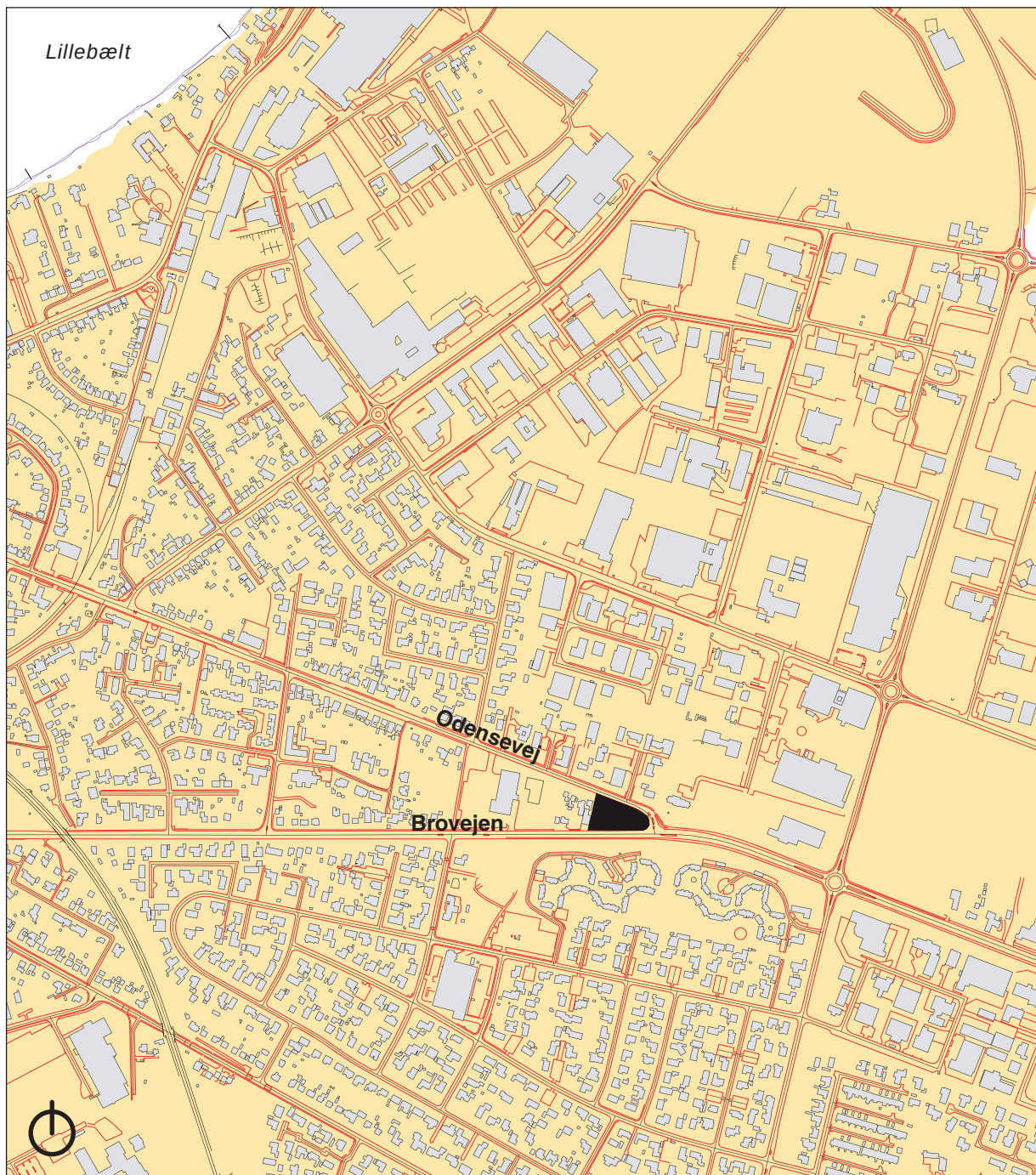




Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 117

Butikker ved Brovejen / Odensevej i Middelfart

Maj 2009

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

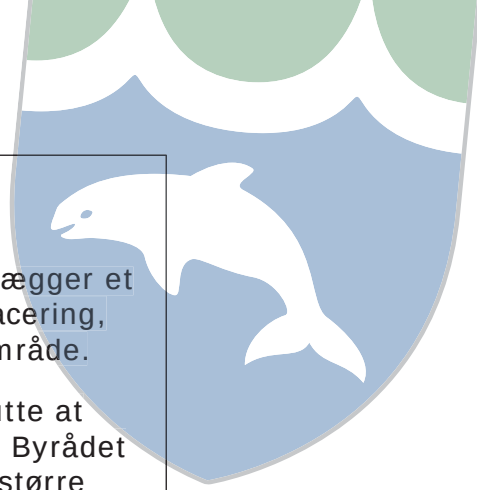
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

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

LOKALPLAN NR. 117

Butikker ved Brovejen / Odensevej i Middelfart

Indhold

INDLEDNING	5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	6
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	7
VEDTAGELSESPÅTEGNING	13
REDEGØRELSE	15
LOKALPLANENS INDHOLD	15
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	16
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	17
SERVITUTTER	20
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	21
BILAG	23
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT	23
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT	25
KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	27

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet, der er på 3.650 m², ligger i den østlige del af Middelfart på hjørnet mellem Brovejen og Odensevej. Området omfatter matr. nre. 6ar, 6at og 6aæ.

Området er en del af et eksisterende erhvervsområde og anvendes i dag til bl.a. beboelse og detailhandel. Vejadgang til området sker i dag fra både Brovejen og Odensevej.

Mod vest grænser området op til en beboelsesejendom, mens bebyggelsen mod nord og øst er en blanding af erhvervs- og boligbebyggelse. Syd og vest for området ligger centerområdet (C10), der i kommuneplanen er udlagt til detailhandel. Her ligger bl.a. et varehus samt et boligområde.

Terrænet i området er svagt faldende fra øst mod vest. Ved områdets østlige grænse er terrænet i niveau med de tilgrænsende veje, hvorimod det mod vest ligger lidt lavere. Generelt er lokalplanområdet meget synligt fra de omgivende veje, og vejstrukturen har stor betydning for, hvordan disponeringen og bebyggelsen af arealet kan foregå.



Lokalplanområdets placering ved Brovejen og Odensevej i Middelfart.



Lokalplanområdet ligger i byzone og er privat ejet.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er et konkret ønske om at opføre en ny dagligvarebutik med et bruttoetageareal på maks. 1.000 m².

Formålet med lokalplanen er således at give mulighed for at opføre ny bebyggelse til detailhandel med dagligvarer. Det betyder, at områdets anvendelse ændres fra egentligt erhverv til centerorienterede erhvervsfunktioner.

Et andet formål er at sikre, at bebyggelse, skiltning mv. ikke virker for dominerende i forhold til omgivelserne samt at der med beplantning sikres et grønt udtryk mod de omgivende veje. Endelig skal planen sikre, at vejadgang til området kun sker fra Odensevej.



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 117

Butikker ved Brovejen / Odensevej i Middelfart

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål

- at give mulighed for etablering af centerorienterede virksomheder i området, herunder etablering af en ny dagligvarebutik, og
- at sikre, at vejadgang til området sker fra Odensevej.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

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

Skrillinge By, Kauslunde:
matr. nr. 6ar, 6at og 6aæ

samt alle parceller, der efter den 1. juni 2008 udstykkes inden for området.

2.

Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Lokalplanområdet må kun anvendes til centerorienterede erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til butikker, kontorer, klinikker, restaurationer, serviceerhverv og ikke-støjfølsomme offentlige formål samt andre erhverv, som naturligt hører til i et centerområde.

2.

Inden for lokalplanområdet kan etableres eller indrettes butikker med et samlet bruttoetageareal på 1.000 m². Den enkelte butiks bruttoetageareal (butik, lager, personalerum mv.) må ikke overstige 1.000 m² for både dagligvare- og udvalgsvarerbutikker.



§ 4. Udstykning

Ingen bestemmelser.

§ 5. Veje, stier og parkering

1.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Odensevej som vist i princippet på kortbilag 2. Der kan etableres i alt to overkørsler, som kun må anvendes til kundetrafik samt varetilkørsel.

Eksisterende overkørsel til Brovejen lukkes.

2.

Der er i henhold til vejlovgivningen tinglyst byggelinier (15 meter fra vejmidte) samt adgangsbegrænsning langs Brovejen.

3.

Inden for området skal der udlægges areal til parkering efter følgende fordeling:

- 1 p-plads pr. 25 m² etageareal ved butikker
- 1 p-plads pr. 50 m² etageareal i øvrigt

Parkering skal disponeres og indrettes med beplantning som vist i princippet på kortbilag 2 og 3 samt anlægges efter bygge Lovgivningens regler, herunder en hensigtsmæssig placering og tilstrækkelig størrelse og udformning af handicapparkeringspladser.

§ 6. Tekniske anlæg

1.

Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.

2.

Ny bebyggelse i området skal tilsluttes det offentlige kloaknet.

3.

Ny bebyggelse skal varmemforsynes i henhold til varmeplanen for Middelfart Kommune.

4.

Inden for området må ikke opsættes udendørs antenner. Eventuelle paraboler må ikke være synlige fra veje og stier uden for lokalplanområdet.

5.

Inden for området kan der etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, fx transformerstationer o.l. såfremt anlæggene placeres og udformes under hensyntagen til helhedsindtrykket og omgivelserne.



§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 for den enkelte ejendom.
2.
Ny bebyggelse skal placeres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt.
3.
Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger må ikke opføres med mere end 2 etager, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over terræn.

Ved etablering af bebyggelse eller bygningsfremspring tættere på det vestlige naboskel end 10 meter må bygningshøjden ikke overstige 6,5 meter. Endvidere må den maksimale bygningshøjde ikke overstige 6,0 meter ved etablering af bebyggelse med fladt tag.

4.
Endelig skal bebyggelsens forskellige funktioner - fx butik, lager og varegård - fremtræde som separate bygningsafsnit med varierende bygningshøjder.
5.
Der kan terrænreguleres svarende til +/- 1,0 meter i forhold til eksisterende terræn. Mod skel skal der ske tilpasning til eksisterende omgivende terræn.

Yderligere terrænregulering må kun ske med Byrådets tilladelse.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.
Bebyggelsen i lokalplanområdet skal arkitektonisk og materiale-mæssigt udformes, så der opnås en god helhedsvirkning i forhold til omgivelserne.
2.
Bygningsfacader skal fremstå i blanke mursten eller som pudset eller vandskuret mur. Op til 50 % af facaden kan endvidere fremtræde i transparent, ufarvet glas, med træbeklædning eller andre former for facadebeklædning, f.eks. facadetegl, skærmtegl eller zink.

Butikkens østvendte facade - mod parkeringsarealerne - skal som den mest publikumsorienterede facade fremtræde med min. 20 % glas. Tilsvarende skal de nord- og sydvendte butiksfacader (mod Odensevej og Brovejen) fremtræde med min. 5



% glas opsat som gennemgående vinduesbånd eller 1-2 større vinduespartier.

Butiksfacaderne skal udformes med visuelle "brud". Dette kan fx ske ved vertikale materiale/farveskift, indsnit eller udkragninger, så store monotone facadepartier undgås.

3.

Lager og varegård skal fremtræde med facader udført med en anden farveholdning (jf. visualiseringen s. 16) eller i andet materiale end selve butikken. Andre materialer skal være træ eller pladebeklædning (fx facadetegl, eternit o.l.) i farverne sort eller mørkegrå.

4.

Der skal være indkig til butikken gennem vinduer og døre, hvorfor disse ikke må blændes.

5.

Bebyggelsens tage skal udformes med en hældning på 25-45 grader og fremtræde som brudte symmetriske saddeltage, jf. visualiseringen s. 16. Mindre bygningsdele kan udformes med fladt eller buet tag, eller som pyramidetag. Som synlig tagbeklædning skal anvendes tagpap, naturskifer, beton- eller tegltagsten. Der må ikke anvendes glaserede og reflekterende tagmaterialer. Mindre tagpartier eller enkelte mindre bygningsdele f.eks. indgangspartier, kan endvidere dækkes med glas, zink, aluminium eller kobber.

6.

Der kan opsættes anlæg til solenergi såfremt det indpasses i harmoni med bygningens arkitektur. Øvrige tekniske installationer skal være skjult i bygninger eller indgå bevidst som arkitektoniske elementer i bebyggelsen, f.eks. med geometrisk eller skulpturel udformning.

7.

Mindre bygninger, f.eks. skure til indkøbsvogne o.l., kan placeres uden for byggefeltet og skal materialemæssigt fremtræde i harmoni med den øvrige bebyggelse.

8.

Farvemæssigt skal udvendige bygningssider, herunder vinduer, døre og lignende mindre bygningsdele, fremtræde i byggematerialets naturfarve, hvid, sort, rød/brune jordfarver eller sidstnævnte farvers blanding med hvidt eller sort.

9.

Der må i alt opsættes 3 skilte pr. butik eller virksomhed med navn og bomærke. Facadeskilte må ikke være større end 0,8 x 2 meter (højde x bredde) og skal udføres som løse bogstaver. Herudover skal skilte tilpasses bygningens karakter og respektere det øvrige farvevalg på bygningen. Facadeskiltene må også udformes kvadratisk i størrelse maks. 1,3 x 1,3 meter.



Det ene facadeskilt kan erstattes af en skiltepylon, der kan placeres ved vejadgangen fra Odensevej. Pylonen må maks. være 3 meter høj incl. skilt, og skiltet må ikke være større end 0.8 x 2 meter (bredde x højde) og kan evt. udformes så det er fælles for flere butikker eller virksomheder. Der kan uanset antallet af butikker/virksomheder kun opsættes én skiltepylon i lokalplanområdet.

Der må opsættes henvisningsskilte med færdselsmæssige formål ved indkørslen til området som en del af det samlede antal skilte. Disse må ikke være større end 0,4 x 1 meter, og ikke placeres højere end 1 meter over jorden.

Der kan opsættes markiser, men faste baldakiner er ikke tilladt.

Der må ikke opsættes reklameflag eller permanente bannere o.l. i området.

10.

Bygninger må ikke oplyses. Der må således kun ske belysning af skilte eller iht. krav som følge af arbejdsforhold inden for området. Belysning må i øvrigt ikke virke blændende ift. naboer og forbipasserende trafik.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.

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

2.

Parkeringsarealer skal placeres som vist i princippet på kortbilag 2 og 3 samt udformes med græsarmering eller lignende. Herudover skal parkeringsarealer indrettes med beplantning, så man undgår store ensartede og "bare" flader. Parkeringsfladen skal opdeles med plantefelter (græs og/eller lave buskbeplantning) og træer, som vist i princippet på kortbilag 2 og 3.

3.

Der skal etableres vejtræer evt. suppleret med hækbeplantning langs med Brovejen og Odensevej, som vist i princippet på kortbilag 2. Træerne skal placeres med en indbyrdes afstand på maks. 10 meter.

4.

Det på kortbilag 2 viste areal syd og vest for byggefeltet skal anlægges som grønt friareal, evt. som plæne.

5.

Der må kun etableres udendørs oplag i dertil indrettede varegårde omgivet af tætte hegn.



6.
Der skal opsættes afskærmende hegn i naboskel mod vest.

§ 10. Miljøforhold

1.
Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier om „Ekstern støj fra virksomheder“, p.t. vejledning nr. 5/1984.

§ 11. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.
Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er etableret varmemforsyning i henhold til Middelfart Kommunes varmeplan, jf. § 6.3.
- der er etableret parkering, jf. § 5,
- der er etableret træække, jf. § 9.3. (Kan udskydes til forestående plantesæson).

§ 12. Servitutter (gældende lokalplan)

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 28.06. Ved endelig vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Lokalplan nr. 28.06 inden for lokalplanens område.

§ 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 4. maj 2009.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Søren Andersen
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort i Melfar Posten d. 19. maj 2009.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse

Inden for lokalplanområdet kan etableres eller indrettes nye butiksarealer med et samlet bruttoetageareal på højst 1.000 m². Konkret ønskes opført én dagligvarebutik med et bruttoetageareal på 1.000 m². Butikken skal placeres inden for et nærmere angivet byggefelt, jf. kortbilag 2.

Området har en meget synlig placering ved to overordnede veje. Ved etablering af ny bebyggelse er der derfor stillet krav til arkitektur og materialevalg. Der stilles endvidere krav til udformningen og placeringen af tekniske installationer og skilte, så disse elementer ikke forringer hverken bebyggelsens eller områdets visuelle udtryk.

Nye bygningsfacader skal fremtræde med blank, pudset eller vandskuret mur. Endvidere kan op til 50 % af facaden fremtræde i glas, med træbeklædning eller andre typer facadebeklædning. For at sikre, at bebyggelsen ikke fremtræder med store monotone facadepartier, er der i planen stillet krav om varierende bygningshøjder samt brug af glas samt etablering af visuelle "brud" i facaden, fx ved materiale- eller farveskift, eller ved brug af indsnit eller udkragninger. Endelig skal lagerbygning og varegård fremtræde med en anden farveholdning eller i alternative materialer, for at opnå en spændende kontrast til selve butiksbygningen.



Visualisering af den planlagte dagligvarebutik set fra Brovejen.



Visualisering af den planlagte dagligvarebutik set fra Odensevej.

Veje og parkering

Vejadgang til færdsels- og parkeringsarealer skal fremover kun ske fra Odensevej. Der kan i alt etableres to overkørsler til området jf. kortbilag 2. Begge overkørsler skal både betjene kunde og varetilkørsel.

Ubebyggede arealer og beplantning

I planen er stillet krav om etablering af en træække evt. suppleret med hækbeplantning mod Brovejen og Odensevej. Dette skal medvirke til at give området et grønt udtryk og skærme indblikket til parkeringsarealerne. Der stilles desuden krav om opsætning af afskærmende hegn i naboskel mod vest.

Endelig er der af hensyn til områdets visuelle udtryk bestemmelser om, at udendørs oplag ved butikker skal placeres i tæt hegnede varegårde.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde E6 i Kommuneplan 2001-2013 (reviderede rammer, december 2004) og er udlagt til forskellige former for erhverv samt butikker, fordi en del af rammeområdet er del af bymidteafgrænsningen. Inden for rammeområdet må bebyggelse opføres i 1-3 etager og med maks. højde på 10 m. Bebyggelsesprocenten må maks. være 50 for området som helhed.

Lokalplanområdet er endvidere omfattet af tillæg nr. 16 til



Kommuneplan 2001-2013; "Detailhandlen i Middelfarts bymidte". I henhold hertil gælder, at størrelsen af den enkelte butik må ikke overstige 3.000 m² for dagligvarebutikker og 1.000 m² for udvalgswarebutikker. Der er fastsat en samlet arealramme for nyt butiksareal på 2.500 m².

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2001-2013 samt Kommuneplantillæg nr. 16.

I forhold til den udlagte arealramme på 2.500 m² for bymidteområdet ved Brovejen i kommuneplantillæg nr. 16 er der allerede i forbindelse med lokalplan 28.16 reserveret en arealramme på 1.500 m² inden for bymidteområdet ved Brovejen. Med udnyttelsen af lokalplan 117 vil arealrammen til detailhandel være udnyttet for bymidteområdet ved Brovejen i forhold til kommuneplantillæg nr. 16 til kommuneplan 2001.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kystbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen, som er omfattet af planlovens bestemmelser om planlægning i kystområderne, herunder en vurdering af alle lokalplaner i kystnærhedszonen.

For ny bebyggelse og nye anlæg i den kystnære del af byzonen skal der redegøres for den visuelle påvirkning af kystlandskabet. Endvidere skal det begrundes, hvis den planlagte bebyggelse afviger væsentligt i højde og omfang fra den eksisterende bebyggelse i området.

Området ligger godt 1 km fra kysten og er på alle sider omgivet af eksisterende bymæssig bebyggelse. Bebyggelsens omfang vil ikke afvige fra nabobebyggelsen mod vest, som er en dagligvarebutik. Mod øst findes der overvejende boliger og mindre erhvervsbebyggelse. Ved beplantning og bygningsudformning vil området få et knapt så markant udseende ved færdsel på Brovejen og Odensevej. Området vil komme til at udgøre en naturlig del af det eksisterende centerområde, hvor der allerede ligger eksisterende centerbebyggelse. På den baggrund er det Byrådets skøn, at området ikke vil fremtræde negativt i samspillet med kystlandskabet.

Gældende lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 28.06. Ved endelig vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af nærværende lokalplan ophæves LP 28.06 inden for lokalplanens område.

Regionplanen

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanens område ligger inden for et område med drikkevandsinteresser. Området er udpeget som særligt interesseområde i Regionplanen, men er i Forslag til Indsatsplan for Middel-



fart ændret til område med drikkevandsinteresser. Dog ligger lokalplanområdet stadigvæk inden for et indvindingsopland, hvor inden for der ikke må etableres aktiviteter, som udgør en risiko for grundvandet.

Det vurderes, at anvendelsen af området til overvejende butiksførmål ikke vil udgøre en risiko for grundvandsbeskyttelsen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinierne i Regionplan 2005.

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for Trefor's forsyningsområde.

Spildevand

Området kloakeres således, at spildevandet afledes til centralrensningsanlægget i Middelfart. Det påregnes, at kloakeringen i lokalplanområdet udformes som separat kloakering.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet skal varmforsynes i henhold til kommunens varmeplan. Lokalplanen indeholder en bestemmelse om, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret varmforsyning 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. Ejeren eller brugeren sikrer, at de øverste 50 cm jord af det ubebyggede areal ikke er forurennet eller at der er etableret en fast varig belægning på arealet jf. Lov om forurennet jord § 72b. Kommunen og Regionerne vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til Jordforureningslovens bestemmelser herom.

Museumsloven

Anlægsarbejder inden for lokalplanområdet må ikke ske uden orientering af museumsmyndighederne, jævnfør kapitel 8 i Museumsloven. Området er ikke undersøgt af museumsmyndighederne inden lokalplanens endelige vedtagelse.

Støj

Vejtrafikstøj

Lokalplanområdet grænser mod nord op til Odensevej og mod syd op til Brovejen. Den store trafikmængde genererer en del trafikstøj. Anvendelsen til dagligvarebutik er som sådan ikke støjfølsom anvendelse, hvorfor støjbelastningen fra Odensevej og Brovejen ikke er relevant i forhold til fremtidig anvendelse til butiksførmål.



Støj fra erhverv

Virksomheder - herunder butikker - der etablerer sig i området, må ifølge lokalplanens § 9 ikke påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder".

Grænseværdierne fastsættes i forhold til selve lokalplanområdet og i forhold til naboområder, afhængigt af disse områders nuværende og planlagte anvendelse. Værdierne angiver det maksimale støjniveau, som virksomheden skal overholde såvel inden for lokalplanområdet som i naboområderne. Internt i lokalplanområdet og i naboområderne gælder grænseværdierne vist i skemaet på s. 19. Området kan karakteriseres som centerområde, da det ligger inden for bymidteafgrænsningen i henhold til kommuneplanen. Støjfølsomme funktioner i de omgivende områder er åben-lav boligbebyggelse.

Det støjmæssige bidrag i relation til områdets anvendelse til butiksformål vil udelukkende stamme fra kundetrafik og varetilkørsel, idet ventilations- og køleanlæg etableres således, at de ikke bidrager til den samlede eksterne støj.

Det forventes, at der dagligt vil være op til 5 varetilkørsler i form af lastbiler i hverdage, og at tømningstiden er ca. 30 min. pr. gang. På lørdage forventes to varetilkørsler. Varetilkørsel vil ske i dagperioden (kl. 6-18 og kl. 7-14 på lørdage og søndage). Vareindleveringen vil foregå på arealet nord for butikken ved Odensevej. Endvidere er det forudsat, at vareindleveringen foregår i en lukket varegård.

Tidsrum	Det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A) fra følgende arealanvendelser:	
	Centerområder (C-områder)	Åben og lav boligbebyggelse
Mandag-fredag kl. 07-18 og lørdage kl. 07-14	55	45
Mandag-fredag kl. 18-22, lørdage kl. 14-22 og søndage og helligdage kl. 07-22	45	40
Alle dage kl. 22-07	40	35

Vejledende grænseværdier for støjbelastning fra den enkelte virksomhed, det enkelte anlæg eller indretning.



En anden støjkilde er støj fra kundetrafik. På grundlag af erfaringstal skønnes det, at der vil være en kundetrafik på maks. 240 biler inden for 8 timer i dagperioden (kl. 7-18) og maks. 30 biler pr. time i aftenperioden (kl. 18-22) samt på lørdage og åbne søn- og helligdage.

Ud fra førnævnte forudsætninger er der udført en støjberegning i to fastsatte beregningspunkter - ét i skel til naboområdet mod vest (blandet bolig og erhverv) og ét i skel til naboområdet mod syd (boliger). Beregningerne viser, at driften af butikken vil kunne overholde de vejledende støjgrænser under de omtalte forudsætninger. Ifølge resultaterne er der endvidere "plads til" et væsentligt større antal kundeparkeringer inden for de fleste tidsrum, uden at resultaterne af den grund bliver højere end støjgrænserne.

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 en sådan karakter, at udarbejdelse af en egentlig miljøvurdering ikke er nødvendig.

SERVITUTTER

Det er ejere og bygherrens eget ansvar, at sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Nedenfor er oplistet de servitutter, der er lyst i lokalplanområdet:

- | | |
|---------------|--|
| 1) 05.04.1935 | Dok om byggelinier mv |
| 2) 26.10.1935 | Dok om bebyggelse, benyttelse mv |
| 3) 10.04.1954 | Dok om oversigt |
| 4) 13.02.1965 | Dok om adgangsbegrænsning mv |
| 5) 22.10.1985 | Dok om dispensation fra byggelinie til anlæg af parkeringspladser og interne veje mv |
| 6) 14.12.1987 | Lokalplan nr. 28.06 |
| 7) 07.11.1988 | Dok om fjernvarme/anlæg mv |
| 8) 18.04.1994 | Dok om fjernvarme/anlæg mv |
| 9) 28.04.2000 | Dok om tilmeldelse til Oliebranchens Miljøpulje |

Servitut 6) af 14.12. 1987 aflyses, jf. lokalplanens § 12.

Private tilstandsservitutter, der er i strid med lokalplanen ved lokalplanens endelige vedtagelse, aflyses. Middelfart Kommune gør opmærksom på, at man ikke ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten.



TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanens realisering er ikke afhængig af, at der opnås tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

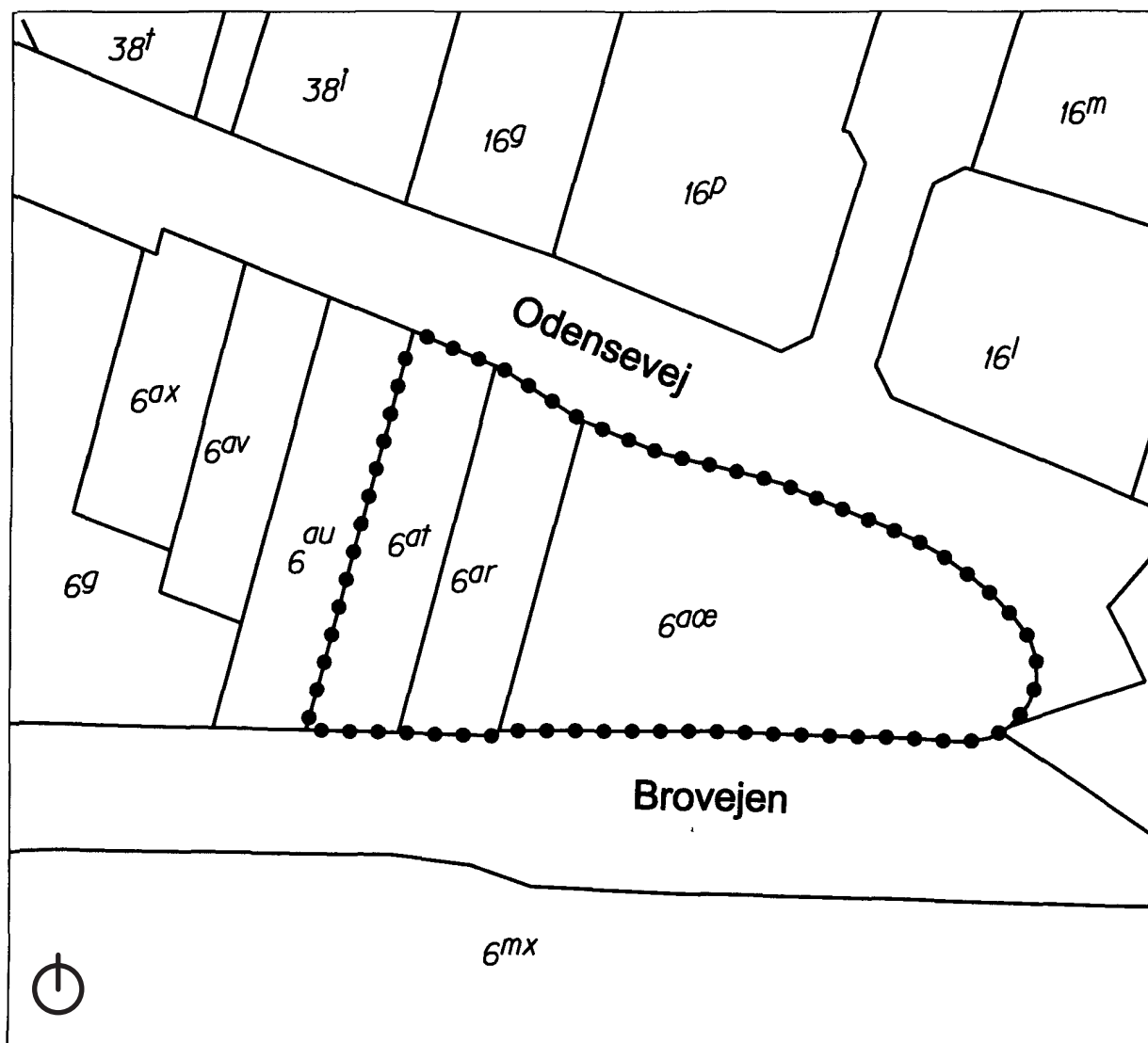
Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 117

Butikker ved Brovejen /
Odensevej i Middelfart

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål: 1: 1.000

Dato: 26. maj 2008



Signaturforklaring

• • • • • Lokalplanområde

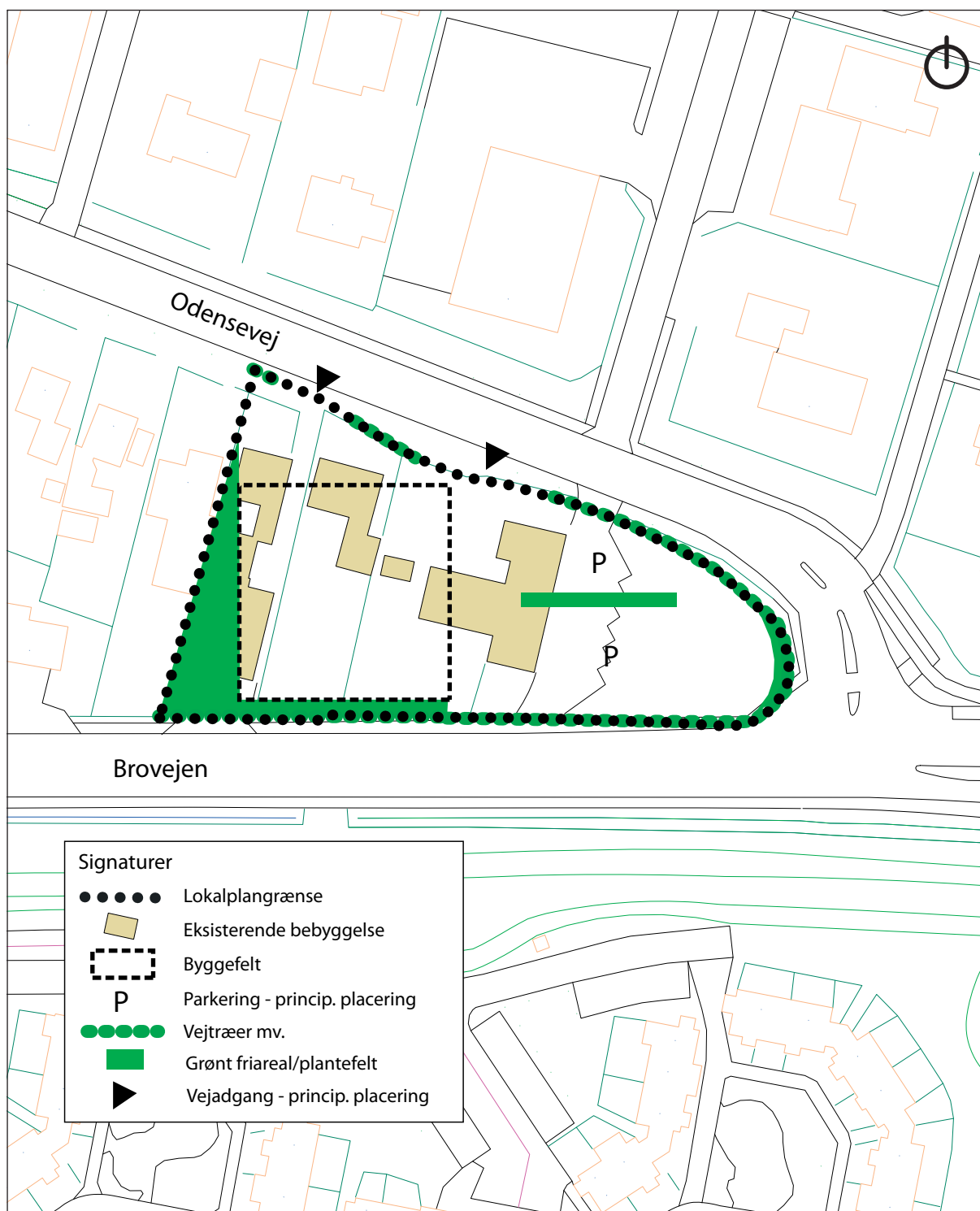
Middelfart Kommune Lokalplan nr. 117

Butikker ved Brovejen/ Odensevej i Middelfart

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål: 1: 1.000

Dato: 17. sept. 2008



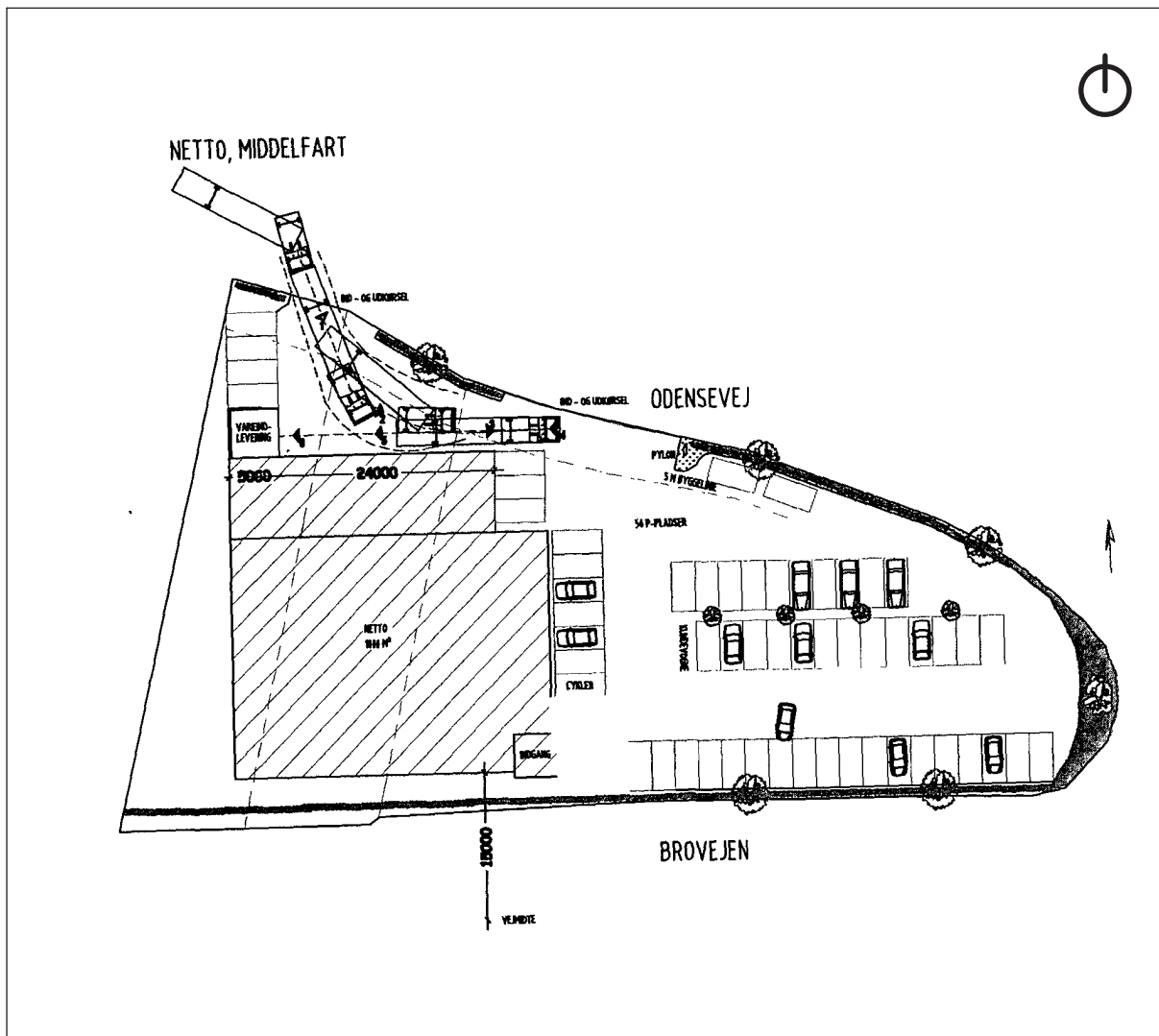
Middelfart Kommune Lokalplan nr. 117

Butikker ved Brovejen/
Odensevej i Middelfart

KORTBILAG 3: Illustrationsplan

Mål: Ikke målfast

Dato: 16. juni 2008





Middelfart
KOMMUNE

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