



MIDDELFART KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 23.09

Erhvervsområde ved Middelfart station

Juni 1987





Stationspladsen set mod øst.

Middelfart kommune

LOKALPLAN NR. 23.09

Erhvervsområde ved Middelfart station

INDHOLD

Lokalplanens tekst	2
Lokalplanens baggrund	7
Området	7
Byggeriet	8
Trafikforhold og parkering	9
Lokalplanens forhold til anden planlægning .	9
Lokalplanens retsvirkninger	10
Kommuneplantillæg nr. 1.	11

Udarbejdet i samarbejde med Middelfart kommunes tekniske forvaltning af Sven Allan Jensens tegnestue, København ApS.

Juni 1987

Middelfart kommune

LOKALPLAN NR. 23.09

Erhvervsområde ved Middelfart station

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22.7.1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at give mulighed for at udnytte dele af statsbanernes areal til erhvervsvirksomhed m.v., og at danne grundlag for administration af bygge- og anlægsarbejder i området.

§ 2. Lokalplanens område

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag af 11.12.1986 og omfatter dele af statsbanernes umatrikulerede areal ved Middelfart station og dele af det offentlige vejareal "pp" samt ejendomme, der efter den 1.12.1986 udstykkes i området.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Områdets anvendelse fastlægges til private og offentlige servicefunktioner, liberale erhverv, hotel/vandrehjem, detail- og engroshandel og mindre, ikke generende værksteds- og produktionsvirksomhed.

Værksteds- og produktionsvirksomhed må alene indrettes i byggefelterne 5. 6. og 7.

Der kan endvidere indrettes ældreboliger, ungdomsboliger eller lignende, såfremt bestemmelserne om støjgrænser for boliger kan overholdes.

2.

Der må ikke udøves virksomhed, som efter byrådets skøn medfører væsentligt øget trafikbelastning af bykernens gadenet.

§ 4. Vej- og stiforhold, parkering

1.

Vejadgang til området må kun etableres fra Jernbanegade, og det interne vejsystem skal i princippet indrettes som vist på kortbilaget.

2.

Der skal etabelers fortov i tilknytning til vejsystemet samt en gang- og cykelsti fra dette til broen over Viaduktvej i princippet som vist på kortbilaget.

3.

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, liberale erhverv, værksteder o.lign. mindst én bilplads pr. 50 m² erhvervsareal, og for offentlige og private forsamlingslokaler, herunder restauranter, mindst én bilplads pr. 25 m² erhvervsareal.

Parkeringspladsene skal placeres i princippet som vist på kortbilaget.

Parkeringspladsen i områdets nordvestlige del skal afskærmes mod de tilgrænsende ejendomme*) med en mur.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60.

2.

Bebyggelsen skal opføres inden for de på kortbilaget viste byggefeltter, og med de angivne etageantal.

Byrådet kan tillade hel eller delvis udnyttelse af bebyggelsens kælderetage, hvis terræn og forhold til omgivelserne gør det rimeligt.

3.

Den totale bygningshøjde må ikke overstige 10 m regnet fra niveauplaner, som fastsættes af byrådet under hensyntagen til terrænforholdene og karakteren af den omliggende bebyggelse.

For byggefeltterne 2, 3, 4, 6 og 7 er niveauplanerne (NP) angivet på kortbilaget.

For byggefeltterne nr. 2, 3 og 4 gælder desuden, at ingen del af bygningerne må have en højde, der overstiger kote 20, og gavle mod Elmegade skal holdes i en højde på mindst 2 m under hovedbygningen.

4.

Facadehøjden må ikke overstige 6,0 m regnet fra niveauplan til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes.

*) matr. nr. 7^{ng}, 7^{nf}, 7^{mm}, 7^{ml}, 7^{ls} og 7^{lu}

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

For bebyggelsen i byggefeltene 1, 2, 3 og 4 gælder, at tagene skal være sadeltage eller skråtage med 25-45^o hældning og dækket med røde eller brune tagsten.

2.

Bebyggelsen i byggefelt 1 skal fremtræde med ydermure i røde teglsten.

3.

Skiltning og reklamering må finde sted i et efter byrådets skøn passende omfang for virksomheder af den pågældende art.

4.

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

§ 7. Ubebyggede arealer

1.

De med priksignatur viste arealer skal anvendes til friarealer i form af park, haver, opholdsarealer og beplantningsbælter.

Langs bebyggelsen mod Elmegade og Viaduktvej skal etableres afskærmningsbælter efter byrådets nærmere godkendelse.

2.

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende og være vel vedligeholdt.

3.

Udendørs oplagring må kun finde sted på arealer, som af byrådet er godkendt til formålet, og en passende orden skal opretholdes.

§ 8. Støjforhold

Ved indretning af boligbebyggelse og støjfølsomme institutioner skal det ved afskærmning sikres, at støjniveauet fra banen ikke oversstiger 60 dB(A).

Ved indretning af liberale erhverv skal det sikres, at støjniveauet fra banen ikke overstiger 65 dB(A).

§ 9. Varmeforsyning

Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før der er sikret varmforsyning fra Middelfart fjernvarmeværk.

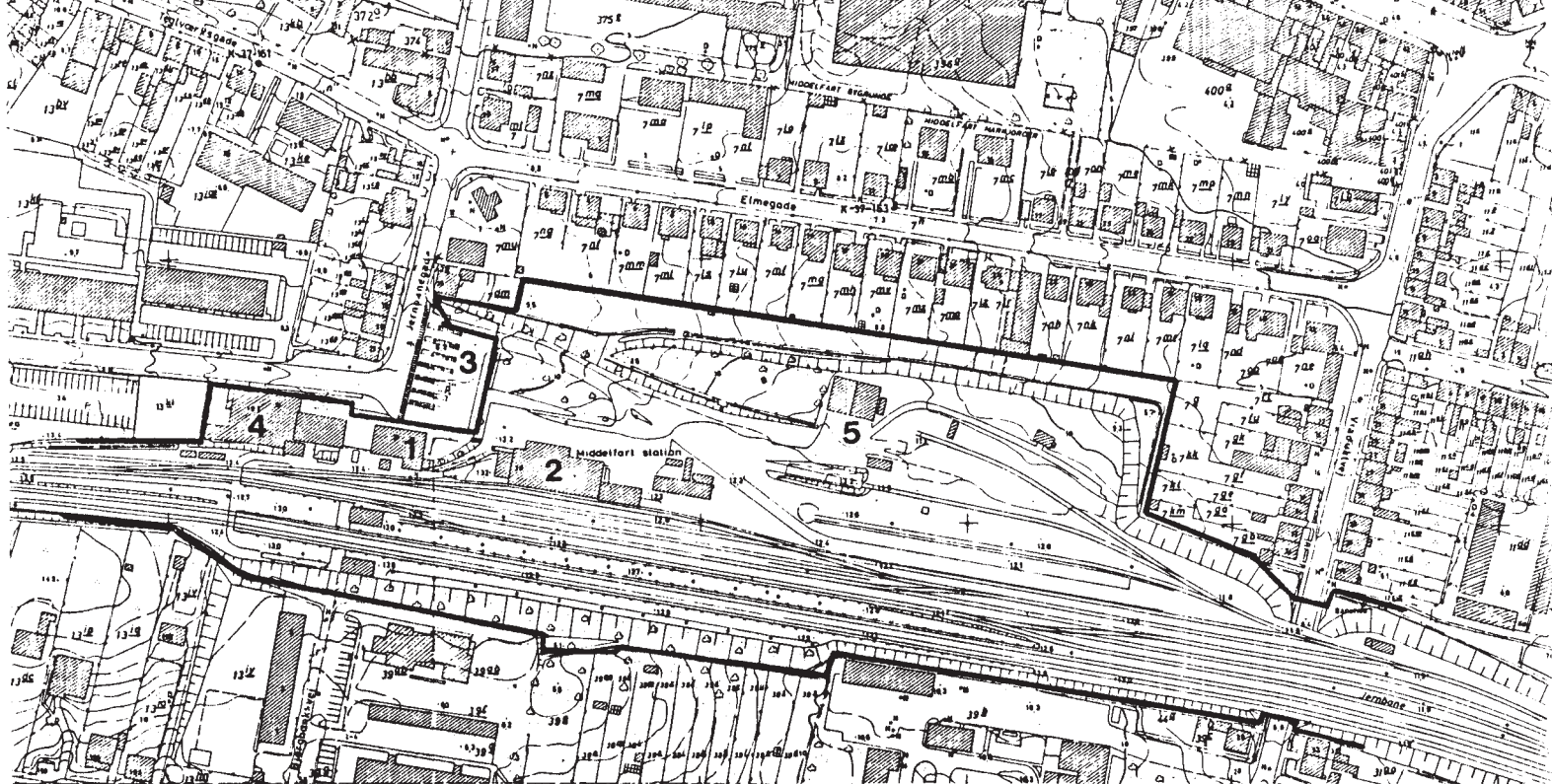
I henhold til kommuneplanlovens § 27 vedtages foranstående lokalplan endeligt,
Middelfart byråd den 4.5.1987.

p.b.v.

Steen Dahlstrøm
borgmester

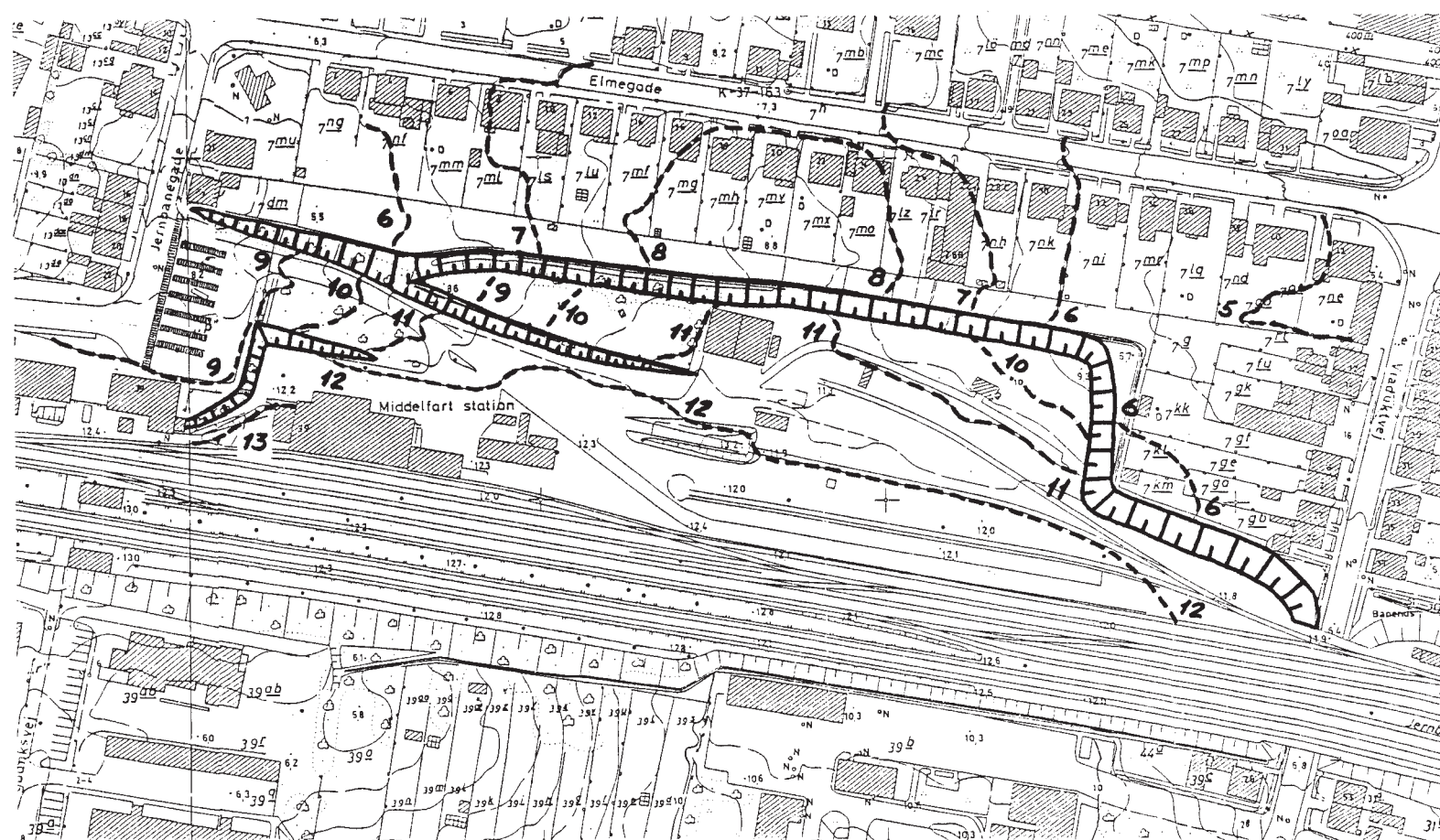
/

Ole Larsen
stadsingeniør



EKSISTERENDE FORHOLD

1. Middelfart station
2. Godspakhus
3. Busholdeplads
4. Posthus
5. Garage



TERRÆNFORHOLD

mål 1:2000

BILAG

Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er udarbejdet i anledning af, at DSB ønsker at nyttiggøre arealer ved Middelfart station, som ikke længere er nødvendige i forbindelse med banens godsfunktioner.

Byrådet er gået ind for projektet, og man har udarbejdet et kommuneplantillæg og sideløbende hermed nærværende lokalplan, som rummer mere detaljerede bestemmelser om anvendelse, bebyggelse, trafik m.v.

Området

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 2,5 ha. Det ejes af statsbanerne på nær busholdepladsen, som er kommunalt vejareal.

Banearealet rummer det eksisterende godspakhus, en garage samt forskellige mindre bygninger, som alle nedrives.

Terrænet er meget højt beliggende i byen, og inden for området er niveauforskelle på op til 7-8 m.

Størstedelen af arealet udgør et plateau, som ligger 4-5 m over haverne ved Elmegade og Via-duktvej, afgrænset fra disse med en ret stejl skråning.

Neden for skråningen langs Elmegade findes et bælte, som anvendes til haver.

Ved tilkørselsvejen fra busholdepladsen findes ældre bevaringsværdige træbevoksninger.

Byggeriet

Der arbejdes fra statsbanernes side med et skitseprojekt gående ud på, at der etapevis skal opføres et etageareal af størrelsesordenen 10.000 m^2 . I lokalplanen fastlægges byggefelter for skitsens enkelte afsnit.

Ifølge skitsen skal der bygges ved stationspladsen på en måde, der understreger pladsens karakter af knudepunkt i byen (byggefelt 1), og der søges skabt et levende miljø ved indretning af butikker og andre publikumsorienterede funktioner i stueetagen i tilknytning til stationsbygningen.

Bygningskomplekset bliver mod pladsen højst i to etager med udnyttet tagetage, således at dimensionerne kommer til at svare til den eksisterende stationsbygning.

Længere inde på arealet, hvor terrænet ligger ca. 4 m højere, kan der ske en terrassering af komplekset, så der også kan blive to etager med udnyttet tagetage mod den øst for liggende parkeringsplads.

Byggeriet på skrænten mod Elmegade-Viaduktvej (byggefelt 2, 3 og 4) er hovedsagelig til liberale erhverv, og bygningerne tænkes indrettet således, at kældrene eventuelt kan udnyttes og få vinduesfacader mod de udlagte friarealer.

I byggefelt 2 kan der bygges med to etager med udnyttet tagetage, og i byggefelt 3 og 4 med én etage med udnyttet tagetage.

Underetagerne kan udbygges, så der fremkommer terrasser til udendørs ophold på bebyggelsens nordside.

Bygningerne i byggefelt 5 og 6 er tænkt som énetages haller med mulighed for at indskyde udnyttet tagetage.

Bygningerne er fortrinsvis beregnet til mindre værksteder og produktionsvirksomheder.

Byggefelt 7 er beregnet til en énetages redskabs- og lagerbygning for DSB's aktiviteter. Af hensyn til byggeriets helhedsvirkning og indpasning i bydelen, forlanges det, at sadeltage og skrå tage skal dækkes med røde teglsten, og at bebyggelsen mod Stationspladsen skal opføres af røde mursten.

Trafikforhold og parkering

Al biltilkørsel til erhvervsområdet skal ske fra Jernbanegade, og den eksisterende vej til pakhuset udbygges til adgangsvej for virksomheder og pakeringspladser.

I lokalplanen fastsættes normer for etablering af pakeringsarealer svarende til bestemmelserne vedrørende pakeringsfonden for den centrale bydel.

Pakeringspladsen i den nordvestlige del er specielt beregnet for togpassagerer, der benytter Middelfart station.

I lokalplanen sikres der mulighed for at anlægge en stiforbindelse over broen ved Viaduktvej til den østlige bydel.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Området er omfattet af Kommuneplantillæg nr. 1, der er vedtaget af byrådet den 4.5.1987.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplantillægget, der er indsat bag i hæftet.

Lokalplanens retsvirkninger

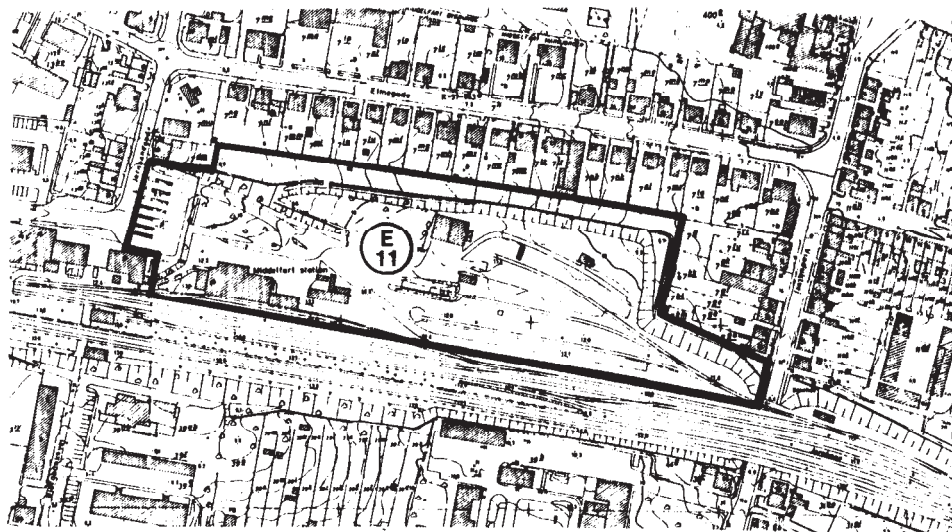
Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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.



Middelfart kommune

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 1

Ved lokalplanlægningen og administrationen af byggesager m.v. i det på kortet viste område E11 skal følgende anvendelses- og bebyggelsesmæssige begrænsninger overholdes:

1.

Anvendelsen fastlægges til privat og offentlig service, liberale erhverv, hotel/vandrehjem, handel og mindre ikke generende værksteds- og produktionsvirksomhed, ungdomsboliger o. lign. samt parkering.

2.

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 60.

3.

Bebyggelsen må højst opføres med to etager med udnyttet tagetage, og den totale bygningshøjde må ikke overstige 10 m.

4.

Ved placering af boliger og støjfølsomme institutioner skal det ved afskærmning eller lignende sikres, at støjniveauet fra banen ikke overstiger 60 dB(A). Grænseværdien kan afviges med + 5 dB(A), såfremt det gennem lokalplanen sikres at opholdsrum placeres ved den bygningsfacade, der vender bort fra støjkilden, og at byggeriet gives en sådan udformning, at der kan anlægges afskærmede friarealer, hvor støjniveauet fra banen ikke overstiger 60 dB(A).

Ved placering af liberale erhverv skal det sikres, at støjniveauet fra banen ikke overstiger 65 dB(A). (Ovennævnte bestemmelser fastsættes under forbehold af miljøministeriets godkendelse af Regionplan 85 for Fyns Amtskommune.)

5.

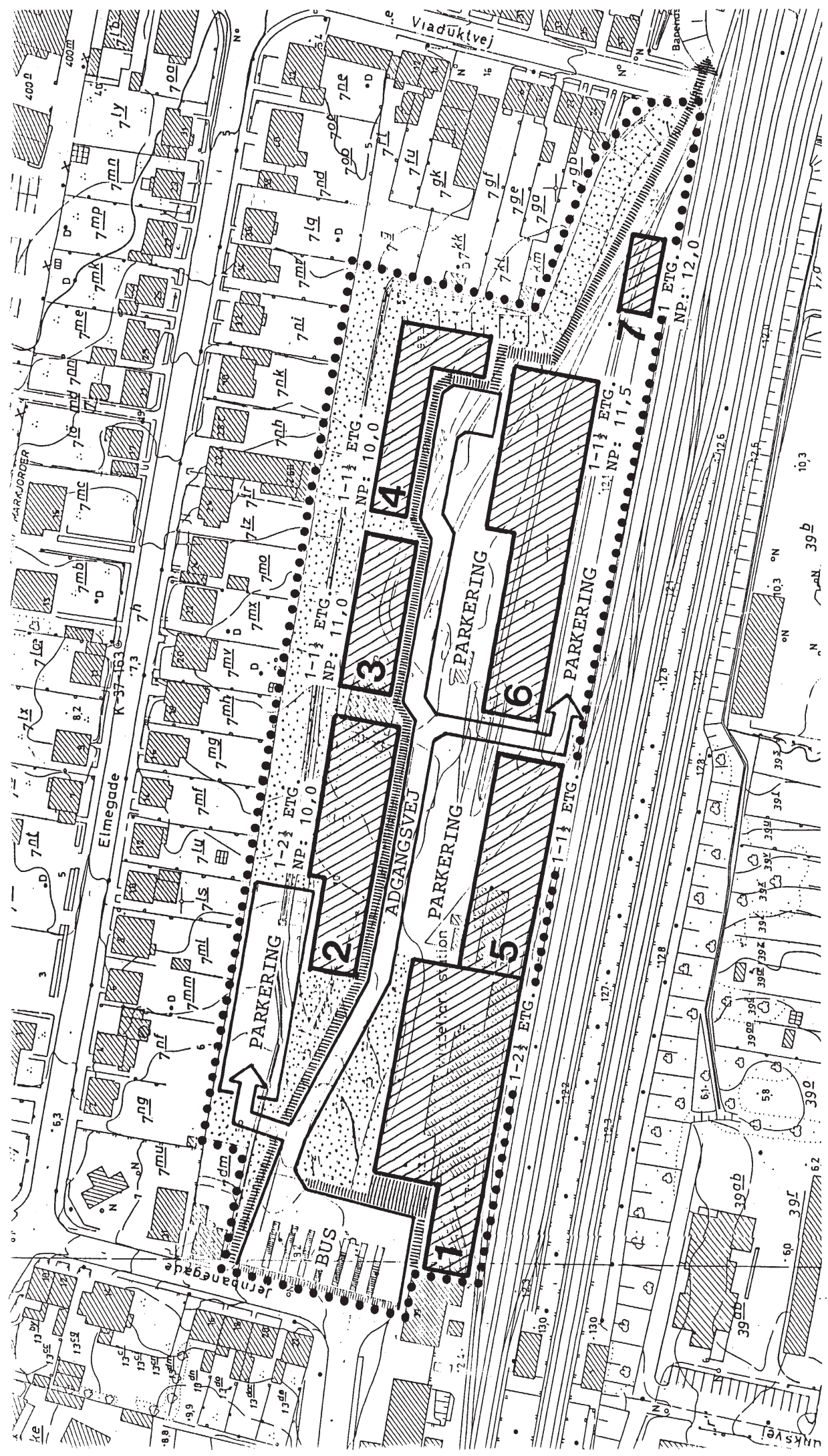
Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før der er sikret varmforsyning fra Middelfart Fjernvarmeværk.

Således vedtaget af Middelfart byråd,
den 4.5.1987.

Steen Dahlstrøm

borgmester /

Ole Larsen
stadsingeniør



Middelfart kommune

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 23.09

Erhvervsområde ved Middelfart station

NP: Niveauplan, kote.

..... Lokalplangrænse

Sti, fortov

Dato 11.12.1986.

Byggefelt

Friareal

Delvis ophævelse af Lokalplan 23.09

Lokalplan 23.09 for et erhvervsområde ved Middelfart Station er delvis ophævet af Lokalplan 189

