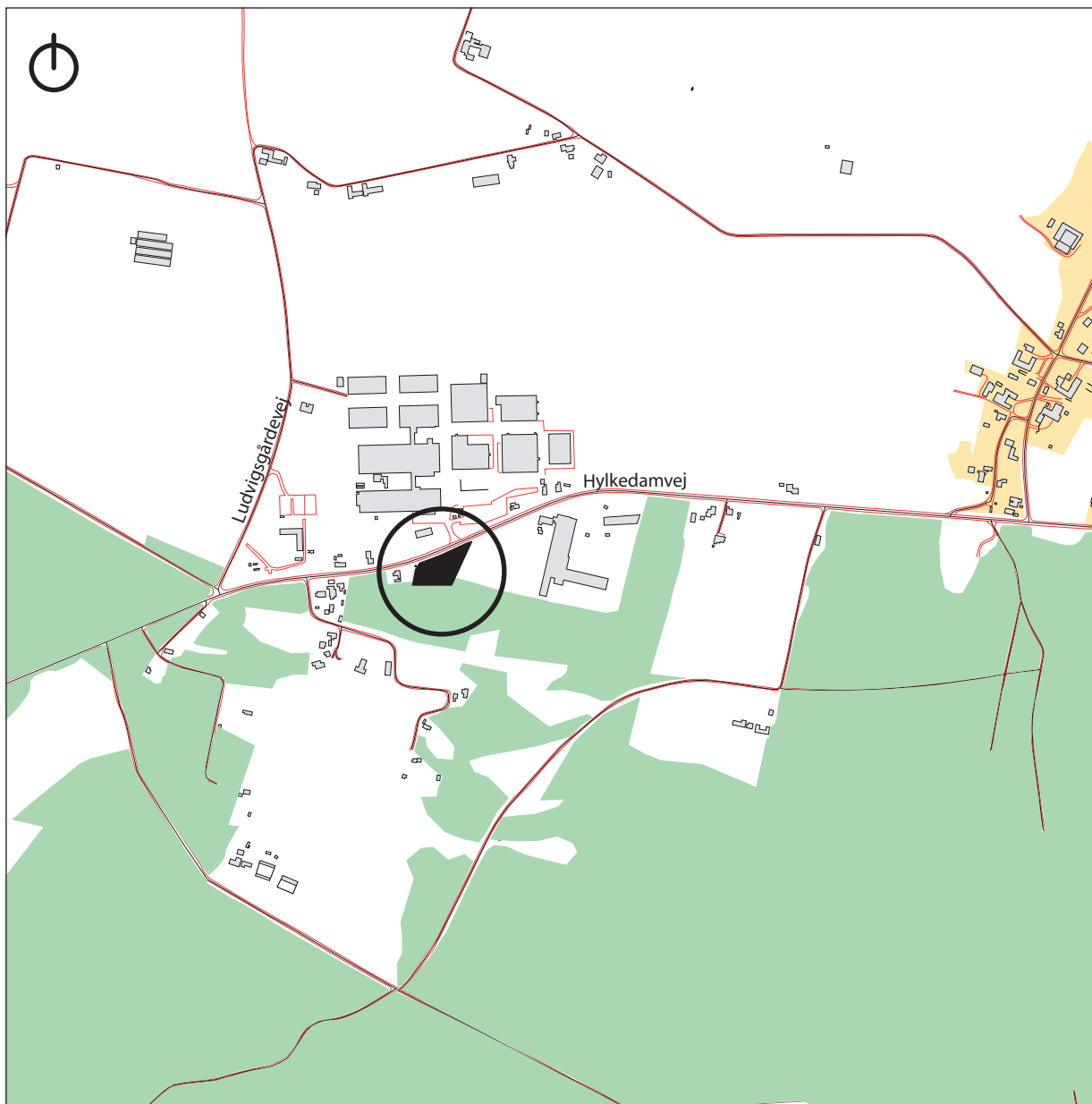




Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 130

og tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2009-2021

Blandet bolig og erhverv ved Hylkedamvej, Gelsted

Oktober 2010

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

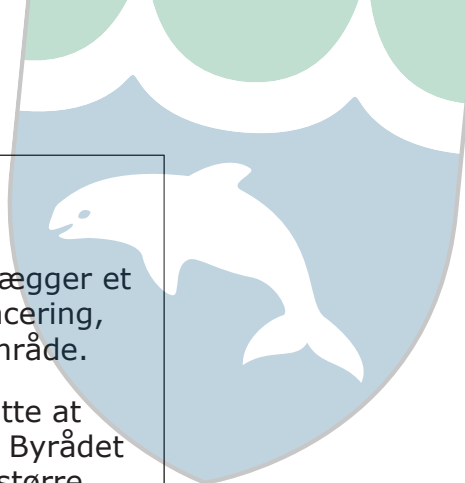
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

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. 130

Blandet bolig og erhverv ved Hylkedamvej, Gelsted

Indhold

INDLEDNING	5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	5
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	7
VEDTAGELSESPÅTEGNING	12
REDEGØRELSE	13
LOKALPLANENS INDHOLD	13
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	13
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	13
SERVITUTTER	15
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	16
BILAG	17
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT	17
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT	19
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 3	21

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet omfatter ejendommen Hylkedamvej 78, matr. nr. 18b, Lunge By, Gelsted. Ejendommen, der er på 3.954 m², er en privat ejet erhvervsejendom. På ejendommen ligger 3 bygninger, der indtil for nyligt har været anvendt som kontor/administration for virksomheden Velux. Virksomheden er nu lukket og den aktuelle ejendom er solgt til anden side.

Ejendommen ligger på fladt terræn, der er indrettet som have/udendørs opholdsareal. Området ligger i byzone.

Lokalplanområdet ligger i et eksisterende industrikvarter med bl.a. det tidligere fabriksområde for Velux lige nord for. Mod syd og vest grænser området op til det åbne land.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er et ønske om at kunne indrette en bolig for den nye ejer af ejendommen.

Formålet med planen er således, at fastlægge områdets anvendelse til blandet bolig og erhverv, samt fortsat at sikre vejadgang fra Hylkedamvej.



Lokalplanområdets placering ved Hylkedamvej vest for Lunge og Gelsted.





Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 130

Blandet bolig og erhverv ved Hylkedamvej, Gelsted

I henhold til lovekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at sikre

- at området kan anvendes til blandet bolig og erhverv, og
- at området vejbetjenes fra Hylkedamvej.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

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

Lunge By, Gelsted:
matr. nr. 18b,

samt alle parceller, der efter den 20. maj 2010 udstykkes inden for området.

2.
Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.
Området må kun anvendes til blandet bolig og erhverv, herunder kontor/administration, håndværksvirksomhed samt øvrige lettere former for erhverv.

2.
Der må inden for området kun udøves virksomhed, som ikke eller kun i ubetydelig grad, medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt. I lokalplanområdet må kun etableres virksomheder inden for miljøklasse 1-4.

3.
Der må ikke indrettes selvstændig detailhandel, bortset fra salg af egne produkter - dog ikke dagligvarer. Ved salg af egne produkter må den enkelte butik, der indrettes i forbindelse med en virksomhed, ikke være større end 10% af bruttoetagearealet - dog maks. 600 m².



4.
Der kan højst indrettes én bolig inden for området.

§ 4. Udstykning

1.
Området kan ikke udstykkes yderligere.

§ 5. Veje og parkering

1.
Vejadgang til lokalplanområdet skal fortsat ske via naboejendommen, der har en eksisterende overkørsel til Hylkedamvej, jf. kortbilag 2.

2.
Inden for området skal der udlægges areal til parkering efter følgende fordeling:

2 p-pladser pr. bolig

1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal kontorer, klinikker o.l.

1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal i øvrigt

Parkeringsarealer skal etableres på egen grund og efter vejlovgivningen regler. Større parkeringsarealer skal opdeles i mindre grupper. Opdeling kan fx ske som rækker adskilt af plantefelter med fx træer og lave hække eller lignende beplantning.

§ 6. Tekniske anlæg

1.
Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.

2.
Tekniske installationer (motorer, rør, kabler og teknikhuse til fx ventilation) må ikke placeres synligt på bygningssider eller tag, men skal integreres i bygningen eller fremtræde som et veltilpasset arkitektonisk tagelement.

3.
Området er tilsluttet det offentlige kloaknet i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan. Regnvand skal nedsives og/eller forsinkes på egen grund inden afledning til recipient.

4.
Inden for området kan 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 30 for den enkelte ejendom.
2.
Mod Hylkedamvej pålægges en 10 meter byggelinje fra vejmidte, jf. kortbilag 2. Dog skal der altid holdes en afstand på minimum 5 m fra bebyggelse til vej- og naboskel.
3.
Bebyggelsen må opføres i højst 2 etager og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 meter målt efter reglerne i Bygningsreglementet.

Enkelte bygningsdele - fx skorstene o.l. - kan gives en større højde, hvis det skønnes nødvendigt for virksomhedens drift og indretning.

4.
Ny bebyggelse skal opføres som lavenergi-huse klasse 1 efter Bygningsreglementets til enhver tid gældende bestemmelser.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.
Udvendige bygningssider, herunder tage, må ikke fremtræde i blanke og reflekterende materialer, undtaget polerede natursten og mindre glaspartier. Farvemæssigt skal bebyggelsen fremtræde i naturlige (materialernes naturfarve) og afdæmpede farver.

2.
På bebyggelsens facade kan der opsættes skilte med virksomhedens navn og bomærke/logo.

Facadeskiltenes størrelse skal tilpasses bygningens karakter og respektere de øvrige farvevalg på bygningen. Der skal være "luft" omkring facadeskilte, så man kan se, at de sidder på en mur.

Projektører, spots og lignende lysarmaturer må ikke anvendes til belysning af skilte og facader på ejendommen. Dog tillades skiltning med løse bogstaver eller skiltepylonen indirekte belyst, som kontur eller udført f.eks. som spinkle formede neonrør.

3.
Der må ikke opsættes reklameflag, bannere o.l. inden for lokalplanområdet. Mod Hylkedamvej må der opsættes højst én skiltesøjle (pylon) til skiltning for virksomheden eller fælles for flere virksomheder. Pylonen må have en størrelse på max 1 x 3 meter.



§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.
Byggelinjearealet langs Hylkedamvej - jf. § 7.2 - skal fremtræde græssået med allébeplantning eller grupper af træer, buske mv.

Øvrige ubebyggede arealer skal beplantes eller befæstes. Beplantede arealer skal fremtræde som græsarealer, eventuelt med spredt beplantning bestående af buske og træer.

2.
Eventuelle hegn i området skal være levende hegn, evt. suppleret med trådhegn.

3.
Arealer der anvendes til udendørs oplag skal anlægges med en egnet belægning og afskærmes. Der må kun ske et begrænset udendørs oplag.

4.
Der kan terrænreguleres svarende til +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn. Mod skel skal der ske tilpasning til eksisterende omgivende terræn.

5.
Ved etablering af boliger og udendørs opholdsarealer skal det sikres, at gældene grænseværdier for støj kan overholdes, jf. § 11.2.

§ 10. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

§ 11. Miljøforhold

1.
Det skal sikres at aktiviteter i lokalplanområdet hverken påfører omgivelserne et støjniveau eller påvirkes af et støjniveau, der overstiger de gældende grænseværdier i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder".

2.
Det skal sikres, at en eventuel bolig i området ikke belastes med et støjniveau der overstiger de gældende grænseværdier i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/20010 om "Støj fra veje".



§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er etableret parkering, jf. § 5.2,
- der er sket tilslutning til det offentlige kloaknet, jf. § 6.3,
- det ved måling eller beregning er eftervist, at de gældende grænseværdier for støj er overholdt, jf. § 11.1 og 11.2,

§ 13. Eksisterende lokalplan

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan nr. 130, ophæves lokalplan G 85, for et erhvervsområde ved Hylkedamvej i Lunge By, Gelsted, for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 15. 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. oktober 2010.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Søren Andersen
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort i Melfar Posten d. 13. oktober 2010.



LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanområdet anvendes fastlægges til blandet bolig og erhverv. Området er rettet mod lettere former for erhverv som kontorer, administration, håndværksvirksomhed o.l. Der kan desuden opføres eller indrettes én bolig i området.

Bebyggelse, beplantning mv.

Bebyggelse må opføres i op til 2 etager og med en maks. bygningshøjde på 8,5 meter. Hvis det er nødvendigt, kan enkelte mindre bygningsdele – fx skorstene o.l. – gives en større højde. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30.

Lokalplanen indeholder endvidere bestemmelser omkring materialevalg, farver, skiltning, oplag og beplantning. Hensigten hermed er at sikre området en nutidig og præsentabel udformning, der passer ind i omgivelserne.

Vejadgang og parkering

Vejadgang til området skal - som i dag - ske henover nabo-ejendommen, som har eksisterende overkørsel til Hylkedamvej, jf. kortbilag 2. Endvidere skal parkeringsbehovet dækkes på egen grund både ved nybyggeri eller ændret anvendelse.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet ligger i rammeområde E.08.10 "Gelsted Bygningsindustri" i Kommuneplan 2009-2021. Området skal anvendes til erhvervsområde med kontor, lager, værksted, service og produktion inden for miljøklasserne 1-6. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60. Bebyggelse må opføres med op til 2 etager og en maks. bygningshøjde på 10,0 meter.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen for så vidt angår anvendelse, da der ønskes indpasset en bolig på ejendommen. Der er derfor udarbejdet et tillæg - nr. 3 - til Kommuneplan 2009-2021, der sikrer overensstemmelse med kommuneplan og lokalplan.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Grundvandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser (OD). Lokalplanen vurderes ikke at være til hinder for sikring af grundvandsinteresserne.

Lokalplan nr. G 85

Lokalplanområdet er omfattet af gældende lokalplan G 85 for et erhvervsområde ved Hylkedamvej i Lunge By, Gelsted. Ved



lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse ophæves lokalplan G 85 for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Forurening

Området er områdeklassificeret (byzone) som potentielt forurenet. Middelfart Kommune er dog ikke bekendt med, at der er sket forurening 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 forurenet eller at der er etableret en fast varig belægning på arealet jf. Lov om forurenet jord § 72 b. Kommunen og Regionen 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.

Der er ikke registreret jordfaste fortidsminder inden for lokalplanområdet. Der er derimod registreret flere anlæg og løsfund fra forskellige forhistoriske perioder i umiddelbar nærhed heraf. Dog forudsættes iht. lokalplanen ikke gennemført større jordarbejder i området, hvorfor der ikke synes at være nogen umiddelbar risiko for at påtræffe jordfaste fortidsminder. Opmærksomheden henledes endvidere på Museumslovens bestemmelser og der opfordres til at kontakte Odense Bys Museer forud for evt. gravearbejde på stedet.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Lunghøj Vandværk.

Spildevand

Området er kloakeret således, at spildevandet ledes til Gelsted Rensningsanlæg i henhold til kommunens spildevandsplan.

Regnvand fra området skal nedsives og/eller forsinkes i bassin inden afledning til recipient.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger uden for den kollektive varmforsynings område. Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at ny bebyggelse skal opføres som lavenergihuse klasse 1 efter Bygningsreglementets til enhver tid gældende bestemmelser.

Støj - erhverv og bolig

Ved indpasning af nye eller ændring af eksisterende erhvervs-virksomheder skal det sikres, at disse ikke påfører omgivelserne - i dette tilfælde erhvervsområder og det åbne land - 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 naboområderne, afhængigt af disse områders nuværende og planlagte anvendelse. Værdierne angiver det maksimale støjniveau, som virksomheden skal overholde såvel inden for lokalplanområdet som i skel til naboområder. Internt i lokalplanområdet og i naboområderne gælder grænseværdierne vist i skemaet nederst på siden.

Ved indpasning af en eventuel bolig i området skal det sikres, at denne ikke belastes med et støjniveau fra Hylkedamvej, der overstiger Miljøstyrelsens gældende grænseværdier, p.t. vejledning nr. 4/2007 om støj fra veje.

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.

<i>Det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A):</i>				
Anvendelse	Mandag-fredag kl. 07-18 lørdag kl. 07-14	Mandag-fredag kl. 18-22 lørdag kl. 14-22 Søn- og helligdage kl. 07-22	Alle dage kl. 22-07	Alle dage kl. 22-07 Maks. værdi for støjniveau
<i>Erhverv</i>	60	60	60	-
<i>Boliger (<100 m)</i>	55	45	40	55

Vejledende grænseværdier for støjbelastning målt i skel fra den enkelte virksomhed, anlæg eller indretning.



Private tilstandservitutter, der er i strid med lokalplanen ved lokalplanens endelige vedtagelse, aflyses.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Ingen

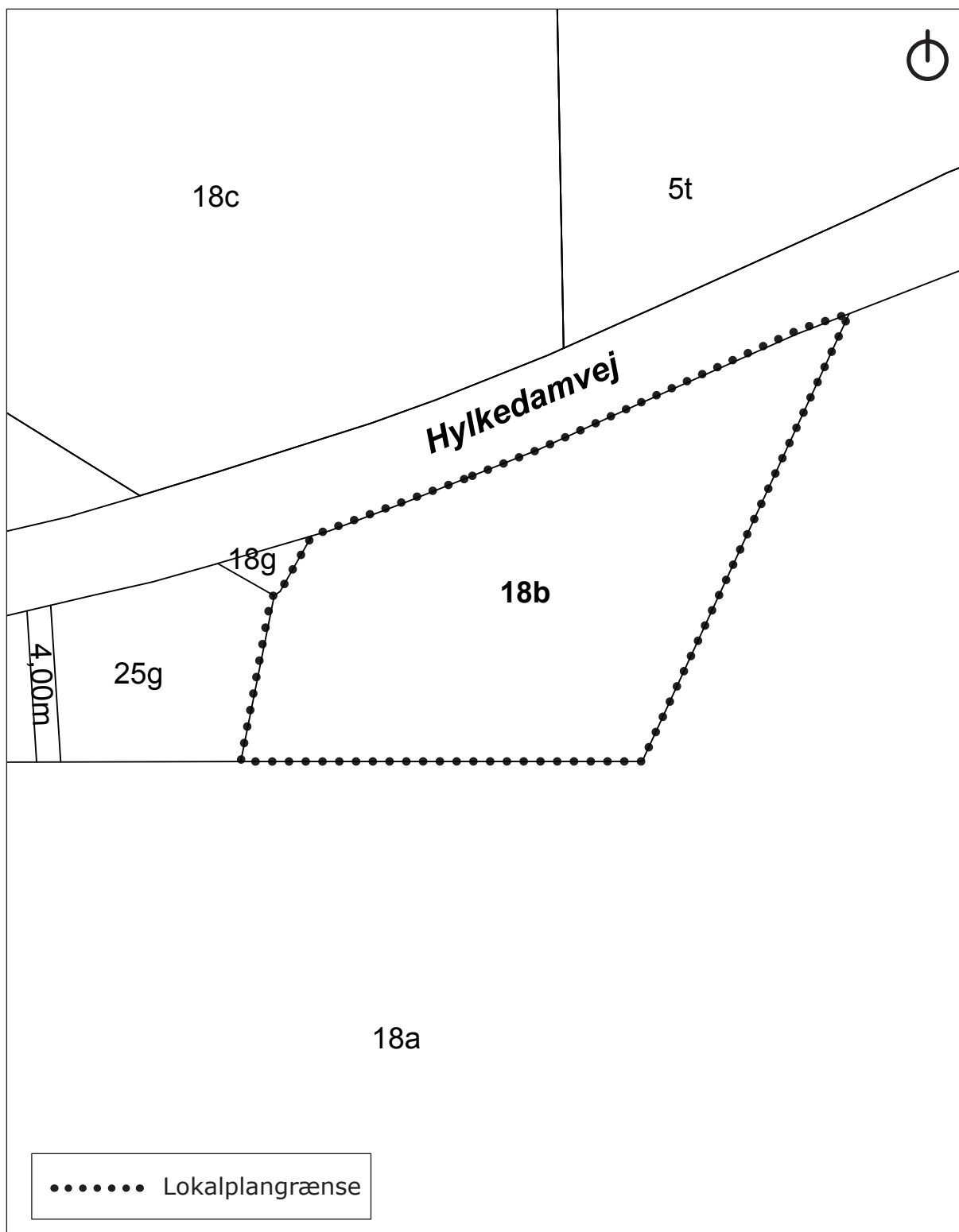
Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 130

Blandet bolig og erhverv ved
Hylkedamvej, Gelsted

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål: 1: 1.000

Dato: 20. maj 2010



Middelfart Kommune

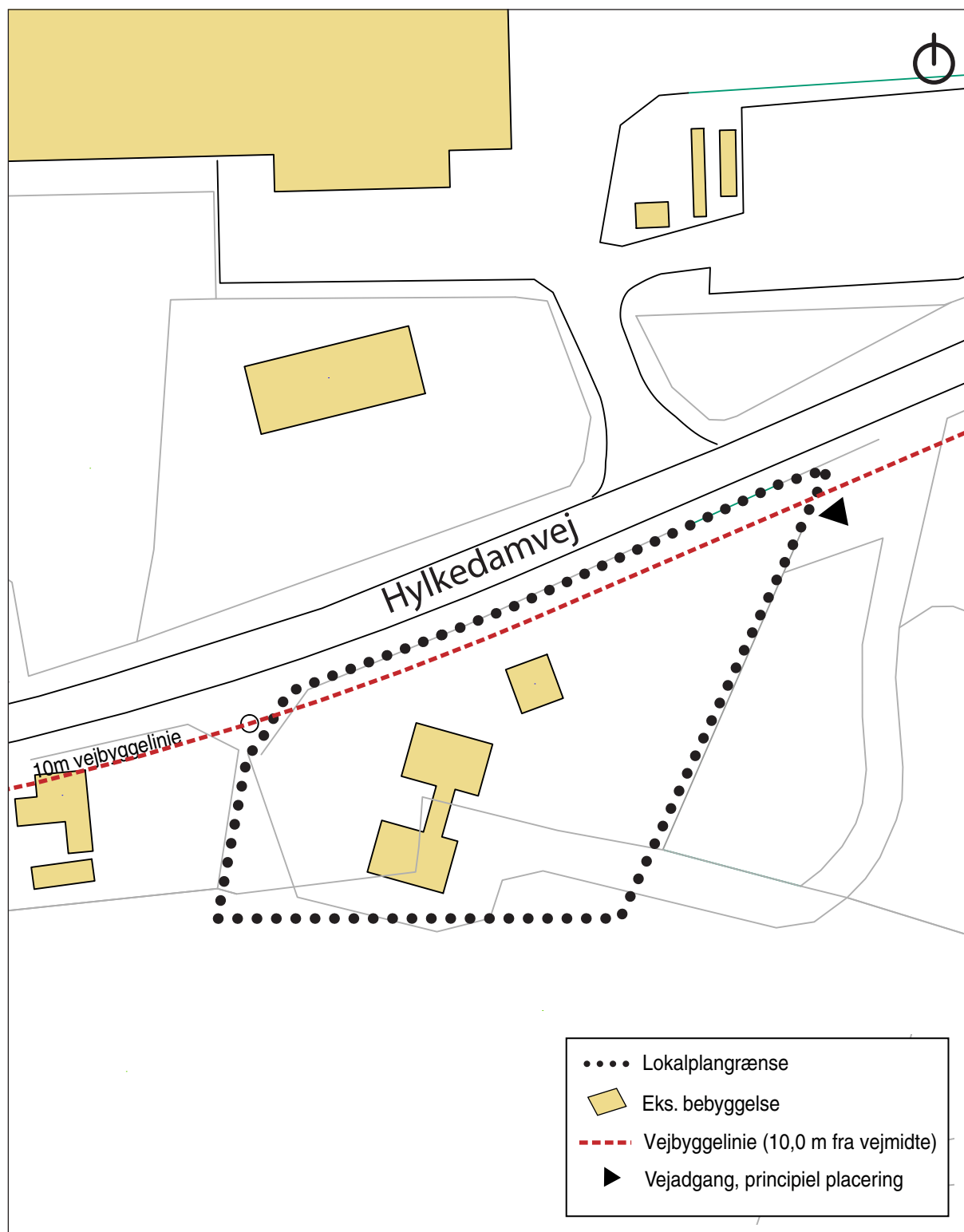
Lokalplan nr. 130

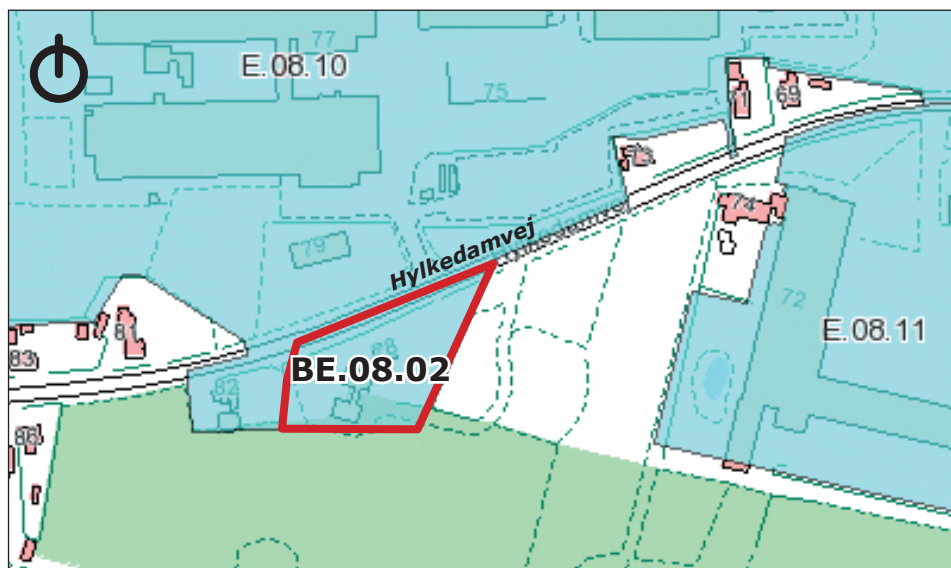
Blandet bolig og erhverv ved
Hylkedamvej, Gelsted

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål: 1: 1.000

Dato: 20. maj 2010





Middelfart Kommune

Kommuneplantillæg nr. 3 til Kommuneplan 2009-2021

Blandet bolig og erhverv ved Hylkedamvej, Gelsted

For det på kortet viste område - rammeområde BE.08.02 - fastlægges følgende rammer for lokalplanlægningen:

Betegnelse: Hylkedamvej vest

Generel anvendelse: Blandet bolig og erhverv

Områdets status: Udnyttet erhvervsområde til enkeltvirksomhed

Områdets fremtidige anvendelse:

Erhvervsvirksomheder i form af kontor og lettere erhvervsformål samt bolig.

Miljøklasse: 1-4

Maks. bebyggelsesprocent: 30

Maks. etageantal: 2

Maks. højde i meter: 8,5

Omfang og udformning: Der må kun etableres én bolig inden for området.

Andet: Se generelle rammebestemmelser

Zoneforhold: Byzone

Kommuneplantillæg nr. 3 er vedtaget endeligt af Middelfart Kommune d. 4. oktober 2010.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Søren Andersen
Kommunaldirektør



Middelfart
KOMMUNE

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