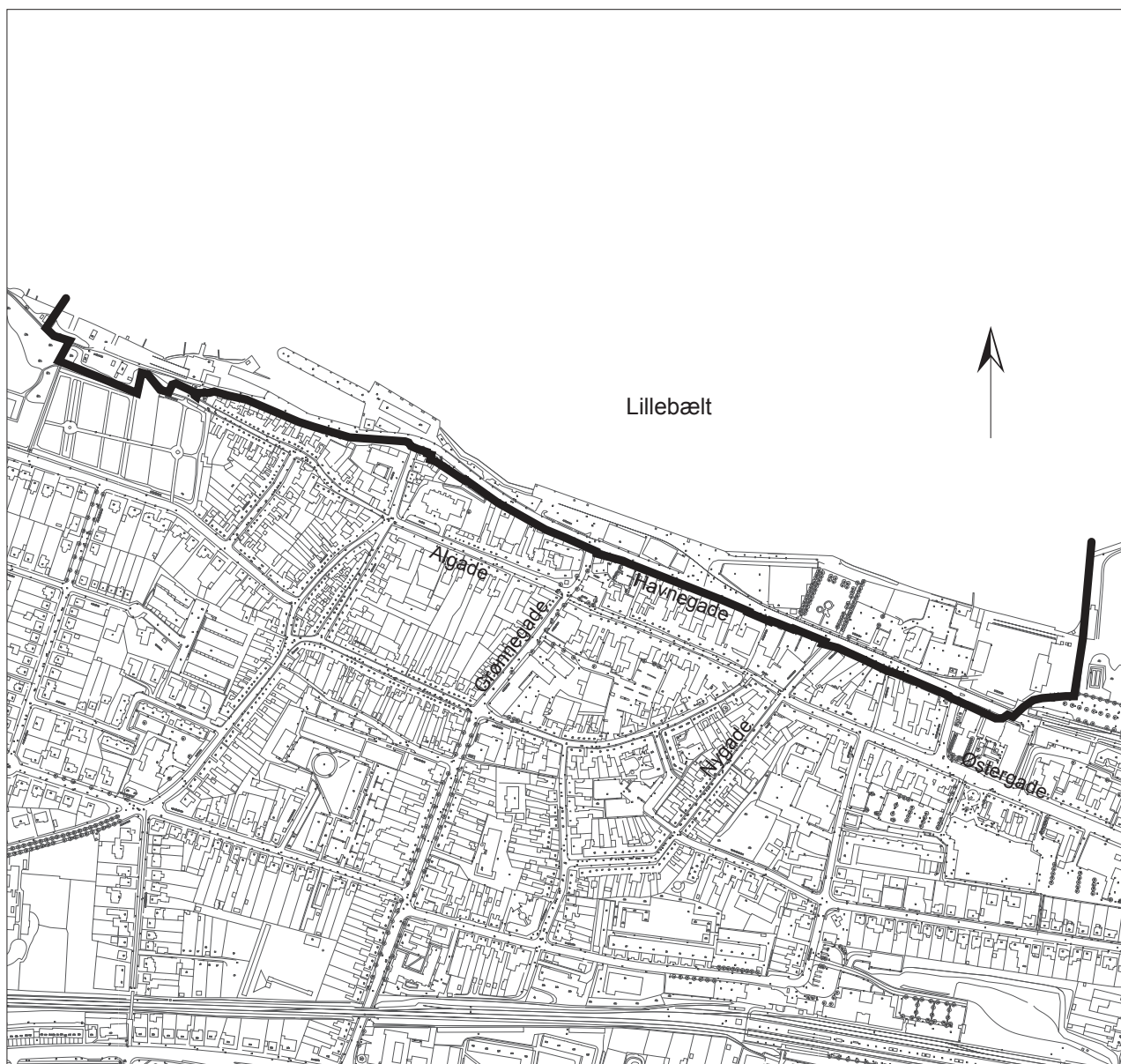


*Lokalplanen er delvist ophævet
SE RETTELSESBLAD*

Middelfart kommune

LOKALPLAN NR. 23.21

Middelfart Havnefront

april 2000



Middelfart kommune

LOKALPLAN NR. 23.21

Middelfart Havnefront

INDHOLD

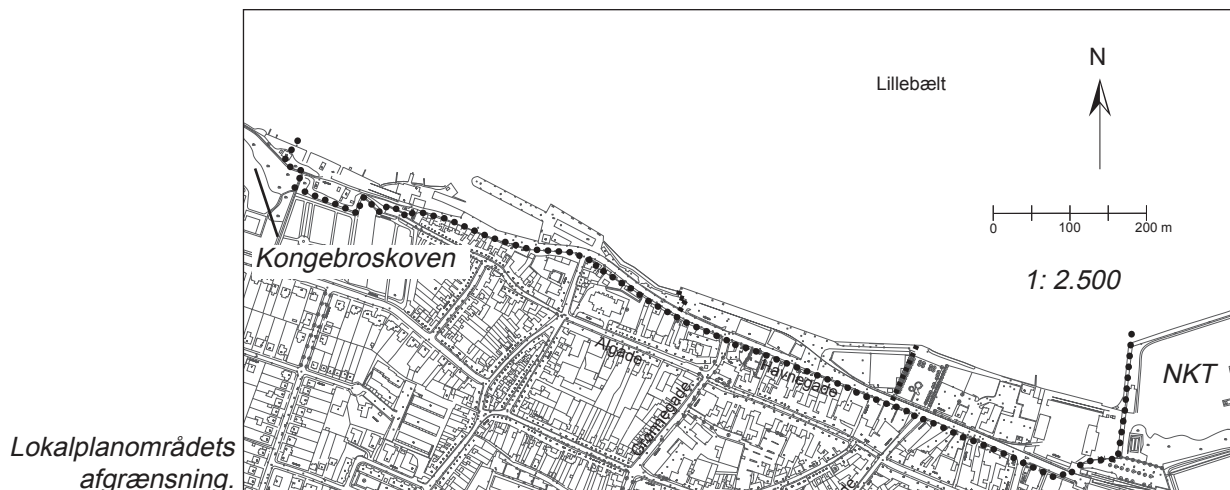
Lokalplanområdet	2
Lokalplanens baggrund og formål	2
Havnens historie	3
Idékonkurrence om Middelfart Havn	3
Havnen idag	4
Havnens omgivelser	6
Lokalplanens indhold	6
Lokalplanens forhold til regionplanen	13
Lokalplanens forhold til kommuneplanen	13
Lokalplanens forhold til gældende lokalplaner	15
Lokalplanens forhold til anden planlægning	15
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	21
Lokalplanteksten	22

Kortbilag og kommuneplantillæg nr. 1 indsat bag i hæftet

Udarbejdet af Teknisk Forvaltning, Middelfart Kommune og
Sven Allan Jensen Aalborg ApS, april 2000

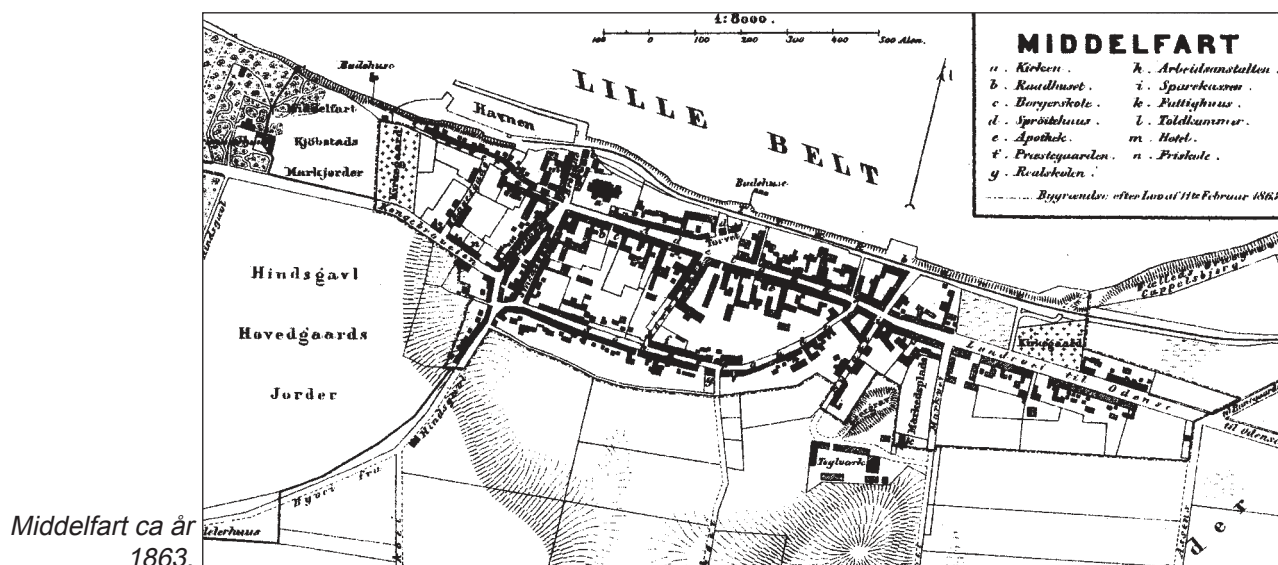
LOKALPLANOMRÅDET

Denne lokalplan omfatter Middelfart Havn mellem Havnegade og Lillebælt. Området afgrænses mod vest af Kongebroskoven og mod øst af industriområdet ved NKT.



LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er Byrådets ønske om at sikre en bedre udnyttelse af havneområdet og forbedre den funktionelle og visuelle forbindelse mellem vandet og byen ved at sikre og styrke synsfelterne mellem by og vand. Formålet er at opretholde trafikhavnen samtidig med at havnens rekreative muligheder udnyttes bedre end i dag. Lokalplanen skal muliggøre, at nye anvendelser (eks. kontorer og butikker) kan indpasses i havnemiljøet. Endelig skal lokalplanen sikre, at der langs havnen findes rekreative og kulturelle anlæg.



HAVNENS HISTORIE

Middelfart Havn har i hundreder af år været af stor betydning for byen. Beliggenheden ved den smalleste del af Lillebælt betød, at byen var forbindelsesled til Jylland. Kortet på side 2 fra ca. 1863 viser også tydeligt, at byens vigtigste funktioner var orienteret mod havnen - kirken, rådhuset og torvet lå tæt på vandet. Allerede på dette tidspunkt var Gl. Havns mole og kaj anlagt. I 1923 blev Ny Havn anlagt.

Siden blev der som bekendt bygget broer over Lillebælt og havnen har i dag ikke den samme betydning som erhvervshavn som tidligere.

De senere års fokus på havnens rekreative værdier har dog skabt ny interesse for havneområdet, som måske på ny kan blive et vigtigt aktiv for byen.

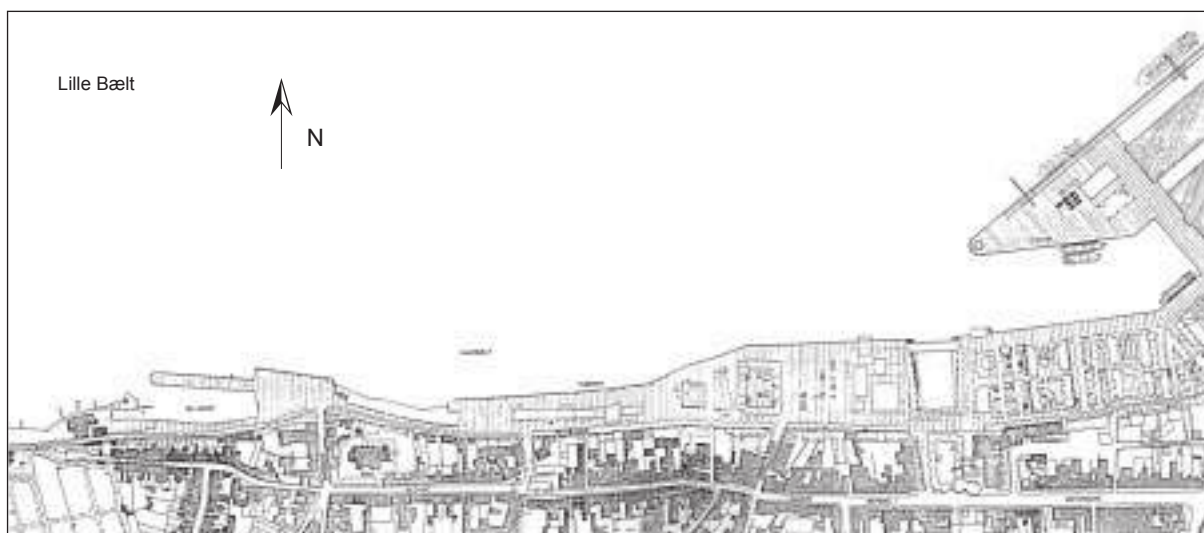
IDÉKONKURRENCE OM MIDDELFART HAVN

Middelfart Kommune udskrev i 1988 en konkurrence om havneområdets fremtid. Formålet var at få nogle forslag til, hvordan byen og havnen kunne bindes bedre sammen, og hvordan nye funktioner kunne indpasses i havnemiljøet.

Konkurrencen blev vundet af arkitekterne Peter Dalsgaard, Bo Lautrup, Lars Juul Thiis Knudsen og Ib Valdemar Nielsen.

Vinderforslaget bygger på en idé om at flytte miljøbelastende erhverv fra den centrale del af havnen til de opfyldte arealer mod øst samt at anlægge et nyt havnebassin på den østlige del af konkurrenceområdet. Mellem det nye havnebassin og rådhuset foreslås en række bygninger til offentlige og rekreative formål. Bebyggelsen er udformet som en række stavbebyggelser vinkelret på havnebassinnet, således at den visuelle forbindelse mellem havnen og byen bevares. Forbindelsen styrkes ved at føre pladsen ved rådhuset over Havnegade og ud

*Vinderforslagets
udkast til en "ny"
havn.*

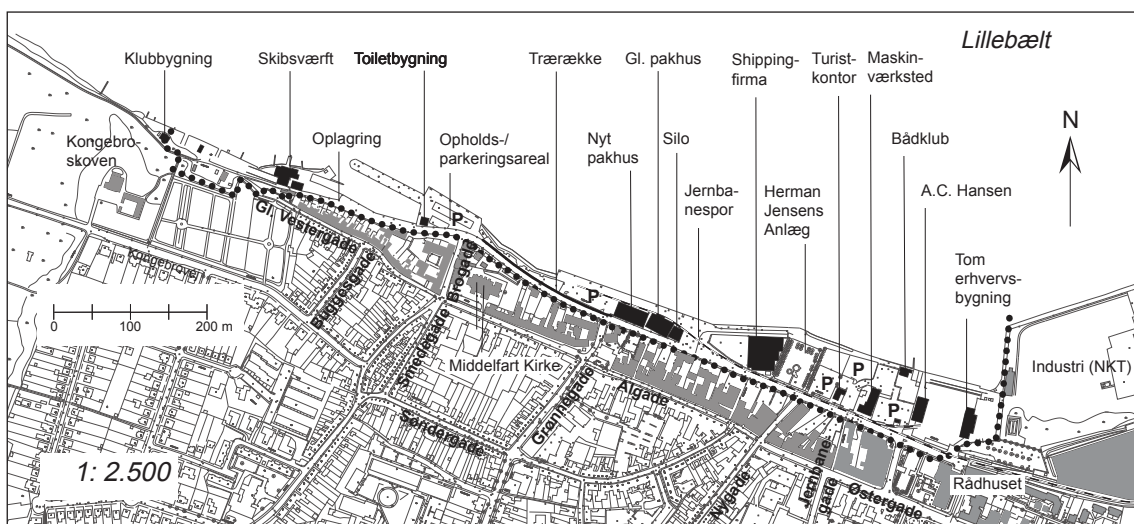


over kajen. Havnegade fredeliggøres og en ny belægning understreger sammen med et gennemgående bånd af opstammede træer sammenhængen mellem havnens forskellige områder.

Lokalplanforslaget bygger videre på vinderforslagets hovedidéer mht. længebebyggelser på den østlige del af havnen, etablering af en markant træække langs Havnegade og sammenhængen mellem vandet og byen. Lokalplanen afviger dog fra vinderforslaget i forhold til en eventuel ændring af havnebassinets forløb og udflytning af erhvervs-havnen.

HAVNEN I DAG

Middelfart Havn er præget af en lang række forskellige anvendelser. På den østligste del fandtes tidligere nogle mindre virksomheder, bl.a.



En oversigt over de eksisterende forhold på og omkring Middelfart Havn

et maskinværksted og et brændselsolefirma, som i dag er fraflyttede. Her findes også en væsentlig del af den centernære parkering samt en motorbådklub.



Herman Jensens Anlæg på havnen



Trafikhavnen. I baggrunden ses siloen.

Længere mod vest, ved Havnegyden, ligger Middelfart Turistkontor og parkeringspladser. Parkeringsarealet støder op til Herman Jensens Anlæg, et grønt rekreativt område med træer og græs.

Vest for anlægget findes trafikhavnen med forskellige tilknyttede virksomheder. På trafikhavnens østlige del findes et shippingfirma og de centrale arealer domineres af en stor betonsilo til korn- og foderstoffer. Siloen forventes nedrevet når lejemålet ophører. Mellem siloen og Grønnegades udmunding i Havnegade findes to pakhuse, et gammelt, hvidkalket pakhus og et nyere pakhus i blå bølgeblikplader.

Mellem Grønnegade og Brogade findes den smalleste del af kajarealerne. Her er der plantet en markant træække og en del af arealet benyttes desuden til parkering og rekreativt område.



Området foran kirken er friholdt for bebyggelse.

Området omkring Gl. Havn længere mod vest har sin helt egen karakter. Havnebassinet afgrænses mod syd af "de hængende haver" og mod vest af et lille skibsværft, som i dag bygger lystbåde. Skibsværftsbygningerne vurderes at være bevaringsværdige. Ud for Brogade er der et større granitstensbelagt areal, der anvendes til forskellige formål, bl.a. kulturelle arrangementer og parkering. Arealet indeholder en markant toiletbygning.

Gl. Havn anvendes idag mest til lystbåde og mindre fiskekuttere.

Området mellem skibsværftet og lokalplanområdets vestlige afgrænsning er hovedsageligt friholdt for bebyggelse, med undtagelse af nogle mindre bygninger, bl.a. en sejlkлуб.

Længst mod vest opløses byen gradvist og hovedindtrykket præges af skoven og klintens møde med vandet. Området danner en fin overgang mellem by og land.

HAVNENS OMGIVELSER

Umiddelbart øst for lokalplanområdet findes et erhvervsområde. Her findes bl.a. NKT.

Langs lokalplanområdets sydlige grænse findes bykernen. De centrale handels- og gågader ligger således i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet. Bebyggelsesstrukturen er præget af karrébebyggelse, med gader og gyder mod havnen. Bebyggelsen ud mod Havnegade fremstår opløst og diffust. Bebyggelsesprocenten i bykernen er høj - mellem 90 og 110% i 2-3 etager. Rådhuset findes umiddelbart syd for lokalplanområdets østligste del.

Sydøst for Gl. Havn, ved Brogade, ligger Middelfart kirke. Arealet mellem kirken og bæltet er idag friholdt for bebyggelse.

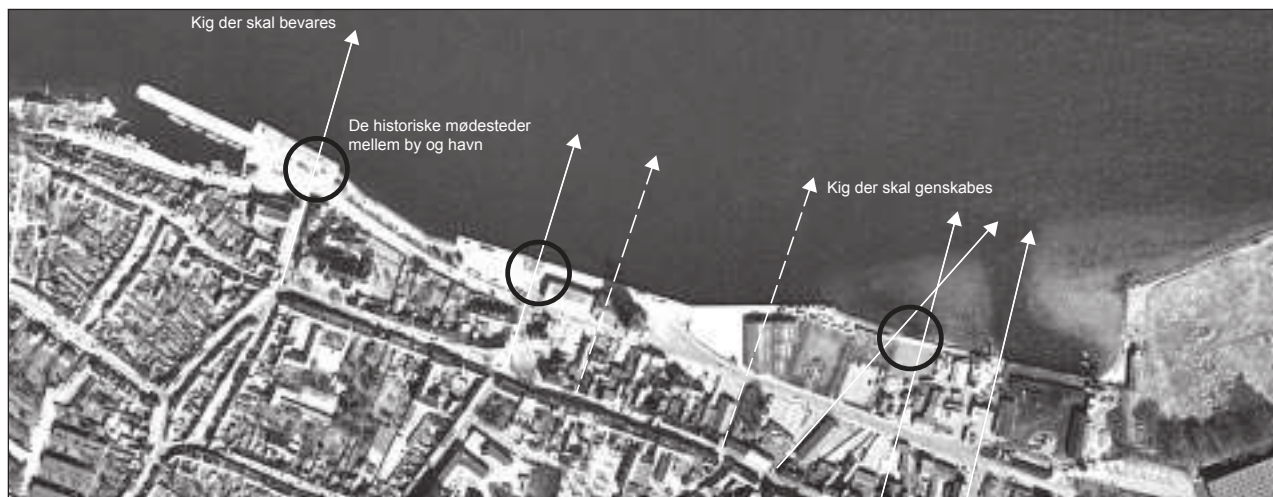
Længst mod vest støder lokalplanområdet op til Kongebroskoven, som er et vigtigt rekreativt område for byen.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse på den østlige del af havnen i en række byggefelt, som sikrer et åbent synsfelt mellem byen og vandet. Bebyggelserne kan omfatte kontorer, restauranter og butikker samt rekreative og kulturelle formål. I området kan der opføres en lystbådehavn uden vinterfaciliteter. Der er fortsat offentlig parkering. Herman Jensens anlæg bevares som et grønt område. Lokalplanen sikrer også, at trafikhavnen fortsat kan drives med mulighed for at opføre nye bygninger med tilknytning til trafikhavnen. Mod vest beva-

res Gl. Havn og Sildemarken. Lokalplanen giver mulighed for at motorbådsklubben Kappelsbjerg kan fortsætte i området.

Lokalplanen regulerer også den fremtidige bebyggelses placering på arealerne for at sikre en visuel sammenhæng mellem byen og vandet. Sammenhængen sikres og styrkes ved at friholde en række synsfelter for bebyggelse. Ny bebyggelse på trafikhavnearealet skal således opføres med gavle mod Havnegade. Synsfelterne fremgår af nedenstående foto.



Opretholdelse og styrkelse af synsfelter mellem byen og havnen er en vigtig del af lokalplanen.

Udsigten fra gågaden mod vandet – et eksempel på et synsfelt, der lukkes af en bygning på havnen.

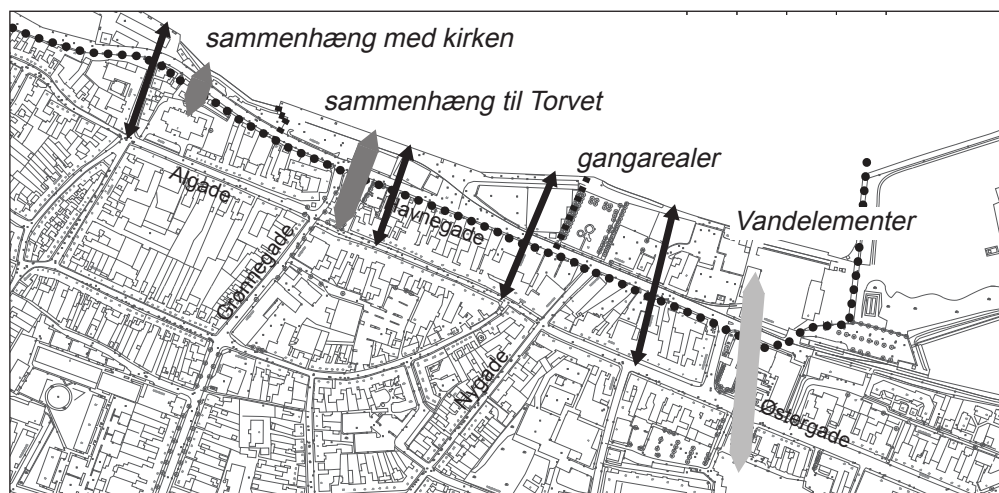


På havnearealet og i Havnegade bør der anvendes ensartede overfladebelægninger. Belægningerne skal visuelt skabe sammenhænge mellem lokalplanens delområder. Belægningerne skal udføres med et begrænset antal forskellige elementer, så det samlede indtryk ikke bliver »rodet«.

Det visuelle sammenhæng mellem havnens delområder skal yderligere styrkes ved en markant allébeplantning langs Havnegades sydlige afgrænsning. Træbeplantningen skal bestå af mindre træer, f.eks. bornholmsk røn, der skal opstammes, så der er mulighed for at se

vandet under træernes kroner. Dermed tages der også visuelt hensyn til bebyggelsen langs Havnegade. Trærækken skal stramme op på den noget diffuse afgrænsning af byen mod havnen, og samtidig understrege overgangen mellem byområdet og havneområdet. Der tilstræbes desuden en sammenhæng mellem de forskellige bymæssige uderum og funktioner. Det er vigtigt, at byens gangarealer

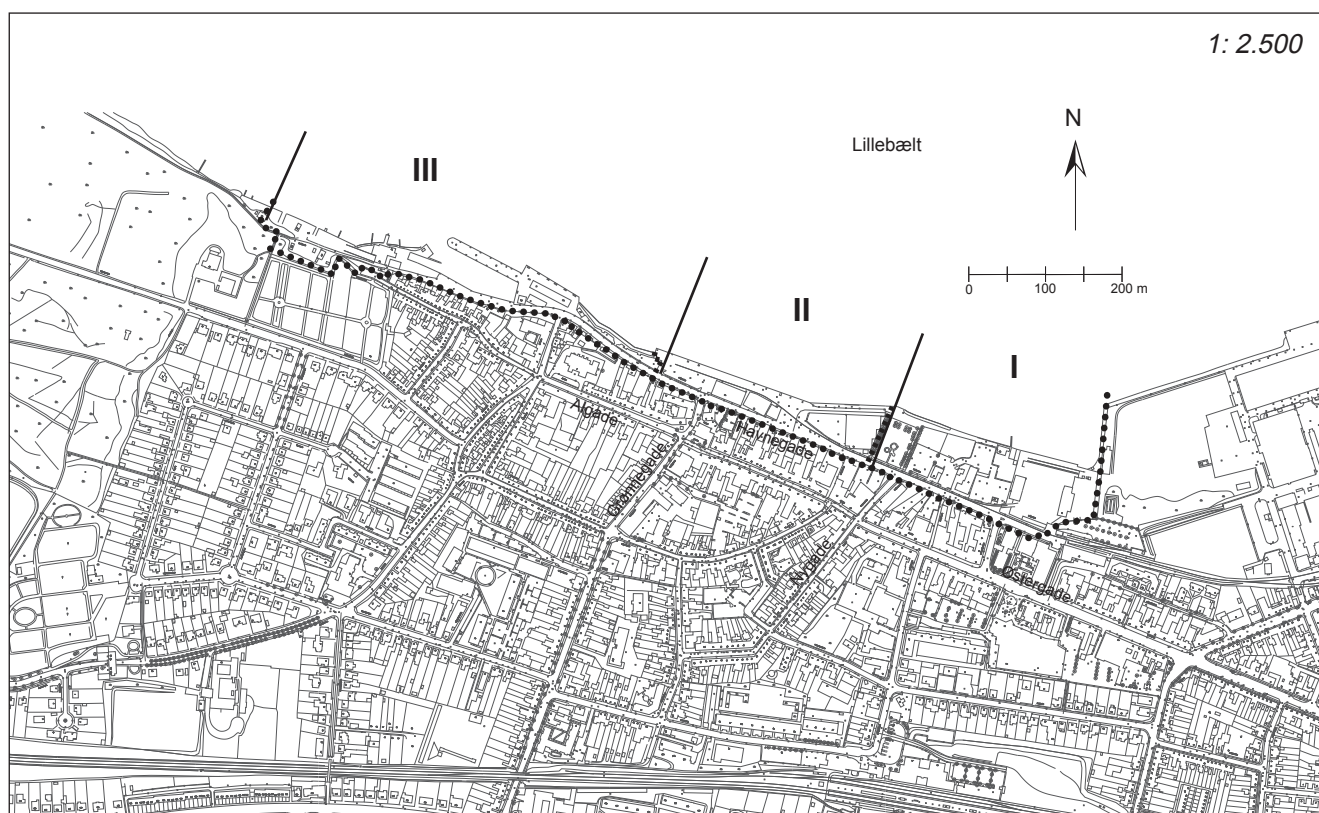
Det er vigtigt at understrege de forskellige bymæssige sammenhænge.

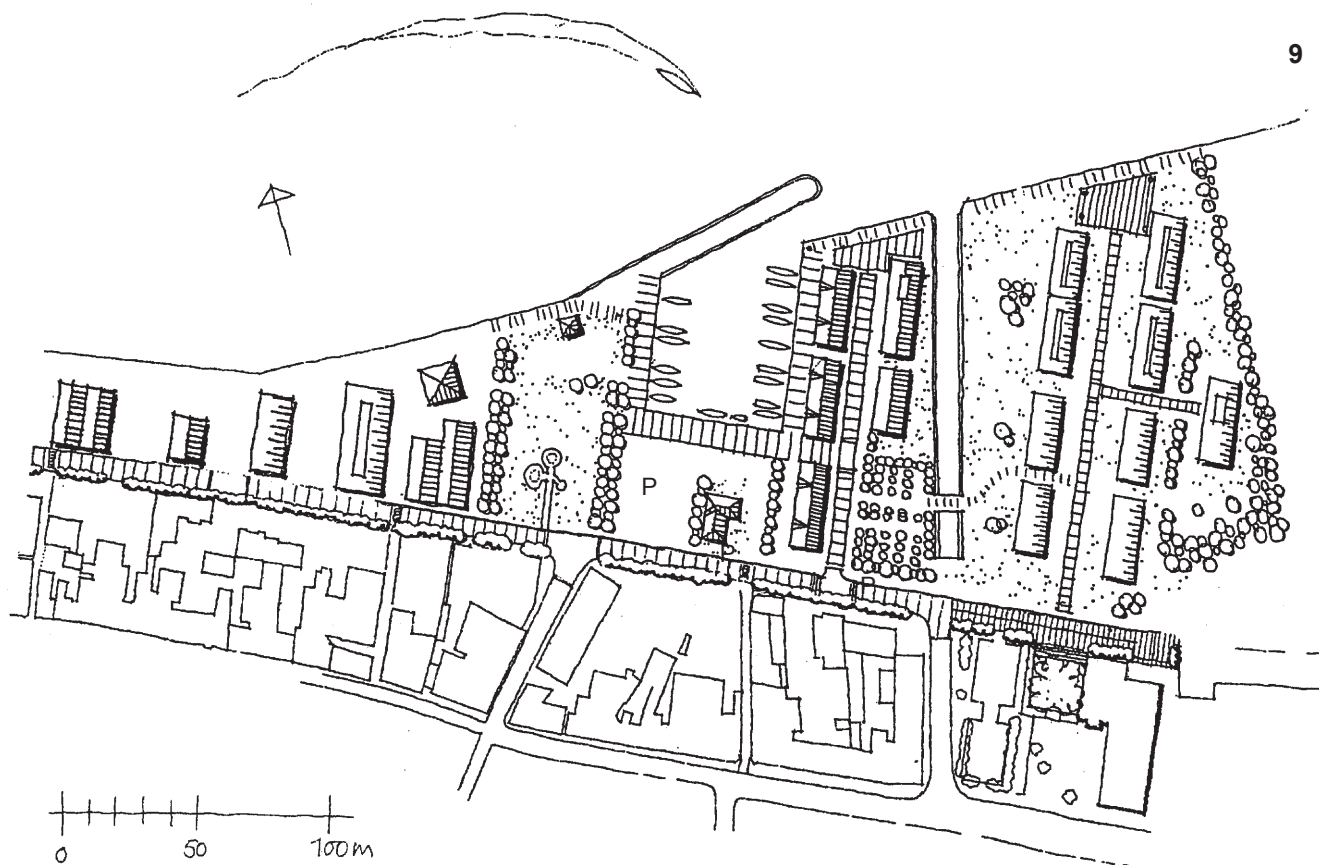


og pladser naturligt hænger sammen med havnefronten. Vandelementerne på havnefronten kan indgå i en forbindelse med vandkunst/springvand ved Rådhuset og Kvickly.

Opdelingen af lokalplanområdet i tre delområder.

Lokalplanen opdeler havnen i tre delområder, for hvilke der gælder forskellige bestemmelser.





*Illustrationsskitse
af delområde I,
fuld udbygget, i
den østlige ende
af havnefronten.*

Delområde I

Længst mod øst findes delområde I. Området skal anvendes til rekreative og kulturelle formål, restauranter, mindre lystbådehavn, detailhandel (udvalgsvarer), parkering samt kontorer og klinikker over stueplan. For evt. detailhandel gælder det, at den enkelte butiks bruttoetageareal ikke må overstige 800 m². Det rekreative område ved Herman Jensens Anlæg bevares og øst herfor fastlægges byggefeltet til nybyggeri. Bebyggelsen kan opføres i op til 2 1/2 etage og højden må ikke overstige 10 meter.

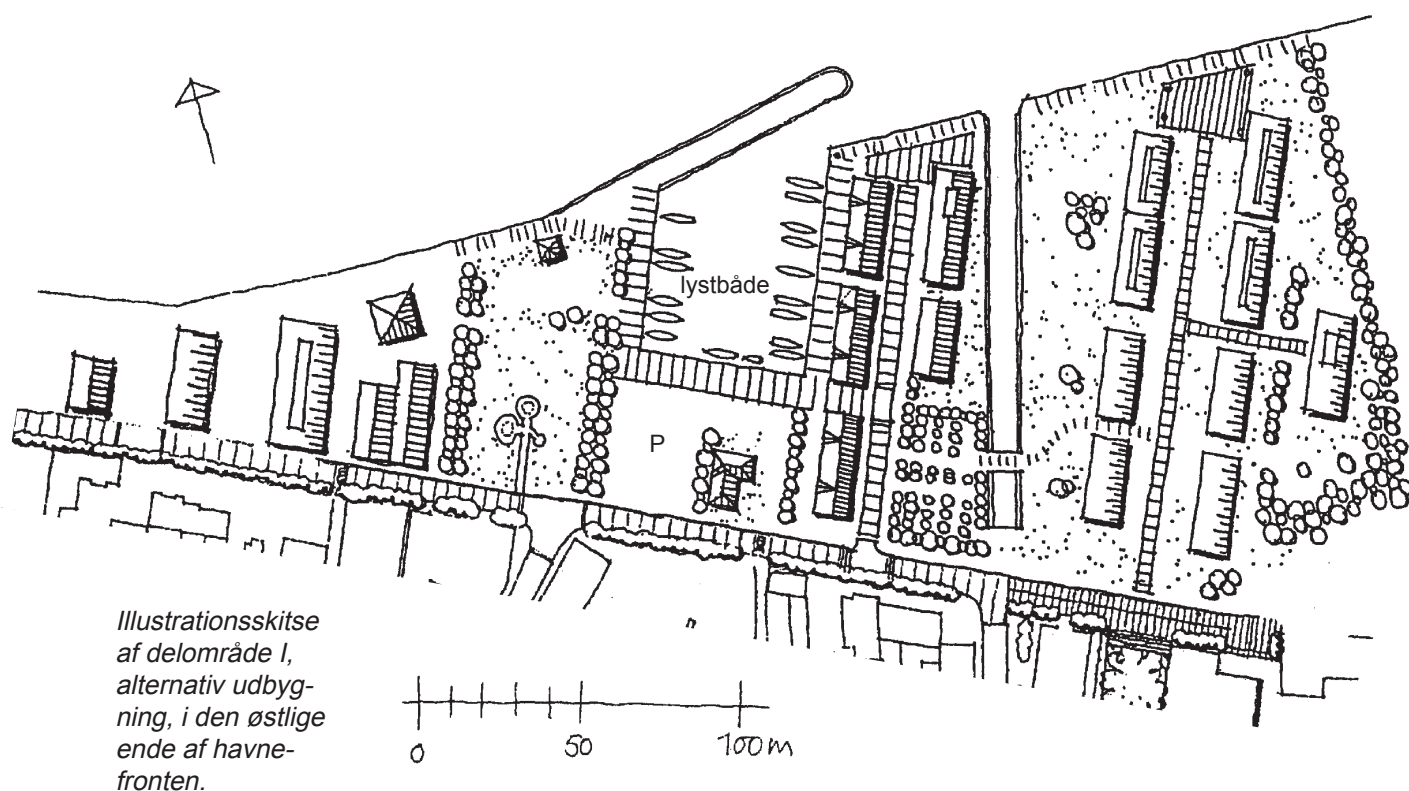
Planerne kræver en opfyldning af en del af Lillebælt og lokalplanen angiver at der indenfor delområdet skal etableres et dybt bassin til lystbåde samt at der kan anlægges et mindre spejlbasin i forlængelse af Kappelsbjergvej, som vist på kortbilag 2. Lokalplanen fastlægger, at der skal anlægges en kanal i forlængelse af Kappelsbjergvej som vist på kortbilag 2, idet udformning og bredde fastlægges ved detailprojektering. Arealer der er udlagt til bassiner og kanal må ikke medregnes til bebyggelsesprocenten. Opfyldningen af Søterritoriet kan eksempelvis anlægges med stenkastning mod Lillebælt. Bassiner og kanal kan eksempelvis anlægges med spunsvægge eller stenskråning.

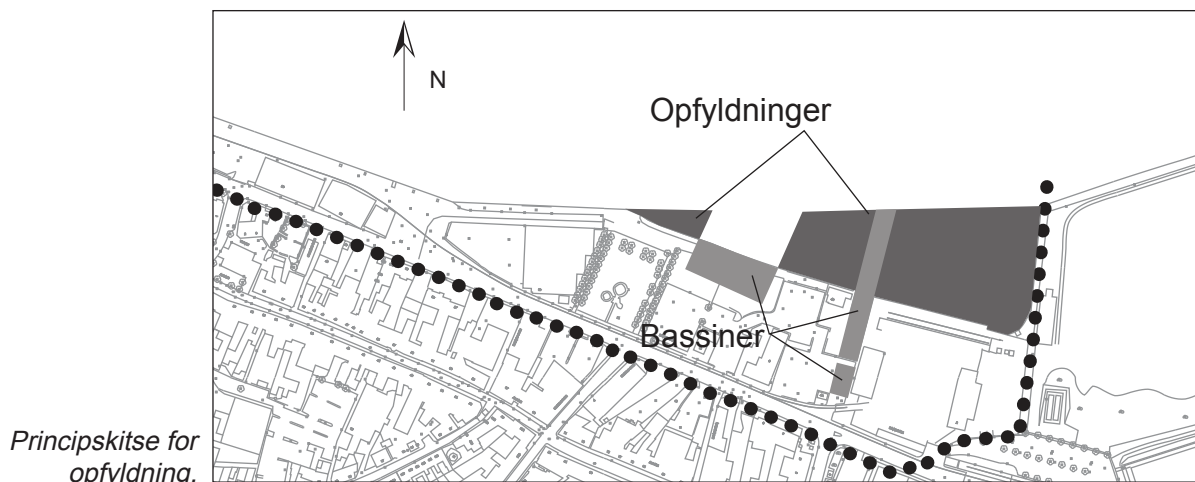
Udbygningen af delområde I kan ske efter to forskellige modeller. En udbygning med et stort havnebassin, kanal og spejlbasin kan ske som vist på ovenstående illustration. Denne udbygning vil dels kræve en opfyldning af Søterritoriet ud for den nuværende havn og dels udgravning af en del af de nuværende havnearealer.

En alternativ løsning uden udgravning af nuværende havnearealer er vist på nedenstående illustration. Denne løsningsmodel kræver også en udfyldning af Søterritoriet ud for den nuværende havn, men næsten ingen udgravning af eksisterende havnearealer. I denne løsning placeres havnebassinet således udelukkende indenfor det inddæmmede areal og udgravningen af eksisterende havnearealer begrænses til anlægget af kanalen og spejlbassinet.

Inden for delområde I giver lokalplanen mulighed for at bebygge den enkelte grund øst for Havnegydens forlængelse med en bebyggelsesprocent op til 50. Der kan etableres en mindre kiosk på max. 50 m² bruttoetageareal med mulighed for salg af dagligvarer. Området vest for Havnegydens forlængelse må ikke bebygges, dog tillades det at turistkontorets bygninger kan genopføres og der tillades mindre tilbygninger. Endvidere kan der etableres en åben pavillion til offentlige formål. I vandarealet uden for havnefronten åbner lokalplanen mulighed for at der kan placeres 50-100 lystbåde.

Af hensyn til bebyggelsens fremtræden mod vandsiden skal facader mod bassin, kanal og mod Lillebælt udføres med træ eller blank mur, pudsede eller vandskurede overflader. Dette skal sikre, at bygningerne fremstår med et fælles arkitektonisk udtryk mod vandsiden. I det der tillades en vis variation giver lokalplanen endvidere mulighed for, at bygninger kan udføres med glasfacader mod Lillebælt.





Området øst for Havnegydens forlængelse indeholder to områder, A.C. Hansens grund og kommunens areal indenfor matr. nr. 403b og 408.

A. C. Hansen

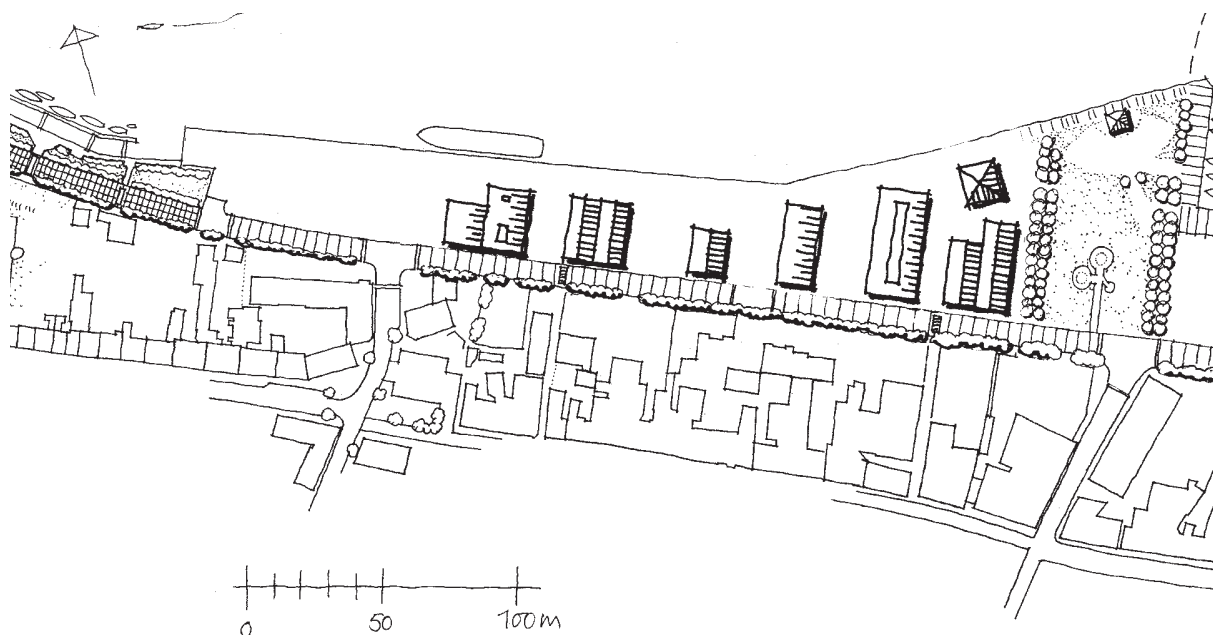
En bebyggelsesprocent på 50 giver mulighed for at bygge ca. 8.500m² inden for området. Hvis grunden bebygges i 2 1/2 etager som vist på illustrationsskitzen bliver bebyggelsesprocenten ca. 49%.

Kommunens grunde øst for den vestlige bassinflugt mod Havnegade. En bebyggelsesprocent på 50 giver mulighed for at bygge ca. 4.500 m² inden for området.

Hvis grunden bebygges i to etager som vist på illustrationsskitzen bliver bebyggelsesprocenten ca. 42%.

Delområde II

Området omfatter trafikhavnen på den centrale del af havnearealet.



Illustrationsskitse af delområde II ved trafikhavnen.

Her fastholdes den nuværende anvendelse til trafikhavn og havnere-laterede formål. Der gives mulighed for at bebygge den østligste del af arealet, hvorimod arealet i den vestlige del friholdes for byggeri (se kortbilag 2). Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 35. Bebyggelse kan opføres i 1-2 etager, dog ikke højere end 10 meter.

En bebyggelsesprocent på 35 giver mulighed for at bygge ca. 4.500 m² inden for området.

Hvis alle byggefeltet fuldt ud bebygges i op til 1 etage kan der opføres 6.600 m² og dermed overskrider bebyggelsesprocenten.

Delområde III

Delområde III udgør den vestlige del af lokalplanområdet. Dette udlægges til offentlige formål, rekreative og kulturelle anlæg samt mindre værft og kommunal havn. Der gives mulighed for vinteropbevaring af både på arealet ved værftet.

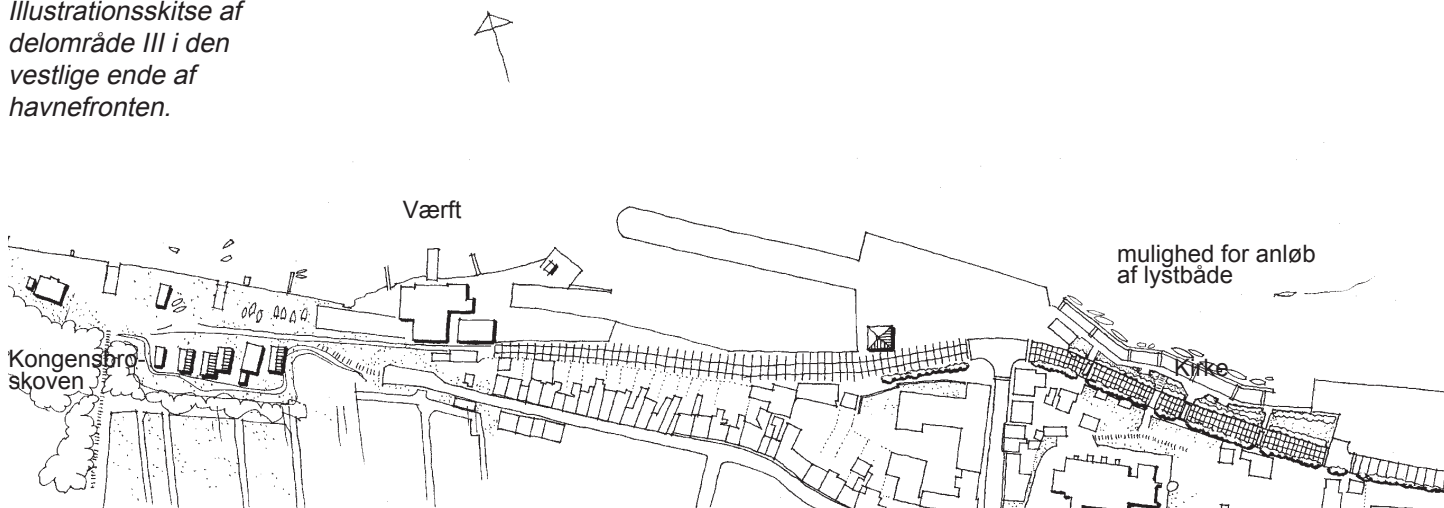
Der gives mulighed for bebyggelse i 1 etage i en højde af max. 5 meter i området vest for værftet. Bebyggelsesprocenten for området vest for værftet må ikke overstige 20. Lokalplanen udlægger to bygge-felter.

Bebyggelsesprocenten for området øst for værftet (inkl. værftet) må ikke overstige 8, og der gives mulighed for bebyggelse i 1 etage i en højde af max. 8 meter. Lokalplanen åbner mulighed for at der kan opføres en havnekiosk ved Gammel Havn.

Placeringen af evt. nye bygninger ved Sildemarken er med til at understrege pladsdannelsen.

Lokalplanen åbner mulighed for at der kan anlægges anløbsbro ud for kirken.

Illustrationsskitse af delområde III i den vestlige ende af havnefronten.



LOKALPLANENS FORHOLD TIL REGIONPLANEN

Middelfart har status af egnscenter og er i Regionplanen 1997-2009 for Fyns Amt udnævnt til en regional bymønsterby. Det fastslås endvidere, at "udvidelse af eksisterende havne kan ske uden tillæg til regionplanen, såfremt væsentlige frednings- eller recipientinteresser eller hensynet til vejtrafikken efter amtsrådets opfattelse ikke herved tilsi-desættes."

Regionplanen henviser desuden til, at uudnyttede arealer i de eksisterende havne bør overgå til andre formål pga. deres rekreative værdi.

Regionplanen for Fyns Amt forbyder planlægning af butikker udenfor områder udlagt til centerformål i lokal-, bydels-, eller bykernecentre, i overensstemmelse med planlovsændringen af 14. maj 1997. Fyns Amt er i øjeblikket igang med at indarbejde retningslinier for detailhandlen i amtet i den kommende regionplan 2001. Det er derfor på nuværende tidspunkt ikke muligt at udvide det eksisterende centerområde i Middelfart, således at det også omfatter denne lokalplans delområde I. Lokalplanens bestemmelser m.h.t. detailhandel vurderes at være i overensstemmelse med intentionerne i nævnte planlovsændring, idet der er tale om udlæg af detailhandel i tilknytning til det eksisterende centerområde i Middelfarts bymidte.

En udbygning af delområde I med butikker, som fastsat i denne lokalplan, er således betinget af, at Fyns Amt gennemfører en regionplanlægning, som tillader dette.

De øvrige dele af lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanen.

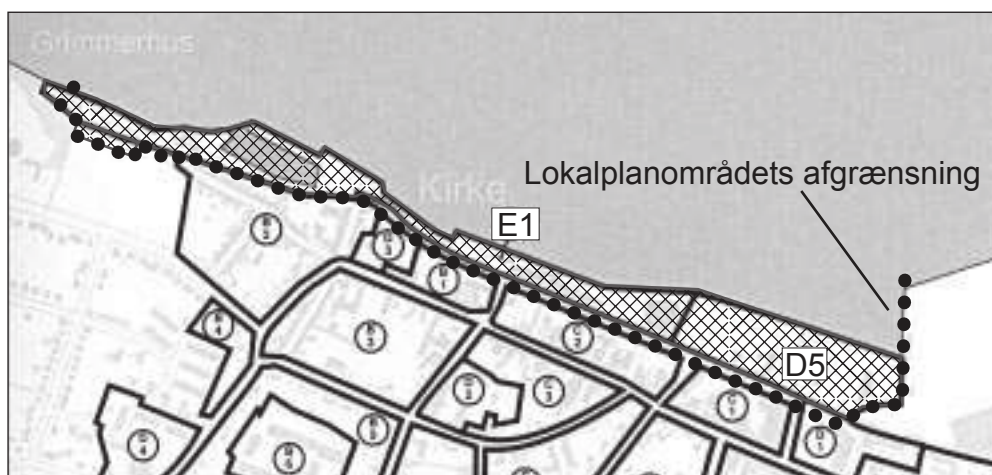
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Kommuneplanen fastslår, at trafikhavnen bør bevares i et omfang der er rentabelt, samt at faciliteterne for havnens besøgende bør forbedres, bl.a. ved at skabe mulighed for at anlægge en lystbådehavn. Det er også et mål at bevare havnemiljøet omkring Gl. Havn.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med de generelle retningslinier i Kommuneplan 1997.

Lokalplanområdet ligger indenfor kommuneplanens rammeområder E1 og D5. E1 er udlagt til trafikhavn, lystbådehavn, rekreative og kulturelle formål, handels-, lager-, værkstedsvirksomhed og andet erhverv, som har naturlig tilknytning til havnen og bykernen, samt offentlige formål. D5 er udlagt til offentlige formål og rekreative anlæg herunder maritime formål.

Lokalplanområdet ligger indenfor kommuneplanens rammeområde D5 samt dele af E1. En del af Havnegade inddrages også i lokalplanområdet.



Rammeområde E1 må iflg. kommuneplanens rammedel bebygges i 1-2 etager med en max. bebyggelsesprocent på 40 og en max. højde på 10 meter. Rammeområde D5 må bebygges i 1-2,5 etager med en max. bebyggelsesprocent på 40 og en max. højde på 12 meter.

Lokalplanen stemmer ikke overens med kommuneplanens rammebestemmelser, da der ikke er overensstemmelse mellem lokalplanens og kommuneplanens anvendelsesbestemmelser.

For at skabe mulighed for at gennemføre den ønskede omdannelse af den østlige del af havnen med bl.a. butikker og kontorer samt en opfyldning i Lillebælt er der udarbejdet et forslag til tillæg nr. 1 til Kommuneplan 1997. Dette tillæg ændrer afgrænsningerne af kommuneplanens rammeområder E1 og D5. Dele af Havnegades vejareal inddrages desuden i de nævnte rammeområder. Tillægget ændrer også anvendelsesbestemmelserne for disse områder.

Kommuneplantillægget danner et nyt rammeområde D23, som omfatter en del af det tidligere rammeområde E1. Anvendelsen fastlægges til offentlige formål, kulturelle og rekreative anlæg, mindre værft samt kommunal havn. Den maksimale bebyggelsesprocent fastsættes til 10 for området som helhed. Bygninger må opføres i 1-2,5 etager og højden må ikke overstige 8 meter.

Fra den resterende del af E1 dannes et nyt rammeområde E1, hvor byggelsesprocenten sænkes fra 40 til 35 i forhold til de hidtidige bestemmelser. Anvendelsesbestemmelserne ændres til kun at omfatte trafikhavn og virksomheder med naturlig tilknytning hertil.

I forhold til de tidligere rammebestemmelser for område D5 udvides anvendelsesbestemmelserne i det nye rammeområde C9 til også at omfatte kontorer og klinikker, restauranter og detailhandel (udvalgsvarer) (max. 800 m²). Den maksimale bebyggelsesprocent hæves fra 40 til 50 øst for Havnegyden. Vest for Havnegyden sænkes bebyggelsesprocenten til 0. Det eksisterende turistkontors bygninger sikres dog

mulighed for genopførelse og mindre tilbygninger. Endvidere kan der etableres en åben pavillion til offentlige formål. Den maksimale bebyggelseshøjde hæves fra 10 til 12 meter og der kan nu bygges i op til 2,5 etager mod tidligere 2 etager.

Kommuneplantillægget er offentliggjort samtidig med lokalplanen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLANER

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 23.10 fra 1987 og partiel byplanvedtægt nr. 15 fra 1976. Med den endelige vedtagelse af lokalplanen ophæves lokalplan nr. 23.10 og byplanvedtægt nr. 15 i det omfang den vedrører området.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen, 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.

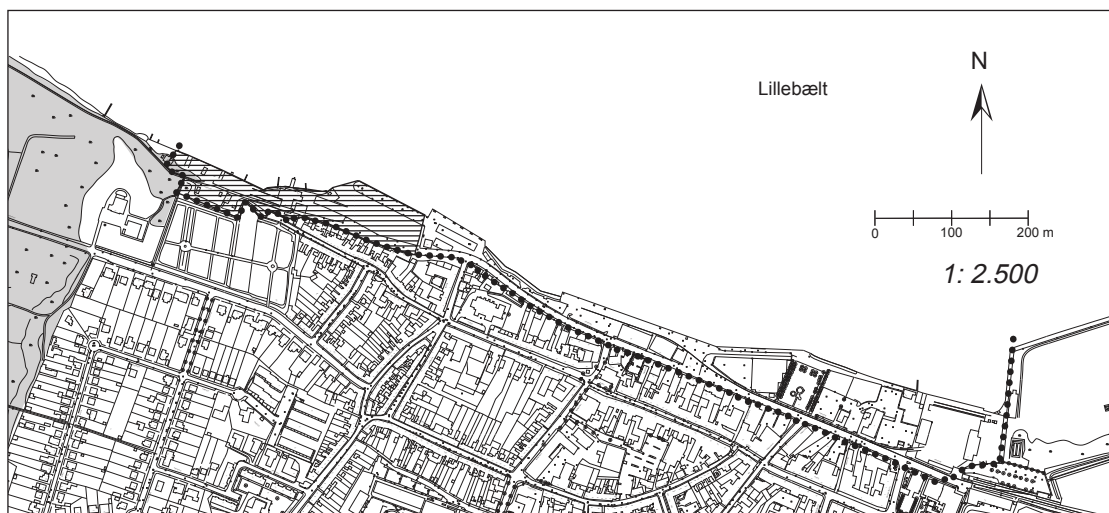
En evt. opfyldning og havnebassin på den østlige del af arealet vil ændre kystlinien ved Middelfart Havn. Opfyldningen har til formål at afrunde den eksisterende opfyldning ved NKT øst for lokalplanområdet og vil derfor virke som en udjævning af den eksisterende kystlinie. Havnebassinet forbeholdes lystbåde og placeres somt vist på kortbilag 2. Desuden åbner lokalplanen mulighed for, at der kan etableres anløb til 50-100 både i Lillebælt ud for delområde I.

Byrådet vurderer at realiseringen af lokalplanen vil forbedre havnens udseende. Den nye bebyggelse er placeret foran eksisterende byområder. Byens udstrækning langs vandet øges ikke, og den nye bebyggelse bliver lavere end den eksisterende bebyggelse syd for Havnegade.

Skovbeskyttelseslinien

Lokalplanens delområde III er omfattet af naturbeskyttelseslovens skovbeskyttelseslinie på 300 meter. Naturbeskyttelseslovens §17, stk. 2 fastslår dog, at forbuddet ikke gælder havneanlæg og de landarealer, der ved lokalplan er udlagt til havneformål.

Den vestlige del af havneområdet er omfattet af skovbeskyttelseslinien.



Delområde III omfatter bl.a. Gl. Havn og anvendelsen i delområdet fastholdes bl.a. til havn. Havnens hidtidige afgrænsning mod vest omfatter desuden alle byggefeltet som lokalplanen fastlægger i delområdet. Lokalplanen tillader således ikke bebyggelse udenfor den hidtidige afgrænsning af havnen.

Naturbeskyttelseslovens undtagelsesparagraf (§17, stk. 2) træder således i kraft og der kan derfor ses bort fra naturbeskyttelseslovens skovbyggelinie i forbindelse med nybyggeri inden for de i lokalplanen udlagte byggefeltet.

Beskyttelseszone omkring kirken

Naturbeskyttelsesloven indeholder bestemmelser for beskyttelseszoner omkring landsbykirker. Da Middelfart Kirke er beliggende i et byområde gælder der derfor ingen særlige bestemmelser for området omkring kirken. Lokalplanen indeholder dog bestemmelser, der friholder området foran kirken, således at udsigten mod vandet bevares.

Trafikstøj

Der er foretaget beregninger af trafikstøjens omfang indenfor lokalplanområdet. Disse viser, at trafikstøjen indenfor den sydligste del af byggefeltet vest for kanalen i delområde I, overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj på facader til støjfølsomme formål som f.eks. boliger. Støjforholdene forhindrer derimod ikke, at der opføres bygninger til mindre støjfølsomme anvendelser såsom rekreative og kulturelle formål, restaurant, detailhandel, mv., således som lokalplanen giver mulighed for. Tilhørende opholdsarealer må ikke anlægges ud mod Havnegade.

I delområde II er der ikke problemer med støj fra trafikken på Havnegade, idet dette delområde er udlagt til mindre støjfølsomme anvendelser såsom trafikhavn med tilhørende virksomheder.

Endelig vurderes trafikstøjen i delområde III at være så beskeden, at støjen ikke giver anledning til problemer ifht. lokalplanens bestemmelser om anvendelsen af området.

Der er efterfølgende i detaljer redegjort for trafikstøjforholdene inden for lokalplanområdet:

Lokalplanområdet omfatter Havnegade, der betjener området trafikalt. Trafikken på Havnegade øst for trafikhavnen er på nuværende tidspunkt mellem 3.300 - 4.000 biler i døgnet (årsdøgns trafikken). Arealanvendelsen inden for lokalplanområdet forventes ikke at forøge trafikmængden væsentligt. Der er foretaget to trafiktællinger:

- a) I den østlige del af Havnegade, mellem Nygade og Kappelsbjergvej (delområde I) = 3.300 biler i døgnet
- b) Ved trafikhavnen (delområde II) = 4.000 biler i døgnet

Det beregnede støjniveau ca 10 meter fra vejmidte er følgende:

- a) 60 dB(A)
- b) 62 dB(A)

(Der er tale om en beregning hvor flere faktorer er skønnet, f.eks. lastbilprocenten, terrænnets beskaffenhed og evt bebyggelser).

Inden for delområde I skal trafikstøjbelastningen være under 60 dB(A), som er Miljøministeriets vejledende grænseværdi for det udendørs støjniveau. Inden for delområde II (trafikhavnen) giver trafikstøjen heller ikke anledning til problemer.

Vest for Brogade (delområde III), hvor vejen ender blindt ved Silde-
marken, er trafikmængden ubetydelig og hastigheden er meget lav. Der er derfor ikke støjproblemer der overstiger de vejledende grænseværdi for det udendørs støjniveau.

Inden for delområde I skal trafikstøjbelastningen være under 55 dB(A) for opholdsarealer, og disse bør derfor ikke placeres tæt ved Havnegade.

Det indendørs støjniveau må iflg. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 om trafikstøj i boligområder ikke overstige 35 dB(A) i kontorer og lignende. For at reducere trafikstøj kan facaden støjisoleres. Dette kan eks. anbefales i den sydligste del af byggefeltet vest for kanalen i delområde I.

På figuren på næste side er der redegjort for støjforhold ifht. virk-
heder og trafik i delområde I.

Støj fra erhvervsvirksomheder

Støj fra virksomheder i og udenfor lokalområdet kan sætte nogle begrænsninger for anvendelsen indenfor lokalplanområdet. Idet der ikke længere er væsentlig aktivitet i delområde I drejer det sig primært om støj fra trafikhavnen samt fra virksomheden øst for lokalplanområdet, NKT.

Aktiviteterne på nabogrundene betyder, at delområde I ikke kan tillades anvendt til støjfølsomme formål som f.eks. boliger. Støjen fra nabogrundene forhindrer derimod ikke, at delområde I anvendes til mindre støjfølsomme anvendelser såsom kontorer, rekreative og kulturelle formål, restaurant, detailhandel, mv., som lokalplanen giver mulighed for. Der gælder ligeledes nogle grænser for støjen fra aktiviteter i selve delområde I, som dog ikke forhindrer at delområdet anvendes til de nævnte funktioner.

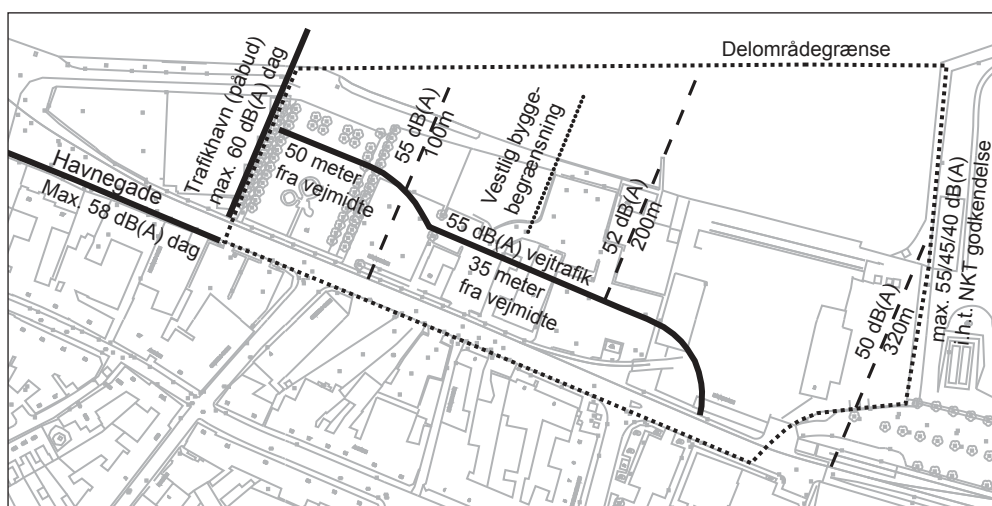
For delområde II gælder der tilsvarende nogle grænser for støjen indenfor delområdet, som ikke forhindrer den planlagte anvendelse, dvs. trafikhavn med tilhørende virksomheder.

I delområde III vurderes aktiviteterne indenfor delområdet eller på nabogrundene ikke at forhindre den planlagte anvendelse.

Efterfølgende er der redegjort i detaljer for støjforholdene i de tre delområder:

Der er på nuværende tidspunkt indenfor **delområde I** ingen eller kun ringe aktiviteter, og de anses ikke for at give anledning til støjgener inden for området eller mod naboområder. Den påtænkte arealanvendelse i delområdet vil reducere støjbelastningen, idet de eksisterende støjklender forventes at forsvinde. Den eksisterende kulhavn inden for området nedlægges, og det eksisterende maskinværksted (smedje) er i dag nedlagt.

Støjforhold i delområde I.



Umiddelbart øst for lokalplanområdet findes et erhvervsområde (NKT), hvilket forhindrer støjfølsomme anvendelser som f.eks. boliger på den østlige del af lokalplanområdet, med mindre der gennemføres særlige afværgeforanstaltninger. Kontor samt offentlige og rekreative formål kan derimod uden problemer indpasses på området. NKT har en miljøgodkendelse for den eksisterende produktion i området.

Det tilladelige støjniveau inden for **delområde I** tager udgangspunkt i støjgrænserne for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse i centerområder (bykerner), jvnf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984. Lokalplanens delområde I indeholder dog ingen støjfølsom anvendelse (boliger), og der fastsættes derfor et ensartet støjniveau for hele døgnet, der

- ikke må være højere end 55 dB(A) på alle dage

Af hensyn til anvendelserne syd for området gælder der dog, at støjniveauet i delområdets sydlige skel

- ikke må være højere end
 - 55 dB(A) på hverdage fra 7.00-18.00 og lørdage fra 7.00-14.00
 - 45 dB(A) på hverdage fra 18.00-22.00, lørdage fra 14.00-22.00 og søn- og helligdage fra 7.00-22.00
 - 40 dB(A) fra 22.00-7.00 på alle dage.

Områderne øst og vest for delområde I, NKT og erhvervshavnen, indeholder ingen støjfølsom anvendelse og skærper derfor ikke kravet til støjniveauet ud over de 55 dB(A) der er fastsat inden for området.

Delområde II omfatter trafikhavnen, hvor der fortsat kan forventes en vis havneaktivitet. Fyns Amt har udstedt et støjpåbud for losning og lastning af skærver på Middelfart havn. Påbudet giver et tillæg på hhv. 3 og 4 dB(A) til de vejledende støjgrænser under henvisning til, at der er tale om en aktivitet der har eksisteret i mange år. Losning og lastning skal foregå på hverdage i tidsrummet 6.00-18.00, dog kun til kl. 14.00 om lørdagen.

- Støjen fra aktiviteterne må ikke overstige følgende værdier alle dage fra 6.00-18.00:
 - Indenfor trafikhavnen, 60 dB(A).
 - Centerområdet syd for Havnegade, øst for Torvet, 58 dB(A).
 - Boligområdet syd for Havnegade, vest for Torvet, 56 dB(A).

Den øvrige losning og lastning på Middelfart havn vurderes at være inden for miljølovens bestemmelser herom.

Ved indpasning af nye virksomheder i delområde II vil de vejledende støjgrænser gælde for nye virksomheder der etablerer sig i området

eller ved ændret anvendelse af eksisterende virksomheder. Kommunen vurderer at de vejledende støjgrænser ikke er til hindre for en rimelig havneaktivitet fremover.

Nye virksomheder i delområde II skal således overholde støjgrænserne for erhvervsvirksomheder jvnf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 vedr. eksternt støj fra virksomheder, og der gælder at støjniveauet i princippet inden for området

- ikke må være højere end 60 dB(A) på alle dage

Ved lokalplanens ikrafttræden gælder, at støjniveauet fra nye virksomheder, der etablerer sig i området, i skel mod centerområdet øst for Torvet

- ikke må være højere end 55 dB(A) på hverdage fra 7.00-18.00 og lørdage fra 7.00-14.00
45 dB(A) på hverdage fra 18.00-22.00, lørdage fra 14.00-22.00 og søn- og helligdage fra 7.00-22.00
40 dB(A) fra 22.00-7.00 på alle dage.

Den eksisterende aktivitet på trafikhavnen er jvnf. ovenstående ikke omfattet af disse støjgrænser, der kun gælder nye virksomheder.

Delområde III omfatter det vestligste område ved Sildemarken. Indenfor området er der ingen eller kun ringe aktiviteter fra bådværftet og havnekiosken og øvrige aktiviteter, og de anses ikke for at give anledning til støjgener inden for området eller mod boligområdet.

De rekreative områder, Herman Jensens Anlæg i delområde I og delområde III (Sildemarken og Gl. Havn), anses for at være »bynære rekreative arealer«, hvorfor støjvurdering ikke er nødvendig.

Spildevand

Området er kloakeret således, at spildevandet afledes til centralrensninganlægget i Middelfart.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet skal forsynes i henhold til gældende varmeplan. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret varmforsyning i henhold til gældende varmeplan.

Forurening

Middelfart Kommune er ikke bekendt med, at der findes forurenede jord i området, men der er tre områder som skal undersøges nærmere før

der sker en ændret anvendelse. Amtet har i en tidligere undersøgelse peget på tre områder der måske kan indeholde forurenede jord. Det drejer sig om de gamle kul- og koksdepoter ved A.C.Hansen, Smedeforretningen ved Havnegade 6 og et område ved en nu nedrevet havnekiosk ved Gammel Havn.

TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

En evt. opfyldning vil ske i søterritoriet og skal derfor overføres til byzone efter opfyldning. En opfyldning kræver tilladelse fra Kystinspektoratet.

Ændring af en del af trafikhavnen til anden anvendelse kræver tilladelse fra Trafikministeriet.

Udbygning af delområde I med detailhandel kan ikke ske før Fyns Amt har gennemført en planlægning der tillader dette.

Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 23.21

Middelfart Havnefront

I henhold til lov nr. 563 af 30. juni 1997 om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål

- at styrke sammenhængen mellem byen og havnen, herunder at en række synsfelter friholdes for bebyggelse, se kortbilag 2.
- at styrke og forbedre de arkitektoniske sammenhænge på havnearealet.
- at sikre at trafikhavnen kan opretholdes.
- at styrke og udvide byens center.
- at skabe mulighed for byggeri på den østlige del af havnen i en række afgrænsede byggefelt, se kortbilag 2.
- at sikre at nye funktioner som lystbådehavn, kontor og detailhandel kan indpasses på den østlige del af havnen.
- at bevare og forbedre eksisterende rekreative arealer langs havnen samt at styrke det grønne element gennem beplantning langs Havnegades sydside.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 af 7.9.1998 og omfatter matr. numrene af

Hindsgavl Middelfart Jorder
1br, og

Middelfart Markjorder
46c, 92a, 92b, og

Middelfart Bygrunde
405a, 408, 404, 23b, 403b, 403c, 414a, 414e, vejarealerne "at", 66, 403a, "b", dele af "f" og Lillebælt samt alle parceller, der efter den 7.9.1998 udstykkes inden for området.

2.

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

3.

En del af lokalplanområdet ligger i Søterritoriet og overføres med denne lokalplan til byzone, resten af lokalplanområdet ligger i byzone. Zoneoverførslen af vandarealet træder ikraft, når arealet er indvundet og opfyldt, og den vil alene gælde for det indvundne landareal.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Delområde I må anvendes til rekreative og kulturelle formål, restauranter, lystbådehavn, kanal, spejlbasin, detailhandel (udvalgsvarer), kontor samt parkering. Den enkelte butiks bruttoetageareal må ikke overstige 800 m². Der kan ikke tillades dagligvarehandel i delområdet, bortset fra en kiosk (som ikke må overstige 50 m² bruttoetageareal) i forbindelse med lystbådehavnen. Kontorer og klinikker må kun etableres over stueplan. Indenfor delområdet kan der samlet etableres max 5.000 m² bruttoetageareal til butikker med detailhandel (udvalgsvarer). Delområde I kan dog ikke anvendes til detailhandel før Fyns Amt har gennemført en regionplanlægning som tillader detailhandel i delområde I.

Der er mulighed for at placere 50-100 lystbåde indenfor delområdet uden på den fremtidige afgrænsning af havnen mod Lillebælt.

2.

Delområde II må anvendes til trafikhavn, herunder virksomheder med naturlig tilknytning til trafikhavnen, samt parkering.

3.

Delområde III må anvendes til offentlige formål, kulturelle og rekreative anlæg, klubhuse, mindre værft, havn samt parkering. Der kan etableres en mindre kiosk på max. 50 m² bruttoetageareal med mulighed for salg af dagligvarer.

§ 4. Bevaring af grønne områder

1.

Det på kortbilag 2 med mørkgrøn signatur viste område skal bevares som offentligt rekreativt område og må ikke bebygges. Der gives mulighed for at etablere en åben pavillion til offentlige formål.

§ 5. Vej -, sti - og parkeringsforhold

1.

Havnegade er fortsat adgangsvej til lokalplanområdet.

2.

Der udlægges areal til nye veje A-B-C-D i en bredde af 8 meter som vist på kortbilag 2.

3.

Der sikres en principiel vejadgang E-F ind i delområde I vinkelret på Havnegade med en principiel beliggenhed som vist på kortbilag 2.

4.

Ved ændret anvendelse eller byggeri inden for lokalplanområdet skal der som minimum etableres parkeringspladser efter følgende fordeling:

1 p-plads pr. 25 m² salgareal og 1 plads pr. 50 m² lager, administration, o.lign. for detailhandel.

1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal for øvrige anvendelser.

5.

Parkering skal etableres på egen grund.

6.

For ejendomme hvor der ikke kan anlægges det krævede antal p-pladser i henhold til paragraf 5 stk 3, skal der etableres erstatningsparkering på tilstødende arealer.

7.

Der må ikke etableres parkering i en afstand nærmere end 10 meter fra kajkanten mod Lillebælt og bassin.

8.

Der udlægges areal til stiforbindelsen a-b og c-d i en bredde af min. 3 meter, med en placering som i princippet vist på kortbilag 2. Som det fremgår af kortbilag 2 skal stiforbindelsen følge kajkanten.

Der sikres stiforbindelse b-c, med en placering som vist på kortbilag 2. Stiforbindelse skal sikre mulighed for færdsel langs havnen inden for delområde II, og færdslen skal foregå med de begrænsninger som driften af erhvervshavnen medfører.

§ 6. Tekniske anlæg

1.

Ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.

2.

Der må ikke uden byrådets særlige tilladelse opsættes synlige uden-dørs antenner, paraboler, solfangere eller lignende.

3.

Langs Havnegade skal vejbelysningen udformes således den højeste lyspunkthøjde er i vejens sydside (mod byen).

4.

Af hensyn til sejladsen på Lillebælt skal belysningskilder være afskærmede, således at lyspunkterne ikke kan ses uden for de områder, der ønskes belyst. Belysning må kun udføres efter Byrådets nærmere anvisninger.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Bebyggelsesprocenten for delområde I, øst for Havnegydens forlængelse inden for delområdet, må ikke overstige 50 for den enkelte grund. Udlagte bassiner og kanal må ikke medregnes i bebyggelsesprocenten. Bygninger må opføres i 1-2,5 etager og højden må ikke overstige 10 meter. Højdegrænsen gælder ikke ventilationsskorstene, spir eller mindre bygningsfremspring. Bygninger må ikke opføres med en større husdybde end 12 meter. Vest for kanalen må bygninger til kulturelle og/eller rekreative formål opføres med en større husdybde end 12 meter. Byggeri skal opføres indenfor de på kortbilag 2 viste byggefeltter. Bebyggelsen skal opføres med gavl mod Havnegade, og bygningerne skal orienteres nord-syd vinkelret på Havnegade. Bebyggelse skal placeres med gavle eller en del af facaden i facadebyggelinien, som er vist på kortbilag 2.

Opfyld inden for delområdet skal etableres med en terrænkote som Havnegadeniveauet.

Vest for Havnegydens forlængelse inden for delområdet må der ikke opføres byggeri. Turistkontorets bygninger kan dog genopføres og der tillades mindre tilbygninger hertil. Endvidere kan der etableres en åben pavillion til offentlige formål.

2.

I delområde II må bebyggelsesprocenten for den enkelte grund ikke overstige 30. Byggeri må opføres i 1-2 etager og højden må ikke overstige 10 meter. Højdegrænsen gælder ikke ventilationsskorstene, spir eller mindre bygningsfremspring. Bebyggelse i delområde II skal opføres indenfor de på kortbilag 2 angivne byggefeltter. Bebyggelsen skal opføres med gavl mod Havnegade. Bebyggelse skal placeres med gavle eller en del af facaden i facadebyggelinien, som er vist på kortbilag 2.

3.

Bebyggelsesprocenten for delområde III vest for værftet (matr. nr. 92b) må ikke overstige 20. Byggeri må opføres i 1 etage og højden må ikke overstige 5 meter. Højdegrænsen gælder ikke ventilationsskorstene, spir eller mindre bygningsfremspring. Byggeri skal opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggefeltter. Byggeri skal orienteres med gavl mod Lillebælt.

Bebyggelsesprocenten for delområde III øst for værftet (matr. nr. 92b) må ikke overstige 8. Byggeri må opføres i 1 etage og højden må ikke overstige 8 meter. Højdegrænsen gælder ikke ventilationsskorstene, spir eller mindre bygningsfremspring. Ved byggeri skal der tages særlige hensyn til beliggenheden tæt på Middelfart Kirke.

På havneområdet ved Gl. Havn må der opføres en havnekiosk efter byrådets nærmere anvisning. Ved byggeri skal der tages særlige hensyn til beliggenheden tæt på Middelfart Kirke.

I Lillebælt ud for kirken må der anlægges en bådebro med en placering som i princippet vist på kortbilag 2.

4.

I alle delområder skal bebyggelses- og parkeringsforhold samt beplantning respektere de på kortbilag 2 angivne synsfelter mellem byen og vandet.

5.

I delområde I og II skal bebyggelse opføres mindst 8 meter fra kajen og 6 meter fra bassin.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

For hele området gælder:

1.

Skorstene, ventilationsanlæg, tagvinduer og kviste skal i dimensionering og udformning tilpasses bygningens formsprog.

2.

Ydervægge skal fremstå som en konstruktiv enhed fra terræn til tag.

3.

Indenfor området skal der tilstræbes variation i bygningernes arkitektur. De enkelte bygninger skal derfor fremstå med hver sit arkitektoniske formsprog.

4.

Reklame og facadeskilte skal i størrelse og udformning underordne sig bygningsfacadens arkitektoniske formsprog. Skiltning på butiksvinduer må kun undtagelsesvis udføres med firmanavn eller logo, og skal udføres i et grafisk design der er tilpasset bygningens arkitektoniske formsprog.

Herudover må der kun i begrænset omfang opstilles mindre oplysnings- og henvisningsskilte, der underordner sig helhedsindtrykket for området. Inden for lokalplanområdet må der kun opsættes lysskilte efter byrådets anvisning. Flagreklamer tillades ikke i området.

Skiltning skal godkendes af byrådet.

For delområde I gælder:

5.

Ny bebyggelse skal opføres i materialer af høj kvalitet. Der skal hovedsageligt vælges naturlige og velkendte produkter efter dansk byggetradition, og der skal vælges materialer der patinerer smukt. Traditionelle grundmurede bygninger såvel som moderne teknologiske konstruktionsmetoder accepteres, under forudsætning af en høj detaljeringsgrad og et højt kvalitetsniveau.

6.

Facader skal fremstå med pudsede eller vandskurede overflader med efterfølgende malerbehandling eller udført i blank mur med fyldte fuger. Malede facader skal fremstå med overflader malet indenfor jordfarveskalaen eller sort.

Mod vandsiden, mod bassin og kanal og mod Lillebælt, kan bygninger endvidere opføres med facader, der er udført i træ. Træfacadebeklædning mod vandsiden skal fremstå malet med jordfarver eller fremstå med ubehandlet overflade.

Bygninger inden for delområdet kan dog opføres med glasfacader mod bæltet.

7.

Bebyggelsens tage skal udformes som sadeltage med rejste gavle

med en taghældning på 25-45° eller som buede tage. Som synlig tagbeklædning kan der anvendes tegl, tagpap, skifer eller ikke indfarvet metalpladebeklædning af høj kvalitet, som f.eks. zink

8.

Vinduer og døre skal udformes med karm og rammer af træ, stål eller aluminium, med spinkle dimensioner for at opnå en vis lethed i udseendet. Der er dog mulighed for at udforme dørpartier i glas.

For delområde II gælder:

9.

Ny bebyggelse skal opføres i materialer af høj kvalitet. Der skal hovedsageligt vælges naturlige og velkendte produkter efter dansk byggetradition, og der skal vælges materialer der patinerer smukt. Traditionelle grundmurede bygninger såvel som moderne teknologiske konstruktionsmetoder accepteres, under forudsætning af en høj detaljeringsgrad og et højt kvalitetsniveau.

10.

Facader skal fremstå med pudsede eller vandskurede overflader med efterfølgende malerbehandling eller udført i blank mur med fyldte fuger. Malede facader skal fremstå med overflader malet indenfor jordfarveskalaen eller sort.

11.

Bebyggelsens tage skal udformes som sadeltage med en taghældning på 25-45° eller buede tage. Som synlig tagbeklædning kan der anvendes tegl, tagpap, skifer eller ikke indfarvet metalpladebeklædning, f.eks. zink, af høj kvalitet.

For delområde III gælder:

12.

Ny bebyggelse og ændring på eksisterende bebyggelse skal opføres i materialer af høj kvalitet. Der skal hovedsageligt vælges naturlige og velkendte produkter efter dansk byggetradition, og der skal vælges materialer der patinerer smukt. Bygningerne vest for bådeværftet skal opføres med træ som udvendig vandret facadebeklædning.

13.

Endvidere må der anvendes bræddebeklædning i lodret høvlet beklædning med grat eller med stafprofil udført med dækkende farver og oliemaling.

14.

Facader skal fremstå med malede overflader indenfor jordfarveskalaen eller i sort.

15.

Bebyggelsens tage skal udformes som sadeltage med en taghældning på 25-45°. Som synlig tagbeklædning skal der anvendes tagpap.

Undtagelsesvis kan der i særlige tilfælde opføres bygninger med ensidig taghældning mellem 15 og 25° på mindre bygninger vest for værf-tet.

16.

Vinduer, døre og portkonstruktioner skal udformes med karm og rammer af træ. Undtagelsesvis kan der anvendes stål til vinduer i eksisterende byggeri.

17.

Vinduer, døre og porte skal fremstå med malede overflader med hvide eller afdæmpede farver.

§ 9. Beplantning

1.

Der skal etableres en markant træække langs Havnegades sydlige afgrænsning. Beplantningen skal bestå af f.eks. bornholmskrøn og plantes som en træække. Vedligeholdelsen påhviler Middelfart Kommune.

2.

Det på kortbilag 2 viste grønne rekreative område (Herman Jensens Anlæg) skal bevares som et grønt rekreativt område.

§ 10. Ubebyggede arealer

1.

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende og være vel vedligeholdte. I delområde I skal eventuel oplagring af materialer, affald mv. uden for bygninger afskærmes.

2.

Parkeringsarealer der er synlig fra veje og stier skal omgives af hække med en højde på max. 1 meter over parkeringspladsens terræn. Hækbeplantningen skal suppleres med solitære træer, der danner et løvtag over parkeringsarealet.

§ 11. Støj

1.

Ved udvidelse eller nyetablering af virksomheder skal der sikres, at støjbelastningen i og uden for lokalplanområdet ikke overstiger miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier om ekstern støj fra virksomheder.

2.

Trafikstøj

Virksomheder, i form af kontorer og lignende inden for delområde I, skal udformes på en sådan måde, at det indendørs støjniveau fra trafik ikke overstiger den til enhver tid gældende vejledende grænseværdier om trafikstøj i boligområder fra Miljøstyrelsen, pt. miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984.

Ved ændret anvendelse inden for delområde I, skal de udendørs opholdsarealer anlægges så støjniveauet fra trafik ikke overstiger den til enhver tid gældende vejledende grænseværdier om trafikstøj i boligområder fra Miljøstyrelsen, pt. miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før

- der er etableret varmemforsyning i henhold til Middelfart Kommunes varmeplan.
- det krævede antal parkeringspladser er anlagt eller etableret som erstatningsparkering på tilstødende arealer.

§ 13. 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 uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

4.

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

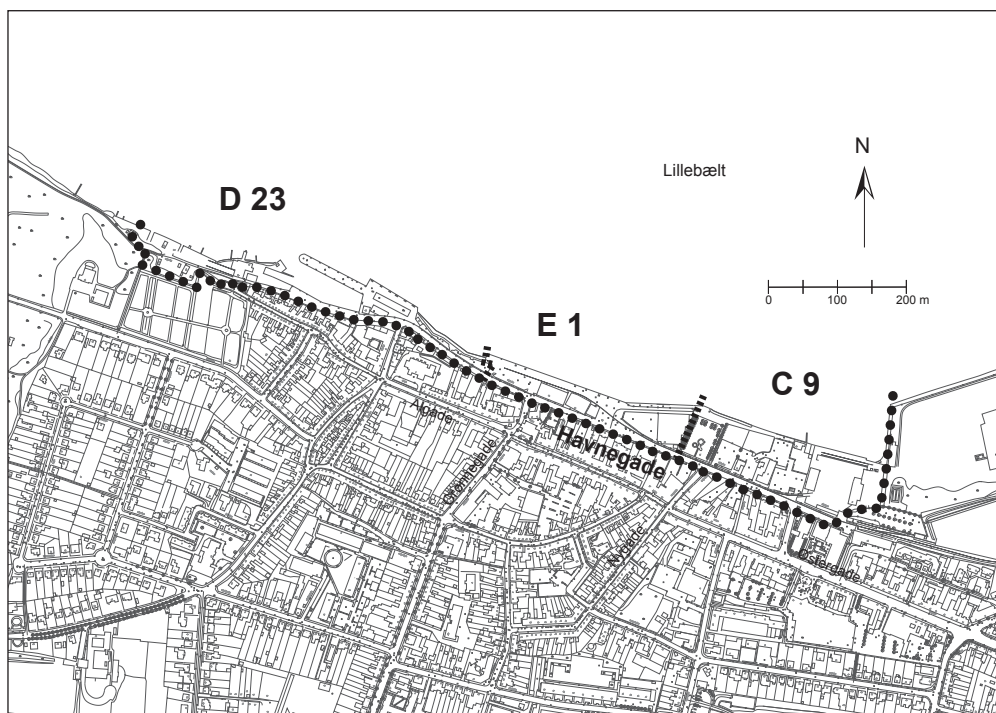
Vedtagelsespåtegning

Middelfart Byråd har den 3. april 2000 vedtaget denne lokalplan. Vedtagelsen er, i henhold til planlovens §27, stk.2, betinget af at Fyns Amt gennemfører en regionplanlægning, der tillader detailhandel indenfor lokalplanens delområde I. Bestemmelserne vedrørende detailhandel træder således først i kraft når Fyns Amt har gennemført denne planlægning.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Ole Larsen
Teknisk direktør

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort den 10. maj 2000



Middelfart Kommune

TILLÆG NR. 1 TIL KOMMUNEPLAN 1997

Middelfart Havnefront

De på kortet viste områder fastlægges med følgende rammer for lokalplanlægningen:

Område E 1

1. Området skal anvendes til trafikhavn, herunder virksomheder med en naturlig tilknytning til trafikhavnen.
2. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35 for området som helhed.
3. Bygningerne kan opføres i 1-2 etager, og højden må ikke overstige 10 meter.

Område C 9

1. Området skal anvendes til rekreative og kulturelle formål, restauranter, mindre lystbådehavn, detailhandel (udvalgsvarer), parkering samt kontorer og klinikker over stueplan. Den enkelte butiks bruttoareal må ikke overstige 800 m². Der kan etableres en mindre kiosk på max. 50 m² bruttoetageareal med mulighed for salg af dagligva-

rer. Indenfor området kan der samlet etableres max 5.000 m² bruttoetageareal til butikker med detailhandel (udvalgsvarer). Området kan dog ikke anvendes til detailhandel før Fyns Amt har gennemført en planlægning, der tillader dette.

2. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 øst for Havnegydens forlængelse og 0 vest for Havnegydens forlængelse. Turistkontorets bygninger kan dog genopføres og der tillades mindre tilbygninger. Endvidere kan der etableres en åben pavillion til offentlige formål.
3. Bygningerne kan opføres i 1-2,5 etager, og højden må ikke overstige 12 meter.

Område D23

1. Området skal anvendes til offentlige formål, kulturelle og rekreative anlæg, parkering, mindre værft samt kommunal havn. Der kan etableres en mindre kiosk på max. 50 m² bruttoetageareal med mulighed for salg af dagligvarer.
2. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 10 for området som helhed.
3. Bygningerne kan opføres i 1-2,5 etager, og højden må ikke overstige 8 meter.

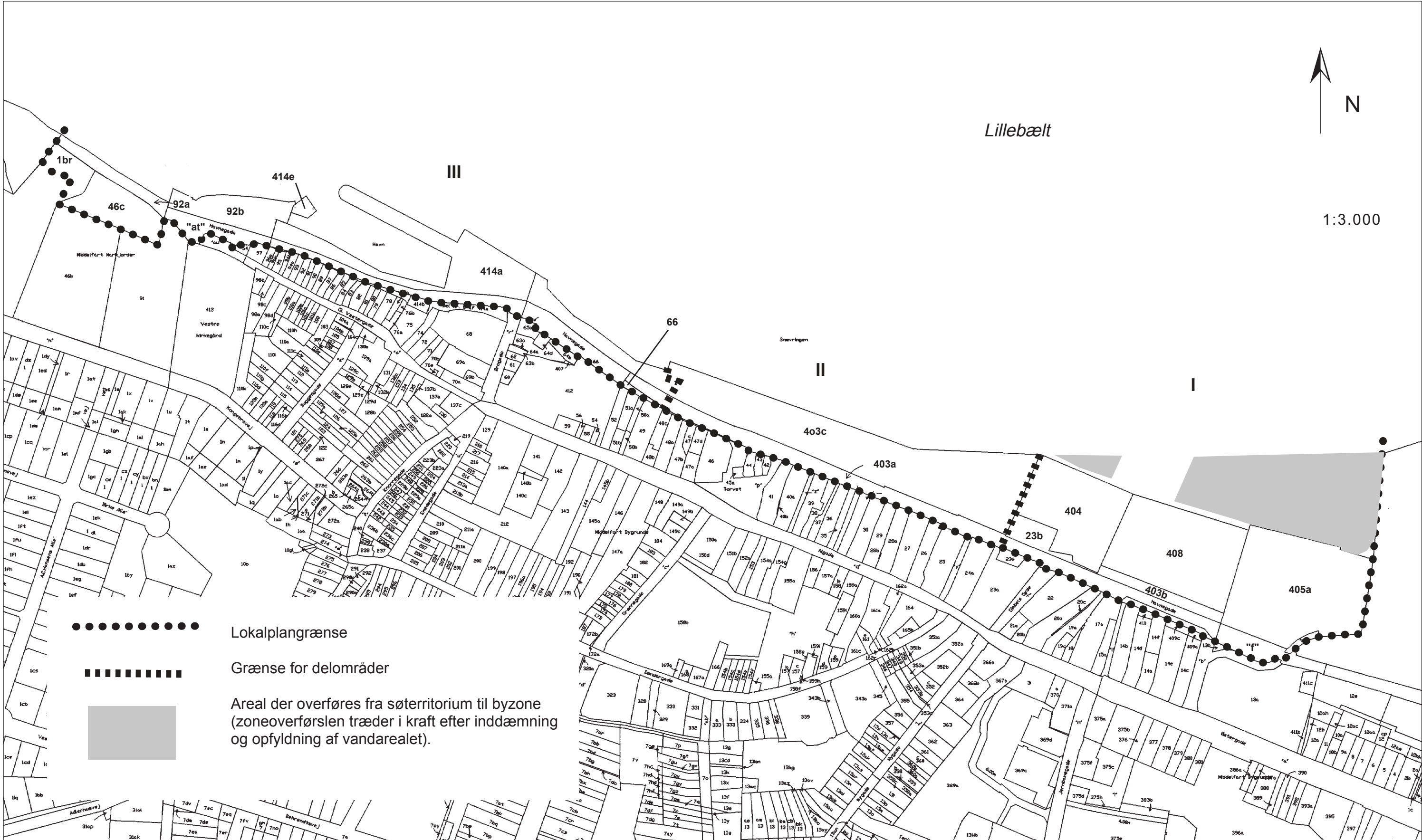
Middelfart Byråd har den 3. april 2000 vedtaget dette kommuneplantillæg. Vedtagelsen er, i henhold til planlovens §27, stk.2, betinget af at Fyns Amt gennemfører en regionplanlægning, der tillader detailhandel indenfor kommuneplantillæggets delområde C9. Bestemmelserne vedrørende detailhandel træder således først i kraft når Fyns Amt har gennemført denne planlægning.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Ole Larsen
Teknisk direktør

Det endeligt vedtagne kommuneplantillæg er offentliggjort
den 10. maj 2000

MATRIKELNUMRE OG OMRÅDEGRÆNSER



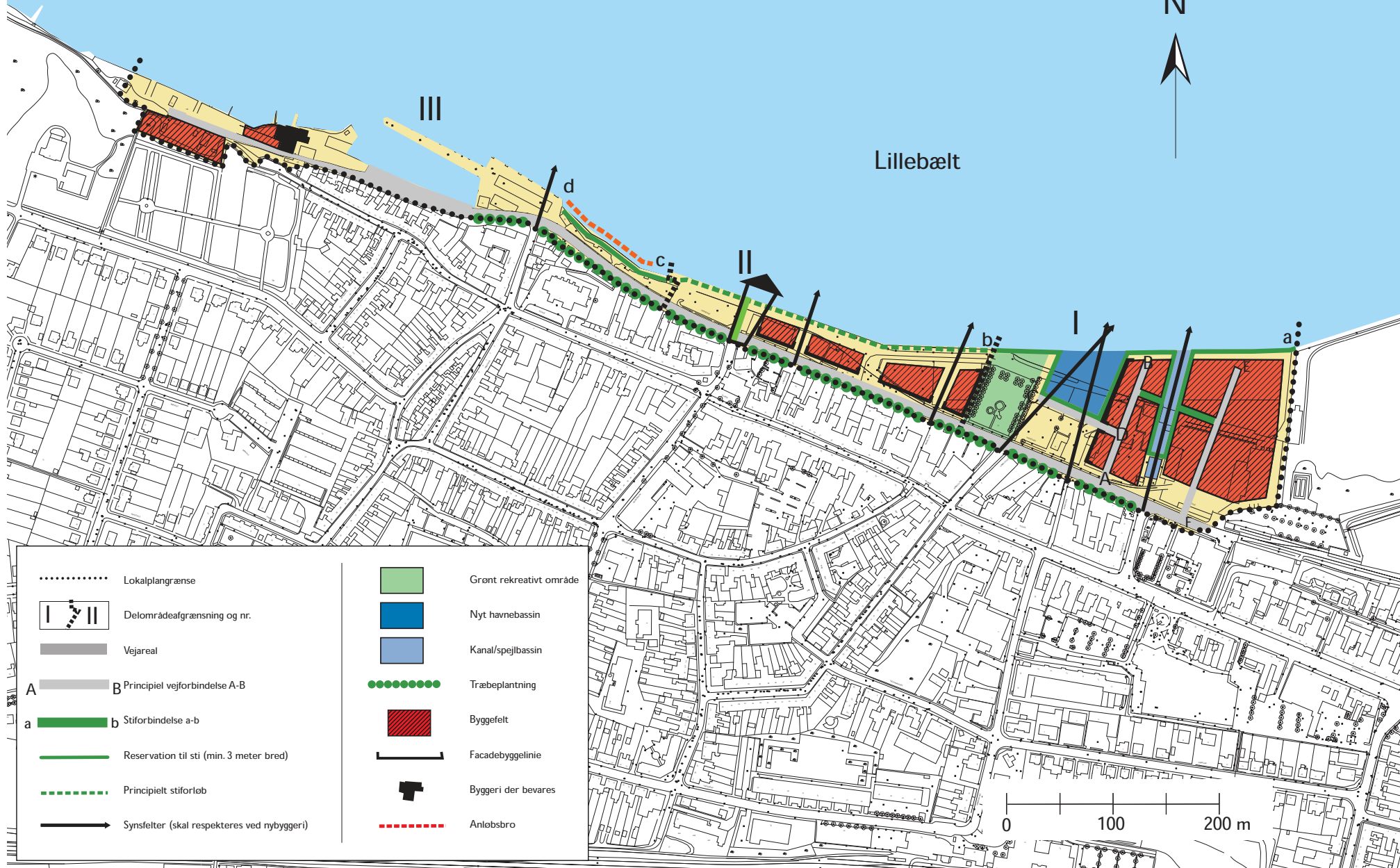
MIDDELFART HAVNEFRONT

KORTBILAG 2

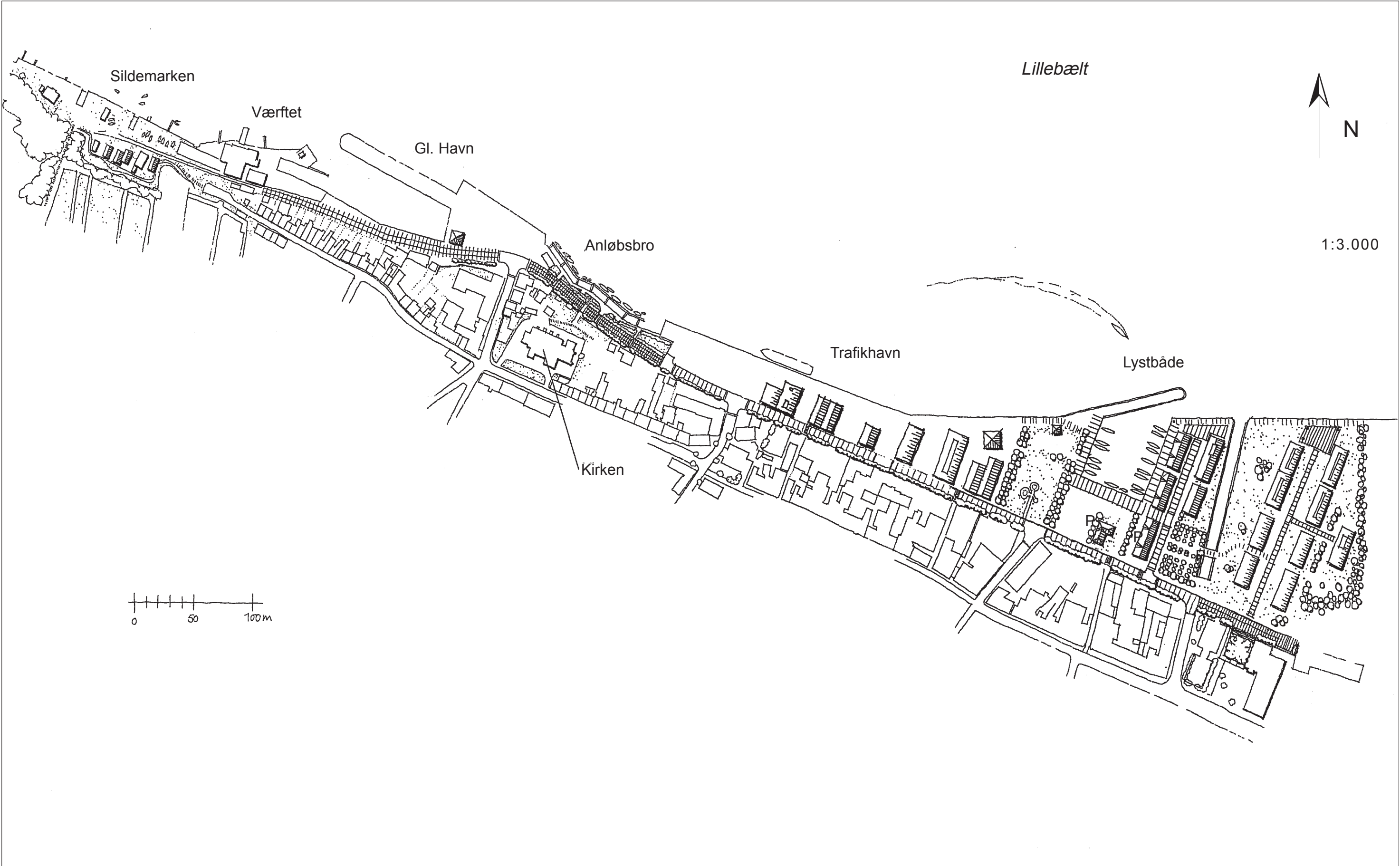
ANVENDELSE, BEVARING, BYGGELINIER, MM.

1:5.000

N



MIDDELFART HAVNEFRONT, LP. NR. 23.21
KORTBILAG 3
ILLUSTRATIONSTEGNING



Delvis ophævelse af Lokalplan 23.21

Lokalplan nr. 23.21 Middelfart Havnefront er delvis ophævet af Lokalplanerne 23.25 og 177

