



MIDDELFART KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 24.01

Området ved Kongebro

April 1990

Middelfart kommune

LOKALPLAN NR. 24.01

Området ved Kongebrogården

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 918 af 22.12.1989) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål

at muliggøre opførelse af en ny bebyggelse til erstatning for den gamle hotel- og restaurationsbebyggelse,

at sikre bevaring af en restaurationsvirksomhed på stedet og iøvrigt bevare karakteren af området som udflugtsområde og rekreativt område

at danne grundlag for administration af bygge- og anlægsarbejder i området omkring Kongebrogården.

§ 2. Lokalplanens område og zoneforhold

1.

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag af 4.2.1990 og omfatter dele af matr. nr. 1 bt, 1 br, 1 a og 1 f af Hindsgavl, Middelfart jorder, samt parceller der efter den 1.1.1990 udstykkes i området.

2.

Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres lokalplanens område fra landzone til byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Lokalplanens område opdeles i delområderne I, II, III og IV som vist på kortbilaget.

2.

Delområde I må kun anvendes til erhvervsformål i form af hotel og restauration eller lignende virksomhed, som efter byrådets skøn kan indpasses i området.

I bebyggelsen skal efter nærmere aftale med byrådet drives restaurationsvirksomhed med offentlig adgang.

3.

Delområde II må kun anvendes til offentlig formål i form af mø-

delokaler, klubhuse, bådpladser, mindre serverings- eller udsalgssteder o.lign. rekreative formål, som efter byrådets skøn kan indpasses i området.

4.

Delområde III må kun anvendes til offentlige formål i form af parkeringsplads og grønt område (festplads), samt mindre sportsanlæg, såsom tennisbaner.

5.

Delområde IV må kun anvendes til offentligt formål i form af lystbådehavn.

§ 4. Udstykning

Delområde I kan udstykkes som en selvstændig ejendom, i princippet begrænset som vist på kortbilaget.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

1.

I delområde I skal bebyggelsen opføres indenfor det på kortbilaget viste byggefelt.

Der må højst bygges i to etager og den totale højde af bebyggelsen må ikke overstige 10 m.

Facadehøjden må ikke overstige 7,0 m bortset fra gavltrekanter.

Bruttoetagearealet må højst udgøre 3200 m².

Der må højst indrettes 60 værelser.

2.

I delområde II må bebyggelsen højst opføres i én etage og den totale højde må ikke overstige 5,0 m.

Byggeri kan finde sted i forbindelse med genopførelse af de eksisterende bygninger inden for disses hidtidige rammer.

Herudover kan der opføres udhuse og tilbygninger med et samlet areal på op til 100 m².

Bygningerne skal placeres indenfor det på kortet viste byggefelt.

3.

I delområde III og IV må kun opføres enkelte mindre bygninger til kiosk, toilet, redskaber o.a. formål som er nødvendige til områdernes drift og vedligeholdelse.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse.

2.

Til udvendige bygningssider og tagflader må ikke anvendes materialer som efter byrådets skøn virker skæmmende.

§ 7. Veje

Der udlægges areal til forlægning af Indevej-Kongebrovej i princippet som vist på kortbilaget.

§ 8. Bevoksninger

Træer og andre bevoksninger inden for delområde I og II må ikke fjernes uden byrådets tilladelse.

§ 9. Nødvendige tilladelser fra andre myndigheder

1.

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af de eksisterende forhold før der er opnået tilladelse fra fredningsnævnet for så vidt angår dispensation fra naturfredningslovens strand- og skovbyggelinie.

Skovbyggelinien er ophævet indenfor de i delområde I og II udlagte byggefeltet.

2.

Alle bygningsarbejder vedr. den fredede bygning "Grimmermosehus" kræver tilladelse fra bygningsfredningsmyndigheden, hvis arbejderne går ud over almindelig vedligeholdelse. Det samme gælder opsætning af lysinstallationer o.lign., samt skiltnig på facader og tagflader.

3.

De fredskovpligtige arealer må ikke ændres uden tilladelse fra skov- og naturstyrelsen.

I henhold til kommuneplanlovens §27 vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Middelfart byråd, den 4.12.1989

Steen Dahlstrøm
borgmester

/

Ole Larsen
stadsingeniør



Kongebrogården omkring 1940

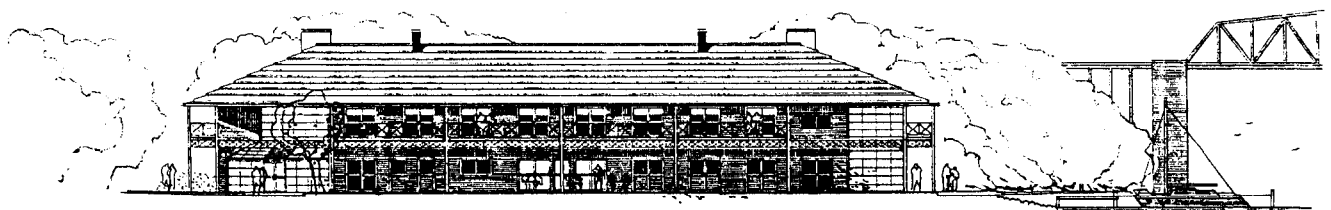
BILAG

Lokalplanens baggrund og indhold

Planlægningen af området ved Kongebro er taget op med baggrund i byrådets ønsker om at fjerne den gamle restaurant Kongebrogården og derefter give mulighed for opførelse af en ny og mere tidssvarende bebyggelse på arealet.

Da der er tale om både en større nedrivning og et efterfølgende større bygge- og anlægsarbejde, har byrådet ladet udarbejde denne lokalplan, som fastlægger rammer for områdets fremtidige anvendelse og bebyggelse.

Planlægningen omfatter også Kongebrohavnen og de øvrige fritidsanlæg i området, da disse udgør et samlet hele, som byrådet ønsker at bevare som et attraktivt rekreativt område for borgere og turister.



Projekt til nyt Hotel Kongebrogården (1989)

I planen opdeles området i fire delområder i princippet omfattende selve Kongebrogården (I), husene ved Kongebrovej (II), festpladsen med parkering (III) og lystbådehavnen (IV).

Kongebrogården, delområde I, er det areal, som maksimalt udstykkes med henblik på udlejning til hotelvirksomhed. Arealet er på ca. 6200 m².

I lokalplanen gives der mulighed for et etageareal på max. 3200 m².

Antallet af værelser fastsættes i overensstemmelse med regionplanlægningen til max. 60.

Da det er byrådets ønske at bevare områdets karakter af udflugtsområde, forlanges det i lokalplanen, at der *skal* drives restaurationsvirksomhed i bebyggelsen.

Parkeringspladser til hotellet vil i fornødent omfang blive etableret på den offentlige plads ved festpladsen.

Muligvis bliver det nødvendigt at foretage en mindre forlægning af Indevej-Kongebrovej på festpladsens areal ved hotellets indgangsparti.

Klubhusene, delområde II. Ved de to klubhuse gives der mulighed for bygningsudvidelser på ialt 100 m², d.v.s. ca. 25 % i forhold til de eksisterende klubhuses areal.

Der fastlægges et byggefelt indenfor hvilket eventuelt byggeri kan finde sted efter nærmere godkendelse af byrådet og fredningsnævnet.

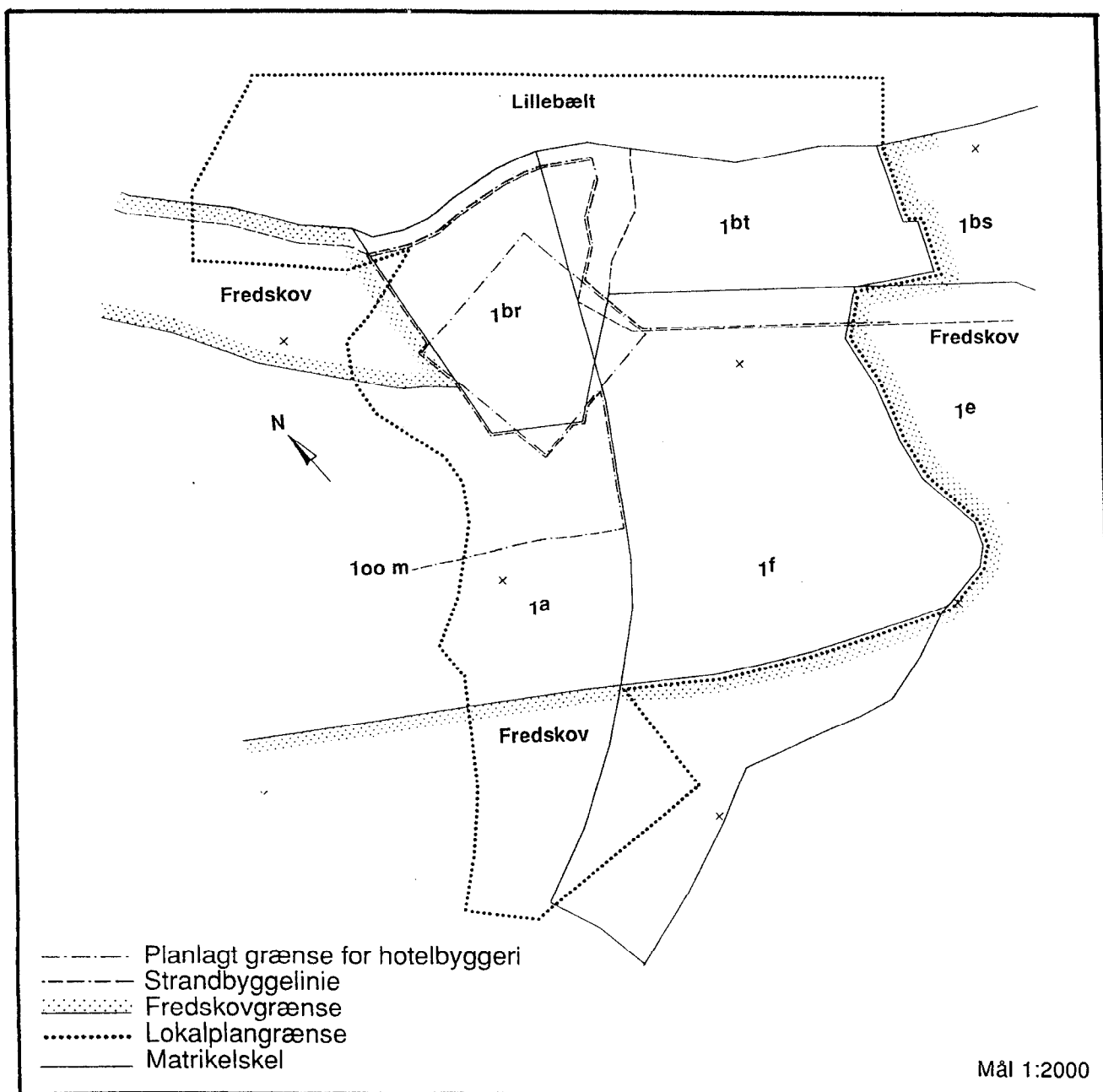
Der er ikke planer om udvidelse af Grimmermosehus. Skulle der blive behov for mindre tilbygninger eller udhuse, vil sagen blive behandlet som dispensationssag overfor fredningsmyndighederne.

Festpladsen, delområde III, tænkes i princippet bevaret som den er, bortset fra en eventuel arealafgivelse ved vejforlægning ved hotellet.

I forbindelse med etablering af parkeringspladser til hotellet kan der blive tale om at regulere grænsen mod det krat, som begrænser parkeringspladsen mod syd.

I dette område åbnes desuden mulighed for at indrette tennisbaner o. lign. sportsanlæg for hotellets gæster.

Lystbådehavnen, delområde IV. Lokalplanen viser den renoverede Kongebrohavn. Der er ikke planer om ændringer.



FREDNINGSFORHOLD OG MATRIKULÆRE FORHOLD, APRIL 1990

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplanlægningen

Lokalplanens område er omfattet af Kommuneplantillæg nr. 5, som er vedtaget af byrådet sammen med lokalplanen.

I tillægget, som findes bag i hæftet, opdeles området i et erhvervsområde omfattende Kongebrogården og et offentligt område med havnen, festpladsen og klubhusene.

Lokalplanen er i overensstemmelse med tillægget.

Regionplanlægningen

Kongebrogården (lokalplanens delområde I) er omfattet af Regionplantillæg nr. 18, "Feriehotel Kongebrogården i Middelfart kommune", som er godkendt af miljøministeren i februar 1990. Regionplantillægget åbner mulighed for, at der i hotelområdet kan "opføres feriehotel med hertil knyttede faciliteter, såsom restaurant samt selskabs- og motionslokaler".

I øvrigt fastsættes bruttoetagearealet til højst 3200 m², taghøjden til max. 10 m, facadehøden til max. 7 m og værelsesantallet til max. 60.

Lokalplan og kommuneplantillæg er overensstemmelse med regionplantillægget.

Fredningsforhold

Arealet er omfattet af naturfredningslovens byggelinier langs kyster og skove (§ 46 og 47).

Strandbyggelinien ligger normalt 100 m fra kysten. Ved Kongebrogården er den ved dispensation ført frem "foran" bebyggelsen som vist på kortet overfor.

Mellem kysten og byggelinien må der ikke placeres bygninger o.lign., foretages ændringer i terrænet, foretages hegning eller beplantning eller ske udstykning, hvorved der fastlægges skel. Bestemmelserne om beplantning og hegning gælder dog ikke haver o.lign., hvor der var lovlig bevoksning før 1. jan. 1968.

Hvor ganske særlige forhold gør sig gældende kan fredningsnævnet, såfremt alle medlemmer stemmer for, gøre undtagelse fra ovenstående bestemmelser.

For al bebyggelse i et 100 m bredt bælte langs kysten gælder en censurbestemmelse gående ud på, at bygningerne kun må genopføres eller ombygges efter projekter godkendt af fredningsnævnet.

Censurbestemmelsen er ophævet på landsiden af strandbyggelinien inden for lokalplanområdet.

Skovbyggelinien, som ligger 300 m fra de omliggende skove, betyder at der ikke i lokalplanområdet må placeres bygninger, skure, campingvogne o.lign. uden fredningsnævnets tilladelse. Det gælder dog ikke arealer, hvor der var påbegyndt væsentlig lovlig bebyggelse inden 1. januar 1968. Skovbyggelinien er ophævet indenfor lokalplanens byggefelt.

Skoven i og omkring lokalplanområdet er fredskov.

Lokalplanen betyder kun mindre indgreb i de fredskovpligtige arealer.

Eksisterende forhold

Området, som omfattes af lokalplanen, ejes af Middelfart kommune. Det rummer foruden selve Kongebrogården, Kongebrohavnen, festpladsen, to klubhuse og "Grimmermosehus."

Den første bebyggelse ved det gamle færgested "Kongebro" blev opført først i 1800-tallet som godsforvalterbolig og gæstgiveri. Senere fungerede den som bolig for skovridderen.

I 1922 opførte kommunen restaurant Kongebroen som i 1936 blev udvidet med den store sal, og senere ombygget flere gange.

Restauranten er bygget på et skanseanlæg fra 1864, som formentlig er helt eller delvis ødelagt.

Kongebrogården havde ikke væsentlig arkitektonisk værdi, men den var et ikke uinteressant eksempel på en udflugtsrestaurant fra den første del af 1900-tallet.

Kongebrohavnen er i 1988-89 blevet renoveret og ombygget så der nu er plads til et halvt hundrede kølbåde.

Øst for Kongebrogården og havnen ligger to klubhuse. Det østligste tilhører en roklub og det vestligste er til brug for havnens gæster. Umiddelbart syd for den sidstnævnte bygning findes en ældre kiosk.

Øst for klubhusene ligger "Grimmermosehus", et gammelt stråetækt fiskerhus, som for nylig er blevet istandsat og fredet. Bygningen anvendes til naturskole og forskellige former for kursus- og udstillingsvirksomhed.

Festpladsen har i 1800-tallet og op i 1900-tallet dannet ramme om de store folkefester i Kongebroskoven.

Arealet ligger i dag som græsplæne med stier og bænke, og den vestligste del fungerer som parkeringsplads.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

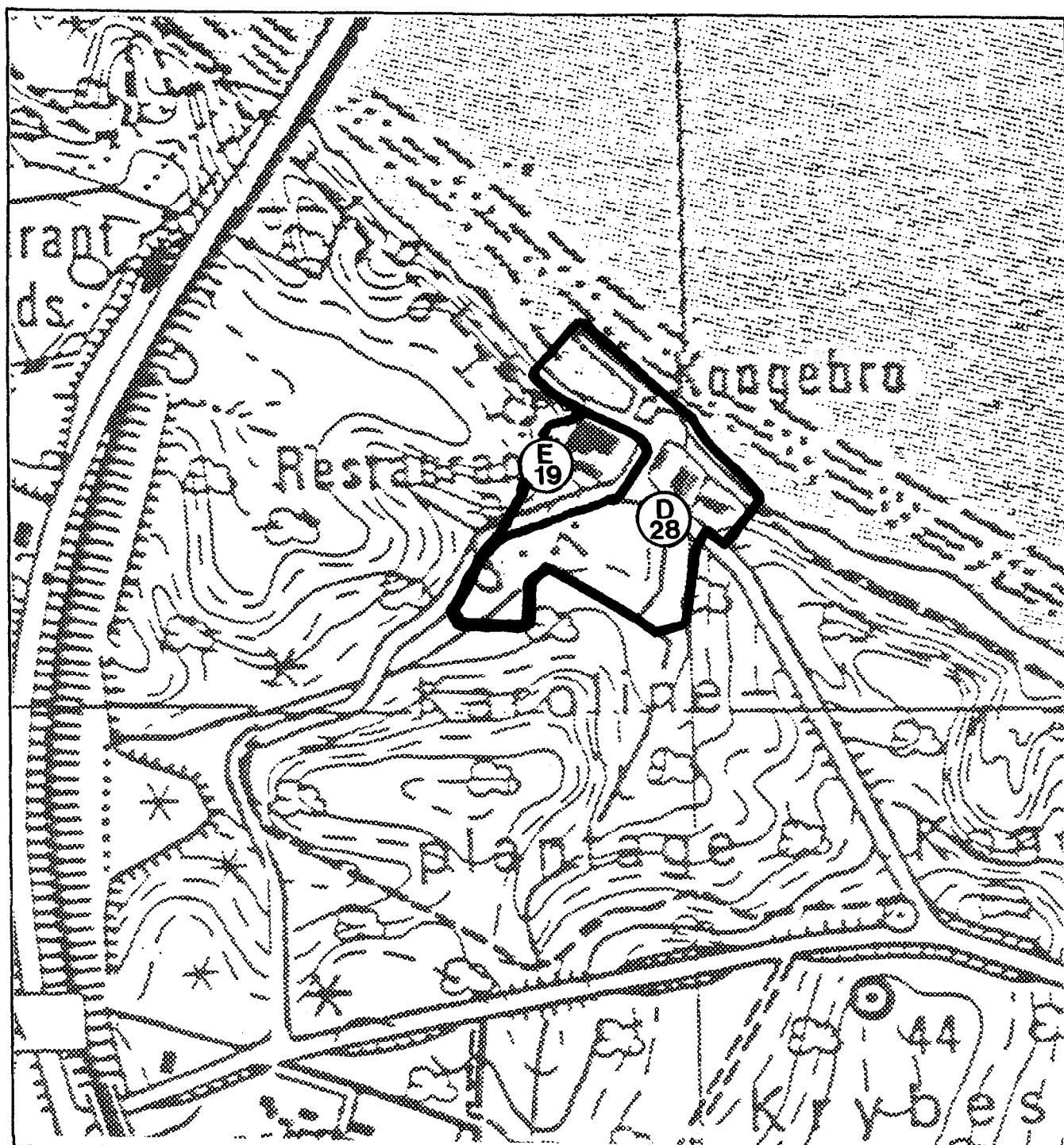
Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan i henhold til kommuneplanlovens § 47 meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige ændringer af lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

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

Ifølge lokalplanen ophæves en række ældre deklarationsbestemmelser for området.



KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 5.

Kort mål 1:5000

Middelfart kommune

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 5.

Området ved Kongebro

Området opdeles i delområderne **E 19** og **D 28** som vist på kortet.

For område **E 19** gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

1. Anvendelsen skal fastlægges til erhvervsformål i form af hotel-, restaurations-, kursusvirksomhed o.lign. eller til offentlige formål.
2. Bebyggelsens bruttoetageareal må ikke overstige 3200 m².
3. Bebyggelsen må højst opføres med to etager og den totale højde må ikke overstige 10 m.

For område **D 28** gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

1. Anvendelsen skal fastlægges til offentlige formål i form af havn, parkeringspladser, grønt område, klubhuse eller andre rekreative formål.
2. Bebyggelsen må kun opføres med én etage og bygningernes højde må ikke overstige 5,0 m.
3. Ud over den eksisterende bebyggelse (pr. 1.1.1989) må der opføres et brutto-etageareal på max. 100 m².

Områderne **E 19** og **D 28** skal overføres fra landzone til byzone.

Således vedtaget af Middelfart byråd den 4.12.1989

Steen Dahlstrøm
borgmester

/ Ole Larsen
stadsingeniør

