



MIDDELFART KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 23.20

Boligbebyggelse ved Buggesgade og Gl. Vestergade

November 1997

Middelfart kommune

LOKALPLAN NR. 23.20

Boligbebyggelse ved Buggesgade og Gl. Vestergade

I henhold til planloven (lov nr. 746 af 16.8.1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at fastlægge rammer for opførelse af en ny boligbebyggelse på hjørnet af Buggesgade og Gl. Vestergade og i den forbindelse specielt sikre at byggeriet kommer til at foregå i overensstemmelse med intentionerne i den bevarende lokalplan for området (Lokalplan nr. 23.16).

§ 2. Område og zoneforhold

2.1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilaget side 5 af 27.1.1997 og omfatter matr.nr. 131, 128b, 129a, 129d, 129e, 130b og 132b af Middelfart Bygrunde, samt parceller, der efter den 1.2.1997 udstykkes i området.

2.2.

Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

3.1.

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål.

3.2.

Arealet, som på kortbilaget er vist med priksignatur udlægges til grønt område o. lign. fælles formål samt udhuse for bebyggelsens beboere. Arealet må kun i begrænset omfang anvendes til parkering.

§ 4. Bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden

4.1.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 95.

Boligbebyggelsen skal opføres som sluttet bebyggelse i gadelinien og holdes indenfor de på kortbilaget viste byggefelt I og II.

Mod gaderne skal facaderne opbrydes ved hjælp af bygningsfremspring, karnapper o.lign.

På det fælles friareal kan tillades opført mindre bygninger til fælles formål, såfremt højden ikke overstiger 3,0 m.

4.2.

I byggefelt I skal bebyggelsen udformes således at den aftrappes fra to etager eller to etager med udnyttet tagetage mod nabo-grunden (matr.nr. 132a) til én etage med udnyttet tagetage i byggefeltets vestlige del.

Facadehøjden (regnet fra terræn til den linie hvor ydervæg og tagflade mødes) må ikke overstige 6,5 m. Den totale højde må ikke overstige 11,5 m.

4.3

I byggefelt II må kun bygges med én etage med udnyttet tagetage. Facadehøjden må ikke overstige 5,0 m. Mod Buggesgade skal bygningernes højde aftrappes og tilpasses den eksisterende facadebebyggelse.

4.4.

Boligbebyggelsens tagflader skal udformes som i princippet ligesidede sadeltage med taghældning mellem 45 og 55 grader.

Der kan indrettes hel- eller halvvalm ved gavle. Tage må ikke udføres med udhæng ved gavle og facader.

Tagene må kun dækkes med røde vingetegl.

4.5.

Byrådet kan tillade at der etableres tagvinduer, kviste, altaner, balkoner o. lign. i tagkonstruktionen, såfremt de får en placering og udformning, som efter byrådets skøn harmonerer med bebyggelsens øvrige ydre fremtræden.

4.6.

Boligbebyggelsens facader skal fremstå delvis som blank mur i røde teglsten, delvis som vandskurede eller pudsede flader.

§ 5. Adgangs- og parkeringsforhold

5.1.

Kørende adgang til bebyggelsen må kun etableres fra Gl. Vester-gade i princippet som vist på kortbilaget.

5.2.

Der skal udlægges parkeringsarealer mindst svarende til én bil-plads pr bolig.

Pladsernes udformning og placering skal godkendes af byrådet.

§ 6. Tilladelse til ændring af bebyggelsen

6.1.

Byrådets tilladelse skal indhentes inden følgende foretages:

Hel eller delvis nedrivning.

Ændring af tagmateriale eller tagform.

Ændring af bygningernes overfladestruktur og farve.

Påsætning eller ændring af kviste og tagvinduer.

Ændring af type og format af vinduer og døre.

§ 7. Ophævelse af lokalplanbestemmelser.

7.1.

Følgende bestemmelser i Lokalplan nr. 23.16 ophæves:

§4.1. 2. pkt. vedr. tagform og trempel.

§4.6. vedr. tagvinduer.

§4.10. vedr. kviste.

§4.15. vedr. altaner m.v.

§ 8. Varmeforsyning

8.1.

Bebyggelsen må ikke tages i brug før der er sikret varmforsyning med fjernvarme.

§ 9. Lokalplanens retsvirkninger

9.1

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokal-planen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Plan-lovens § 18 kun anvendes i overensstemmelse med planens be-stemmelser.

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 uforenlige med lokalplanen, fortrænges af planen.

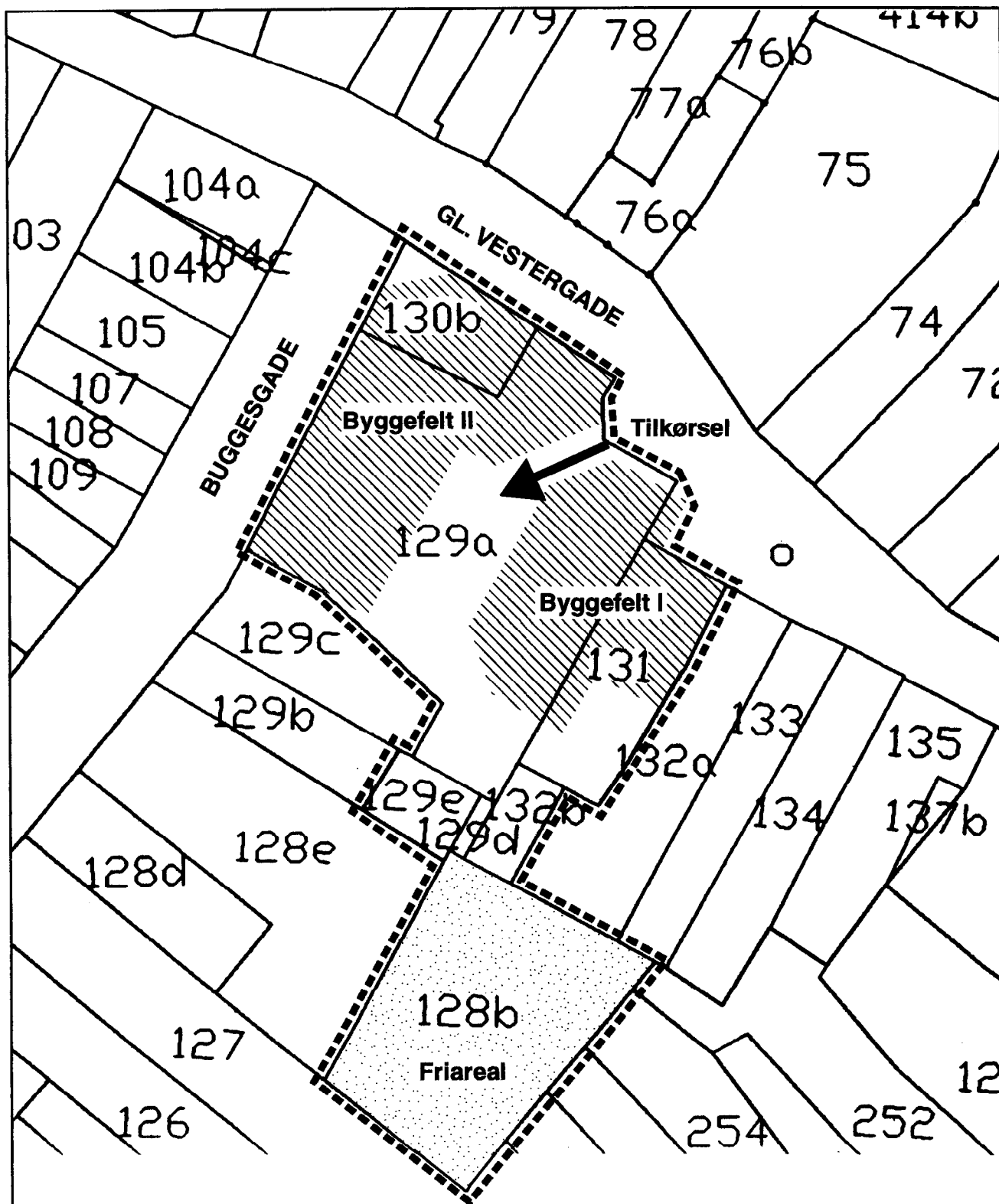
I henhold til Planlovens § 27 vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Middelfart byråd, den 3.11.1997

Steen Dahlstrøm
borgmester

/ Ole Larsen
teknisk direktør

Vedtagelsen er bekendtgjort den 5.11.1997.



Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 23.20

Boligbebyggelse ved Buggesgade og Gl. Vestergade

Kortbilag, mål 1:500

Dato 27.1.1997

REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund og indhold

Lokalplanen er foranlediget af et ønske fra ejeren af et areal ved hjørnet af Buggesgade og Gl. Vestergade gående ud på at opføre en ny boligbebyggelse til erstatning for en ældre bolig- og erhvervsbebyggelse (tidl. handskefabrik).

Det nye byggeri skal opføres som randbebyggelse langs de to gader, så det kommer til at passe ind i den eksisterende karréstruktur. (Se illustrationerne side 8 og 9).

Byggeriet opføres med mure i røde mursten eller puds/vandskuring, og tagene bliver tegltage med høj rejsning i stil med de andre huse i bydelen.

Ved Gl. Vestergade skal bebyggelsen med hensyn til etageantal tilpasses de eksisterende forholdsvis høje huse i to etager med udnyttet tagetage. Ved gadehjørnet og langs Buggesgade pålægges restriktioner, der sikrer at bebyggelsens højde aftrappes og indrettes efter de lavere huse langs Buggesgade.

Forholdet til anden planlægning

KOMMUNEPLANEN

Lokalplanens område ligger i kommuneplanens rammeområde B2, som er udlagt til boligområde med kollektive anlæg, offentlige formål og i begrænset omfang mindre ikke-generende erhvervsvirksomheder.

Der må bygges med 1 1/2 - 2 1/2 etager, i op til 12 m højde og med en bebyggelsesprocent på max. 100.

Lokalplanen er i overensstemmelse med lokalplanrammerne.

BEVARINGSPLANEN

Lokalplanen ligger inden for det område, som er omfattet af Lokalplan nr. 23.16, "Bevaring i Middelfart gamle bydel og Vesterløkken".

Da den aktuelle lokalplan behandler en moderne og samlet bebyggelse, som opføres efter nutidens metoder, er det ikke hensigtsmæssigt at forlange alle bevaringsplanens bestemmelser om bygningsdetaljer m.v. gennemført. Det drejer sig f.eks. om kviste og tagvinduer. For sådanne emner indeholder lokalplanen nye og mere fleksible regler.

Desuden rummer lokalplanen supplerende bestemmelser, som - i overensstemmelse med bebyggelsesplanen - fastlægger bygningernes placering, etageantal, højder, former m.v. ligesom anvendelsesforholdene behandles.

Bevaringsplanen er fortsat gældende bortset fra de punkter, som udtrykkeligt ophæves i den nye lokalplans § 7.

I bevaringsplanen findes således regler m.h.t. blandt andet de ubebyggede arealer, hegn, beplantning, belysning, antenner og forskellige tekniske anlæg.

Forurening

Byrådet er ikke bekendt med, at der findes forurenede jord på grunden.

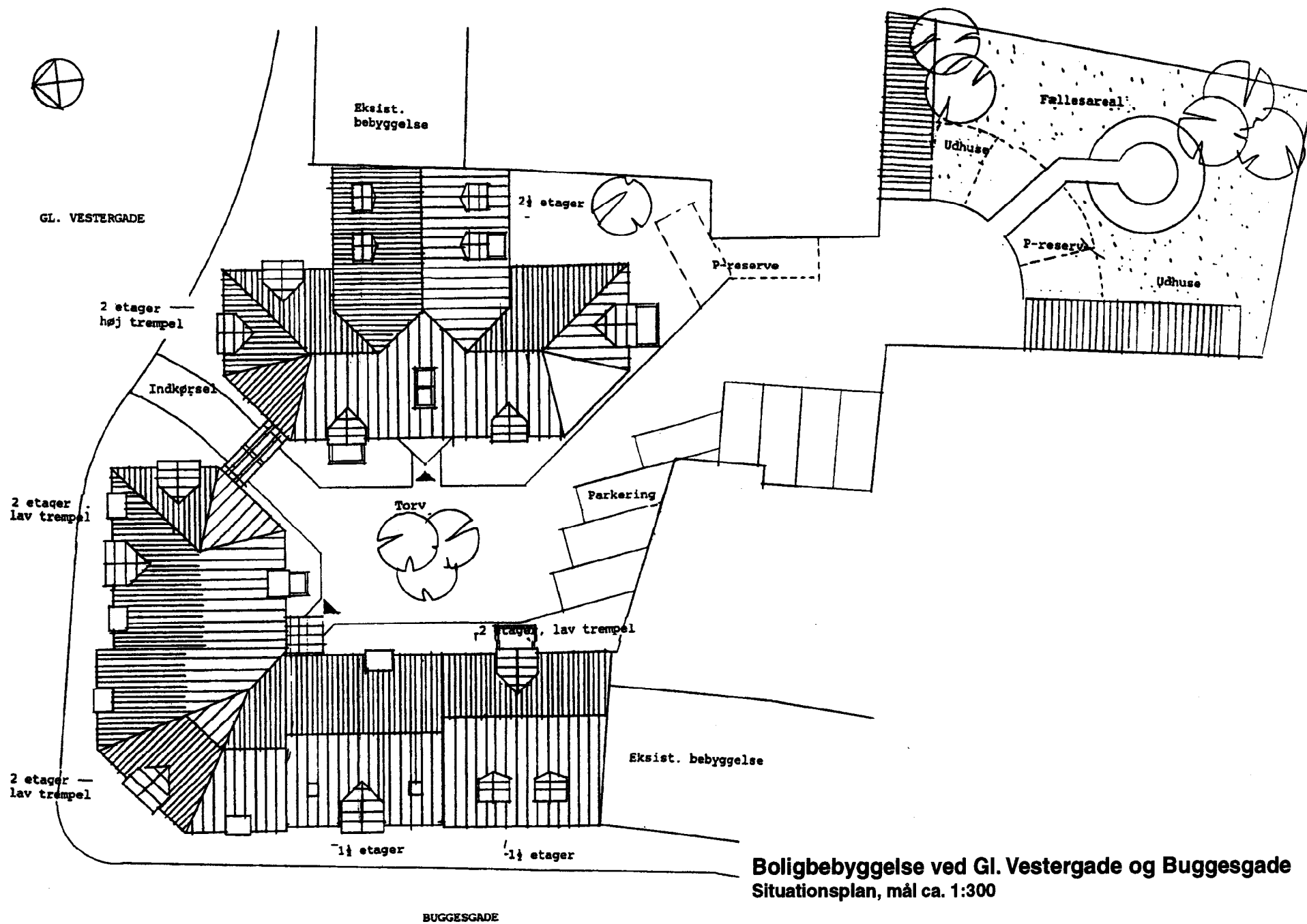
Lokalplanens forhold til kystområdecirkulæret

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen.

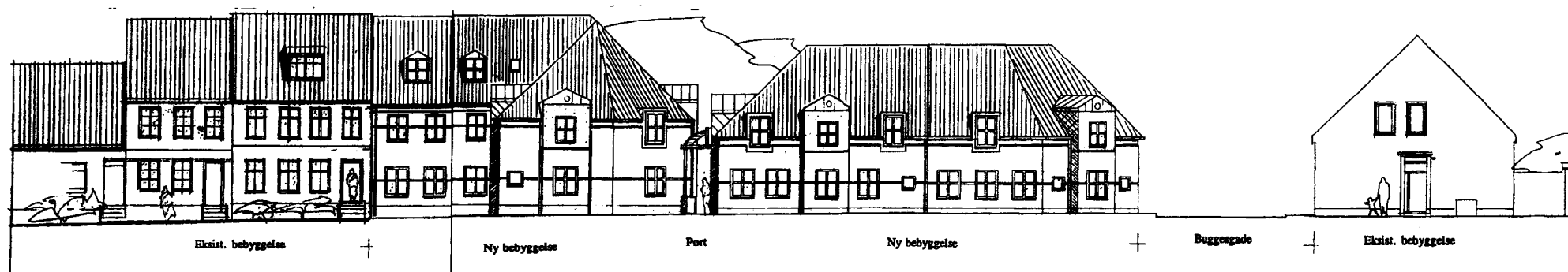
Da den fremtidige bebyggelse indpasses i den eksisterende lave bebyggelse og ikke afviger fra denne, mener byrådet ikke at der bliver tale om væsentlige visuelle påvirkninger af omgivelser.

Støjforhold

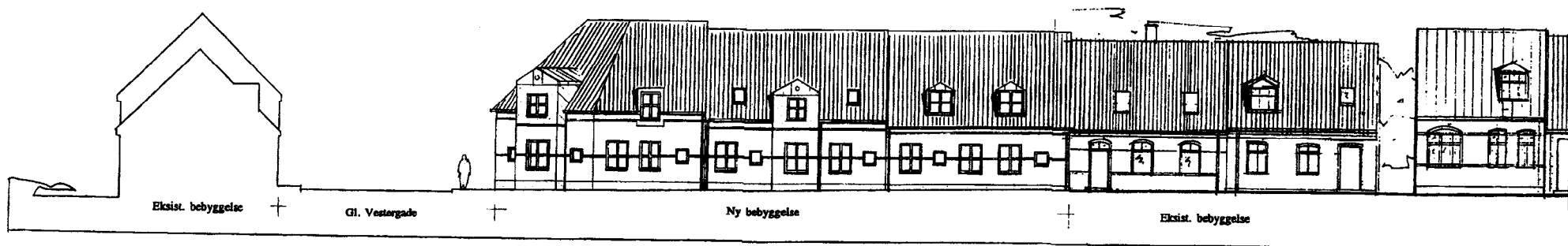
Lokalplanområdet ligger i en afstand på ca. 100 m fra havnen. Byrådet mener ikke at der vil kunne opstå gener i form af havnestøj.



Boligbebyggelse ved Gl. Vestergade og Buggesgade
 Situationsplan, mål ca. 1:300



Principfacade mod Gl. Vestergade



Principfacade mod Buggesgade

Boligbebyggelse ved Gl. Vestergade og Buggesgade **Facadetegninger, mål 1:300**