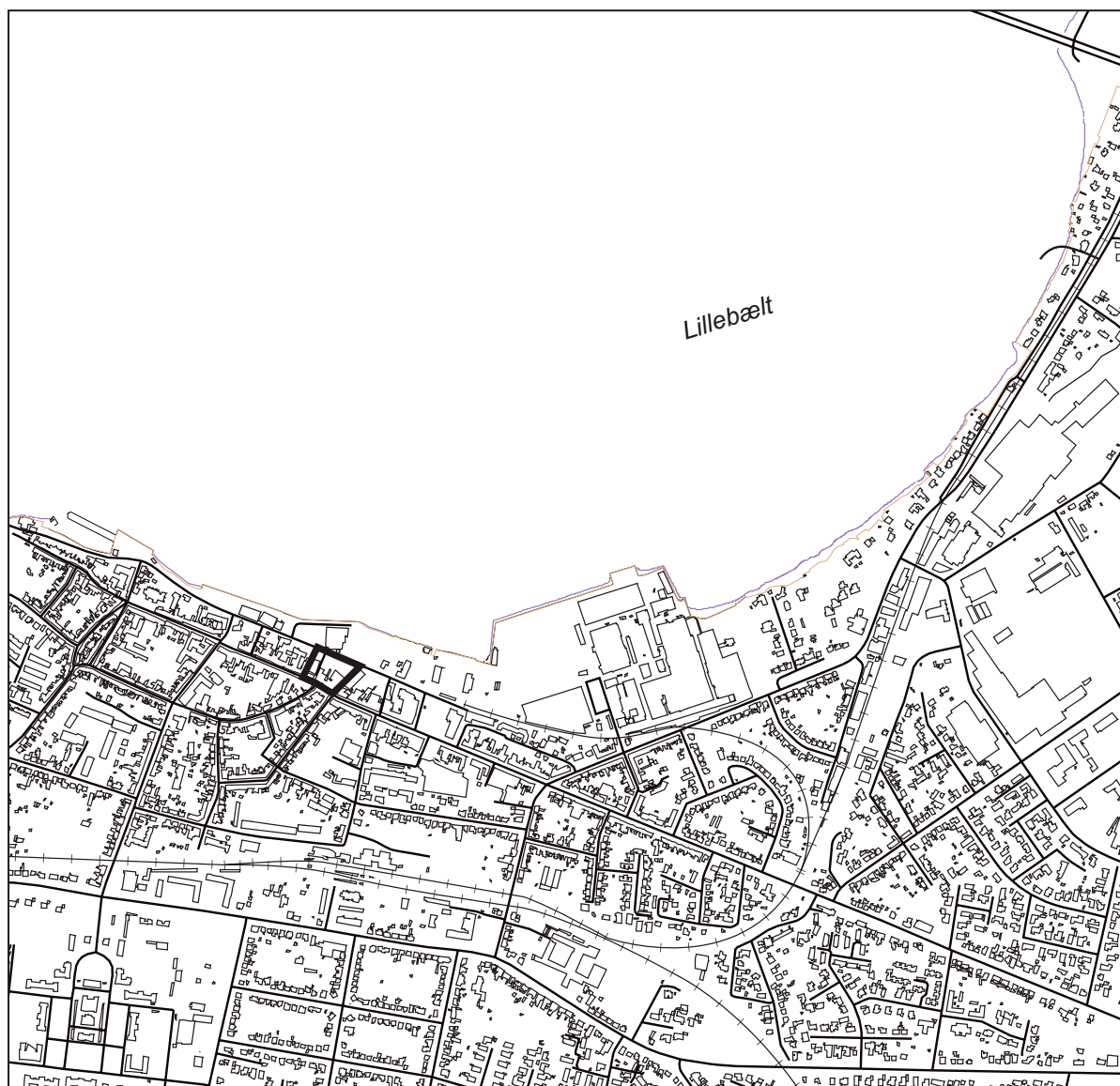




Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 23.28

**Centerområde med Middelfart Sparekasse ved
Gimbels Gyde/Havnegade**

Juni 2006

Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 23.28

**Centerområde med Middelfart Sparekasse ved Gim-
bels Gyde/Havnegade**

Indhold

<i>LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER.....</i>	<i>4</i>
<i>LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL.....</i>	<i>4</i>
<i>LOKALPLANENS INDHOLD</i>	<i>6</i>
<i>LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN</i>	<i>12</i>
<i>LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.</i>	<i>13</i>
<i>TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGE HEDER</i>	<i>17</i>
<i>LOKALPLANENS BESTEMMELSER</i>	<i>19</i>
<i>VEDTAGELSESPÅTEGNING</i>	<i>25</i>
<i>KORTBILAG 1: MATRIKELKORT</i>	<i>27</i>
<i>KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT</i>	<i>29</i>
<i>KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 14</i>	<i>31</i>

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanen omfatter karréen mellem Algade, Havnegade, Gimbels Gyde og Riisings Gyde, ejendommen Algade 65 umiddelbart vest for Riisings Gyde samt Riisings Gyde. Området har en central placering i midtbyen og grænser mod syd op til Middelfarts hovedstrøg Algade. Mod nord grænser området op til Havnegade og de bynære havneområder, hvor Kulturøen med kulturhuset, Herman Jensens Anlæg og nyere boligbebyggelser langs havnefronten er nogle af de vigtigste bebyggelser og anlæg i den større byomdannelse, der har fundet i området i de seneste år.

Ny bebyggelse i lokalplanområdet vil således bidrage til en fortsættelse af den byomdannelse, der har fundet sted i området og som styrker udviklingen omkring Algade og Havnegade.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er et ønske fra Middelfart Sparekasse om opførelse af ny bebyggelse til sparekassen til afløsning af den eksisterende bebyggelse, som ved lokalplanens udarbejdelse huser sparekassen.

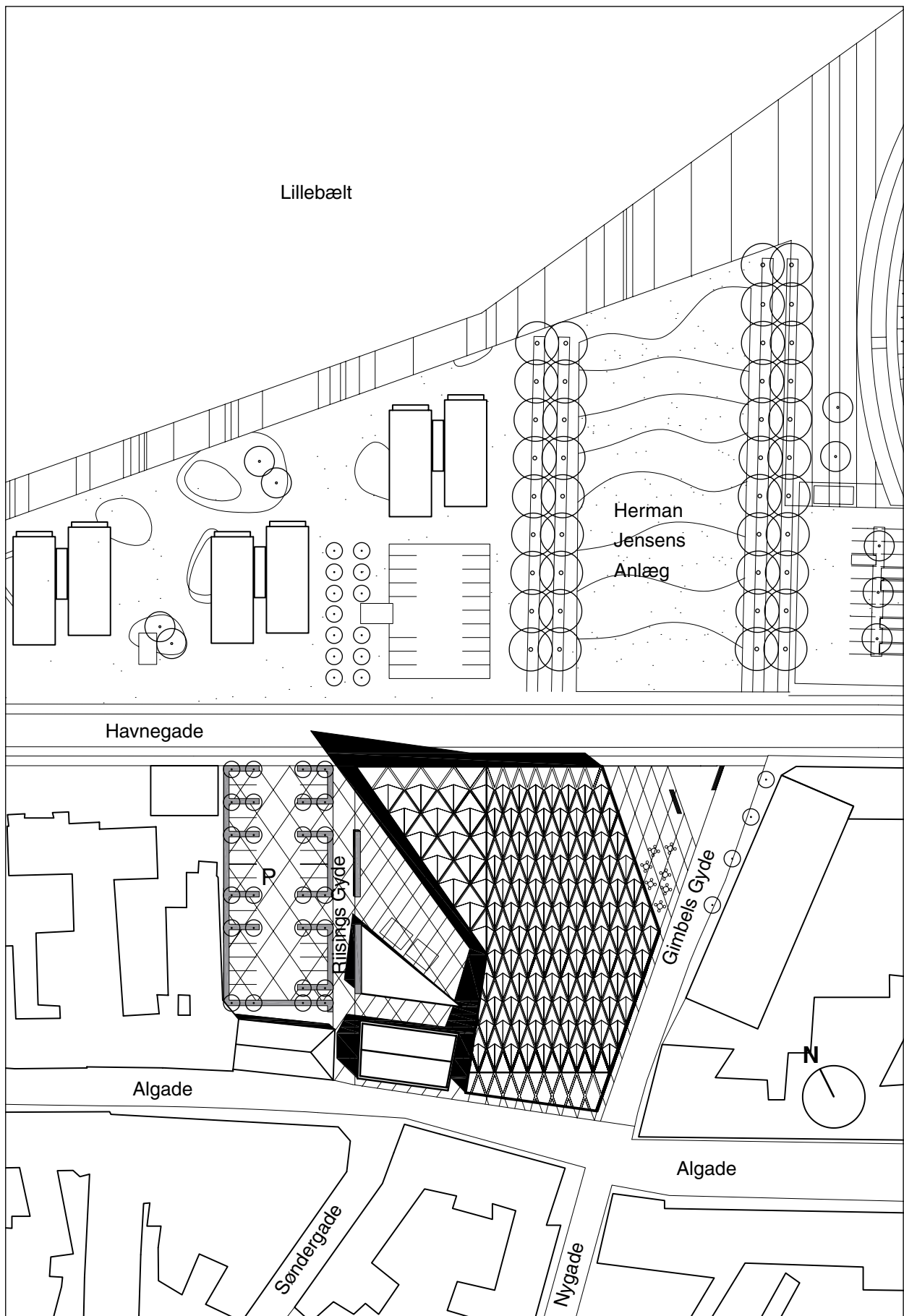
Forud for lokalplanlægningen har Middelfart Sparekasse afholdt en arkitektkonkurrence for at få belyst byggemulighederne og få forslag til ny bebyggelse til sparekassen og de øvrige funktioner, der ønskes opført i området. Vinderforslaget fra arkitektkonkurrencen, som er udarbejdet af 3xNielsen, ligger til grund for lokalplanen.

Forslagets hovedide er en stor skrånende tagflade, en "femte facade", der favner husets mange funktioner, eksisterende bebyggelse og en ny indre markedsplads, der danner mødested og samlingspunkt for husets mange aktiviteter, herunder sparekassens afdelinger, boghandelen og ejendomsmægleren.

Den indre markedsplads hænger sammen med en ny trekantet hjørneplads, der etableres ved hjørnet af Gimbels Gyde og Havnegade og åbner sig mod Herman Jensens Anlæg. I kraft af den centrale placering og udsigt over Herman Jensens Anlæg til Lillebælt og Lillebæltsbroen samt til Kulturøen med Kulturhuset vil den nye hjørneplads blive et vigtigt nyt centralt samlingspunkt for byen.

Langs Algade og dele af Gimbels Gyde og Havnegade vil den nye bebyggelse fremtræde som sluttet bebyggelse i gadelinien og derved bidrage til at fastholde den tætte bebyggelseskarakter i midtbyen.

Lokalplanen har til formål at sikre mulighed for opførelse af ny bebyggelse til Middelfart Sparekasse m.m. samt bebyggelse til enkelte butikker på grundlag af konkurrenceforslaget. Endvidere har lokalplanen til formål at bevare forhusene til Algade 65 og 67, der er bevaringsværdige.



Illustrationsplan, mål 1:1.000. Planen viser et eksempel på, hvordan området kan bebygges og indrettes.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanområdet er opdelt i 3 områder. Område I omfatter området mellem Gimbels Gyde og Riisings Gyde. Område II omfatter området vest for Riisings Gyde, mens Riisings Gyde udgør område III.

Lokalplanområdet udlægges til centerformål, herunder bebyggelse til boligformål og erhvervsformål inklusiv butikker.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Havnegade, herunder til lokalplanområdets parkeringspladser, der etableres vest for Riisings Gyde på ejendommen Algade 65. Riisings Gyde bibeholdes som vejareal, der prioriteres som fodgængerstrøg. Riisings Gyde må således ikke anvendes som adgangsvej for de tilgrænsende ejendomme i lokalplanområdet. Dog må der ske krydsende servicetrafik, herunder til handicapparkering, fra parkeringspladsen vest for gyden til arealet og bebyggelsen øst for gyden, hvor den nye bebyggelse til Middelfart Sparekasse agtes opført.

En mindre del af den nuværende nyere bebyggelse til Middelfart Sparekasse, dvs. bebyggelsen på Algade 69, baghusbebyggelsen til Algade 67 og baghusbebyggelsen med dagligvarebutik på Algade 65 agtes nedrevet, mens størstedelen af den nuværende bebyggelse til sparekassen på Algade 69 efter ombygning vil indgå som en integreret del af den nye samlede bebyggelse.

Den samlede nye bebyggelse til Middelfart Sparekasse med tilknyttede funktioner og butikker udformes som en helhed med at nutidigt arkitektonisk udtryk og formsprog.

Lokalplanen sikrer, at de to ældre forhuse til Algade 65 og 67 bevares.

På gårdarealet til Algade 65 udlægges opholdsarealer til ejendommen, ligesom gårdarealet anvendes til parkering for lokalplanområdet. Ved fuld udbygning af lokalplanområdet forudsætter lokalplanen, at en del af parkeringspladserne, som der ikke er plads til inden for lokalplanområdet, tilvejebringes uden for området.

I område I, der omfatter ejendommene Algade 67 og 69 og Havnegade 19, må nye bygninger kun opføres inden for nærmere afgrænsede byggefeltet. Bebyggelsens højde er fastsat til maksimalt 2 henholdsvis 3 etager og med bygningshøjder på maksimalt 12 m henholdsvis 14 m. Ifølge konkurrenceforslaget, jf. illustrationerne på siderne 9-11, er bebyggelsen karakteriseret ved store skrånende tagflader, der danner en femte facade og favner hele bygningens indre inklusiv et markedstorv med tilknyttede aktiviteter og funktioner i de omgivende etager samt den eksisterende 3-etagers bebyggelse, der efter ombygning vil indgå som en integreret del af den nye samlede bebyggelse.

Bebyggelsens etageantal og højde er således fastsat på baggrund af, at den eksisterende 3-etagers bebyggelse skal kunne rummes

inden for den nye bebyggelse og dækkes af nye skrånende tagflader.

For område I, der omfatter arealet øst for Riisings Gyde, er det maksimale etageareal fastsat til 5.190 m². Etagearealet er beregnet ud fra kommuneplantillæggets bebyggelsesprocent på 130 af området øst for Riisings Gyde tillagt uudnyttet etageareal af området vest for Riisings Gyde, hvor bebyggelsesprocenten ifølge kommuneplanen er fastsat til 110.

For område II, der omfatter arealet vest for Riisings Gyde, er etagearealet fastsat til omfanget af den eksisterende bebyggelse, der bevares, svarende til ca. 413 m², bortset fra bebyggelse til et mindre udhuse eller lignende.

En bebyggelsesprocent på 130 af området vest for Riisings Gyde og en bebyggelsesprocent på 110 af området øst for Riisings Gyde, svarer til en gennemsnitlig bebyggelsesprocent på ca. 125 af lokalplanområdet under ét, eksklusiv Riisings Gyde.

Den fordeling af etagearealer, som er fastsat i lokalplanen, svarer til en bebyggelsesprocent ca. 154,4 i området øst for Riisings Gyde, og en bebyggelsesprocent på ca. 36,8 i området vest for Riisings Gyde.

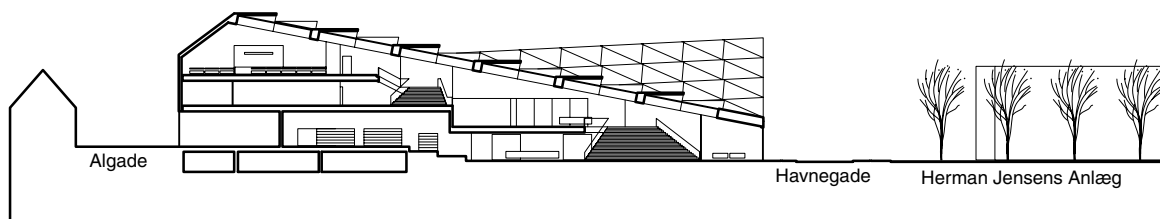
Facader på ny bebyggelse i område I, der ligger øst for Riisings Gyde, skal som hovedprincip opføres af natursten, beton, glas og andre transparente materialer samt stål og stålpartier, eller som kombinationer heraf.

Tage på ny bebyggelse i område I, der ligger øst for Riisings Gyde, udformes i princippet som et kassettetag med glaspartier, herunder partier med vekslende transparens, og solafskærmninger. Taget kan brydes af enkelte indbyggede terrasser.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om etablering af rumdannende elementer langs Riisings Gyde for at sikre, at gydekarakteren bibeholdes. Endvidere skal der ske afskærmning mellem parkeringspladsen og de udlagte opholdsarealer i området vest for Riisings Gyde.

Ubebyggede arealer i øvrigt, herunder Riisings Gyde, sti-, parkerings- og gårdarealer skal endvidere udformes med en ensartethed i mønster af befæstelser og anlæg og på en sådan måde, at der opnås en arkitektonisk og miljømæssig god helhedsvirkning i området.

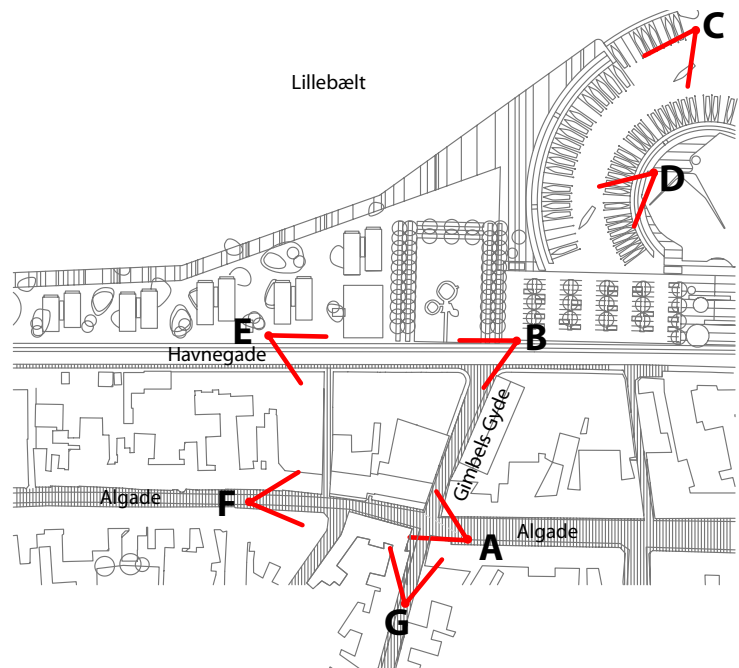
● Lokalplanområde ●



Illustrerende snit i ny bebyggelse



Illustration af indre torv, fra konkurrenceforslaget.



Oversigtskort med
standpunkter



Illustration af den nye bebyggelse
set fra standpunkt C nord for
Kulturøen

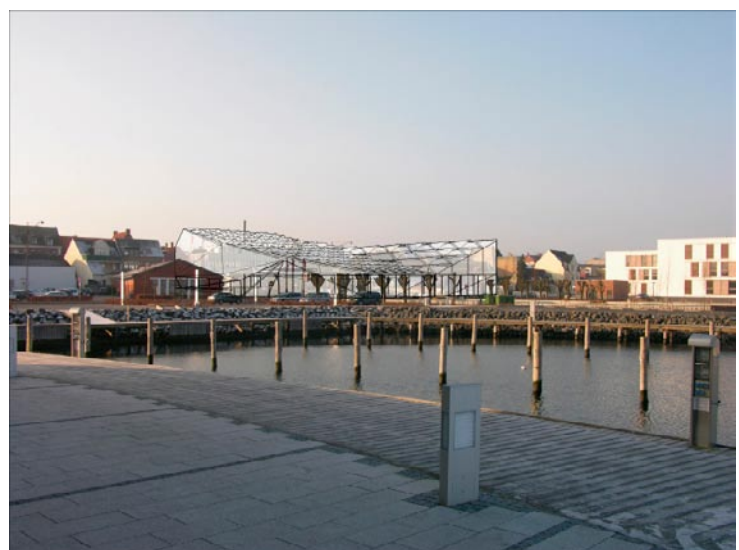
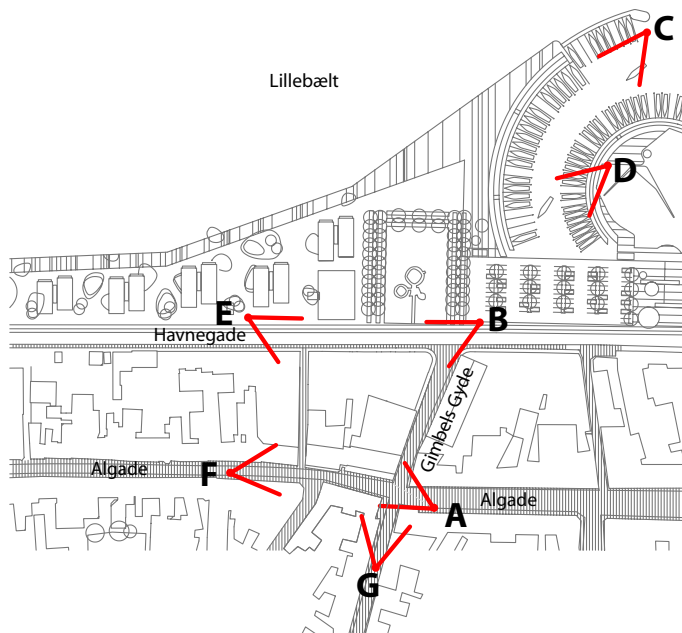


Illustration af den nye bebyggelse
set fra standpunkt D ved Kultur-
huset



Oversigtskort med
standpunkter



Illustration af den nye bebyggelse
set fra standpunkt F i Algade

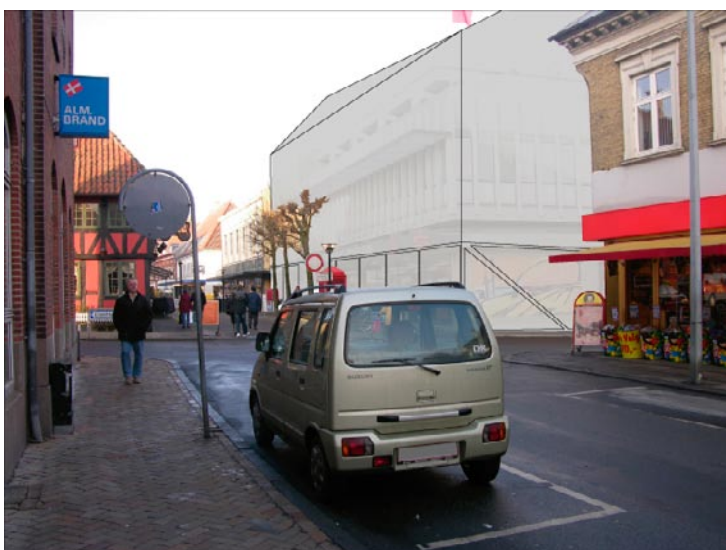


Illustration af den nye bebyggelse
set fra standpunkt A i Algade

Illustration af den nye bebyggelse
set fra standpunkt G i Nygade



Illustration af den nye bebyggelse
set fra standpunkt E ved Havne-
gade

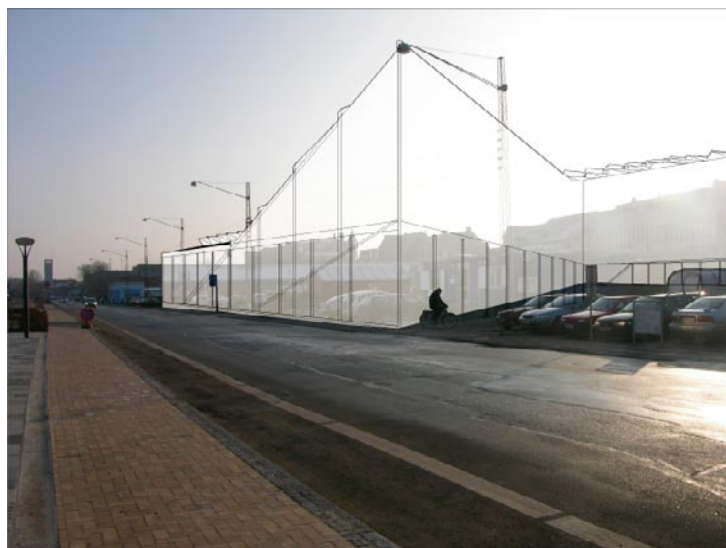


Illustration af den nye bebyggelse
set fra standpunkt B ved Havne-
gade



LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet ligger i rammeområde C2 i Justerede Kommuneplanrammer 2004. Ifølge rammebestemmelserne er området udlagt til hovedcenterområde med kontorer, liberale erhverv, biografer, restaurationer, mindre ikke generende værksteds- og produktionsvirksomheder, boliger, kollektive anlæg og offentlige formål. For detailhandelsbutikker gælder, at den enkelte butiks bruttoetageareal ikke må overstige 3.000 m² for dagligvarebutikker og 1.000 m² for udvalgswarebutikker. Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 110. Bebyggelse må opføres i maksimalt 2½ etager og med en bygningshøjde på højst 12 m. Endvidere indeholder rammerne bestemmelser om, at karréstrukturen skal bevares, samt at parkeringspladser skal etableres i området.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, idet lokalplanen åbner mulighed for en udnyttelse af lokalplanområdet, der svarer til en bebyggelsesprocent på 130 % for området mellem Gimbels Gyde og Riisings Gyde og 110 % af området vest for Riisings Gyde. Bebyggelsesprocenten på 130 for området mellem Riisings Gyde og Gimbels Gyde svarer til den bebyggelsesprocent, der er anbefalet for området, karré 2, i Strukturplan for Middelfart Byfront.

Lokalplanens etagearealer er fordelt således, at uudnyttet etageareal for området vest for Riisings Gyde er overført til området øst for Riisings Gyde med henblik på etablering af en mere koncentreret bebyggelse i dette område. Overførslen af uudnyttet etageareal er muliggjort i kommuneplantillægget, idet den gældende kommuneplan ikke indeholder bestemmelser, der muliggør en sådan overførsel af etageareal fra et område til et andet.

Lokalplanen åbner desuden mulighed for, at en del af bebyggelsen kan opføres i maksimalt 3 etager, der svarer til etageantallet af den eksisterende forhusbebyggelse på Algade 69, og med en bygningshøjde på op til 14 m, ligesom lokalplanen åbner mulighed for opførelse af en ny bebyggelse, der afviger fra den gængse karréstruktur. Endvidere vil det ikke være muligt at tilvejebringe alle parkeringspladser inden for lokalplanområdet.

Eftersom lokalplanen ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen, er der udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, hvor de nævnte ændringer er indarbejdet. Ændringen sker ved udskillelse af to nye centerområder af det hidtidige centerområde C2 og fastsættelse af nye rammebestemmelser for de to nye områder C2,1 og C2,2. Tillægget, der har nr. 14, er gengivet bagerst i planen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Spildevand

Området kloakeres således, at spildevandet afledes til Middelfart Centralrenseanlæg i henhold til kommunens Spildevandsplan.

Varmeforsyning

Ifølge Middelfart Kommunes Varmeplan skal ny bebyggelse i lokalplanområdet tilsluttes Middelfart Fjernvarme.

Jordforurening

Algade 67-69 er ikke kortlagt som forurenede eller muligt forurenede efter Lov om forurenede jord. Der er dog påvist en jordforurening med olie-/tjærestoffer på ejendommens nordlige del. Forureningen vurderes at stamme fra den tidligere købmandsgård og korn- og foderstofforretning på ejendommen. Fyns Amt er underrettet om forureningen. Fyns Amt har efter anmodning udsat kortlægningen efter Lov om forurenede jord, da der i forbindelse med nybyggeri forventes udført en forureningsundersøgelse, der vil beskrive forureningens art og omfang nærmere. Ejendommen er registreret i amtets database over forurenede grunde med status som uafklaret, og en søgning på matriklen på amtets hjemmeside vil medføre, at det oplyses, at amtet har oplysninger om ejendommen. Det anbefales, at Fyns Amt forelægges et oplæg til den planlagte forureningsundersøgelse, inden den udføres. Afhængigt af forureningens art og omfang og byggeriets placering og anvendelse kan der også være behov for, at Fyns Amt giver tilladelse til byggeriet og stiller krav til f.eks. indretningen af friarealer. Flytning af jord må kun ske efter aftale med Middelfart Kommune.

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering er planen gennemgået efter lovens § 3, bilag 2. Planen er ud fra denne gennemgang vurderet til ikke at være omfattet af reglen om en egentlig miljøvurdering, idet planen ikke anses for at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Vejtrafikstøj

Lokalplanområdet er primært belastet af trafikstøj på Havnegade. Der er foretaget en fremskrivning af en tidligere trafiktælling på Havnegade. Ved fremskrivningen er årsdøgntrafikken for år 2006 for den relevante strækning af Havnegade opgjort til ca. 5.400 biler. Den gennemsnitlige hastighed på ca. 36 km/t, mens andelen af tunge køretøjer udgør 6 %. For Gimbel Gyde er årsdøgntrafikken efter fremskrivning til år 2006 beregnet til ca. 1.200 biler. Den gennemsnitlige hastighed på ca. 17 km/t, mens andelen af tunge køretøjer udgør 7 %.

På baggrund af ovennævnte trafiktal er det vurderet, at 55 dB(A)-linien på de ubebyggede arealer under forudsætning af fuld udbygning af lokalplanområdet vil ligge i en afstand af 15-20 m fra vejmidte af Havnegade og ca. 8 m fra vejmidte af Gimbels Gyde.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at støjniveauet på udendørs opholdsarealer og ved facader på boliger og lignende støjfølsomme anvendelser ikke må overstige 55 dB(A) på døgnbasis i følsomme opholds- og arbejdsrum. Endvidere må det indendørs støjniveau ikke overstige 30 dB(A) på døgnbasis.

Da der er tale om bebyggelse i et tæt bebygget byområde, kan de lempelige støjbestemmelser tages i anvendelse. Det betyder, grænseværdien 55 dB(A) ved facader ved følsomme anvendelser skal opfyldes på mindst én af bygningens facader.

I lokalplanen er der udlagt udendørs opholdsarealer i område II i umiddelbart tilknytning til forhusbebyggelse til Algade, der indeholder 2 boliger. Eftersom de pågældende opholdsarealer ligger i mere end 45 m fra vejmidte og dermed væsentligt længere væk fra Havnegade end 55 dB(A)-linien, vil støjniveauet ved de pågældende opholdsarealer ligge under grænseværdien.

Virksomhedsstøj

Lokalplanen indeholder en bestemmelse om, at virksomheder i lokalplanområdet ikke må påføre omgivelserne et støjniveau, der overskrider de grænseværdier, der er gældende i henhold til Miljøstyrelsens vejledning 5/1984, Ekstern støj fra virksomheder.

Visuel påvirkning i kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger i den kystnære del af byzonen. I følge planlovens § 16, stk. 4 skal der redegøres for, hvorledes bebyggelse og anlæg i den kystnære del af byzonen vil påvirke kysten visuelt. Endvidere skal det begrundes, hvis den planlagte bebyggelse afviger væsentligt i højde og omfang fra den eksisterende bebyggelse i området.

Lokalplanen åbner mulighed for, at en del af bebyggelsen kan opføres i op til 14 meters højde, der har sin baggrund i forslagets udformning, hvor et stort skrånende tag blandt andet skal dække over eksisterende bebyggelse i 3 etager, der delvist bevares og ombygges for at indgå som en integreret del af den samlede nye bebyggelse. For at muliggøre en sådan løsning og sikre en god helhedskarakter vil der være behov for bygningshøjder på op til 14 m.

For andre dele af bebyggelsen er højden fastsat til maksimalt 12 m, der svarer til den generelle højde, der er fastsat i kommuneplanen for centerområderne og i lokalplan nr. 23.22, der omfatter centrale dele af midtbyen. Højden på 12 m afviger således ikke fra

de generelle maksimale bygningshøjder, der er gældende for de centrale byområder.

Illustrationerne på siderne 9-11 viser eksempler på, hvordan den nye bebyggelse kan komme til at se ud, set fra Algade, Nygade og Havnegade samt fra området ved Kulturøen. Illustrationerne viser bebyggelsens varierende højder fra én etage ved den nye hjørnep-lads ved Gimbels Gyde - Havnegade til tre etager langs Algade og fra én til tre etager langs Havnegade. Som det fremgår af illustrationerne vil den nye bebyggelse med sine store sammenhængende tagflader trods de varierende højder fra en til tre etager have en markant fremtoning i bybilledet og især mod nord mod bæltet og kystområdet.

Butiksbebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Lokalplanen åbner mulighed for etablering af butiksbebyggelse, hvilket er i overensstemmelse med kommuneplanen og områdets centrale placering i midtbyen, hvor der ønskes centerorienterede formål og en styrkelse af Algade som byen vigtigste handelsstrøg og butiksgade.

Ved lokalplanens udarbejdelse findes der i lokalplanområdet tre udvalgswarebutikker samt en dagligvarebutik. Udvalgswarebutikker påregnes bibeholdt inden for området, mens det forudsættes, at den aktuelle dagligvarebutik ikke genhuses i området efter nedrivning af butiksbebyggelsen.

Lokalplanen åbner dog mulighed for etablering af flere butikker inden for lokalplanområdet, men eftersom lokalplanen primært har til formål at sikre udvidelsesmuligheder og bedre bygningsmæssige faciliteter for Middelfart Sparekasse, er det vurderet, at der næppe vil ske væsentlige ændringer og udvidelser af butiksarealer i lokalplanområdet.

Med hensyn til trafikpåvirkningen skal bemærkes, at der ved lokalplanens udarbejdelse findes ca. 50 parkeringspladser inden for lokalplanområdet, herunder 14 parkeringspladser i tilknytning til en dagligvarebutik. Ved fuld udbygning af lokalplanområdet i overensstemmelse med planen vil omfanget af parkeringspladser blive reduceret til 25-30 parkeringspladser inden for lokalplanområdet, ligesom trafik i tilknytning til detailhandel med dagligvarer ikke længere vil forekomme, når dagligvarebutikken flytter væk fra området. På denne baggrund er det vurderet, at trafikpåvirkningen, der direkte vedrører lokalplanområdet, og færdslen internt i området vil blive væsentligt reduceret ved virkeliggørelse af lokalplanen.

Med hensyn til friarealforhold er der i lokalplanen udlagt opholds- og parkeringsarealer på ejendommen Algade 65. På ejendommene Algade 67 og 69 vil der uden for byggefeltene være friarealer, der er planlagt udformet som torvearealer eller pladser. En realisering af lokalplanen vil således medføre en forøgelse af omf-

anget af tilgængelige friarealer i forhold til den eksisterende situation ved lokalplanens udarbejdelse, hvor næsten alle ubebyggede arealer anvendes som parkerings- og færdselsarealer.

Ældre byplanvedtægt og ældre lokalplan

Hele lokalplanområdet er omfattet af Partiel Byplanvedtægt nr. 17 for Karreen mellem Havnegade, Gimbels Gyde, Søndergade og Grønnegade. Eftersom nærværende lokalplan ikke er i overensstemmelse med ovennævnte byplanvedtægt, indeholder nærværende lokalplan nr. 23.28 i § 12 en bestemmelse om, at byplanvedtægt nr. 17 ophæves for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan. Ophævelsen sker ved den offentlige bekendtgørelse af byrådets vedtagelse af nærværende lokalplan.

Hele lokalplanområdet er endvidere omfattet af Lokalplan nr. 23.22, Bevaring i området ved Algade og Østergade. Eftersom nærværende lokalplan ikke er i overensstemmelse med lokalplan nr. 23.22 indeholder nærværende lokalplan i § 12 en bestemmelse om, at lokalplan nr. 23.22 ophæves for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan. Ophævelsen sker ved den offentlige bekendtgørelse af byrådets vedtagelse af nærværende lokalplanen.

To bygninger i lokalplanområdet, dvs. forhusene til Algade 65 og 67, er i lokalplan nr. 23.22 angivet som bevaringsværdige med middel bevaringsværdi. Bygningernes status som bevaringsværdige er videreført i nærværende lokalplan, som i § 8 indeholder en bestemmelse om, at de pågældende bygninger skal bevares og ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde gives en ændret ydre fremtræden uden byrådets godkendelse. Bestemmelsen i § 8 om bevaring af de to bevaringsværdige bygninger administreres efter de bestemmelser, der er fastsat i den bevarende lokalplan nr. 23.22.

Middelfart Kommuneatlas

I kommuneatlasen er der foretaget to slags registreringer. Det er dels registrering og udpegning af bevaringsværdige sammenhænge og dels en registrering af bevaringsværdien af bygninger, der er opført før 1940.

I kommuneatlasen er den middelalderlige bykerne med sit ældre gadenet, omgivende sluttede bebyggelse og udsigterne fra Algade gennem gyderne mod bæltet udpeget som en bevaringsværdig sammenhæng. Lokalplanen respekterer disse grundlæggende arkitektoniske kvaliteter, idet karakteren af den sluttede bebyggelse langs Algade er videreført i lokalplanen. Endvidere sikrer lokalplanen, at Riisings Gyde bevares med sin gydekarakter.

Forhusene til Algade 65 og 67, der fremtræder som facadebebyggelse langs Algade, er i kommuneatlasen registreret med en mid-

del bevaringsværdi. De pågældende to bygninger er i nærværende lokalplan sikret bevaret, idet lokalplanen i § 8 indeholder en bestemmelse om, at bygningerne skal bevares.

Servitutter

På ejendommene Algade 69, matr. nr. 23a, Middelfart Bygrunde, og Havnegade 19, matr. nr. 23d, Middelfart Bygrunde, er tinglyst 3 ældre tilstandsservitutter, der ikke længere er aktuelle eller anses for at være umiddelbart ophørte. På denne baggrund indeholder lokalplanen i § 13 en bestemmelse om, at de pågældende servitutter ophæves. Ophævelsen sker i medfør af Planlovens § 15 stk. 2 nr. 16.

TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Virkeliggørelse af lokalplanen er ikke afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 23.28

Centerområde med Middelfart Sparekasse ved Gimbel's Gyde/ Havnegade

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 af Lov om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

- at sikre områdets anvendelse til centerformål, herunder boligformål og erhvervsformål inklusiv butikker.
- at åbne mulighed for opførelse af ny bebyggelse.
- at åbne mulighed for, at ny bebyggelse kan opføres med et nutidigt arkitektonisk udtryk og formsprog.
- at sikre opholdsarealer til områdets beboere.
- at sikre, at ældre bevaringsværdige bygninger bevares.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumrene 23a, 23d, 24a, 25 og 7000y (Riisings Gyde), alle af Middelfart Bygrunde, samt alle parceller, der efter den 10. januar 2006 udstykkes inden for området.

2.

Lokalplanområdet er opdelt i områderne I, II og III som vist på kortbilag 2.

3.

Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Områderne I og II må kun anvendes til centerformål, herunder ikke generende erhvervsformål såsom butikker, kontorer, liberale erhverv, pengeinstitutter, klinikker, restaurationer og lignende samt boliger og offentlige formål.

Langs Algade gælder den begrænsning i områdernes anvendelse, at der ikke må indrettes pengeinstitutter, forsikringsselskaber, kontorer, klinikker og andre liberale erhverv i facadebebyggelsens stueetage mod gaden. Jf. endvidere § 14.

For butikker gælder, at ingen enkelt dagligvarebutik må have et større bruttoetageareal end 3.000 m², og ingen enkelt udvalgsvarebutik må have et større etageareal end 1.000 m².

2.

Antallet af eksisterende boliger i lokalplanområdet må ikke reduceres.

§ 4. Veje og parkering

1.

Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Havnegade. Kørende adgang fra Havnegade til område II må ikke ske nærmere end 6 m fra Riisings Gyde i princippet som vist på illustrationsplanen på side 5.

2.

Der må ikke etableres vejadgang fra Riisings Gyde til lokalplanens område I og II. Uanset foranstående bestemmelse må der mellem områderne I og II på tværs af Riisings Gyde dog ske kørende adgang og færdsel for servicetrafik og handicapparkering.

3.

Der skal etableres parkeringspladser i overensstemmelse med byggelovgivningens regler, jf. Vedtægter for Parkeringsfond i Middelfart Kommune. Se fodnote 1.

4.

Parkering må kun etableres inden for det på lokalplanområdet udlagte parkeringsareal. Dog kan handicapparkering ske i område I med vejadgang via område II og på tværs af Riisings Gyde, jf. stk. 2 ovenfor.

§ 5. Tekniske anlæg

1.

Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.

2.

Ny bebyggelse i lokalplanområdet skal tilsluttes det offentlige kloaknet.

3.

Ny bebyggelse skal tilsluttes Middelfart Fjernvarme i henhold til varmeplanen for Middelfart Kommune. Der kan dog suppleres

Fodnote 1: Såfremt parkeringskravet ikke kan opfyldes inden for lokalplanområdet kan byrådet give dispensation for manglende parkeringspladser, mod at der betales bidrag til kommunens parkeringsfond efter gældende regler.

med vedvarende energi i form af anlæg til solenergi, såfremt anlæggene indpasses under hensyntagen til bygningens arkitektur, jf. § 7.2.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Det samlede etageareal inden for lokalplanens område I under ét må ikke overstige 5.190 m².

2.

Det samlede etageareal inden for lokalplanens område II under ét må ikke overstige omfanget af den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse, jf. kortbilag 2, bortset fra udhusbebyggelse og lignende på maksimalt 20 m².

3.

Ny bebyggelse i område I, der ligger øst for Riisings Gyde, må kun opføres inden for de på lokalplankortet angivne byggefelt.

I byggefelt 1, jf. kortbilag 2, må bygninger ikke opføres i mere end 2 etager, og bygningshøjden må ikke overstige 12 m.

I byggefelt 2, jf. kortbilag 2, må bygninger ikke opføres i mere end 3 etager, og bygningshøjden må ikke overstige 14 m.

I byggefelt 3, jf. kortbilag 2, må bygninger ikke opføres i mere end 1 etage, og bygningshøjden må ikke overstige 4 m.

Bygningshøjden fastlægges i henhold til bygningslovgivningens bestemmelser med udgangspunkt i det naturlige uregulerede terræn.

4.

I område II må ikke opføres ny bebyggelse, bortset fra udhusbebyggelse og lignende i maksimalt 1 etage og på maksimalt 20 m².

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Facader på ny bebyggelse i område I må som hovedprincip kun opføres af følgende materialer eller kombinationer heraf:

- Natursten.
- Beton.
- Glas og andre transparente materialer.
- Stål, herunder stålpartier med vekslende transparens.

Langs Algade og Gimbels Gyde skal facader på ny bebyggelse i overvejende grad fremtræde som lette og overvejende transparente facader med en åben karakter, f.eks. i form af glaspartier af vekslende transparens og evt. suppleret med skærmelementer så-

som solafskærmninger og lignende.

2.

Tage på ny bebyggelse i område I udformes i princippet som et kasettag med glaspartier, herunder partier med vekslende transparens, og solafskærmninger.

Tage i område I skal fremstå som sammenhængende tagflader som en integreret del af bebyggelsens arkitektoniske helhedskarakter og uden fremtrædende tekniske installationer.

Eventuelle anlæg til solenergi skal udformes som en integreret del af bebyggelsens arkitektoniske helhedskarakter.

Tage kan brydes af enkelte indbyggede tagterrasser.

3.

Ny bebyggelse skal i øvrigt med hensyn til proportioner, tag- og facadeudformning, materiale og farvevalg udformes på en sådan måde, at der opnås en arkitektonisk sammenhængende og miljømæssig god helhedsvirkning inden for området og i forhold til det omgivende bymiljø.

4.

Skiltning og reklamering må kun ske med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 8. Bevaring af bebyggelse

1.

De på lokalplankortet angivne bevaringsværdige bygninger skal bevares og må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde gives en ændret ydre fremtræden uden byrådets godkendelse. Det gælder for udvendige bygningssider og tagflade, herunder ved udskiftning af vinduer eller tagbelægning, opsætning eller udskiftning af belysning, skilte, markiser, baldakiner eller reklamer samt maling eller beklædning af facader og lignende.

§ 9. Støj

1.

Ved opførelse eller indretning af ny støjfølsom bebyggelse (f.eks. boliger og kontorer) skal det sikres, at det udendørs støjniveau hidrørende fra vejtrafik ikke overstiger 55 dB(A) på mindst én af bygningens facader og på opholdsarealer. Jf. endvidere redegørelsen på siderne 12-13.

Endvidere skal det sikres, at det indendørs støjniveau hidrørende fra vejtrafik i støjfølsomme opholds- og arbejdsrum ikke overstige 30 dB(A).

2.

Ved etablering af virksomheder skal det sikres, at virksomhederne ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger de vejledende grænseværdier, der er gældende i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984, Ekstern støj fra virksomheder.

§ 10. Ubebyggede arealer og beplantning

1.

I område II udlægges opholdsarealer og parkeringsarealer som vist på kortbilag 2.

2.

Med henblik på bevarelse af gydekarakteren af Riisings Gyde skal der langs gyden etableres rumdannede elementer suppleret med opstammede træer i en udstrækning og omfang, der i princippet svarer til det, der er vist på illustrationsplanen på side 5. De rumdannende elementer langs gyden skal have en højde på minimum 0,6 m. De rumdannende elementer kan brydes af stipasager og passager for kørende trafik på tværs af gyden i princippet som vist på illustrationsplanen på side 5, jf. endvidere § 4.2.

Endvidere skal der i område II etableres afskærmning mellem opholdsarealer og parkeringsarealer, f.eks. i form af hækbeplantning, plankeværk eller lignende.

3.

Ubebyggede arealer skal med hensyn til proportioner, udformning, terrænregulering, befæstelse, beplantning, belysning og udstyr i øvrigt udformes på en sådan måde, at der opnås en arkitektonisk og miljømæssig god helhedsvirkning.

Ubebyggede arealer, herunder Riisnings Gyde, sti-, parkerings- og gårdarealer, bortset fra de på kortbilag 2 angivne opholdsarealer, skal udformes med en ensartethed i mønster af befæstelser og anlæg.

4.

Oplagring uden for bygninger må ikke finde sted.

§ 11. Forudsætninger for ibrugtagningen af ny bebyggelse

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er etableret opholdsarealer, jf. § 9.1.
- den i § 5.3 nævnte tilslutning til Middelfart Fjernvarme har fundet sted.
- der er etableret parkering i henhold til byggelovgivningens bestemmelser, jf. § 4.3.

§ 12. Ophævelse af Partiel Byplanvedtægt nr. 17 og Lokalplan nr. 23.22

1.

Med byrådets endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves den del af Partiel Byplanvedtægt nr. 17, der er omfattet af nærværende lokalplan nr. 23.28.

2.

Med byrådets endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves den del af Lokalplan nr. 23.22, der er omfattet af nærværende lokalplan nr. 23.28.

§ 13. Servitutter

Med lokalplanens ikrafttræden ophæves følgende servitutter i medfør af Planlovens § 15, stk. 2 nr. 16:

På matr. nr. 23a og 23d, begge af Middelfart Bygrunde:

Dokument om bygningsafstanden fra skellet m.v., lyst den 25.10.1955.

Dokument om tagudhænget på lagerbygning mv., lyst den 22.05.1956.

Dokument om pligt til inden 15 år fra 30/9-1966 at regne at nedrive det på ejendommen²² værende pakhús, lyst den 07.10.1966.

§ 14. 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.

Lokalplanen indeholder i § 8 en bestemmelse om, at to bygninger i området ikke må nedrives uden tilladelse fra byrådet. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren efter Planlovens § 49 under visse forudsætninger forlange, at ejendommene overtages af kommunen mod erstatning.

Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Det betyder eksempelvis, at den eksisterende lovlige anvendelse af facadebebyggelsens stueetage til pengeinstitutvirksomhed i Adelgade 69 kan fortsætte som hidtil, herunder efter ombygning, uanset bestemmelsen i lokalplanens § 3.1, andet afsnit. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Middelfart Byråd den 26. juni 2006.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/Steen Vinderslev
Kst. Teknisk direktør

Lokalplanen er offentliggjort i Melfar Posten d. 12. juli 2006.

Middelfart Kommune

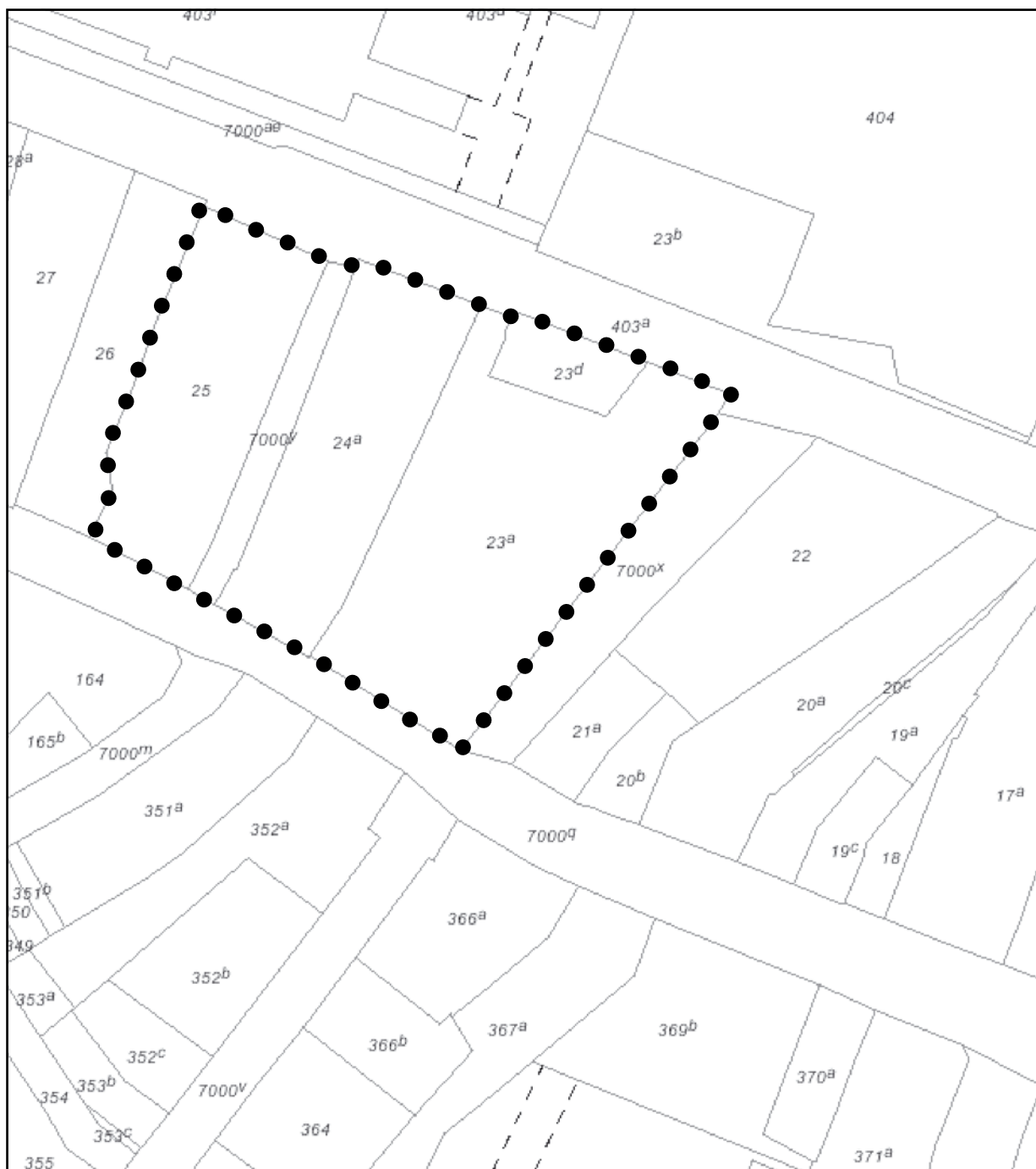
Lokalplan nr. 23.28

Centerområde med Middelfart Sparekasse ved Gimbels Gyde/Havnegade

KORTBILAG 1: MATRIKELKORT

Mål: 1: 1.000

Dato: Februar 2006



Middelfart Kommune

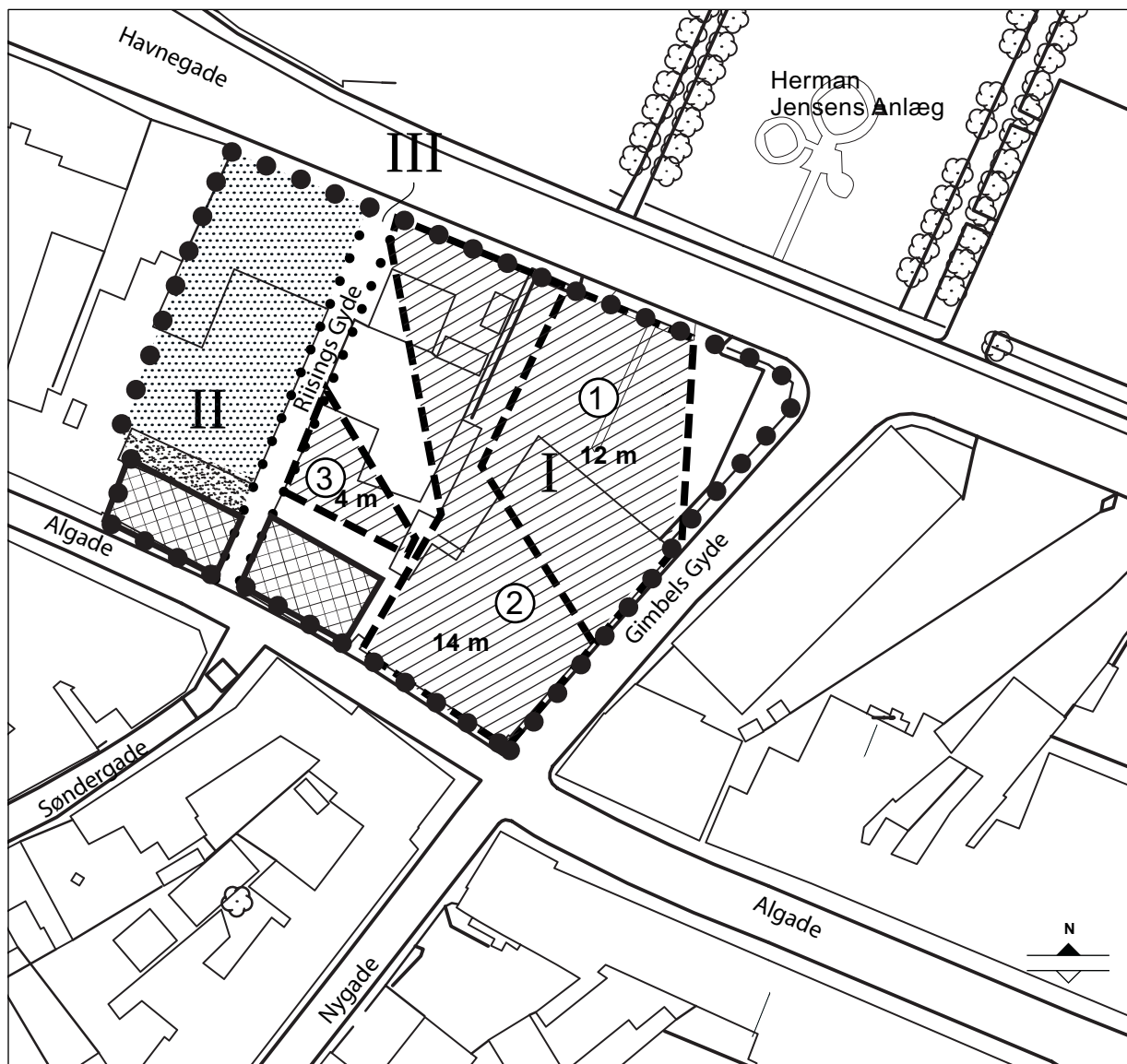
Lokalplan nr. 23.28

Centerområde med Middelfart Sparekasse ved Gimbels Gyde/Havnegade

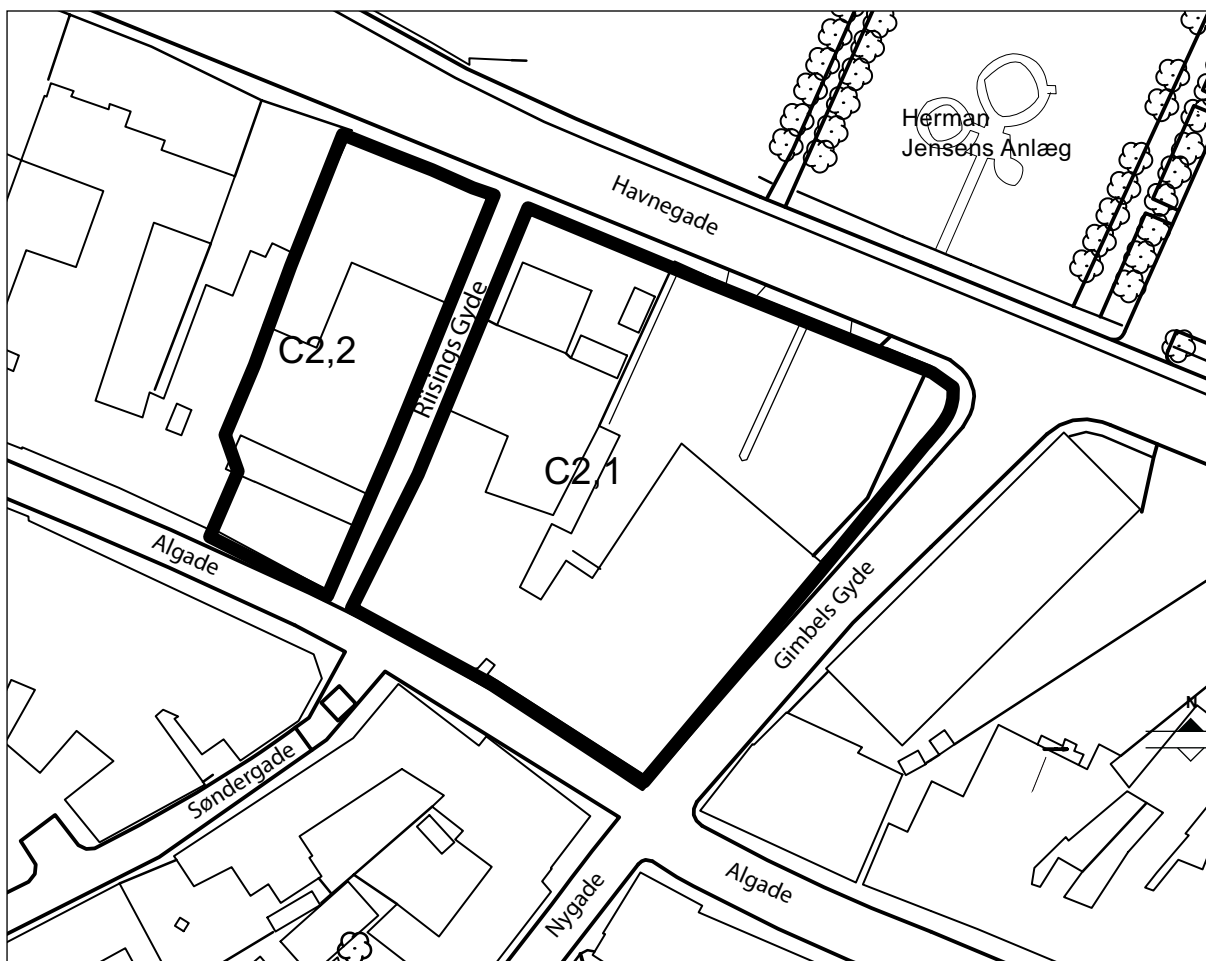
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT

Mål: 1: 1.000

Dato: Juni 2006



Signaturforklaring		Lokalplanområde		Byggefelt med nr. og maksimal bygningshøjde
		Områdegrænse		Parkeringsareal
		Områdebetegnelse		Opholdsareal
		Bevaringsværdige bygninger		



Middelfart Kommune

TILLÆG NR. 14 TIL KOMMUNEPLAN 2001-2013

Centerområder med Middelfart Sparekasse ved Gimbels Gyde/Havnegade

Som anført på side 12 udskilles en del af centerområde C2 i to nye centerområder C2,1 og C2,2. De ændrede områdegrænser fremgår af ovenstående kort.

De nye rammebestemmelser for de to nye centerområder har følgende ordlyd:

For det på kortet viste centerområde – rammeområde C2,1 – fastsættes følgende rammer for lokalplanlægningen:

1. Området anvendes til hovedcenterområde med kontorer, liberale erhverv, biografer, restaurationer, mindre ikke generende værksteds- og produktionsvirksomheder, 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 udvalgsbutikker.

2. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 130 for området som helhed. Etageareal, som i henhold til lokalplanlægning ikke udnyttes i centerområde C2,2 kan ved lokalplanlægning overføres til nærværende centerområde. Dog må den maksimale bebyggelsesprocent herved ikke overstige 155 for området som helhed.
3. Maksimalt etageantal er fastsat til 3, og bygningshøjden er fastsat til maksimalt 14 m.
4. Parkering til området kan anlægges i centerområde C2,2.
5. Forretningsgadekarakteren i Algade skal bevares. Antallet af boliger skal bevares.
6. Byzone.

For det på kortet viste centerområde – rammeområde C2,2 – fastsættes følgende rammer for lokalplanlægningen:

1. Området anvendes til hovedcenterområde med kontorer, liberale erhverv, biografer, restaurationer, mindre ikke generende værksteds- og produktionsvirksomheder, 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 udvalgsbutikker.
2. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 for området som helhed. Etageareal, som i henhold til lokalplanlægning ikke udnyttes i området, kan ved lokalplanlægning overføres til centerområde C2,1.
3. Maksimalt etageantal er fastsat til 2½, og bygningshøjden er fastsat til maksimalt 12 m.
4. Forretningsgadekarakteren i Algade skal bevares. Antallet af boliger skal bevares.
5. Byzone.

Vedtaget af Middelfart Byråd den 26. juni 2006.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/Steen Vinderslev
Kst. teknisk direktør