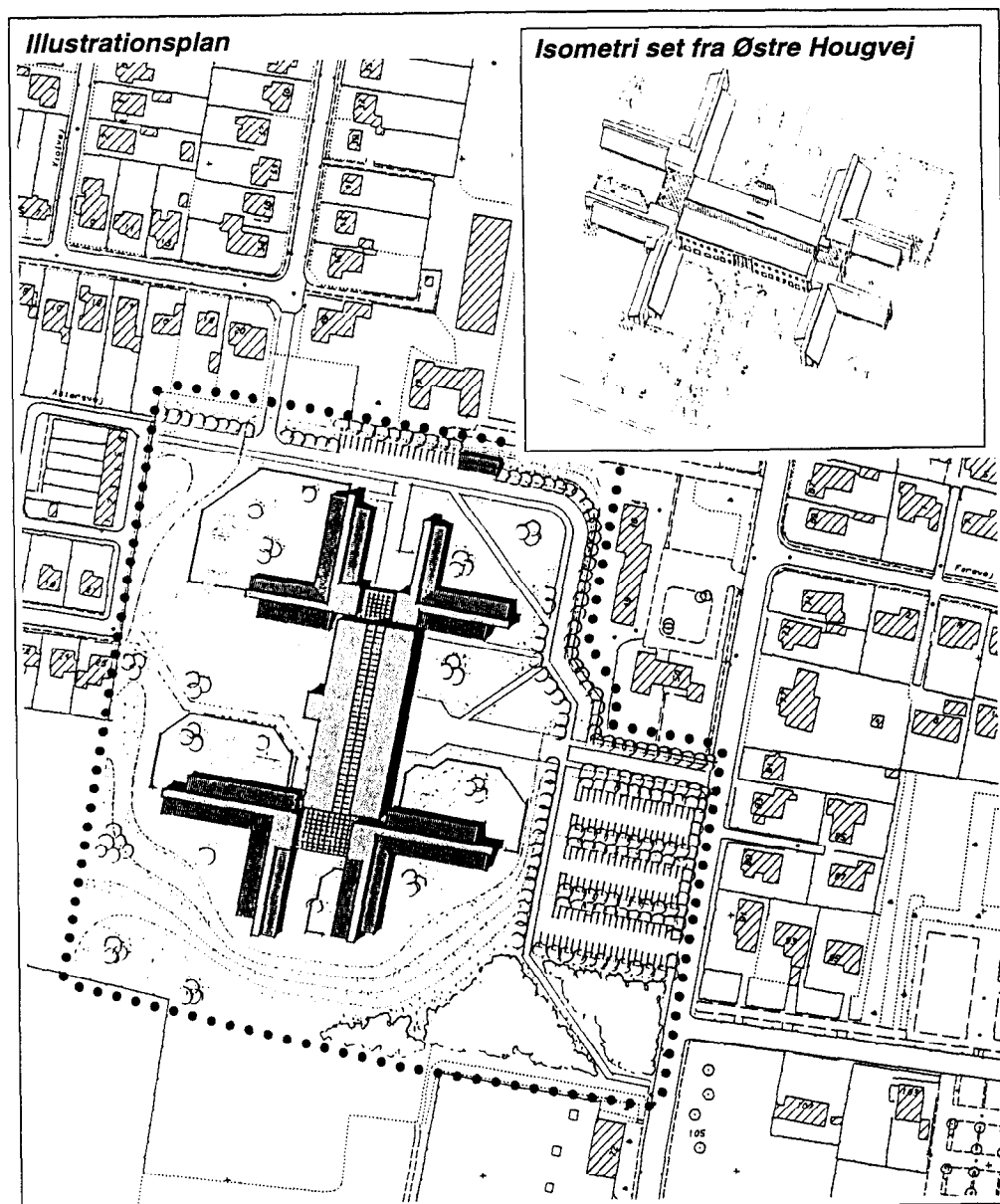
Byggeriet ønskes opført på det ubebyggede område mellem Østre Hougvej og boligbebyggelsen ved Grønlandsvej og Astersvej. Området er på ca 50.000 m² og har tidligere været anvendt af Fjerkræinstituttet og Danæg.

Terrænet falder fra omkring kote 10 m i områdets nordlige del til kote 3 m ved sydgrænsen.

Lokalplanens hovedformål er,

- at skabe en god indpasning af sygehusbyggeriet og anden fremtidig bebyggelse i forhold til omgivelserne.
- at sikre kommuneplanens intentioner om et område med »særligt præsentable erhverv«
- at områdets grønne karakter bevares og understreges.



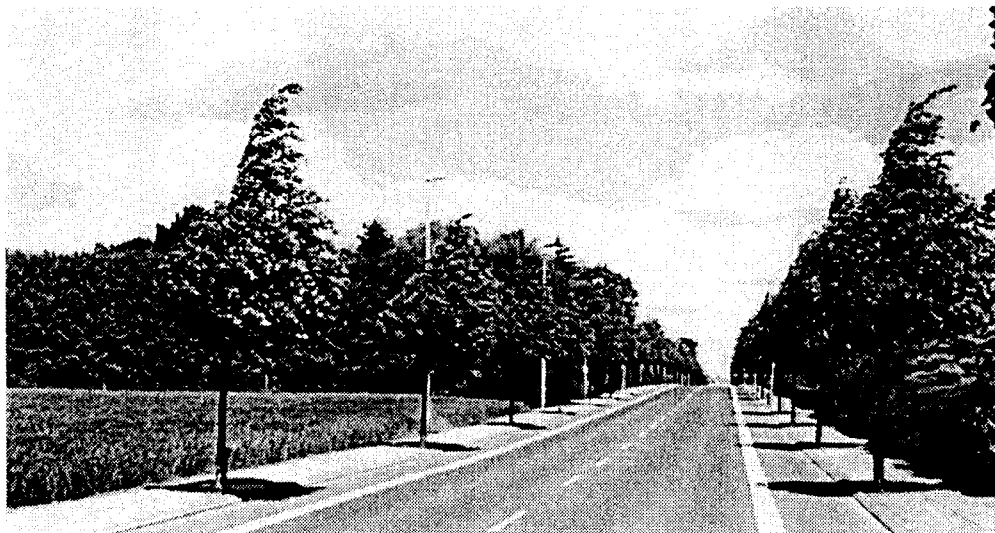


Projektmateriale om sygehusbyggeriet
 Udført af arkitektfirmaet Stærmose og Isager

Sygehusbyggeriet

Sygehusbyggeriet tænkes udformet som en to-etagers hovedbygning med 4 et-etagers sidefløje. Bygningerne forventes opført i gule teglsten. Taget på hovedbygningen får lav hældning ($5-10^\circ$) og dækkes med tagpap eller lignende. Tagene på sidefløjene får ca 30° hældning og dækkes med røde teglsten. Det samlede etageareal forventes at blive ca 9.000 m^2 . I forbindelse med sygehusbyggeriet ønskes de gamle staldbygninger på bagarealerne nedrevet.

Byggeriets placering fastlægges gennem en byggelinie, som sikrer en byggeafstand på mindst 25 m til de omkringliggende boligområder og til det åbne land og Østre Hougvej. Endvidere fastsættes en bebyggelsesprocent på 30, hvilket giver mulighed for at opføre ca 15.000 m^2 etageareal i området. Bygningshøjden fastsættes til maksimalt 8,5 m over terræn - dog med mulighed for at mindre bygningsdele som glasoverdækkede gangarealer og lignende kan opføres med en højde på op til 10m.



Østre Hougvej - en grøn indfaldsvej

Byggelinien, bebyggelsesprocenten og bygningshøjden er fastsat ud fra ønsket om at sikre en passende overgang mellem det nye sygehus forholdsvis store bygningsvolumen og de omkringliggende boligområder med åben, lav bebyggelse, det åbne land og Østre Hougvej.

Tilkørslen til området skal ske fra Østre Hougvej syd for den eksisterende bebyggelse. Østre Hougvej er en overordnet bytrafikvej, som afvikler trafikken i bydelen, herunder området, hvor det psykiatriske sygehus opføres.

Der anlægges lukkede gårdhaver ved to skærmede afsnit. Herudover er det planen, at friarealerne skal have åben og grøn karakter, og der skal være mulighed for boldspil, havearbejde og lignende aktiviteter. Lokalplanen fastlægger også, at der skal være offentlig adgang for gående og cyklende fra de tilstødende boligveje.

Den øvrige del af lokalplanområdet

Foruden sygehusområdet omfatter lokalplanen Fjerkræinstituttets gamle administrationsbygning (Østre Hougvej 46) og den gamle forstanderbygning (Østre Hougvej 50), som ikke berøres af sygehusbyggeriet, samt erhvervsvirksomheden Auris (Østre Hougvej 42).

Området er med i lokalplanen for, at fastlægge den fremtidige afgrænsning mellem området, som udlægges til »særligt præsentable erhverv og institutioner«, og de tilgrænsende boligområde mod nord. Endvidere fastlægger lokalplanen rammer for udformningen af bebyggelse og friarealer, som bl.a skal sikre Østre Hougvejs grønne præg.

Fjerkræinstituttets gamle administrationsbygning er opført i 4 etager og overstiger den maksimale bygningshøjde på 10 m. Lokalplanen giver mulighed for, at bygningen kan vedligeholdes og moderniseres, og der kan laves tilbygninger under 10 m, men der er ikke genopførelsesret, hvis bygningen f.eks nedrives eller nedbrænder.

Fælles for hele lokalplanområdet

For at sikre intentionerne om et område med præsentable erhverv og en grøn karakter fastlægger lokalplanen bl.a følgende:

- Byggeliniearealet langs Østre Hougvej skal fremtræde som grønt bælte med græs og træ- og buskbeplantning
- Skiltning og reklamering skal begrænses til orienteringsskiltning ved indkørslen til ejendommen og et enkelt skilt pr virksomhed på facaden eller som fritstående skilte placeret bag byggelinien.
- Tilbygninger skal ske i tråd med den eksisterende bebyggelses arkitektur. Tilbygninger skal ved udformning af facade, tag, døre vinduer og bygningsdetaljer samt farve- og materialevalg harmonere med den eksisterende bebyggelses samlede facadeudtryk.

Lokalplanens forhold til kystbeskyttelsen

Lokalplanområdet ligger indenfor **den kystnære zone**, som er omfattet af planlovens bestemmelser om kystbeskyttelse fra 1. juni 1994. Bestemmelsernes formål er, at »de åbne kyster fortsat skal udgøre en væsentlig natur- og landskabsressource«.

I lokalplaner, der ligger i byzone, og som vil påvirke kysten visuelt, skal der redegøres for påvirkningen, og såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde og volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Byrådet finder, at det nye byggeri ikke vil være i strid med kystbeskyttelsesbestemmelserne. For det første er der tale om forholdsvis lavt byggeri, der ikke overstiger 10 m. Endvidere ligger byggeriet ikke nærmere kysten end, hvad der er typisk i området, og området karakteriseres allerede ved en blanding af større institutioner (Psykiatrisk sygehus, Middelfart sygehus, Ældrecenteret Fænøsund, gymnasiet mv) og blandet bolig- og erhvervsbebyggelse.

Lokalplanområdet ligger ca 250 m fra kysten og er dermed ikke omfattet af naturbeskyttelseslovens **kystbeskyttelseslinie** på 100 m, som dog ikke er gældende fuldt ud i hele området. I forbindelse med tidligere planlægning er kystbeskyttelseslinien flere steder ophævet.

Derimod er lokalplanområdet omfattet af den nye kystbeskyttelseslinie på 300 m, som træder i kraft, når liniens placering er fastlagt af strandbeskyttelseskommisionen. Ind til linien træder i kraft skal der tages hensyn til beskyttelsesinteresserne i de områder, som beskyttelseslinien kommer til at omfatte.

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanområdet ligger indenfor kommuneplanens rammeområde E17, som er et areal til særligt præsentable erhvervsvirksomheder og institutioner, herunder kontorer, engros-, handels-, forsknings-, laboratorie-, udstillings-, hotel- og kursusvirksomheder samt offentlige formål.

Der kan bygges med maksimalt 2 etager og maksimalt 10 m. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.

Grænsen for område E17 er ved kommuneplantillæg nr 3 reguleret ved en udvidelse mod nord i det tidligere boligområde B23.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplantillægget og kommuneplanlægningen iøvrigt.

Støj

Ifølge Middelfart kommunes trafikmodel er trafikbelastningen på Østre Hougvej på 1900 biler pr døgn. Ud fra Vejdirektoratets beregningsmodel for vejtrafikstøj 1989 fremkommer en støjbelastning på knap 59 dB(A) i en afstand af 10 m fra vejmidte.

Ved kollegiebygningen, der ligger 45 m fra vejmidte, er der et støjniveau på 47 dB(A).

Opholdsarealer til kollegiebygningen og eventuelt nye kollegieboliger og deres opholdsarealer skal etableres sådan, at støjniveauet ikke overstiger 55 dB(A), hvilket med den nuværende trafik opnås i en afstand af ca 20 m fra vejmidte. Der er ikke planer om større ændringer af Østre Hougvejs benyttelse, som vil medføre en væsentligt øget støjbelastning fremover.

Virksomheder, institutioner, anlæg og fritidsaktiviteter i lokalplanområdet skal overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier («Vejledning fra miljøstyrelsen, Ekstern støj fra virksomheder», Miljøstyrelsen 1984) over for omkringliggende ejendomme i og udenfor lokalplanområdet.

Forurening

Middelfart kommune er ikke bekendt med, at der findes forurenede jord i området.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter, at landbrugspligten ophæves på den del af matr nr 30 b, der ligger indenfor lokalplanens område.

Lokalplanen forudsætter herudover ikke tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Lokalplanens blivende retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med lokalplanens hovedprincipper.

Mere væsentlige ændringer af lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

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

Middelfart kommune

LOKALPLAN NR 22.08

Erhvervs- og institutionsområde ved Østre Hougvej i Middelfart

I henhold til planloven (lov nr 388 af 6. juni 1991) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at fastlægge rammer for områdets fremtidige anvendelse til særligt præsentable erhverv og institutioner og sikre, at bebyggelse mv udformes under hensyntagen til områdets grønne karakter og beliggenhed i det kystnære område.

§ 2. Område og zoneforhold

1.

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag af 8. juli 1994 og omfatter matr nr 30 fe og dele af matr nre 30 b og 30 ev af Middelfart markjorder, samt alle parceller, der efter den 28. juni 1994 udstykkes indenfor området.

Området er beliggende i byzone.

2.

Området opdeles i delområderne I og II, som fremgår af kortbilaget.

§ 3. Områdets anvendelse

Delområde I

Området udlægges til erhvervs- og institutionsformål.

Erhvervsvirksomheden må kun bestå af kontorer, engros-, forsknings-, laboratorie-, udstillings-, hotel- eller kursusvirksomhed o.lign miljøvenlige erhverv, som efter byrådets skøn kan indpasses i området.

Institutionsvirksomheden skal være offentlig eller privat virksomhed indenfor social- og sundhedsvæsen, kultur, forskning, undervisning, kollegier o.lign.

Der må ikke drives detailhandel i området.

Delområde II

Området må kun anvendes til offentlige institutioner som f.eks psykiatrisk sygehus.

§ 4. Veje og parkering

1.
Tilkørsel til delområde II må kun etableres fra en adgangsvej beliggende i princippet som vist på kortbilaget.

2.
Parkeringspladser, som anlægges mellem bebyggelsen og Østre Hougvej, skal fremtræde som grønne pladser, f.eks med græs-armeringssten eller granitbelægning på parkeringsbåsene, hække eller buske, der afgrænser pladserne mod omgivelserne, og opstammede træer inde på pladsen.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

1.
Bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom må ikke overstige 40 i delområde I og 30 i delområde II. Dog må bebyggelsesprocenten for eventuelle kollegier, der opføres i delområde I, ikke overstige 30.

2.
Der må ikke bygges nærmere grænsen mod nabo og vej end byggelinierne, som fremgår af kortbilaget. I delområde II kan der dog placeres mindre bygninger til udhusformål mellem byggelinien og naboskel.

3.
Bygningernes totale højde over terræn må ikke overstige 10 m i delområde I og 8,5 m i delområde II, hvor mindre bygningsdele som glasoverdækkede gangarealer og lignende dog må opføres med en højde af op til 10 m over terræn.

Uanset foranstående kan bygning A, som fremgår af kortbilaget, vedligeholdes og moderniseres indenfor de eksisterende bygningsmæssige rammer.

4.
Bebyggelsen må højst opføres med 2 etager.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Skiltning og reklamering må kun ske efter følgende retningslinier:

- Ved hovedindkørslen til en ejendom kan der anbringes et orienterende skilt med firmanavn og adresse på virksomheden eller virksomhederne, som vejen giver adgang til. Skiltets højde må ikke overstige 20 cm gange antallet af virksomheder + 30 cm luft under skiltet
- Bag byggelinien, jf § 5, stk 2, kan der skiltes på bygningsfacaden eller med fritstående skilte. Der må kun opsættes ét skilt for hver virksomhed.
 Facadeskiltes højde må ikke overstige 1 m, og de skal tilpasses husets facadeudtryk.
 Fritstående skilte må ikke være højere end 2 m over terræn og størrelsen må ikke overstige 2 m².
 Der må ikke opsættes skilte på bygningernes tage.

2.

Til udvendige bygningssider må der ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

3.

Tilbygninger skal harmonere med den eksisterende bebyggelse.

4.

I delområde II skal ydervægge fremtræde som blank mur i tegl, og tagflader over 25° hældning skal dækkes med tegl.

§ 7. Ubebyggede arealer

1.

Ubebyggede arealer skal ved beplantning befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende og være velvedligeholdte.

2.

Udendørs oplag må ikke finde sted.

3.

Arealerne mellem Øster Hougvej og byggelinien skal fremtræde som sammenhængende parkbælte med græs og træ- og buskbeplantning.

4.

Der må kun plantes løvfældende træarter

5.

Skråningsanlæg skal anlægges med hældninger, der svarer til de naturlige terrænformer, og der skal lægges særlig vægt på de landskabelige hensyn i lokalplanområdets sydlige del, der grænser op til det åbne land.

Terrænregulering på mere end plus/minus 0,5 m skal godkendes af byrådet.

6.

Der skal være offentlig adgang for gående og cyklende til delområde II fra de tilstødende veje.

§ 8. Varmeforsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er sikret varmforsyning med fjernvarme jfr kommunens varmeplan.

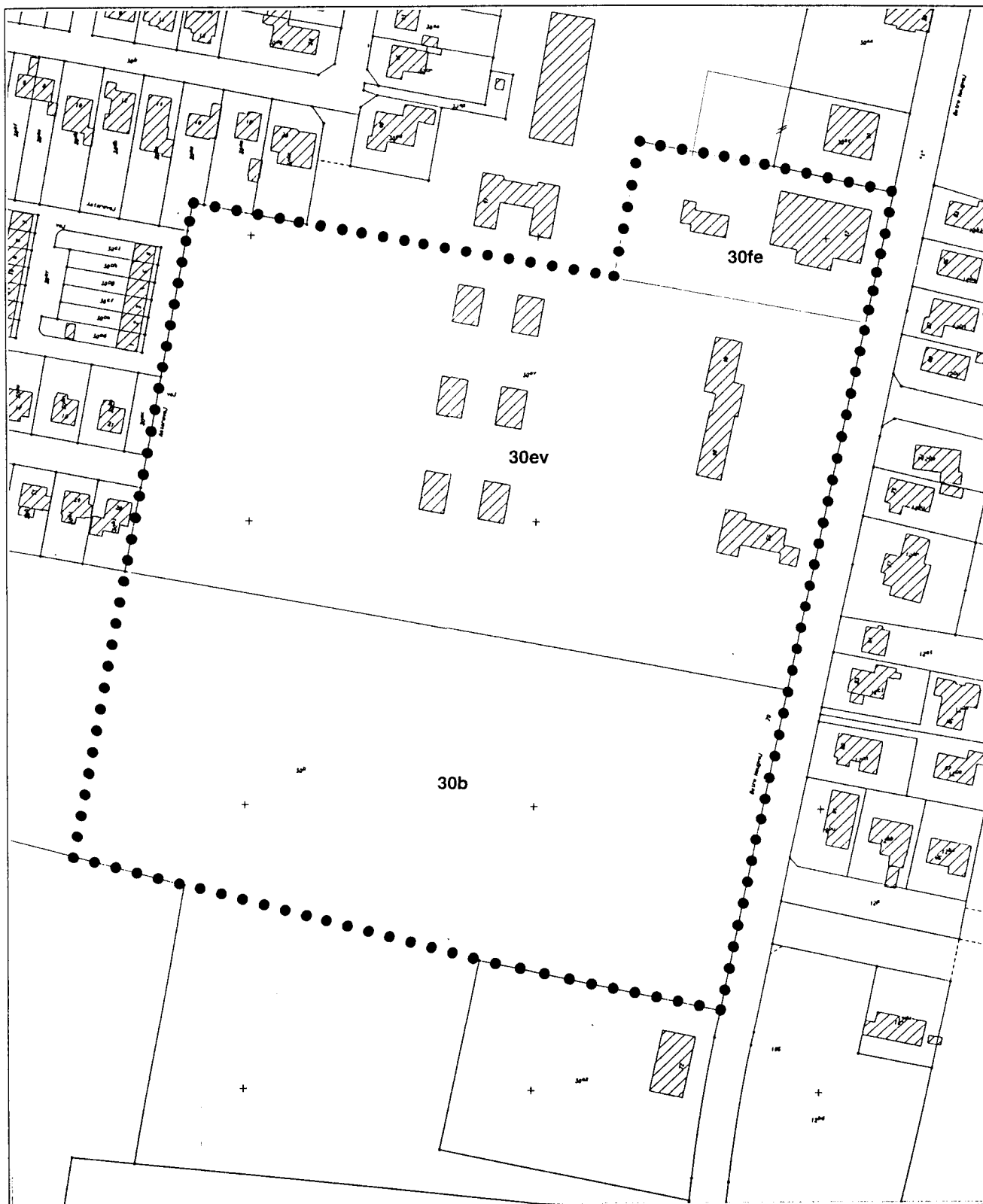
Således vedtaget endeligt af Middelfart byråd, den 5. december 1994.

Steen Dahlstrøm

borgmester

/ Ole Larsen

teknisk direktør

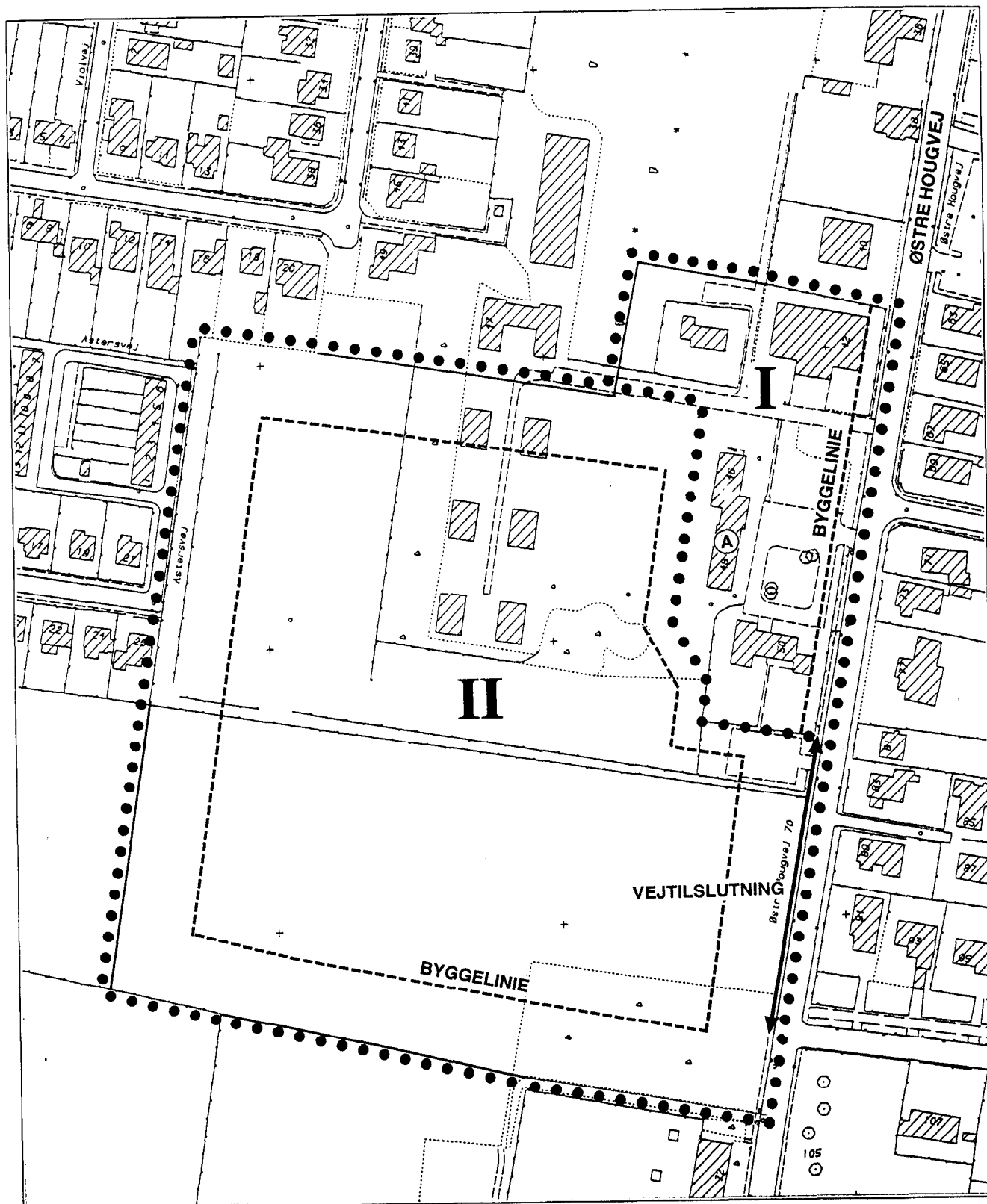


Middelfart kommune

LOKALPLAN NR 22.08

Erhvervs- og institutionsområde ved Østre Hougvej
i Middelfart

Matrikulære forhold, mål 1:2000 Dato 8. juli 1994



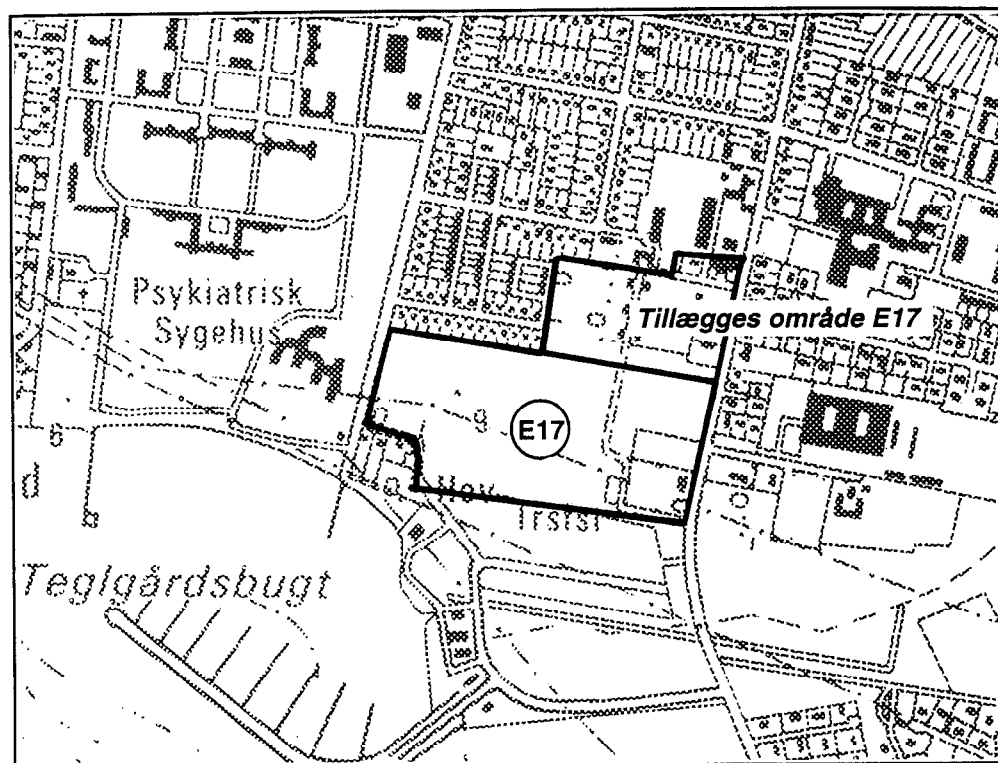
Middelfart kommune

LOKALPLAN NR 22.08

Erhvervs- og institutionsområde ved Østre Hougvej
i Middelfart

Kortbilag, mål 1:2000

Dato 8. juli 1994



Middelfart kommune

TILLÆG NR 3 TIL KOMMUNEPLAN 1993-2001

Institutionsområde ved Østre Hougvej i Middelfart

Det på kortet viste område tillægges det tilgrænsende område E17 med følgende rammer for lokalplanlægningen:

1. Områdets anvendelse skal fastlægges til særligt præsentable erhvervsvirksomheder og institutioner, herunder kontor-, engros-, handels-, forsknings-, laboratorie-, udstillings-, hotel- og kursusvirksomhed samt offentlige formål.
2. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.
3. Bygningerne må højst opføres med 2 etager og højden må ikke overstige 10 m.

Således vedtaget endeligt af Middelfart byråd den 5. december 1994.

Steen Dahlstrøm

borgmester

/ Ole Larsen

teknisk direktør