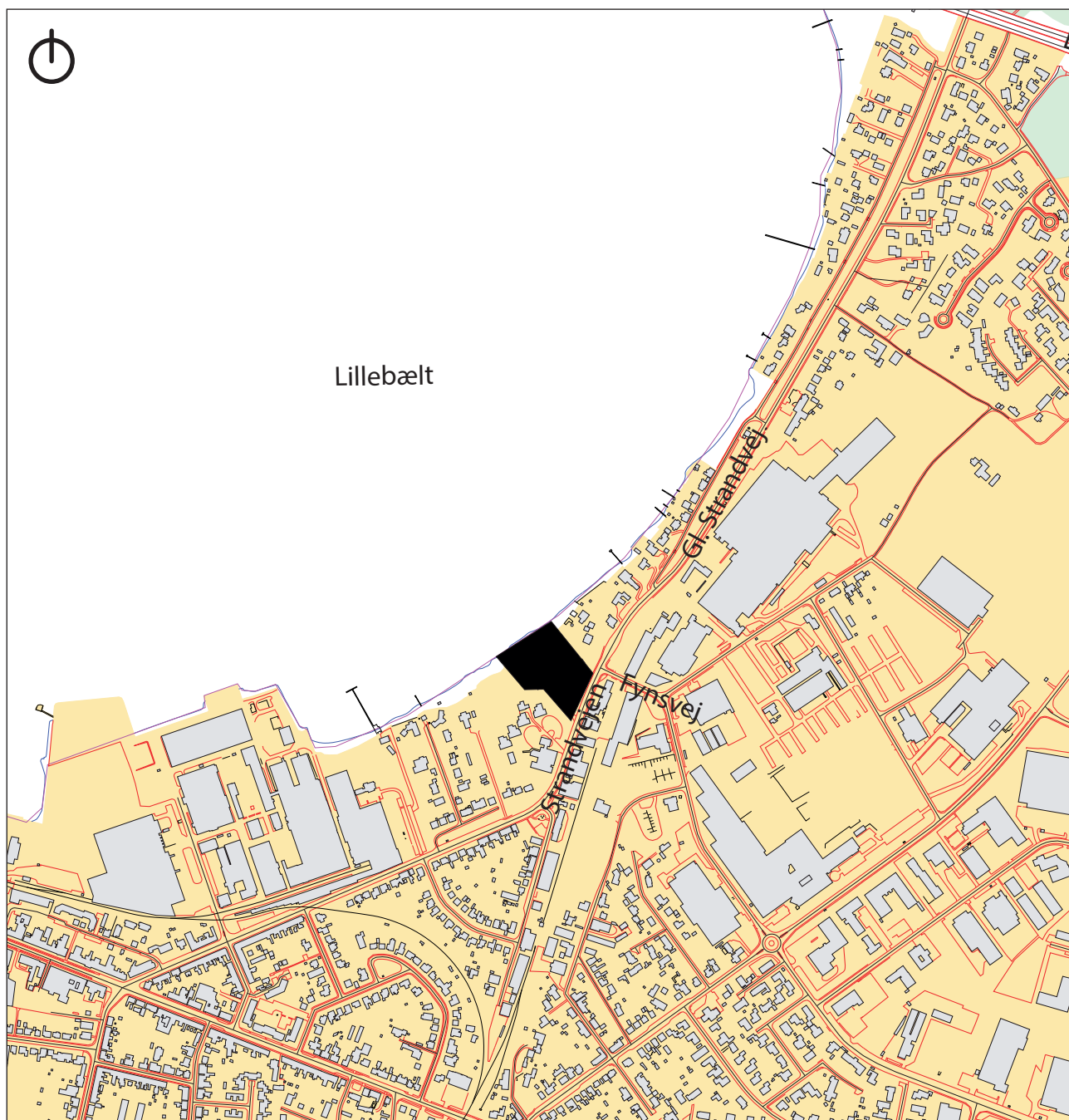




Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 173

og tillæg nr. 19 til Kommuneplan 2013-2025

Erhvervsområde ved Strandvejen i Middelfart

Februar 2017

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

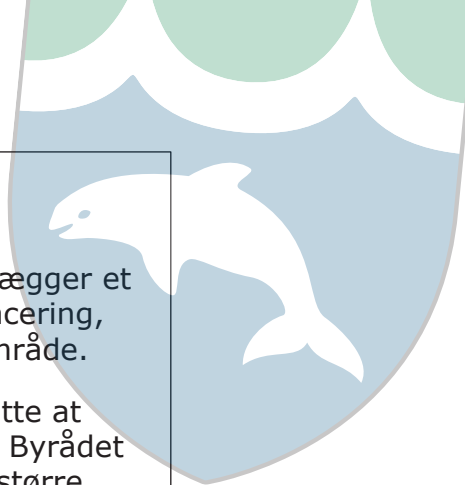
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

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.

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. 173

Erhvervsområde ved Strandvejen i Middelfart

Indhold

INDLEDNING	5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	6
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	7
VEDTAGELSESPÅTEGNING	13
REDEGØRELSE	14
LOKALPLANENS INDHOLD	14
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	16
FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN	17
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	17
SERVITUTTER	20
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	20
BILAG	21
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT	21
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT	23

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 1 ha og ligger mellem kysten og Strandvejen ca. 1,3 km, nord øst, for Middelfart midtby.

Lokalplanområdet omfatter matriklerne 7ee, 24g, 24h alle af ejerlavet Middelfart Markjorde. Området ligger i byzone og er privatejet.

Alle ejendomme inden for lokalplanens område er bebyggede. Matrikel 24g og 24h anvendes i dag til erhverv, mens matrikel 7ee anvendes til boligformål. Med lokalplanen ændres anvendelsen for hele lokalplanområdet til erhverv.

På matrikel 7ee er der registret bebyggelse med høj bevaringsværdi. Bevaringsværdien er 4 ifølge SAVE-registreringen, og må derfor ikke nedrives eller ændres uden tilladelse fra Middelfart Kommune.

Lokalplanområdet ligger på grænsen mellem et mindre erhvervsområde og et eksisterende boligområde.



Lokalplanområdets placering mellem Strandvejen og kysten i Middelfart.



I området mod syd, ligger Ringgården som er en behandlingsinstitutionen bestående af større fritliggende bygningsvoluminer i op til to etager med tilhørende parkerings- og friarealer. Bebyggelsens arkitektur er varierende fra postmodernistisk til modernistisk.

Boligområdet, som ligger nord for lokalplanområdet, er bestående af større fritliggende villaer på egen grund. Flere af ejendommene har direkte adgang til kysten ved Lillebælt.

Mod øst afgrænses lokalplanområdet af Strandvejen med sine markante allé-bepantning, og på modsatte side af vejen ligger et ældre erhvervsområde, der er planlagt byomdannet til blandet bolig og erhverv.

Landskabeligt har lokalplanområdet et terrænfald på ca. 10 meter over ca. 140 meter - ned mod vandet. Herfra er der direkte udsigt over Lillebælt og broerne.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre, at ejendommen Strandvejen 9, der i dag er en bolig, fremover kan anvendes til erhvervsformål i form af kontorerhverv o.l. lettere erhvervstyper som konference- og kursuscenter med overnatningsfaciliteter.

Formålet med planen er således at muliggøre områdets anvendelse til erhvervsformål samt at sikre de bygningsmæssige bevaringsværdier i området tilgodeses. Derudover skal lokalplanen sikre at ny bebyggelse opføres under hensyntagen til eksisterende bebyggelse og kystlandskabet samt at området vejbetjenes fra Strandvejen via de to eksisterende overkørsler.



Foto fra Strandvejen. Lokalplanområdet med de eksisterende erhvervsbebyggelser.



Foto af den bevaringsværdige villabebyggelse.



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 173

Erhvervsområde ved Strandvejen i Middelfart

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 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 erhvervsformål,
- at varetage bevaringsinteresserne for eksisterende bebyggelse,
- at sikre at ny bebyggelse indpasses under hensyntagen til eksisterende bebyggelse og kystlandskabet
- at sikre, at området vejbetjenes fra Strandvejen.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

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

Middelfart Markjorde:
matr. nr. 7ee, 24g og 24h

samt alle parceller, der efter den 1. juni 2016 udstykkes inden for området.

2.
Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.
Området skal anvendes til erhvervsformål, herunder kontor- og servicefunktioner samt konference-, kursusfaciliteter med overnatningsfaciliteter samt undervisning og institutioner.

Der kan kun indpasses funktioner inden for miljøklasse 1-3, som en naturlig del af driften af områdets virksomheder.



2.

Inden for området kan etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, fx transformerstationer o.l., såfremt anlæggene placeres og afskærmes - fx vha. beplantning - under hensyn til den visuelle helhed.

§ 4. Udstykning

Ingen bestemmelser.

§ 5. Veje, stier og parkering

1.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Strandvejen, jf. kortbilag 2.

2.

Inden for området skal der udlægges parkeringsareal efter følgende fordeling:

Kontorer, institution o.l.: 1 p-plads pr. 50 m²

Parkeringsarealer skal etableres på egen grund og efter vejlovgivningens regler. Handicappladser skal placeres nær bebyggelsens hovedindgang og skal etableres på jævnt terræn og med synelig skiltning.

Der må ikke etableres parkeringsarealer på arealet mellem kysten og den på kortbilag 2 viste byggelinje.

Større arealer fælles parkering skal underopdeles og afskærmes af lav beplantning, fx hæk eller buske på maks. 1 meter.

Befæstede arealer på parkeringspladser skal så vidt muligt etableres med en gennemtrængelig belægning som muliggør nedsivning af regnvand, f.eks. grus, græsarmeringssten, chaussésten eller belægningssten.

3.

Ingen bestemmelser om stier

§ 6. Tekniske anlæg

1.

Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.

2.

Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaknet i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan.



3.

Der kan etableres anlæg for solenergi på bygningers tag og/eller facade, såfremt anlæggene indpasses under hensyntagen til bl.a. bygningens arkitektoniske udtryk.

Anlæggene må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

Anlæg på tag skal placeres med samme hældning som taget, bortset fra anlæg på flade tagkonstruktioner. Disse må ikke have en højde der overstiger 1 m. over taghøjde.

Der er endvidere mulighed for at etablere jordvarme i området.

4.

Øvrige tekniske installationer skal være skjult i bygningskroppen.

Dog gælder det, at individuelle antenner og paraboler skal placeres sådan, at de ikke er synlige naboområder samt veje og stier i og omkring 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 45 for den enkelte ejendom.

2.

Af hensyn til kystlandskabet må bebyggelse ikke placeres nærmere kysten end den på kortbilag 2 viste byggelinie.

3.

Ny bebyggelse må opføres i højst 2 etager og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 meter målt efter reglerne i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

Bevaringsværdig bebyggelse - Strandvejen 9

1.

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.

Pudset murværk skal gives en anden lys farve end hvid. Murværksdetaljer som gesimser, bånd og indfatninger skal dog fremstå i hvid farve og soklen skal fremstå i en mørk farve. Der skal anvendes kalkfarve eller silikatmaling.

3.

Døre og vinduer skal udføres i ren trækonstruktion. Tagvinduer må dog udføres i mat sort stålkonstruktion el. lign. med en maksimal ydre karmbredde på 55 cm og en maksimal karmhøjde på 80 cm.

4.

Tage skal udføres i naturskifer eller med mat sort engoberet gl. dansk vingetegl, med max. glanstal 8.

Der kan maksimalt udføres to tagvinduer på hver enkelt af de to tagflader og der må ikke etableres kviste i tagfladen.

Der må kun anvendes tagrender og nedløb i zink eller kobber.

Der må ikke opsættes solceller.

Skorstenen må ikke nedrives.

Øvrig bebyggelse

5.

Ved opførelse af nye bygninger samt tilbygninger til eksisterende bebyggelse skal disse tilpasses den eksisterende bygnings arkitektur og materialevalg. Der skal endvidere tages særligt hensyn til den bevaringsværdige villa.

6.

Facader skal som hovedprincip fremtræde i teglsten som blank eller pudset mur, eller med skærmtegl. Mindre facadepartier og mindre tilbygninger, gavle eller bygningsdele/detaljer kan fremtræde i følgende andre materialer: Beton/fiberbeton, træbeklædning, skifer, eternit, glas, zink og stål. Der kan endvidere integreres solcellepaneler og ske begrønning af facader.

7.

Blank mur skal enten være rødbrune eller gule teglsten, mens



pudset murværk skal fremtræde i jordfarver, sort, hvid eller de nævnte farvers indbyrdes blanding.

8.

Tage skal udføres så de syner flade.

Til tagdækning skal anvendes tagpap eller "grønt tag" (mos sedum, græstørv o.l.).

Mindre tagpartier eller tag på mindre bygningsdele kan endvidere dækkes med glas eller zink o.l.

9.

Overflader og farver på sekundære bygninger skal form- og materialemæssigt harmonere med den øvrige bebyggelse.

10.

Skiltning kan ske med navn og logo opsat som facadeskilte. Tekster og logoer skal mht. størrelse og design tilpasses den bygning de opsættes på.

Der kan endvidere opsættes mindre henvisningsskilte samt én skiltepylon ved indkørslen til hver matrikel fra Strandvejen. Pylonen må maks. være 3 meter høj og 1 meter bred.

11.

Der må opsættes afskærmet bygningsbelysning ligesom tekster og logoer i facadeskilte må lyse eller belyses.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.

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

2.

Beplantning bør sammensættes af arter, der i videst muligt omfang begrænser gener for lokalplanområdets beboere, brugere og omkringboende med hensyn til allergi og overfølsomhed overfor pollen, hvorfor det anbefales, at der ikke plantes el, hassel, elm og birketræer.

De valgte arter af planter bør desuden tilgodese den biologiske mangfoldighed, og der bør vælges bærgivende buske og træer, som er naturligt hjemmehørende i vort klima.

3.

Hegning skal udføres som levende hegn. Faste hegn må kun opsættes i direkte tilknytning til bebyggelse, fx ved terrasser og udendørs oplag o.l. Levende hegn kan suppleres med indvendigt trådhegn i med en maks. højde på 1,4 meter.



4.
Eventuelle udendørs oplag skal etableres i tilknytning til bebyggelse eller afskærmes af beplantning.

5.
Der kan terrænreguleres svarende til +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn, mens yderligere regulering kræver tilladelse fra byrådet.

Terrænregulering inden for lokalplanområdet kan endvidere kræve tilladelse fra miljø- og fødevareministeren efter Kystbeskyttelseslovens kap. 3, § 16:

- På strandbredder og andre kyststrækninger, hvor der ikke findes sammenhængende grønsvær eller anden sammenhængende landvegetation, samt på arealer, der ligger inden for en afstand af 100 m fra, hvor denne vegetation begynder, må der kun efter tilladelse fra miljø- og fødevareministeren graves, bores, pumpes, suges eller foretages nogen form for terræ ændring.

§ 10. Grundejerforening

Ingen bestemmelser

§ 11. Miljøforhold

1.
Det skal sikres at aktiviteter i lokalplanområdet hverken påfører omgivelserne et støjniveau eller påvirkes af et støjniveau, der overstiger 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 trafik, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for "Støj fra veje", p.t. vejledning nr. 4/2007.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.
Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er etableret parkering, jf. § 5,

§ 13. Eksisterende planer

Lokalplanområdet er delvis omfattet af Lokalplan nr. 30.06 "Erhvervs- og institutionsområde ved Strandvejen i Middelfart", vedtaget i 1994. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Lokalplan nr. 30.06 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 endeligt af Middelfart Byråd
d. 6.2.2017

Steen Dahlstrøm
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Den endelig vedtagne plan er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 16. februar 2017.



LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Indenfor lokalplanområdet fastlægges anvendelsen til lette erhvervsformål som kontor- og servicefunktioner samt konference-, kursus, undervisning og institutioner med mulighed for overnatningsfaciliteter i tilknytning hertil. Det betyder, at der kun kan indpasses virksomhedstyper inden for miljøklasse 1-3, som passer naturligt ind i områdets eksisterende anvendelse.

Bebyggelse

Ved etablering af ny bebyggelse skal bebyggelsen opføres under hensyntagen til det eksisterende byggeri, hvad angår bl.a. arkitektur og materialevalg, og der skal desuden tages hensyn til placeringen i kystlandskabet. Ny bebyggelse kan således opføres i to etager og med en bygningshøjde på op til 8,5 meter, og bebyggelsen må ikke placeres nærmere kysten end den på kortbilag 2 anviste byggelinje.

Inden for lokalplanområdet er der en bygning registreret med høj bevaringsværdi (Save 4). Bygningen er opført i 1907. Facaderne er symmetrisk proportionerede og fremtræder i pudset mur med fremhævede murværksdetaljer og facadekviste. Taget er halvvalmet og med sorte glaserede tegl (tidligere naturskifer). På facaden mod vandet er der tilbygget en overdækket veranda, hvor der tidligere har været en havestue. Vinduer og døre er udskiftet.

For bevaringsværdig bebyggelse gælder generelt, at der kun kan foretages nedrivning, udvendige bygningsmæssige ændringer og tilbygninger med tilladelse fra Middelfart Kommune. Udvendige ændringer i form af om- og tilbygninger, herunder facadeændringer, udskiftning af tage, vinduer, døre og kviste skal ske i overensstemmelse med den enkelte bygningens 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. Huset 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 farve. Øvrigt pudset murværk bør gives en svag farvetone i hvid eller en traditionel jordfarve. Soklen bør fremstå i en traditionel mørkere sokkelfarve.

Ved udskiftning og ændringer af tagmateriale kan der alene anvendes europæisk naturskifer som huset oprindeligt har haft, eller der kan anvendes mat sort engoberet gl. dansk vingetegl, med en maksimal glansværdi på 8. Tagrygninger og grater skal

lægges i mørtel/fastmures.

Skorstenen bør bevares, og ved eventuel tagomlægning bør zinkinddækning minimeres.

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, og havedøre med større glaspartier udføres med enkeltlagsruder, der fastgøres med linoliekit i rudefalsen. Der kan maksimalt udføres to tagvinduer på hver enkelte tagflade. Tagvinduer udføres i matsort stålkonstruktion el. lign. Tagvinduer kan maksimalt udføres med en maksimal ydre karmbredde på 55 cm og en maksimal karmhøjde på 80 cm. Der kan kun anvendes kobber- eller zinktagrender og -nedløb.

Placering af tagvinduer skal udføres, så de er i harmoni med husets øvrige bygningsdele, og gennembrydninger af tagfladen til ventilation o.lign. skal i videst muligt omfang undgås.

Husets ydre sluttede geometri skal respekteres og fastholdes, og det er herunder ikke muligt at udføre kviste i tagfladen.

Der kan ikke udføres tilbygninger til den bevaringsværdige ejendom. Dog er der mulighed for at eksisterende overdækkede veranda kan tilbageføres til en mere lukket men dog uopvarmet havestue, dette dog kun under hensyntagen til traditionel håndværksmæssig udformning af døre, vinduer, paneler, beklædning mv. Den eksisterende tagform over verandaen skal i den forbindelse som udgangspunkt bevares.

Ubebyggede arealer og beplantning

Områdets karakter og unikke beliggenhed, med de grønne friholdte skrånende terræn ned mod Lillebælt, ønskes bevaret. Derfor udlægges en byggelinje mod kysten, som sikre det grønne åbne præg, som er karakteristisk for kyststrækningen nord for havnen og midtbyen.

Planen omfatter endvidere bestemmelser omkring udendørs oplag, hegning og terrænregulering, så området fremtræder harmonisk og i naturlig sammenhæng med omgivelserne. Blandt andet skal parkeringsarealer gives et grønt udtryk.

Veje, stier og parkering

Med lokalplanen udlægges ingen nye vejarealer og vejadgang til området skal fortsat ske via de to eksisterende overkørsler til Strandvejen.

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

- 1 p-plads pr. 50 m² etageareal i øvrigt



For at undgå store ubrudte asfaltflader stilles der i planen krav om, at P-arealer skal underopdeles og indrettes med beplantning.

Der kan endvidere ikke etableres parkering på arealet i mellem kysten og den nævnte byggelinje.

I lokalplanområdet er der ingen interne stier eller forbindelser, men direkte adgang til cykelsti langs Strandvejen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Kystbeskyttelse

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 vil være synlig set fra kysten, idet afstanden til kysten er ca. 140 meter.

Den maksimale bygningshøjde for fremtidig bebyggelse er fastsat til 8,5 meter over terræn og bebyggelsesprocenten til maks. 45. Bebyggelsens højde og omfang matcher således det omkringliggende byområde, og er i samme højde som den eksisterende bebyggelse.

Det vurderes derfor, at det planlagte byggeri ikke vil ændre den visuelle opfattelse af kysten væsentligt, 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 kommune-



planen registreret som bevaringsværdige og må ikke nedrives, ændres eller ombygges uden en konkret vurdering og tilladelse fra Middelfart Kommune.

Strandvejen 9 er registret med en bevaringsværdi på 4. Der er i lokalplanen medtaget bestemmelser, der sikrer at bebyggelsen ikke må nedrives, ændres eller ombygges uden tilladelse fra Middelfart kommune.

Rammer

Lokalplanområdet ligger delvis i rammeområde B.01.13 "Strandvejen, Skovsvinget" og rammeområde E.01.09 "Ringgarden, Strandvejen" i Kommuneplan 2013-2025.

Rammeområde B.01.13 fastlægger den generelle anvendelse til boligformål. Bebyggelsesprocenten fastlægges til max. 30, og bebyggelseshøjden til 2 etager og maks. 8,5 meter.

Rammeområde E.01.09 fastlægger områdets generelle anvendelse til erhvervsformål for virksomhedstyper inden for miljøklasse 1-3. Herunder kontor, undervisning og offentlige formål o.l.. Den maksimale bebyggelsesprocent fastlægges til 45, og bygningshøjden til må ikke overstige 10 meter.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde B.01.13, mht. områdets anvendelse og bebyggelsens omfang, hvorfor der sideløbende med lokalplanen er udarbejdet tillæg nr. 19 til Kommuneplan 2013-2025.

Der ændres således ikke i rammebestemmelserne for hverken B.01.13 eller E.01.09. Der er alene tale om ændring af områdegrensen mellem de to rammeområder.

Kommuneplantillægget er indsat bagest i lokalplanen.

FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLANER

Lokalplanområdet er delvist omfattet af Lokalplan nr. 30.06 "Erhvervs- og institutionsområde ved Strandvejen i Middelfart", vedtaget i 1994. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Lokalplan nr. 30.06 inden for lokalplanområdet.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i et område med almindelige drikke-



vandsinteresser og udenfor IO (Indsatsområde med hensyn til nitrat) og NFI (Nitrat-Følsomme Indvindingsområder).

Den planlagte anvendelse til lette erhvervsformål 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. 3,1 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 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 Regionerne 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

Lokalplanområdet ligger i henhold til den gældende Spildevandsplan inden for område som er separat kloakeret.

I henhold til Spildevandsplanen gælder der for erhvervsområder, at der maksimalt må befæstes et areal på 60% af grundarealet. Hvis der befæstes mere skal regnvandet enten nedsi-
ves på egen grund eller forsinkes – evt. på fællesarealer – inden udledning til kloak systemet.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for den del af den kollektive var-
meforsyningsområde, som er forsynet med fjernvarme.

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

Trafikstøj

Ved indpasning af eventuel ny bebyggelse med støjfølsom
anvendelse som f.eks. kontorer i området skal det sikres, at
denne ikke belastes med et støjniveau fra omgivende veje, der
overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdi-
er, p.t. vejledning nr. 4/2007 om støj fra veje.

Lokalplanområdet er beliggende ved Strandvejen, hvor der er
en forventet årsdøgntrafik på ca. 5.300. Jf. Kommuneplan 2013
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 grænse-
værdier.

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

Erhvervsstøj

Ved indpasning af ny bebyggelse skal det sikres, at områdets
funktioner hverken støjer eller belastes af erhvervsstøj i et om-
fang der overstiger Miljøstyrelsens grænseværdier, p.t. vejled-
ning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder".

Da lokalplanen kun muliggør indpasning af lette former for er-
hverv (miljøklasse 1-3) vurderes det, at dette ikke vil give an-
ledning til overskridelse af grænseværdierne.

Grænseværdien for områder med blandet bolig og erhvervsbe-
byggelse, centerområder og bykerne er:



Dag: 55dB/ Aften: 45dB/ Nat: 40dB

Ved etablering af ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal det ved målinger eller beregninger sandsynliggøres, at grænseværdierne for virksomhedsstøj kan overholdes. Dokumentation herfor skal indsendes til Middelfart Kommune

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. Middelfart Kommune gør opmærksom på, at kommunen ikke har ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Terrænregulering inden for lokalplanområdet kan kræve tilladelse efter Kystbeskyttelseslovens kap. 3, § 16:

- På strandbredder og andre kyststrækninger, hvor der ikke findes sammenhængende grønsvær eller anden sammenhængende landvegetation, samt på arealer, der ligger inden for en afstand af 100 m fra, hvor denne vegetation begynder, må der kun efter tilladelse fra miljø- og fødevareministeren graves, bories, pumpes, suges eller foretages nogen form for terrænen-dring.

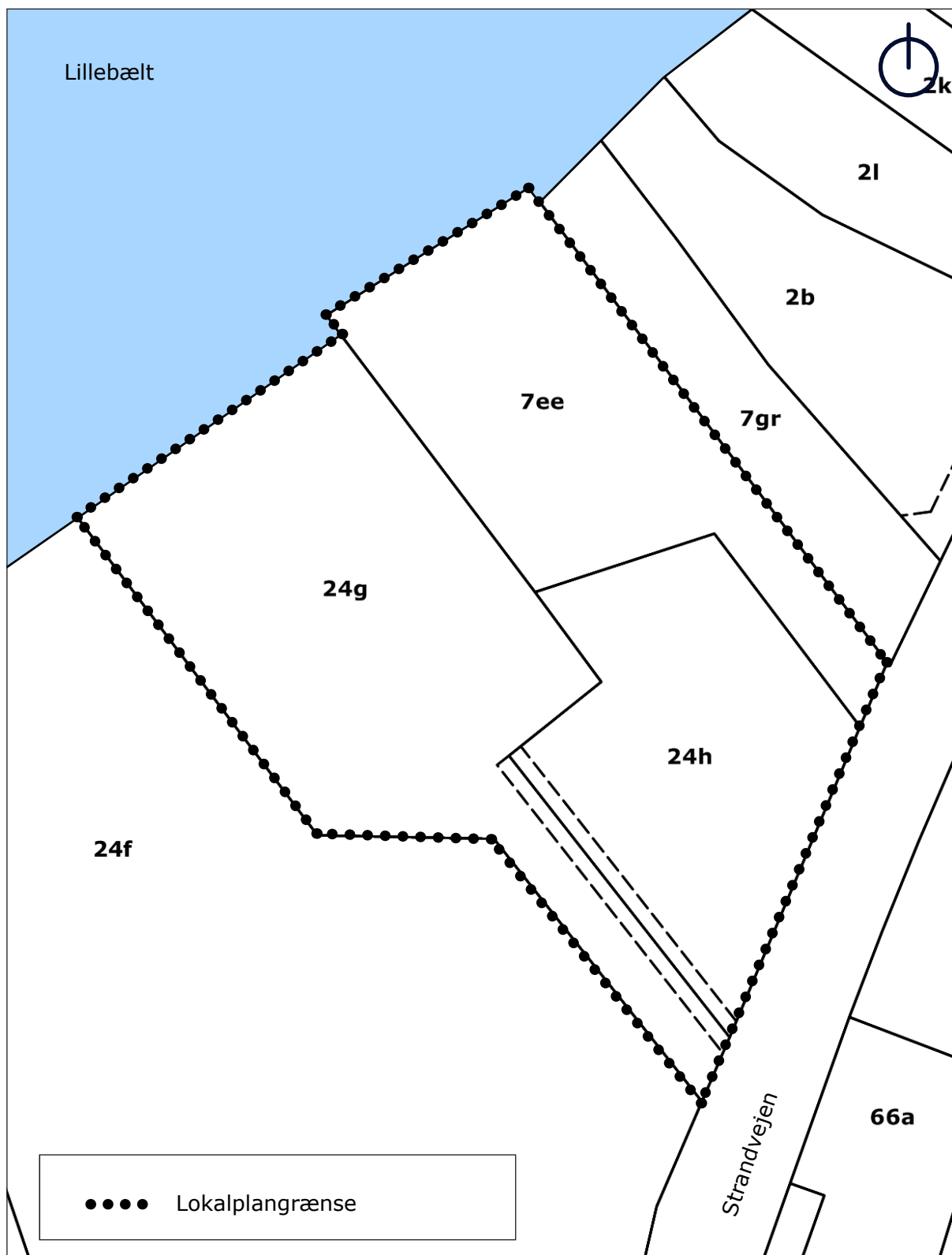
Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 173

Erhvervsområde ved Strandvejen
i Middelfart

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål: 1: 1.000

Dato: 1. juni 2016





Middelfart Kommune

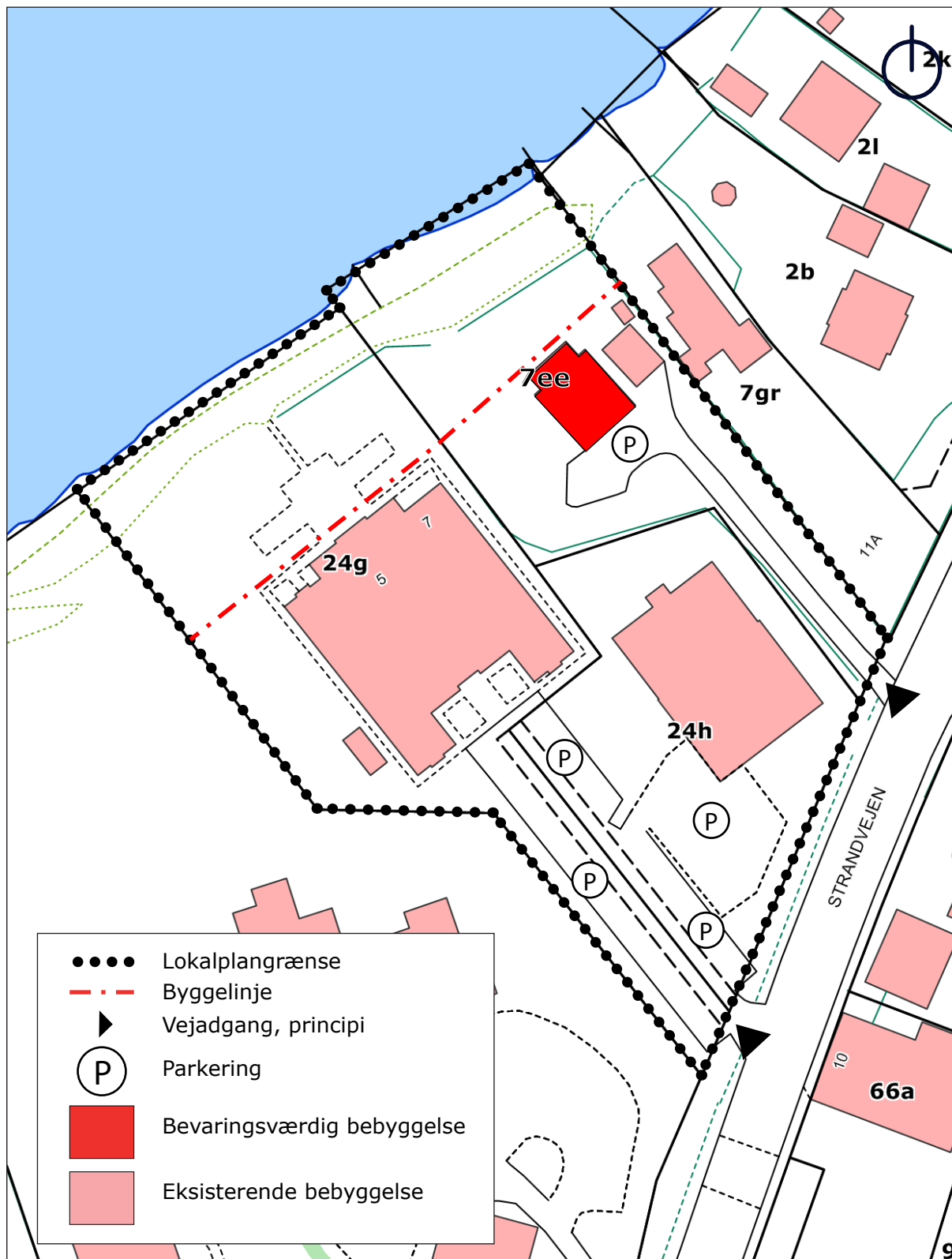
Lokalplan nr. 173

Erhvervsområde ved Strandvejen
i Middelfart

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål: 1: 1.000

Dato: 1. juni 2016





TILLÆG NR. 19

E.01.09 " Erhvervs- og institutionsområde, Strandvejen"

Hører til lokalplan 173

TIL KOMMUNEPLAN 2013 – 2025

KOMMUNEPLAN OG TILLÆG

Kommuneplanen sammenfatter og konkretiserer de overordnede politiske mål for udviklingen i kommunen. Her fastlægger kommunalbestyrelsen politikken for byernes udvikling og for det åbne land. Kommuneplanen er en plan for HELE kommunen og giver et sammenhængende overblik over den fremtidige udvikling i et helhedsperspektiv.

Kommuneplanen består af strategiske overvejelser over og afvejninger af, hvilken udvikling byrådet ønsker, og hvad der skal gøres for, at dette kan ske. Derudover handler kommuneplanen også om arealregulering, hvilke arealer må man bruge til hvad og på hvilke vilkår og hvornår.

En kommuneplan består af

- en hovedstruktur med overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen
- retningslinjer for arealanvendelsen for en række emner
- rammer for lokalplanernes indhold for de enkelte dele af kommunen.

Et kommuneplantillæg er et supplement til den eksisterende kommuneplan. Et kommuneplantillæg kan justere og ændre bestemmelser i kommuneplanen, når det for eksempel er nødvendigt i forhold til realiseringen af en lokalplan.

RETSVIRKNINGER

Når kommuneplantillægget er endelig vedtaget og offentligt bekendtgjort indtræder følgende retsvirkninger. Ifølge planlovens § 12 kan Byrådet inden for byzoner modsætte sig udstykning og bebyggelse som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen.

Byrådet kan desuden inden for byzoner og sommerhusområder modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål eller området er omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt.

OFFENTLIG HØRING

Forslag nr. 19 til kommuneplan 2013 – 2025 har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra 13. oktober 2016 til 8. december 2016.

REDEGØRELSE

Baggrund og formål

Formålet med dette tillæg til Kommuneplan 2013-2025 er, at ændre anvendelsen af et mindre område i Middelfart fra anvendelse til bolig formål til erhvervsformål. Byrådet ønsker at give mulighed for, at området kan anvendes til erhvervsformål, herunder kontor- og servicefunktioner, konference-, kursusfaciliteter med tilknyttede overnatningsfaciliteter samt undervisning og institutioner.

Der er tale om et mindre areal på ca. 2.800 m², som tillægges det eksisterende rammeområde E.01.09 Ringgården, Strandvejen, hvorved rammeområde B.01.13 "Strandvejen, Skovsvinget" reduceres tilsvarende. Der ændres således ikke i rammebestemmelserne for hverken B.01.13 eller E.01.09. Der er alene tale om ændring af områdegrænsen mellem de to rammeområder.

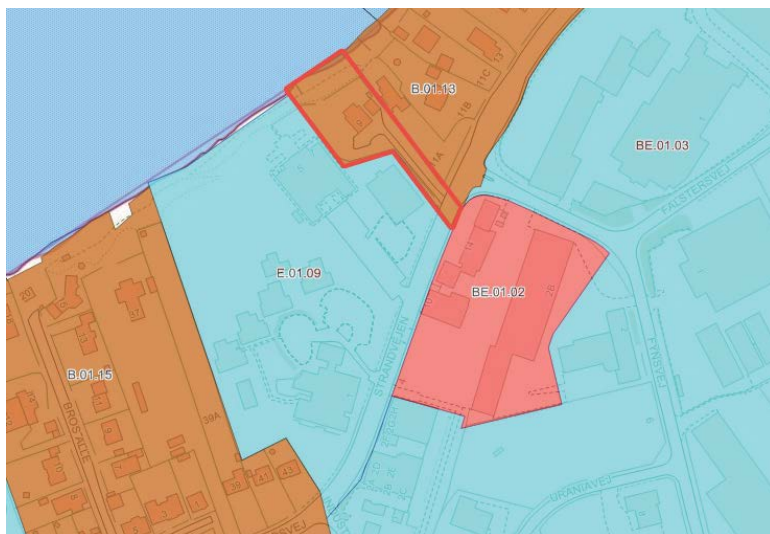
Sideløbende med dette tillæg til kommuneplanen er der udarbejdet lokalplan nr. 173 for et erhvervsområde ved Strandvejen, som muliggør opførelse af ny bebyggelse i området.

Tillægget er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur for Trekantområdet og med Middelfart Kommunes lokale del.

Miljøscreening

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 kommuneplantillægget 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.

Nuværende rammebestemmelser: Rammeområde B.01.13 "Strandvejen, Skovsvinget"



Generel anvendelse

Området er udlagt til boligområde.

Områdets status

Åben/lav boligbebyggelse.

Området fremtidige anvendelse

Boligområde med åben/lav og tæt/lav.

Der må desuden placeres enkelte institutioner til betjening af boligområdet.

Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 30 %.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager.

Bebyggeshøjden i området må ikke overstige 8,5 m.

Bebyggelsesprocenten kan fastsættes til 40 ved tæt/lav og institutionsbyggeri.

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

Miljøforhold

Mindst tilladte miljøklasse er 1.

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er 1.

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Andet

Se generelle rammebestemmelser.

Lokalplanlægning pr. 1.2.2013

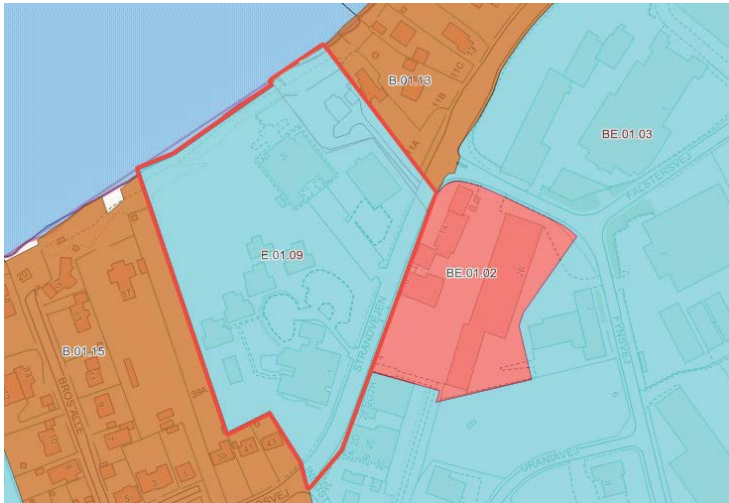
30.04 - 30.09 - 30.11 - 134 - BP 11+tillæg

Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone

Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone

Fremtidig rammebestemmelser: Rammeområde E.01.09 Erhvervs- og institutionsområde, Strandvejen



Generel anvendelse

Området er udlagt til erhvervsområde.

Områdets status

Institutioner og kontorbebyggelse.

Området fremtidige anvendelse

Erhvervsformål, herunder kontor- og servicefunktioner, konference-, kursusfaciliteter med tilhørende overnatningsfaciliteter samt undervisning og institutioner.

Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 45 %.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager.

Bebyggeshøjden i området må ikke overstige 10 m.

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

Miljøforhold

Mindst tilladte miljøklasse er 1.

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er 3.

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Andet

Se generelle rammebestemmelser.

Lokalplanlægning pr. 6.2.2017

Lokalplan 30.06 og lokalplan nr. 173.

Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone.

Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Kommuneplantillæg nr. 19 er endeligt vedtaget af Middelfart Byråd den 6. februar 2017.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Kommuneplantillægget er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside den 16. februar 2017.



Middelfart
KOMMUNE

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