

Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 23.26

**Centerområde med boliger ved Kappelsbjergvej/
Havnegade**

September 2005

Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 23.26

**Centerområde med boliger ved Kappelsbjergvej/
Havnegade**

Indhold

<i>LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER.....</i>	<i>5</i>
<i>LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL.....</i>	<i>5</i>
<i>LOKALPLANENS INDHOLD</i>	<i>7</i>
<i>LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN</i>	<i>7</i>
<i>LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING. 7</i>	<i>7</i>
<i>LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER</i>	<i>9</i>
<i>LOKALPLANENS BESTEMMELSER</i>	<i>10</i>
<i>VEDTAGELSESPÅTEGNING</i>	<i>15</i>
<i>KORTBILAG 1: MATRIKELKORT</i>	<i>17</i>
<i>KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT</i>	<i>19</i>
<i>KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 9</i>	<i>21</i>

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Omdannelsen af Middelfart Havnefront med Kulturøen og nye attraktive boliger på kajkanten giver ny betydning til mødet mellem Havnefronten og Byfronten. Byfronten defineres som byens afgrænsning ned mod de nye byfunktioner på havnen, kanten mellem byen og havnen, den gamle by og den nye by. Den sydlige side af Havnegade opleves i dag som nedslidt og fragmenteret. Det er formålet med indeværende lokalplan at åbne op for ny bebyggelse, som skal medvikre til at danne en klart afgrænset Byfront mod Havnegade.

Lokalplanen afgrænses af Østergade, Havnegyden, Havnegade og Kappelsbjergvej. Området er en del af Middelfart midtby med detailhandel mod Østergade. Havnegyden er én af en række karakteristiske gyder, som forbinder byen og havnen. Mod Kappelsbjergvej indgår socialforvaltningen i en arkitektonisk sammenhæng med rådhuset. Bebyggelsen ud mod Havnegade danner en uafklaret overgang til havneområdet med det nye kulturhus.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

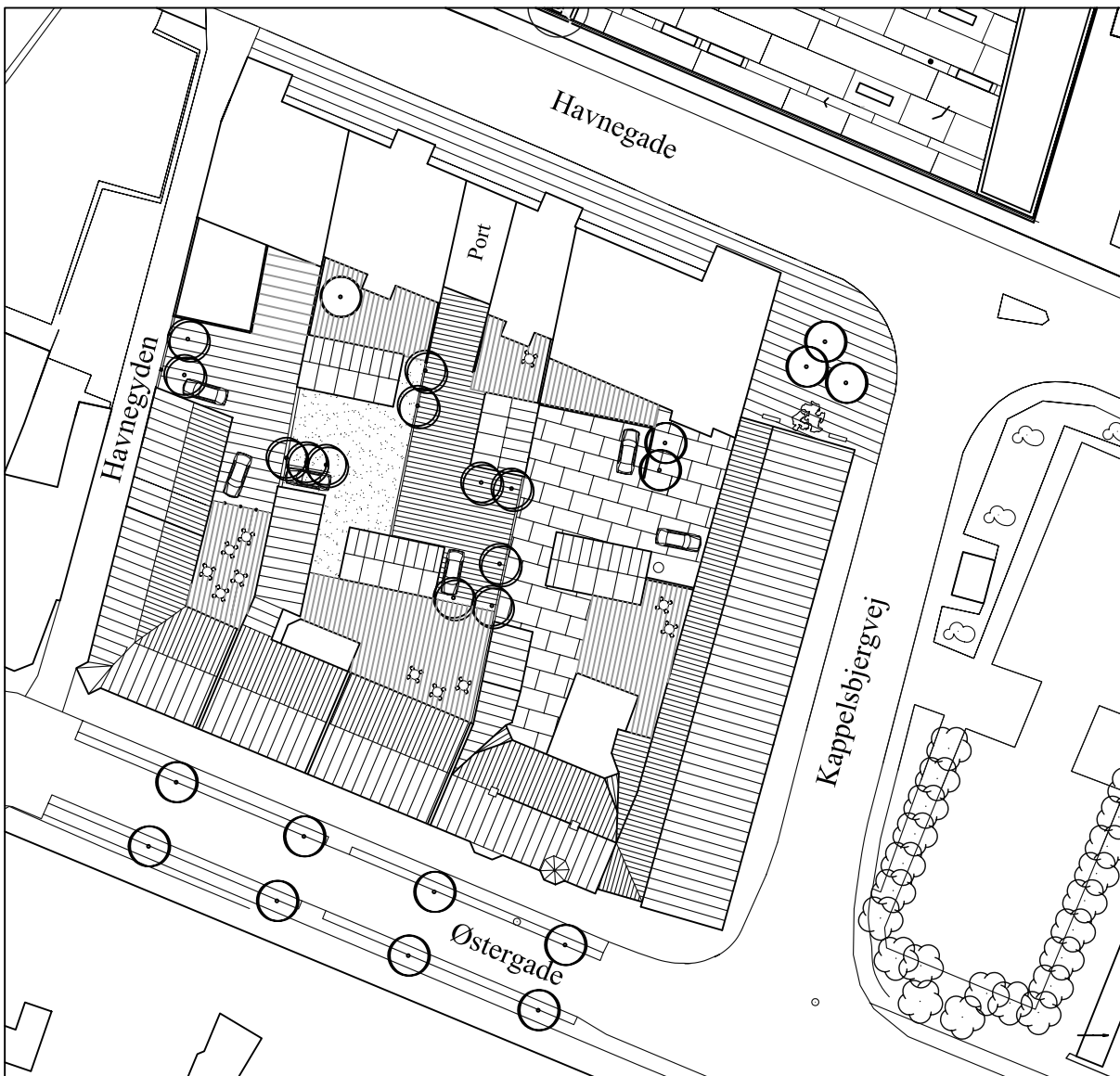
4. april 2005 vedtog byrådet en Strukturplan for omdannelse af Byfronten, med det formål at:

- Skabe forbindelser mellem midtbyen og Havnefronten på tværs af Havnegade
- Styrke Byfronten som arkitektonisk element og byens kant mod vandet
- Fastholde og forbedre det fysiske miljø
- Tilføre bybilledet arkitektonisk kvalitet
- Ny bebyggelse styrker og tilpasses gaderummets arkitektur og skala
- Udstikke rammer for en række byrum og gyder af høj arkitektonisk kvalitet
- Sikre smukke og rekreative friarealer til områdets beboere

Indeværende lokalplan er udarbejdet som første etape af realiseringen af Strukturplanen. Lokalplanen åbner mulighed for etablering af nye bynære boliger, erhvervsarealer ud mod Havnegade og detailhandel i Havnegyden.

Ny bebyggelse skal forholde sig til omgivelserne, men gerne med et moderne udtryk både hvad angår arkitektur, materialer og konstruktioner.

Karreens friarealer skal understøtte den fortælling der ligger i den smalle matrikelstruktur. I princippet som vist på illustrationsplanen nedenfor.



Illustrationstegning der viser en mulig udbygning af karreen.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanområdet skal anvendes til blandet bolig og erhverv.

Nye bygninger mod Havnegade kan opføres i op til 2½ etager og med en højde på op til 12 meter. Bebyggelsesprocenten i karreen som helhed må ikke overstige 180. Ved administration af byggemulighederne vil praksis være, at den enkelte ejendom ikke kan bebygges over 180%

Kørende adgang til karreen skal ske fra Havnegade. Desuden kan benyttes eksisterende kørende adgang fra Østergade. Ved realiseringen af Strukturplanen er det hensigten at gyderne friholdes for trafik.

Det nødvendige antal parkeringspladser skal etableres i karreen, hvor der også etableres fælles friarealer for beboerne.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet ligger i rammeområde C1 i Kommuneplan 2001-2013. Ifølge rammebestemmelserne skal området anvendes til centerformål, boliger, liberalt erhverv, detailhandel m.v. Der kan maksimalt bygges i 2,5 etager og med en bygningshøjde på højst 12 m. Bebyggelsesprocenten må højst være 110 for området som helhed.

Lokalplanens bebyggelsesprocent fastsættes til 180 og er dermed ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2001-2013. Der er udarbejdet et tillæg til Kommuneplanen. Tillægget benævnes nr. 9 og er indsat 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 lokalplanområdet forsynes med fjernvarme.

Forurening

Middelfart Kommune er ikke bekendt med, at der findes forurennet jord i området.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes.

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.

Trafik og trafikstøj

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1, af Havnegade, Kapelsbjergvej og Østergade. Nye boliger langs Havnegade og et fælles friareal vil således være påvirket af trafikstøj herfra. Der er foretaget en fremskrivning af en tidligere trafiktælling på Havnegade m.m. Ved fremskrivningen er årsdøgntrafikken på den relevante strækning af Havnegade opgjort til ca. 5.200 biler/døgn med en gennemsnitlig hastighed på 40 km/t. Der er planlagt en omlægning af Havnegade, hvorved havneområdet fredeliggøres (30 km/t). Årsdøgntrafikken på Kappelsbjergvej er opgjort til ca. 4.300 biler/døgn med en gennemsnitlig hastighed på 24 km/t. På Østergade er årsdøgntrafikken opgjort til ca. 3.600 biler/døgn med en gennemsnitlig hastighed på 30 km/t. Der er gennemsnitligt ca. 7% lastbiler for alle vejstrækningerne.

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.

Der udarbejdes støjberegninger i forbindelse med udarbejdelse af konkrete projekter i lokalplanområdet.

Støj fra erhverv

Nye virksomheder - fx. Caféer og restauranter - inden for lokalplanens område skal overholde støjgrænserne for erhvervsvirksomheder i centerområder i Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledning.

Kystbeskyttelse

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. Med højder afviger lokalplanen ikke fra den øvrige bebyggelse. Bebyggelsesprocenten er øget fra 110 til 180%. Byrådet finder at denne fortætning, der indgik i strukturplanen for Middelfart Byfront er acceptabel og skønnes ikke at påvirke området visuelt i negativ retning, men medvirke til at få gennemført en huludfyldning.

Lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne i den bevarende lokalplan L23.22 samt den Partielle Byplanvedtægt B16. Planerne indeholder en række bestemmelser om bevaring, forskønnelse, fortætning og trafik.

Med indeværende lokalplan ophæves den del af Partiel Byplanvedtægt B16 som er sammenfaldende med denne lokalplan.

Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 23.26

Centerområde med boliger ved Kappelsbjergvej/Havnegade

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

- at sikre områdets anvendelse til bolig og erhverv.
- at åbne mulighed for en omdannelse af Havnegade med ny bebyggelse for at styrke Byfronten som arkitektonisk element og byens kant mod vandet.
- at åbne mulighed for at ny bybyggelse får et moderne udtryk, både i henhold til arkitektur, materialevalg og konstruktioner.
- at sikre smukke og rekreative friarealer til områdets beboere.
- at sikre, at der i Havnegade kun kan etableres detailhandel som havnerelaterede butikker.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og 2 og omfatter følgende matr. numre af

Middelfart Bygrunde:

14b, 14d, 14f, 14a, 14e, 14c, 409a, 409c og 410

samt alle parceller, der efter den 1. marts 2005 udstykkes inden for området.

2.

Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Området skal anvendes til centerformål med blandet boliger og erhverv, bl.a. i form af butikker og mindre generende erhverv som ikke ændrer områdets karakter af bolig- og centerområde.

2.
Der må ikke etableres detailhandel ud mod Havnegade, som ikke er havnerelateret.

§ 4. Veje og parkering

1.
Kørende adgang til karreen skal ske via portgennemgang i Havnegade, som vist i princippet på kortbilag 2. Desuden kan eksisterende kørende adgang fra Østergade benyttes.
2.
Parkeringsbehovet skal dækkes i karreen, og parkeringspladser skal anlægges efter byggelovgivningens regler. 50% af de anlagte parkeringspladser kan ændres til garager og carporte, b.la. for at skabe varierende rumoplevelser i karreen.

§ 5. Tekniske anlæg

1.
Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.
2.
Ny bebyggelse i lokalplanområdet skal tilsluttes det offentlige kloaknet.
3.
Ny opvarmet bebyggelse skal varmforsynes i henhold til varme-planen for Middelfart Kommune. Der kan dog suppleres med vedvarende energi i form af anlæg til solenergi, såfremt anlæggene indpasses under hensyntagen til bygningens arkitektur.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

1.
Bebyggelsesprocenten i området som helhed må ikke overstige 180.
2.
Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2½ etager. Mod Havnegade og Havnegyden er der mulighed for to etagers bebyggelse med overliggende tilbagetrukket penthouselejlighed. Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 12 meter. Bygningshøjden fastlægges i henhold til Byggelovens bestemmelser med udgangspunkt i det naturlige uregulerede terræn.

3.
Ny bebyggelse mod Havnegade må maksimalt have en bygningsdybde på 15 m.

For at skabe mulighed for variation i facadebilledet med forskydninger i bygningskroppene udlægges et byggefelt på 18 m. fra vejskel mod Havnegade, som vist på kortbilag 2.

Ligeledes udlægges følgende byggefelt:
15 m. fra vejskel mod Kappelsbjergvej
15 m. fra vejskel mod Østergade
10 m. fra vejskel mod Havnegyden

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.
Ny bebyggelse skal i omfang og formsprog forholde sig til de sammenbyggede købstadshuse, dog gerne i et nutidigt udtryk.

2.
Langs Havnegade skal alle bygninger fremtræde som en helhed i formsprog, farver og materialer. Hvis byggeriet sker i flere etaper, skal det senest opførte tilpasse sig det først opførte.

3.
Bebyggelsens facader skal udformes med variation, hvorved facaderækken opleves som enkeltstående huse, der respekterer den smalle matrikelstruktur i området.

§ 8. 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 8.

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 8.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.

Der skal indrettes hensigtsmæssige friarealer med en kombination af private og fælles friarealer.

2.

De ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende og medvirke til en visuel forståelse for matrikelstrukturen i området. De ubebyggede arealer skal henligge velvedligeholdte og i ryddelig stand uden oplagring eller henstilling af noget, som kan være til gene for de omkringboende.

3.

Garager, carporte og skure kan placeres i byggefelterne i princippet som vist på kortbilag 2. De fælles opholds- og friarealer med adgang for områdets beboere må ikke anvendes til yderlige bebyggelse.

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der etableres opholds- og friarealer, jf. § 9.1.
- der er etableret varmforsyning i henhold til kommunens varmeplan, jf. § 5.3.
- der er etableret parkering i henhold til byggelovgivningens regler, jf. § 4.2.

§ 11. Ophævelse af Partiel Byplanvedtægt nr. B16

1.

Med byrådets endelige vedtagelse af indeværende lokalplan ophæves den del af Partiel Byplanvedtægt nr. B16 som er sammenfaldende med lokalplan 32.26.

§ 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

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Middelfart Byråd den 5. september 2005.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Birthe Papsø
Teknisk direktør

Lokalplanen er offentliggjort i Melfar Posten d. 14. september 2005.

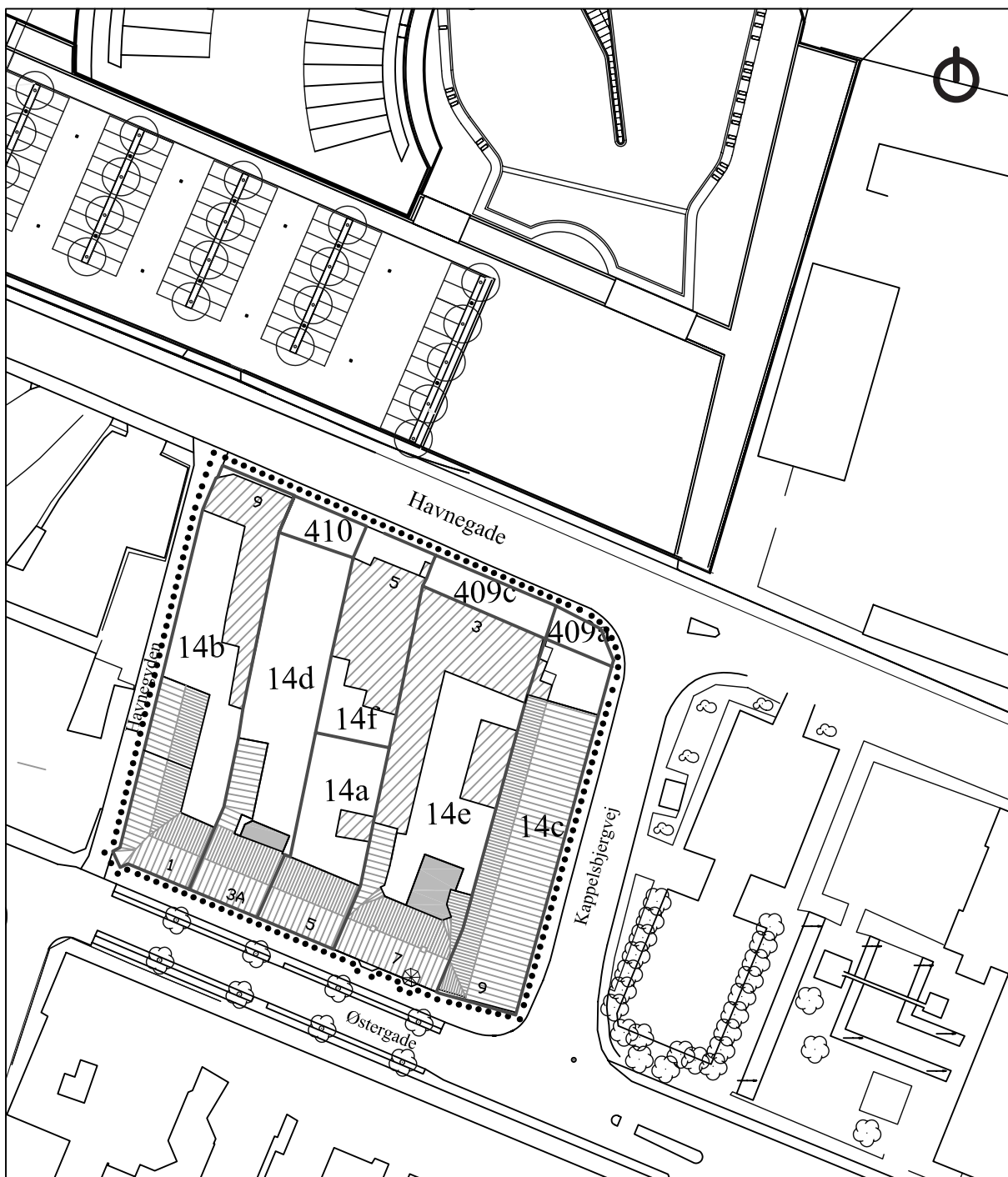
Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 23.26

Centerområde med boliger ved Kappelsbjergvej/Havnegade

KORTBILAG 1: MATRIKELKORT

Mål: 1: 1.000

Dato: April 2005



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 23.26

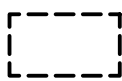
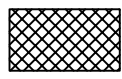
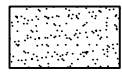

Centerområde med boliger ved Kappelsbjergvej/Havnegade

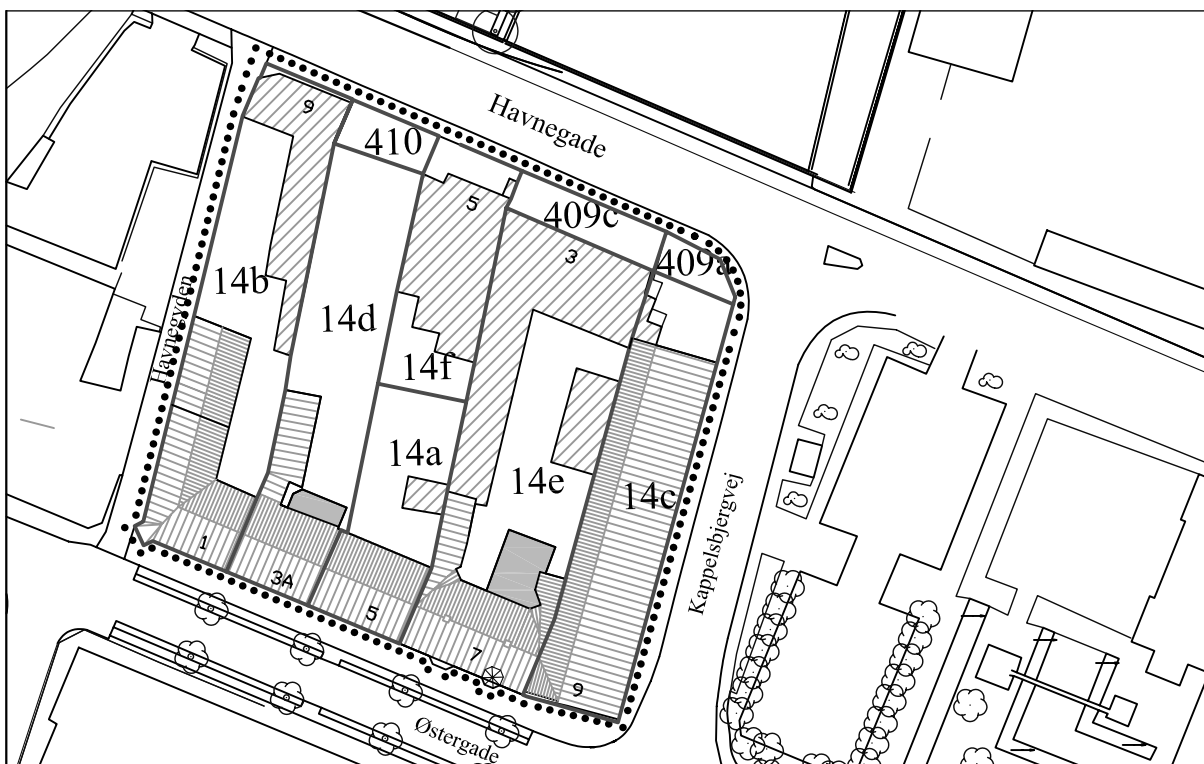
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT

Mål: 1: 5.000

Dato: April 2005



-  - Byggefelt
-  - Parkering
-  - Privat friareal
-  - Fælles friareal



Middelfart Kommune

TILLÆG NR. 9 TIL KOMMUNEPLAN 2001-2013

Centerområde med boliger ved Kappelsbjergvej /Havnegade

I forbindelse med lokalplan 23.26 har det vist sig at det inden for de eksisterende kommuneplanrammer ikke er muligt at opføre bebyggelse med den ønskede tæthed. For at give mulighed for at realisere planen, skal den maksimale bebyggelsesprocent for del af område C1 hæves fra 110 til 180. Lokalplanen er derudover i overensstemmelse med kommuneplanens principper.

For det på kortet viste område – rammeområde C1,1 – fastsættes følgende rammer for lokalplanlægningen:

1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 180 for området som helhed.
2. Området anvendes til hovedcenterområde med kontorer, liberaleerhverv, 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.
3. Maksimal bygningshøjde i området er 12 m og etageantal fra 1-2½.

Endeligt vedtaget af Middelfart Byråd d. 5. september 2005.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Birthe Papsø
Teknisk direktør

