



MIDDELFART KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 30.07

Hotel ved Jyllandsvej i Middelfart

August 1996

Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 30.07

Hotel ved Jyllandsvej

INDHOLD

Lokalplanens baggrund og formål	2
Lokalplanens indhold	2
Lokalplanens forhold til kommuneplanen	2
Lokalplanens forhold til den gældende lokalplan	2
Lokalplanens forhold til anden planlægning	3
Servitutter	4
Lokalplantekst	5

Kortbilag indsat bag i hæftet

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen omfatter området ved Middelfart Parkhotel og ejendommen Strandholt. Området er afgrænset af Jyllandsvej, Skovsvinget og Karensmindevej. Der er udarbejdet en lokalplan for området i 1987, hvor områdets anvendelse er fastlagt til hotel og liberale erhverv.

Denne lokalplan er udarbejdet, fordi ejeren af Middelfart Parkhotel har planer om at udvide hotellet med ca. 50 værelser og kontorfaciliteter. Den hidtidige lokalplan tillader en bebyggelsesprocent på 15. Da den nuværende bebyggelsesprocent er 17,8, har det været nødvendigt at udarbejde en ny lokalplan for at give mulighed for den ønskede udvidelse.

Tilbygningen tænkes placeret i den sydlige del af gårdrummet som en cirkelformet bygning i fortrinsvis en etage.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen deler området i to delområder. Den sydlige og østlige del skal anvendes til hotel med en bebyggelsesprocent på højst 25. Den nordvestlige del skal anvendes til kontor, liberalt erhverv og lignende, der kan fremstå repræsentativt uden skæmmende oplag. Bebyggelsesprocenten i dette område må være højst 30.

For hele området gælder, at bebyggelsen højst må være i 2 etager. Facaderne skal stå i blank mur, og taget skal dækkes med røde eller brune tagsten. Arealerne ud mod Jyllandsvej skal fortsat ligge som et parkagtigt bælte med udsigt mod sydvest over byen og Lillebælt.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet ligger inden for rammeområde E12 i Kommuneplan 1993-2002. I følge rammebestemmelserne skal området anvendes til særligt præsentable erhvervsvirksomheder og institutioner, herunder kontorer, engroshandels-, forsknings-, laboratorie-, udstillings-, hotel- og kursusvirksomhed, samt offentlige formål. Der kan bygges i 1-2 etager og med en højde på max. 10 meter. Bebyggelsesprocenten må højst være 40 for området som helhed.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN GÆLDENDE LOKALPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 30.03 fra oktober 1987.

I nærværende lokalplan hæves bebyggelsesprocenten for den sydlige

og østlige del af området fra 15 til 25. De øvrige bestemmelser fastholdes.

Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 30.03.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kystbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære zone, som er omfattet af planlovens bestemmelser om kystbeskyttelse.

I lokalplaner, der ligger i byzone, og som vil påvirke kysten visuelt, skal der redegøres for påvirkningen, og såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde og volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Det er byrådets vurdering, at det nye byggeri ikke vil påvirke kysten visuelt, da der er tale om en mindre tilbygning i fortrinsvis en etage. Mellem lokalplanområdet og kysten ligger desuden et ældre boligområde med mange høje træer i haverne, så hotellet ikke fornemmes fra kysten.

Trafik

Lokalplanen fastlægger at kørsel til og fra området kun må foregå fra Skovsvinget og Karensmindevej. Jyllandsvej er en stærkt trafikeret indfaldsvej med tilslutning til motorvejen. I medfør af vejlovgivningen er der fastsat særlige adgangsbestemmelser langs Jyllandsvej.

Trafikstøj

Jyllandsvej har en trafikbelastning på 4500 biler pr. døgn. Det beregnede støjniveau ligger på 70 dB(A) i 10 meters afstand fra vejmidten og 60 dB(A) i 35 meters afstand.

Lokalplanens byggefelt ligger 50 meter fra vejmidten. Støjniveauet ved bygningernes facader vil derfor ligge under de 60 dB(A), som er Miljøministeriets vejledende grænseværdi for trafikstøj ved hoteller og liberale erhverv.

Støj fra erhvervsvirksomheder

Hoteller, kontorer og liberale erhverv må som hovedregel ikke belastes med et støjniveau fra erhvervsvirksomheder på over 55 dB(A) om dagen, 45 dB(A) om aftenen og i weekenden og 40 dB(A) om natten.

Ca. 100 meter sydvest for lokalplanområdet ligger et udbygget erhvervsområde, der i lokalplan nr. 30.01 og byplanvedtægt nr. 11 er udlagt til virksomheder, der ikke forurener med hensyn til støj, luft og

lugt. Der er ikke i lokalplanen og byplanvedtægten fastlagt en grænseværdi for det udendørs støjbelastning fra virksomhederne. Der har ikke hidtil været støjproblemer i forhold til hotellet. Den vejledende mindsteafstand fra virksomheder med forbud mod forurening til hoteller, kontorer mv. er 90 meter. Byrådet skønner derfor, at der ikke bliver problemer med støj i forhold til det udbyggede erhvervsområde.

Umiddelbart syd for lokalplanområdet ligger et større ubebygget område, der også er omfattet af byplanvedtægt nr. 11. I kommuneplanen er området udlagt til særligt præsentable virksomheder og institutioner, hvor de vejledende støjgrænser svarer til støjgrænserne ved hoteller, kontorer og liberale erhverv. Byrådet vil i forbindelse med behandlingen af byggeansøgninger sikre, at nye virksomheder overholder de vejledende støjgrænser i skel til lokalplanområdet. Da der allerede ligger et hotel i lokalplanområdet, ændres forholdene ikke for kommende virksomheder.

Varmeforsyning

I følge Middelfart Kommunes varmeplan skal lokalplanområdet forsynes med naturgas. Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret varmforsyning med naturgas.

Forurening

Middelfart Kommune er ikke bekendt med at, der findes forurenede jord på grunden.

SERVITUTTER

Der er tinglyst særlige adgangsbestemmelser og byggelinier langs Jyllandsvej. Langs Jyllandsvej ligger der to naturgasledninger, og der er tinglyst særlige bestemmelser i forbindelse med etablering af transmissionsnet for naturgas.

Lokalplanen respekterer de tinglyste byggelinier og bestemmelser.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanen kræver ikke tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Middelfart kommune

LOKALPLAN NR. 30.07

Hotel ved Jyllandsvej

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16.8.1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål, at give mulighed for, at der kan opføres bebyggelse til hotel m.v., og at danne grundlag for administration af mindre bygge- og anlægsarbejder i området.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag af 29.1.1996 og omfatter matr. nr. 17^{bb} og 17^{cn}, Staurby by, Vejlbj samt alle parceller, der efter den 22.1.1996 udstykkes i området.

2.

Området opdeles i delområderne I og II som vist på kortbilaget.

3.

Området ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Område I skal anvendes til erhvervsformål i form af hotel eller lignende virksomhed, som efter byrådets skøn kan indpasses i området.

2.

Område II skal anvendes til erhvervsformål i form af kontor, liberalt erhverv eller lignende virksomhed, som ikke omfatter produktion eller detailhandel. Der må ikke indrettes udendørs oplagsplads.

3.

Der kan tillades indrettet enkelte boliger for ansatte og andre med tilknytning til virksomheden.

§ 4. Adgangsforhold

Biltilkørsel til området må kun etableres fra Skovsvinget og Karensmindevej.

I medfør af vejlovgivningen er fastsat særlige adgangsbestemmelser og tinglyst byggelinier langs Jyllandsvej.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 i delområde I og 30 i delområde II.

2.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager, og den totale højde må ikke overstige 10 meter.

3.

I delområde I skal bebyggelsen opføres inden for det på kortbilaget viste byggefelt.

I delområde II må der ikke bygges nærmere vejskæl og naboskæl end 5 meter.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Bebyggelsens tage skal være sadeltage eller skrå tage dækket med røde eller brune tagsten, og udvendigt murværk skal fremtræde som blank teglstensmur uden maling, vandskuring eller puds.

Til mindre bygninger og bygningsdele kan dog anvendes andre materialer.

2.

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

§ 7. Ubebyggede arealer

1.

De på kortbilaget med priksignatur viste arealer langs Jyllandsvej skal anlægges som græsplæne, eventuelt med lave busketter.

Plantning af træer må kun ske efter en af byrådet godkendt plan, som sikrer, at udsigten fra Jyllandsvej mod sydvest bevares.

Etablering af beplantning og andre anlæg i arealet skal desuden respektere de af Dansk Olie og Naturgas pålagte servitutter vedrørende gastransmissionsledningen langs Jyllandsvej.

2.

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

3.

Hegn mellem delområde I og II skal etableres som levende hegn.

§ 8. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret varmforsyning med naturgas efter byrådets godkendelse.

§ 9. Ophævelse af lokalplan

Den af Middelfart Byråd vedtagne lokalplan nr. 30.03 af 5.10.1987 ophæves.

§ 10. 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 ellers anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

2.

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.

3.

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.

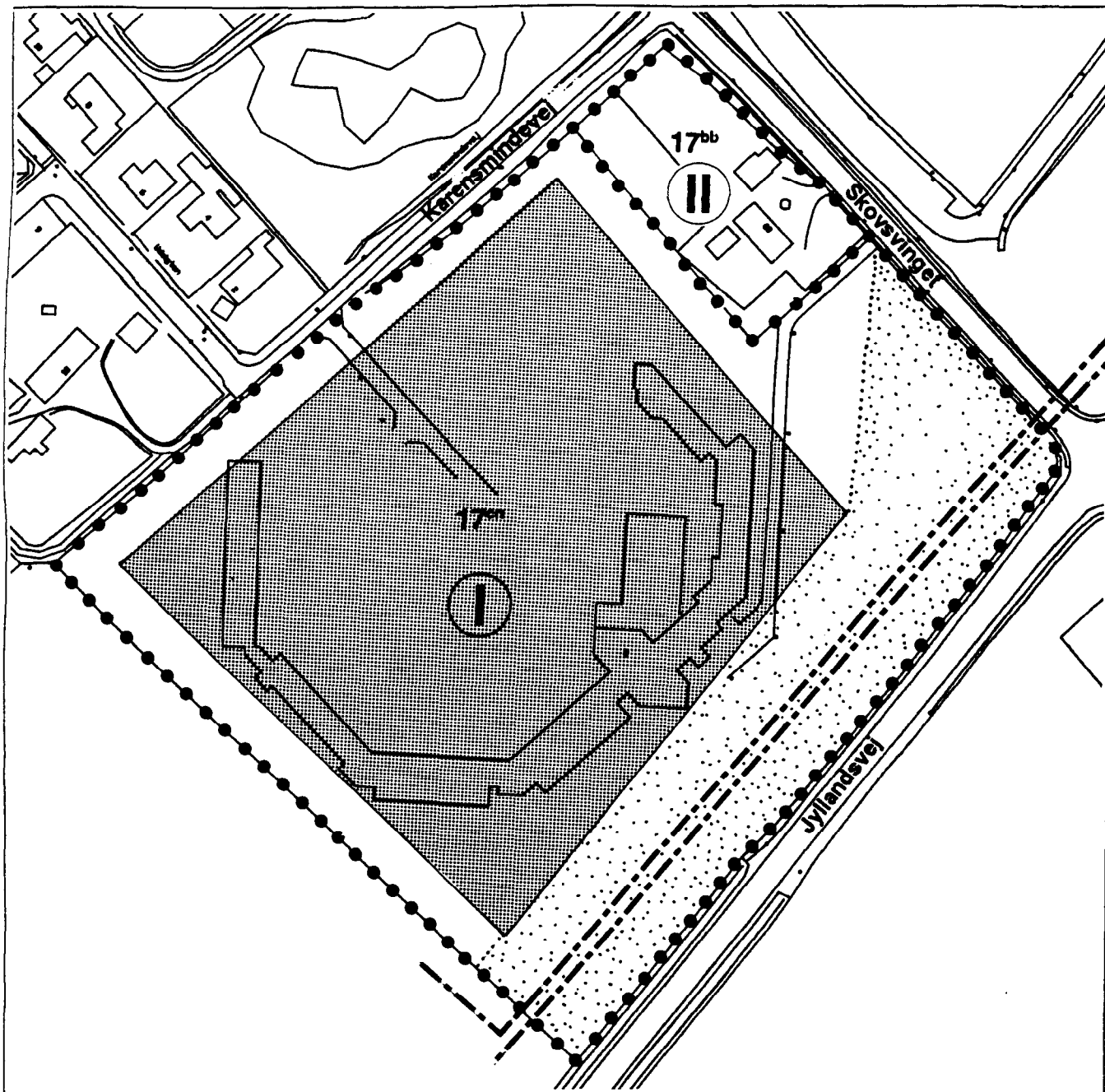
Vedtagelsespåtegning




Lokalplanen er vedtaget af Middelfart Byråd den 5. august 1996.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/

Ole Larsen
Teknisk direktør



- Delområdegrænse
-  Byggefelt
-  Åbent grønt område
- · — · — Gasledning
- 17^{bb} Matrikelnummer
-  Områdenummer

Middelfart Kommune
LOKALPLAN NR. 30.07

Hotel ved Jyllandsvej

Kortbilag, mål 1:2.000 29.01.1996