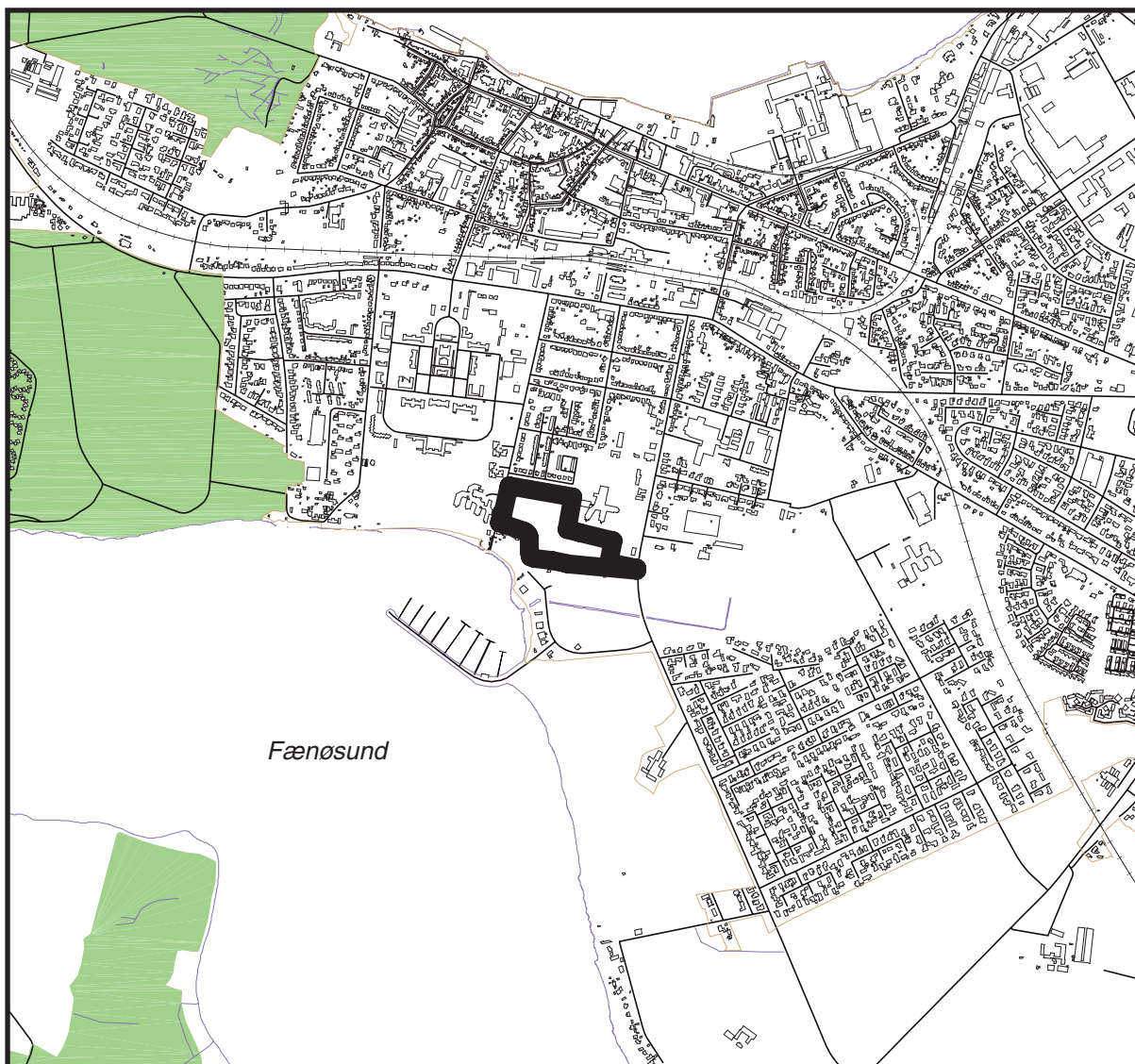


Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 22.11

Ældrecenter og erhvervsområde mv. ved Fænøsund

Juni 2005

Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 22.11

Ældrecenter og erhvervsområde mv. ved Fænøsund

Indhold

<i>LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER</i>	<i>5</i>
<i>LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL</i>	<i>5</i>
<i>LOKALPLANENS INDHOLD</i>	<i>5</i>
<i>LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN</i>	<i>8</i>
<i>LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING</i>	<i>8</i>
<i>TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER</i>	<i>12</i>
 <i>LOKALPLANENS BESTEMMELSER</i>	 <i>13</i>
<i>VEDTAGELSESPÅTEGNING</i>	<i>17</i>
 <i>KORTBILAG 1: MATRIKELKORT</i>	 <i>21</i>
<i>KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT</i>	<i>23</i>

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanen omfatter et område af Middelfart tæt på Fænøsund. Området afgrænses mod vest af Vestre Hougvej, mod syd af lystbådehavnen, mod øst af sygehusets areal, og mod nord af boligområdet på Grønlandsvej.

Området er idag ubebygget, og er i Kommuneplan 2001-2013 udlagt til erhvervsformål. Området er ikke omfattet af lokalplaner.

Lokalplanområdet ligger i nærheden af det eksisterende ældrecenter i Middelfart. En større del af området er landbrugsjord. Desuden er en del af området registreret som mose i henhold til Naturbeskyttelseslovens §3.

Området er på ca. 5 ha og ligger i byzone. Terrænet inden for lokalplanområdet har et toppunkt i den nordlige del (kote ca. 8,5 DNN), og falder herfra svagt mod øst og vest, og kraftigere i retning af kysten mod syd (til kote ca. 2 DNN).

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er, at Middelfart Kommune ønsker at udvide det eksisterende plejecenter med servicefaciliteter og 30 plejeboliger. Byrådet har besluttet, at ældreboligerne skal ligge i nærheden af det eksisterende Ældrecenter Fænøsund for at driften af de 30 nye ældreboliger kan ske i samspil med det eksisterende ældrecenter og dets faciliteter.

Inden for lokalplanområdet er der desuden ønske om at sikre muligheden for at etablere byggeri til institutioner, offentlige formål, hotel- og kur susvirksomhed, eller andre formål beskrevet i kommuneplanen.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre og fastsætte retningslinier for områdets anvendelse med hensyn til ældrecenter og øvrig anvendelse i lokalplanområdet. Der er i kommuneplanens rammebestemmelser beskrevet, hvilke formål området kan bruges til.

Det er ønske om, at området fremtræder pænt og med en særlig præsentabel karakter. Derfor er der planlagt en konkurrence for udformning og byggeri af den fremtidige udvidelse.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanområdet skal være et institutions- og erhvervsområde.

Institutionen skal være en udvidelse af det eksisterende ældrecenter på Vestre Hougvej med delvis fælles faciliteter. Erhvervsområdet kan bruges til institutioner, hotel- og kursusvirksomhed, offentlige formål eller anden anvendelse fastlagt i kommuneplanen.

Desuden udlægges en del af området til vej, parkering og friareal. Lokalplanen deler området op i tre delområder:

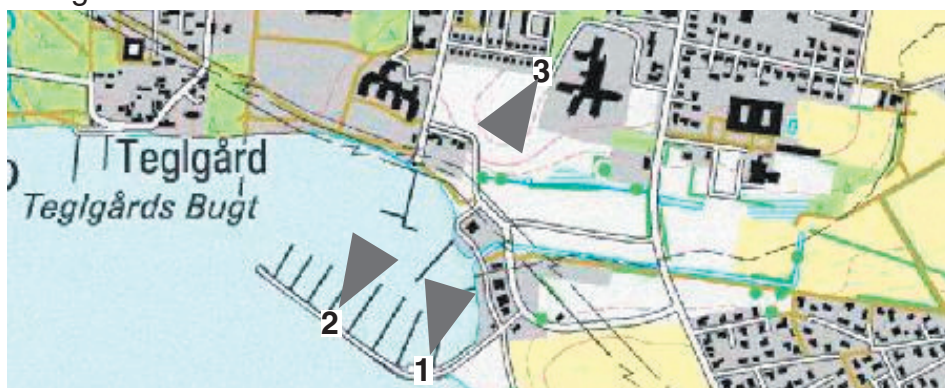
Delområde I er den vestlige ende af lokalplanområdet. Her udlægges et byggefelt til det fremtidige ældrecenter. Bebyggelsen er lav - én etage - og med en visuel åbenhed i bebyggelsen fra kysten og ind mod land og modsat.

Desuden placeres i den nordlige del af delområde I p-pladser til eget brug, eventuelt 20 p-pladser til det eksisterende ældrecenter og vejudlæg for adgangsvej til det øvrige lokalplanområde.

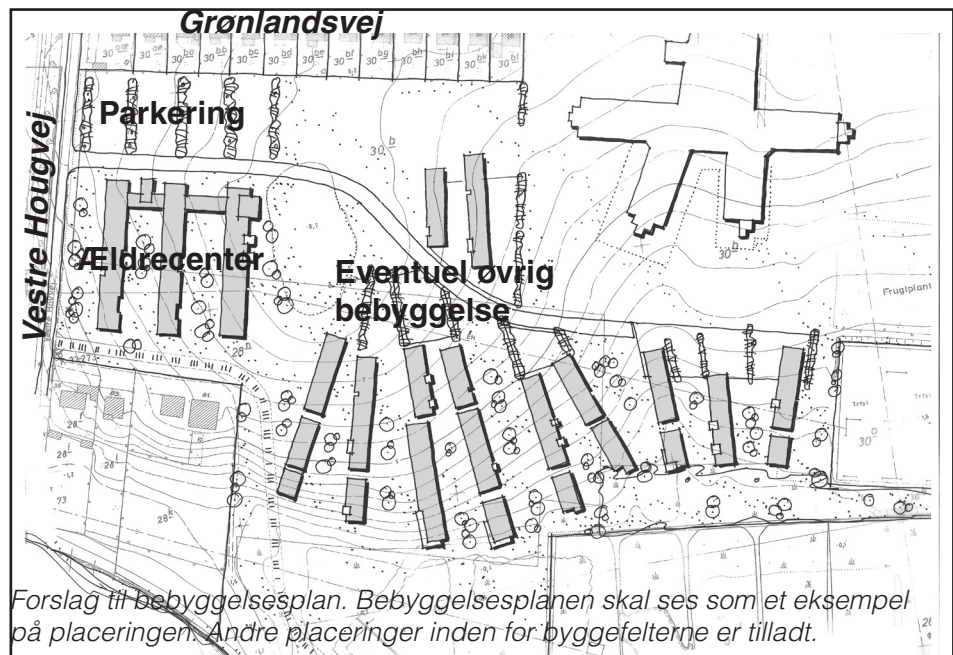
Delområde II angiver et byggefelt til fremtidig bebyggelse på størsteparten. Der friholdes en bræmme på 10 m mod Grønlandsvej. Bebyggelsen må opføres i 1½ etage med en bygningshøjde på 8½ m. Mod syd må bygningerne fremstå som 2 etager ligeledes med 8½ m i maksimal bygningshøjde. Adgangsvej er fra Vestre Hougvej gennem del-område I. Såfremt en bygherre kan skaffe adgang til arealet fra Østre Hougvej nord for transformerstation, vil denne vejtilslutning blive behandlet positivt i henhold til vejloven. Friarealer og parkering opfyldes inden for egen grund. Der skal føres en sti inde fra delområdet ned til den eksisterende sti til lystbådehavnen.

Delområde III er den del af lokalplanområdet, der er registreret som mose i henhold til Naturbeskyttelseslovens §3. Arealet friholdes for bebyggelse.

Delområder og byggefelter fremgår af kortbilag 1 og 2. Et forslag til bebyggelsesplan og visualiseringer af fremtidig bebyggelse fremgår af nedenstående.



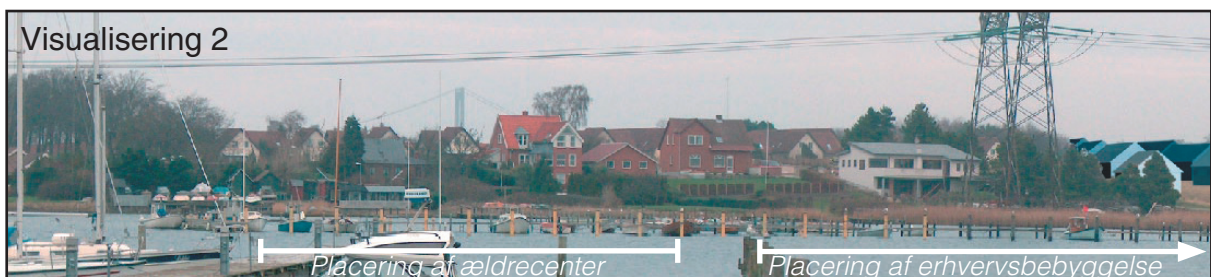
De følgende visualiseringer er udført fra tre fotostandpunkter. Tallene på ovenstående kort refererer til visualiseringerne.



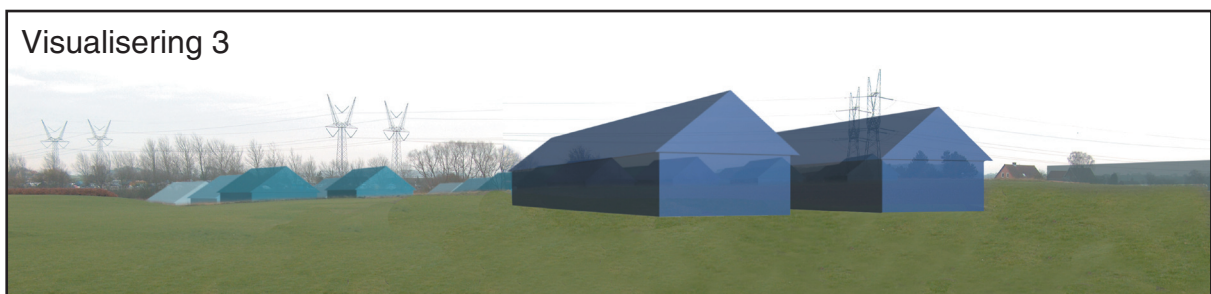
Visualisering 1



Visualisering 2



Visualisering 3



Placering af bebyggelse som i forslaget til bebyggelsesplan. Set fra det østligste af husene på Grønlandsvej.

Lokalplanens forslag til ældrecenter er ikke synlig fra vandet, men skjult af randbebyggelse. Visualiseringerne er foretaget fra henholdsvis syd og sydvest fra den store mole i lystbådehavnen. Den viste bebyggelse er 8½ m i højden.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde E17 i kommuneplanen. Området er udlagt til er hvervsformål i form af særligt præsentable erhvervsvirksomheder og institutioner. Herunder regnes kontorer, engroshandels-, laboratorie-, udstillings-, hotel- og kursusvirksomhed samt offentlige formål.

Inden for rammeområde E17 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40 for området som helhed. Bebyggelse kan opføres med 1-2 etager og en maksimal bygningshøjde på 10 meter.

Lokalplanens bestemmelser om bebyggelsesprocenter og bygningshøjder inden for lokalplanområdet er mere restriktive end kommuneplanens bestemmelser for område E17 som helhed.

Områdets anvendelse i henhold til nærværende lokalplan kræver ikke ændringer eller tillæg til den gældende kommuneplan, idet anvendelsen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kystbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i den kystnære del af byzonen. Ifølge Planlovens §16, stk. 4, skal der redegøres for, hvorledes bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonen vil påvirke kysten visuelt.

Endvidere skal det begrundes, hvis den planlagte bebyggelse af vi ger væsentligt i højde og omfang fra den eksisterende bebyggelse i området. Med højde og bebyggelsesprocent afviger bestemmelserne i lokalplanen ikke fra den øvrige bebyggelse.

Byrådet skønner, at ny bebyggelse inden for lokalplanområdet vil påvirke kysten visuelt. Derfor er der udarbejdet en visualisering af den fremtidige bebyggelse. Visualiseringen af den fremtidige bebyggelse findes side 7 i nærværende lokalplan. Visualiseringen er et eksempel på bebyggelsesplan, andre muligheder er tilladte. Byrådet ønsker ikke en tæt bebyggelse, men ser gerne at der skabes en visuel åbenhed i bebyggelsen fra både kyst og ind

mod land og modsat. For at sikre denne mulighed, skal en bebyggelseplan for området godkendes af byrådet.

En bebyggelse er dog acceptabelt, da det planlagte ældrecenter knap vil synes fra kysten på grund af lav højde og foranliggende bebyggelse. Det planlagte erhvervsbyggeri vil synes tydeligere, men vil i højde og omfang ikke adskille sig væsentligt fra eksisterende bebyggelse i området. Se desuden visualiseringer.

Naturbeskyttelseslovens §3

I den sydøstlige del af lokalplanområdet er et areal registreret som mose i henhold til Naturbeskyttelseslovens §3. En sådan registrering betyder generelt, at området er beskyttet mod tilstandsændringer.

Området friholdes i denne lokalplans delområdeafgrænsning for bebyggelse, hvilket sikrer arealet mod tilstandsændringer til bymæssige formål.

Regionplanen

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er i regionplanen udpeget som et område med begrænsede drikkevandsinteresser. Sammenholdt med anvendelsens art, vurderes realiseringen af bebyggelsen i nærværende lokalplan derfor ikke at udgøre en forureningsrisiko.

Lokalplanen er i øvrigt i overensstemmelse med Regionplan 2001-2013 for Fyns Amt, samt forslag til Regionplan 2005.

Landbrugspligt

Ejendommen på matr. nr. 30b, Middelfart Markjorder, er omfattet af landbrugspligt. Det er en forudsætning for nærværende lokalplans realisering, at landbrugspligten på denne ejendom ophæves.

Spildevand

Området kloakeres således, at spildevandet afledes til Middelfart Centralrenseanlæg i henhold til kommunens spildevandsplan.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet skal varmforsynes i henhold til kommunens varmeplan. Lokalplanen indeholder en bestemmelse om, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret varmforsyning med fjernvarme.

Forurening

Middelfart Kommune er ikke bekendt med, at der findes forurenede jord i området. Fyns Amt formoder, at der ikke findes forurening.

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

Støj fra vejtrafik

Nærmeste vej, der i dag kan give anledning til trafikstøj i lokalplanområdet, er Øster Hougvej, hvor årsdøgntrafikken i år 2003 var 1640 biler. Støj herfra var 58 dB(A). Med en afstand på 90 m fra lokalplanområdet, vil trafikstøjen fra denne vej være under de anbefalede støjgrænser, som ikke bør overstige 30 dB(A) for sove- og opholdsrum i boliger, 35 dB(A) for daginstitutioner og 55 dB(A) for udendørs opholdsarealer.

Ved realiseringen af de bebyggelser, der gives mulighed for i nærværende lokalplan, må der forventes en stigning i trafikstøjen fra Vestre Hougvej, som er adgangsvej for lokalplanområdet. Dette vil påvirke boliger beliggende ud til Vestre Hougvej.

Omfanget af trafikstøjen vurderes ud fra en fremskrivning af trafiktællinger på Vestre Hougvej fra 1995 plus trafik fra senere og fremtidig bebyggelse.

Vestre Hougvejs nordlige ende havde i 1995 en årsdøgntrafik på 880, en hastighed på 50 km/t og en lastbilandel på 3%. Det skønnes at årsdøgntrafikken på Vestre Hougvej er steget med 25% frem til 2005. Det nuværende ældrecenter, som er bygget siden 1995, anslås at have medført en årsdøgntrafik på 100.

Årsdøgntrafikken i 2005 skønnes derfor i alt at være på **1200**.

Den ventede trafik som følge af nærværende lokalplan skønnes at være på 60 for de 30 nye ældreboliger, og 500 fra erhvervsområdet. Årsdøgntrafikken fra erhvervsområdet afhænger af den endelige anvendelse.

Efter realisering af byggemulighederne i lokalplanen, skønnes årsdøgntrafikken i alt at være på **1800**. Fremskrives dette i 10 år til 2015 med ca. 1%, giver det en årsdøgntrafik på **2000**.

En beregning af trafikstøj viser, at der i en afstand på 18 m fra midten af Vestre Hougvej vil være en støjbelastning på 55 dB(A). Det vil sige, at udendørs opholdsarealer tættere på vejmidten end dette, vil have en støjpåvirkning højere end anbefalet. Dette er kun i den nordligste ende af Vestre Hougvej, som ligger uden for lokalplanområdet. Denne påvirkning tillades uden afskærmning.

Da trafikken aftager sydpå ad Vestre Hougvej, falder støjpåvirkningen tilsvarende. Dermed mindskes også bredden af det støjpåvirkede bånd langs Vestre Hougvej. Det betyder, at lokalplanområdet ikke vil blive støjpåvirket, og de vejledende støjgrænser kan overholdes.

Miljøscreening

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer af 21. juli 2004, er der krav om miljøvurdering, hvis en lokalplan åbner mulighed for et større anlægsarbejde. Nærværende lokalplan åbner mulighed for anlægsarbejder af en størrelse, der kunne foreskrive en miljøvurdering.

Dette afsnit er udformet for at tilgodese den nævnte lovs krav om en miljøscreening.

I det følgende er sammenfattet de miljøpåvirkninger, der er konstateret i nærværende lokalplan:

- Der kan forventes en **visuel påvirkning af kysten**. Påvirkningen vurderes at være beskeden, da området allerede har bymæssig karakter.
- Der vurderes **ikke at være påvirkninger på natur, grundvand og miljø i øvrigt**. Herunder friholdes et §3-moseareal i lokalplanområdet.
- Der vil forekomme en **øget støjmæssig påvirkning af boliger** langs adgangsvejen, Vestre Hougvej.
- Opførelsen af ældreboligerne vil have en **positiv betydning for de ældres levevilkår**.

Miljøpåvirkningerne er søgt reduceret ved at fastsætte en lavere bebyggelsesprocent og bygningshøjde end i kommuneplanrammerne. Dermed harmonerer bygningerne bedre med de omgivende bygninger, og er også mindre synlige fra kysten. Se i øvrigt visualiseringerne side 7.

I lov om miljøvurdering af planer og programmer, forudsættes der ved en miljøvurdering, at der peges på alternativer til planforslaget. I nærværende tilfælde er det ikke relevant at se på alternative løsningsmodeller, idet der ikke findes reelle alternativer til placeringen af ældrecenteret - på grund af ønsket om tilknytning til det eksisterende.

Eneste alternativ er at planerne om et ældrecenter og et erhvervs- eller institutionsområde ikke realiseres. Hvis planen ikke gennemføres, vil der ikke forekomme hverken en visuel påvirkning af kysten, eller en moderat øget støjbelastning. Til gengæld vil flere af kommunens ældre have væsentligt forringede levevilkår.

Det vurderes, at planen vil have en indflydelse på miljøet. Denne påvirkning vil dog ikke være af væsentlig karakter, da det primært drejer sig om en begrænset visuel påvirkning af kysten. Kysten har i forvejen bymæssig karakter, og den nye bebyggelse vil være af samme højde og omfang som de eksisterende, foranliggende bygninger. Da den miljømæssige indvirkning derfor kun er af begrænset omfang, vurderes en egentlig miljøvurdering ikke at være nødvendig.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af, at Direktoratet for FødevareErhverv giver tilladelse til at ophæve landbrugspligten inden for lokalplanområdet på matr. nr. 30b, Middelfart Markjorder.

Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 22.11

Ældrecenter og erhvervsområde mv. ved Fænøsund

I henhold til bekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 af lov om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål

- at fastlægge bestemmelser og retningslinier for områdets anvendelse og bebyggelsens omfang og placering, samt
- at sikre, at hvert byggeri i området fremstår som en arkitektonisk helhed.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og 2, og omfatter matr. nr. 30b og 30fg, Middelfart Markjorder, og dele af matr. nr. 28n, Middelfart Markjorder,

samt alle parceller, der efter den 28.12. 2004 udstykkes inden for området.

2.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

3.

Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II og III som vist på kortbilag 1.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Delområde I udlægges til offentlige formål, vej og parkeringsareal.

Det offentlige formål er nærmere bestemt et ældrecenter, som kan indrettes og drives med tilhørende faciliteter, herunder plejeboliger.

2.

Delområde II udlægges til offentlige formål, institutioner og erhvervsformål, herunder bl.a. kontorer, engroshandels-, laboratorie- udstillings-, hotel- og kursusvirksomhed. Der kan indrettes service- og fællesanlæg, der er nødvendige for anvendelsen.

3.

Delområde III friholdes for bebyggelse og anden anvendelse med det formål, at tilstanden på området bibeholdes i sin nuværende form.

§ 4. Udstykninger

I delområde I og II må der ikke udstykkes grunde mindre end 5.000 m².

§ 5. Veje, stier og parkering

1.

Adgangsvej til området er Vestre Hougvej.

2.

Veje udlægges som det fremgår af placeringen i kortbilag 2. Veje udlægges i 12 m bredde. Der skal etableres en sti fra delområde II ned til eksisterende sti til lystbådehavnen, sådan at der fra hver fremtidig ejendom er stiadgang til lystbådehavnen.

3.

Der skal udlægges areal til parkeringspladser svarende til mindst:

- 1 P-plads pr. plejebolig, og
- 1 P-plads pr. 50 m² erhverv.

P-pladsbehovet skal opfyldes inden for hver ejendom, og parkeringspladser skal anlægges efter byggelovens regler.

Parkeringsarealer skal afsluttes af en 1 meter høj og 2½ meter bred beplantning mod ejendommene på Grønlandsvej.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Bebyggelsen i delområde I og II skal opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter.

I delområde I må der på P-pladsarealet opføres mindre bygninger i form af garage, cykel-, materialeskure eller lignende.

Afstanden til skel skal være minimum 10 m mod ejendommene på Grønlandsvej, minimum 5 m mod øvrige skel langs lokalplan-afgrænsningen og 2½ m mod matrikelstel inden for lokalplan-området.

Bebyggelsesstrukturen skal være åben, så der skabes en visel åbenhed i bebyggelsen fra både kyst og ind mod land og modsat. En bebyggelsesplan for området skal godkendes af byrådet.

2.

Bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom må ikke overstige 25 i delområde I og 30 i delområde II.

3.

Delområde I må maksimalt bebygges i 1 etage i op til 7½ m højde.

Delområde II må maksimalt bebygges i 1½ etage i 8½ m højde. I sydlig retning må hver enkelt bygning dog fremstå som 2 etager.

§ 7. Tekniske anlæg

1.

Ledningsanlæg og lignende skal fremføres under terræn.

2.

Fremtidig bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaknet.

3.

Antenner, paraboler ol. må ikke være synlige fra veje eller stier.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Bygningernes facader skal fremstå som blank eller pudset mur. Træ eller andre materialer er tilladt på mindre arealer.

2.

Tagflader skal være i materialer, der er ikke er reflekterende, eller i materialer, der inden for en kortere årrække bliver matte. Taghældning og tagform skal være ens for alle bygninger på en ejendom. På mindre tage som indgangspartier, vinterhaver og udhuse kan dog tillades en anden taghældning og -form.

3.

Skilte skal udformes med henblik på at orientere og må ikke dominere omgivelserne.

Der må ikke opsættes skilte på facaderne, bortset fra mindre orienteringsskilte umiddelbart ved siden af dørene. Der må ikke opsættes lysskilte i neon ol.

Belysning af skilte og bygninger må ikke virke generende for trafikken og omgivelserne i øvrigt.

4.

Byggerierne skal hver for sig fremstå som en arkitektonisk helhed og være af høj kvalitet.

§ 9. Ubebyggede arealer

1.

Skilte på ubebyggede arealer skal udformes med henblik på at orientere og må ikke dominere omgivelserne.

Der må ikke opsættes skilte på ubebyggede arealer, bortset fra mindre orienteringsskilte. Der må ikke opsættes lysskilte i neon ol.

Belysning af skilte må ikke virke generende for trafikken og omgivelserne i øvrigt.

2.

Ubebyggede arealer må ikke bruges til oplag.

§ 10. Miljøforhold

1.

Miljøkrav til virksomheder i området reguleres af miljølovgivningen, jf. herunder Miljøstyrelsens vejledning om ekstern støj fra virksomheder nr. 5 fra 1984.

2.

Trafikstøj må ikke overstige 30 dB(A) for sove- og opholdsrum i boliger, 35 dB(A) for daginstitutioner og 55 dB(A) for udendørs opholdsarealer.

§ 11. Forudsætninger for ibrugtagning

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er etableret varmeforsyning i henhold til Middelfart Kommunes varmeplan.
- der er etableret parkering, jf. §5.

§ 12. 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 uforene lige med lokalplanen, fortrænges af planen.

4.

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

Vedtagelsespåtegning

Endeligt vedtaget af Middelfart Byråd den 27. juni 2005

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Birthe Papsø
Teknisk direktør

Lokalplanen er offentliggjort endeligt i Melfar Posten d. 13. juli 2005.

Nærværende lokalplan begæres tinglyst på matr. nr. 28n, 30b og 30fg, Middelfart Markjorder, der er nævnt i § 2, stk 1.

Middelfart Kommune den

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Birthe Papsø
Teknisk direktør

Ældrecenter og erhvervsområde mv. ved Fænøsund

Dato 05.01.2005



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 22.11

Ældrecenter og erhvervsområde mv. ved Fænøsund

KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT

Mål: 1:4000

Dato 05.01.2005

