



MIDDELFART KOMMUNE  
LOKALPLAN NR. 30.06

Erhvervs- og institutionsområde ved Strandvejen i Middelfart

Juni 1994

**Middelfart kommune**

# **LOKALPLAN NR. 30.06**

## **Erhvervs- og institutionsområde ved Strandvejen i Middelfart**

I henhold til planloven (lov nr. 388 af 6.6.1991) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### **§ 1. Lokalplanens formål**

Lokalplanen har til formål at fastlægge rammer for områdets fremtidige anvendelse som erhvervs- og institutionsområde og sikre at bebyggelse m.v. udformes under hensyntagen til områdets attraktive beliggenhed ved kysten.

### **§ 2. Område og zoneforhold**

1.

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag af 5.5.1994 og omfatter dele af matr. nr. 24 f af Middelfart Markjorder, samt parceller, der efter den 1.1.1994 udstykkes i området. Området ligger i byzone.

2.

Lokalplanen opdeles i delområderne I og II, i princippet som vist på kortbilaget.

### **§ 3. Områdets anvendelse**

Området udlægges til erhvervs- og institutionsformål. Erhvervsvirksomheden må kun bestå af kontorvirksomhed o.lign. som efter byrådets skøn kan indpasses i området. Institutionsvirksomheden skal være offentlig eller privat virksomhed indenfor social- og sundhedsvæsen, kultur, forskning og undervisning. Der må ikke drives produktion eller detailhandel i området.

## **§ 4. Adgangsforhold**

Tilkørsel til delområde II må kun etableres fra en adgangsvej beliggende i princippet som vist på kortbilaget.

## **§ 5. Udstykning**

Lokalplanområdet kan udstykkes i de to delområder I og II, i princippet som vist på kortbilaget.

Yderligere udstykning må kun finde sted med byrådets tilladelse, og kun såfremt der efter byrådets skøn kan opnås en god helhedsvirkning m.h.t. bebyggelses- og adgangsforhold, bevaring af kystens grønne karakter m.v.

## **§ 6. Bebyggelsens omfang og placering**

1.

Bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom må ikke overstige 30, og der må ikke bygges nærmere kysten end den på kortbilaget viste byggelinie. (Der er ikke pålagt strandbyggelinie i medfør af naturfredningsloven).

Bygningernes totale højde må ikke overstige 8,5 m. Byrådet kan dog dispensere til udvidelse af eksisterende bygninger, hvis højde overstiger 8,5 m, såfremt bygningshøjden ikke derved yderligere forøges.

2.

I delområde I må bebyggelsen højst opføres med 2 etager.

3.

I delområde II kan opføres bebyggelse inden for de byggefeltet, som i princippet er angivet på kortbilaget. Bygningerne skal opføres med de angivne etageantal og med flade tage (Max. hældning 10 grader)

Bebyggelse ud over byggefeltet må kun opføres med én etage eller én etage med udnyttet tagetage. Bygningerne skal placeres langs den i § 4 nævnte adgangsvej og udformes således, at der efter byrådets skøn opnås en god helhedsvirkning af delområdets bebyggelse.

## **§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden**

1.

Ny bebyggelse skal med hensyn til former, materialer og farver harmonere med ejendommens ældre bygninger.

2

I delområde II skal ydervæggene fremtræde som murværk i røde

teglsten, og tagflader med hældning over 10 grader skal dækkes med rødt tegl.

## **§ 8. Ubebyggede arealer**

1.  
Ubebyggede arealer skal ved beplantning befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende og være vel vedligeholdt.

2.  
Arealerne mellem kysten og byggelinien skal fremtræde som grønne områder.

## **§ 9. Varmeforsyning.**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er sikret varmforsyning med fjernvarme jfr. kommunens varmeplan.

I medfør af planlovens § 27 vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Middelfart byråd, den 6.6.1994

Steen Dahlstrøm  
borgmester

/ E.B.Jepsen  
konst. teknisk direktør

## BILAG

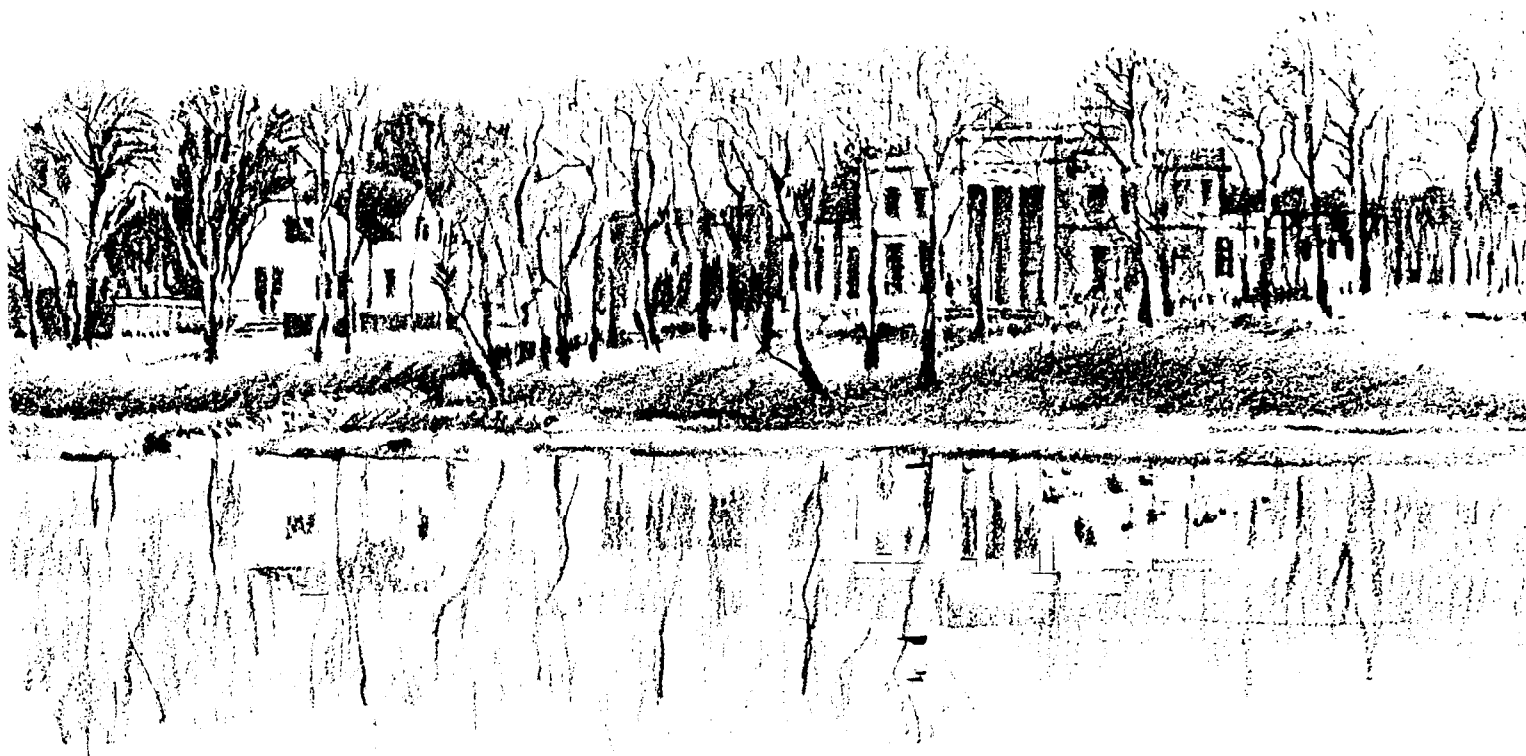
### Lokalplanens baggrund og indhold

Lokalplanen er udarbejdet i anledning af, at institutionen "Ringgården" ønsker at frasælge en del af grunden til kontorhusbyggeri.

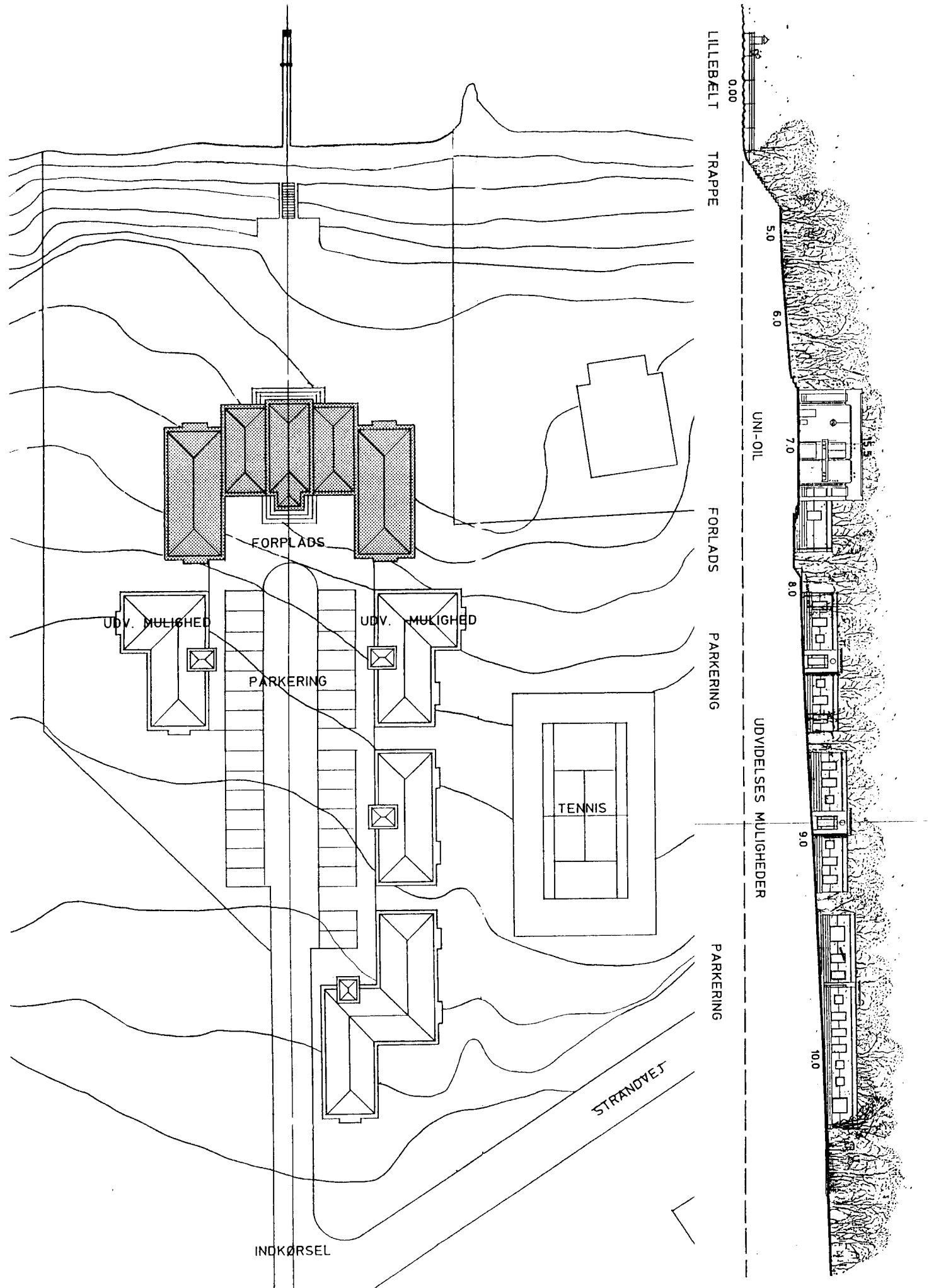
Bygherren har ladet udarbejde projekt til en 1. etape bestående af en kontorbygning placeret ud mod kysten på grundens nordlige del.

Byggeriet udformes som en to-etagers hovedbygning med to ènetages sidefløje. Bygningerne får flade tage, og ydervæggene vil fremtræde i røde teglsten. Kontorhusets placering fastlægges ved et byggefelt, som er således beliggende, at man ikke kommer nærmere kysten end nabobebyggelsen. Desuden skal en eksisterende kloakledning respekteres.

I lokalplanen fastsættes ikke konkrete bestemmelser om yderligere udstykning ud over opdelingen i to delområder. Det skyldes at arealernes form og bebyggelsernes forskelligartede karakter gør det vanskeligt at fasttætte rimelige generelle minimumsgrundarealer og -bredder. Byrådet agter dog at give mulighed for at frasælge grunde - med eller uden bygninger - når man ud fra en konkret vurdering finder det acceptabelt.



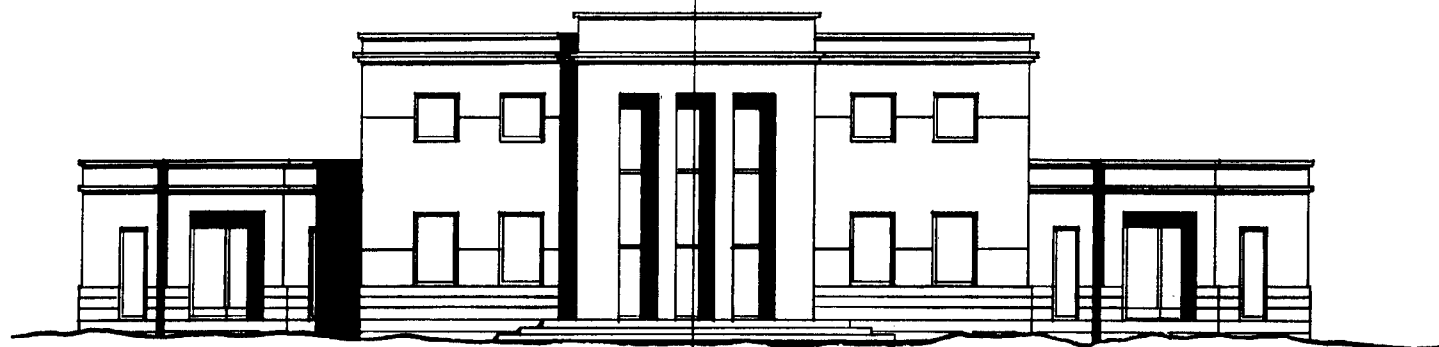
Perspektiv af kontorhuset set fra Lillebælt



**Illustrationsplan og snit i bebyggelsens midterakse.**  
 Projekt og bebyggelsesplan ved arkitekt Claus Bonderup, Blokhush.



Kontorhusets facade mod forpladsen, mål 1:100



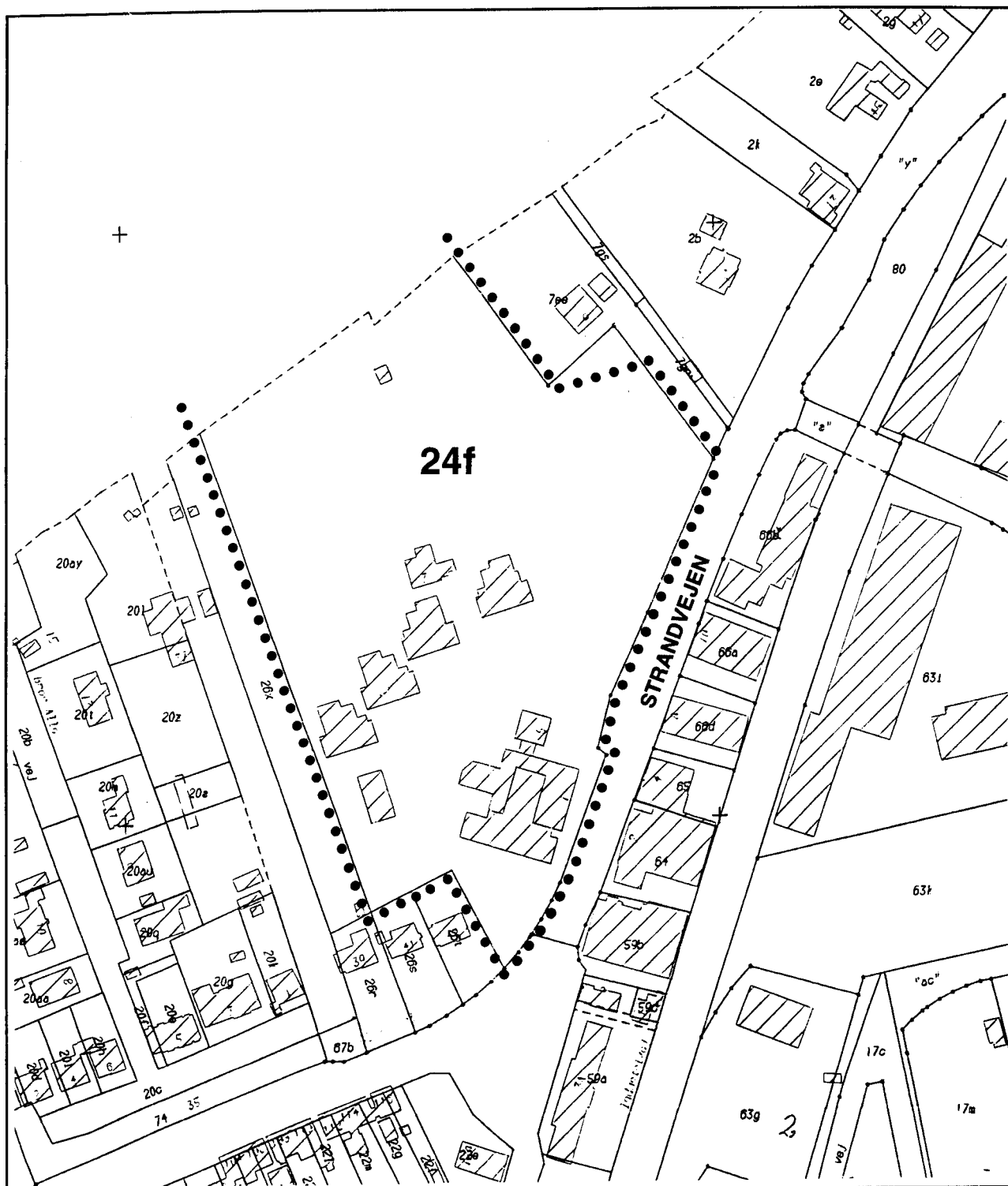
Kontorhusets facade mod kysten, mål 1:100

En lokal adgangsvej med parkering fører fra Strandvejen til kontorhusets forplads, og på begge sider af vejen er plads til en senere etape af erhvervs- eller institutionsbyggeri.

Der er ikke konkrete planer for dette, og illustrationsplanen viser alene, hvordan man *kunne* udforme en bebyggelse omkring en akse orienteret mod hovedbygningens markante indgangsparti.

### Lokalplanens forhold til kystområdecirkulæret

Lokalplanområdet ligger indenfor den kystnære zone, som er omfattet af "Cirkulære om planlægning og administration af kystområderne", udsendt af Miljøministeriet i december 1991. Cirkulæret har til formål at sikre, at "kystområderne som nationale interesseområder fortsat kan udgøre en væsentlig natur- og landskabsressource og være attraktive til rekreative formål, samtidig med at funktionerne i byerne og det åbne land kan indpasses." Det hedder om lokalplanlægning i zonen: "I redegørelsen for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen skal der oplyses om



Matrikulære forhold, mål 1:2000

den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,5 m anføres en begrundelse for årsagen til den større højde. Herudover skal redegørelsen omfatte eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelse af de natur- og friluftsmæssige interesser, jfr. formålet med cirkulæret."

Byrådet finder, at kontorhuset med dets markante front ud mod bæltet kan udgøre et interessant arkitektonisk element i bebyggelsen langs kysten, som i forvejen har en ret bymæssig karakter på strækningen.

Kontorhuset og det fremtidige byggeri holdes under 8,5 m's højde og der bygges ikke nærmere kysten, end det er typisk i området. Byrådet finder derfor ikke at lokalplanen vil være i strid med kystområdecirkulæret.

### **Lokalplanens forhold til kommuneplanen**

Lokalplanområdet svarer i princippet til område D20 i Kommuneplan 1993-2002.

Her er anvendelsen fastlagt til offentlige eller private institutioner, højden til max. 10 m, etageantallet til 1-2 og bebyggelsesprocenten til max. 40.

Det aktuelle kontorhusbyggeri går ud over rammerne for områdets anvendelse. Derfor er der foretaget en ændring af kommuneplanen.

Ændringen fremgår af Tillæg nr. 1 til Kommuneplan 1993-2001, som er indsat bag i hæftet.

Foruden at udvide anvendelsesmulighederne til også at omfatte visse former for erhverv reduceres byggehøjden fra max. 10 m til max. 8,5 m. Herved undgår man konflikter med kystområdecirkulæret og følger iøvrigt ministeriets henstillinger om revurdering af byggemulighederne langs kysterne.

I "samme ånd" er den maksimale bebyggelseprocent reduceret fra 40 til 30. Det skyldes, at der har fundet en konkret vurdering af byggemulighederne sted i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse. Dette har givet som resultat, at man med den lavere bebyggelsesprocent på 30 får rimelige byggemuligheder, samtidig med at de grønne interesser tilgodeses. De går f.eks. ud på at friholde skråningen ved kysten og sikre det åbne og grønne bypræg, som er karakteristisk for kyststrækningen nord for NKT. Der er desuden foretaget en mindre justering af områdegrensen mod nordøst.

### **Lokalplanens retsvirkninger**

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommen, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 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 meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med lokalplanens hovedprincipper.

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.

## **Støjforhold**

Lokalplanområdet grænser mod sydøst op til Strandvejen, som er en af de lokale vejforbindelser i Middelfart-Strib-området. Der er tale om en bymæssig vej med hastighedsbegrænsning. I de seneste trafiktællinger - fra 1991 - er målt en årsdøgntrafik på 4000 køretøjer, hvilket medfører et støjniveau på 63 dB i vejgrænsen.

Til støjniveauet mod sydøst bidrager det udbyggede erhvervsområde på den modsatte side af Strandvejen. Dette er i kommunepåtegnet udlagt til industri, værksteder, engroshandel, oplag og kontorer. Ved behandlingen af sager vedrørende støj langs grænsen af dette erhvervsområde vil byrådet arbejde for at de vejledende støjgrænser for centerområder opfyldes (55/45/40 dB), så støjniveauet i lokalplanens område også holdes under disse grænseværdier.

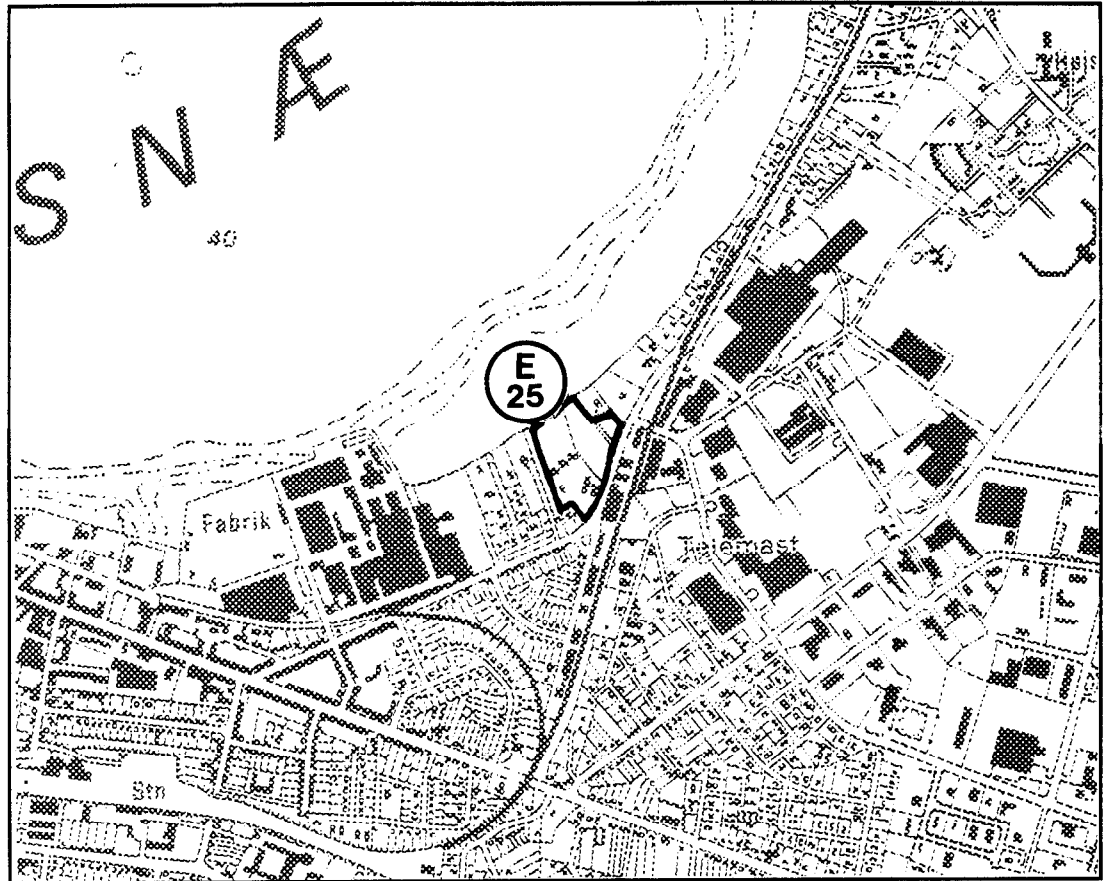
Jernbanen giver ikke støjproblemer, da den kun anvendes i meget begrænset omfang og kun til transport af gods til en virksomhed på Strib havn.

Sydvest for lokalplanområdet ligger et udbygget boligområde ved Bros Allé og sydvest for dette industrivirksomheden NKT. Der arbejdes her med støjdæmpende foranstaltninger, og det forventes at de vejledende støjgrænser vil kunne overholdes inden udgangen af 1995.

Selv om det ikke kan sikres, at de vejledende støjgrænser for centerområder kan overholdes overalt i lokalplanområdet, finder byrådet at generne vil kunne holdes på et acceptabelt niveau, og at det derfor alt taget i betragtning er rimeligt at åbne mulighed for de projekter m.v. som indeholdes i lokalplanen.

## **Forurening**

Kommunen og amtet er ikke bekendt med, at der findes affaldsdepoter eller andre former for forurening inden for lokalplanområdet.



Middelfart kommune

## **TILLÆG NR. 1**

## **TIL KOMMUNEPLAN 1993-2001**

**Erhvervs- og institutionsområde ved Strandvejen i Middelfart**

For det på kortet viste område E 25 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

1.

Områdets anvendelse skal fastlægges til særligt præsentable erhvervs-virksomheder og institutioner, herunder kontor-, forsknings-, laboratorie- og kursusvirksomhed samt offentlige formål.

2.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30.

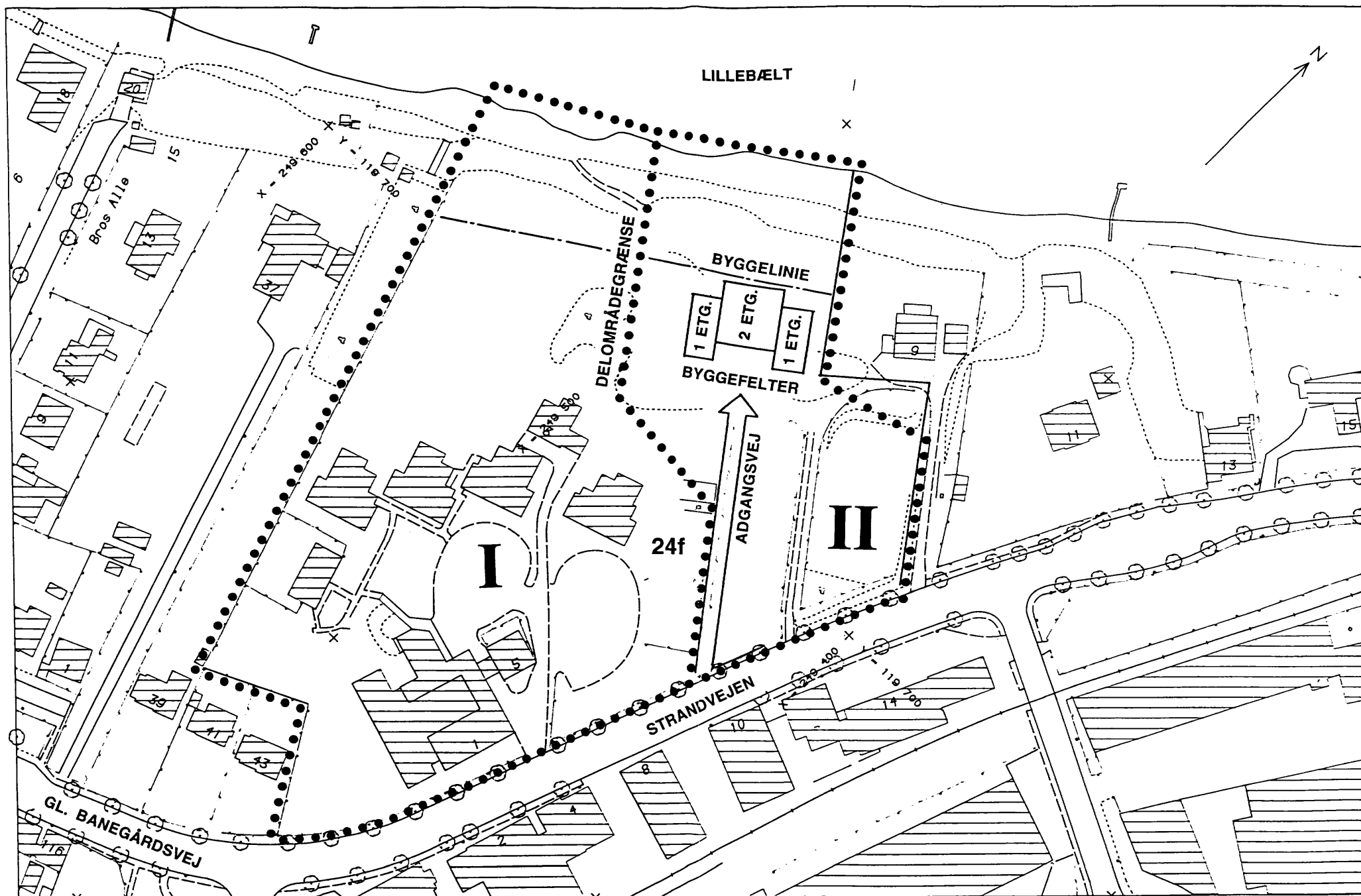
3.

Bygningerne må højst opføres med to etager, og højden må ikke overstige 8,5 m.

Således vedtaget af Middelfart byråd den 6.6.1994

Steen Dahlstrøm  
borgmester

/ E.B.Jepsen  
konst. teknisk direktør



Middelfart kommune  
**LOKALPLAN NR.30.06**  
 Erhvervs- og institutionsområde ved  
 Strandvejen i Middelfart

Kortbilag, mål 1:1000

Dato 5.5.1994