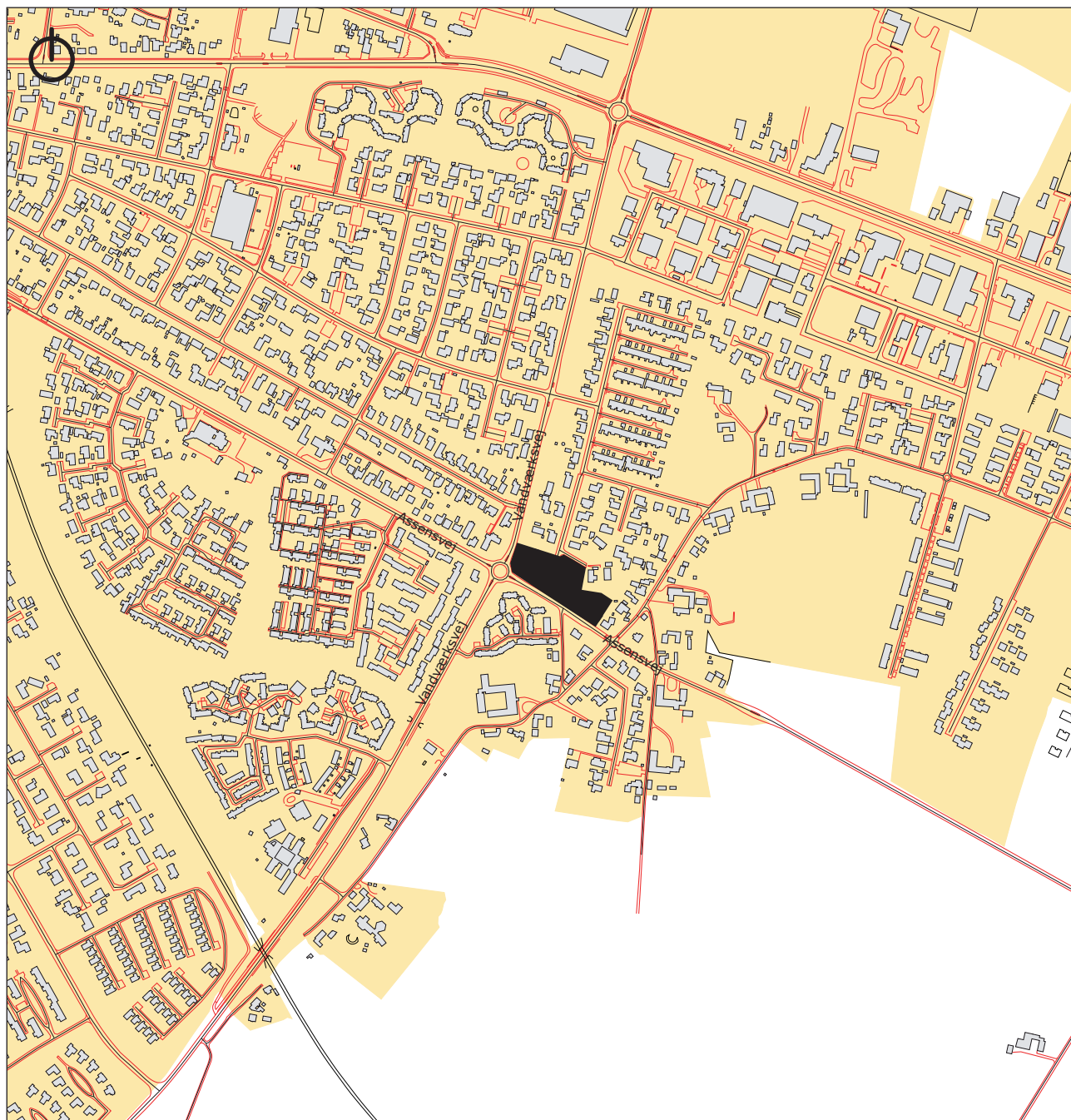




**Middelfart**  
KOMMUNE

# LOKALPLAN NR. 169

**Dagligvarebutik ved Assensvej, Middelfart**

**September 2017**

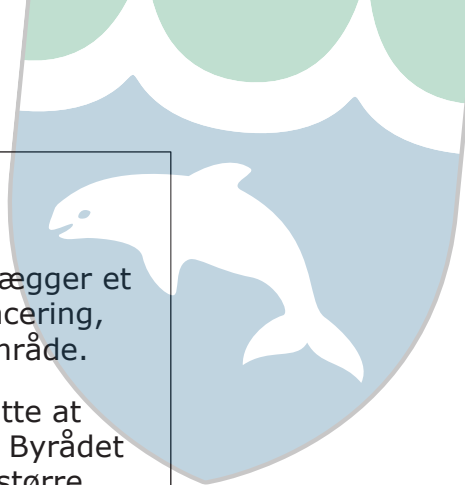
## HVAD ER EN LOKALPLAN ?

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 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. 169

Dagligvarebutik ved Assensvej, Middelfart

## Indhold

|                                                  |           |
|--------------------------------------------------|-----------|
| <b>INDLEDNING .....</b>                          | <b>5</b>  |
| LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER .....        | 5         |
| LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL .....            | 6         |
| <b>LOKALPLANENS BESTEMMELSER .....</b>           | <b>7</b>  |
| VEDTAGELSESPÅTEGNING .....                       | 13        |
| <b>REDEGØRELSE .....</b>                         | <b>15</b> |
| LOKALPLANENS INDHOLD .....                       | 15        |
| LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN .....     | 17        |
| FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN .....             | 19        |
| LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING ..... | 20        |
| SERVITUTTER .....                                | 22        |
| TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER .....          | 22        |
| <b>BILAG .....</b>                               | <b>25</b> |
| KORTBILAG 1: MATRIKELKORT.....                   | 25        |
| KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT .....                 | 27        |
| KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSSKITSE.....            | 29        |



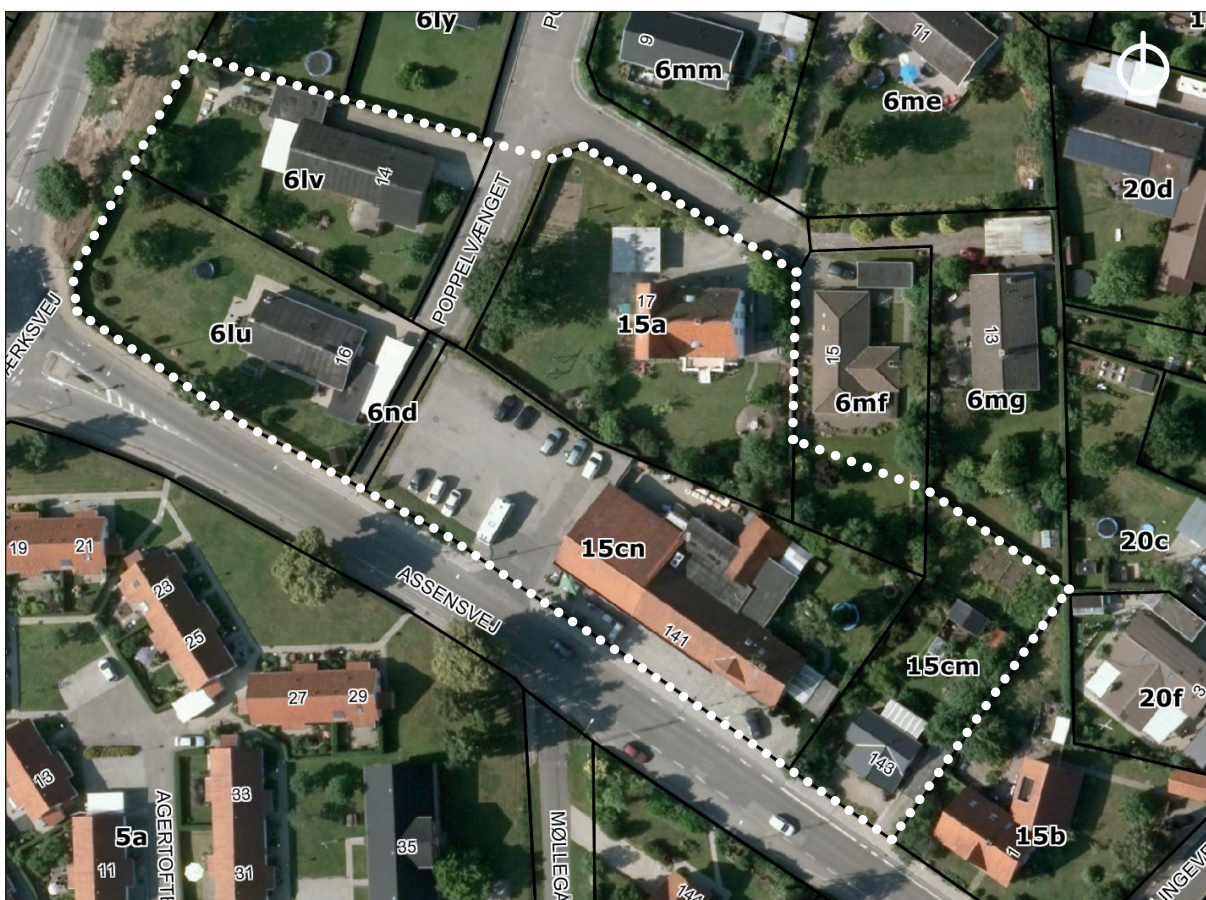
## LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet, der har et samlet areal på ca. 7.500 m<sup>2</sup>, ligger ved Assensvej i den sydlige del af Middelfart, øst for rundkørslen mellem Vandværksvej og Assensvej. Til området er adgang betjenes området via Assensvej samt stien mellem Assensvej og Poppelvænget. Området ligger i byzone.

Lokalplanområdet ligger i sammenhæng med et eksisterende boligområde, som hovedsageligt består af fritliggende villaer på egen grund. På modsatte side af Assensvej ligger rækkehusbebyggelsen Agertoften. Jævnfør luftfotoet nedenfor.

Lokalplanområdet omfatter matriklerne 6lu, 6lv, 6nd, 15a, 15cm, 15cn samt del af 6mf og 7000t alle Skrillinge By, Kauslunde. Kun matrikel 15cn anvendes i dag til butiksformål, men for at sikre rummelighed til en ny og større butik samt de nødvendige udenomsarealer til parkerings- og færdsel, ændres anvendelsen for de øvrige matrikler til bolig og butiksformål.

Inden for lokalplanområdet ligger flere eksisterende bebyggelser, som kan nedrives for at skabe rummelighed for en kommende dagligvarebutik. Dog er der på matrikel 15a registreret bebyggelse med høj bevaringsværdi. Bevaringsværdien er 3 ifølge SAVE-registreringen, og må derfor ikke nedrives eller ændres uden tilladelse fra Middelfart Kommune.



Lokalplanområdets afgrænsning og placering ved Assensvej og Poppelvænget i Middelfart øst.

## LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske om, at udbygge den eksisterende butik på Assensvej. Butikken skal medvirke til at understøtte den lokale forsyning af dagligvarer i det omkringliggende boligområde.

Formålet med lokalplanen er således, at give mulighed for at opføre en ny og større butik til områdets daglige forsyning til erstatning for den eksisterende. Derudover er formålet med planen at sikre de bygningsmæssige bevaringsværdier i området, samt hensigtsmæssige adgangsforhold til og fra området. Ligeledes skal planen sikre, at parkeringsarealet i tilknytning til butikken gives et grønt udseende.



*Foto af den eksisterende dagligvarebutik, som ønskes udvidet. Set fra Assensvej.*



*Foto af den bevaringsværdige villa, Poppelvænget 17.*



# Middelfart Kommune

## Lokalplan nr. 169

### Dagligvarebutik ved Assensvej, Middelfart

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. nov. 2015 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 der kan opføres en dagligvarebutik til områdets daglige forsyning med naturligt tilknyttede funktioner,
- at varetage bevaringsinteresserne for eksisterende bebyggelse,
- at sikre, at ikke bevaringsværdig bebyggelse kan nedrives,
- at sikre, at ubebyggede arealer i området - herunder parkeringsarealer - gives et grønt udseende,
- at der sikres gode adgangsforhold for cyklister og gående, samt
- at sikre, at området vejbetjenes fra Assensvej.

#### § 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

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

Skrillinge By, Kauslunde, matr. nr. 6lu, 6lv, 6nd, 15a, 15cm, 15cn samt del af 6mf og 7000t

samt alle parceller, der efter den 25. januar 2017 udstykkes inden for området.

2.

Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

#### § 3. Områdets anvendelse

3.1

Inden for lokalplanområdet må kun opføres eller indrettes bebyggelse til en dagligvarebutik i form af en (enkelt stående)



butik til områdets forsyning med et samlet areal på maksimalt 1.200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, herunder butiksareal, personalefaciliteter o.l., jf. Planlovens bestemmelser.

3.2

Eksisterende boliger kan anvendes uændret til boligformål.

#### **§ 4. Udstykning**

*Ingen bestemmelser.*

#### **§ 5. Veje, stier og parkering**

1.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Assensvej, jf. princippet på kortbilag 2.

2.

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

- 1 p-plads pr. 25 m<sup>2</sup> etageareal ved butikker
- 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal i øvrigt
- 2 p-pladser pr. bolig

Dog må der maksimalt anlægges parkeringsarealer svarende til:

- 1 p-plads pr. 15 m<sup>2</sup> etageareal ved butikker

Parkeringsarealer skal etableres på egen grund og efter vejlovgivningens regler.

Handicappladser skal placeres nær bebyggelsens hovedindgang og skal etableres på jævnt terræn og med synlig skiltning.

Der skal endvidere sikres areal til cykelparkering svarende til 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal, dog min. et samlet areal på 10 m<sup>2</sup>.

3.

Den eksisterende stiadgang mellem Poppelvænget og Assensvej skal sikres, jf. kortbilag 2. Ved udvidelse af parkeringsarealet mod vest kan stiens forløb flyttes nogle meter.

#### **§ 6. Tekniske anlæg**

1.

Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.

2.

Spildevand fra ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige klo-



aknet i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan.

3.

Der kan etableres anlæg for solenergi på bygningers tag og/eller facade, såfremt anlæggene er en integreret del af selve taget og/eller facaderne og de indpasses under hensyntagen til bl.a. bygningens arkitektoniske udtryk.

Der er endvidere mulighed for at etablere jordvarme i området.

4.

Øvrige tekniske bygningsinstallationer fx 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 bygninger.

## **§ 7. Bebyggelsens omfang og placering**

1.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for boliger og 40 for dagligvarebutik.

2.

Ny bebyggelse, inklusiv overdækket varegård, skal placeres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt.

Undtaget herfra er skure til kundevogne og cykeloverdækning, der kan indpasses uden for byggefeltet.

3.

Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger må ikke opføres med mere end 1 etage, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 5,5 meter over eksisterende terræn.

Butikkens indgangsparti kan dog tillades opført i op til 8½ meters højde.

4.

Eksisterende, ikke bevaringsværdig, bebyggelse indenfor lokalplan området kan nedrives, jf. kortbilag 2.



## § 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Bevaringsværdig bebyggelse - Poppelvænget 17

Bebyggelsen, der er markeret som bevaringsværdig på kortbilag 2, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden forudgående godkendelse fra kommunen.

Eksempelvis forudsættes tilladelse til:

- Udskiftning af tag
- udskiftning af vinduer og døre,
- etablering af nye vinduer og døre
- ændring af farver på vinduer, døre eller facade,
- skiltning og opsætning af markiser.

2.

Øvrig bebyggelse

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

3.

Bygningsfacader skal fremstå med blank mur i tegl, med pudsede eller vandskurede overflader, som facadeisolering med puds eller i farvet/malet beton.

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. Den primære publikumsorienterede facade skal fremtræde med min. 20 % glas.

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

4.

Der skal være indkig til butikken gennem vinduer og døre, hvorfor disse ikke må blændes, dette gælder dog ikke lager o.l. sekundære rum.

5.

Tagbeklædning skal etableres som "begrønnet tag", fx Mos-Sedum. Dog kan skure til kundevogne o.l. udføres med anden tagbeklædning.

Endvidere kan mindre tagpartier eller tag på enkelte mindre bygningsdele fx indgangspartier o.l. udformes som buet tag eller pyramidetag og kan dækkes med alternative materialer som fx glas, zink, aluminium eller kobber. Dog ikke reflekterende tagmateriale.



6.

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

7.

Øvrige bygninger som skure til kundevogne skal materiale- og farvemæssigt fremtræde i harmoni med den øvrige bebyggelse.

8.

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 100 cm 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 placeret mod Assensvej. Pylonen må have en maks. bredde x højde på 1 x 3 meter og skal udformes med navn/logo.

Tekst og logo i skilte må være indvendig belyst, eller må etableres som enkeltbogstaver med bagudrettet lys på facaden (coronabelysning).

Lysskilte må udføres med en maksimal dybde på 0,25 m.

Der må i et omfang, der ikke forringer hverken bebyggelsens eller områdets visuelle udtryk, opsættes enkelte mindre skilte til reklamering på bebyggelsens facader, ligesom der kan opstilles mindre løse skilte ved butikkens hovedindgang.

9.

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

## **§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning**

1.

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

2.

Parkeringsarealerne skal gives et grønt udseende ved underopdeling med beplantning i form af hække eller enkelte højstam-



mede træer, jf. princippet som vist på kortbilag 3.

Der skal plantes minimum et træ for hver 6. p-plads.

3.

For matr. nr.: 6lv og 6lu gælder det, at hegning mod Assensvej og Vandværksvej skal foregå med ubrudt levende hegn/hække af bøgepur eller liguster. Hækken må ikke gives en lavere højde end 80 cm.

Etablering af mur i naboskel kan kun ske af terræn- og støj-mæssige hensyn. Støjhegn i skel kan etableres i op til 3 m.

4.

Der må kun etableres udendørs oplag i dertil indrettede lukkede varegårde, der skal placeres i direkte tilknytning til butiksbbygningen.

5.

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

## **§ 10. Grundejerforening**

Ingen bestemmelser.

## **§ 11. Miljøforhold**

1.

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 den viste dagligvarebutik kan kun ske under forudsætning af at der opføres en 3 meter høj støjskærm, fra hjørnet af varegården og langs det sydlige skel til Poppelvænget 17.

## **§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse**

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- at der er sket tilslutning af ny bebyggelse til offentlig kloak, jf. § 6
- at der er etableret parkeringsarealer, jf. § 5
- at det er etableret støjafskærmning mellem dagligvarebutikken og boligbebyggelsen Poppelvænget 17, jf. § 11



### **§ 13. Gældende byplanvedtagt**

Lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt nr. 4 "Byplanvedtægt for et boligområde ved Skrillinge landsby" vedtaget i 1969. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Byplanvedtægt nr. 4 inden for lokalplanområdet.

### **§ 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 af Middelfart Byråd den 4. september 2017.

Johannes Lundfryd Jensen  
Borgmester

Steen Vinderslev  
Kommunaldirektør

Planen er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 21. september 2017.



## LOKALPLANENS INDHOLD

### Anvendelse

Indenfor lokalplanområdet kan der indrettes eller etableres bebyggelse med et bruttoetageareal til detailhandel i form af en enkeltstående butik til områdets daglige forsyning på maks. 1.200 m<sup>2</sup>, inklusiv lager, personalefaciliteter mv.. Ny bebyggelse skal placeres inden for det angivne byggefelt, jf. kortbilag 2.

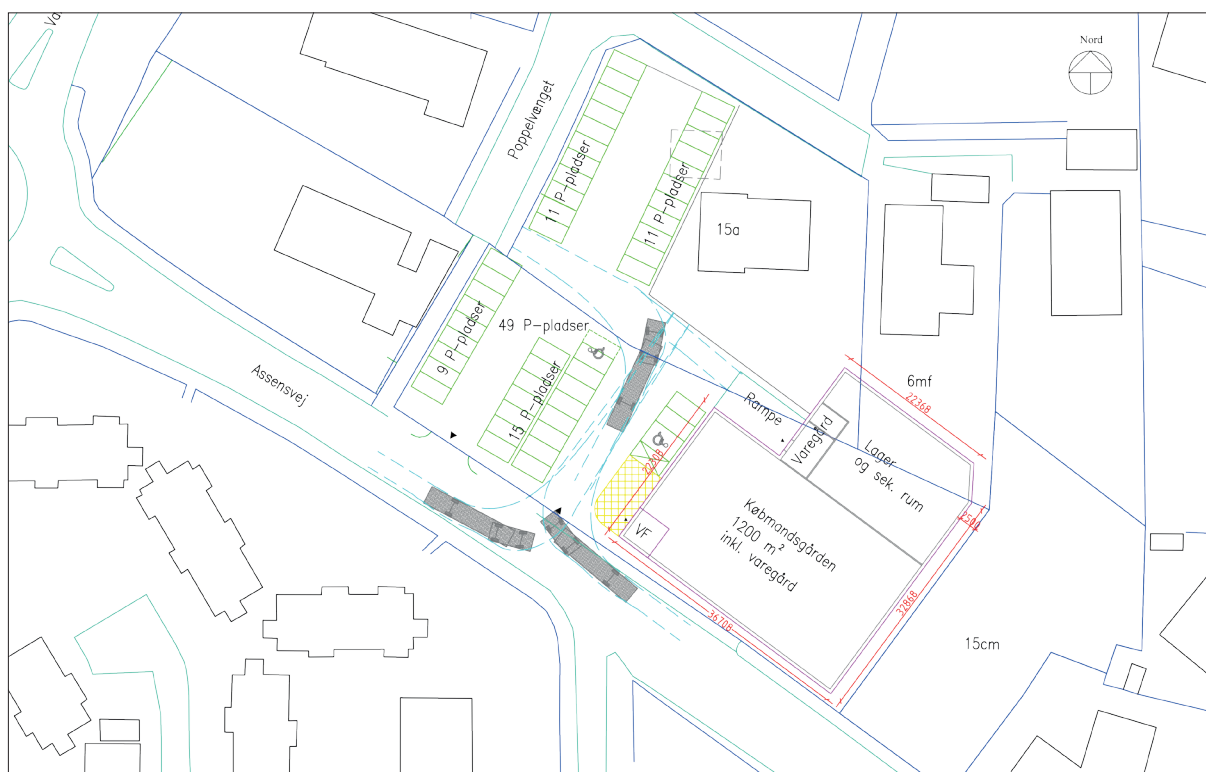
### Disponering

Området disponeres med ny dagligvarebutik i områdets østlige del og med tilhørende parkerings- og færdselsarealer mod stien mellem Poppelvej og Assensvej. Området vest for stien ud mod rundkørslen ved Vandværksvej og Assensvej udlægges som bufferareal til en evt. senere udvidelse af butikkens parkeringsarealer.

Ikke bevaringsværdig bebyggelse inden for lokalplanområdet forventes nedrevet i det omfang det er nødvendigt, for at give mulighed for etablering af en ny dagligvarebutik med tilhørende færdsels- og parkeringsarealer.

### Bebyggelse

Butikken tænkes indrettet med hovedindgang mod sydvest og varelevering/varegård mod nordøstligt skel. Forslag til disponering af bebyggelse, vej- og parkeringsforhold mv., er vist på kortbilag 3.



Planskitse som viser mulig disponering af lokalplanområdet.



Ny bebyggelse må opføres i 1 etage og med en maks. bygningshøjde på 5,5 meter. Butikkens indgangsparti kan dog tillades opført i op til 8,5 meter. For ny bebyggelse til butiksformål er bebyggelsesprocenten maks. 40 for den enkelte ejendom.

I bebyggelsens disposition er der lagt vægt på, at synligheden samt adgangsforhold for gående og cyklende orienteres mod Assensvej. Der er endvidere lagt vægt på bebyggelsens tilpasning til bybilledet, og der er derfor stillet krav til bebyggelsens arkitektur og materialevalg. Blandt andet ønskes det sikret, at bebyggelsen ikke fremstår med store monotone facadepartier, hvorfor der er stillet krav om etablering af visuelle "brud", samt indkig til butikken igennem vinduer og døre.

Der stilles også krav til udformningen og placeringen af skilte og tekniske installationer, så disse elementer ikke forringer hverken bebyggelsens eller områdets visuelle udtryk.

Tag på butikken skal etableres som et "grønt tag" (f.eks. Mos-Sedum eller anden egnet beplantning). Valg af tagmateriale er sket ud fra betragtning af, at "grønne tage" er effektivt ift. af-dampning af regnvand, ligesom det har en naturligt, varierende og smukt udtryk henover året.

Inden for lokalplanområdet er der en bygning registreret med høj bevaringsværdig (Save 3). Bygningen er opført i 1924.

Facaderne fremtræder med pudset hvidkalket murværk med fremhævede murværksdetaljer og grå sokkel. Taget fremstår med rød tegl og buede kviste. Bebyggelsen fremstår med originale døre og vinduer.

For bevaringsværdig bebyggelse gælder generelt, at der kun kan foretages nedrivning, udvendige bygningsmæssige ændringer og tilbygninger med tilladelse fra Middelfart Kommune. Ud-vendige ændringer i form af om- og tilbygninger, herunder facadeændringer, udskiftning af tage, vinduer, døre og kviste skal ske i overensstemmelse med den enkelte bygnings oprindelige arkitektur og materialevalg.

Bygningens udvendige facadepartier bør behandles nænsomt i forbindelse med udvendige istandsættelser, og der bør udelukkende anvendes traditionelle gedigne overfladebehandlinger på bygningens udvendige side.

Husets ydervægge skal herunder sikres mod fugtproblemer ved at anvende åndbare materialer, som kalkmørtel til pudslag og kalk- eller silikatmaling som slutmaling. Det anbefales derudover, at bygningen fremadrettet farvesættes på traditionel vis med hvide dekorative elementer som gesimser, bånd og indfatninger i en traditionel hvid. Soklen bør fremstå i en traditionel mørkere sokkelfarve.



Ved udskiftning og ændringer i hhv. vinduer, døre og tagvinduer, skal der efterstræbes en traditionel håndværksmæssig udformning. Døre og vinduer skal udføres i ren trækonstruktion uden synlige plast- og aluminiumsdele. Døre udformes som traditionelle fyldningsdøre.

Der kan ikke udføres tilbygninger til den bevaringsværdige ejendom, idet husets ydre sluttede geometri skal respekteres og fastholdes, og det er herunder ikke muligt at udføre kviste i tagfladen.

### **Ubebyggede arealer**

Planen omfatter bestemmelser omkring udendørs oplag, hegning og terrænregulering, så området fremtræder harmonisk og i naturlig sammenhæng med omgivelserne. Blandt andet skal parkeringsarealet gives et grønt udtryk ved beplantning med lave hække eller opstammede træer.

### **Veje, stier og parkering**

Vejadgang til området skal ske via overkørsel til Assensvej. Parkering disponeres vest og nord for bebyggelsen i umiddelbar forbindelse til overkørslen ved Assensvej. Inden for området skal der udlægges areal til parkering efter følgende fordeling:

- 1 p-plads pr. 25 m<sup>2</sup> etageareal ved butikker
- 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal i øvrigt
- 2 p-pladser pr. bolig

Dog må der maksimalt anlægges parkeringsarealer svarende til - 1 p-plads pr. 15 m<sup>2</sup> butiksareal.

Tilsvarende stilles der krav om etablering af cykelparkering svarende til 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

Fodgængere sikres adgang til butikkens via forarealet som skal etableres i tilknytning til fortovet langs Assensvej. Ved en evt. inddragelse af lokalplanområdets vestlige del til parkering skal stien mellem Poppelvænget og Assensvej bibeholdes, men kan flyttes nogle meter.

## **LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN**

### **Kystnærhedszonen**

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen, 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 kystnærhedszonen skal der



redegøres for den visuelle påvirkning af kystlandskabet, og hvis bebyggelsen overstiger en bygningshøjde på 8,5 meter skal der gives en begrundelse herfor.

Det vurderes, at bebyggelse og anlæg i lokalplanområdet ikke vil være synligt set fra kysten, da der på de mellemliggende arealer både er bebyggelse og beplantning.

Den maksimale bygningshøjde for fremtidig bebyggelse er fastsat til 5,5 meter over terræn og bebyggelsesprocenten til maks. 40. Bebyggelsens højde og omfang matcher således det omkringliggende boligområde, og er lavere end den eksisterende bebyggelse, som fremtræder med sadeltag og udnyttet tagetage.

Lokalplanen udlægger endvidere et byggefelt med omtrent samme placering, som den eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanområdet. Jf. kortbilag 2 og 3.

Det vurderes derfor, at det planlagte byggeri ikke vil ændre den visuelle opfattelse af kysten, og vil således ikke påvirke kystlandskabet på negativ vis.

### **Bevaringsværdige bygninger**

Middelfart Kommune har siden 1993 gennemført registreringen og kortlægning af byers og bygningers arkitektoniske og kulturhistoriske bevaringsværdier. Der er registreret bygninger opført før 1940 og disse har fået en bevaringsværdi – også kaldet SAVE værdi – på mellem 1 og 9.

Bygninger med høj værdi (1-4) er bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie eller placering i landskabet er særligt værdifuld for en helhed og skal sikres gennem planlægning. Bevaringsværdige bygninger med bevaringsværdi på 1-4 ifølge SAVE-registreringen i kommuneatlas fra 1993 er i kommuneplanen registreret som bevaringsværdige og må ikke nedrives, ændres eller ombygges uden en konkret vurdering og tilladelse fra Middelfart Kommune.

Poppelvænget 17 er registreret med en bevaringsværdi på 3. Der er i lokalplanen medtaget bestemmelser, der sikrer at bebyggelsen ikke må nedrives, ændres eller ombygges uden tilladelse fra Middelfart kommune.

### **Detailhandel**

Ved indpasning af butikker uden for kommuneplanens bymidteafgrænsning, gælder iht. Planlovens bestemmelser en mindsteafstand på 500 m.

I det aktuelle tilfælde er afstanden til nærmeste butik ca. 550 meter (i fugleflugtslinje), og køreafstanden er ca. 980 meter.

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af en enkeltstående

butik til områdets daglige forsyning på maks. 1200 m<sup>2</sup>. Planlægningen er dermed i overensstemmelse med retningslinjerne for detailhandelsudbygningen for enkeltstående butikker til områdets lokale forsyning.

### **Kommuneplanens rammebestemmelser**

Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens rammeområde B.01.20 "Vandværksvej, Skrillingevej. Området er udlagt til boligområde med åben/lav og tæt/lav bebyggelse. Der må desuden placeres enkelte institutioner til betjening af boligområdet. På ejendomme med direkte adgang til Assensvej, kan der i eksisterende erhvervsarealer etableres erhverv i form af mindre liberale erhverv, små butikker og kontorer og små virksomheder uden egentlig produktion.

Bebyggelsesprocenten er fastsat til 30 for den enkelte ejendom, men kan ved tæt-lav eller andet byggeri fastsættes til 40%. Ny bebyggelse kan opføres med op til 2 etager og en bygningshøjde på maks. 8,5 meter.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde B.01.20.

## **FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLANER**

Lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt nr. 4 "Byplanvedtægt for et boligområde ved Skrillinge landsby", vedtaget i 1969. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Byplanvedtægt nr. 4 inden for lokalplanområdet.

## **LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING**

### **Landsplanlægning**

#### Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i et område med almindelige drikkevandsinteresser. Den planlagte anvendelse til butiksformål vil ikke udgøre en risiko for grundvandsressourcen.

#### Natura 2000-områder

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område "Lillebælt" ligger ca. 2,2 km syd for lokalplanområdet. Det er kommunens vurdering, at det ansøgte ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil påvirke Natura 2000-området væsentligt eller medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med de statslige vand- og naturplaner.



### **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.

### **Handicapforhold**

Indretning af området - herunder placeringen af handicap-P-pladser - skal ske under hensyntagen til adgangsforhold for borgere med handicap. Parkeringsforhold, belysning, skiltning, belægnings mv. udformes i henhold til DS3028 og gældende bygningsreglement.

### **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, men der kan med fordel foretages en forundersøgelse af arealet. Bygherre skal være opmærksom på, at såfremt der i forbindelse med anlægsarbejde på området på træffes 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.

### **Vandforsyning**

Lokalplanområdet ligger inden for Trefor's forsyningsområde.

### **Spildevand**

Sanitært spildevand skal tilsluttes den offentlige kloak og ledes til renseanlæg.

Regnvand må ledes til offentlig kloak, med en befæstelsesgrad på max. 0,3, jævnfør spildevandsplanen. Den øvrige del skal om muligt nedsives lokalt ved brug af LAR-løsninger - evt. på fællesarealer på egen grund.

Alternativet skal regnvandet forsinkes inden afledning til den offentlige kloak.

### **Varmeforsyning**

Lokalplanområdet ligger inden for den del af den kollektive varmforsyningsområde, som er forsynet med fjernvarme.

For bebyggelse der opføres som lavenergibyggeri (jf. Bygningsreglementets til enhver tid gældende bestemmelser) kan der dispenseres fra tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

### **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 er naboområdet "Åben og lav boligbebyggelse" med følgende vejledende grænseværdier for støj: 45/40/35 dB (dag/aften/nat).

Det støjmæssige bidrag i relation til områdets anvendelse til butiksformål vil udelukkende stamme fra kundetrafik og varetilkørsel samt køleanlæg.

Der er i forbindelse med planens udarbejdelse udført en støj-beregning, der viser at støjkravene kan overholdes under forudsætning af at der opføres en 3 meter høj støjskærm, fra hjørnet af varegården og langs det sydlige skel til Poppelvænget 17 med en længde på ca. 25 m. Endvidere skal muligheden for at begrænse vareindlevering, så denne alene finder sted i dagtimerne (kl. 7-18) på hverdage samt om formiddagen (kl. 7-14) på lørdag overvejes.

Indeholdt i planen er betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse til dagligvarebutik, at det skal opføres ovennævnte støj-afskærmning.

### **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.



Private tilstandsservitutter, 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.

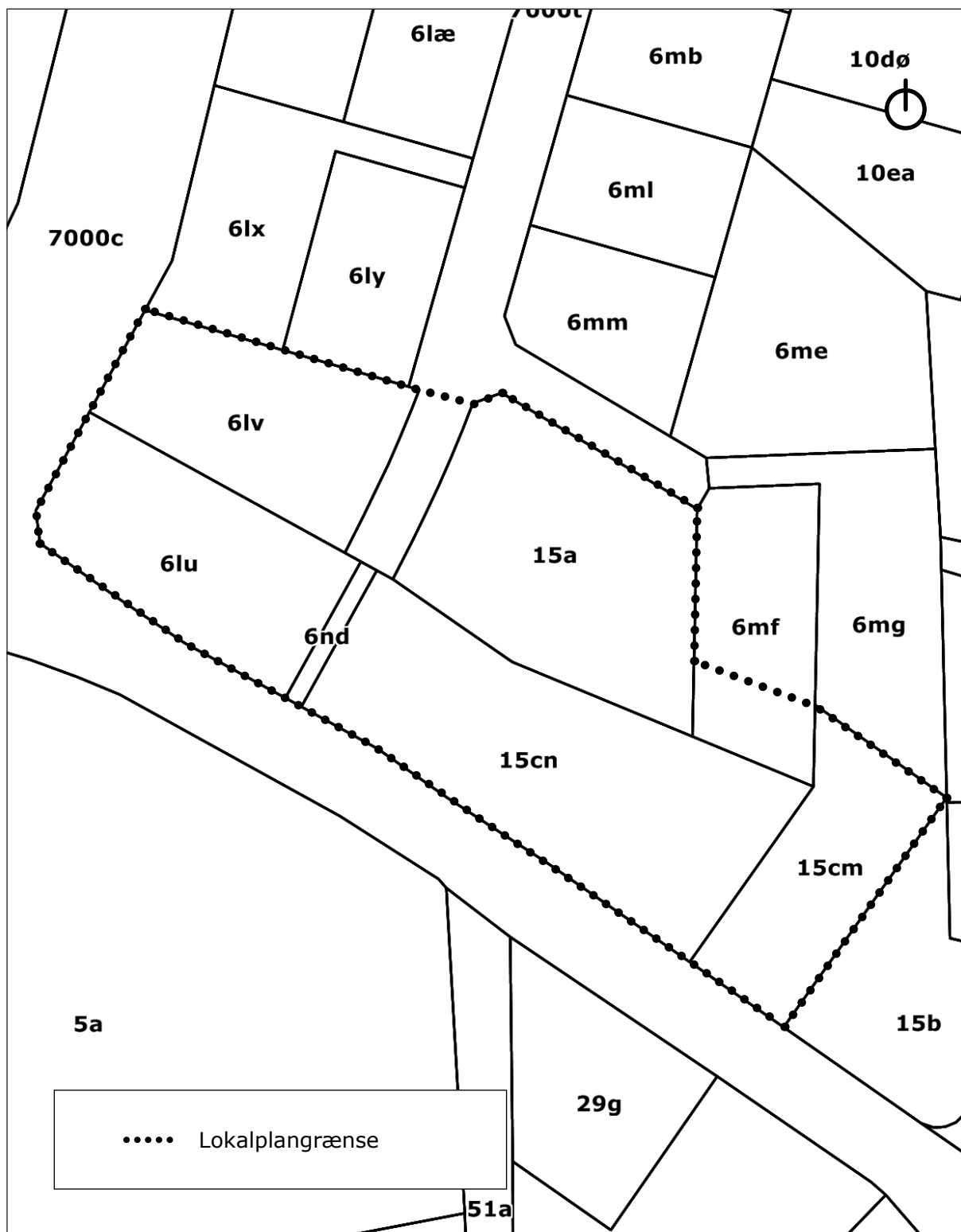




**Middelfart Kommune**  
**Lokalplan nr. 169**  
Dagligvarebutik ved Assensvej,  
Middelfart

**KORTBILAG 1: Matrikelkort**

Mål: 1: 1:1000  
Dato: 2.2.2017





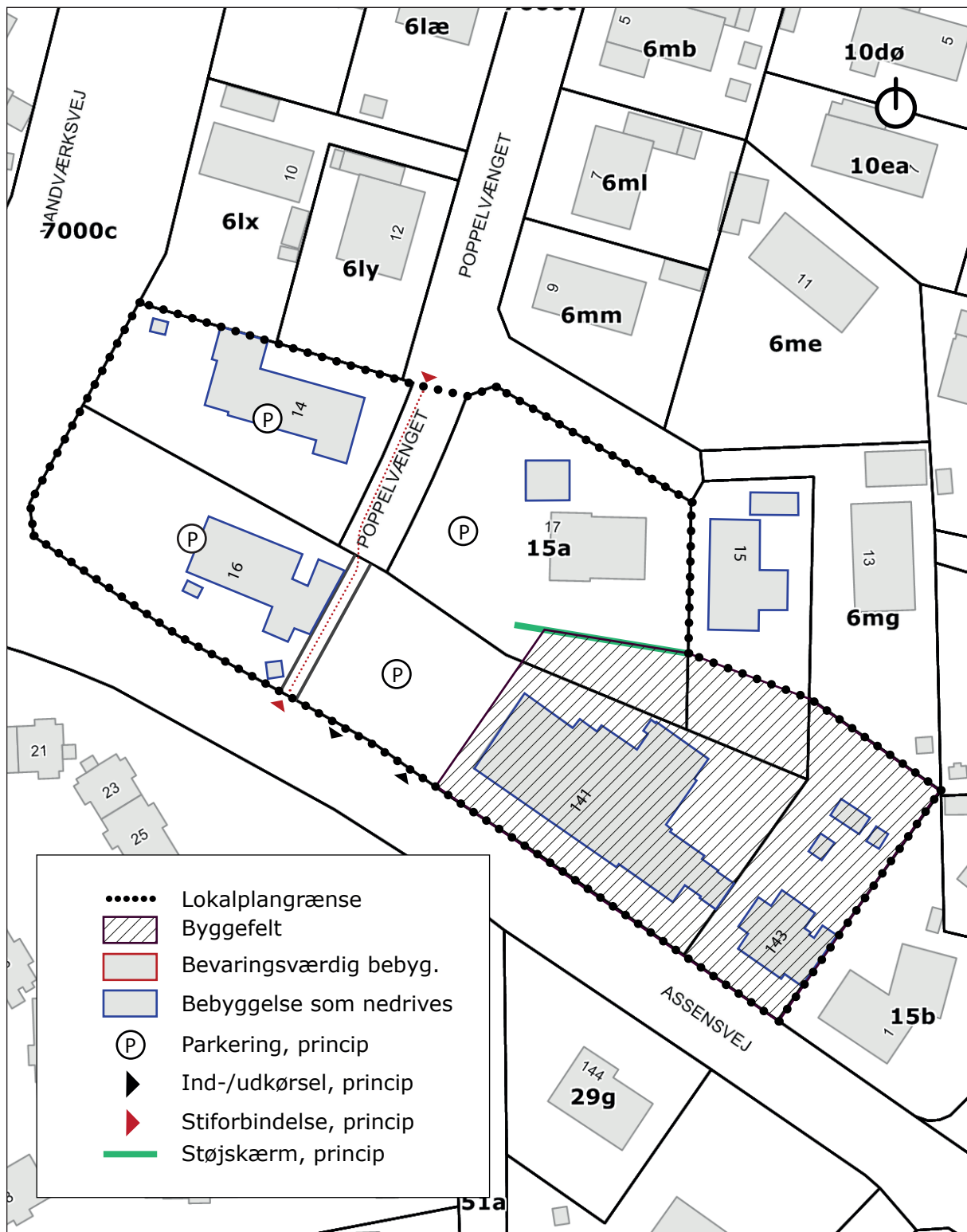
# Middelfart Kommune

## Lokalplan nr. 169

Dagligvarebutik på Assensvej,  
Middelfart

## KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål: 1: 1:1000  
Dato: 2.2.2017





**Middelfart Kommune**  
**Lokalplan nr. 169**  
**Dagligvarebutik på Assensvej,**  
**Middelfart**

## KORTBILAG 3: Illustrationsskitse

**Mål: 1: 1:1000**  
**Dato: 2.02.2017**





**Middelfart**  
KOMMUNE

**Teknik- og Miljøforvaltningen**  
Nytorv 9  
5500 Middelfart  
[WWW.middelfart.dk](http://WWW.middelfart.dk)