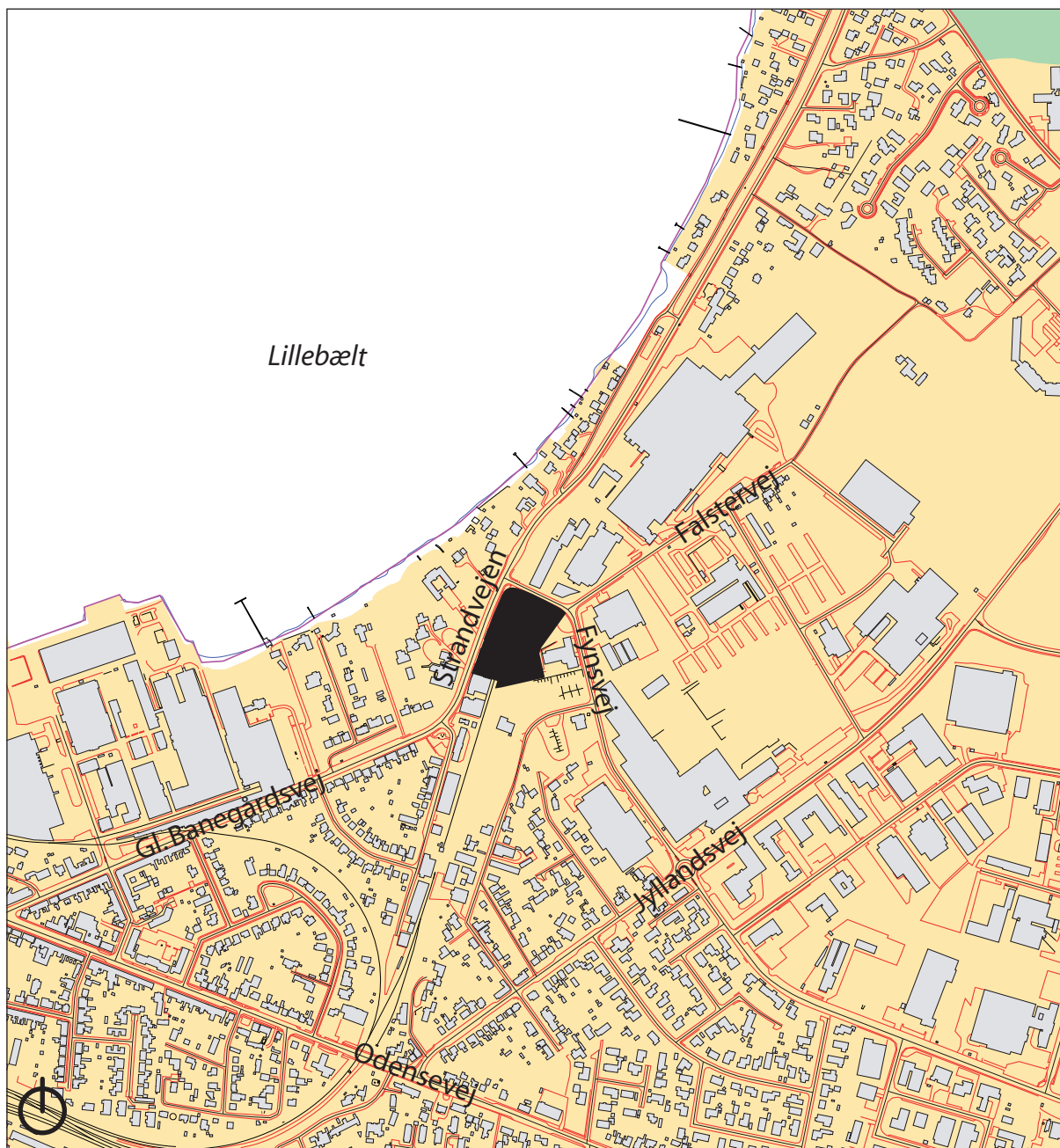




Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 138

og tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2009-2021

**Bolig- og erhvervsområde ved Strandvejen og
Fynsvej i Middelfart**

April 2012

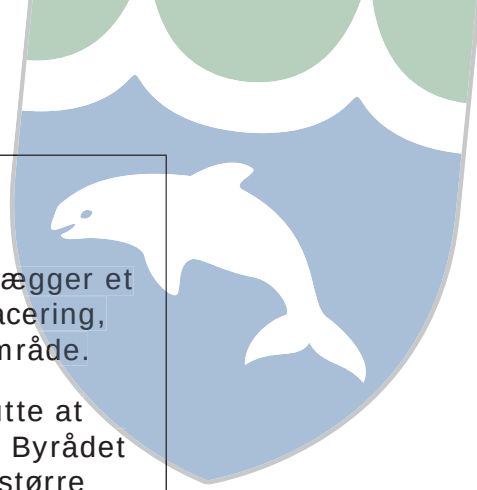
HVAD ER EN LOKALPLAN ?

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.

En lokalplan omfatter to hoveddele - først **"Lokalplanbestemmelser"** og dernæst en **"Redegørelse"**. Lokalplanbestemmelserne omfatter de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser, som er juridisk bindende for 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. 138

Bolig- og erhvervsområde ved Strandvejen og Fynsvej i Middelfart

Indhold

INDLEDNING	5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	6
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	9
VEDTAGELSESPÅTEGNING	17
REDEGØRELSE	19
LOKALPLANENS INDHOLD	19
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	20
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	22
SERVITUTTER	26
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	26
LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	26
BILAG	27
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT	27
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT	29
KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	31
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 10	33

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet, der er på 10.800 m², ligger i et eksisterende erhvervsområde ved Strandvejen og Fynsvej i den nordlige del af Middelfart by. Området omfatter matrikelnumrene; 63u, 66a, 66b og 97, alle af Middelfart Markjorder, samt del af vejlitra 7000bk.

Lokalplanen omfatter den eksisterende erhvervsbebyggelse Strandvejen 4-14 og bagbebyggelse til Fynsvej 2, samt et nedlagt baneareal. Området anvendes i dag til forskellige erhvervsfunktioner inden for kontor, håndværk, lager, service og grossistvirksomhed, samt til parkering.

Områdets eksisterende bebyggelse omfatter primært ældre bebyggelse med mindre bygningsenheder, opført i 1-2 etager, langs Strandvejen, og en bagbebyggelse der udgøres af et stort bygningsvolumen. Arealerne mellem bebyggelsen er delvist befæstet og anvendes primært til parkering.



Lokalplanområdets placering ved Strandvejen og Fynsvej i Middelfart.



Terrænet i området er fladt og kun svagt stigende fra vest mod øst, fra omkring kote 10,5 til kote 11,0 (DVR90).

I de omkringliggende områder er der betydelige terrænforskelle. På en kort strækning fra kysten til Strandvejen stiger terrænet fra kote 0 til ca. kote 10. Fra lokalplanområdet og videre mod øst stiger terrænet kraftigt fra ca. kote 11 til over kote 30 ved krydset mellem Jyllandsvej og Vandværksvej.

Som det fremgår af de viste snit med skalastudier på side 7 er der mulighed for kig fra bebyggelse i området, dels til kysten mod vest og dels mod midtbyen i retning mod Kulturøen. Fra de højere beliggende områder er der ligeledes mulighed for udsigt over og gennem lokalplanområdet.

Lokalplanområdet udgør en del af et større erhvervsområde, som er præget af en del afviklingstendenser og hvor de fremadrettede visioner for områdets udvikling har afsæt i byomdannelse.

Mod nord, øst og syd grænser området op til et eksisterende erhvervsområde med lager- og produktionsvirksomheder. Mod vest afgrænses området af Strandvejen, hvor der på den vestlige side af vejen findes et nyere erhvervsområde med kontor-erhverv, institutioner og lignende.

Området er i kommuneplanen udlagt til erhvervsformål.

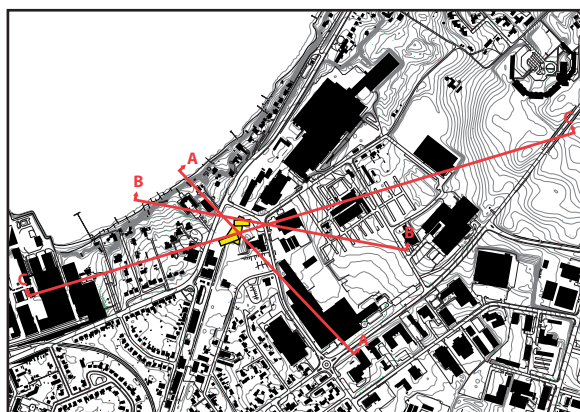
Lokalplanområdet er privat ejet og ligger i byzone.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

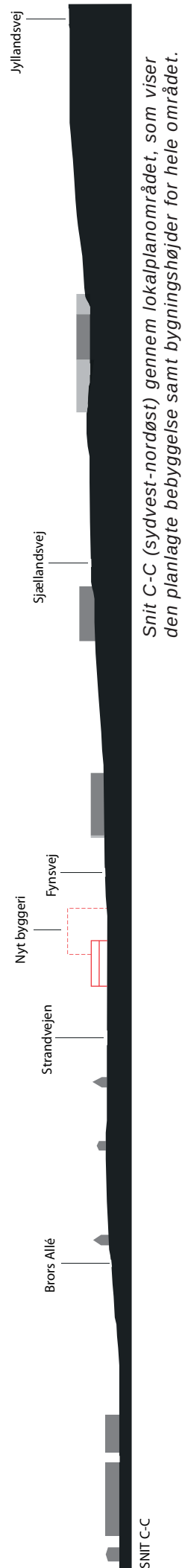
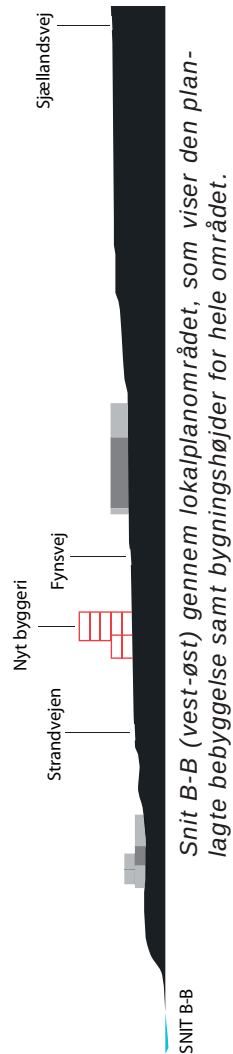
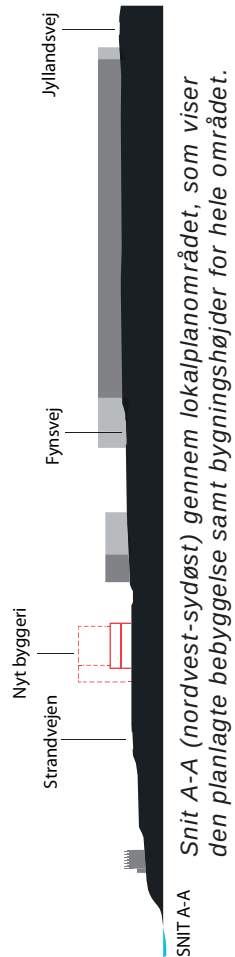
Baggrunden for lokalplanen er, et konkret ønske om, at om-danne det eksisterende erhvervsområde til blandede bolig- og erhvervsformål, herunder offentlige funktioner.

Lokalplanens primære formål er således at give mulighed for, at der kan opføres og indrettes bebyggelse, der kan anvendes til bolig- og erhvervsformål.

Et andet formål er, at sikre vejadgang til området med primært adgang fra Strandvejen og sekundært fra Fynsvej, samt at sikre areal til stiudlæg således, at den planlagte stiforbindelse på det gamle baneterræn får direkte forbindelse til Strandvejen.



BEMÆRK. Alle snit, A-A, B-B og C-C, er i målforskel 1:5000 horisontalt og 1:2500 vertikalt.







Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 138

Bolig- og erhvervsområde ved Strandvejen og Fynsvej i Middelfart

I henhold til lovbekendtgørelse 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 fastlægge områdets anvendelse til blandet bolig- og erhvervsformål, samt offentlige formål,
- at ny bebyggelse opføres som etagebyggeri,
- at sikre areal til stiforbindelse mellem Strandvejen og den planlagte sti på baneterrænet og

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

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

Middelfart Markjorder: 63u, 66a, 66b og 97, samt del af vejlitra 7000bk

samt alle parceller, der efter den 10. juni 2011 udstykkes inden for området.

2.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone. Området fastholdes i byzone efter lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

§ 3 Områdets anvendelse

1.

Områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig og erhverv. Det vil sige service- og kontorvirksomheder, liberale erhverv, institutioner, undervisning og lignende, samt boliger.

2.

Inden for lokalplanområdet, kan der etableres bebyggelse til bolig, erhverv og offentlige formål, samt naturligt tilknyttede funktioner som veje, stier, parkering, opholdsareal mv.



Stueetagen kan alene anvendes til erhvervsformål og offentlige formål. Øvrige etager kan endvidere anvendes til boliger.

3.

Der kan i området etableres virksomheder, der kun giver anledning til mindre miljøpåvirkninger af omgivelserne som kontorer, liberale erhverv, restauration, klinikker, laboratorier, samt institutioner og lignende inden for virksomhedsklasse 1-3, jf. Miljøministeriets "Håndbog om miljø og planlægning - boliger og erhverv i byerne", 2004.

§ 4. Udstykning

1.

Inden for området må grunde ikke udstykkes med mindre størrelse end 3.000 m².

§ 5. Veje, stier og parkering

1.

Vejbetjening af lokalplanområdet skal fortsat ske fra Strandvejen og Fynsvej, som vist i princippet på kortbilag 2.

Primær vejadgang fra Strandvejen skal placeres med en hensigtsmæssig afstand til Fynsvej og under hensyntagen til anlæggelse af cykelsti og ændringer i vejarelets udformning.

Sekundær vejadgang fra Fynsvej skal etableres minimum 40 meter fra Strandvejen, målt fra dennes vejmidte.

2.

Interne veje i området skal udlægges med en bredde på minimum 8 meter og anlægges med kørebanebredde på minimum 5 meter.

3.

Der udlægges areal i minimum 6 meters bredde til dobbeltrettet cykelsti mellem baneterrænet og Strandvejen, som vist på kortbilag 2, der har status af offentlig sti.

Stien skal anlægges i 3 meters bredde med fast belægning og belysning.

Endvidere udlægges areal i minimum 4,5 meters bredde langs Strandvejen til nyt stiforløb og forlægning af eksisterende fortov, som vist på kortbilag 2.

4.

Ved ændret anvendelse eller nybyggeri inden for lokalplanområdet skal der etableres parkering efter følgende fordeling:

- 1½ p-plads pr. bolig ved etageboligbebyggelse.



- 1 p-plads pr. 50 m² ved kontorer, klinikker, restaurant og lignende.
- 1 p-plads pr. 100 m² ved øvrige erhvervsformål.
- 1 p-plads pr. 37,5 m² etageareal for institutioner, udstillinger og kulturformål.

5.

Parkering skal etableres som et fælles parkeringsareal. Inden for området kan parkering etableres både på terræn og i parkeringskælder eller i stueplan af ny bebyggelse, således at maksimalt 50% anlægges på terræn.

Ved etablering af parkering på terræn, skal arealet afgrænses af en lav buskbeplantning og træer.

§ 6. Tekniske anlæg

1.

Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.

2.

Alt sanitært spildevand skal ved tilslutning til det offentlige kloaknet ledes til renseanlæg.

Regn- og overfladevand skal søges nedsivet inden for lokalplanområdet. Regnvand fra veje og parkeringsarealer skal føres gennem sandfang og olieudskillere inden nedsivning.

3.

Der kan opsættes/indpasses anlæg til vedvarende energi, fx solcelleanlæg, solfanger, jordvarme osv. Der skal dog sikres en god harmoni ift. omgivelserne eller bygningen, som anlægget opsættes på. Øvrige tekniske installationer, herunder ventilation, skal være skjult i bygninger.

4.

Inden for området må der 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 området som helhed.



2.

Det bebyggede areal må ikke overstige 30 % af grundarealet. Denne del - bebyggelsens base - kan kun etableres fuldt ud i op til 2 etager. Øvrige etager skal etableres som tydeligt adskilte bygningskroppe, der sikrer sig gennem bebyggelsen. Dette er vist i princippet på kortbilag 3 med en indbyrdes mellem bygningskroppe afstand på ca. 20 meter.

Ny bebyggelse kan således etableres som punkthuse i op til 5 etager, hvor de enkelte bygninger kan bindes sammen af en base/plint, der kan etableres i op til 2 etager.

3.

Ny bebyggelse skal respektere de på kortbilag 2 viste bygge-linjer, således at ny bebyggelse placeres min. 12,5 meter fra vejskel mod Strandvejen og Fynsvej.

4.

Ny bebyggelse må ikke opføres nærmere naboskel end 10 meter.

5.

Ny bebyggelse skal opføres som lavenergibygninger, der som minimum opfylder bestemmelserne for den aktuelle energiramme for energiforbrug i lavenergibygninger i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

I det gældende bygningsreglement BR10 svarer dette til lav-energi klasse 2015.

6.

Ny bebyggelse opføres i højst 5 etager foruden kælder og med en max. bygningshøjde på 21,5 m.

Mindre bygningsdele, som fx. elevator- og trappetårne, ventilationsanlæg og lignende kan i mindre omfang overstige den angivne maks. højde, hvis de er tilpasset bebyggelsen.

Bygningshøjden fastlægges i henhold til Byggelovens bestemmelser med udgangspunkt i det naturlige uregulerede terræn.

7.

Der kan terrænreguleres svarende til +/- 0,5 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.

Bygningsfacader skal fremstå i materialer som tegl, beton og facadetegl eller som vandskurede eller pudsede overflader.



Op til 50 % af facaden kan endvidere fremtræde i transparent ufarvet glas. Mindre bygningsdele kan udføres i træ og forpatineret metal.

Glasfacader og vinduespartier kan udføres med solafskærmning i form af drejelige lameller eller skodder, der skal fremtræde som en let konstruktion og som en integreret del af bygningens facader. Der kan kun opsættes markiser, hvis de udføres med et ensartet udtryk for hele bebyggelsen.

2.

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.

3.

Mindre bygninger, f.eks. skure eller overdækkede arealer skal materiale- og farvemæssigt fremtræde i harmoni med den øvrige bebyggelse eller alternativt med træ i form af brædebeklædt trækonstruktion af høvlede og pløjede brædder.

4.

Tage skal udføres så de syner flade (dvs. med op til 5 graders hældning).

Som tagdækning skal anvendes tagpap, metalplade, skifer eller "grønt tag" (Mos-sedum, græstørv o.l.). Der må ikke anvendes glaserede og reflekterende tagmaterialer, dog undtaget sol-energianlæg.

Kravet om flade tage muliggør indretning af tagterrasser, taghaver mv. på tagflader, herunder på basen i "slippene" mellem bygningssektioner.

5.

Ved indpasning af tagterrasse kan facaden føres ubrudt op, så den udgør terrassens værn udadtil - denne skal gives en højde på min. 1,0 m - eller afsluttes med murkrone med en højde på min. 0,6 m hvorpå terrassens værn etableres.

6.

Eventuelle skorstene, kviste, tagvinduer, ventilationsafkast og -indtag, samt elevator-/trappetårn skal i dimensionering og udformning tilpasses bygningens formsprog og materialer.

7.

Skiltning og reklamering skal tilpasses den enkelte bygning arkitektoniske udformning og må derfor ikke have karakter af facadebeklædning, vinduesafblænding o.l.

Skiltning ved virksomheder, servicefunktioner o.l. må kun ske med navn og evt. logo og må kun placeres i stueetagen, dvs.



at overkanten af skilte ikke må placeres højere end underside af 1. sals vinduer.

Den enkelte virksomhed må maksimalt opsætte to facadeskilte. Facadeskiltning må ikke være større end 0,8 x 2 meter (højde x bredde), udformes kvadratisk i størrelse maks. 1,3 x 1,3 meter eller udformes som løse bogstaver.

I stueplan kan der ved indgangsparti, døre og porte opsættes fælles henvisningsskilte, når skiltets størrelse ikke overskrider 0,2 m².

8.

Der må ikke opsættes skilte på ubebyggede arealer, bortset fra mindre henvisningsskilte med færdselsmæssige formål ved indkørslen til området. Skilte må ikke være større end 0,4 x 1,0 meter, og ikke placeres højere end 1 meter over jorden.

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

9.

Der kan opsættes i alt to pyloner mod hhv. Strandvejen og Fynsvej. Pylonerne må gives en højde på max. 4,0 meter mod Strandvejen og 3,0 meter mod Fynsvej og en bredde på max. 1,2 meter og skal placeres minimum 1,5 meter fra fortovskant, dog således at de stedlige trafikale oversigtsforhold ikke ned-sættes. Ved etablering af flere virksomheder i området skal pylonerne anvendes til fælles skiltning.

Belysning på interne veje, stier og parkeringspladser, samt fælles opholds- og friarealer, må kun foretages med en maks. lyspunkthøjde på 3,5 meter over terræn og skal udføres med målrettet og ikke blændende lyskilde.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.

Ved opførelse af etageboliger skal der etableres udendørs friarealer svarende til min. 100 % af boligetagearealet, jf. Kommuneplan 2009-2021, og således at bygningsreglementets regler om udendørs opholdsarealer er opfyldt.

Opholdsarealerne kan indrettes som fælles friareal på terræn, på en hævet flade (plint), som altaner eller som tagterrasse.

Opholdsarealer på terræn og hævet flade kan udformes med fast belægning, vandbassiner og beplantning, som græs, grupper af træer, buske mv.

2.

Mod de omgivende veje skal etableres et min. 5 meter bredt grønt forareal, som vist i princippet på kortbilag 2. Arealet skal



anlægges med græs suppleret med hæk, busk- eller træbeplantning.

3.

Der skal udlægges sammenhængende fælles friarealer og udendørs opholdsareal, som vist i princippet på kortbilag 3.

4.

Hegn i naboskel og vejskel må kun etableres som levende hegn, eventuelt suppleret med et let trådhegn.

5.

Udendørs oplag i lokalplanområdet må kun ske afskærmet og i direkte tilknytning til bebyggelse.

§ 10. Miljøforhold

1.

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

2.

Det skal sikres, at områdets funktioner ikke belastes med et støjniveau fra vejtrafik, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende om "Støj fra veje", p.t. vejledning nr. 4/2007.

§ 11. Grundejerforening

1.

Inden for lokalplanområdet skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle grundejere.

2.

Grundejerforeningen har ansvar for drift og vedligeholdelse af de i § 5 nævnte interne veje og stier, og er pligtig til at tage skøde på vejarealet.

3.

Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de i § 9 nævnte fællesanlæg og fælles friarealer, og har ansvar for at pleje og vedligeholde disse arealer.

4.

Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50 % af arealet i lokalplanområdet er udstykket og solgt, eller når Byrådet kræver det.

5.

Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmer og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de



økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

6.

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er etableret parkering, jf. § 5.
- der er etableret udendørs opholdsareal, jf. § 9.
- det ved beregning eller lignende for de berørte arealer er påvist, at de gældende grænseværdier for støj kan overholdes, jf. § 10.1 og 10.2.

§ 13. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 14. 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 10. april 2012.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort i Ugeavisen Vestfyn d. 25. april 2012.



LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanområdets anvendelse fastsættes til blandet bolig- og erhvervsformål, samt offentlige formål. Der gives mulighed for etablering af bebyggelse i op til 5 etager og med en maksimal bygningshøjde på 21,5 meter. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 for området som helhed.

Ved etablering af ny bebyggelse er der stillet krav særlige krav til placering og udformning af ny bebyggelse, samt indretning af friarealer. Der stilles endvidere krav til udformningen og placeringen af tekniske installationer og skilte.

Ny bebyggelse kan etableres som punkthuse i op til 5 etager, hvor de enkelte bygninger bindes sammen af en base/plint, der kan etableres i op til 2 etager. Bebyggelsens tre øverste etager skal fremstå som tydeligt adskilte bygningskroppe, der sikrer kig gennem bebyggelsen fra de bagved liggende områder til kysten.

Krav til bebyggelsens formsprog og om at den skal etableres med fladt tag muliggør, at der kan etableres opholdsarealer med udsigtskvaliteter i form af tagterrasser.

Ny bebyggelse og anlæg skal respektere de angivne byggelinjer, jf. kortbilag 2.



Skråfoto af lokalplanområdet, set fra syd, med Lillebælt i baggrunden (øverst til venstre).



I lokalplanen fastlægges det, at ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal opføres som lavenergibyggeri, og opfylde klassifikationen for lavenergiklasse 2015 i henhold til gældende bygningsreglement.

Veje, stier og parkering

Området skal fortsat vejbetjenes fra Strandvejen og Fynsvej og der skal sikres vejadgang til parkeringsarealer, som vist på kortbilag 2. Adgang fra Fynsvej kan pga. oversigtforhold alene have en sekundær funktion.

Der udlægges areal til offentlig sti gennem lokalplanområdet mellem Strandvejen og det gamle baneterræn, samt areal til nyt forlagt stiforløb langs Strandvejen.

Parkering etableres på fællesareal enten på terræn eller som delvist nedgravet kælder.

Ubebyggede arealer og beplantning

Ubebyggede arealer skal indrettes som udendørs opholdsarealer og fælles friarealer, eventuelt med interne stier og befæstede arealer, men arealerne skal gives et grønt helhedsindtryk. Endvidere skal parkeringsarealer på terræn afgrænses af en lav buskbeplantning og enkeltstående træer.

For at sikre hensigtsmæssige udendørs fri- og opholdsarealer til boliger, fx i lejligheder oven på erhverv stiller lokalplanen et mindstekrav til etablering af opholdsarealer. Lokalplanen åbner mulighed for, at disse arealer - foruden på terræn - kan etableres på altaner, tagterrasser, hævet dæk/plint og lignende, når de er placeret og indrettet til formålet, og eventuelt afskærmet mod støj.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Kystbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen, og er omfattet af Planlovens bestemmelser om kystbeskyttelse. For ny bebyggelse og nye anlæg skal der redegøres for den visuelle påvirkning af kystlandskabet og i forbindelse med ændringer af kommuneplanen vurdere de fremtidige bebyggelsesforhold i området.

Lokalplanområdet ligger i bymæssig bebyggelse i den østlige del af Middelfart by, ca. 150 m fra kysten. På det mellemliggende areal er der spredt bebyggelse i 2 etager og enkelte steder i op til 3 etager og en del høj beplantning, og det betyder at der er delvist indkig til lokalplanområdet fra "vandsiden".

Lokalplanen muliggør en omdannelse af det eksisterende erhvervsområde og således vil den nye bebyggelse visuelt fremstå anderledes, end den eksisterende erhvervsbebyggelse.



Visualisering af den planlagte ny bebyggelse, set fra Lillebælt i vest.

Der planlægges for en bebyggelse med pukthuse i op til 5 etager, hvor der gives mulighed for, at bygningens base udgør de to nederste etager, jf. visualiseringen ovenfor.

Den planlagte bebyggelse afviger højdemæssigt fra den øvrige bebyggelse i området. Dette skyldes, at der er lagt vægt på en komprimering af det bebyggede areal til fordel for friarealer mellem bygningerne. Områdets mulige udnyttelsesgrad og bebyggelsesprocent i øvrigt er begrundet i et overordnet strukturelt hensyn i området, som er karakteriseret af en åben og forholdsvis lav bebyggelse vest for Strandvejen, mens områderne øst for vejen har en mere tæt bebyggelsesmæssig karakter.

Området ved krydset Strandvejen/Fynsvej opleves allerede i dag som et bymæssigt knudepunkt, som kan understøttes af det planlagte byggeri og gives en vis visuel tyngde. I de bebyggelsesregulerende bestemmelser er der lagt vægt på, at der både kan opnås udsigt fra og gennem området.

Terrænet stiger markant i området øst for lokalplanområdet. Endvidere udgør de store bygningsvolumener i det bagvedliggende erhvervsområde, en meget markant visuel baggrund for bebyggelsen, set fra kysten.

På den baggrund er det Byrådets vurdering, at den planlagte anvendelse af området ikke vil påvirke kystlandskabet på negativ vis.



Lokalplanrammer

Området er i kommuneplanen omfattet af rammeområde E.01.10 (Sjællandsvej, Fynsvej) og er udlagt til erhvervsområde. Ifølge rammebestemmelserne skal området anvendes til erhvervsformål i form af kontor, lager, værksted, service og produktion i miljøklasse 1-6.

Bebyggelse kan maksimalt opføres i 3 etager med en maks. højde på 13 m og med en bebyggelsesprocent på 50.

Med lokalplanen bliver det muligt at anvende området til boliger og erhverv i miljøklasse 1-3, hvor bebyggelse kan opføres i 5 etager med en maks. højde på 21,5 m og med en bebyggelsesprocent på 50.

Lokalplanen er således ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Derfor er der udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2009-2021 (tillæg nr. 10), der er indsat bagest i lokalplanen, og som overfører området til det nye rammeområde BE.01.02.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplaner og byplanvedtægter

Ingen gældende planer.

Statslige planer

Grundvandsbeskyttelse

Vand- og Natura 2000-planerne er implementeret i den danske lovgivning i Miljømålsloven, og det er statens miljøcentre (Naturstyrelsens lokale afdelinger), der udarbejder planerne. Kommuneplanen for Middelfart Kommune kan ikke indeholde retningslinjer for emner, der er omfattet af Miljømålslovens bestemmelser.

Indtil Vand- og Natura 2000-planerne er vedtaget, er det således retningslinjerne i regionplanen for Fyns Amt, der gælder. De statslige Vand- og Naturplaner er fremlagt i offentlig høring fra den 4. oktober 2010 og et halvt år frem, hvorefter Naturstyrelsen vil udarbejde de endelige vandplaner, som forventes vedtaget i efteråret 2011.

Hovedparten af lokalplanens område ligger inden for et område med drikkevandsinteresser (OD), mens en mindre del ligger inden for et område med begrænsede drikkevandsinteresser (OBD). Lokalplanen vurderes ikke at være til hinder for sikring af grundvandsinteresserne i området.

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjerne i Landsplandirektiv vedr. Regionplan 2005 for Fyns Amt.



Strukturplan - Strandvejen / Fynsvej

Sideløbende med lokalplanen er der udarbejdet en samlet strukturplan for området ved Strandvejen og Fynsvej med hovedprincipper for områdets anvendelse og disponering.

Hele det ældre erhvervsområde er præget af topografien med et kuperet terræn der stiger forholdsvis kraftigt mod øst. To grundlæggende formål med strukturplanen er, at højdeforskellen kan anvendes til at sikre at områder der ligger i "anden række" fra vandet også tilføres udsigtskvaliteter til Lillebælt, samt at understøtte eksisterende bymæssige knudepunkter.

Strukturplanens anbefalinger er imødekommet i lokalplanen.

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for Trefor's forsyningsområde.

Spildevand

Spildevand fra ny bebyggelse skal i henhold til Spildevandsplanen ledes til Middelfart Centralrenseanlæg.

Regnvand skal nedsives inden for lokalplanområdet eller forsinkes i regnvandsbassin inden afledning til recipient.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet skal i henhold til kommunens Varmeplan forsynes med naturgas. Lokalplanen indeholder en bestemmelse om, at ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse efter Bygningsreglementets til enhver tid gældende bestemmelser. Der kan derfor dispenseres fra tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

Vejloven

Lokalplanområdet har adgang til de offentlige veje Strandvejen og Fynsvej ad en privat fællesvej. Spørgsmål vedrørende vejadgang reguleres i henhold til Lov om private fællesveje.

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.

Bygherre skal være opmærksom på, at hvis der i forbindelse med anlægsarbejde i området påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. Museumsloven § 27, lov nr. 1505 af 14. december 2006) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og det lokale museum adviseres. Derfor kan der med fordel foretages en forundersøgelse af arealet.

Handicapforhold

Indretning af området - herunder placeringen af handicapparkering og indretning af adgangsforhold - skal ske under hensyntagen til adgangsforhold for borgere med handicap.

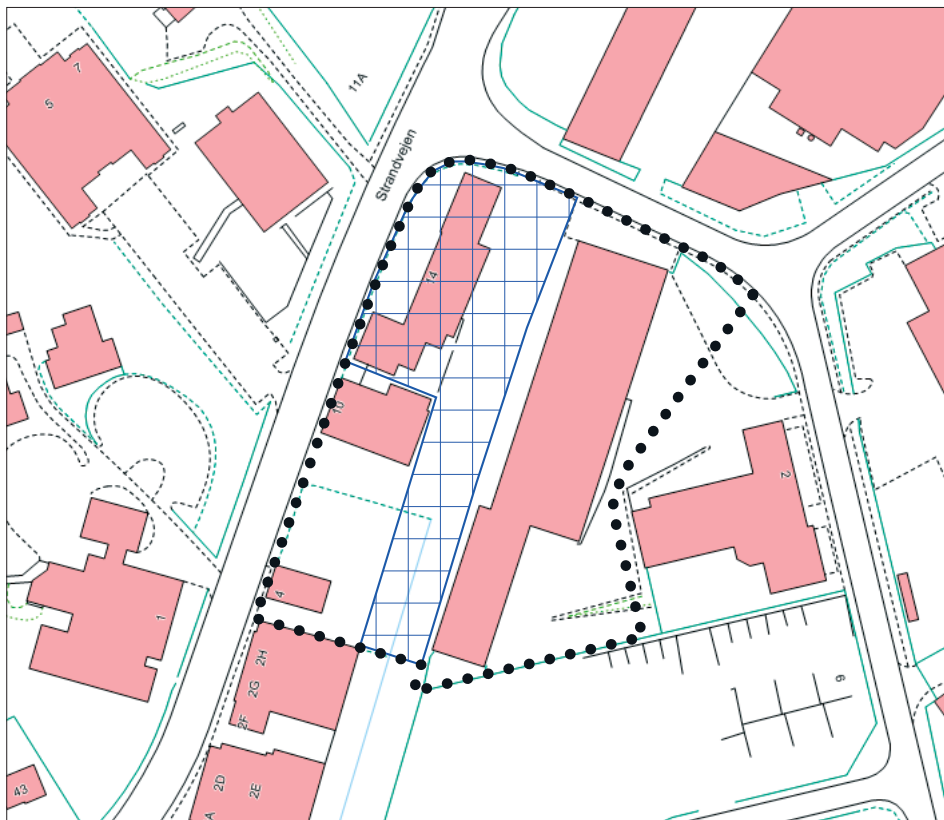
Forurening

Matriklerne 66b og 97, samt den del af vejlitra "bk", som indgår i lokalplanområdet er kortlagt efter Lov om forurennet jord på vidensniveau 1, hvilket betyder at der er mistanke om, at grunden kan være forurennet, jf. kortudsnit nedenfor. Skal der foregå bygge eller anlægsarbejder på et kortlagt areal kræver dette, at der søges om tilladelse efter § 8 i Jordforureningsloven.

Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 1 (V1), hvis der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet.

Endvidere er hele lokalplanområdet områdeklassificeret (byzone) iht. Jordforureningsloven. Bortset fra de ovenfor nævnte forhold er Middelfart Kommune 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 yderligere jordforurening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes. Reglerne for anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord fra området, fremgår af jordflytningsbekendtgørelsen.



Det med blå skraverede område viser V1-kortlægningen af jordforurening i lokalplanområdet.

Støj

Støj fra erhverv

Lokalplanområdet grænser op til et eksisterende erhvervsområde mod syd og øst.

Ved nyt byggeri i området skal det sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet hverken påfører omgivelserne eller påvirkes af et støjniveau, der overstiger de grænseværdier der er angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder".

Af aktive virksomheder i nærområdet kan nævnes Vangsø Natursten syd for lokalplanområdet og Cylindric Denmark (type A205) umiddelbart nord for Fynsvej. Med udgangspunkt i viden fra kommunens tilsyn og fra Cylindrics miljøgodkendelse, samt de fysiske forhold vurderes det, at mindre dele af lokalplanområdet kan være belastet med støj fra virksomheder, der overstiger de gældende grænseværdier.

Ved etablering af ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal det ved målinger eller beregninger sandsynliggøres, at grænseværdierne for virksomhedsstøj kan overholdes.

Vejtrafikstøj

Det skal sikres, at trafikstøjniveauet i området ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for "Støj fra vejtrafik" (p.t. vejledning nr. 4/2007). Det udendørs støjniveau ved boliger, institutioner og på opholdsarealer må således ikke overstige L_{den} 58 dB, ligesom det indendørs støjniveau ikke må overstige L_{den} 46 dB i sove- og opholdsrum med åbne vinduer. For liberale erhverv må støjniveauet hhv. ude og inde ikke overstige L_{den} 63 og L_{den} 38.

Lokalplanområdet er beliggende ved Strandvejen, hvor der er en forventet årsdøgntrafik på ca. 5.300. Jf. Kommuneplan 2009 er området ikke beliggende i støjkonsekvenszone fra vejtrafik, men det vurderes, at trafikbelastningen og den umiddelbare nærhed til vejen kan medføre, at dele af lokalplanområdet belastes med vejtrafikstøj, der overstiger de gældende grænseværdier.

Ved etablering af ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal det ved målinger eller beregninger sandsynliggøres, at grænseværdierne for vejtrafikstøj kan overholdes.

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 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.



Beslutningen tager afsæt i ovenstående screening, samt det faktum, at planforslagene omfatter et mindre areal i et eksisterende byområde, hvor anvendelsen ændres fra erhverv til balndet bolig- og erhverv, samt at planforslagene ikke omfatter projekter i lovens bilag 3 og 4. Den ændrede anvendelse vil kunne få indvirkning på de omkringliggende områder i forhold til en skærpelse af miljøkrav for eksisterende virksomheder.

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.

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

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Ved ændring af vejforhold i lokalplanområdet træffer vejbestyrelsen uanset lokalplanens bestemmelser afgørelse med samtykke fra politiet. Inden en ny privat fællesvej udlægges, skal skitseprojekt godkendes af vejmyndigheden.

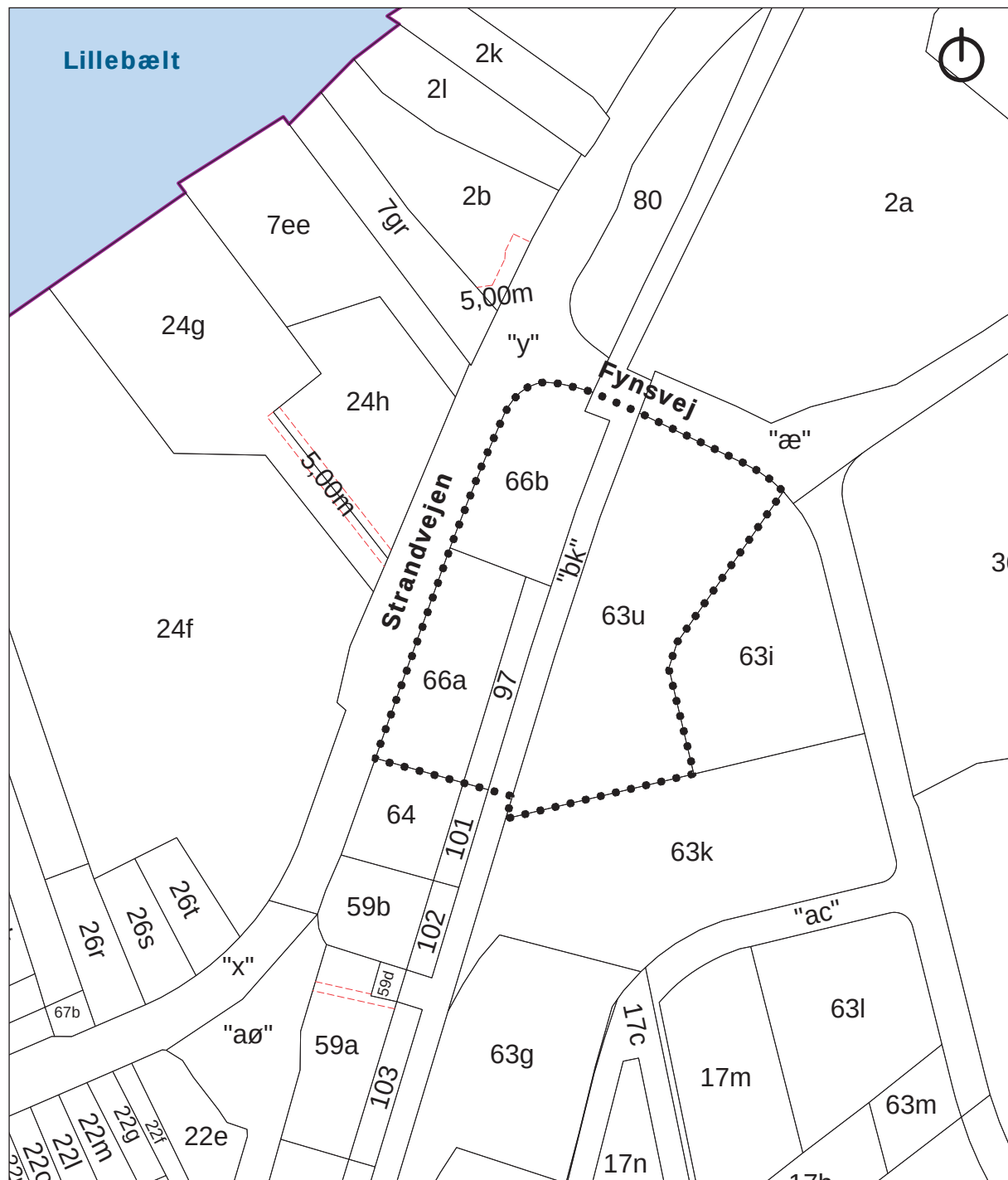
Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 138

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Bolig- og erhvervsområde ved Strandvejen i Middelfart

Mål: 1: 2.000

Dato: 10. juni 2011



••••• Lokalplangrænse

— Ejerlavsgørænse

----- Matrikulært vej- og stiudlæg

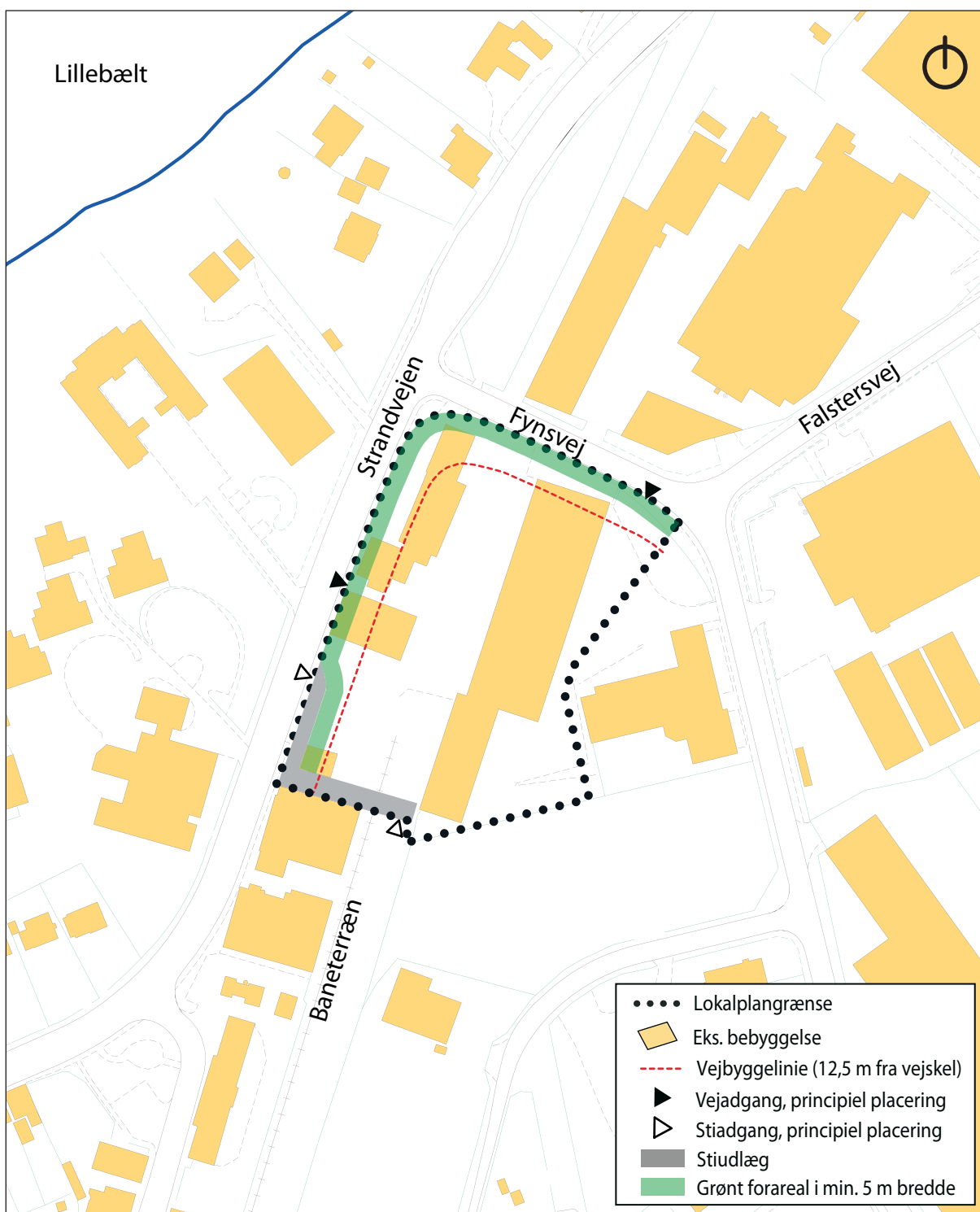
Middelfart Kommune Lokalplan nr. 138

Bolig- og erhvervsområde ved
Strandvejen i Middelfart

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål: 1: 2.000

Dato: 1. september 2011



Middelfart Kommune Lokalplan nr. 138

Bolig- og erhvervsområde ved
Strandvejen i Middelfart

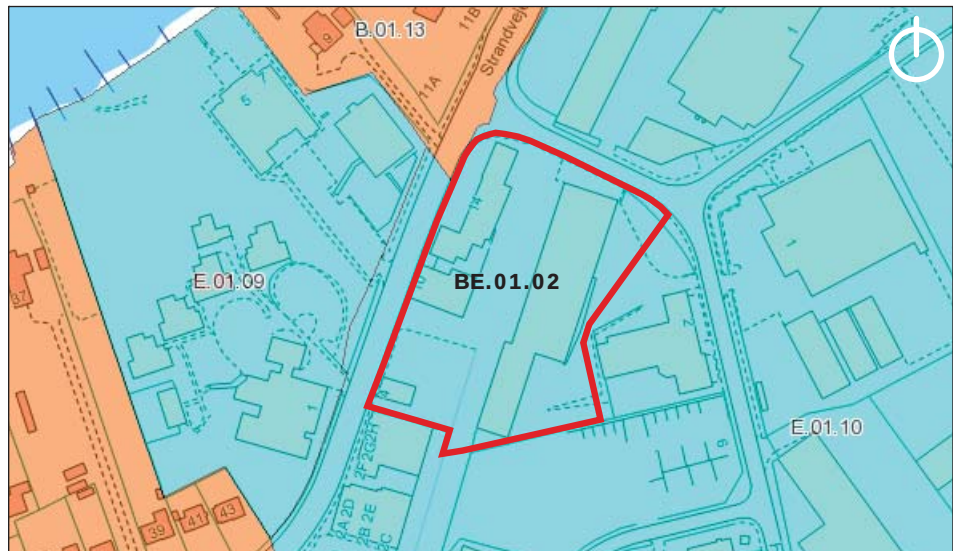
KORTBILAG 3: Illustrationsplan

Mål: Ikke målfast

Dato: 7. november 2011







Middelfart Kommune

Kommuneplantillæg nr. 10 til Kommuneplan 2009-2021

Bolig- og erhvervsområde ved Strandvejen i Middelfart

For det på kortet viste område - rammeområde BE.01.02 - fastlægges følgende rammer for lokalplanlægningen:

Betegnelse: Strandvejen/Fynsvej, Middelfart

Generel anvendelse: Blandet bolig og erhverv, og offentlige formål

Områdets status: Ældre erhvervsområde med overvejende fabriks- og lagerbygninger.

Områdets fremtidige anvendelse:

Blandet bolig- og erhvervsformål, samt offentlig formål.

Miljøklasse: 1-3

Maks. bebyggelsesprocent: 50

Maks. etageantal: 5

Maks. højde i meter: 21,5

Miljø: Bevaringsværdige bygninger eller miljøer må ikke forringes jf. kommuneatlas Middelfart.

Særlige bestemmelser: Bebyggelse skal etableres under hensyn til terrænforhold og udsigtskiler.

Andet: Se generelle rammebestemmelser.

Zoneforhold: Byzone.

Kommuneplantillæg nr. 10 er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd d. 10. april 2012.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Steen Vinderslev
Kommunaldirektør



Middelfart
KOMMUNE

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