

REFERAT Teknisk Udvalg d. 20-12-2022

Mødedato Tirsdag d. 20. december 2022 kl. 15:30

Mødested ML 8 – Røjle Klint

Mødedeltagere Anders Møllegård, Allan Buch, Regitze Tilma, Christina Føns, Lasse
Schmücker, Steen Dahlstrøm

Indholdsfortegnelse

Forslag til høring, lokalplan nr. 214 og kommuneplantillæg nr. 11 For Kabelbyen og Turbinehallen, 3

Punkt 99: Forslag til høring, lokalplan nr. 214 og kommuneplantillæg nr. 11 For Kabelbyen og Turbinehallen, Middelfart

2022-017984

Beslutning

Godkendt.

Præsentation

Der er udarbejdet et forslag til lokalplan nr. 214 *For Kabelbyen og Turbinehallen* samt et tilhørende tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2021-2033. Planerne er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske om at udvikle et nyt attraktivt blandet byområde, der omfatter Kabelbyen og Turbinehallen.

Planforslagene og forslag til miljøvurdering fremlægges med henblik på, at blive vedtaget og sendt i offentlig høring.

Derudover fremlægges udkastet til hvidbogen med høringssvar fra fordebatten til vedtagelse.

Forvaltningen foreslår

- At forslag til tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2021-2033 godkendes og sendes i offentlig høring i 8 uger.
- At forslag til lokalplan nr. 214 *For Kabelbyen og Turbinehallen* godkendes og sendes i 8 ugers offentlig høring.
- At miljøvurderingen af planforslag for Kabelbyen og Turbinehallen godkendes og sendes i offentlig høring.
- At besvarelse af høringssvar, som fremgår af hvidbog godkendes.

Sagsbeskrivelse

Økonomiudvalget godkendte den 01. februar 2022 at igangsætte planlægningen for et nyt byområde på arealet for Den blå hal og Turbinehallen.



Planområdet udgør ca. 1,7 ha og omfatter den østlige del af Trafikhavnen (Den Blå hal) samt området ved Turbinehallen. Området grænser op til Lillebælt mod nord og øst, mens det mod syd grænser op til ITW's industribygninger.

Forslag til lokalplan

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til blandede byfunktioner med boliger og erhverv i form af kontor- og serviceerhverv samt publikumsorienterede serviceerhverv. Der er i planen lagt vægt på, at ny bebyggelse disponeres og udformes under hensyntagen til den oprindelige bebyggelse i Trafikhavnen og under hensyntagen til sigtelinjer og fysiske forbindelser i området. Der gives med lokalplanen mulighed for etablering af parkeringskælder inden for lokalplanområdet.

Lokalplanen åbner mulighed for op til 16.000m² ny bebyggelse indenfor lokalplansområde, der styres via planens byggefelter samt anvendelses og omfangsbestemmelserne. Planområdet med blandede byfunktioner opdeles i delområderne A og B, hvor A rummer den bevaringsværdige Turbinehal og B er Kabelbyen.

Delområde A (Turbinehallen) skal anvendes til erhvervsformål i form af kontorer o.lign.

Den primære bebyggelse inden for dette delområde består af den eksisterende bevaringsværdige bygning Turbinehallen samt tilbygninger hertil. Bevaringshensynet fra den nuværende lokalplan nr. 140 videreføres i den kommende lokalplan.

Delområde B (Kabelbyen) skal anvendes til blandet bolig og erhverv med etageboliger, kontor- og serviceerhverv samt publikumsorienterede serviceerhverv såsom café, restaurant, fitness, klinik o.lign. Mindst 50% af etagearealet skal være erhverv. For delområde B gælder også, at stueetagen fortrinsvist skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, så disse kan understøtte et aktivt og levende byliv. Ny bebyggelse inden for lokalplansområdet vil primært blive opført inden for dette delområde. Der gives med lokalplanen mulighed for at bebyggelsen kan opføres i op til 8 etager/29 m, men varieres i højden fra det ene byggefelt til det andet. De primære bygningsvolumener placeres inden for 5 afgrænsede byggefelter, som - bortset fra boligbebyggelsen længst mod vest - kan sammenbindes af mellembygninger. I lokalplanen sikres max etage og bygningsdybde for mellembygningerne. Den østlige mellembygning har en max dybde på 15 meter og den vestlige mellembygning max dybde er på 7 meter, max en etage er gældende for begge mellembygninger.

I planen er der lagt vægt på at ny bebyggelse skal udformes under hensyn til Trafikhavnens oprindelige bebyggelse, herunder Turbinehallen, for så vidt angår arkitektur og materialevalg. Dette gøres for at sikre den arkitektoniske reference til den oprindelige arkitektur i området. Det gælder derfor, at bebyggelsen skal opføres i rød tegl med stål/alu tag og vinduer i brune/grå nuancer.

Lokalplanens ubebyggede arealer indrettes med stier og opholdsarealer, herunder en offentligt tilgængelig havnepromenade med en varierende bredde på 5-10 meter. Promenaden etableres med et rekreativt sydvestvendt trappeanlæg ved vandet til ophold.

Forslag til lokalplan nr. 215 *For Kabelbyen og Turbinehallen*, er vedhæftet som bilag.

Forslag til kommuneplantillæg

Formålet med tillægget til Kommuneplan 2021-2033 er at udlægge et område på Trafikhavnen i Middelfart til blandet bolig og erhverv. Ændringen sker som et led i en generel omdannelse af Trafikhavnen til et nyt bykvarter med blandede funktioner. Kommuneplanrammen fastsætter at bebyggelsesprocenten må ikke overstige 120 for området under ét, derudover at bygningshøjden i området må ikke overstige 8 etager/29 m.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 11, *For Kabelbyen og Turbinehallen*, er vedhæftet som bilag.

Fordebat

I forbindelse med udarbejdelsen af tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2021-2033 er der afholdt en fordebat i perioden fra den 4. - 20. marts 2022. Der indkom i den forbindelse tre høringssvar.

Bemærkningerne der er indkommet, fordeler sig på følgende temaer:

1. Bevaringsværdigt landskab og bilag IV-arter
2. Mangfoldige boliger
3. Kolonne 2 virksomhed
2. Trafikforhold ved Gl. Banegårdsvej

Forvaltningen har, som en del af planprocessen, forholdt sig til alle indkomne høringssvar.

Miljøstyrelsen har i høringssvar gjort opmærksom på, at dele af området er udlagt til større sammenhængende landskaber og Bevaringsværdige landskaber. Derudover nævner Miljøstyrelsen, at der skal foretages en vurdering af påvirkning af bilag IV arter i kommuneplantillæg. Forvaltningen har tilpasset planområdet, således at det ikke ligger indenfor udpegningerne *Større sammenhængende landskaber* og *Bevaringsværdige landskaber* i kommuneplanen. Der er i lokalplanen redegjort for bilag IV arter. Forvaltningen vurderer, at planlægningen ikke i sig selv, eller i forbindelse med

andre planer og projekter, vil påvirke Natura 2000-området væsentligt eller medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Ønske om forskellige boligtyper fra Handicaprådet i høringssvar er videregivet til bygherre. I lokalplanen kan der ikke stille krav herom.

I høringssvar fra ITW gøres opmærksom på deres ansøgning om at bliver kolonne 2 virksomhed (Risikovirksomhed) og en bekymring for trafiksikkerhed og påvirkning af deres daglige drift grundet en øgning af trafikmængde med den nye planlægning. I forbindelse med planprocessen har forvaltningen været i god dialog med ITW herom. Der er i planlægningen taget højde for at ITWs godkendelse til udvidelse, der betyder at de bliver risikovirksomhed.

Med hensyn til de pointerede trafikforhold, så er forvaltningen i dialog med ITW vedr. en plan for vejstrækningen ved GI Banegårdsvej.

Miljøvurdering

På baggrund af en indledende screening er det vurderet, at planforslagene er omfattet af bestemmelserne om miljøvurdering i miljøvurderingslovens afsnit II.

Miljøvurderingen foreligger som et særskilt bilag og omfatter følgende vurderingstemaer:

- Vand; overfladevand og spildevand
- Befolkning; trafik og støj
- Sikkerhed; risikovirksomhed
- Jord; jordforurening
- Luft & klima; luftemission
- Landskab; byrum og visuel påvirkning af kysten
- Kulturarv; kulturmiljø og bygningsbevaring

Med henblik på den endelige fastlæggelse af miljørapportens indhold og detaljeringsniveau, har resultatet af afgrænsningen (scoping) været sendt til høring hos en række myndigheder og organisationer i perioden 5. oktober 2022 til 19. oktober 2022. Følgende potentielt berørte myndigheder er blevet hørt: Miljøstyrelsen, Bolig- og Planstyrelsen, Region Syddanmark, Museum Odense (tidligere Odense Bys Museer), Beredskabsstyrelsen, Trekantbrand, Arbejdstilsynet og Fyns Politi.

Der er i høringsperioden kommet tre høringssvar – et fra Museum Odense, et fra Beredskabsstyrelsen og et fra Fyns Politi. Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer i miljørapportens afgrænsning og indhold

Miljørapport er fremlægges i offentlig høring parallelt med den offentlige høring af planforslag til kommuneplantillæg nr. 11 og forslag til lokalplan nr. 214, *For Kabelbyen og Turbinehallen*.

Økonomi

Ingen

Høring

Forvaltningen indstiller at planforslagene samt miljøvurderingen skal sendes i offentlig høring i 8 uger. Handicap- og Ældrerådet høres i forbindelse med den offentlige høring af planerne.

Klima & bæredygtighed

Bygherre arbejder ud fra FN's 17 verdensmål samt Middelfart Kommunes plan- og bæredygtighedsstrategi. Ambitionen og målet for projektet er en DGNB certificering.

Bebyggelsen med etageboliger og en beliggenheden centralt i byen er i tråd med Byrådets intentioner om at byudviklingen skal ske på et bæredygtigt grundlag med hovedvægt på fortætning og omdannelse i de eksisterende byområder og dermed udnyttelse af den eksisterende infrastruktur og service.

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen udarbejdet en vandhåndteringsplan.

Bilag

Hvidbog fordebat - Kabelbyen og Turbinehallen, Middelfart

Miljøvurdering_Kabelbyen i Middelfart_2022.12.12

Kommuneplantillæg nr. 11 For Kabelbyen og Turbinehallen dec. 2022_FORSLAG

Lokalplan nr. 214_ For Kabelbyen og Turbinehallen_FORSLAG december 2022