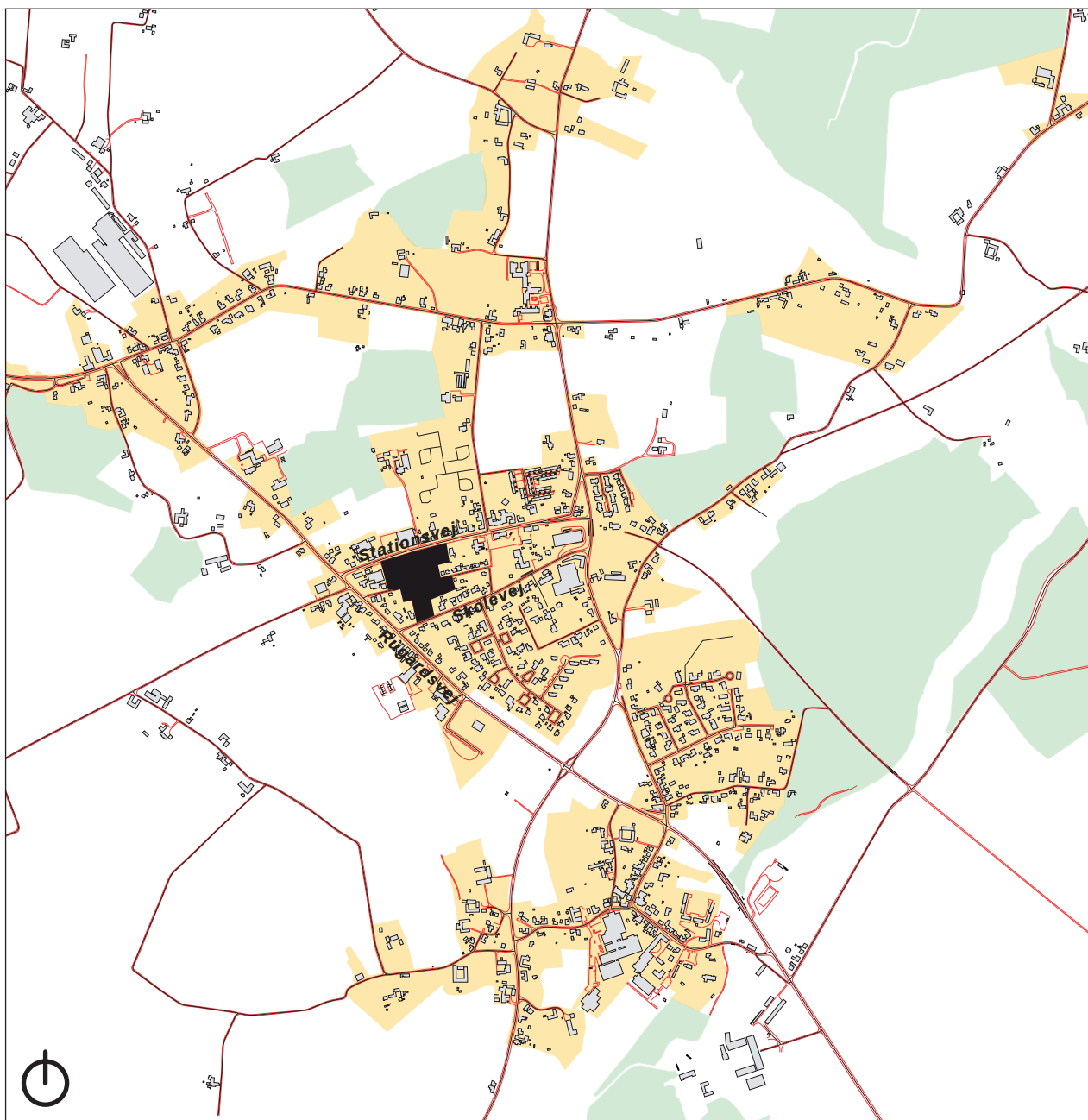




Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 143

**Centerområde ved Stationsvej og Skolevej
i Brenderup**

Januar 2013

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

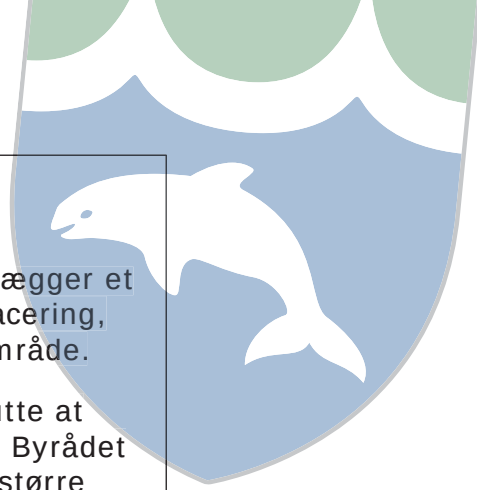
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

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. 143

Centerområde ved Stationsvej og Skolevej
i Brenderup

Indhold

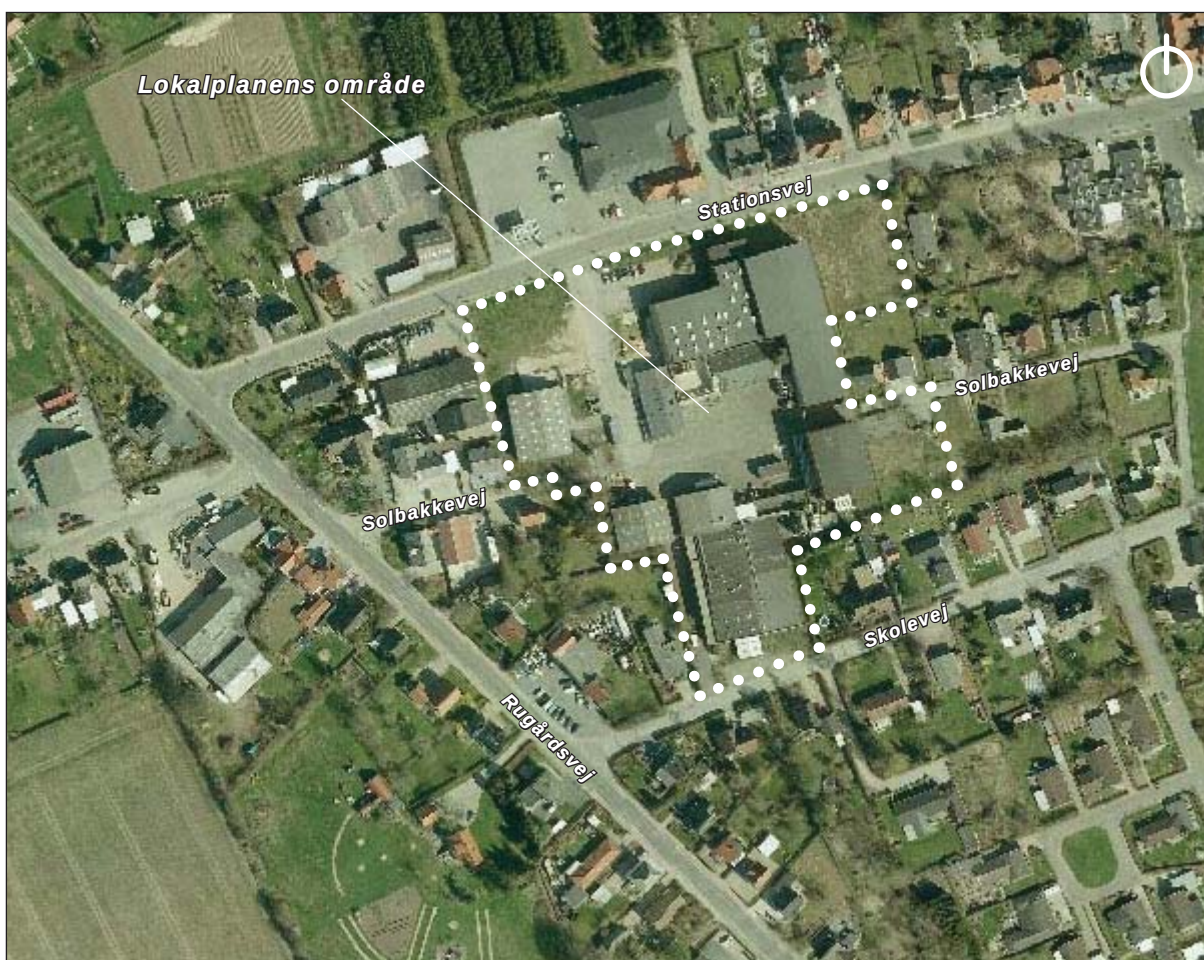
INDLEDNING	5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	6
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	7
VEDTAGELSESPÅTEGNING	14
REDEGØRELSE	15
LOKALPLANENS INDHOLD	15
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	16
FORHOLD TIL GÆLDENDE BYPLANVEDTÆGT	16
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	17
SERVITUTTER	19
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	20
BILAG	21
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT	21
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT	23
KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	25

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet ligger i den centrale del af Brenderup mellem Stationsvej i nord og Skolevej i syd, jf. luftfotoet nederst. Nord for området - langs Stationsvej - ligger byens centerområde med bl.a. DagliBrugsen. Mod vest grænser området op til eksisterende erhverv, mens området i øvrigt grænser op til et af byens primære boligområder overvejende med åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Længere mod øst er byens offentlige funktioner koncentreret, herunder Brenderup Skole.

Lokalplanområdet, som har et samlet areal på 20.245 m², er et tidligere erhvervsområde, hvor bl.a. virksomheden Frigodan i sin tid havde til huse. Området fremstår overvejende bebygget og med større befæstede flader. Enkelte for- og sidearealer henligger dog som græsplæne o.l. De tidligere erhvervsbygninger anvendes i dag delvist til andre formål, herunder mindre erhvervsdrivende og en vuggestue. Terrænmæssigt fremtræder området fladt.

Lokalplanområdet ligger i byzone og er privat ejet.



Lokalplanområdets placering ved Stationsvej og Skolevej i Brenderup bymidte.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre en omdannelse af det tidligere erhvervsområde til forskellige centerfunktioner, bl.a. butikker, boliger, kontorer, lager og lignende ikke-generende erhvervstyper, samt offentlige formål.

Konkret giver planen mulighed for at indpasse en dagligvarebutik på maks. 1.000 m² til understøtning af den lokale dagligvareforsyning i Brederup, med også som et led i en generel styrkelse af byens liv og byens rolle som bosætningssted.

Et andet formål med lokalplanen er at sikre vejadgang fra Stationsvej og Skolevej.



Lokalplanområdet set fra Stationsvej.



Den centrale del af området, hvor Solbakkevej støder til fra øst og vest.



Eksisterende bebyggelse i området, der bl.a. anvendes til forskellige småerhverv samt institution (den hvide bygning).



Området ligger i direkte tilknytning til byens øvrige centerfunktioner, bl.a. DagliBrugsen på modsatte side af Stationsvej.



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 143

Centerområde ved Stationsvej og Skolevej i Brenderup

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 sikre:

- at området udlægges til centerformål, herunder butikker, boliger, erhverv og offentlige formål,
- der kan indpasses en detailhandelsbutik med dagligvarer inden for en nærmere afgrænset del af området orienteret mod Stationsvej, og
- at området vejbetjenes fra Stationsvej og Skolevej.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

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

Skovs Højrup By, Brenderup:
3n og 21s

samt alle parceller, der efter den 25. juni 2012 udstykkes inden for området.

2.

Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Området skal anvendes til centerformål i form af ikke-generende erhvervsformål såsom butikker, kontorer, liberale erhverv, klinikker, lagerformål, restauranter samt boliger og offentlige formål.

2.

Inden for området kan der etableres eller indrettes areal til detailhandel til lokalområdets daglige forsyning svarende til et samlet bruttoetageareal på 1.500 m², jf. detailhandelsbestemmelserne.



Størrelsen af den enkelte butik må ikke overstige 1.000 m² for dagligvarebutikker og 100 m² for udvalgswarebutikker. I tilknytning til dagligvarebutik kan endvidere etableres op til 200 m² til personalefaciliteter o.l.

3.
Dagligvarebutikker - herunder den planlagte butik på 1.000 m²
- skal orienteres mod Stationsvej og det øvrige centerområdet og skal således indrettes eller etableres på arealerne nord for Solbakkevej.

§ 4. Udstykning

Ingen bestemmelser.

§ 5. Veje, stier og parkering

1.
Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Stationsvej og Skolevej, som vist i princippet på kortbilag 2.

2.
Den vestlige del af Solbakkevej - som vist på kortbilag 2 - kan nedlægges.

3.
Der sikres endvidere, at der kun er adgang for fodgængere og cyklister til området fra Solbakkevej øst, jf. kortbilag 2. Til sikring af dette opsættes der bomme.

4.
Den interne fordelingsvej A-B skal udlægges med en bredde på minimum 9,0 meter og anlægges med minimum 5,5 meter kørebane, jf. kortbilag 2. Interne veje har status som private fællesveje.

Vejtilslutning - herunder varetilkørsel - til dagligvarebutikken skal etableres som vist i princippet på kortbilag 3 (illustrationsplan) og skal anlægges i overensstemmelse med gældende vejregler.

5.
Inden for området skal der udlægges areal til parkering efter følgende fordeling:

- 1 p-plads pr. 25 m² etageareal ved butikker
- 1½ p-plads pr. bolig
- 1 p-plads pr. 50 m² ved kontorer, institutioner o.l.
- 1 p-plads pr. 100 m² ved øvrige erhvervsformål

Parkeringsareal ved dagligvarebutikken disponeres som vist i princippet på kortbilag 3 (Illustrationsplan) samt anlægges



efter vejlovgivningens regler. Parkering for handicappede skal placeres hensigtsmæssigt, fx tæt ved indgange til områdets bygninger.

Ved den planlagte dagligvarebutik skal der endvidere sikres areal til cykelparkering svarende til 1 plads pr. 100 m² etageareal, dog min. et areal på 10 m².

6.
Belysning af færdsels- og parkeringsarealer inden for området skal ske ud fra et samlet belysningskoncept med ensartede armaturer.

§ 6. Tekniske anlæg

1.
Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.
2.
Sanitært spildevand skal tilsluttes den offentlige kloak og ledes til renseanlæg. Overfladevandet fra fx parkeringsarealer og tagflader skal tilsluttes den offentlige kloak, men forsinkes/nedsives i regnvandsbassin/regnvandskassetter.
3.
Der kan opsættes/indpasses anlæg til vedvarende energi i form af solpaneler, jordvarme o.l. Der skal dog sikres en god harmoni ift. omgivelserne eller bygningen, som anlægget opsættes på. Eventuelle solpaneler på nybyggeri skal integreres som designelementer i tagfladen eller i facaden. Eventuelle solpaneler medregnes i den samlede bygningshøjde.
4.
Øvrige tekniske bygningsinstallationer, herunder køle- og ventilationsanlæg, skal være skjult i bygninger eller indgå bevidst som indkapslede/støjisolerede arkitektoniske elementer, f.eks. med geometrisk eller skulpturel udformning.
5.
Inden for området kan endvidere etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, fx transformerstationer o.l., såfremt anlæggene placeres skjult i terræn eller integreres i bygningerne.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40. Dog fastsættes bebyggelsesprocenten til 30 for énfamiliehuse.
2.
Dagligvarebutikken inkl. overdækket varegård skal placeres



inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt. Undtaget herfra er skure til kundevogne, overdækning til cykler o.l., der kan indpasses uden for byggefeltet.

3.

Ved etablering af ny bebyggelse og/eller ved fastsættelse af nye skel skal der sikres en minimumsafstand mellem bebyggelse og skel på min. 2,5 meter.

4.

Ny bebyggelse samt 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 eksisterende terræn.

Dog kan etagebebyggelse kun opføres mod Stationsvej og udformet som sluttet randbebyggelse.

5.

Ny bebyggelse skal opføres som lavenergihuse, jf. bygningsreglementets til enhver tid gældende klassifikationer.

Ved lokalplanens vedtagelse svarende til energiklasse 2015 iht. BR10.

6.

Eksisterende bebyggelse i området kan nedrives.

7.

Der kan terrænreguleres svarende til +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn. Yderligere terrænregulering må kun ske med Byrådets tilladelse.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Hele lokalplanområdet:

Bebyggelsen i lokalplanområdet skal arkitektonisk og materialemæssigt udformes, så der opnås en god helhedsvirkning i forhold til omgivelserne.

2.

Bygningsfacader skal fremstå i blanke mursten, som pudset eller vandskuret mur eller som facadeisolering med puds.

3.

Tage skal udformes med en hældning på 25-55 grader. Dog kan dagligvarebutikken placeret inden for byggefeltet (kortbilag 2) udføres med fladt tag. Som synlig tagbeklædning skal anvendes vingetegl eller tagpap. Der må ikke anvendes reflekterende tagmaterialer.



Mindre tagpartier eller tag på mindre bygningsdele - fx indgangspartier - kan dækkes med andre materialer som fx glas, zink, aluminium eller kobber.

4.

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.

5.

Facadeskilte og henvisningsskilte ved liberale erhverv, institutioner o.l. skal i størrelse, form og farve tilpasses bygningernes arkitektur og omgivelserne i øvrigt. Opsætning af skilte kræver Byrådets tilladelse.

6.

Der må ikke opsættes reklameflag, permanente bannere o.l. i området, ligesom der ikke kan opsættes plakatreklamer på parkeringsarealer.

7.

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.

8.

Dagligvarebutikken (byggefeltet på kortbilag 2):

Bygningsfacader skal fremstå i blanke mursten, som pudset eller vandskuret mur, som facadeisolering med puds eller i farvet/malet beton. Endvidere kan op til 50 % af facaden fremtræde i transparent, ufarvet glas, med træbeklædning eller andre former for facadebeklædning, f.eks. facadetegl, skærmtegl eller zink. Endelig kan facader udføres med begrønning.

Den primære publikumsorienterede facade mod Stationsvej - herunder indgangspartiet - skal fremtræde med min. 20 % glas. Facaderne mod Stationsvej og parkeringsarealet mod øst skal desuden udformes med visuelle "brud". Dette kan ske ved vertikale materiale/farveskift, indsnit eller udkragninger.

9.

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

10.

Skure til kundevogne, cykeloverdækning mv. skal materiale- og farvemæssigt fremtræde i harmoni med den øvrige bebyggelse.

11.

Der må i alt opsættes 3 skilte i tilknytning til dagligvarebutikken med navn og bomærke. Facadeskilte må ikke være større



end 0,8 x 2 meter (højde x bredde) eller maks. 1,3 x 1,3 meter såfremt skiltet udformes kvadratisk. Skilte må ikke placeres over taghøjde.

Facadeskilte, der udføres som løse bogstaver, må højst være 80 cm høje og skal i øvrigt tilpasses bygningens karakter. Ved andre skiltetyper skal sikres "luft" omkring skiltet, så man kan se, at det sidder på en mur.

Ét af de 3 skilte kan udformes som skiltepylon, der placeres ved indkørsel fra Stationsvej. Pylonen må have en maks. bredde x højde på 150 cm x 400 cm og skal udformes med navn/logo. Teksthøjden må maks. være 80 cm. Navn og logo tillades indirekte belyst, som kontur eller udført fx som spinkle formede neonrør.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.
Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende og være pænt vedligeholdte.
2.
Mellem dagligvarebutikkens p-arealer og den nye interne fordelingsvej A-B samt mod Stationsvej skal der etableres begrønning i form af træække med græs som underbeplantning - i princippet som vist på kortbilag 3 (Illustrationsplan).
3.
Eventuelle hegn i området skal være i form af levende hegn eller faste hegn med begrønning - fx mur eller trådhegn. Faste hegn må dog ikke etableres i vejskel mod Stationsvej og Skolevej.
Mur o.l. kan fx etableres af støjmæssige hensyn.
4.
Der må kun etableres udendørs oplag på indhegnede/afskærmede arealer eller i en dertil indrettet lukket varegård ved dagligvarebutikken.

§ 10. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

§ 11. Miljøforhold

1.
Det skal sikres, at områdets funktioner ikke belastes med et støjniveau fra vejtrafik, der overstiger Miljøstyrelsens vejle-



dende grænseværdier for "Støj fra veje", p.t. vejledning nr. 4/2007.

2.

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

Etablering af en dagligvarebutik skal ske på baggrund af en støjberegning, som viser at støjkravene er overholdt.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er etableret parkering, jf. § 5.5.

§ 13. Gældende byplanvedtægt

1.

Lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt nr. 2 "Boligområde, Brenderup By" vedtaget i 1978. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Byplanvedtægt nr. 2 inden for lokalplanens område.

§ 14. Servitutter

Ingen bestemmelser

§ 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 7. januar 2013.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne plan er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 17. januar 2013.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanen muliggør en omdannelse af et eksisterende og nedslidt erhvervsområde til centerformål, herunder etablering af en ny dagligvarebutik som supplement til den eksisterende dagligvarehandel i byen, bl.a. DagliBrugsen på modsatte side af Stationsvej. De to butikker vil typisk drage stor fordel af hinandens tilstedeværelse og vil således kunne flytte en meromsætning til byen. Det vurderes derfor, at planlægningen vil kunne give et generelt men mærkbart "løft" til Brenderup - både som handelsby og bosætningsby.

Der kan indrettes eller etableres bebyggelse med et bruttoetageareal til detailhandel på maks. 1.500 m². Størrelsen af den enkelte butik må ikke overstige 1.000 m² for dagligvarer og 100 m² for udvalgsvarer. Den planlagte dagligvarebutik på 1.000 m² (ekskl. personalefaciliteter) skal placeres inden for et nærmere angivet byggefelt, jf. kortbilag 2, ligesom eventuel øvrig dagligvarehandel skal orienteres mod Stationsvej og dermed placeres i områdets nordlige del (nord for Solbakkevej).

Selve butiksbygningen tænkes indrettet med hovedindgang mod nordøst og varelevering/varegård mod syd. Disponering af bebyggelse, vej- og parkeringsforhold mv. ses på situationsplanen s. 17. Ud over dagligvarebutikken er der planer om at etablere nye og bedre faciliteter til den eksisterende børneinstitution - bl.a. nye lege- og opholdsarealer samt en tilbygning.

Ny bebyggelse kan opføres i 2 etager og med en maks. bygningshøjde på 8,5 meter. Bebyggelsesprocenten er fastsat til maks. 40, dog 30 for åben-lav bebyggelse. Af hensyn til den bymæssige karakter kan ny 2-etages bebyggelse i lokalplanområdet kun må opføres mod Stationsvej og som sluttet randbebyggelse.

Ved etablering af ny bebyggelse stilles endvidere krav til arkitektur og materialevalg for facader og tag. Blandt andet ønskes sikret, at ny butiksbebyggelse fremstår med et varieret facadeudtryk, hvorfor der bl.a. stilles krav om etablering af visuelle "brud". Der stilles også krav til udformningen og placeringen af skilte, belysning og øvrige tekniske installationer, så disse elementer ikke forringer hverken bebyggelsens eller områdets visuelle udtryk.

Vej- og stiadgang samt parkering

Vejadgang til området skal ske via de eksisterende overkørsler fra Stationsvej og Skolevej. Fra Stationsvej etableres en ny intern fordelingsvej A-B, mens der fra Solbakkevej øst kun vil være adgang for cyklister og gående, jf. kortbilag 2. Dette sikres ved opsætning af bomme.

Parkering til den planlagte butik disponeres nord og vest for butikken i umiddelbar forbindelse med overkørslen til Stationsvej og den nye interne fordelingsvej.



Ubebyggede arealer

Planen fastlægger bestemmelser omkring hegning og udendørs oplag, så området fremtræder harmonisk og ryddeligt. Der gives bl.a. mulighed for at opføres faste hegn i naboskel som mur o.l., hvor det skønnes nødvendigt af fx støjæssige hensyn. Endelig stilles der krav om begrønning mod Stationsvej og den nye interne fordelingsvej.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens rammeområde E.06.04 "v/Stationsvej". Området er udlagt til erhvervsområde med kontor, lager, værksted, service og produktion. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 45. Ny bebyggelse kan opføres med op til 2 etager og en bygningshøjde på maks. 10,0 meter.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne ift. anvendelsen til centerformål - herunder dagligvarebutik - samt ift. de bebyggelsesregulerende bestemmelser. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg - nr. 13 - som sikrer den nødvendige overensstemmelse. Det eksisterende tilstødende centerområde - C.06.01 "Stationsvej" - udvides med lokalplanområdet, hvorfor kommuneplantillæg nr. 13 omfatter det samlede udvidede rammeområde.

Rammeområde C.06.01 udlægges til centerområde med butikker, liberale erhverv, restaurationer, kollektive anlæg, boliger og offentlige formål. Der tillades funktioner i miljøklasse 1-3. Rammer for detailhandel er fastlagt i kommuneplanens generelle rammebestemmelser. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40. Bebyggelse må opføres i 2 etager og en maks. bygningshøjde på 8,5 meter. Dog gælder, at ny 2-etages bebyggelse kun må opføres som sluttet randbebyggelse mod Stationsvej.

Kommuneplantillæg nr. 13 offentliggøres samtidig med lokalplanen, men ligger som et særskilt dokument.

FORHOLD TIL GÆLDENDE BYPLANVEDTÆGT

Lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt nr. 2 "Boligområde, Brenderup By" vedtaget i 1978. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Byplanvedtægt nr. 2 inden for lokalplanens område.



Situationsplan - forslag til disponering af butiksbygning, varegård, parkering, beplantning mv. i den nordlige del af lokalplanområdet.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplandirektiv

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i et område med almindelige drikkevandsinteresser.

Natura 2000-områder

Lokalplanområdet ligger ca. 3,2 km fra nærmeste Natura 2000-område "Kysten ved Nærá og Æbelø" og vil ikke påvirke naturværdier i dette område.

Jordforurening

Lokalplanområdet er områdeklassificeret iht. Jordforureningsloven. Middelfart Kommune er ikke bekendt med, at der findes forurenede jord i området.



Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes.

Museumsloven

Anlægsarbejder inden for lokalplanområdet må ikke ske uden orientering af museumsmyndighederne, jævnfør kapitel 8 i Museumsloven.

Bygherre skal være opmærksom på, at såfremt der i forbindelse med anlægsarbejde på området påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. Museumsloven § 27, lov nr. 473 af 7. juli 2001) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og det lokale museum adviseres.

Handicapforhold

Indretning af området - herunder placeringen af handicap-P-pladser - skal ske under hensyntagen til adgangsforhold for borgere med handicap.

Vandforsyning

Området ligger inden for Brederup Vandværks forsyningsområde.

Spildevand

Sanitært spildevand skal tilsluttes den offentlige kloak og ledes til rensesanlæg. Overfladevand fra fx parkeringsarealer og tagflader skal tilsluttes den offentlige kloak, men forsinkes/nedsives i regnvandsbassin/regnvandskassetter.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger - jf. kommunens varmeplan - inden for den del af den kollektive varmforsynings område, som er forsynet med naturgas.

Lokalplanen indeholder en bestemmelse om, at ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse, og der kan derfor dispenseres fra en eventuel tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

Støj

Støj fra erhverv

Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet ikke påfører omgivelserne et støjniveau - bl.a. affødt af trafikken til og fra området - der overstiger de gældende grænseværdier i henhold til 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. I aktuelle tilfælde gælder følgende vejledende grænseværdier (dag/aften/nat) for støj:

Lokalplanområdet:

Centerområde: 55/45/40 dB.

Naboområder:

Åben-lav boligbebyggelse: 45/40/35 dB

Erhvervsområder (let): 60/60/60 dB

Det støjmæssige bidrag i relation til områdets anvendelse til centerformål - herunder den ny dagligvarebutik - vil bl.a. stamme fra kundetrafik, varetilkørsel, køleanlæg mv. ligesom der vil være trafik genereret af andre brugere/beboere. I forhold til dagligvarebutikken er det forudsat, at vareindleveringen foregår i lukket varegård. På baggrund af plan- og trafikløsningen - jf. kortbilag 3 (illustrationsplanen) er det vurderet, at de vejledende støjgrænseværdier kan overholdes - både intent i området og i naboskel.

Støj fra trafik

Det skal sikres, at trafikstøjniveauet i området - fx ift. boliger og institutioner - ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for "Støj fra vejtrafik" (p.t. vejledning nr. 4/2007).

Med lokalplanområdets placering og afstand til trafikerede veje vurderes det, at de vejledende grænseværdier vil kunne 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 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. Private tilstandservitutter, der er i strid med lokalplanen ved lokalplanens endelige vedtagelse, aflyses.



TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

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

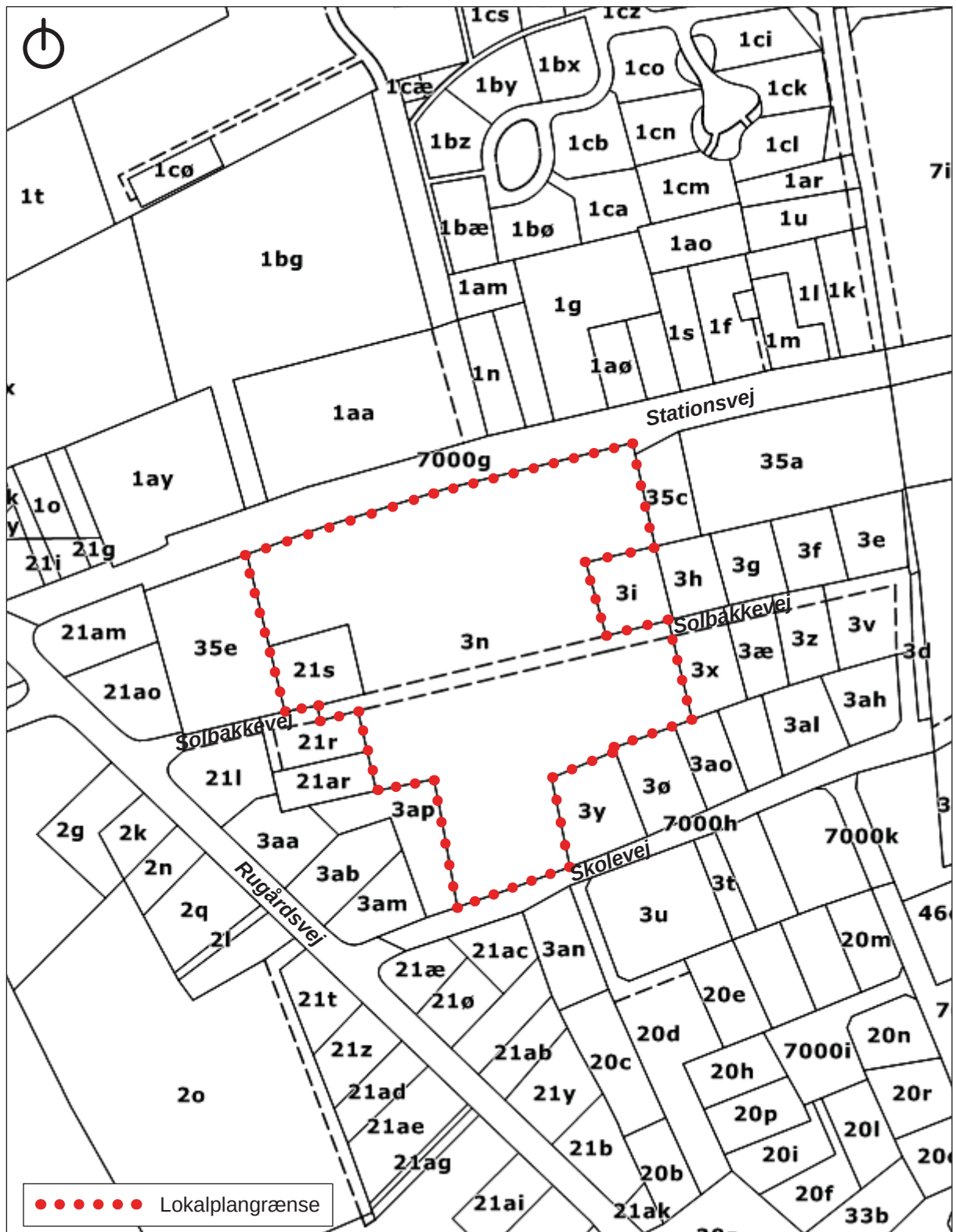
Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 143

Centerområde ved Stationsvej og Skolevej i Brenderup

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål: 1: 2.500

Dato: 25. juni 2012



Middelfart Kommune

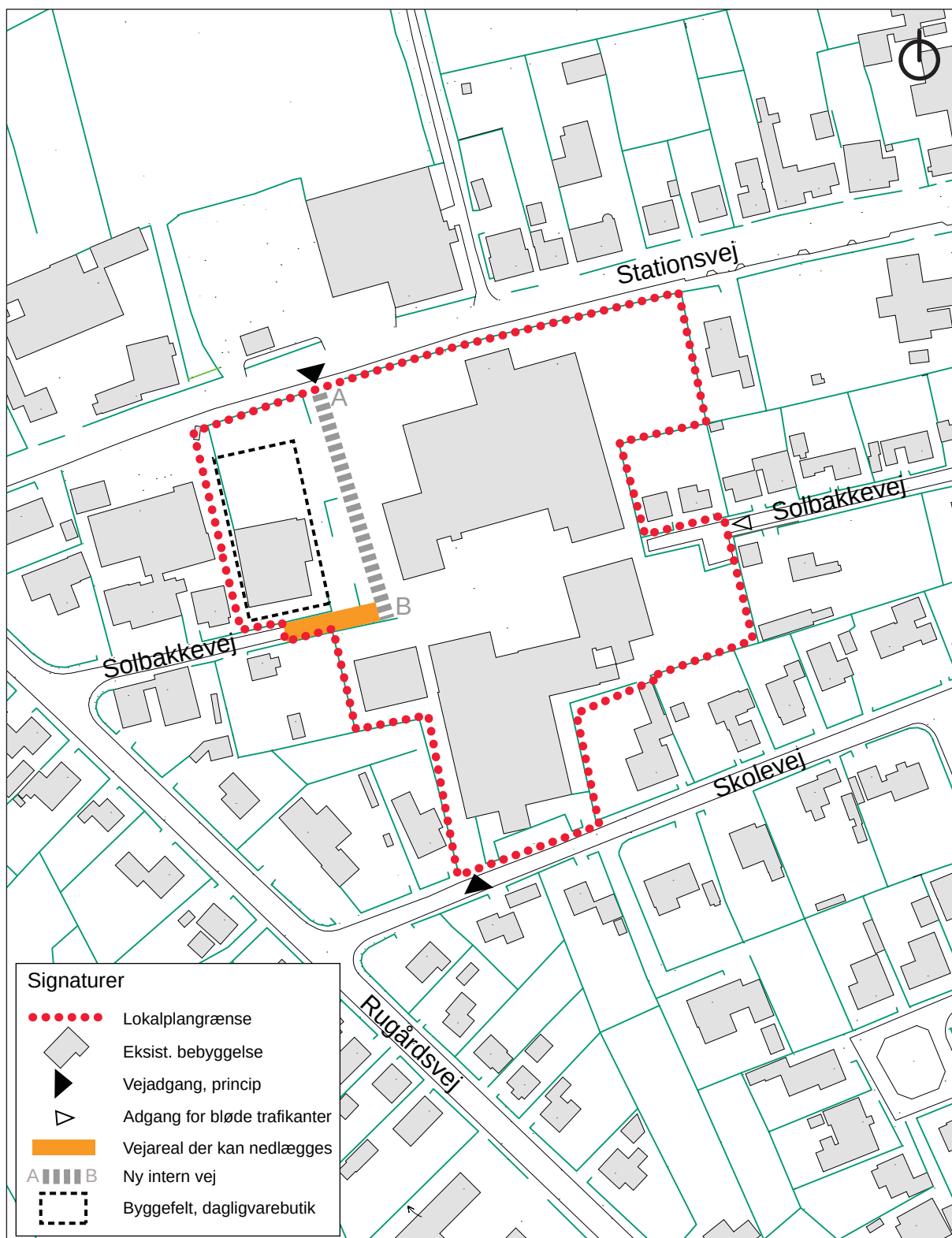
Lokalplan nr. 143

Centerområde ved Stationsvej
og Skolevej i Brenderup

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål: 1: 2.000

Dato: 25. juni 2012



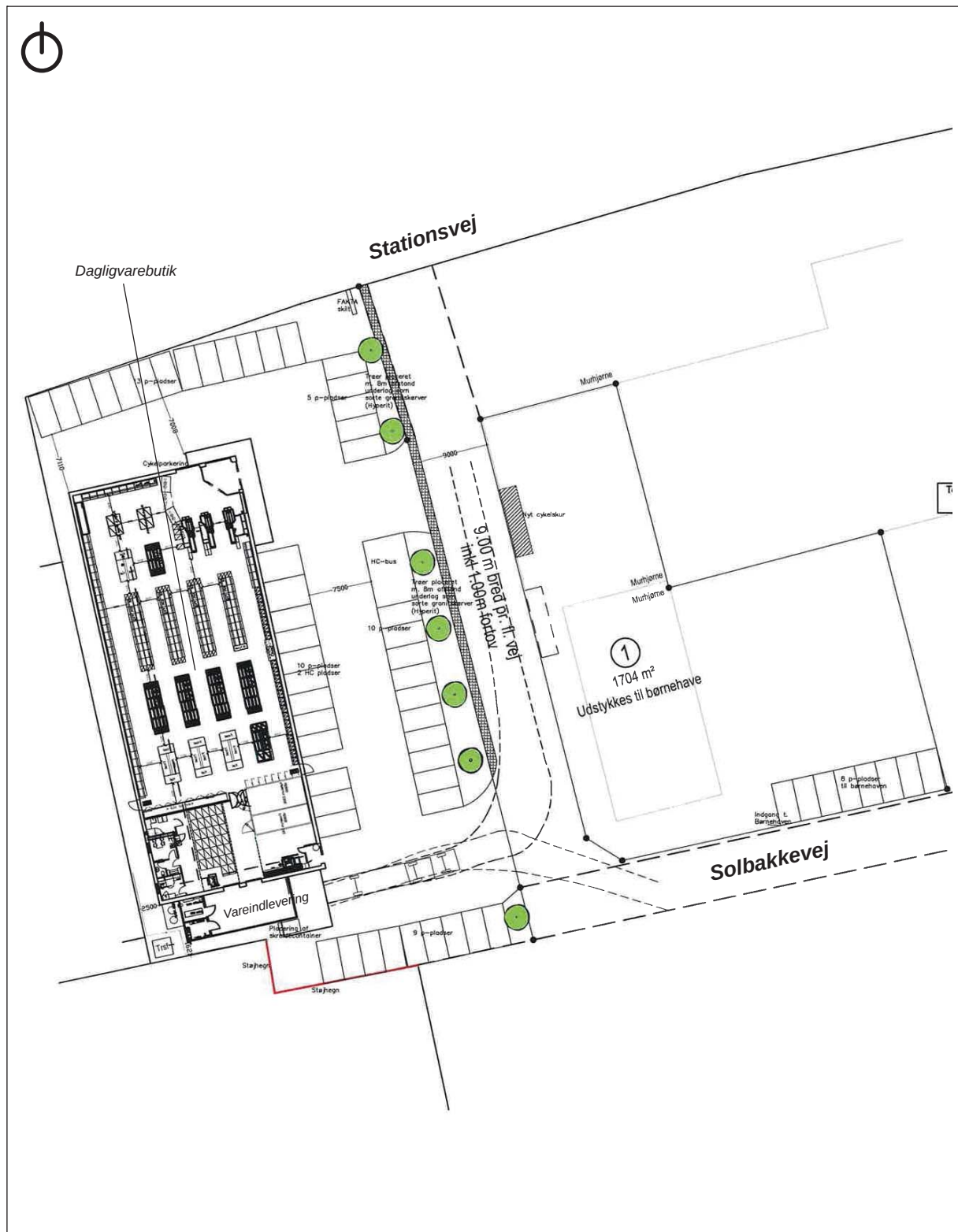
Middelfart Kommune Lokalplan nr. 143

Centerområde ved Stationsvej
og Skolevej i Brenderup

KORTBILAG 3: Illustrationsplan

Mål: Ikke målfast

Dato: 4. juli 2012



Illustrationsplanen er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.



Middelfart
KOMMUNE

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