

Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 103

Og Kommuneplantillæg nr. 23

Område til fritidsformål ved Kongebroen
Oktober 2007

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

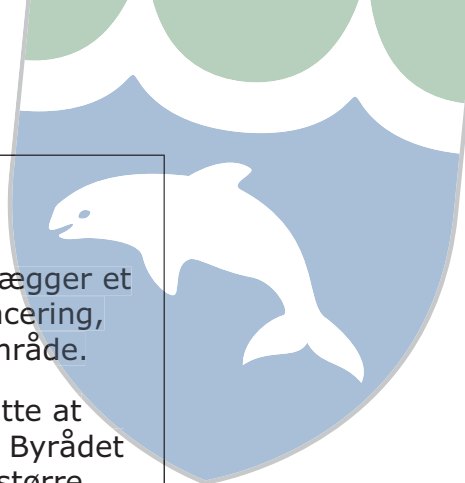
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

Ifølge Lov om planlægning kan Byrådet altid beslutte at tilvejebringe en lokalplan. Desuden siger loven, at Byrådet skal udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen.

For at give alle mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag skal Byrådet offentliggøre et forslag til lokalplan, inden planen kan vedtages endeligt. Således skal lokalplanforslaget annonceres og fremlægges offentligt i mindst 8 uger. Bemærkningerne skal indgå i Byrådets videre overvejelser, men det er alene Byrådet der afgør, om og hvornår lokalplanen kan vedtages endeligt.

Efter Byrådets endelige vedtagelse bliver lokalplanen tinglyst på alle ejendomme inden for lokalplanens område.

En lokalplan omfatter to hoveddele - først "**Lokalplanbestemmelser**" og dernæst en "**Redegørelse**". Lokalplanbestemmelserne omfatter de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser, som tinglyses på den enkelte ejendom samt lokalplanens retsvirkninger. Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., som findes bagest i planen. I redegørelsen er der gjort rede for lokalplanens indhold samt planens forhold til anden planlægning. Som indledning til bestemmelser og redegørelse gives en kort præsentation af lokalplanområdet samt baggrunden for og formålet med lokalplanen.





Middelfart
KOMMUNE

Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 103

Område til fritidsformål ved Kongebroen

Indhold

<i>LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER</i>	<i>5</i>
<i>LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL</i>	<i>6</i>
<i>LOKALPLANENS INDHOLD</i>	<i>6</i>
<i>LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN.....</i>	<i>7</i>
<i>LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING</i>	<i>8</i>
<i>TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER</i>	<i>11</i>
<i>LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.....</i>	<i>11</i>
<i>LOKALPLANENS BESTEMMELSER</i>	<i>13</i>
<i>VEDTAGELSESPÅTEGNING.....</i>	<i>17</i>
<i>KORTBILAG 1: MATRIKELKORT.....</i>	<i>19</i>
<i>KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT</i>	<i>21</i>
<i>KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 22.....</i>	<i>23</i>

Udarbejdet af COWI, Aalborg, i samarbejde med Middelfart Kommunes Tekniske Forvaltning, oktober 2007.

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanen omfatter et ca. 0,33 ha stort område, der ligger ved Kongebrohavnen umiddelbart vest for Middelfart By.

Området ligger ud til kysten øst for selve havnebassinet og Restaurant Kongebrogaarden. I området ligger udover det fredede Grimmermosehus to bygninger, der bruges af henholdsvis Middelfart Roklub og Middelfart Sejlforening samt gæstesejlere på havnen. Grimmermosehus anvendes til naturskole, dagplejehus og lignende offentlige aktiviteter.

Mod nordøst afgrænses området af Lillebælt, med udsyn til den modsatte side af bæltet, til Middelfart By og til den gamle Lillebæltsbro. Mod vest og syd afgrænses området af Kongebrovejen, som skiller området fra havnebassinet og Kongebrogaarden. Mod sydvest ligger et mindre græsareal på den anden side af Kongebrovejen. Mod syd og sydøst er der skovarealer.



Lokalplanområdets placering ved Kongebroen.



LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre en udbygning af klubhusene til Middelfart Sejlforening og Middelfart Roklub.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for en vis udbygning af faciliteterne for klubberne på havnen, samtidig med at der tages hensyn til kystlandskabet og det fredede Grimmermosehus.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og udstykning

Lokalplanområdet skal anvendes til offentlige, rekreative formål. Der kan inden for området etableres klubhuse med tilknytning til Kongebrohavnen og kystrelaterede formål som roklubber og lignende. Det fredede Grimmermosehus kan fortsat anvendes til mødeformål, naturskole, dagpleje og lignende.

Området må ikke udstykkes yderligere.

Bebyggelsens placering og udformning

Det er vigtigt, at ny bebyggelse indpasses i miljøet. Særligt skal der tages hensyn til indtrykket set fra vandsiden. Derfor skal bygningernes volumen, højde og bredde tilpasses nøje til omgivelserne.

Lokalplanen udlægger primære og sekundære byggefeltter. Indenfor de primære byggefeltter kan der opføres nye klubhuse i op til to etager og 6½ meters højde. Mindre skure og udhuse kan opføres i de sekundære byggefeltter.

Bebyggelsen skal udføres i træ med tag af tagpap. Bygningerne skal orienteres med gavlen ud mod vandet og have symmetriske saddeltage. Der må anvendes glaspartier, særligt ud mod vandsiden, der betragtes som den primære facade.

Veje og parkering

Der er ingen egentlig vejadgang til lokalplanområdet. Daglig adgang og parkering skal således ske via de eksisterende parkeringspladser uden for området. I forbindelse med transport, ambulancekørsel og lignende er der adgang via den eksisterende stiforbindelse langs kysten.

Ubebyggede arealer og beplantning

Områdets eksisterende beplantning skal så vidt muligt bevares og må derfor kun fjernes med byrådets tilladelse. Lokalplanen giver mulighed for at etablere befæstede adgangs- og arbejdsarealer inden for nærmere angivne områder.



Forslag til bebyggelsesplan og opstalt for et nyt klubhus til Middelfart Roklub.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde D28 i kommuneplanen. Ifølge rammebestemmelserne skal området anvendes til kulturelle og rekreative offentlige formål.

Der kan ifølge kommuneplanen opføres bebyggelse på højst én etage og 5 meters højde. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 10%.

Lokalplanen åbner mulighed for bebyggelse op til to etager og 6½ meters højde. Lokalplanens endelige vedtagelse forudsætter derfor, at der udarbejdes et kommuneplantillæg.

Kommuneplantillæg nr. 22 sendes i offentlig høring og vedtages sammen med denne lokalplan. Kommuneplantillægget findes bagest i lokalplanen.



LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆG- NING

Kystbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen og er omfattet af Planlovens bestemmelser om kystbeskyttelse. Hvis ny bebyggelse og anlæg vil påvirke kysten visuelt, skal der gøres rede for påvirkningen.

Bebyggelsen ligger helt ud til kysten, og skal derfor udformes så kystlandskabet ikke skæmmes. Der er udarbejdet en visualisering af bebyggelsen, se nedenstående illustrationer.

Ny bebyggelse i området erstatter eksisterende bebyggelse. Lokalplanen sikrer endvidere, at den samlede bebyggelse i området fortsat fremstår velafbalanceret og taktfast, ligesom der sikres et harmonisk og naturligt materialevalg. Det vurderes på den baggrund, at lokalplanen medvirker til en visuel forenkling og styrkelse af kystmiljøet.



Eksisterende forhold, set fra mole ved lystbådehavnen.



Visualisering af nyt klubhus til Middel-fart Roklub.

Eksisterende forhold, set fra Lillebælt



Visualisering af nyt klubhus til Middelfart Roklub.



Strandbeskyttelse

Området er endvidere omfattet af strandbeskyttelseslinien efter Naturbeskyttelseslovens §15. Indenfor strandbeskyttelseslinien må der i princippet ikke foretages ændringer af områdets tilstand, herunder også nybyggeri.

Lokalplanens byggemuligheder kan derfor alene udnyttes, hvis der opnås dispensation fra strandbeskyttelsen. For en dispensation taler, at der i dette tilfælde er tale om et nyanlæg der erstatter allerede eksisterende anlæg, og at anlæggets formål er relateret til friluftsliv.

Alternativt skal delområdet udtages af strandbeskyttelseslinien. Dette sker kun undtagelsesvist, men kan dog forekomme i tilfælde, hvor området allerede er bebygget og lokalplanen i øvrigt sikrer de resterende strandarealer.

Lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse ikke rykkes nærmere kysten end eksisterende anlæg, og at der ikke foretages tilstandsændringer af de resterende strandarealer.



Skovbyggelinien.

Området er i udgangspunktet omfattet af en skovbyggelinie, der strækker sig 300 meter fra de omkringliggende skove. Skovbyggelinien er imidlertid ophævet indenfor byggefelterne i forbindelse med udarbejdelsen af den tidligere lokalplan 24.01.

Regionplan 2005

Natur og landskab

En mindre del af lokalplanområdet ligger i et område der er udpeget som særligt biologisk interesseområde. Det gælder dog kun et område, hvor lokalplanen ikke giver mulighed for nye anvendelser eller anlæg.

Området mellem stien og kystlinien er udpeget som kulturhistorisk interesseområde. Lokalplanen åbner ikke mulighed for nye anvendelser og anlæg i dette område.

Museumsloven

Anlægsarbejder indenfor lokalplanområdet må ikke ske uden orientering af museumsmyndighederne, jævnfør kapitel 8 i Museumsloven.

Der er registreret skanseanlæg fra 1864 inden for området. Sporene herefter er sandsynligvis i stort omfang ødelagt ved tidligere byggeri, men det kan ikke udelukkes, at der kan fremkomme uberørte dele.

Fundet er et jordfast fortidsminde, der er omfattet af Museumslovens §27 (lov nr. 4773 af 7. juni 2001). For at afklare fortidsmindets udstrækning, bevaringstilstand m.v. vil det være nødvendigt at foretage en arkæologisk forundersøgelse, før anlægsarbejder kan iværksættes. På grundlag af forundersøgelsens resultater kan det vurderes, om det efterfølgende vil være nødvendigt at foretage en egentlig arkæologisk udgravning på området eller dele heraf.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra TRE-FOR.

Spildevand

Området kloakeres, så spildevand afledes til Middelfart Centralrenseanlæg i henhold til kommunens spildevandsplan.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er ikke omfattet af kollektiv varmforsyning.

Forurening

Middelfart Kommune er ikke bekendt med, at der er sket forurening i lokalplanområdet.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejdet inden for



lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes.

Trafik og trafikstøj

Den vestlige del af lokalplanområdet ligger indenfor støjkonsekvensområdet for jernbanen. Det har alene konsekvenser for støjfølsomme anvendelser som boliger, institutioner eller tilsvarende. De formål der tillades indenfor området er ikke støjfølsomme og kan derfor tillades uden yderligere foranstaltninger.

Miljøvurdering

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. Som følge af en screening af lokalplanen efter lovens §3 bilag 2 vurderes det, at de miljømæssige konsekvenser som følge af lokalplanens gennemførelse er af sådan en karakter, at udarbejdelse af en egentlig miljøvurdering ikke er nødvendig.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Ledningsejere

Indenfor området er placeret et sæt bårer, der markerer et ledningsforløb under Lillebælt. Det skal ved nybyggeri sikres, at bårerne fortsat er synlige. Placeringen af nyt byggeri samt placering og sigtelinier til bårerne skal godkendes af Farvandsvæsenet og TDC.





Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 103

Område til fritidsformål ved Kongebroen

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

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål

- at fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål, rekreative formål og fritidsformål,
- at sikre områdets brugere muligheder for tilstrækkelige og tidssvarende faciliteter,
- at sikre at bebyggelsen fremstår harmonisk og sammenhængende set fra vandet,
- at sikre at ny bebyggelse udformes under hensyntagen til kystmiljøet og det fredede Grimmermosehus, og
- at sikre, at de resterende strandarealers tilstand er uændret.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre af

Hindsgavl, Middelfart jorde:
Del af 1bt

samt alle parceller, der efter den 1.4. 2007 udstykkes inden for området.

2.

Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Området må kun anvendes til offentlige formål i form af mødelokaler, klubhuse og lignende rekreative formål, som kan indpasses i området.



§ 4. Udstykning

1.
Der må ikke udstykkes nye grunde indenfor lokalplanområdet.

§ 5. Veje, stier og parkering

1.
Vejadgang til området skal ske fra Kongebrovej som vist på Kortbilag 2. Vejadgangen sker via eksisterende stiforbindelse, og er kun tilladt i forbindelse med ambulancekørsel, flytninger og transport af større genstande og lignende. I det daglige skal stien spærres for indkørsel med en fodgængerbom.
4.
Der må ikke anlægges permanente parkeringspladser i lokalplanområdet. Der må alene parkeres i forbindelse med af- og pålæsning, jvf. § 5.1.

§ 6. Tekniske anlæg

1.
Ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.
2.
Ny bebyggelsen i lokalplanområdet skal tilsluttes det offentlige kloaknet.
3.
Området er ikke omfattet af kommunens varmeplan. Der kan suppleres med vedvarende energi i form af anlæg til solenergi, såfremt de placeres og udformes under hensyntagen til helhedsindtrykket og omgivelserne.
4.
Inden for området kan etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, f.eks. transformerstationer, gasstation, regnvandsbassin o.l. såfremt anlæggene placeres og udformes under hensyntagen til helhedsindtrykket og omgivelserne.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.
Det samlede bebyggede areal i lokalplanområdet må ikke overstige 650 m², eksklusiv Grimmermosehus.
2.
Ny bebyggelse skal opføres inden for de primære byggefeltter som vist på kortbilag 2. Skure, udhuse og lignende mindre bygninger op til 30 m² må opføres inden for de sekundære byggefeltter.



3.
Bebyggelsens facade ud mod vandet skal følge kanten af byggefeltet.

4.
Bebyggelse må opføres i op til 2 etager og med en bygningshøjde på max. 6½ meter målt efter reglerne i Bygningsreglementet. Skorstene og lignende kan være højere.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.
Bebyggelsen skal fremstå med facader af træ. Træet skal fremstå i sin naturlige farve eller sortmales. Der kan ud mod vandet være større glaspartier.

2.
Tage skal være symmetriske saddeltage med en hældning på 15 grader, og beklædes med listelagt tagpap. Der må være et tagudhæng på op til 0,25 meter.

3.
Porte, døre og vinduer skal være i træ, som kan stå i naturfarve eller males. Porte skal indpasses farve- og materialemæssigt til bygningens helhed, men kan have en mørkere eller lysere farvetone.

4.
Bygningens tagryg skal være vinkelret med vandet.
Bygningens primære facade skal vende ud mod vandet.

5.
Der må ikke etableres udhængende altaner og lignende.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.
Træer og andre karaktergivende beplantninger må ikke fjernes uden byrådets godkendelse.

2.
Der må etableres befæstede adgangsarealer mellem bebyggelsen og stiforbindelsen, samt arbejdsarealer til vedligehold af master og både, som vist på kortbilag 2.



§ 10. Miljøforhold

1.
Ved malearbejde og lignende i forbindelse med vedligehold af både skal det sikres, at der ikke sker nedsivning af malerester, afslebet bundmaling m.v.

§ 11. Grundejerforening

1.
Der er ikke pligt til at oprette en grundejerforening inden for lokalplanens område.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.
Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er etableret tilslutning til det offentlige kloaknet, jf. § 6.2

§ 13. 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 vedtaget endeligt af Middelfart Byråd den 1. oktober 2007

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Søren Andersen
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort i Melfar Posten d. 17. oktober 2007.

Middelfart Kommune

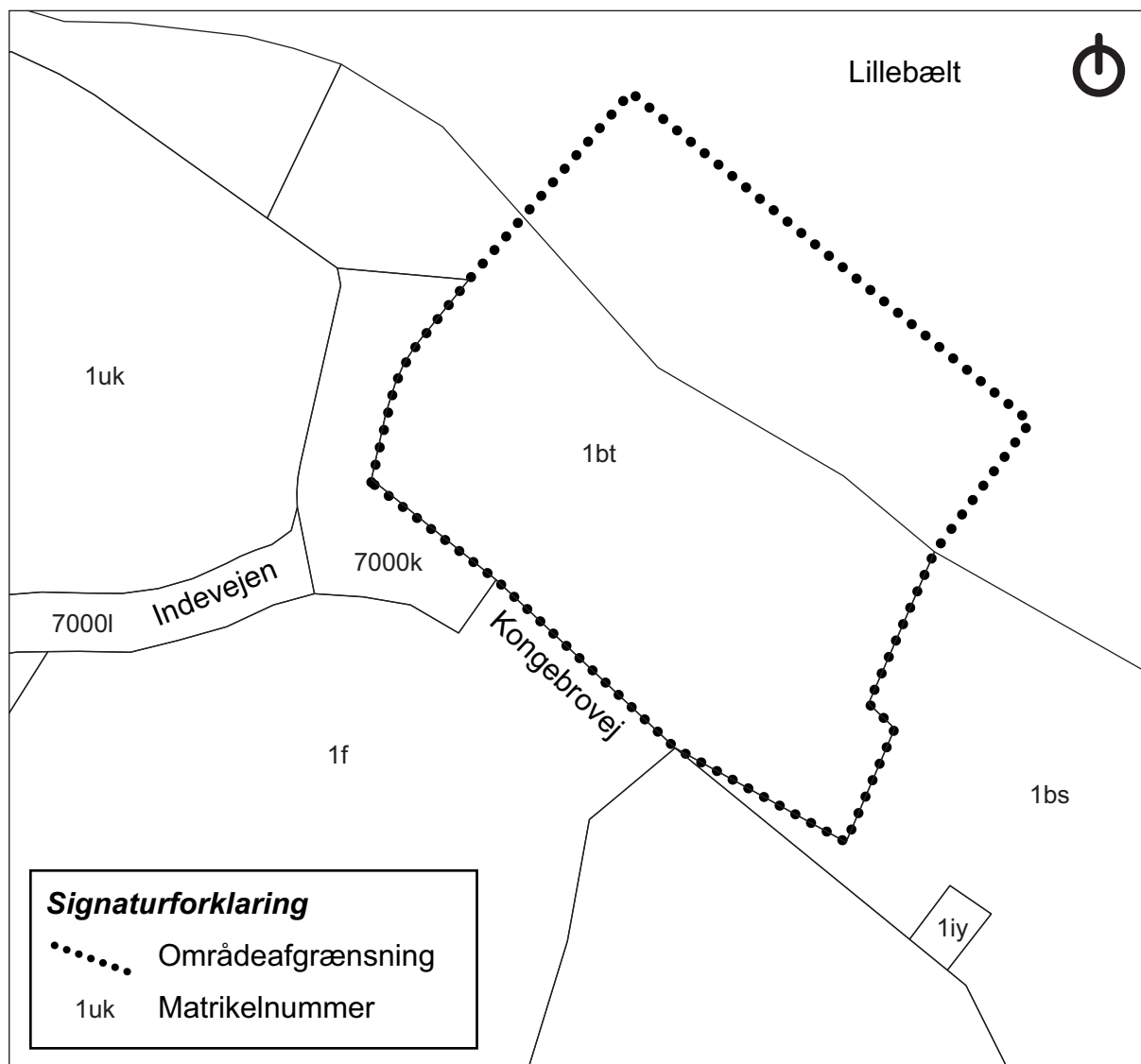
Lokalplan nr. 103

Område til fritidsformål ved Kongebroen

KORTBILAG 1: MATRIKELKORT

Mål: 1: 1000

Dato: 1. maj 2007



Middelfart Kommune

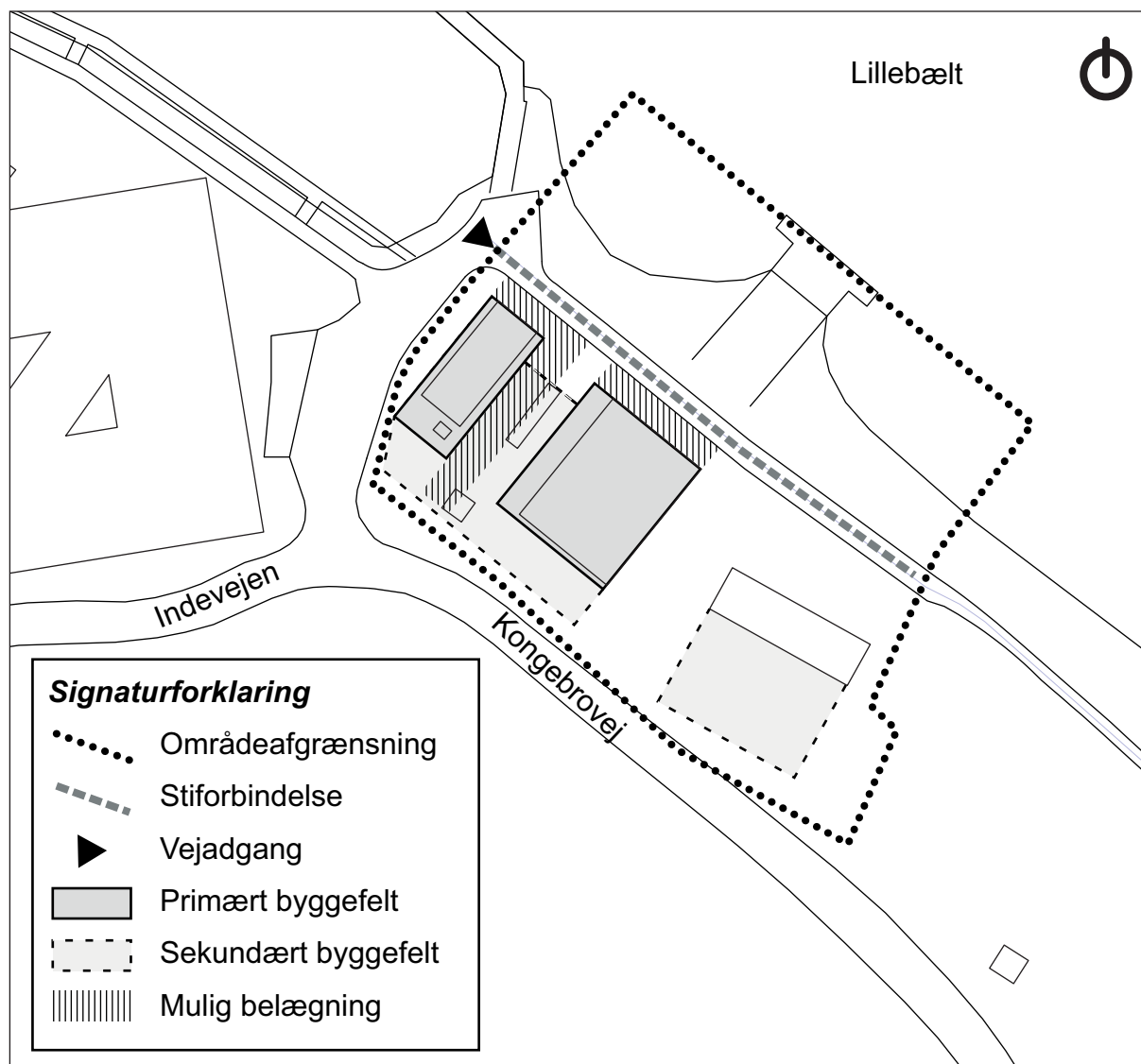
Lokalplan nr. 103

Område til fritidsformål ved Kongebroen

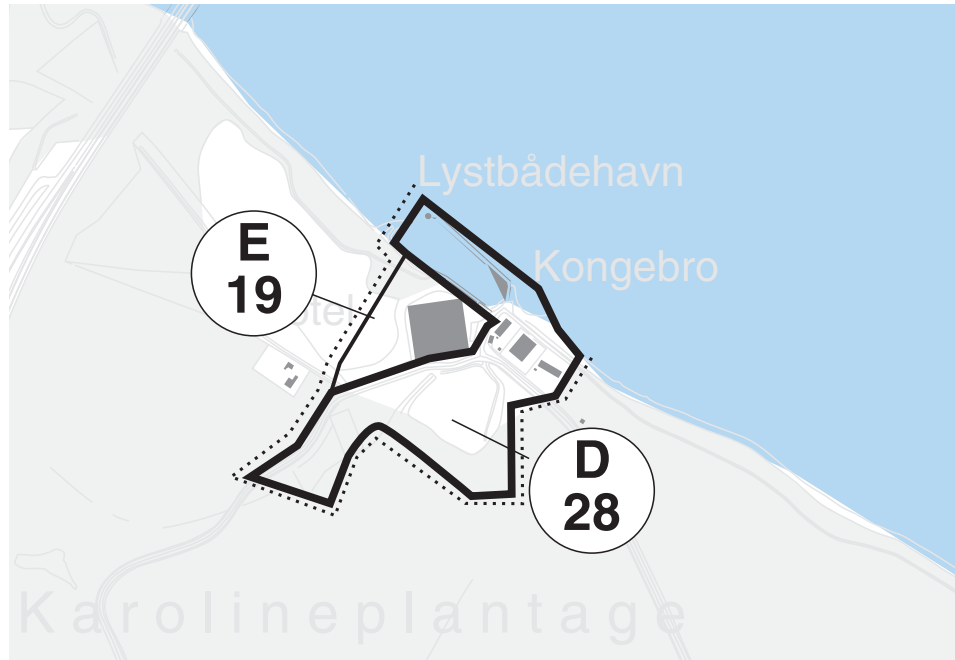
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT

Mål: 1: 1000

Dato: 8. januar 2007



Middelfart Kommune Kommuneplantillæg nr. 23 til Kommuneplan 2001-2013 for Mid- delfart Kommune



Kongebrohavn-området

For det på kortet viste område - rammeområde D28 - fastlægges følgende rammer for lokalplanlægningen:

1. Områdets anvendelse fastlægges til kulturelle og rekreative formål
2. Der fastlægges en maksimal bebyggelsesprocent for området som helhed på 10%.
3. Bygninger må opføres i 2 etager med en bygningshøjde på maks. 6½ meter.
4. Parkering sker på fælles parkeringsplads.

Kommuneplantillægget er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd den 1. oktober 2007

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Søren Andersen
Kommunaldirektør



Middelfart
KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen
Østergade 21 og Østergade 28
5580 Nørre Aaby
www.middelfart.dk