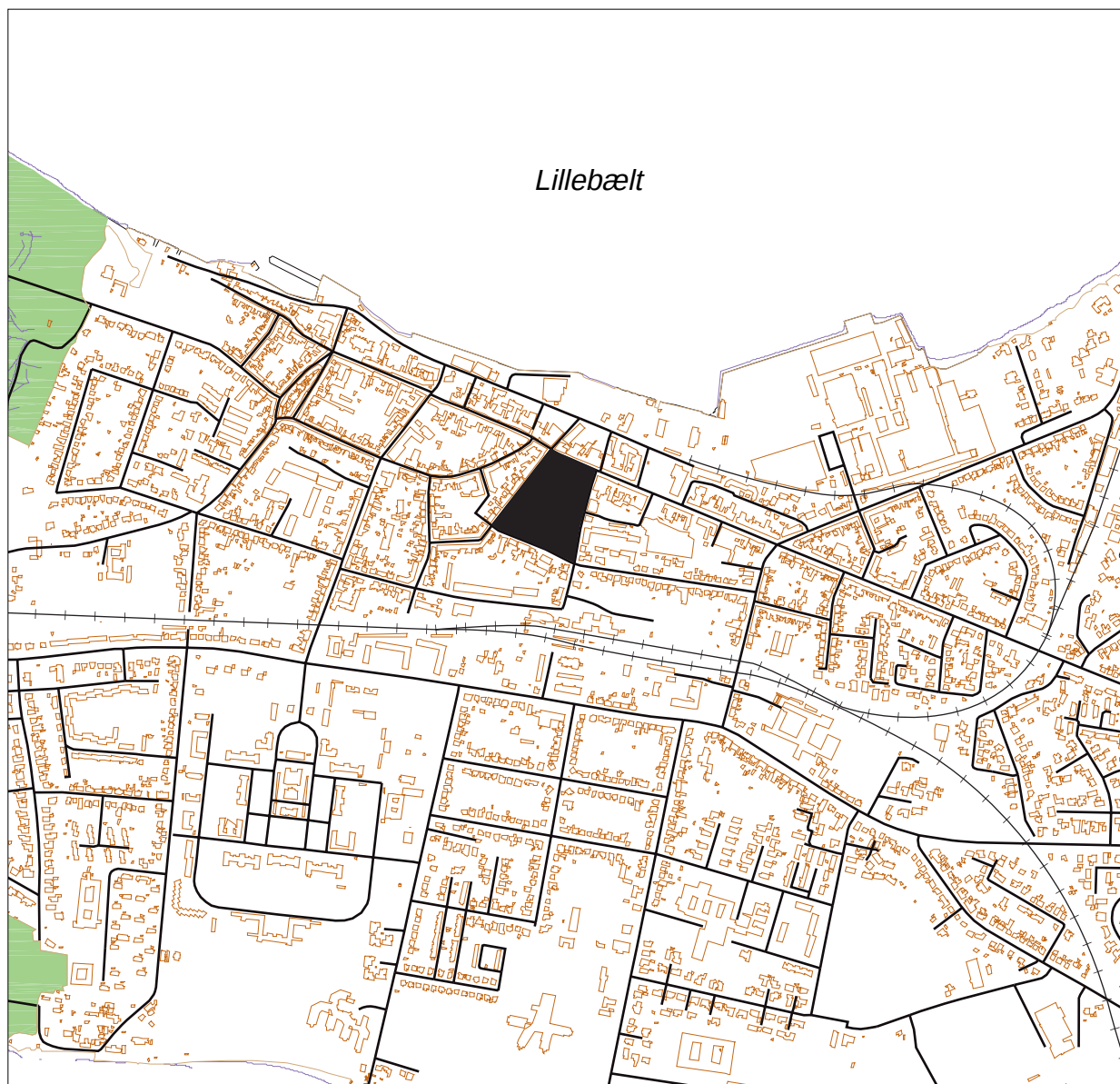




Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 23.23

Centerområde ved
Algade, Jernbanegade, Teglværksgade og Nygade

August 2001

Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 23.23

Centerområde ved

Algade, Jernbanegade, Teglværksgade og Algade

Indhold

LOKALPLANOMRÅDET	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	6
LOKALPLANENS OMGIVELSER	6
LOKALPLANENS INDHOLD	7
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	9
LOKALPLANENS FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKAL- PLANER	9
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	10
TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING	13
 LOKALPLANENS BESTEMMELSER	 15
VEDTAGELSESPÅTEGNING	22
 KORTBILAG 1: MATRIKELKORT	
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT	

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet ligger i Middelfarts centrale bydel og er en del af kommunens hovedcenter.

Lokalplanen omfatter karréen mellem Algade, Jernbanegade, Teglværksgade og Nygade. Området er på ca. 20 ha. og er privat ejet. Området ligger i byzone.

I den nordlige og østlige del af karréen anvendes stueetagen til butikker, banker og lignende servicevirksomheder. De øvrige etager anvendes til boligformål, klinikker og kontorer. De ubebyggede arealer i lokalplanområdet anvendes til parkering eller ligger hen som grønne arealer med græs, træ- eller kratagtig beplantning. I den vestlige del af karréen er der overvejende boligbebyggelse.

Mod Algade og Nygade består bebyggelsen af en sluttet randbebyggelse i 1,5-2,5 etager, hvilket er karakteristisk for bebyggelse i den gamle bydel. Mod Jernbanegade og Teglværksgade ligger bebyggelsen mere spredt, hvorved bebyggelsens karréstruktur opløses. Bebyggelsen mod Jernbanegade adskiller sig endvidere fra den øvrige bebyggelse ved at omfatte større butiks- og erhvervsbygninger med flade tage.

Inden for lokalplanens område stiger terrænet mod sydvest fra ca. 3 m DNN i krydset Algade/Jernbanegade til ca. 10 m DNN i krydset Nygade/Teglværksgade.



LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er, at kommunen ønsker at gøre det muligt at indrette boliger i stueetagen i ejendommene langs Teglværksgade. Lokalplanlægningen ønskes gennemført ud fra et skøn om, at etablering af nye butiksfunktioner i det centrale byområde primært vil ske i havneområdet og kun i mindre grad inden for lokalplanens område. På den baggrund vurderes det, at det næppe er sandsynligt, at der vil blive etableret detailhandelsbutikker i ejendommene langs med Teglværksgade, hvorfor lokalplanen giver mulighed for også at anvende stueetagen til boligformål.

Området er i dag omfattet af bl.a. lokalplan 23.19, der gav mulighed for at udvide eksisterende samt etablere nye butikker og andre centerorienterede virksomheder. Formålet med lokalplan 23.19 var også at fastholde antallet af boliger samt styrke og forbedre de bymæssige kvaliteter og bygningsmæssige strukturer i området.

Formålet med denne lokalplan er:

- at give mulighed for udvidelse og nyetablering af centerorienterede virksomheder på ejendommene langs Algade, Jernbanegade og Teglværksgade.
- som minimum af fastholde antallet af boliger i området ved at bevare Nygade som overvejende boliggade, og ved at give mulighed for indretning af boliger i centerbebyggelsens overetager samt i stueetagen i bebyggelsen langs Teglværksgade.
- at sikre, at ny bebyggelse opføres i gadelinie og får en udformning og et materialevalg, der er i harmoni med den ældre købstadsbebyggelse.
- at sikre, at eksisterende karréstruktur i området bevares samt skabe grundlag for etablering af karréstruktur langs med Jernbanegade og Teglværksgade.
- at sikre, at skiltning og reklamering tilpasses bebyggelsen.
- at regulere tilkørselsforholdene, så kørende adgang til centerfunktionerne sker fra Jernbanegade og Teglværksgade.

LOKALPLANENS OMGIVELSER

Området ligger i den centrale del af midtbyen ca. 200 meter syd for Lillebælt. Mod nord, øst og vest grænser området op til den østlige del af Algade. Centerområdet indeholder – foruden boliger - butikker, kontorer, liberale erhverv, mindre værkstedsvirksom-

heder, offentlige og kollektive anlæg mv. Mod syd og øst støder området endvidere op til nogle af de centrale boligområder. Syd for lokalplanområdet ligger jernbanen og Middelfart Station.

Området er på alle sider omgivet af karré- eller randbebyggelse. Bebyggelsen består hovedsageligt af sammenbyggede købstadshuse i 1,5-3 etager, men der er også indslag af nyere etagebebyggelse (Solgården) samt fritliggende enfamiliehuse.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanområdet inddeles i tre delområder, I, II og III, hvor delområde I orienterer sig mod Algade, delområde II mod Jernbanegade og Teglværksgade og delområde III mod Nygade. Jævnfør bilag 2.

Lokalplanen fastlægger, at den nordlige og østlige del (delområde I og II) – som i dag – skal anvendes til centerformål såsom butikker, kontorer, banker, klinikker, restauranter, institutioner og lignende servicevirksomheder, mens den vestlige del (delområde III) fastholdes som boligområde.

Mod Algade og Jernbanegade kan der indrettes boliger i etagerne over stueplan, mens der mod Teglværksgade både kan indrettes boliger i stueplan og på øvrige etager. Ved etablering af boliger skal der dog sikres etablering af udendørs opholdsarealer svarende til minimum 50 % af boligetagearealet. Opholdsarealerne kan evt. indrettes som tagterrasser.

For at bevare Algade som en attraktiv butiksgade fastlægger lokalplanen, at der i stueetagen ud mod Algade ikke må indrettes kontorer, banker og liberale erhverv.

Bebyggelsens omfang og placering

Butiksstørrelsen begrænses til 3.000 m² for dagligvarebutikker og 1.000 m² for udvalgswarebutikker for at sikre et alsidigt udbud af butikker i centerområdet. Inden for lokalplanens delområde I og II, der må anses for at være næsten fuldt udbygget mht. handelsfunktioner, kan der etableres nye butiksarealer med et samlet bruttoetageareal på max. 200 m².

De eksisterende dagligvarebutikker i Jernbanegade – »Pryds Supermarked« og »Fakta« er på ca. 1.200 m² og 800 m². Såfremt butikkerne ønsker at udvide, skal der tages højde for den på matr. nr. 369a, Middelfart Bygrunde m.fl., tinglyste deklaration vedrørende fællesareal for de fra ejendommen udstykkede grunde. De to dagligvarebutikker er etableret på sokkelgrunde*, og for at over-

*En sokkelgrund er en ejendom, der kun omfatter det bebyggede areal.

holde lokalplanens bestemmelser om maksimal bebyggelsesprocent, jf. § 6 stk. 1, skal der tillægges hver sokkelgrund den nødvendige del af hovedejendommen.

Den sluttede bebyggelse langs Algade og Nygade skal fastholdes, mens der langs Jernbanegade og Teglværksgade kan opføres en mere åben bebyggelse. Bebyggelsen skal placeres med facade i gadelinie for at understrege og bygge videre på eksisterende karéstruktur.

Mod Algade skal facadebebyggelsen være i 2,5 etager og mod Nygade i 1,5 etager. I den øvrige del af området kan facadebebyggelsen opføres i 1,5-2,5 etager. Bag- og sidehuse kan opføres i 1-2,5 etager, men må ikke være højere end facadebebyggelsen.

Facadehøjde og bygningslængde skal søges afstemt i forhold til den eksisterende bebyggelse i den centrale bydel. Større bygninger skal brydes op i mindre enheder, fx. gennem bygningsfremspring og/eller ændring af facadens materialer. Afvigelser herfra kan tillades, hvor særlige arkitektoniske løsninger, der afspejler vor egen tid, tilgodeser den eksisterende bebyggelses hovedstruktur og hvor det arkitektoniske formsprog ved nyt byggeri tilfører området ny kvalitet.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Lokalplanen fastlægger kun bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden inden for delområde II, idet delområde I og III allerede er omfattet af lignende bestemmelser i lokalplanerne 23.16 og 23.22.

Ny bebyggelse skal opføres med facader i røde teglsten, som vandskures evt. med indfarvning eller som kalkes/males i jordfarver eller lyse, afdæmpede farver. Mindre bygningsdele (fx karnapper, vindfang mv.) kan opføres i træ, stål, glas eller andre lette materialer. Udhuse, garager og carporte kan opføres med brædebeklædning. Facader mod Algade, Jernbanegade og Teglværksgade skal fremtræde levende med udstillinger/vinduer med indkig til butikken eller lignende åbne facader afhængig af anvendelsen.

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

Skilte, markiser og lignende, der opsættes inden for lokalplanområdet skal i størrelse og udformning tilpasses bygningens arkitektur og farver samt øvrig skiltning i gadebilledet. Alt skiltning mv.

skal godkendes af Byrådet i hvert enkelt tilfælde.

Parkering og vejadgang

Parkering skal placeres bag facadebebyggelsen, så den ikke umiddelbart er synlig fra gaden. Der skal som minimum etableres parkeringsarealer i overensstemmelse med de vejledende normer for parkering beskrevet i kommuneplanen for Middelfart, jf. § 4 stk. 4. Parkering kan indrettes fælles for flere ejendomme. Parkeringspladser skal afskærmes med hegnsmur eller plankeværk mod de tilgrænsende gader og private haver.

Adgang til parkeringsarealer samt varetransport til butikkerne skal ske fra den eksisterende adgangsvej fra Jernbanegade samt fra Teglværksgade, hvortil der reserveres areal til en ny vejadgang. For gående er der også adgang til parkeringspladserne på bagarealerne fra Algade via porten ved Jyske Bank.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde C5 i Kommuneplan 1997. Ifølge rammebestemmelserne skal området anvendes til centerformål som kontorer, liberale erhverv, biografer, restaurationer, mindre ikke-generende værksteds- og produktionsvirksomhed, boliger, kollektive anlæg og offentlige formål. For detailhandelsbutikker gælder, at den enkelte butiks bruttoetageareal ikke må overstige 3000 m² for dagligvarebutikker og 1000 m² for udvalgsvarerbutikker.

Der kan bygges i 1-2,5 etager og med en bygningshøjde på max. 12 meter. Bebyggelsesprocenten må højst være 90 for området som helhed.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 1997.

For tiden foreligger der imidlertid et forslag til ny kommuneplan, Kommuneplan 2001-2013. Den nye kommuneplans rammer for området fastsætter yderligere, at eksisterende karréstruktur skal bevares, at forretningsgadekarakteren i Algade/Østergade skal bevares og at antallet af boliger i området skal bevares. Lokalplanen er i overensstemmelse med forslaget til Kommuneplan 2001-2013.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLANER

Lokalplanområdet er omfattet af følgende lokalplaner: 23.16, 23.19 (tidligere omtalt) og 23.22. Lokalplan 23.16 og 23.22 har begge karakter af bevarende lokalplaner og omfatter bebyggelse langs med Nygade og Algade. Lokalplanerne indeholder detaljerede be-

stemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden, skilte, beplantning og belysning, men ingen anvendelsesmæssige bestemmelser. De to lokalplaner vil fortsat være gældende ved siden af denne nye lokalplan, der supplerer med bestemmelser om områdets anvendelse, vej- og parkeringsforhold samt bebyggelsens omfang og placering.

Med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan 23.19.

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.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre bebyggelse der er højere end 8,5 m (op til 12 m). Det er byrådets skøn, at ny bebyggelse i området ikke vil påvirke kysten visuelt, da eventuel ny bebyggelse dels i nævnte højde og omfang ikke vil adskille sig fra den eksisterende bebyggelse, og dels vil være en naturlig fortsættelse/færdiggørelse af de bebyggelsesmæssige strukturer i bydelen.

Trafik

Adgang til parkering samt varetransport til butikker i lokalplanområdet skal ske fra Jernbanegade. I Jernbanegade bevares indkørslen, der ligger syd for den eksisterende dagligvarebutik.

Støj fra veje og jernbanen

Det beregnede støjniveau fra biltrafikken ligger i jernbanegade på 61 dB(A), i Algade på 57 dB(A) og i Teglværksgade på 55 dB(A). I Nygade er der kun ubetydelig trafik. Der er ikke planer om ændringer af gadernes benyttelse, som vil medføre en ændret støjbelastning fremover. Støjen fra banen er dæmpet med støjskærm og bebyggelse, så støjniveauet umiddelbart nord for banen ligger på 74 dB(A). Ved lokalplanens sydgrænse ligger støjniveauet på ca. 65 dB(A).

Der må som hovedregel ikke udlægges nye arealer til boliger og institutioner i områder, der er belastet af et støjniveau over 55 dB(A) fra veje og over 60 dB(A) fra jernbaner. For kontorer og liberale erhverv er grænserne henholdsvis 60 og 65 dB(A). Da der er tale om bebyggelse i et tæt byområde, kan reglerne fraviges, hvis

det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum ikke overstiger 30 dB(A), og hvis støjgrænserne kan opfyldes på mindst én af bygningens facader og på de primære udendørs opholdsarealer.

De førnævnte grænseværdier er støjens gennemsnitsværdi målt over et længere tidsrum. Der gælder også en grænseværdi på 85 dB(A) for det maksimale støjniveau, og for togtrafikken er der en grænse for vibrationer på 75 dB (KB-vægtet accelerationsniveau).

Lokalplanen fastlægger, at ny bebyggelse skal opføres som overvejende sluttet randbebyggelse. Hvor der ikke er bebyggelse, skal der opføres hegnsmur eller plankeværk. Kravene til bebyggelsens udformning vil derfor i de fleste tilfælde sikre, at støjkravene overholdes, men for boliger kan støjgrænserne for jernbanen og for trafikstøj fra Jernbanegade muligvis være overskredet, hvis bebyggelsen ikke opføres som sluttet bebyggelse. For at sikre at støjkravene er overholdt indeholder lokalplanen en bestemmelse om, at nye boliger ikke må tages i brug før målinger eller beregninger har godtgjort, at de til enhver tid gældende grænser for støj fra veje og jernbaner kan opfyldes på mindst én af bygningens facader og på de primære opholdsarealer, og at det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum ikke overstiger 30 dB(A). Kravet om dokumentation gælder ikke butikker, kontorer, liberale erhverv og lignende.

Støj fra erhvervsvirksomheder

Lokalplanområdet ligger ca. 100 m fra havneområdet, der i en lokalplan er udlagt til erhvervsformål, der har naturlig tilknytning til havnen. Lokalplanen åbner mulighed for etablering af nye støjfølsomme funktioner – herunder boliger – men ikke med en lokalisering tættere på havneerhvervene end den eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet. Det er derfor byrådets vurdering, at der ikke bliver problemer med støj fra havneområdet.

Nye virksomheder inden for lokalplanens område skal overholde støjgrænserne for erhvervsvirksomheder i centerområder i Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledning. Ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan gælder det, at støjniveauet i skel

- i delområde I og II (blandet centerområde) ikke må være højere end
 - 55 dB(A) på hverdage fra 7.00-18.00 & 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.
- i delområde III (boligområde) må støjniveauet ikke være højere end
 - 50 dB(A) på hverdage fra 7.00-18.00 & 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.

Stop for nye større detailhandelsbutikker

Miljø- og Energiministerien har indført et stop for forslag til lokalplaner, der giver mulighed for at etablere detailhandelsbutikker, som har regional betydning på grund af størrelse og placering i henseende til center- og servicestruktur og trafik. Formålet er bl.a. at få vurderet, hvordan der kan opretholdes et levende butiksmiljø i bymidterne.

Et udvalg under ministeriet har anbefalet, at der fremover fastsættes regler om maksimale butiksstørrelser. Det vurderes, at en grænse på 3.000 m² for dagligvarebutikker og 1.000 m² for udvalgswarebutikker vil være hensigtsmæssig.

Lokalplanen giver mulighed for udvidelse og nyetablering af butikker i centerområdet og er dermed medvirkende til at opretholde et levende butiksmiljø. De butiksstørrelser lokalplanen tillader, ligger inden for udvalgets anbefalinger, og der er derfor Byrådets vurdering, at butikkerne ikke vil få regional betydning og dermed ikke er omfattet af planlægningsstopet.

Ifølge »Forslag til regionplan 2001-2013« er der i Middelfart bymidte en samlet arealramme på 5.000 m² til nybyggeri og omdannelse til butiksformål. Lokalplanens bestemmelser vedrørende muligheden for også at etablere boliger i stueetagen langs med Teglværksgade giver, ifølge amtet, ikke anledning til ændring af midtbyens arealramme til detailhandelsbutikker.

Spildevand

Området kloakeres således, at spildevandet afledes til centralrensningsanlægget i Middelfart i henhold til spildevandsplanen.

Varmeforsyning

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

Forurening

Inden for lokalplanområdet har Fyns Amt udpeget 3 lokaliteter på gamle industrigrunde, som kan være forurenede. Det drejer sig om følgende matrikler, alle af ejerlavet Middelfart Bygrunde:

- 376a (Algade 66) og 363 (Nygade 5), hvor der tidligere har været renseri.
- 369a, 369b, 369c og 369d (Jernbanegade 2), hvor der tidligere har ligget et jernstøberi samt industrilakering.

Fyns Amt anbefaler, at der i forbindelse med ny eller ændret anvendelse af de nævnte arealer foretages nærmere undersøgelser af eventuel forurening på disse.

TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING

Lokalplanen kræver ikke tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 23.23

Centerområde

ved Algade, Jernbanegade, Teglværksgade og Nygade

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000 om planlægning fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål

- at give mulighed for udvidelse og nyetablering af centerorienterede virksomheder på ejendommene langs Algade, Jernbanegade og Teglværksgade.
- som minimum at fastholde antallet af boliger i området ved at bevare Nygade som overvejende boliggade, og ved at give mulighed for indretning af boliger i centerbebyggelsens overetager samt i stueetagen i bebyggelsen langs Teglværksgade.
- at sikre, at ny bebyggelse opføres i gadelinie og får en udformning og et materialevalg, der er i harmoni med den ældre købstadsbebyggelse.
- at sikre, at eksisterende karréstruktur i området bevares samt skabe grundlag for etablering af karréstruktur langs med Jernbanegade og Teglværksgade.
- at sikre, at skiltning og reklamering tilpasses bebyggelsen.
- at regulere tilkørselsforholdene, så kørende adgang til centerfunktionerne kun sker fra Jernbanegade og Teglværksgade.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 af 15.02.2001 og omfatter matr. nre. 358^a, 358^b, 359, 360^a, 360^b, 360^c, 361, 362, 363, 364, 366^a, 366^b, 367^a, 369^a, 369^b, 370^a, 371^a, 374 og 406, Middelfart Bygrunde, og 13ⁱ, 13^p, 13^m, 13^o, 13^{aq}, 13^{ck}, 13^{kb} og 13^{bb}, Middelfart Markjorder samt alle parceller, der efter den 15.02.2001 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.

Lokalplanområdet opdeles i delområde I, II, og III som vist på kort-bilag 1 og 2.

3.

Lokalplanområdet ligger i den kystnære del af byzonen.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Delområde I og II må kun anvendes til centerformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til butikker, kontorer, banker, klinikker, restauranter, institutioner og lignende serviceorienterede virksomheder, der naturligt kan indpasses i kommunens hovedcenter. I tilknytning til den enkelte butik kan der indrettes mindre håndværk og værksteder som fx frisør, skomager, guldsmed og lignende.

Inden for delområde I og II kan etagerne over stueplan anvendes til boliger. Endvidere kan stueetagen i bebyggelse mod Teglværks-gade anvendes til boliger.

Langs Algade må der ikke indrettes kontorer, banker og andre liberale erhverv i facadebebyggelsens stueetage mod gaden.

Inden for delområde I og II kan der etableres nye butiksarealer med et samlet bruttoetageareal der ikke overstiger 200 m². Den enkelte butiks samlede bruttoetageareal (butik, lager, personale-rum mv.) må ikke overstige 3000 m² for dagligvarebutikker og 1000 m² for udvalgswarebutikker.

2.

Delområde III må kun anvendes til boligformål. På den enkelte ejendom kan der drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder under forudsætning af: At virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke ændres fx ved skiltning eller lignende, og at et øget parkeringsbehov kan dækkes inden for den pågældende ejendom.

3.

Inden for lokalplanens område må der ikke udøves nogen form for virksomhed, som kan medføre forurening i form af støj, luft og lugt. Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder skal overholdes i skel til naboejendommene i og udenfor lokalplanområdet.

§ 4. Veje og parkering

1.
Vejadgang til bagarealerne i delområde I og II må kun ske fra Jernbanegade og Teglværksgade, som vist på kortbilag 2.
2.
Der udlægges areal til en adgangsvej i en bredde af 6 m, som vist i princippet på kortbilag 2.
3.
Der reserveres adgang for gående gennem porten i ejendommen Algade 68.
4.
Ved ændret anvendelse eller nybyggeri inden for lokalplanområdet skal der etableres parkeringsarealer efter følgende fordeling:
 - 1,5 p-plads pr. bolig ved etagebolig-bebyggelse.
 - 1 p-plads pr. bolig ved ungdoms- og ældreboliger.
 - 1 p-plads pr. 25 m² ved butikker.
 - 1 p-plads pr. 50 m² ved kontorer.
 - 1 p-plads pr. 100 m² ved lager- og værkstedsarealer.
 - 1 p-plads pr. 37,5 m² etageareal for institutioner, udstillinger og kulturformål.
5.
Parkeringsarealer skal placeres bag randbebyggelsen og kan evt. indrettes fælles for flere ejendomme.

§ 5. Tekniske anlæg

1.
Ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.
2.
Der må ikke uden Byrådets tilladelse opsættes synlige udendørs antenner, paraboler, solfangere eller lignende.
3.
Belysning på bygninger og udendørs arealer skal have karakter af glødelamper udført i et nutidigt formsprog, der på en naturlig og diskret måde passer ind i gadebilledet. Belysning må ikke være til gene for naboer og forbipasserende trafik.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 80 for delområde I og 60 for delområde II og III. Dog skal facadebebyggelse i delområde I altid opføres.

2.

Mod Algade, Nygade og den nordlige del af Jernbanegade skal ny bebyggelse opføres som sluttet bebyggelse med facade i gadelinie, jf. kortbilag 2. Facadehøjde, bygningslængde og -dybde skal harmonere med eksisterende bebyggelse i de nævnte gader. Afvigelser kan tillades, hvor særlige arkitektoniske løsninger tilfører området ny kvalitet.

3.

Mod Teglværksgade og den sydlige del af Jernbanegade skal ny bebyggelse opføres som overvejende sluttet bebyggelse med facade i gadelinie, jf. kortbilag 2. Ved større nybyggerier skal facaden opbrydes, fx med bygningsfremspring og/eller ved ændring af facadens materialer, så der skabes et smukt, varieret gadebillede i overensstemmelse med den traditionelle byggeskik i det centrale byområde.

4.

På den enkelte ejendom kan der – foruden facadebebyggelse – opføres sidehus- og baghusbebyggelse. Sidehus- og baghusbebyggelse kan sammenbygges med facadebebyggelsen eller opføres som fritliggende huse. Det samlede bebyggede areal for fritliggende sidehus- og baghusbebyggelse må ikke overstige det bebyggede areal for facadebebyggelsen. Bebyggelsen kan opføres i skel.

5.

Facadebebyggelse mod Algade skal opføres i 2,5 etager. Inden for den øvrige del af delområde I og II kan bebyggelse opføres i 1-2,5 etager. Sidehus- og baghusbebyggelse må ikke gives en større højde end facadebebyggelsen. Bygningshøjden må ikke overstige 12 m efter byggelovgivningens regler.

6.

I delområde III må bebyggelse opføres i højst 1,5 etager og med en max. bygningshøjde på 8,5 m efter byggelovgivningens regler.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

For delområde II gælder følgende bestemmelser:

1.

Ny bebyggelse skal opføres med facader i røde teglsten, som står

Bemærkning: Delområde I og III er omfattet af lokalplanerne 23.16 og 23.22, der fastlægger detaljerede bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden, skiltning osv. Disse lokalplaner er fortsat gældende ved siden af nærværende lokalplan.

med blank mur eller som vandskuret evt. med indfarvning eller som kalkes/males i jordfarver (okker, rød okker, terra de sienna, umbra, brændt umbra, italiensk rød, engelsk rød, dodenkop, grøn-jord m.fl.) eller jordfarver iblandet hvidt eller kalk, så farverne optræder som lyse afdæmpede farver.

Mindre bygningsdele som karnapper og vindfang kan opføres i træ, stål, glas eller andre lette materialer.

2.

Udhuse, garager og carporte kan opføres med bræddebeklædning (ét på to eller klinklagte). Overfladebehandling af bræddebeklædning skal udføres sortmalet, med tjære eller malet med jordfarver.

3.

Tage på bygninger i gadelinie skal udføres som ligesidet sadeltag uden synlig trempel og med en taghældning på 45-55°. Tage på øvrige bygninger kan udføres med ensidig taghældning eller som flade tage. Tage skal dækkes med rødt vingetegl, naturskifer, blå-sort eternitskifer eller sort/gråt tagpap.

4.

Åbne terrasser i gårdarealer kan undtagelsesvist tillades overdækket med glas eller lignende farveløst materiale under forudsætning af, at tagfod og tagets sider afsluttes fx med sternkonstruktioner udført i dimensioner, der er i harmoni med tagkonstruktionen og øvrige konstruktioner. Overdækning af terrasser kræver Byrådets tilladelse.

5.

Tagrender og nedløb på facader og kviste skal udføres synlige i zink eller kobber. Ved udskiftning af nedløb skal placering planlægges, så eventuelle arkitektoniske detaljer på bygningen sløres mindst muligt.

6.

Bygninger i gadelinie må ikke have udhæng ved gavle og facader. Tage skal udføres med gesims. Gavle skal udføres som murede helgavle.

7.

Nye vinduer mod beboelse/liberalt erhverv i forhuse, sidehuse, baghuse og udhuse skal udføres i træ med sidehængte rammer og farveløst glas.

Vinduer kan generelt udføres med termoglas og glaslister i træ såfremt vinduestypen er som Dannebrogsvindue eller udført som to- eller trefagsvinduer uden opsprossning i øvre eller nedre rammer.

Vinduer skal udføres i trækonstruktioner med dækkende farve og karakter som oliemaling. Trævinduer kan også udføres i ædle træsorter, som overfladebehandles med olie.

8.

Kviste skal følge facadens vinduestakt og udføres med vinduer, der er mindre i format end facadens vinduer.

9.

Butiksvinduer skal mht. størrelse, bredde og højde tilpasses facadens øvrige vinduer og facaden som helhed.

Butiksvinduer må ikke udføres som en ubrudt glasflade i bygningens underetage.

Butiksvinduer skal udføres i trækonstruktioner med dækkende farve og karakter som oliemaling. Trævinduer kan også udføres i ædle træsorter, som overfladebehandles med olie.

10.

Forretningsfacader skal fremtræde levende med udstillingsvinduer/vinduer med indkig til butikken eller lignende åbne facader afhængig af anvendelsen. Vinduer mod gaden må ikke blændes.

11.

Skilte, markiser og lignende skal i størrelse og udformning tilpasses bygningens arkitektur og farver samt øvrig skiltning i gadebilledet. Skilte må ikke opsættes, så de dækker arkitektoniske detaljer på facaden. Skilte må normalt ikke opsættes højere end underkanten af eventuelle 1. sals vinduer.

På ejendomme med liberalt erhverv kan der opsættes henvisningsskilte på murpiller ved indgangsparti, døre og porte, når skiltets størrelse ikke overskrider 0,2 m². Henvisningsskilte kan udføres i følgende materialer: malet træplade, malet stålplade, børstet eller mat stål-, kobber-, messing- eller glasplade.

På butiksfacader kan der opsættes skilte parallelt med bygningens facade. Der kan ligeledes opsættes udhængsskilte udført på galge med et fremspring på max. 1,10 m fra facaden og med en størrelse på max. 0,5 m². Udhængsskilte må ikke illumineres.

Skilte eller reklamering på facader må ikke udføres med selvlysende eller flourecerende farver.

Der kan opsættes foldbare markiser med et fremspring på max. 2 m fra facaden. Der må ikke opsættes faste baldakiner. Opsætning af skilte, markiser og lignende skal godkendes af Byrådet i hvert enkelt tilfælde.

§ 8. Ubebyggede arealer

1.

Ved ændret anvendelse eller ved nybyggeri skal der etableres udendørs opholdsarealer til den enkelte ejendom svarende til minimum 50% af boligetagearealet.

2.

Ubebyggede arealer mod gaden skal hegnes med hegnsmur, plankeværk eller stakit. Hegnsmure og plankeværker kan udføres med en max. højde på 1,8 m og stakitter med en max. højde på 1,2 m.

3.

Hegnsmure skal opføres i teglsten og afdækkes med vingetegl.

4.

Plankeværker og stakitter skal udføres med lodret bræddebeklædning og males med dækkende farve af karakter som oliemaling. Stakitter skal i princippet være hvidmalede.

5.

Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m skal godkendes af Byrådet.

§ 9. Støj

1.

Ved nybyggeri inden for lokalplanområdet, skal de udendørs opholdsarealer anlægges så støjniveauet fra trafik ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for støj fra vejtrafik, jernbaner samt ekstern støj fra virksomheder.

2.

Ved opførelse af nye boliger inden for lokalplanområdet skal det sikres, eksempelvis ved støjisolering af facaden, at det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum ikke overstiger 30 dB(A).

§ 10. Forudsætninger 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.

2.

Nye boliger må ikke tages i brug før målinger eller beregninger har godtgjort, at de til enhver tid gældende grænser for støj fra veje og jernbaner kan opfyldes på mindst én af bygningens facader og på de primære opholdsarealer, og at det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum ikke overstiger 30 dB(A).

§ 11. Ophævelse af lokalplan

1.

Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 23.19. Lokalplan nr. 23.16 og nr. 23.22 er fortsat gældende for dele af lokalplanens område.

§ 12. 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.

2.

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.

3.

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.

4.

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

5.

Forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, er omfattet af de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge-lovgivningen.

Vedtagelsespåtegning

Endeligt vedtaget af Middelfart Byråd den 6. august 2001.

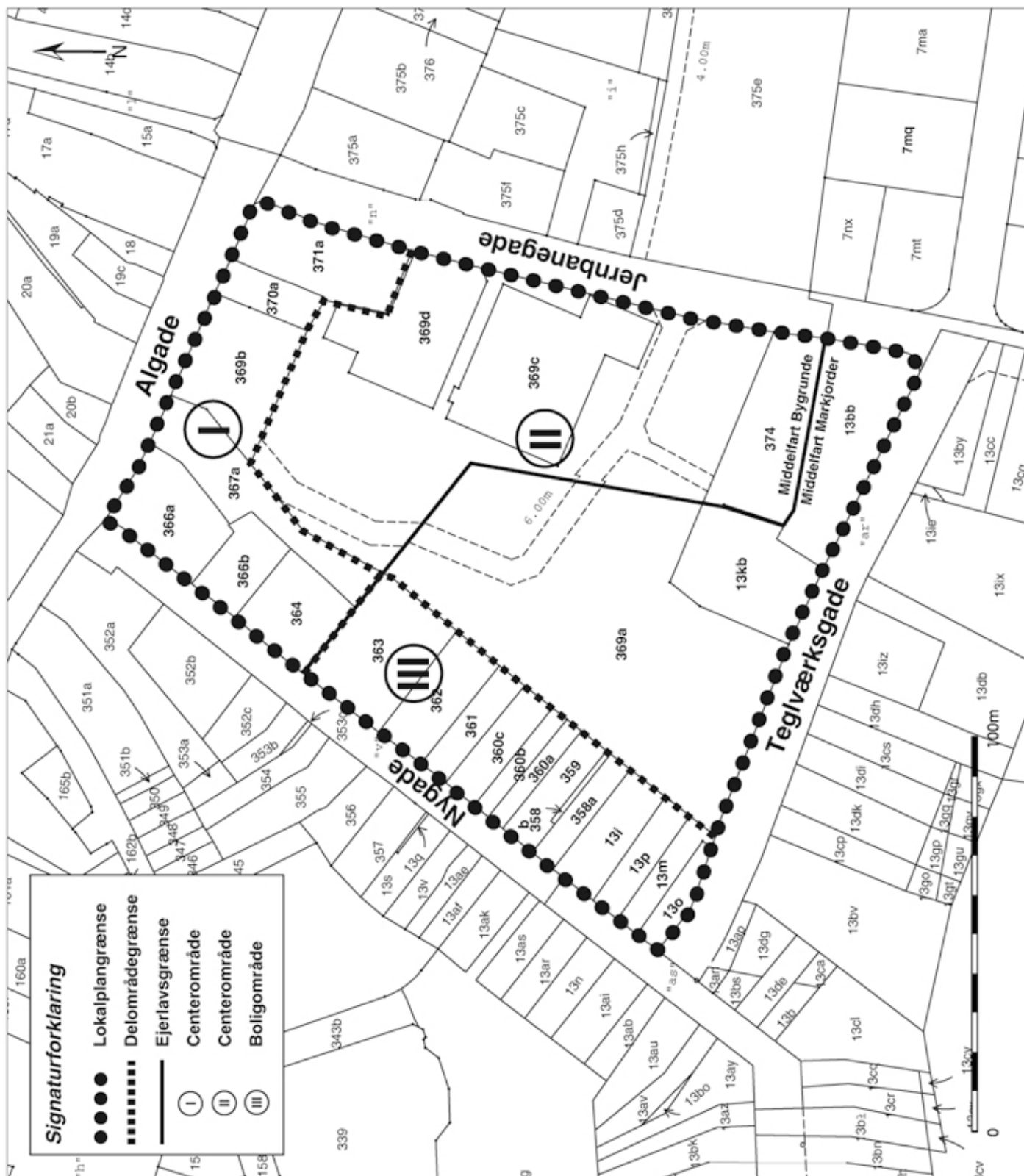
Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Birthe Papsø
Teknisk direktør

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort den 15. august 2001.

Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 23.23
 Centerområde ved
 Algade, Jernbanegade,
 Teglværksgade og Nygade
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT

Dato: 15.02.2001



Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 23.23
 Centerområde ved
 Algade, Jernbanegade,
 Teglværksgade og Nygade

KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT

Dato: 15.02.2001

