



MIDDELFART KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 23.18

Offentligt område ved Vestre Skole i Middelfart

Oktober 1996

Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 23.18

Offentligt område ved Vestre Skole i Middelfart

INDHOLD

Lokalplanens baggrund og formål	2
Området i dag	3
Lokalplanens indhold	3
Lokalplanens forhold til kommuneplanen	4
Lokalplanens forhold til gældende byplanvedtægt	5
Lokalplanens forhold til gældende lokalplan	5
Lokalplanens forhold til anden planlægning	6
Tilladelser fra andre myndigheder	7
Lokalplantekst	8

Kortbilag og kommuneplantillæg nr. 9 indsat bag i hæftet

Udarbejdet i samarbejde med Middelfart kommunes tekniske forvaltning af
Sven Allan Jensens tegnestue Aps

Oktober 1996

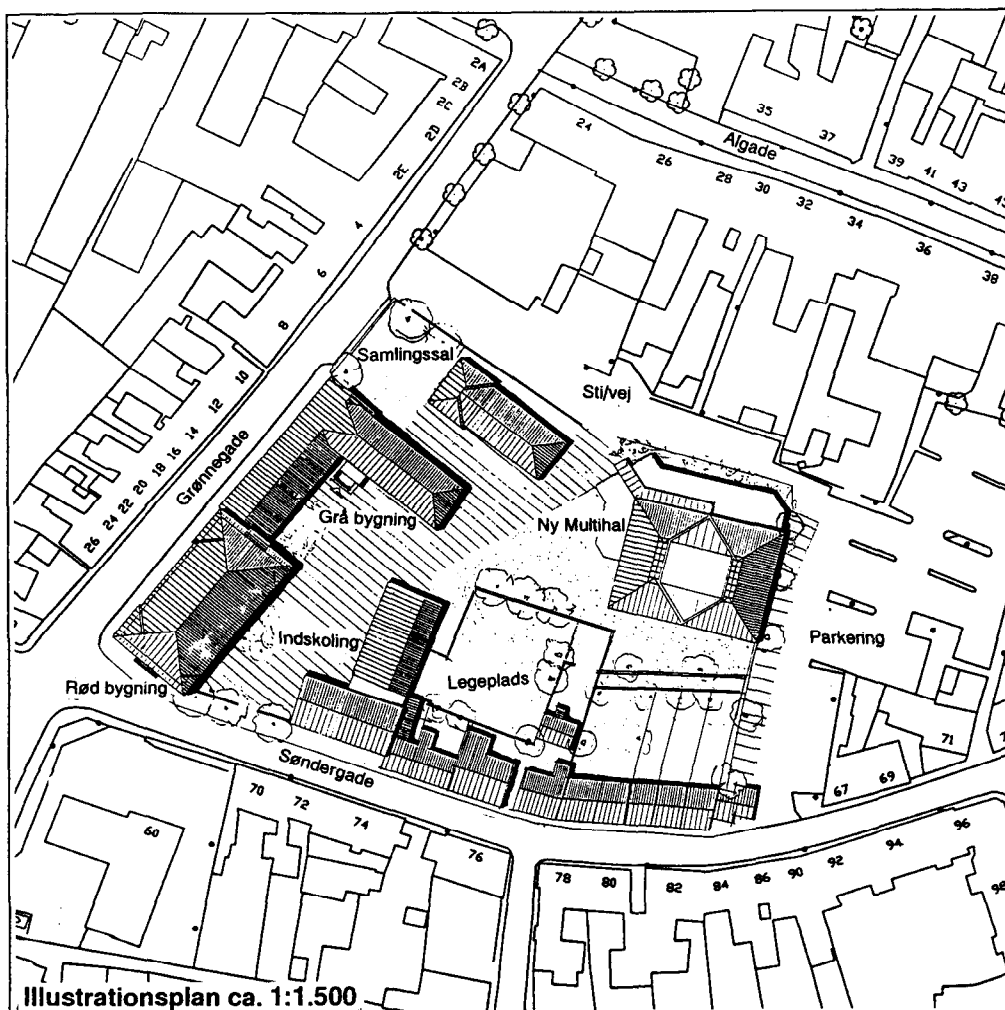
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Byrådet har vedtaget, at der skal opføres en ny hal ved Vestre Skole. Hallen skal først og fremmest anvendes til skolens idrætsundervisning. Der bliver således ikke indrettet plads for publikum til sportsarrangementer.

Som led i planlægningen er der udarbejdet et skitseforslag, der viser, hvordan hallen kan indpasses. I skitsen er hallen, der bliver ca. 22 x 29 meter, og de tilhørende omklædningsrum placeret ud mod parkeringspladsen og den offentlige sti, hvor der i dag er indhegnet et areal til boldspil. Gulvet i hallen foreslås sænket ca. 1 meter under det omgivende terræn, så hallen ikke kommer til at syne så høj set udefra. Facadehøjden bliver ca. 4,5 meter og totalhøjden ca. 8 meter. Efter opførelse af hallen vil bebyggelsesprocenten på hele grunden blive knap 70.

Lokalplanen skal fastlægge bestemmelser for, hvor hallen skal ligge, og hvor stor den må være. Formålet er bl.a. at sikre, at ny bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelse i området.

Vestre Skole skal have ny idrætshal. Hallen tænkes placeret ud mod stien og parkeringspladsen. Illustrationen stammer fra et skitseforslag, den endelige udformning ligger ikke fast.



OMRÅDET I DAG

Skolen er opført ad flere gange og fremtræder derfor i forskellige materialer og byggeskik. Den ældste del af skolen er de to rødstens bygninger i 3 1/2 og 2 etager. Bygningerne er velproportionerede og med mange detaljer. Begge bygninger er i Middelfart Kommuneatlas udpeget som bevaringsværdige. De nyere tilbygninger til skolen er i gule sten og i 2 etager.

Bygningernes størrelse gør dem markante i gadebilledet, der ellers er præget af små 1 1/2 - 2 etages byhuse sammenbygget i gadelinie.

LOKALPLANENS INDHOLD

I lokalplanen fastlægges, at området kun må anvendes til offentlige formål som skole, skolefritidsordning og idrætshal. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må højst være 90.

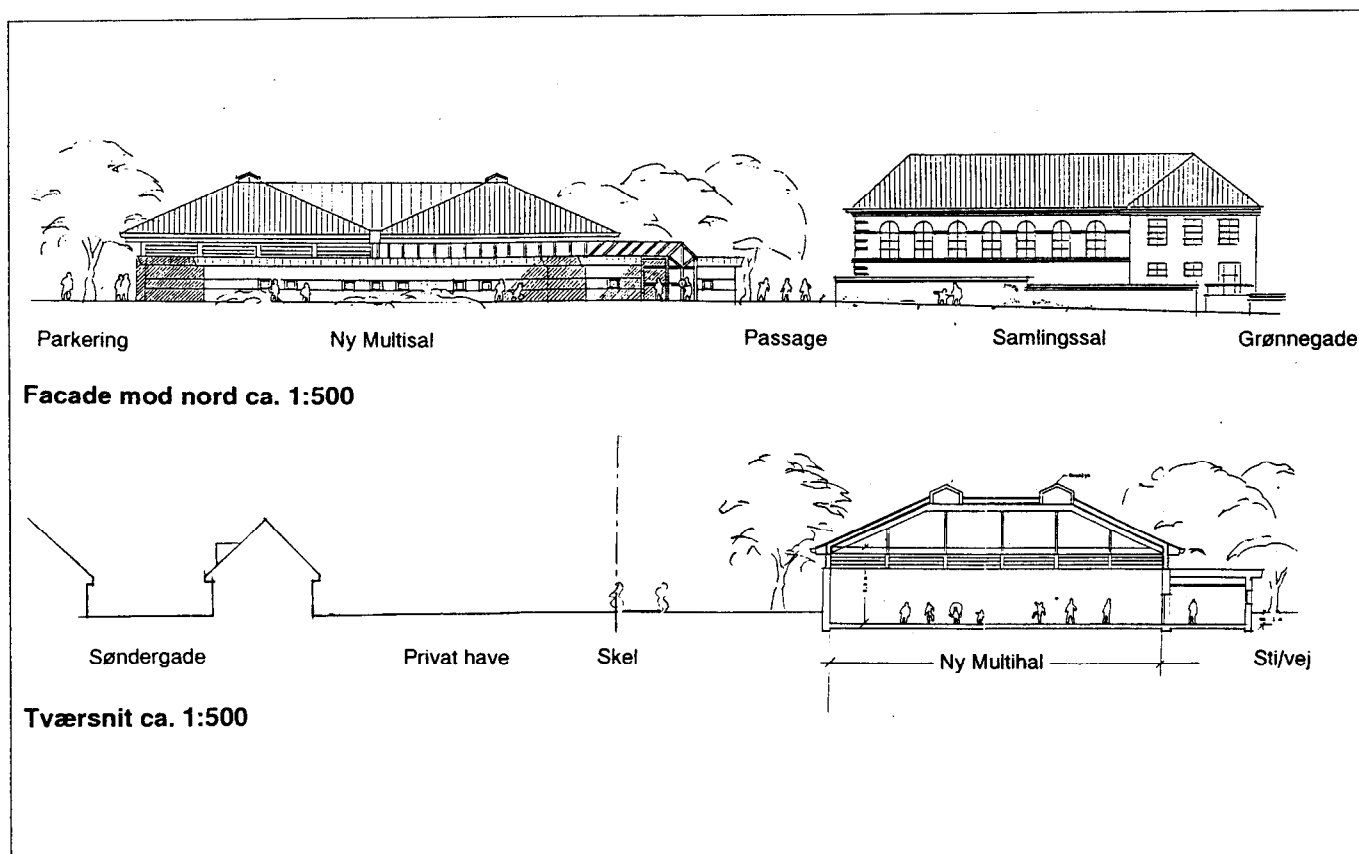
Byggeriets placering fastlægges gennem en byggelinie, som sikrer en afstand på mindst 5 meter til bagskel af boligerne i Søndergade. Mod Søndergade og Grønnegade skal ny bebyggelse i princippet opføres som sluttet randbebyggelse med facade i gadelinie. Mod den offentlige parkeringsplads og stien/vejen nord for lokalplanområdet kan ny bebyggelse opføres i skel.

Ny randbebyggelse mod Søndergade og Grønnegade kan opføres i op til 2 1/2 etage. Højden må ikke overstige 12 meter. Den røde 3 1/2 etages bygning på hjørnet af Søndergade og Grønnegade kan dog ombygges og også nyopføres efter brand. Øvrig ny bebyggelse må højst være i 1 1/2 etage og 8,5 meter høj.

Selvom lokalplanen tillader bebyggelse i op til 12 meters højde skal bygningsreglementets regler om højde i forhold til naboskel stadig overholdes. Ved lokalplanens ikrafttræden gælder, at højden ikke må overstige 3 meter + 0,8 x afstanden til naboskel. Hvor bebyggelsen tillades opført i skel må højden ikke overstige 0,8 x afstanden til bebyggelsen på nabogrunden, undtagen i vestskel mod Søndergade 47, hvor bebyggelsen skal sammenbygges henover skel.

Facadehøjde og bygningslængde skal søges afstemt i forhold til den eksisterende bebyggelse i området. Større bygninger som idrætshallen skal brydes op i mindre enheder, f.eks. gennem bygningfremspring og/eller ændring af facadens materialer. Afbigelser kan tillades, hvor særlige arkitektoniske løsninger tilfører området ny kvalitet.

Ny bebyggelse skal opføres med facader i blank mur i røde blødstregne sten, eller med facader i teglsten, der vandskures evt. med indfarv-



Øverst facade mod stien nord for lokalplanområdet. Nederst hallens placering og størrelse i forhold til boligerne i Søndergade.

ning eller efterfølgende kalkning/maling i lyse afdæmpede farver. Mindre bygningsdele som karnapper, vindfang og lignende kan opføres i træ, stål, glas eller andre lette materialer.

Tage på bygninger i gadelinie skal udføres som ligesidet sadeltag uden synlig trempel og med en taghældning mellem 45 og 55 grader. Tage på øvrige bygninger kan udføres som ligesidet sadeltag eller med ensidig taghældning og med en taghældning mellem 20 og 45 grader eller som flade tage. Tagene skal dækkes med rød vingetegl, naturskifer, blåsort eternitskifer eller sort eller gråt tagpap.

De to bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives eller ændres uden byrådets særlige tilladelse.

Ubebyggede arealer skal anlægges som lege- og opholdsareal. Mod de offentlige gade-, sti- og parkeringsarealer skal der opføres hegnsmur, plankeværk eller stakit i skel. Eksisterende træer må ikke fjernes uden byrådets særlige tilladelse.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet ligger inden for rammeområderne D2 og C3 i Kommuneplan 1993-2002. I følge rammebestemmelserne for D2 skal området anvendes til skole, kulturelle og sociale institutioner. Der kan bygges i 1-3 1/2 etage og med en højde på max. 15 meter. Bebyggel-

sesprocenten må højst være 90 for området som helhed. I følge rammebestemmelserne for C3 skal området anvendes til centerområde med kontorer, liberale erhverv, biografer, restauranter, mindre ikke-generende værksteds- og produktionsvirksomhed., boliger, kollektive anlæg og offentlige formål. Der kan bygges i 1-2 1/2 etage og med en højde på max. 12 meter. Bebyggelsesprocenten må højst være 90 for området som helhed.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen, men byrådet ønsker i forbindelse med lokalplanen at regulere grænsen for rammeområde D2, så grænsen kommer til at svare til lokalplanens område og dermed de faktiske matrikelgrænser. Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 9 til kommuneplanen, der regulerer grænserne.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL GÆLDENDE BYPLANVEDTÆGT

Lokalplanområdet er omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 17. Lokalplanområdet ligger i vedtægtens delområde 4, der er udlagt til offentlige formål som skole og p-plads. Der er ikke fastsat bestemmelser for omfang og placering af nyt byggeri. Nye større byggerier kræver derfor, at der udarbejdes en lokalplan.

Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves byplanvedtægt nr. 17 inden for lokalplanens område.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 23.16, bevaring i Middelfarts gamle bydel og i Vesterløkken. Formålet med lokalplan 23.16 er at sikre det bevaringsværdige købstadsmiljø, bl.a. ved at sikre at der ved ombygning og ny bebyggelse tages hensyn til de historisk betingede bebyggelsesstrukturer, og at facadehøjder, bygningslængder og dybde afstemmes efter den eksisterende bebyggelse i gaden.

Lokalplan 23.16 giver ikke mulighed for at opføre større offentlige bygninger som en idrætshal, der ikke kan indpasses i den eksisterende karrestruktur. Intentionerne i lokalplan 23.16 er imidlertid søgt fastholdt i denne lokalplan. Bestemmelserne om materialer, taghældning og hegning er således medtaget i det omfang, det er aktuelt, og der er medtaget bestemmelser om, at facaden på større bygninger skal opdeles i mindre enheder for bedre at falde sammen med de omkringliggende bygninger.

Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves lokalplan 23.16 inden for lokalplanens område.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kystbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære zone, som er omfattet af planlovens bestemmelser om kystbeskyttelse.

Hvis ny bebyggelse og anlæg vil påvirke kysten visuelt, skal der gøres rede for påvirkningen, og hvis bebyggelsen afviger væsentligt i højde og omfang fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Det er byrådets vurdering, at det nye byggeri ikke vil påvirke kysten visuelt, da byggeriet ligger i et område, der i forvejen er forholdsvis tæt bebygget, og da nye bygninger ikke bliver højere end de omkringliggende.

Trafik

Der er adgang for kørende trafik til området fra Søndergade og den offentlige sti/vej nord for lokalplanområdet. Der kan sandsynligvis ikke indrettes det nødvendige antal parkeringspladser inden for lokalplanområdet, så parkering henvises til de offentlige parkeringspladser i den centrale bydel.

Da idrætshallen ikke indrettes med plads for publikum til sportsarrangementer, vurderes parkeringsbehovet til 15 pladser. Behovet vil især ligge om aftenen og i weekenden, hvor der i dag er ledige parkeringspladser. Hvis hallen skal anvendes til møde- eller foredragssal vil parkeringsbehovet være væsentligt højere, skønsmæssigt 100 - 150 pladser. Også her vil der især være tale om aften- og weekendarrangementer, da hallen i dagtimerne benyttes af skolen.

Varmeforsyning

I følge Middelfart Kommunes varmeplan skal lokalplanområdet forsynes med fjernvarme. Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før tilslutning til fjernvarmeværket har fundet sted.

Støj fra veje og jernbanen

Der må som hovedregel ikke udlægges nye arealer til boliger, institutioner og udendørs opholdsarealer i områder, der er belastet af et støjniveau over 55 dB(A) fra eksisterende eller planlagte veje og over 60 dB(A) fra jernbaner. Da der er tale om om- og tilbygning til en eksisterende institution i et tæt byområde, kan reglerne fraviges, hvis støjgrænserne kan opfyldes på én facade på hver bygning og på de primære udendørs opholdsarealer.

Det beregnede støjniveau fra trafikken ligger i Grønnegade på 61

dB(A) og i Søndergade på 58 dB(A). Der er ikke planer om ændringer af gadernes benyttelse, som vil medføre en ændret støjbelastning fremover.

Lokalplanen stiller krav om, at ny bebyggelse skal opføres som sluttet randbebyggelse mod Grønnegade og Søndergade. Hvor der ikke er bebyggelse, skal der opføres hegnsmur eller plankeværk. Trafikstøjen vil dermed blive dæmpet tilstrækkeligt på facaderne mod gården og på legepladsen.

Lokalplanområdet ligger ca. 300 meter fra jernbanen. For at sikre en tilstrækkelig dæmpning af støjen skal boliger, institutioner mv. normalt ligge i en afstand af 350 meter fra banen. Da der er opsat en støjskærm på hele den banestrækning, der ligger nærmere end 350 meter fra lokalplanområdet, vil støjgrænserne kunne overholdes.

Støj fra erhvervsvirksomheder

Lokalplanområdet ligger ca. 120 meter fra havneområdet, der i en lokalplan er udlagt til erhvervsvirksomheder, der ikke forurener med hensyn til støj, luft og lugt. Der er ikke i lokalplanen fastlagt en grænseværdi for den udendørs støjbelastning fra virksomhederne. Den vejledende mindsteafstand fra den type af virksomheder til boliger og institutioner er 160 meter. Da der ligger sluttet randbebyggelse mellem havnen og lokalplanområdet, er det byrådets vurdering, at der ikke bliver problemer med støj fra havneområdet.

Forurening

Middelfart Kommune er ikke bekendt med, at der findes forurennet jord på grunden.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanen kræver ikke tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 23.18

Offentligt område ved Vestre Skole i Middelfart

I henhold til planloven (jvf. lovbekendtgørelse nr 746 af 16. 08. 1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

- at give mulighed for, at der kan opføres en hal til skolens indendørs idrætsfaciliteter,
- at sikre, at hallen ved placering, udformning og materialevalg ikke kommer til at virke for dominerende i forhold til den eksisterende bebyggelse i området,
- at sikre, at ny bebyggelse mod Søndergade og Grønnegade opføres i gadelinie og tilpasses i udformning og materialevalg til den eksisterende bebyggelse i området,
- at sikre, at bygninger af særlig arkitektonisk og kulturhistorisk værdi bevares.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag af 28.05.1996 og omfatter matr. nr. 150^b Middelfart bygrunde samt alle parceller, der efter den 25.04.1996 udstykkes fra den nævnte ejendom.

2.

Området ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Området må kun anvendes til offentlige formål som skole, skolefritidsordning og idrætshal.

§ 4. Veje og parkering

1.

Biladgang til området kan ske fra Søndergade og den offentlige sti/vej nord for lokalplanområdet.

2.

Såfremt der ikke kan indrettes det nødvendige antal parkeringspladser på egen grund, kan byrådet give tilladelse til, at de eksisterende offentlige parkeringspladser i den centrale bydel benyttes.

§ 5. Tekniske anlæg

1.

Elledninger må alene udføres som jordkabler.

2.

Der må ikke uden byrådets særlige tilladelse opsættes synlige udendørs antenner, paraboler eller lignende.

3.

Belysning på bygninger og udendørs arealer skal være med glødelampekarakter og udføres i et nutidigt design, der på naturlig og diskret måde indgår i gadebilledet. Belysningen må ikke virke blændende.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 90.

2.

Ny randbebyggelse mod Søndergade og Grønnegade må ikke opføres i mere end 2 1/2 etage. Højden må ikke overstige 12 meter. Den eksisterende 3 1/2 etages bygning på hjørnet af Søndergade og Grønnegade kan med byrådets særlige tilladelse ombygges og genopføres efter brand. Øvrig ny bebyggelse må højst være i 1 1/2 etage og 8,5 meter høj.

3.

Mod Søndergade og Grønnegade skal ny bebyggelse principielt opføres som sluttet bebyggelse med facade i gadelinie, og facadehøjde, bygningslængde og dybde skal afstemmes i forhold til den eksisterende bebyggelse i gaden. Afvigelser kan tillades, hvor særlige arkitektoniske løsninger tilfører området ny kvalitet.

4.

Mod lokalplanområdets nord- og østskel kan ny bebyggelse opføres med facade i skel. Ved ny større bebyggelse skal facaden opbrydes, f.eks. gennem bygningsfremspring og/eller ændring af facadens materialer, så bebyggelsens proportioner harmonerer med de omkringliggende bygningers proportioner.

5.

Mod bagskel til de tilgrænsende ejendomme i Søndergade skal ny bebyggelse placeres i en afstand af mindst 5 meter fra skel som vist på kortbilaget.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Ændring af bygningers ydre fremtræden skal ske under hensyntagen til bygningens oprindelige arkitektur og særlige byggeskik.

2.

De bygninger, der på kortbilaget er angivet som bevaringsværdige, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden byrådets særlige tilladelse.

3.

Ny bebyggelse skal opføres med facader i blank mur i røde blødstøgne sten, eller med facader i teglsten, der vandskures evt. med indfarvning eller efterfølgende kalkning/maling i lyse afdæmpede farver. Mindre bygningsdele som karnapper, vindfang og eventuelle gange mellem bygningerne kan opføres i træ, stål, glas eller andre lette materialer.

4.

Tage på bygninger i gadelinie mod Søndergade og Grønnegade skal udføres som ligesidet sadeltag uden synlig træmpel og med en taghældning mellem 45 og 55 grader. Tage på øvrige bygninger kan udføres med en taghældning mellem 20 og 45 grader eller med fladt tag. Tagene skal dækkes med rød vingetegl, naturskifer, blåsort eternitskifer eller sort eller gråt tagpap.

5.
Bygninger i gadelinie mod Søndergade og Grønnegade må ikke have udhæng ved gavle og facader. Gavle skal udføres som murede helgavle.

§ 8. Ubebyggede arealer

1.
Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til tilkørsel og parkering, skal anlægges som lege- og opholdsareal.
2.
Mod gade, sti og offentlig parkeringsplads skal ubebyggede arealer hegnes med hegnsmur, plankeværk eller stakit. Hegnsmure og plankeværker kan udføres med en max. højde på 180 cm, stakitter med en max. højde på 120 cm.
3.
Hegnsmure skal opføres i teglsten og afdækkes med vingetegl.
4.
Plankeværker og stakitter skal udføres med lodret brædderbeklædning og males med dækkende farve af karakter som oliemaling. Stakitter skal principielt være hvidmalede.
5.
Eksisterende træer må ikke fjernes uden byrådets særlige tilladelse.
6.
Terrænreguleringer på mere end plus/minus 0,5 meter skal godkendes af byrådet.

§ 9. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.
Ny bebyggelse i området skal tilsluttes Middelfart Fjernvarme I/S. Bebyggelsen må ikke tages i brug, før tilslutning har fundet sted.

§ 10. Ophævelse af byplanvedtægt og lokalplan

Den af boligministeriet godkendte byplanvedtægt nr. 17 og den af byrådet vedtagne lokalplan nr. 23.16 ophæves for lokalplanens område.

§ 11. Lokalplanens retsvirkninger

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.

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

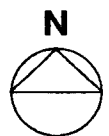
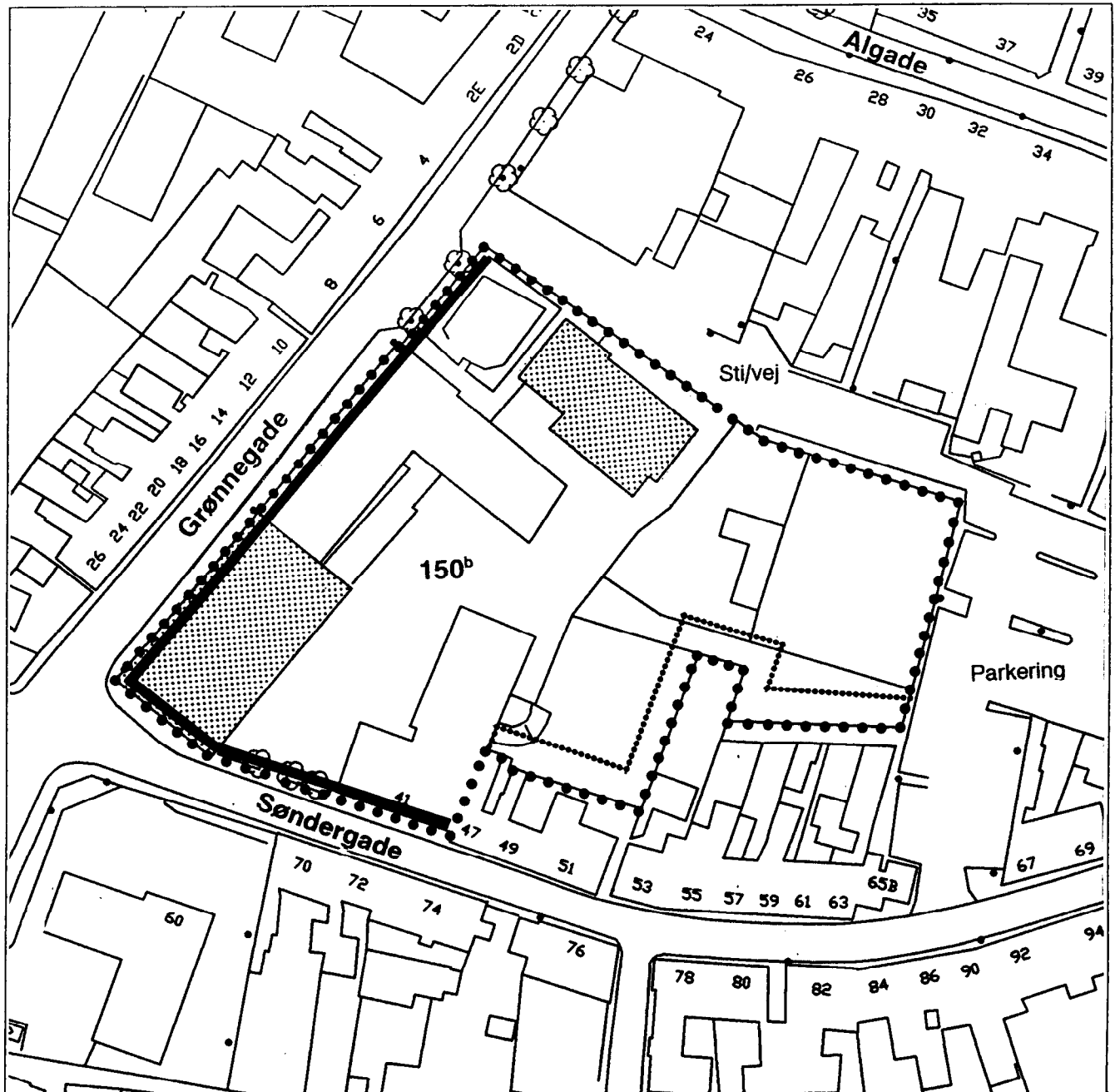
Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige ændringer kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

Endeligt vedtaget af Middelfart Byråd den 7. oktober 1996.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Ole Larsen
Teknisk direktør



-  Lokalanplanområde
 Byggelinie
 Facade i gadelinie
 Bevaringsværdig bygning

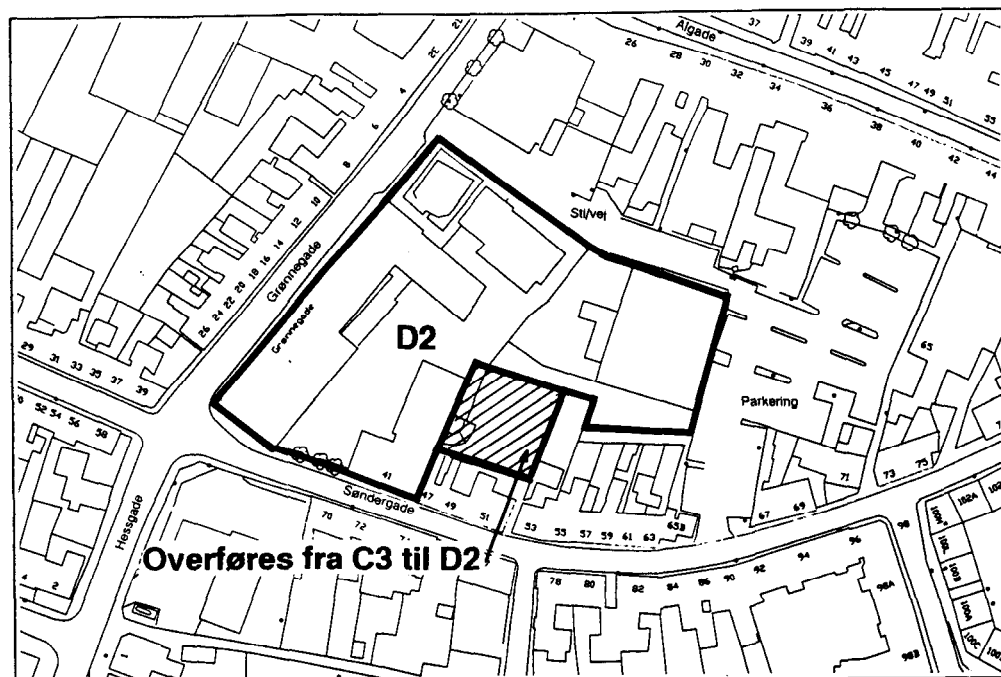
150^b Matrikelnummer

Middelfart Kommune
LOKALPLAN NR.23.18

Offentligt område ved Vestre Skole

Kortbilag, mål 1:1.000

28. 05. 1996



Middelfart Kommune

TILLÆG NR 9 TIL KOMMUNEPLAN 1993-2002

Offentligt område ved Vestre Skole i Middelfart

Det på kortet viste område overføres fra rammeområde C 3 til det tilgrænsende rammeområde D 2 med følgende rammer for lokalplanlægningen:

1. Områdets anvendelse skal fastlægges til offentlige formål som skole, kulturelle og sociale institutioner.
2. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 90 for området som helhed.
3. Bygningerne må højst opføres i 3,5 etager, og højden må ikke overstige 15 meter.

Endeligt vedtaget af Middelfart Byråd den 7. oktober 1996.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Ole Larsen
Teknisk direktør