



MIDDELFART KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 23.07

Center- og boligområde ved Østergade, Gl. Banegårdsvej og Hans
Bangsvej

Middelfart kommune

LOKALPLAN NR. 23.07.

Bolig- og centerområde ved Østergade, Hans Bangsvej og Gl. Banegårdsvej i Middelfart

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 687 af 28.12.1984.) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål

- at fastlægge det fornødne plangrundlag for gennemførelsen af byfornyelse og boligforbedring i området,
- at fastlægge rammer for opførelse af en ny boligbebyggelse nord for Hans Bangsvej,
- at give mulighed for udvidelse og nyetablering af centervirksomheder langs Østergade og Gl. Banegårdsvej,
- at sikre at ombygninger og nybyggeri langs Østergade og Gl. Banegårdsvej får en udformning der harmonerer med den ældre købstadsbebyggelse og
- at regulere tilkørselsforholdene så kørende adgang til centerbebyggelsen fortrinsvis sker fra grundenes nordside.

§ 2. Lokalplanens område

1.

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag af 7.2.1985 og omfatter følgende ejendomme, samt grunde der efter den 1.1.1985 udstykkes i området:

Matr. nr. 3 , 4 , 5 , 6 , 7 , 8 , 11 , 1^b, 1^d, 1^e, 1^g, 1^h, 1ⁱ, 1^k, 1^l, 1^m, 1ⁿ, 1^o, 1^r, 1^s, 1^t, 1^u, 2^b, 9^a, 10^b, 12^a af Middelfart bygrunde og 12^c, 12^d, 12^f, 12ⁱ, 12^l, 12^m, 12ⁿ, 12^t, 12^y, 12^æ, 12^ø, 12^{aa}, 12^{ac}, 12^{ad}, 12^{ae}, 12^{af}, 12^{ag}, 12^{an}, 12^{ao}, 12^{ap}, 12^{aq}, 12^{ar}, 12^{as}, 12^{ax}, 12^{aæ}, 12^{aø}, 12^{ba}, 12^{bb}, 12^{bc}, 12^{be}, 12^{bf}, 12^{bg}, 12^{bk}, 12^{cp} af Middelfart markjorde.

2.

Lokalplanens område opdeles i delområderne I, II og III som vist på kortbilaget.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Delområde I og II udlægges til centerformål og der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til detailhandel, kontorer, banker, klinikker, restauranter samt institutioner af almennyttig karakter og andre publikumsorienterede virksomheder, som efter byrådets skøn naturligt finder plads i centerområdet.

Der må endvidere etableres beboelseslejligheder, såfremt der udlægges de efter byrådets skøn nødvendige opholdsarealer.

2.

Delområde III udlægges til boligformål bestående af tæt, lav boligbebyggelse.

Det er tilladt, at der på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseslejligheder eller beboelseshuse, når virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig, og når virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning o.lign.), kvarterets præg af boligkvarter ikke brydes, eller virksomheden ikke fremkalder ulemper for de omboende eller fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er til stede på den pågældende ejendom.

3.

Ubebyggede arealer, som kan anvendes til ophold, parkering og oplag, skal ved beplantning, befæstelse o.lign. gives et ordentligt udseende.

Udendørs oplag må kun etableres inden for særlige, tæt hegnede arealer.

Der må inden for området ikke udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter byrådets skøn er til ulempe for de omkringboende.

§ 4. Parkerings- og adgangsforhold

1.

Der skal tilvejebringes parkeringsarealer til bebyggelsen i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler herom, dog for butikker og servicelignende erhverv mindst én bilplads pr. 25 m² erhvervsareal, for offentlige og private kontorer, håndværk, liberale erhverv o. lign. mindst én bilplads pr. 50 m² erhvervsareal, for offentlige og private forsamlingslokaler (herunder restauranter) mindst én bilplads pr. 25 m² erhvervsareal og for boliger mindst én bilplads pr. lejlighed.

Parkeringspladserne kan tillades etableret uden for egen grund, eventuelt mod betaling til kommunens parkeringsfond.

2.

Parkeringspladser og adgangsarealer langs Hans Bangsvej skal etableres efter det princip som er vist på kortbilaget.

3.

Byrådet agter ved forhandling med grundejerne og med hjemmel i vejlovgivningen at søge adgangsforholdene ordnet således, at tilkørsel til centervirksomhederne fortrinsvis sker fra grundens nordside.

4.

Der udlægges areal til en mindst 3 m bred sti mellem Hans Bangsvej's vestlige ende og brandstationen.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Bebyggelsen i delområde I og II skal opføres som overvejende sluttet bebyggelse med facade i gadelinien mod Østergade og Gl. Banegårdsvej.

Bebyggelsen må højst opføres med to etager med udnyttet tagetage.

Langs Østergade og Gl. Banegårdsvej skal tagene være symmetriske sadeltage med 45° hældning og med rygning parallel med facadelinien.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 100 i delområde I og 50 i delområde II.

Bygningshøjden må ikke overstige 12m.

2.

Bebyggelsen i delområde III skal opføres efter en af byrådet godkendt bebyggelsesplan.

Bebyggelsen må opføres med én etage eller én etage med udnyttet tagetage.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 og den totale bygningshøjde må ikke overstege 8,5 m.

4.

Byrådet kan gøre en tilladelse til byggeri afhængig af at bebyggelsen får en sådan udformning, at der i forbindelse med omgivelserne opnås in god helhedsvirkning. Supplerende bestemmelser om bebyggelsens udformning og afstandsforhold vil om fornødent blive fastlagt i en lokalplan.

§ 6. Fællesantenne

Fremtidig bebyggelse i delområde III skal tilsluttes fælles antenneanlæg, og der må ikke anbringes udendørs antenner på de enkelte boliger.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Stueetagens facade mod Østergade skal indrettes med udstillingsvinduer eller lignende åben facade.

2.

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

§ 8. Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelsen

Bebyggelsen må ikke tages i brug, før der er etableret varmforsyning efter byrådets nærmere anvisning.

§ 9. Ejerforening

1.

Der skal oprettes en ejerforening med medlemspligt for fremtidige boligejere i delområde III.

2.

Foreningen skal forestå drift og vedligeholdelse af områdets fælles arealer og anlæg.

3.

Foreningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

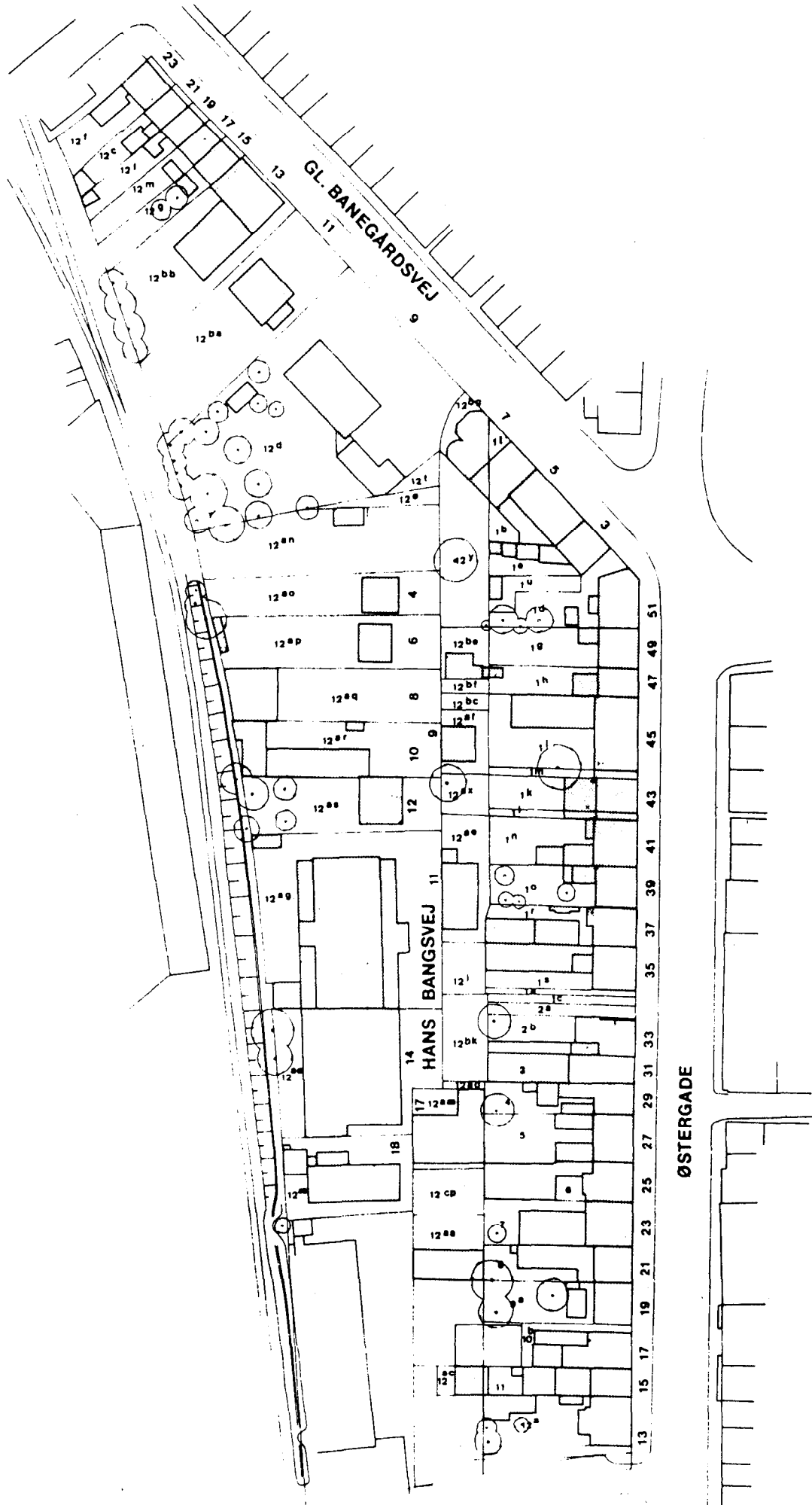
I henhold til kommuneplanlovens § 27 vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Middelfart byråd, den 5.8.1985

Herman Jensen

borgmester

/ Ole Larsen
kst. stadsingeniør



Byfornyelsesselskabets registrering af eksisterende forhold
 primo 1985

mål 1:1250

BILAG

Lokalplanforslagets baggrund og indhold

Lokalplanforslaget er udarbejdet i anledning af at den vedtagne saneringsplan skal følges op af en lokalplan, før projektet kan godkendes i boligministeriet og de fornødne støtteordninger træder i kraft. Mens saneringsplanen beskæftiger sig med helt aktuelle detaljer, så som nedrivninger, arealafståelser og bygningsstandsættelser, skal lokalplanen fastlægge retningslinier for nybyggeri - både på kort og langt sigt - og sikre at anvendelsen af arealer og bygninger fremover er i overensstemmelse med saneringsplanens intentioner og byrådets ønsker for området i øvrigt.

Lokalplanen opdeler området i delområderne I, II og III, hvoraf I og II er den ældre randbebyggelse mod henholdsvis Østergade og Gl. Banegårdsvej og III er området til nybyggeri nord for Hans Bangsvej.

Områderne I og II udlægges til centerformål og boliger, svarende til den nuværende anvendelse, og der fastlægges forskellige bestemmelser, som sikrer at facadebebyggelsens købstadspræg bevares.

Område III udlægges til tæt, lav boligbebyggelse med én etage eller én etage med udnyttet tagetage.

Den endelige bebyggelsesplan og friarealplan fastlægges når forskellige arealafståelser er afklaret.

Trafikalt indebærer planen at Hans Bangsvej lukkes for gennemkørende biltrafik til brandstationen. Der etableres i stedet en sti mellem brandstationens parkeringsplads og en vendeplads for enden af Hans Bangsvej.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med tillæg nr. 15 til § 15 rammerne for Middelfart kommune.

Tillægget er godkendt af Fyens Amtsråd.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

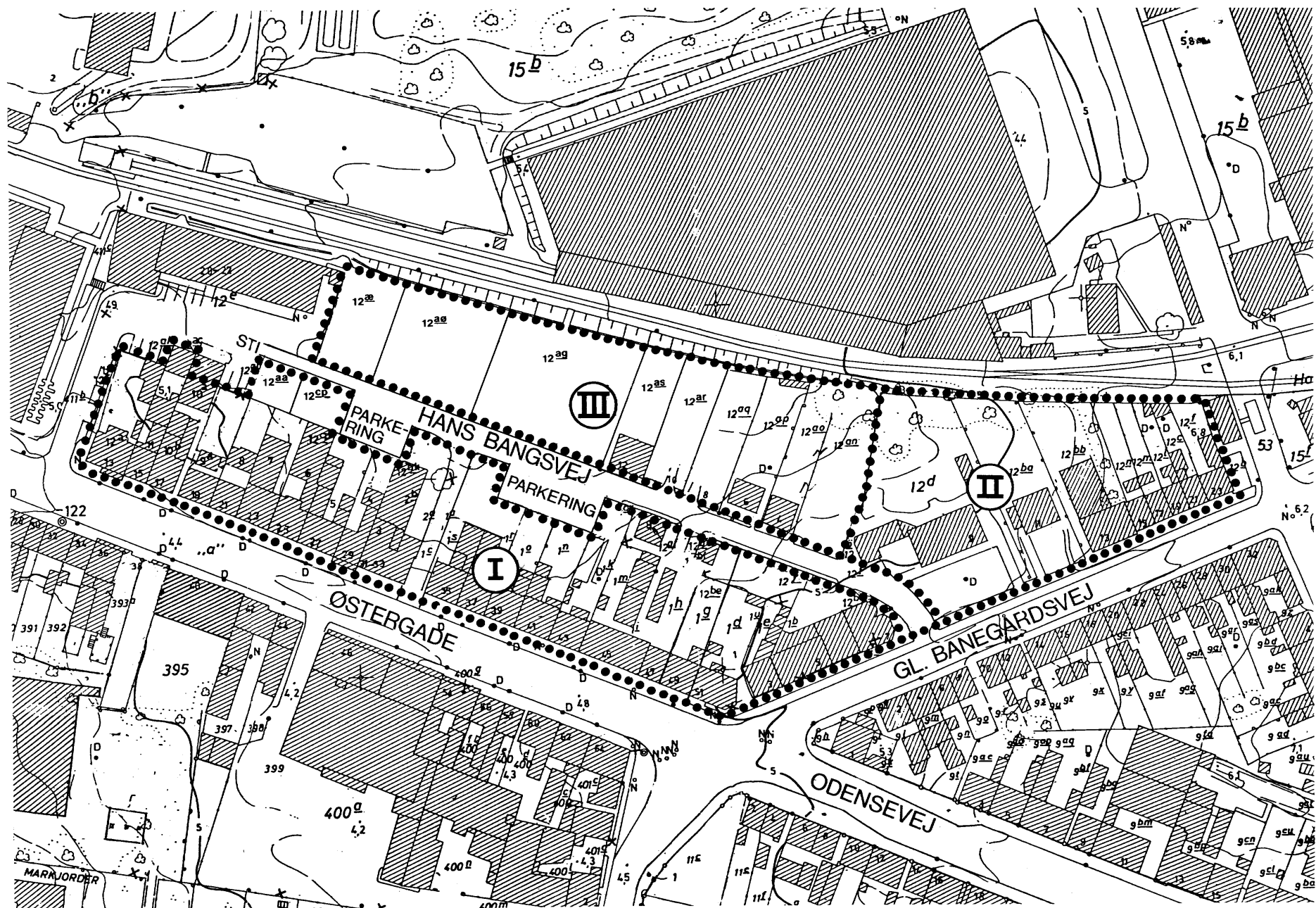
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt ved lokalplanen.

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

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

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.



- I og II Center- og boligområde
 III Boligområde, tæt / lav bebyggelse
 ●●●●● Delområdegrænse

Middelfart kommune
 LOKALPLAN NR. 23.07
 Center- og boligområde ved Østergade,
 Gl. Banegårdsvej og Hans Bangsvej.

Kortbilag mål 1:1000

Dato 7.2.1985.