



Lillebælt



Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 23.25

**Centerområde til boliger, offentlige formål m.m. på
Middelfart Havnefront**

Juni 2004

Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 23.25

Centerområde til boliger, offentlige formål
m.m. på Middelfart Havnefront

Indhold

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	5
LOKALPLANENS INDHOLD	7
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	12
LOKALPLANENS FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN ...	12
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	12
TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING	16
 LOKALPLANENS BESTEMMELSER	 17
VEDTAGELSESPÅTEGNING	24
 KORTBILAG 1: MATRIKELKORT	 25
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT	27
KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	29
BILAG 4: SKILTNING OG REKLAMERING	31
 KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 6	 35

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Denne lokalplan omfatter et område på Middelfart Havnefront mellem Herman Jensens Anlæg og Gl. Havn. Området er kommunalt ejet og omfatter et areal på 16.362 m², hvoraf Havnegade udgør 5.000 m².

Området fungerede indtil for nylig som erhvervshavn og rummede bl.a. en større silobygning og pakhuse. Bygningerne på arealet er nu fjernet og området ryddet, så det kan tages i brug til anden anvendelse.

Området udgør den centrale del af Middelfart Havnefront og har en særdeles attraktiv beliggenhed lige ud til Lillebælt, med udsigt til begge Lillebæltsbroer. Mod øst grænser lokalplanområdet op til Kulturøen med bl.a. bibliotek, turistkontor og lystbådehavn og mod vest til et grønt anlæg og Gl. Havn, der anvendes til forskellige rekreative formål og havneerhverv. Havnegade, som er fordelingsvejen langs byfronten, danner den sydlige afgrænsning.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er Byrådets ønske om at etablere et nyt boligområde på Middelfart Havnefront, som et led i gennemførelsen af Midtbyplanen og fornyelsen af havnefronten. En af



Lokalplanområdets beliggenhed på havnefronten i Middelfart.



Lokalplanområdet ligger attraktivt ud til Lillebælt, bl.a. med udsigt til den nye Lillebæltsbro.

midtbyplanens intentioner er, at skabe en bedre sammenhæng mellem midtbyen og havnearealerne - både funktionelt og visuelt. Samtidig er det hensigten, at der skal ske en kvalitetsforbedring af det centrale byområde, herunder opholds- og rekreative arealer. Havnefronten skal i fremtiden være Middelfart by's nye ansigt mod bæltet og derfor stilles der særlige krav til arkitektur, design og udformning af området, herunder det nye boligbyggeri i lokalplanområdet.

Derfor udskrev Byrådet i 2003 en arkitektkonkurrence for „Boliger på Middelfart Havn“. I området var det hensigten at opføre i alt 5.000 m² bolig- og erhvervsarealer, hvor erhvervsarealet fx anvendes til restauranter, caféer, detailhandel m.m. Erhvervsarealet skulle endvidere udgøre min. 25 % af det samlede etageareal i stueplansniveau.

Centrale udgangspunkter for konkurrencen var - i tråd med Midtbyplanens intentioner - at udformningen af det nye boligområde skulle styrke sammenhængen mellem by og vand, og at den nye bebyggelse skulle forholde sig til vandet og strukturen på havnefronten, og ikke til byfrontens karréstruktur. Endvidere var det væsentligt, at projektet sikrede nye gang- og stiforbindelser for offentligheden, dels mellem byen og vandet, dels langs med Lillebælt. Endelig var det meningen, at der i området skulle skabes forskellige typer opholdsrum med forskellig karakter, identitet, indretning og anvendelse. I konkurrencen blev desuden stillet krav om, at boligerne skulle udformes med en høj arkitektonisk kvalitet.

Efter udpegningen af vinderprojektet er dette bearbejdet og reduceret i omfang. På det grundlag ønsker Byrådet nu igangsat en lokalplanlægning for det nye boligområde på Middelfart Havnefront.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanområdet, der ligger i tæt tillknytning til forretningsgaderne i Middelfarts centrum samt Kulturøen, skal anvendes til centerformål - herunder boliger, erhvervsfunktioner og offentlige formål. Den sydlige del af området udgør en del af Havnegades vejareal og skal også fremover anvendes til det formål.

Der kan etableres bebyggelse indenfor de på kortbilag 2 viste byggefeltet. Bebyggelsen skal opføres vinkelret på kajkanten, så den visuelle kontakt mellem midtbyen og vandet bevares bedst muligt. Der kan etableres boligbebyggelse i form af punkthuse med et samlet bruttoetageareal på 4.000 m² samt bebyggelse til erhvervsformål med et bruttoetageareal på højst 250 m². Dette giver en samlet bebyggelsesprocent på 39,6, hvis bygningsrammen udnyttes fuldt ud. For at boligbebyggelsen kan holde en afstand på mindst 10 meter til kajindfatningen og mindst 2,5 meter til Havnegades skel er længden af de to vestligste punkthuse differentieret som vist på kortbilag 2 og 3.

Boligerne kan opføres i op til 3 etager og med en maksimal bygningshøjde på 11 meter.



Havnegade set fra sydvest. Beplantningen til højre i billedet er Herman Jensens Anlæg.

Eventuel bebyggelse til erhvervsformål - fx en café, en restaurant eller butikker - kan integreres i boligbebyggelsens stueplan eller i en selvstændig bygning med en højde på max. 7,0 meter.

Der kan alene etableres eller indrettes mindre butikker til den lokale forsyning. Størrelsen af den enkelte butik må derfor ikke overstige 300 m² for dagligvarer og 100 m² for udvalgsvarer.

Bebyggelsens ydre fremtræden

I et højt profileret område som her med en meget synlig beliggenhed er det helt centralt, at disponeringen og udformningen af bebyggelse og friarealer er nøje afstemt og af høj kvalitet. Lokalplanen indeholder således krav til det bygningsmæssige udtryk, materialer, tagudformning samt skiltning.

Som det ses på visualiseringerne side 9 er boligbebyggelsen tænkt udformet som to-fløjede punkthuse med hvide pudsede teglstensfacader med vinduespartier og altaner i glas, stål og træ. Herved gives bebyggelsen en lys, let og transparent karakter, som passer godt ind i et maritimt miljø.

Punkthusenes to fløje samles af et fælles trappehus/elevatorhus (se side 9 og kortbilag 2), hvorfra der dels er udgang til havnepromenaden og Havnegade samt - fra nogle af punkthusene - adgang til en underjordisk parkeringskælder for områdets beboere.

Der etableres ingen private opholdsarealer for beboerne bortset fra private altaner, der bl.a. er orienteret mod vandet og mod Havnegade.

Erhvervsbebyggelsen tænkes udformet som en selvstændig, cirkulær bygning med et let, lyst bygningsudtryk og i samme høje materialekvalitet som boligbebyggelsen. Bygningen skal fungere som „Havnepavillon“ med havnerelaterede funktioner, fx café og offentligt toilet mv. Havnepavillonen placeres i den vestlige del af området mellem parkeringspladsen og vandtrappen.

Eventuelle øvrige bygninger i form af fx udhuse skal fremtræde med træfacader (klinkbeklædte) der er ubehandlede eller malet i jordfarver eller kalkhvid. Tagene skal fremtræde i sort eller gråt tagpap.

I lokalplanens stilles specifikke krav til eventuel skiltning og reklamer i området. Baggrunden herfor er, at bebyggelsen syd for Havnegade er omfattet af en bevarende lokalplan med tilsvarende bestemmelser for skiltning mv., og der ønskes derfor en direkte sammenhæng med bebyggelse i lokalplanens område. Jævnfør endvidere bilag 4.

Visualisering af
projektforslag -
Kig langs havnepro-
menaden i østlig ret-
ning med Beach-
volleybanen til højre.



Visualisering af
projektforslag -
Kig til Lillebælt mel-
lem to punkthuse.
Eksempler på plante-
bede og „aktivitets-
ø“, der skal være en
del af det offentlige
rum på havnefronten.



Visualisering af
projektforslag -
Forslag til udform-
ning af punkthus
med mellemlig-
gende trappehus.



Veje og parkering

Området skal fortsat vejbetjenes fra Havnegade, der påtænkes ombygget inden for de nærmeste år. Den endelige udformning af vejprofilen ligger dog endnu ikke fast.

I tilknytning til boligbebyggelsen anlægges en underjordisk parkeringskælder for beboerne, med en fælles indkørsel ved Havnegade. Fra nogle af punkthusene vil der via gangforbindelser være direkte adgang til parkeringskælderen. Herudover skal der af hensyn til områdets offentlige funktion sikres areal til to offentlige parkeringsarealer. Arealerne skal omfatte min. 60 pladser i alt. Det vestlige p-areal skal begrønnes med træerækker, der af hensyn til udsigt og kig fra midtbyen etableres vinkelret på kajkanten. De offentlige parkeringsarealer skal endvidere fremtræde i asfaltbelægning med chaussésten/brosten samt med kantsten i granit.

Ubebyggede arealer og beplantning

Friarealerne i området skal fungere som et stort offentligt, rekreativt område, hvor der både fysisk og visuelt er gode forbindelser til gågaden og de andre centrale gader samt forskellige faciliteter og opholdsmuligheder. På den måde sikres det, at området henvender sig til et så bredt udsnit af befolkningen som muligt.

Konkret tænkes de ubebyggede arealer udformet som promenade langs havnekajen samt med „sive-arealer“ mellem punkthusene, hvor plantebede og forskellige mindre „aktivitets-øer“ med bænke skaber rum for ophold. „Aktivitets-øerne“ kan fx rumme skulpturer, natursten eller andre faciliteter, som er velegnet til leg og ophold.

I den vestlige del af området er det hensigten at etablere nogle lidt større aktivitetsmuligheder i form af en bane til beachvolley, som også kan fungere som skøjtebane om vinteren samt en vandtrappe, hvor man bl.a. kan soppe og nyde udsigten over vandet.

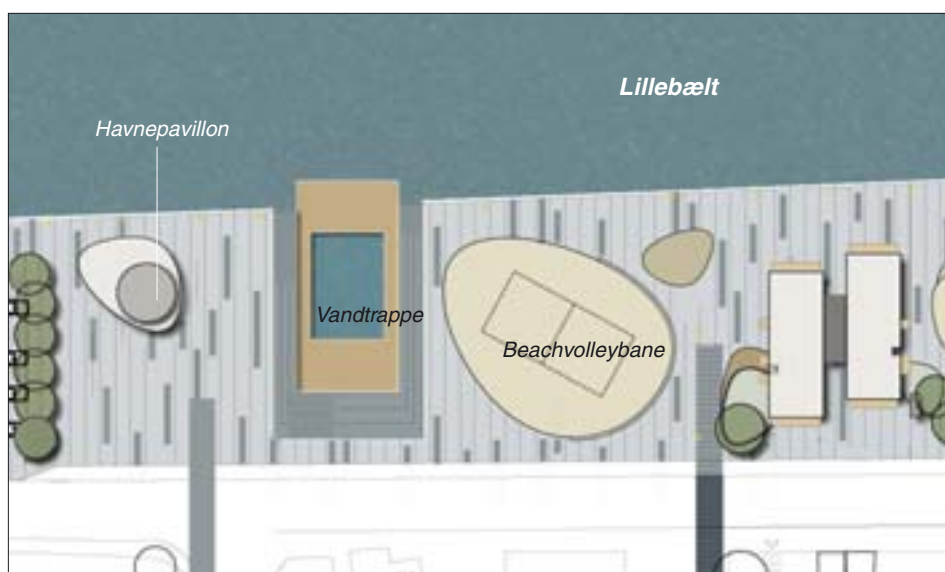
De ubebyggede arealer skal - som bebyggelsen - fremtræde i kvalitetsmaterialer og med et smukt design, så der skabes en flot helhed. Fladerne skal udelukkende fremtræde i granitfliser kombineret med chaussésten. Plantebede og „aktivitets-øer“ udføres med rammer i beton/granit eller stål/træ og skal også fungere som siddemulighed.

Belysningen, der er en vigtig del af områdets ansigt udadtil, tænkes udført med liniebelysning langs kajen og langs adgangsforbindelserne til midtbyen. På denne måde er belysningen med til at markere områdets grænse mod vandet samt understrege de vigtigste strøg i området for offentligheden. Der påtænkes endvidere opsat kantbelysning på udvalgte plantebede og „aktivitets-øer“, hvilket medvirker til at disse også er spændende indslag i området om aftenen.

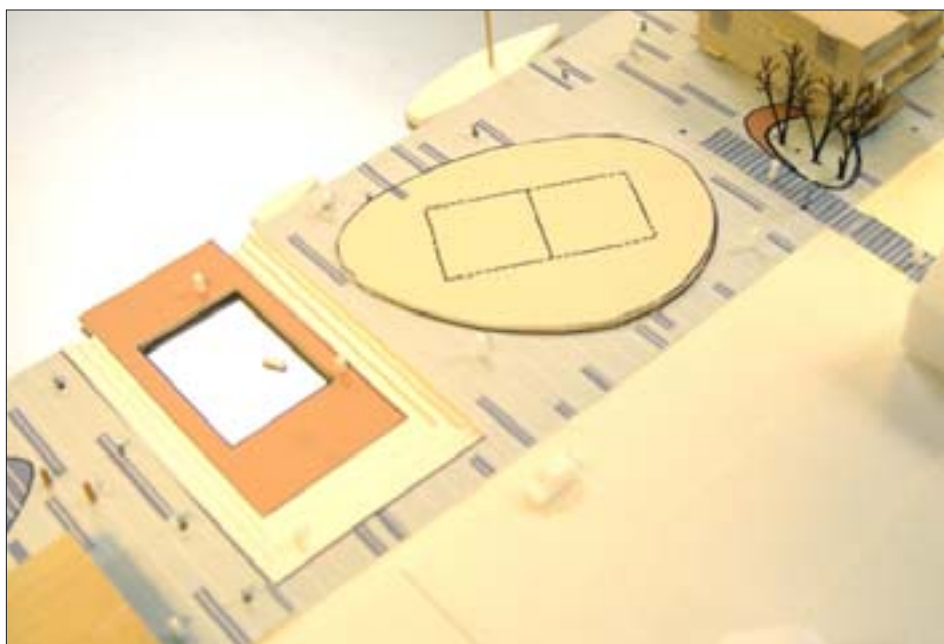
Visualisering af projektforslag - Forslag til udformning af havnepavillon.



Forslag til disponering af havnefronten med bane til beachvolley, vandtrappe og havnepavillon.



Modelfoto af beachvolleybane og vandtrappe i lokalplanområdet.



Af hensyn til sejladen på Lillebælt skal alle belysningskilder være afskærmede, således at lyspunkterne ikke kan ses uden for de områder, der ønskes belyst.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde E1 i Kommuneplan 2001-2013. Ifølge rammebestemmelserne skal området anvendes til erhvervsformål, herunder trafikhavn og virksomheder med naturlig tilknytning hertil.

Kommuneplanen fastlægger en bebyggelsesprocent på max. 35 for området som helhed. Der kan bygges i 1-2 etager og med en bygningshøjde på max. 10 meter.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2001-2013, hvorfor der er udarbejdet et tillæg hertil. Tillægget, der benævnes nr. 6 er indsat bagest i lokalplanen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 23.21, „Middelfart Havnefront“, der bl.a. blev udarbejdet i år 2000, bl.a. for at sikre en bedre udnyttelse af havneområdet og forbedre den funktionelle og visuelle forbindelse mellem vandet og byen. Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 23.21 inden for lokalplanens område.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kystbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen, som er omfattet af Planlovens bestemmelser om planlægning i kystområderne, herunder en vurdering af alle lokalplaner her.

For ny bebyggelse og nye anlæg i den kystnære del af byzonen, skal der redegøres for den visuelle påvirkning af kystlandskabet. Endvidere skal det begrundes, hvis den planlagte bebyggelse afviger væsentligt i højde og omfang fra den eksisterende bebyggelse i området.

Den nye bebyggelse på havnefronten bliver ikke højere end den bagved beliggende byfront, og markerer sig derfor ikke markant i bysiluetten. I skala og proportioner afviger det nye byggeri ikke væsentligt fra det allerede eksisterende byggeri. Indblikket til byens højere beliggende landmarks bliver fortsat respekteret.

Visualisering 1



Visualisering 2



Det er Byrådets vurdering, at realiseringen af lokalplanen vil forbedre havnefrontens udseende. De nye punkthuse vil sammen med den påtænkte udformning af de ubebyggede arealer give området et både arkitektonisk, designmæssigt og grønt „løft“, og projektet vil således medvirke til, at der sker en væsentlig visuel forbedring af byens „ansigt“ mod Lillebælt.

Regionplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 2001-2013.

VVM (Vurdering af Virkninger på Miljøet)

De aktiviteter som lokalplanen omhandler, kan være omfattet af Planlovens samlebekendtgørelse, Bilag 2, punkt 10a om anlægsarbejder i byzonen. Det betyder, at Middelfart Kommune som byg-

ningsmyndighed skal vurdere, om der er grundlag for at gennemføre en såkaldt VVM-screening af de i lokalplanen omfattede byggeaktiviteter. For at kunne foretage en screening skal der foreligge et konkret projekt med beskrivelse af eventuelle miljøkonsekvenser. Det er dog Fyns Amt der som VVM-myndighed skal foretage en eventuel VVM-screening af projektet.

Spildevand

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

Vand- og elforsyning

Området vand- og elforsynes fra forsyningsselskabet TRE-FOR.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet skal fjernvarmeforsynes fra forsyningsselskabet Middelfart Fjernvarme. Lokalplanen indeholder en bestemmelse om, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret varmforsyning med fjernvarme.

Forurening

Der er forurening inden for lokalplanens område. Middelfart Kommune har derfor ladet udarbejde en miljøteknisk undersøgelse af området for bl.a. at få mere detaljerede oplysninger om forureningens art og udbredelse. Undersøgelsen viste, at der er PAH-, nikkel- og olieforurening inden for området. På den baggrund forbereder Fyns Amt en kortlægning af området i henhold til Jordforureningsloven.

Der oprenses på arealerne, så Fyns Amt kan godkende arealet til boligformål efter det foreliggende projekt. Flytning og deponering af forurenede jord samt bebyggelse på forurenede jord kan efterfølgende kun ske efter aftale med Middelfart Kommune. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet konstateres yderligere tegn på jordforurening, skal kommunen kontaktes.

Trafik og trafikstøj

Lokalplanområdet omfatter, som vist på kortbilag 1, en del af Havnegades vejareal. Nye funktioner i lokalplanområdet - bl.a. boliger - vil således være påvirket af trafikstøj herfra.

Der er i 2003 i forbindelse med udarbejdelsen af Trafik & Miljøplan foretaget en fremskrivning af en tidligere trafiktælling på Havnegade. Ved fremskrivningen er årsdøgntrafikken på den relevante strækning af Havnegade (Torvet-Gimbels gyde) opgjort til 4.000 biler/døgn. Den planlagte anvendelse af lokalplanområdet med bl.a. 30 nye boliger og offentlige p-pladser samt det faktum, at trafikhavnen er flyttet giver imidlertid anledning til en justering af

tallet. En overslagsberegning viser en mertrafik på ca. 175 biler pr. døgn på strækningen, hvorefter årsdøgntrafikken kan opgøres til ca. 4.200 biler pr. døgn. Tallet skønnes dog at være i den „høje ende“, idet det er svært at vurdere den trafikale betydning af trafikhavnens udflytning. Fremover vil trafikken desuden primært stige på de overordnede veje, og samtidig er der planlagt en omlægning af Havnegade, hvorved havneområdet fredeliggøres (30 km/t). Af disse grunde er trafiktallet på 4.200 biler pr. døgn ikke fremskrevet yderligere. Tallet er således udgangspunkt for en ny støjberegning for Havnegade.

Ifølge Miljøstyrelsens vejledende grænser for støj fra trafik må støjniveauet på facader og udendørs opholdsarealer ved boliger og lignende støjfølsomme anvendelser ikke overskride 55 dB(A). Det indendørs støjniveau må tilsvarende ikke overstige 30 dB(A). Ved ny bebyggelse og ændring af eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet skal det således sikres, at det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A). Da der er tale om bebyggelse i et tæt byområde, kan ovennævnte grænseværdier fraviges, hvis det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum ikke overstiger 30 dB(A), og hvis støjgrænsen på 55 dB(A) kan opfyldes på mindst én af bygningens facader og på de primære udendørs opholdsarealer.

Det beregnede støjniveau i nærmeste facade af den planlagte boligbebyggelse er beregnet til 58,4 dB(A). Den vejledende grænseværdi på 55 dB(A) kan opfyldes ca. 23 meter fra Havnegades midte. Jævnfør kortbilag 2.

Som det ses på lokalplankortet vil 4 af områdets punkthuse delvist være belastet med et støjniveau på mere end 55 dB(A). Da der er imidlertid tale om bebyggelse på et areal i et tæt byområde samt et tidligere erhvervsareal under omdannelse kan grænseværdien, som nævnt, fraviges på visse betingelser.

Støj fra erhverv

Erhvervsfunktioner, der etablerer sig inden for området - fx. caféer og restauranter - må ifølge lokalplanen § 9 ikke påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om „Ekstern støj fra virksomheder“.

Grænseværdierne fastsættes i forhold til selve lokalplanområdet og i forhold til naboområder, afhængigt af disse områders nuværende og planlagte anvendelse. Værdierne angiver det maksimale støjniveau som virksomheden skal overholde såvel inden for lokalplanområdet, der er centerområde, som i skel til naboområderne. I dette tilfælde har naboområderne følgende anvendelser: Centerområde, boligområde og offentlige formål. Der er ikke angivet

Tidsrum	Det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A) fra følgende arealanvendelser:	
	Etageboligområder	Centerområder (C-områder)
Mandag-fredag kl. 07-18 og lørdage kl. 07-14	50	55
Mandag-fredag kl. 18-22, lørdage kl. 14-22, og søndage og helligdage kl. 07-22	45	45
Alle dage kl. 22-07	40	40

Vejledende grænseværdier for støjbelastning fra den enkelte virksomhed, anlæg eller indretning.

grænseværdier i forhold til offentlige områder. Disse fastsættes i hvert enkelt tilfælde. De øvrige grænseværdier for støj fra erhverv internt og eksternt i området er angivet i ovenstående skema.

Den begrænsede anvendelse af områdets bebyggelse til erhvervsformål (maksimalt 250 m²) i form af Havnepavillon med café, kontor mv. vurderes ikke at give anledning til en overskridelse af grænseværdierne for erhvervsstøj.

TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING

Lokalplanen kan realiseres uden tilladelser eller dispensationer fra øvrige myndigheder.

Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 23.25

Centerområde med boliger, offentlige formål m.m. på Middelfart Havnefront

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

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål

- at muliggøre opførelse af etageboliger samt erhvervs- og offentlige funktioner, der naturligt hører til i et havnenært centerområde,
- at sikre, at bebyggelsens placering samt udformningen af de ubebyggede arealer er med til at styrke den visuelle og funktionelle sammenhæng mellem byen og havnefronten,
- at sikre, at bebyggelse og friarealer fremtræder som en arkitektonisk helhed i materialer af høj kvalitet samt med en høj arkitektonisk og designmæssig standard,
- at sikre gode friarealer i området for byens befolkning samt bedre adgang for offentligheden fra byfronten til vandet og langs bæltet.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 af 23.02. 2004 og omfatter følgende matr. numre af

Middelfart Bygrunde:
del af 403c og del af 403a

samt alle parceller, der efter den 23.02. 2004 udstykkes inden for området.

2.

Lokalplanområdet opdeles i to, delområde I og delområde II (Havnegade). Se kortbilag 1.

3.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Lokalplanområdets delområde I skal anvendes til centerformål, herunder boliger, offentlige funktioner, rekreative og kulturelle formål, parkering samt erhvervsformål - fx restauranter, caféer og butikker - som hører naturligt til anvendelsen som centerområde.

2.

Delområde II skal anvendes til vejareal.

3.

Inden for delområde I kan der etableres eller indrettes mindre butikker, der alene skal betjene det lokale område. Den enkelte butiks bruttoetageareal må ikke overstige 300 m² for dagligvarebutikker og 100 m² for udvalgswarebutikker.

§ 4. Vej-, sti- og parkeringsforhold

1.

Vejadgang til lokalplanområdets delområde I skal fortsat ske fra Havnegade (delområde II). Der kan etableres vejadgang til to offentlige parkeringsarealer samt til én parkeringskælder.

2.

Inden for lokalplanområdet skal gives gode adgangsmuligheder via Havnegade til gyderne og Torvet som vist i princippet på kortbilag 2. Overgangene indrettes så bløde trafikanter sikres bedst muligt.

3.

Inden for lokalplanområdet skal der etableres mindst 1½ p-plads pr. bolig. Parkeringspladser skal etableres i form af en parkeringskælder under terræn i tilknytning til boligbebyggelsen.

4.

Der skal endvidere anlægges to parkeringsarealer på terræn med min. 60 offentlige parkeringspladser med en placering som vist i princippet på kortbilag 2.

Parkeringsarealet mod vest skal beplantes med træerækker, der placeres vinkelret på kajkanten.

§ 5. Tekniske anlæg

1.

Ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.

2.

Ny bebyggelse i området skal tilsluttes den kollektive fjernvarmeforsyning.

3.

Bebyggelse i lokalplanområdet skal tilsluttes det offentlige kloaknet.

Inden for området kan endvidere etableres et underjordisk regnvandsbassin.

4.

Alle ejendomme i lokalplanområdet skal tilsluttes fællesantenneanlæg.

Der må ikke uden Byrådets tilladelse opsættes antenner og parabolere på udvendige facader og tage.

5.

Inden for området kan der etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, fx kabelskabe, såfremt de placeres og udformes under hensyntagen til omgivelserne.

6.

Belysning i delområde I skal udføres med liniebelysning, parklamper samt kantbelysning ved udvalgte plantebede og „aktivitetsøer“, jf. § 8.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Indenfor lokalplanområdet kan der etableres boligbebyggelse med et samlet bruttoetageareal på højst 4.000 m².

Der kan endvidere etableres bebyggelse til erhvervsformål. Arealet til erhverv - herunder butikker - kan maksimalt udgøre et bruttoetageareal på 250 m².

2.

Boligbebyggelsen skal opføres som parvis fritliggende punkthuse, der er sammenbygget med et trappehus. Boligbebyggelsen skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefeltter.

Boligbebyggelsen skal placeres mindst 10 meter fra kajindfatningen og mindst 2,5 meter fra skellet til Havnegade.

Der kan etableres enkelte mindre bygninger - fx skure til renovation og port til parkeringskælder - udenfor de på kortbilag 2 viste byggefeltet.

3.

Boligbebyggelse kan opføres i op til 3 etager og med en bygningshøjde på højst 11 meter over terræn målt efter reglerne i Bygningsreglementet.

4.

Bebyggelse til erhvervsformål kan enten integreres i boligbebyggelsens stueetage eller udføres som selvstændige bygninger i ét plan og med en bygningshøjde på max. 7,0 meter over terræn målt efter reglerne i Bygningsreglementet.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Hele lokalplanområdet:

1.

Bebyggelse skal mht. disponering, arkitektur og materialer udformes, så området fremtræder som en helhed.

Bebyggelse skal visuelt fremtræde som lys og imødekommende arkitektur. Bebyggelsen skal have et „let“ udtryk og overvejende fremtræde i lyse farver. Ingen synlige bygningsoverflader må fremtræde i reflekterende materialer bortset fra glas.

2.

Skiltningen på butiksfacader og ved liberale erhverv skal i størrelse, form og farve tilpasses husets arkitektur, omgivelserne og i øvrigt diskret skiltning i området.

Opsætning af skilte kræver Byrådets tilladelse. Se bilag 4.

Boligbebyggelse:

3.

Bygningsfacader skal opføres med overflader i teglsten med hvide pudsede facader. Endvidere kan mindre facadepartier fremtræde i ufarvet glas eller med ædeltræbeklædning i teak, mahogni eller en anden træsort i tilsvarende kvalitet.

Trappehusene (jf. kortbilag 2) skal udføres med facader i glas og aluminium med lakeret overflade, i træ eller som en kombination af disse materialer.

Sokler skal udføres som støbte betonkonstruktioner med overflader i granitbeklædning eller anden naturstensbeklædning.

4.

Døre og vindueskonstruktioner skal udføres i ædeltræ (teak eller mahogni) med ufarvet glas.

5.

Bebyggelsens tage skal udformes som flade tage. Som synligt tagmateriale skal anvendes sort eller gråt tagpap med forpatinerede zinkkanter.

6.

Altaners lodrette afskæmning (rækværker) skal fremtræde som malet pulverlakeret stålkonstruktion, eller som stålkonstruktion med galvaniseret overflade eller overflade i børstet rustfrit stål.

Vindafskærmning skal udføres i ufarvet glas.

Altaners under- og overside skal fremtræde i ædeltræ (teak eller mahogni), fx som kassetteløsning.

Bebyggelse til erhvervsformål (Havnepavillon):

7.

Selvstændige bygninger til erhvervsformål skal - i tråd med boligbebyggelsen - fremtræde med facader i ufarvet glas kombineret med træ (teak og mahogni) og stål.

Tage skal udformes som flade tage eller med énsidig hældning (10-40 grader). Tagbeklædning skal udføres som sort eller gråt tagpap med forpatineret zinkkant, eller i ufarvet glas.

Døre og vindueskonstruktioner skal udføres i ædeltræ (teak eller mahogni) med ufarvet glas.

Udhusbebyggelse:

8.

Eventuelle udhuse o.l. skal opføres med klinkbeklædte facader, der er ubehandlede eller malet i jordfarver eller kalkhvid. Tagbeklædning skal udføres som sort eller gråt tagpap.

§ 8. Ubebyggede arealer og beplantning

1.

Ubebyggede arealer skal udføres i materialer af høj kvalitet og med en høj designmæssig standard.

2.

Fladerne skal fremtræde som en kombination af granitfliser, chaussésten, brosten og ædeltræ (teak eller mahogni).

3.

Plantebede og „aktivitets-øer“, som vist i princippet på kortbilag 2, skal udformes med rammer i stål eller beton med trækanter. Beplantning skal ske i form af enkelte solitære træer samt græsser eller mindre buske, der naturligt hører til et havneområde. Ved beplantning med træer skal der tages hensyn til udsigtslinierne mellem byen og Lillebælt.

4.

Beach volley-banen skal placeres som vist i princippet på kortbilag 2 og udformes med ramme i stål/granit eller beton med trækant samt fyldes med sand.

5.

Vandtrappen (jf. kortbilag 2) skal have en bredde på min. 8 meter og skal udføres i granit med siddetrin i natursten samt med trædæk og søbad.

6.

„Løse“ bænke og øvrigt byudstyr skal - som resten af områdets faciliteter - have en høj kvalitet og være tilpasset områdets øvrige design og materialer.

§ 9. Støj

1.

Ved nybyggeri eller ændring af eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet skal det sikres, at det udendørs støjniveau fra trafik ikke overstiger 55 dB(A). Tilsvarende må det indendørs støjniveau fra trafikken ikke overstige 30 dB(A). Jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier om »Trafikstøj i boligområder«, p.t. vejledning nr. 3/1984.

Da der er tale om bebyggelse i et tæt byområde, kan ovennævnte grænseværdier fraviges, såfremt det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum ikke overstiger 30 dB(A) og hvis grænseværdien på 55 dB(A) kan opfyldes på mindst én af bygningens facader og på de primære udendørs opholdsarealer. Jf. endvidere redegørelsen side 14.

2.

Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra erhverv, p.t. vejledning nr. 5/1984 om „Ekstern støj fra virksomheder“. Jf. endvidere redegørelsen side 15.

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før

- Fynt Amt iht. Jordforureningsloven har godkendt området til boligformål
- der er etableret varmforsyning i henhold til Middelfart Kommunes varmeplan.
- der er etableret udendørs opholdsarealer, jf. § 8.
- der er sket tilslutning til fællesantenneanlæg, jf. § 5
- der er etableret det nødvendige antal parkeringspladser, jf. § 4.

§ 11. Ophævelse af gældende lokalplan

1.

Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 23.21 inden for 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.

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

Endeligt vedtaget af Middelfart Byråd den 28. juni 2004

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Birthe Papsø
Teknisk direktør

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort i Melfar Posten d.
14. juli 2004.

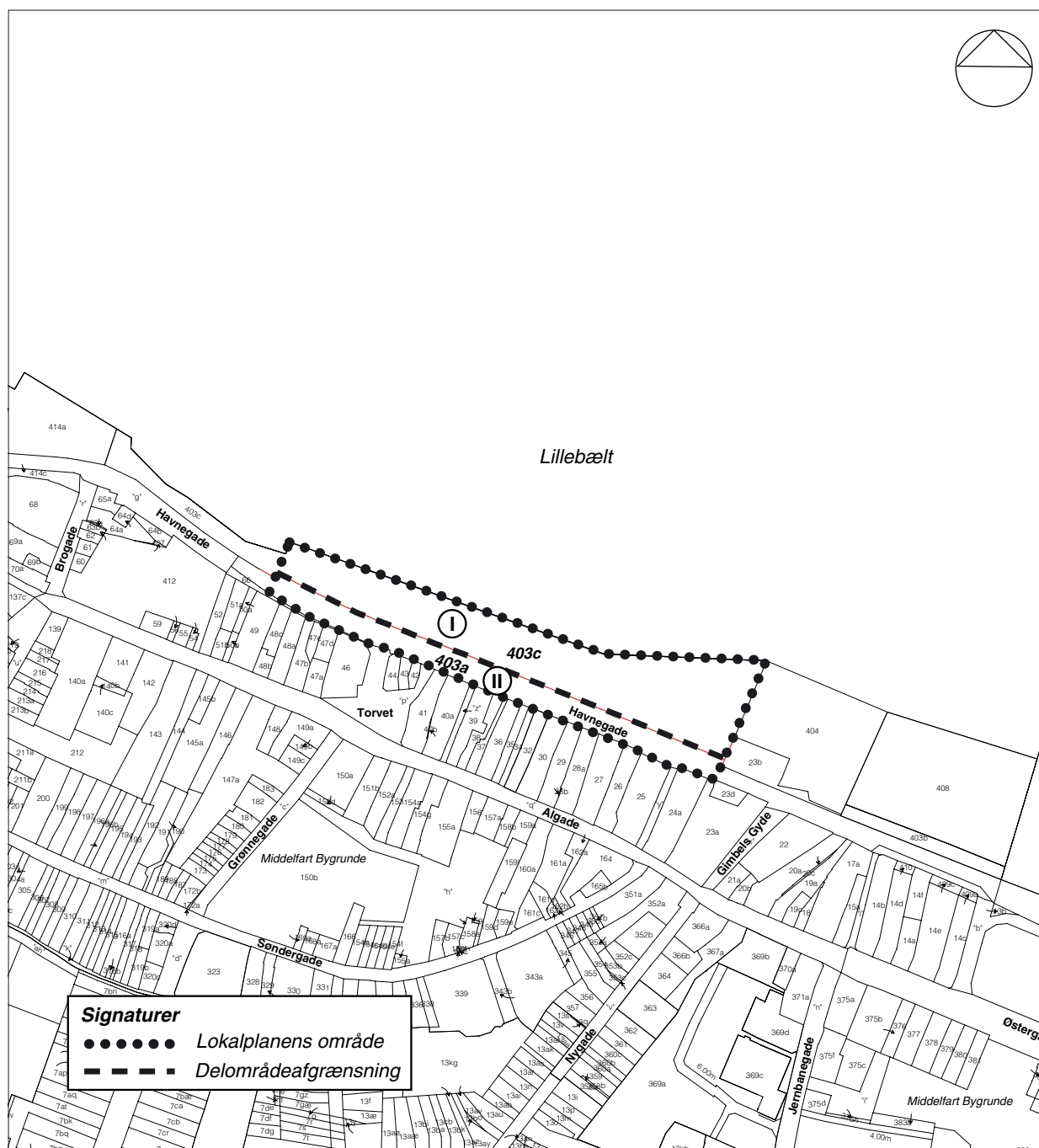
Middelfart Kommune

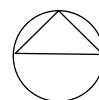
Lokalplan nr. 23.21

Centerområde med boliger, offentlige formål m.m. på Middelfart
Havnefront

KORTBILAG 1: MATRIKELKORT
MÅL: 1: 4.000

Dato: 23. februar 2004





SE KORTBILAG I SEPERAT PDF-FIL

SE KORTBILAG I SEPERAT PDF-FIL

Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 23.25

Centerområde med boliger, offentlige formål m.m. på Middelfart Havnefront

BILAG 4: SKILTNING OG REKLAMERING

Skilte

Liberalt erhverv	På bygninger med liberalt erhverv må der opsættes henvisningskilte på murpiller eller glasarealer ved indgangspartier, når skiltets størrelse ikke overskrider 0,2 m². Skiltet skal udføres i et anonymt design i traditionelle materialer som f.eks. malet træplade, malet stålplade, børstet eller mat stål-, kobber-, messing- eller glasplade. Henvisningsskilte må ikke opsættes så de dækker arkitektoniske detaljer på facaden.
Butiksfacader	Skilte må kun udføres i begrænset omfang og ingen skilte må etableres med en størrelse, udformning og med eventuel belysning, der dominerer bygnings facadeudtryk. Skilte på facader skal udføres som enkeltstående bogstaver eller som mindre pladeskilte udført i format, type og farver der er tilpasset husets arkitektur og helheden i bygningen. Skilte skal etableres på murværket over butiksvinduer eller butiksendgange. Facadeskiltets tekst skal omfatte butikkens eller virksomhedens navn, eventuel branche, logo eller bomærke. Skiltning på murpiller kan kun undtagelsesvis tillades for butiksskilte såfremt anden placering af skilte over butiksfacader ikke er muligt. Skiltning på markiser tillades ikke. Skilte eller reklamering på facader må ikke udføres med selvlysende eller fluorescerende farver.
Skiltning på glasarealer og butiksruder	Skiltetekster på butiksruder med navn/firma eller bomærke må kun udføres med enkelt bogstaver med yderst begrænset størrelse og kan udføres hvor etablering over butiksfacader ikke er muligt, eller hvor det samlede helhedsindtryk af facaden tilgodeser en sådan placering. Øvrig reklamering eller skiltning med streamers eller lignende på

butiksvinduer og glasarealer tillades ikke.
Undtaget fra denne regel gælder reklamering i forbindelse med udsalg eller ved helt særlige mærkedage.

Permanent tilklæbning eller blænding af butiksvinduer og andre glasarealer tillades ikke.

Lysskilte

Lysskilte må ikke virke blændende for trafikanter eller beboere i omliggende ejendomme.

Lysskilte med løbende eller blinkende lys kan ikke godkendes.

Spotlamper eller armaturer til belysning skal være spinkle, få i antal og udført i materialer og farver der er neutrale i forhold til facaden de påmonteres.

Lys fra spotlamper skal etableres med hvide nuancer.

Lysskilte skal etableres i overensstemmelse med retningslinierne for facadeskilte.

Lysskilte udført som lysarmaturkasser, lyskakler og lignende med direkte og indirekte lys tillades ikke.

Følgende hovedregel skal overholdes ved opsætning af lysskilte og belyste skilte:

Lysskilte skal etableres med navn eller firmanavn eller bomærke, f.eks. udført med enkeltstående bogstaver monteret på murværket med bagudrettet lys på facaden (betegnet corona

lys).

Skilte udført med neonskrift kan kun undtagelsesvis tillades op-

sat

og i meget begrænset størrelse og afhængig af butiktype.

Skilte kan udføres som mindre pladeskilte monteret parallelt på murværkets facade. Udført med trykt eller påmalet skrift, belyst med få anonyme spot, der belyser tekstfladen.

Udhængsskilte

Udhængsskilte tillades ikke på facader, gavle og ved indgangs-partier.

Andre skilte og reklametyper

Gavlskilte og reklamering på gavle tillades ikke.

Undtaget fra denne regel er mindre henvisningsskilte, der kan etableres på gavle og gavludsnit.

Fritstående skilte og skiltesøjler der ønskes etableret på bebygget/ubebygget arealer kræver Byrådets tilladelse.

Reklameflag

Reklameflag, bannere, flagvimpler og lignende reklameeffekter tillades ikke på tage, facader, butiksfacader, gavle eller andre bygningsdele.

Markiser

Udformning

Markisers størrelse, udformning og farve skal tilpasses husets arkitektur, så der opnås en god helhedsvirkning i forhold til husets fagdeling.

Markiser tillades etableret på facadens murværk over butiks-facadens vinduer og døre med samme bredde som disse. Markiser må ikke etableres ubrudt over en hel facadelængde. Store og gennemgående markiser tillades ikke.

Markisedugen skal være fold- eller rullebare udført i stof eller lignede refleksfrie materialer.

Markisens farve/former skal afstemmes i forhold til facaden og skilte m.v..

Markisedugens skrå eller lodrette flader skal friholdes for skrift, reklamer og lignende.

Eventuelle beskyttelseskapper og monteringskassetter vedrø-

rende

markisers konstruktioner skal udføres så diskret som muligt med malet eller refleksfri overflade, der er tilpasset bygningens fa-

cade-

farve og øvrige farver.

Montering

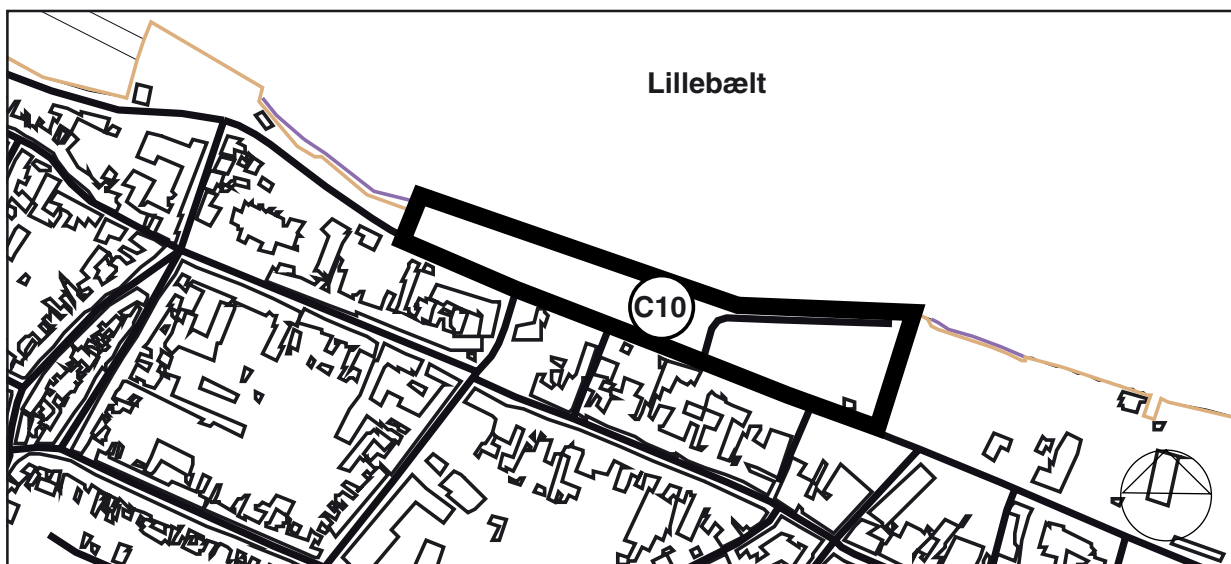
Montering af markiser på bygninger med butiksindretninger kan tillades under forudsætning af:

at markisens underkant skal være mindst 2,2 m over terræn og markisen må have et fremspring på højst 1,5 m fra bygningens facade. Markiser må ikke monteres, hvor de er til gene for offent-

lig

færdsel. I øvrigt gælder bygningsreglementets bestemmelser.

Opsætning af markiser kræver Byrådets tilladelse.



Middelfart Kommune

TILLÆG NR. 6 TIL KOMMUNEPLAN 2001-2013

Centerområde med boliger, offentlige formål m.m. på Middelfart Havnefront

For det på kortet viste område C10 fastsættes følgende rammer for lokalplanlægningen:

1. Områdets anvendelse fastlægges til centerområde, herunder boliger, offentlige funktioner, rekreative og kulturelle formål, parkering, detailhandel samt øvrige erhvervsformål som hører naturligt til anvendelsen som centerområde. Erhverv kan kun etableres i stueplan og kan max. udgøre et areal på 250 m².
2. Der kan kun etableres eller indrettes mindre butikker, der alene skal betjene det lokale område. Størrelsen af den enkelte butik må ikke overstige 300 m² for dagligvarer og 100 m² for udvalgsvarer.
3. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 for området som helhed.
4. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 3 etager, og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 11 meter.
5. Inden for området skal reserveres areal til offentlig parkering.
6. Øvrige ubebyggede arealer skal indrettes som offentligt, rekreativt område.

Endeligt vedtaget af Middelfart Byråd den 28. juni 2004.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Birthe Papsø
Teknisk direktør

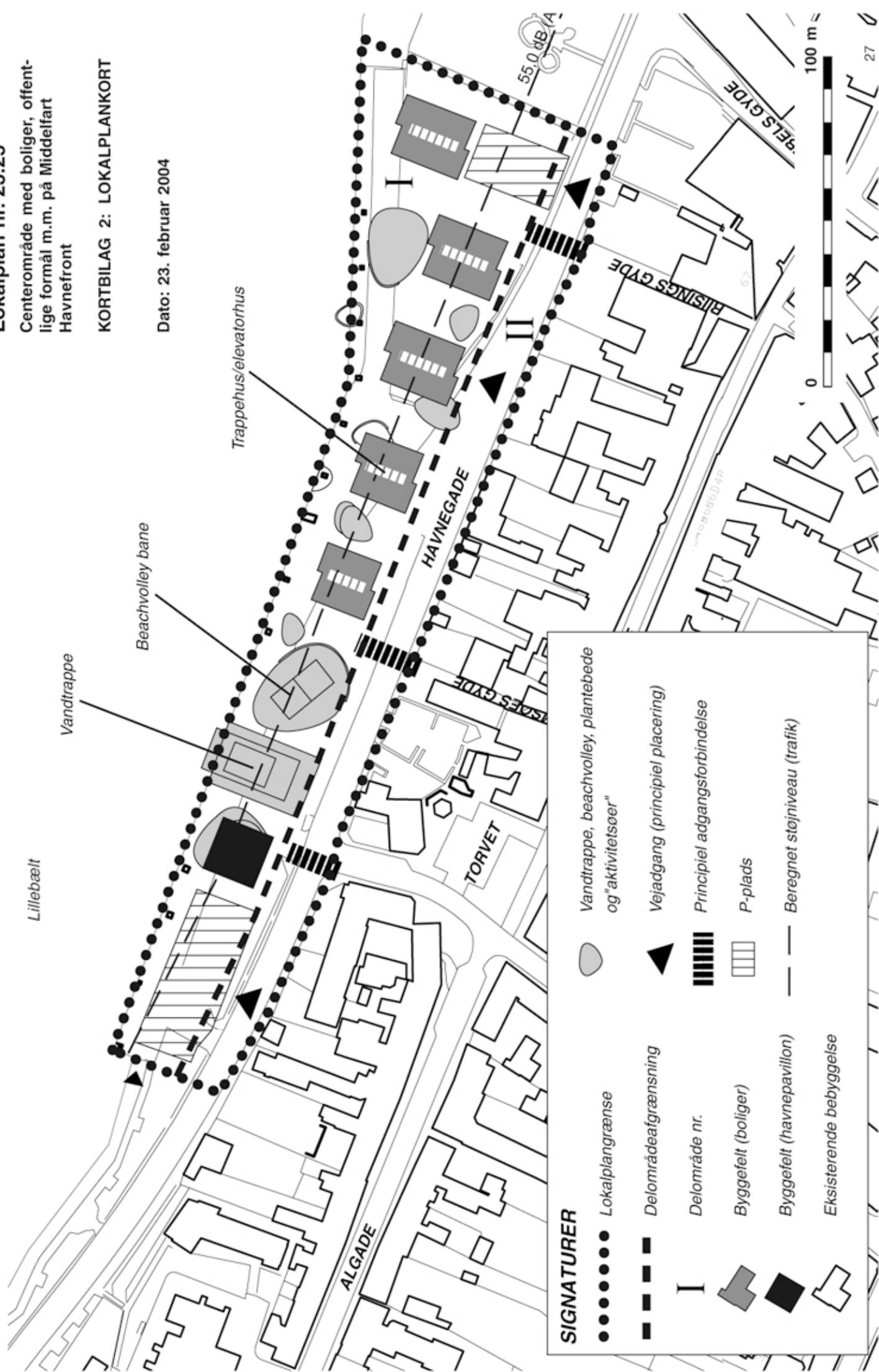


Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 23.25

Centerområde med boliger, offentlige formål m.m. på Middelfart Havnefront

KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT

Dato: 23. februar 2004



SIGNATURER

Vandtrappe, beachvolley, plantebede og "aktivitetsoer"

Delområdeafgrænsning

Vejadgang (principiel placering)

Delområde nr.

Byggefelt (boliger)

Byggefelt (havnepavillon)

Eksisterende bebyggelse

Principiel adgangsforbindelse

P-plads

Beregnet støjniveau (trafik)

Lillebælt



