



MIDDELFART KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 23.13

Boligbebyggelse ved Søndergade i Middelfart

Oktober 1989

Middelfart kommune

LOKALPLAN NR. 23.13

Boligbebyggelse ved Søndergade i Middelfart

I medfør af kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. 7. 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at muliggøre opførelse af en boligbebyggelse ved Søndergade og at sikre, at byggeriet indpasses bedst muligt i købstadsmiljøet.

§ 2 Lokalplanens område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag af 23.10.1989 og omfatter matr.numrene 343a, 344a og 344b af Middelfart bygrunde, matr.nr. 13h af Middelfart Markjorder samt alle grunde, der efter den 1.1.1989 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

§ 3 Områdets anvendelse

1.

Området må kun anvendes til boligformål og bebyggelsen skal bestå af etagehuse, tæt-lav bebyggelse eller lignende.

2.

Byrådet kan tillade, at der i området drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesejendomme under forudsætning af

at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig,

at virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres,

at virksomheden ikke medfører gener for de omboende, og

at virksomheden ikke medfører behov for parkeringspladser, som ikke er til rådighed i området.

3.

Udover boligbebyggelsen kan opføres eller indrettes bebyggelse til fælles formål for områdets beboere.

§ 4 Parkeringsforhold

Der skal udlægges parkeringspladser mindst svarende til én bilplads pr. bolig.

Pladserne kan tillades etableret uden for ejendommen mod betaling til kommunens parkeringsfond.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

1.

Bygningerne skal opføres som sluttet bebyggelse eller overvejende sluttet bebyggelse inden for de på kortbilaget viste byggefelter I og II.

Sidebygninger, altaner, altangange, karnapper, udhuse og lign. kan tillades opført uden for byggefelteterne.

Langs Søndergade skal bygningerne opføres med facaden i vejskel.

2.

Bygningerne må opføres med højst to etager med udnyttet tagetage.

3.

Bygningernes totale højde må ikke overstige 10,0 m i byggefelt I og 11,2 m i byggefelt II.

4.

Bebyggelsens facader skal fremtræde i teglsten, eventuelt med vandskuring eller puds. Partier i gavle og facader kan tillades opført i andre materialer end teglsten.

Tagene skal være sadeltage med 45° hældning og dækkes med røde teglsten.

Sidebygninger, udhuse og lign. kan opføres med andre bygningsformer og i andre materialer.

5.

Bebyggelsesprocenten i området må ikke overstige 90.

Det i § 6 stk. 2 nævnte færdselsareal kan medregnes i bebyggelsesprocenten.

6.

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

§ 6 Ubebyggede arealer

1.

Det på kortbilaget med priksignatur viste ubebyggede areal skal benyttes til parkering, have og fælles opholdsareal for beboerne.

Arealet skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende og være vel vedligeholdt.

2.

Et 1,5 m bredt areal langs områdets sydøstlige grænse skal friholdes for bebyggelse, beplantning m.m. og anvendes som en bagsti, der giver adgang fra den offentlige p-plads til lokalplanområdet

§ 8 Varmeforsyning

Området skal varmforsynes fra Middelfart fjernvarmeværk.

§ 9 Ejerforening

Der skal oprettes en ejerforening med medlemspligt for ejere af lejligheder eller grunde inden for området.

Foreningen skal oprettes, når byrådet kræver det, og den skal varetage drift og vedligeholdelse af områdets fælles arealer og anlæg.

§ 10 Ophævelse af byplanvedtægt

Den under 16. 5. 1977 af miljøministeriet godkendte byplanvedtægt nr. 19 ophæves inden for lokalplanens område.

I henhold til kommuneplanlovens §27 vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Middelfart byråd, den 16.10.1989

Steen Dahlstrøm
borgmester

/ Ole Larsen
stadsingeniør

Arkitekt Sven Allan Jensens tegnestue, København

BILAG

Lokalplanens baggrund og indhold

Baggrunden for udarbejdelse af lokalplanen er ønsket om at muliggøre opførelse af en samlet boligbebyggelse på ejendommene Søndergade 100-104.

Da området er beliggende i den gamle bydel, skal bebyggelsen søges indpasset bedst muligt i købstadsmiljøet. Således skal karréstrukturen med sluttet bebyggelse i gadelinie mod Søndergade respekteres, og husene skal have tegltage med høj rejsning.

Ifølge lokalplanen skal boligbebyggelsen opføres indenfor fastlagte byggefeltet. Disse holder en afstand på 2,5 m til naboskel ved Nygade-bebyggelsen. Langs dette skel sikres mulighed for at anlægge en bagsti mellem den offentlige parkeringsplads og karréens indre. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 90, og arealet er på 1.860 m². Det svarer til, at der kan opføres 1.674 m² etageareal.



Perspektiv Søndergade

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Rammerne for lokalplanlægningen er fastlagt i kommuneplan 1985-1992 for Middelfart kommune.

Lokalplanområdet er omfattet af rammebestemmelserne for hovedcenterområde C4 og anvendelsen fastlægges til følgende : kontorer, liberale erhverv, biograf, restaurationer, mindre værksteder, boliger, kollektive anlæg og offentlige formål.

Bebyggelsen kan opføres i 1-2 $\frac{1}{2}$ etage med en maksimal bygningshøjde på 12 m, og den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 90 for området som helhed.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

En ældre byplanvedtægt (nr. 19) er ophævet for såvidt angår lokalplanområdet.

Lokalplanens retsvirkninger

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

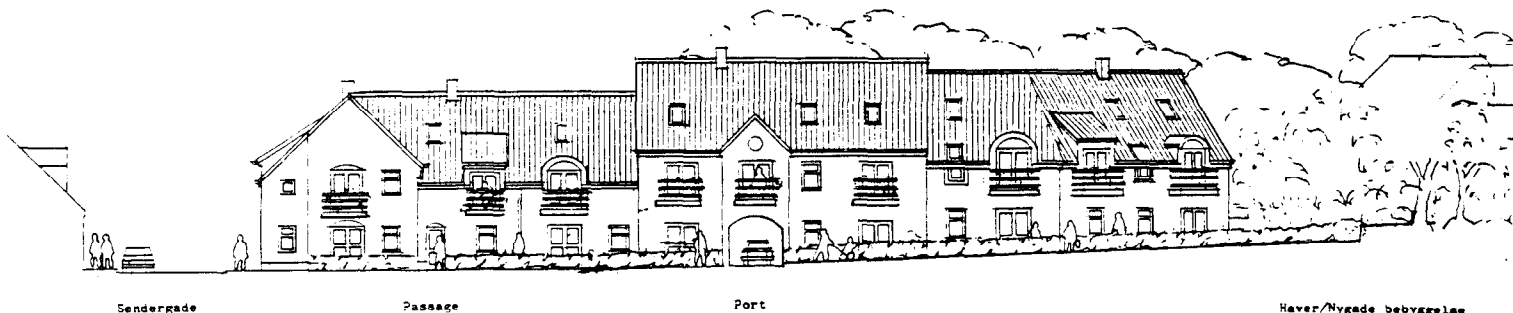
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

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

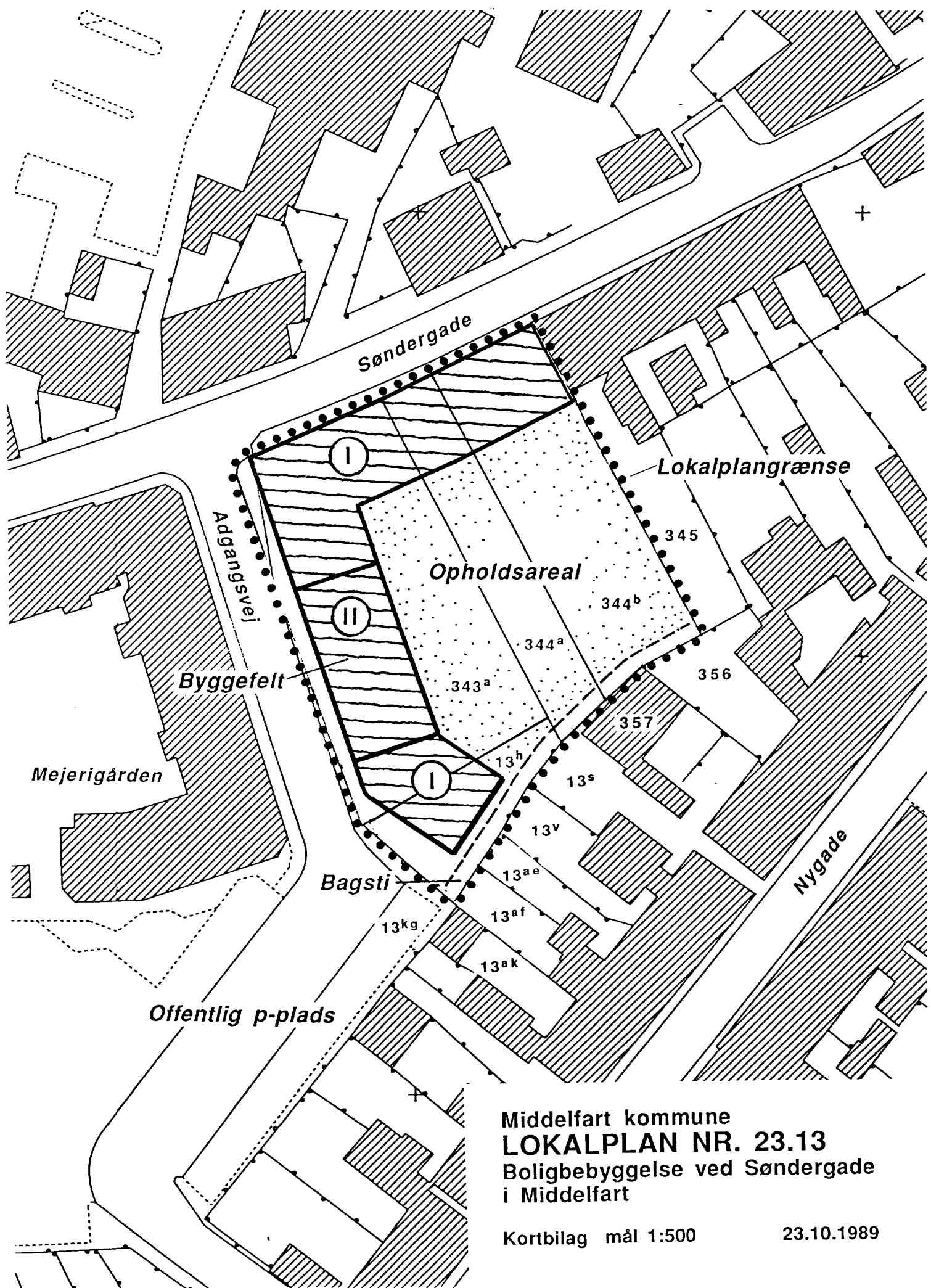
Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

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

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jfr. ovenfor.



Facadeopstalt mod Mejerlgården



Middelfart kommune
LOKALPLAN NR. 23.13
 Boligbebyggelse ved Søndergade
 i Middelfart

Kortbilag mål 1:500

23.10.1989