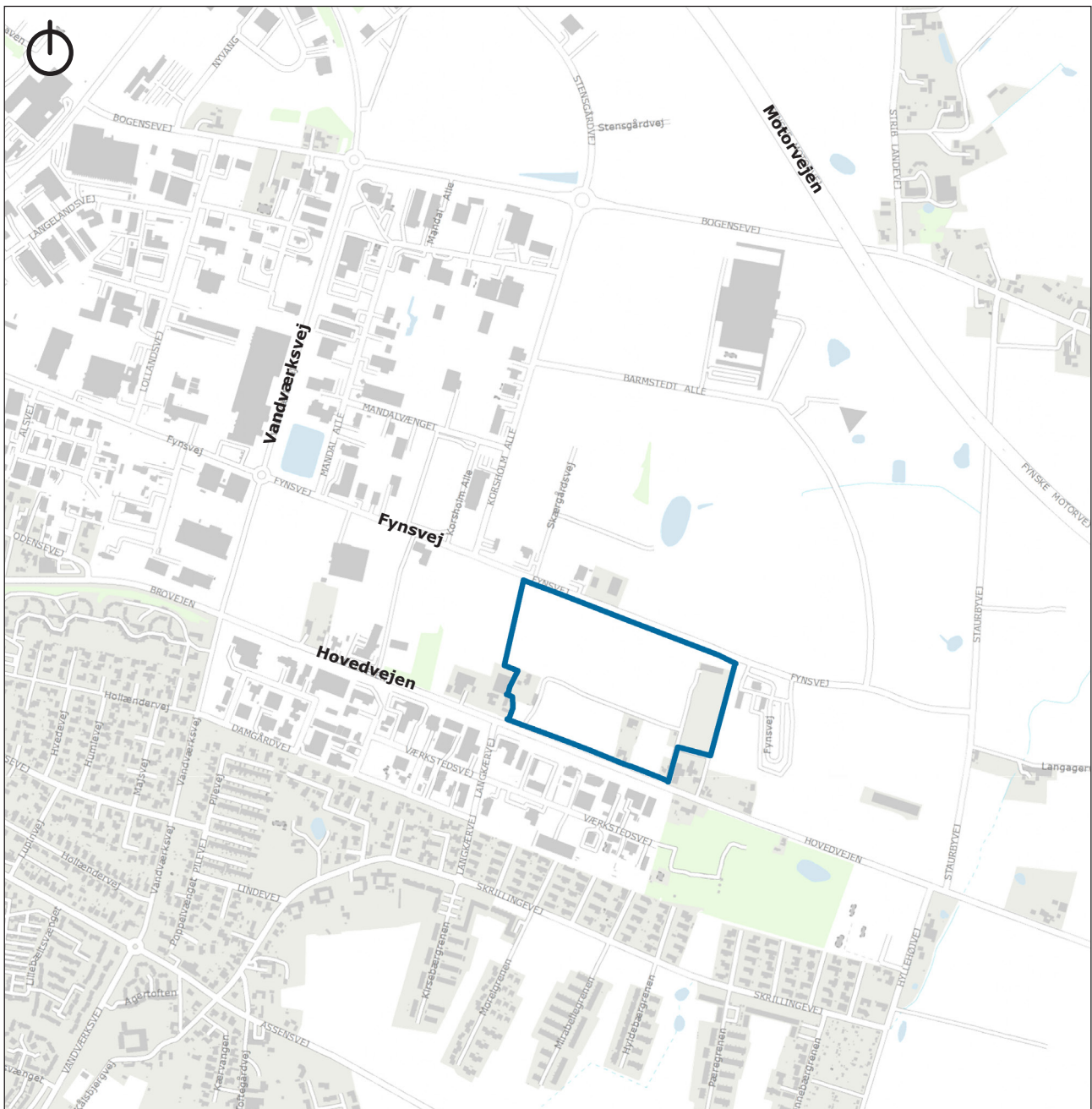




Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 185

**Erhvervsområde ved Hovedvejen/Fynsvej
i Middelfart**

og tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2017-2029

Januar 2020

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

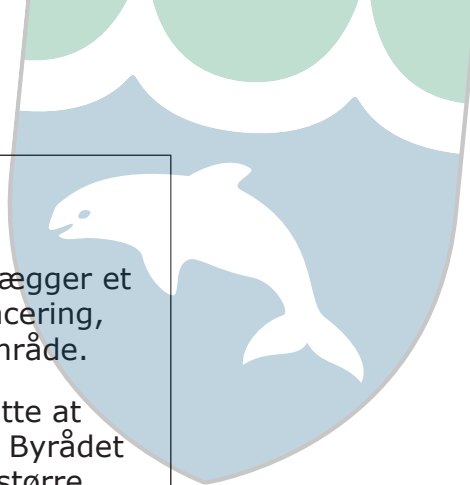
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

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. 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. 185

Erhvervsområde ved Hovedvejen/Fynsvej
i Middelfart

Indhold

INDLEDNING	5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	5
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	7
VEDTAGELSESPÅTEGNING	15
REDEGØRELSE	17
LOKALPLANENS INDHOLD	17
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	19
FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN	22
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	22
SERVITUTTER	26
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	27
BILAG	29
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT	29
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT	31
KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSSKITSE	33
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 9	

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanen omfatter et område på ca. 12,5 ha, der ligger mellem Hovedvejen og Fynsvej i den østlige del af Middelfart. Området er privat ejet og ligger - bortset fra et mindre areal - i byzone.

Området ligger i den østlige bykant og er en del af et eksisterende erhvervsområde, der endnu ikke er fuldt udbygget. Området består overvejende af landbrugsjord kendetegnet ved spredte bebyggelser, levende hegn og enkelte interne veje. Den eksisterende bebyggelse er en blanding af erhvervsbygninger og fritliggende beboelser. Terrænmæssigt syner området fladt, men har en svag stigning fra kote ca. 18 i øst til kote ca. 23 i vest.

Mod nord og vest grænser området op til tilsvarende erhvervsområder med ledige arealer - bl.a. ved Barmstedt Allé - mens det eksisterende erhvervsområde ved Værkstedsvej grænser til mod syd. Øst for området ligger Middelfart Genbrugsstation og planteskolen 'Solvang', og umiddelbart herefter det åbne land.

Lokalplanområdet har en let tilgængelig og synlig placering ved Hovedvejen, der er en af de primære indfaldsveje til Middelfart by, ligesom området har god adgang til motorvejsnettet, jf. nedenstående luftfoto.



Lokalplanområdets placering mellem Hovedvejen og Fynsvej i den østlige del af Middelfart.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Området er allerede i dag planlagt til erhvervsformål, men med lokalplanen ønskes nye og andre muligheder - herunder en bredere anvendelse, så der også kan etableres butikker til særligt pladskrævende varegrupper. Planen skal desuden sikre en større variation i grundstørrelsen. Begge dele for i højere grad at kunne efterkomme den aktuelle efterspørgsel på lokaliseringer, der ligger attraktivt og synligt samt i tæt tilknytning til det overordnede vejnet.

Området ønskes udviklet i tråd med hovedprincipperne i de omgivende erhvervsområder - bl.a. i forhold til udformning af bebyggelse, veje og den grønne struktur.

Endelig har planen til formål at sikre vejadgang fra både Hovedvejen i syd og fra Fynsvej i nord, men uden mulighed for gennemkørsel.



Arealerne langs hovedvejen set med retning mod øst.



Planområdet - til venstre - her set fra Fynsvej.



Kig ad Hovedvejen med retning mod vest. Planområdet ses til højre, mens arealerne mellem Værkstedsvej og Hovedvejen ses til venstre.



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 185

Erhvervsområde ved Hovedvejen og Fynsvej i Middelfart

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 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 muliggøre en variation i grundstørrelser,
- at sikre, at bebyggelse og ubebyggede arealer disponeres og udformes i tråd med tilstødende erhvervsområder, og
- at sikre, at området vejbetjenes fra Hovedvejen og Fynsvej, men uden mulighed for gennemkørsel.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

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

Skrillinge By, Kauslunde:
matr. nre. 7bb, 8g, 8h, 8i, 8l og 8t

Staurby By, Vejlbj:
matr. nre. 4e og 5b

samt alle parceller, der efter d. 5. februar 2019 udstykkes inden for området.

2.
Lokalplanområdet ligger delvist i byzone og landzone, jf. kortbilag 1. Med den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen overføres areal i landzone til byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.
Området skal anvendes til erhvervsformål, herunder kontorer, lager, produktions- og transportvirksomheder, værksteder, service samt detailhandel med særligt pladskrævende varer.



2.

Inden for området må kun etableres virksomheder inden for miljøklasse 1-6.

Der kan ikke etableres boliger i tilknytning til områdets funktioner.

3.

Der må ikke indrettes selvstændig detailhandel, bortset fra salg af egne produkter samt butikker til særligt pladskrævende varer.

Størrelsen af den enkelte butik til særligt pladskrævende varer må ikke overstige 5.000 m². Den samlede arealramme til butikker i lokalplanområdet er fastsat til 5.000 m².

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

§ 4. Udstykning

1.

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

§ 5. Veje, stier og parkering

1.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Hovedvejen eller Fynsvej, men uden mulighed for gennemkørsel. Jævnfør princippet på kortbilag 2.

Der må kun etableres én overkørsel, som er en fælles adgangsvej til Hovedvejen.

Fra Fynsvej kan der tilsvarende etableres én fælles adgangsvej ligesom der tillades én overkørsel til de grunde, der er placeret direkte mod Fynsvej - jf. kortbilag 2 og princippet på kortbilag 3. Der vil således ikke blive givet tilladelse til direkte adgang til Fynsvej via koteletben eller øvrige fælles indkørsler.

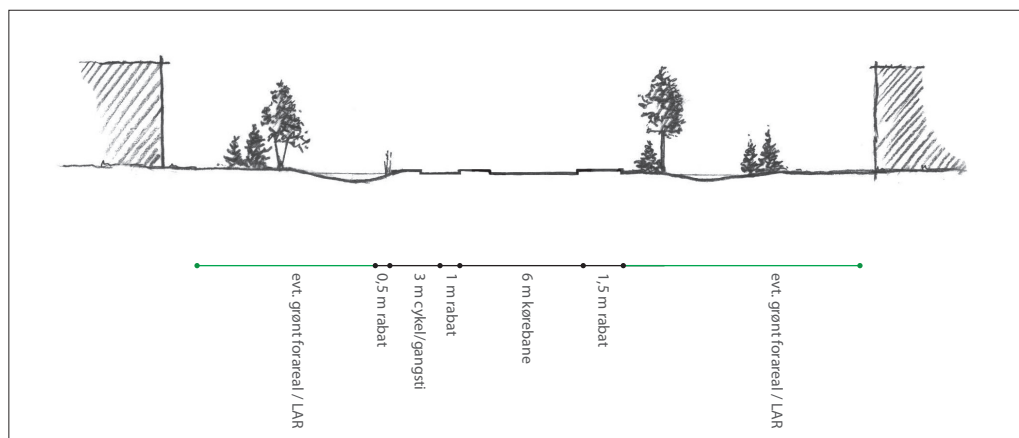
Til interne veje kan der højst etableres to overkørsler pr. grund.

2.

Ved vejtilslutning til Hovedvejen og Fynsvej skal der sikres oversigtsarealer i henhold til vejlovgivningen samt areal til eventuelle svingbaner, forlægning af cykelsti mv.

3.

Veje skal placeres efter princippet vist på kortbilag 2.



Princip for tværprofil for fælles adgangsveje.

Fælles adgangsveje skal udlægges i min. 12 meters bredde og udformes med følgende tværprofil: 0,5 m rabat, 3 m cykel/gangsti, 1 m rabat, 6 m kørebane, 1 m rabat, jf. principsnittet ovenover.

Øvrige interne veje udlægges i min. 10,5 meters bredde udformet med følgende tværprofil: 0,5 m rabat, 8 m kørebane, 2 m fortov. Dette under forudsætning af, at der laves kantsten mellem kørebane og fortov. Hvis der ikke etableres kantsten skal der laves en rabat på 1 meter mellem kørebane og fortov.

Vejenes sidearealer kan endvidere udformes med grøfter, regnbæde o.l. til brug for lokal håndtering af regnvand.

For enden af blinde veje skal der sikres vendemulighed for en 12 m lastbil.

4.

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

- 1 p-plads pr. 50 m² ved butikker med pladskrævende varegrupper
- 1 p-plads pr. 50 m² ved kontorer, klinikker o.l.
- 1 p-plads pr. 200 m² ved lagerformål
- 1 p-plads pr. 100 m² ved øvrige erhvervsformål

Parkeringsarealer skal etableres på egen grund og efter vejlovgivningens regler. Der kan dog ikke etableres parkering nærmere end 10 m fra skel i de grønne forarealer mod hhv. Hovedvejen og Fynsvej, jf. § 9.5.

5.

Større parkeringsarealer skal opdeles i rækker adskilt af planterfelter med lave hække eller lignende beplantning.

6.

Handicappladser skal placeres nær bebyggelsen/hovedindgang og skal etableres på fast og jævn belægning og med synlig skiltning.



7.
Der skal nær bebyggelsens hovedindgang etableres min. 10 cykelparkeringspladser til ansatte og kunder.

8.
Der skal udlægges areal til en 3 m bred stiforbindelse mellem områdets to interne veje, jf. kortbilag 2 og 3.

§ 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 inden for området etableres grøfter, regnbede, wadi'er, regnvandsbassiner mv. til lokal håndtering af regnvand (LAR).

4.
Der kan etableres anlæg for solenergi på bygningers tag og/eller facade, såfremt anlæggene indpasses under hensyntagen til bl.a. bygningens arkitektoniske udtryk.

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.

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

Der er endvidere mulighed for at etablere jordvarme i området.

5.
Øvrige tekniske installationer skal være skjult i bygningskroppen.

6.
Udendørs belysning skal udformes, så der ikke forekommer blænding eller oplysning af naboarealer.

7.
Der skal sikres areal til opbevaring og sortering af affald i overensstemmelse med Middelfart Kommunes regulativer for erhvervsaffald.

8.
Inden for området kan der etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, fx transformerstationer o.l., såfremt anlæggene placeres og udformes under hensyntagen til helhedsindtrykket og omgivelserne.



§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50.
2.
Ny bebyggelse må opføres i højst 3 etager og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 13,0 meter målt efter reglerne i Bygningsreglementet.
3.
Enkelte bygningsdele - fx skorstene, siloanlæg, master o.l.
- kan gives en større højde, hvis det skønnes nødvendigt for virksomhedens drift og indretning.
4.
Der fastlægges følgende byggelinjer:
 - Hovedvejen og Fynsvej: 20 m fra vejskel
 - Øvrige veje: 5 m fra vejskel
 - Naboejendomme: 5 m fra skel. Dog må mindre udhusbebyggelser placeres i en afstand af 2,5 meter fra skel, såfremt bygningshøjden ikke overstiger 3 meter.
5.
Eksisterende bebyggelse kan nedrives, dog henledes opmærksomheden på § 8.7.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.
Facader skal fremtræde i følgende materialer: Teglsten (blank eller pudset), beton, puds, facadetegl/klinker, natursten/naturskifer, ædeltræ, transparent glas eller metalpladebeklædning med en let karakter. Facader kan endvidere begrønnes.

Bebyggelsen skal udvendigt fremtræde i materialernes naturfarver, i dæmpede jordfarver, hvid, sort eller grå. Stærke røde, gule, blå og grønne farver er således kun tilladt på udvendige bygningssider, hvis det sker i meget begrænset omfang, fx i forbindelse med logo/facadeskiltning.
2.
For både facader og tag gælder, at der ikke må anvendes reflekterende materialer, som kan være til gene for omgivelserne. Undtaget herfra er mindre glaspartier o.l.
3.
På grunde langs med Hovedvejen eller Fynsvej skal bebyggelsens primære facade orienteres mod disse.
4.
For at undgå lange monotone facadeforløb på facader mod Hovedvejen og Fynsvej skal der etableres tydelig visuel opbryd-



ning mindst pr. 20 m. Dette kan ske ved materialeskift, frem- eller tilbagerykning af facaden, skalaspring eller ved indpasning af andre arkitektoniske elementer.

5.

Der kan på 2 bygningsfacader pr. virksomhed opsættes skilte med virksomhedens navn og logo. Tekster og logoer skal mht. størrelse og design tilpasses den bygning de opsættes på. Tekster og logoer i facadeskilte må lyse eller belyses. Facadeskiltning må ikke placeres over bygningens tagfod.

Der kan opsættes én skiltepylon ved indkørslen til den enkelte ejendom. Pyloner må maks. være 3 m høje og 1 m brede. Herudover tillades mindre henvisningsskilte ved indkørslen til den enkelte ejendom.

Der må ikke opsættes reklameflag eller bannere i lokalplanområdet.

6.

Bygninger eller udvalgte bygningsdele kan belyses eller markeres med effektbelysning. Dette kan ske som spotbelysning, fx nedfældet i det omgivende terræn eller belægning, eller integreret i tag- eller facadekonstruktioner.

Belysningen må ikke være til gene for omgivelserne eller forbi-passerende.

7.

Den på kortbilag 2 viste bevaringsværdige bygning skal fastholdes med sin oprindelige arkitektoniske udformning og ved istandsættelse og vedligehold behandles med materiale- og håndværksteknik ker, der har sin historiske berettigelse ift. husets opførelsestidspunkt og stilhistoriske træk. Bestemmelsen gælder for alle ændringer i bygningens fysiske fremtræden, fx:

- udskiftning eller ændringer af tag
- udskiftning eller ændringer af vinduer og yderdøre,
- udskiftning eller ændringer eller etablering af tagkviste
- overfladebehandling og farvesætning på udvendige bygningsdele
- ændring af trapper, terrasser og lign. bygningsdele.
- opsætning af skilte, udvendig belysning mv.

Bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden byrådets tilladelse.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.



2.

Arealer, hvor der kan forekomme spild af forurenende stoffer, skal udføres med tæt belægning og indrettes så det sikres, at disse ikke nedsives og giver anledning til forurening af grundvandet.

3.

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

4.

Der skal etableres udendørs opholdsareal for virksomhedernes ansatte, fx på terræn eller i form af tagterrasser. Udendørs opholdsarealer skal indrettes med beplantning samt placeres og udformes under hensyntagen til støj, solorientering o.l.

5.

Byggelinjearealerne mod Hovedvejen og Fynsvej skal fremtræde som grønne forarealer, jf. princippet på kortbilag 2 og 3.

Grønne forarealer og byggelinjearealer langs interne veje skal som hovedprincip fremtræde græsslåede med grupper af buske og træer og evt. kombineret med anlæg til håndtering af regnvand iht. § 6.3. Forarealer mod Hovedvejen og Fynsvej kan endvidere delvist indrettes til parkering, jf. § 5.4.

6.

Som afskærmning mod nabobebyggelser til lokalplanområdet skal der etableres 5 m brede beplantningsbælter, jf. princippet på kortbilag 2 og 3.

7.

Udendørs oplag skal etableres i varegård eller afskærmes af beplantning. Undtaget herfra er eventuel vareudstilling. Der kan dog ikke udstilles i byggelinjearealer, jf. § 7.4.

8.

Der må ikke opsættes hegn i byggelinjearealer langs veje. Skel mod nabogrunde skal markeres med levende hegn, der har en afskærmende karakter. Disse hegn kan evt. suppleres med trådhegn, hvis det skønnes nødvendigt af sikkerhedsmæssige grunde.

9.

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

Yderligere terrænregulering må kun foretages med byrådets tilladelse eller hvor det skønnes nødvendigt i forbindelse med indpasning af veje, stier, anlæg for regnvandshåndtering o.l. tekniske anlæg til områdets lokale forsyning.



§ 10. Grundejerforening

Ingen bestemmelser

§ 11. Miljøforhold

1.

Det skal sikres, at områdets funktioner ikke belastes med et støjniveau fra vejtrafik, der overstiger de grænseværdier, der er angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 om "Støj fra veje" med senere tillæg.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.

Ny bebyggelse eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer må ikke tages i brug uden Middelfart Kommunes tilladelse, før nedennævnte anlæg er udført for den del af området, som tages i brug:

- Vejadgang er etableret, jf. § 5.1 og 5.3.
- Parkering er etableret, jf. § 5.4 og 5.7.
- Anlæg til lokal håndtering af regnvand (LAR) er etableret, jf. § 6.3.

§ 13. Eksisterende planer

1.

En del af lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt nr. 3 "for et industri- og værkstedsområde langs Hovedvej A1", vedtaget i 1968. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Byplanvedtægt nr. 3 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 den 6. januar 2020.

Johannes Lundsfryd Jensen
Borgmester

Willy Feddersen
Kommunaldirektør

De endeligt vedtagne planer er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 22. januar 2020.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

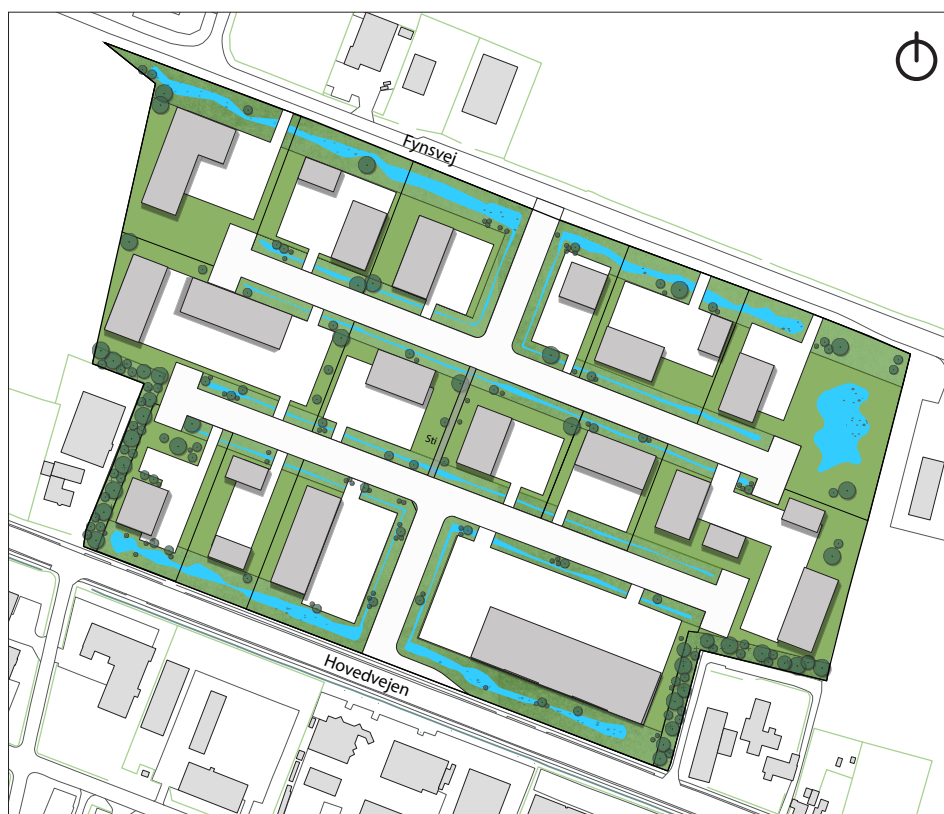
Området kan fortsat anvendes til en bred palet af erhvervsformål. Dog muliggør planlægningen nu også indpasning af butikker med særligt pladskrævende varer eller butikker, der hovedsageligt sælger via nettet, men hvor varen hentes på et lager.

Konkret åbner planen mulighed for indpasning af kontorer, hverv, lager, produktions- og transportvirksomheder, service samt butikker med særligt pladskrævende varer med en butiksstørrelse på op til 5.000 m². Særligt pladskrævende varer omfatter fx biler, lystbåde, campingvogne, havebrugsvarer, byggematerialer, møbler, ammunition mv.

Disponering og bebyggelse

Området disponeres omkring to interne veje, der er tilsluttet hhv. Hovedvejen og Fynsvej, jf. figur 1 og kortbilag 3. For at forhindre gennemkørende trafik kan de to veje ikke forbindes. Af kapacitets- og sikkerhedsmæssige hensyn skal tilslutning til Hovedvejen udføres med separate svingbaner og -stiføring på Hovedvejen. Anlægget udføres af udvikleren iht. vejlovgivningen.

Området er endvidere - som mange af de omgivende erhvervsområder - disponeret ud fra et ønske om at sikre en tydelig grøn struktur med friholdte beplantede forarealer mod både interne og tilstødende veje. Det resterende areal kan udstykkes



Figur 1: Illustrationsskitse, der viser principper for disponering og udformning af planområdet.



fleksibelt, dog med en mindste grundstørrelse på 3.000 m².

Bebyggelsesprocenten er fastsat til maks. 50 og bygningshøjden maks. 3 etager/13,0 meter. Bebyggelsen kan placeres frit, men under hensyntagen til byggelinjer mod veje og naboejendomme.

Lokalplanen indeholder endvidere bestemmelser omkring bebyggelsens udformning - herunder materialer, orientering, skiltning, belysning, vedvarende energianlæg osv. Dette vil - som en vigtig del af byens ansigt mod nogle af de primære indfaldsveje - sikre området en præsentabel visuel fremtræden.

Ubebyggede arealer og beplantning

For de grønne forarealer mod veje gælder, at disse som hovedprincip skal fremtræde græssåede med grupper af træer eller buske. Der gives endvidere mulighed for at bruge arealerne til forsinkelse af regnvand - fx naturprægede løsninger som grøfter, regnbede, wadier o.l. - ligesom dele af de byggefrie arealer mod hhv. Fynsvej og Hovedvejen også kan indrettes til parkering.

I relation til håndtering af regnvand er der fastsat bestemmelser om, at ubebyggede arealer, hvor der kan forekomme spild af forurenende stoffer, skal udføres med tæt belægning. Dette skal sikre, at der ikke kan forekomme nedsivende forurening til det underliggende grundvand.

Af æstetiske hensyn tillades der ikke oplag eller hegning i byggelinjearealerne. Oplag - bortset fra eventuel vareudstilling - skal etableres i varegård eller afskærmes af beplantning.

Områdets placering - herunder nærheden til det åbne land - betyder, at der stilles krav om etablering af afskærmende plantebælter mod nabobebyggelser.

Veje, stier og parkering

De fælles adgangsveje udlægges i 12 meters bredde, så vejprofilen kan indrettes med cykel/gangsti og grønne rabatter, og samtidig er robuste ift. trafikens afvikling. Øvrige interne veje skal udlægges i min. 10,5 m bredde. Planen fastlægger endvidere en gennemgående stiforbindelse nord-syd gennem området, så området er fuldt tilgængeligt for bløde trafikanter.

Parkering skal anlægges på den enkelte grund og i et omfang, der er afhængigt af den konkrete anvendelse. Af hensyn til områdets grønne og æstetiske udtryk gives ikke mulighed for at etablere parkering i det yderste 10 m bælte mod Hovedvejen og Fynsvej. Desuden skal større parkeringsområder opdeles og begrønnes.

Endelig skal der etableres cykelparkering for ansatte og kunder.



LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Kystbeskyttelse

Lokalplanområdet omfatter et eksisterende erhvervsområde, der - bortset fra et mindre areal i landzone - ligger i byzone. Det betyder, at området 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.

Planområdets kystnære placering begrundes funktionelt, idet landzonearealet på alle sider er omgivet af byzone. Der er således ikke tale om egentlig byudvikling, men snarere 'huludfyldning' som følge af en glemt arealoverførsel.

Planen muliggør opførelse af erhvervsbyggeri med en bygningshøjde på op til 13,0 m og potentielt opført som store volumener. Området ligger imidlertid mere end 2 km fra kysten og bag tæt bymæssig bebyggelse, herunder de eksisterende erhvervsområder langs med Jyllandsvej, hvor bebyggelsen har en tilsvarende skala og omfang.

På den baggrund vurderes det, at ny bebyggelse i lokalplanområdet vil passe naturligt ind i det eksisterende bybillede og uden negativ indvirkning på kystlandskabet.

Retningslinjer - detailhandel

Lokalplanområdet er ikke omfattet af kommuneplanens retningslinjer for detailhandel, herunder områder til særligt pladskrævende butikker. Der skal derfor udarbejdes et kommuneplantillæg - tillæg nr. 9 - som muliggør en udvidelse af det eksisterende område udlagt til butikker med særligt pladskrævende varegrupper 'Jyllandsvej/Nyvang', så det også omfatter lokalplanområdet samt et areal ved Værkstedsvej mod syd.

I tillægget er der iht. Planlovens bestemmelser redegjort for sammenhæng med kommuneplanens hovedstruktur, herunder mål og retningslinjer for detailhandel, omfanget af eksisterende detailhandel, forbrugsgrundlag samt den trafikale tilgængelighed. Kommuneplantillæg nr. 9 er indsat bagest i planen.

Retningslinjer - bevaringsværdige bygninger

Den eksisterende bolig på ejendommen Hovedvejen 51 er udpeget som bevaringsværdig med bevaringsværdien 4. For bevaringsværdige bygninger gælder, at nedrivning udelukkende kan ske efter tilladelse fra byrådet. Eventuel tilladelse til nedrivning baseres på en konkret restaureringsfaglig vurdering af den enkelte ejendoms aktuelle bevaringsværdi og tekniske tilstand.



Ved istandsættelse, om- eller tilbygning til bevaringsværdige bygninger skal det sikres, at alle ydre forandringer sker med respekt for bygningens arkitektoniske kvaliteter, og i overensstemmelse med den håndværkstradition som det enkelte bygværk repræsenterer. Lokalplanen er i overensstemmelse med dette.

Retningslinjer - rekreative stier og friluftsområder

Hovedvejen er udpeget som national cykelrute. Lokalplanen er med til at begrænse antallet af overkørsler på strækningen og er således i overensstemmelse med de overordnede rekreative interesser.

Retningslinjer - klima

Ved lokalplanlægning af nye områder til by, bolig og erhverv skal tag- og overfladevand håndteres tættest muligt på kilden. Lokalplanen understøtter dette, idet der i planen stilles krav om nedsivning samt indpasning af øvrige anlæg til lokal håndtering af regnvand.

Rammer

Lokalplanområdet ligger i rammeområde E.01.20 "Hovedvejen, Fynsvej" i Kommuneplan 2017-2029.

Området skal anvendes til erhvervsområde til kontor, lager, service og produktion samt butikker til særligt pladskrævende varer.

Bebyggelse kan opføres i op til 3 etager med en maks. bygningshøjde på 13 m. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 50. Der kan etableres virksomheder i miljøklasse 1-6.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Kommuneplantillæg nr. 9

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer, bortset fra retningslinjerne for detailhandel. Derfor er der sideløbende med lokalplanen udarbejdet tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2017-2029.

Kommuneplantillægget omfatter en geografisk udvidelse af området til butikker med særligt pladskrævende varegrupper ved Jyllandsvej/Nyvang i Middelfart samt en justering af den samlede ramme til butiksformål. Der ændres ikke på butiksstørrelser eller de konkrete rammebestemmelser for det aktuelle rammeområde.

Kommuneplantillæg nr. 9 er indsat bagest i planen.

Oversvømmelse og erosion

Middelfart Kommune har ikke fastlagt retningslinjer for udpegning af områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller

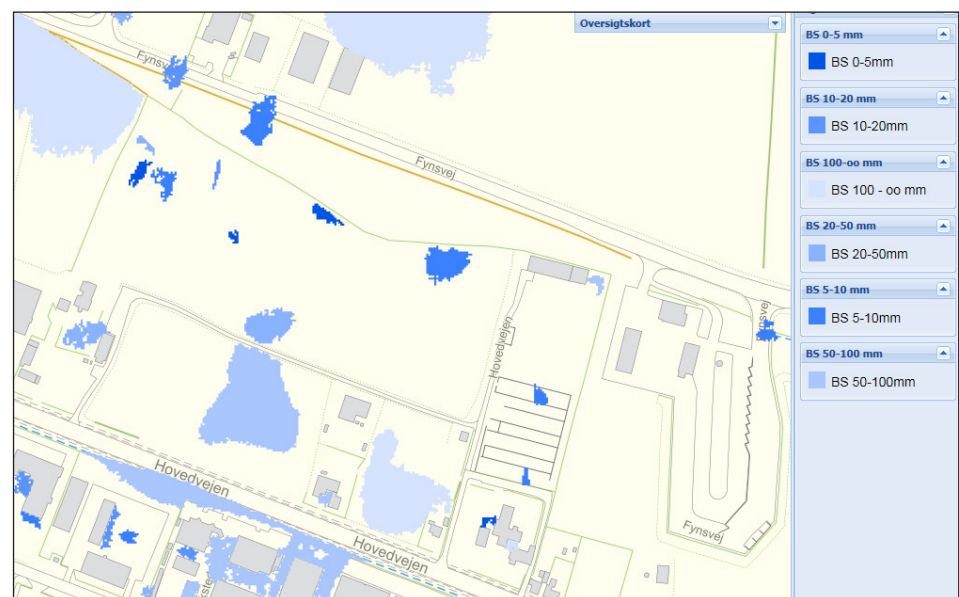
erosion, samt afværgeforanstaltninger hermod ved planlægning af byudvikling mv. i henhold til Planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 18. Lokalplanområdet ligger i rammeområde E.01.20 "Hovedvejen, Fynsvej" ca. 1,5 km fra kysten. I forhold til afstanden til kysten vurderes det, at området i den sammenhæng ikke vil være udsat for oversvømmelse og erosion. Planområdet er imidlertid omfattet af kommunens klimatilpasningsplan og indgår i klimainsatsområdet M9 omkring Damgårdsvej. Af klimatilpasningsplanens bluespot-kort fremgår det, at der kan være risiko for lokale oversvømmelser i området pga. regnvand, jf. figur 2. Lokalplanen fastlægger derfor bestemmelser til sikring af, at regnvandet håndteres lokalt og at dette er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.

Planforslagene vurderes således ikke at få betydning for implementeringen af Planlovens bestemmelser om oversvømmelse og erosion.

Produktionserhverv

Middelfart kommune har ikke fastlagt retningslinjer med udpegning beliggenheden af erhvervsområder, herunder erhvervshavne, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder og tilhørende konsekvensområder iht. planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 23 og nr. 24.

Planområdet ligger i rammeområde E.01.20 "Hovedvejen, Fynsvej", der jf. ovenstående kan anvendes til erhvervsformål til kontor, lager, værksted og produktion. Området grænser på alle sider op til erhvervsområder med lignende anvendelser, herunder produktion. Det forventes, at alle disse rammeområder potentielt kan indgå i en fremtidig planlægning for områder forbeholdt produktionsvirksomheder, men idet den ændrede planlægning for aktuelle planområde ikke omfatter følsomme anvendelser vurderes det, at planforslagene ikke får betydning



Figur 2: Bluespot-kort, der viser arealer med oversvømmelsesrisiko i og omkring planområdet.



for implementeringen af planlovens bestemmelser om produktionsvirksomheder. For nogle af de omgivende eksisterende virksomheder gælder endvidere, at de ligger tættere på eksisterende boliger end på lokalplanområdet. Det vil derfor være hensynet til disse boliger, som vil være afgørende for, hvilke miljøkrav, som virksomheden kan blive stillet overfor.

Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan inden for en frist på maksimalt 5 år fra den endelige lokalplans offentliggørelse. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102.

Uddybende beskrivelse af betingelser for ekspropriation og processuelle regler for ekspropriation fremgår af Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven.

FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLANER

Hovedparten af lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt nr. 3 "for et industri- og værkstedsområde langs Hovedvej A1", vedtaget i 1968. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Byplanvedtægt nr. 3 inden for lokalplanområdet.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Grundvandsbeskyttelse

Planområdet ligger i OSD, NFI og IO (Område med Særlige Drikkevandsinteresser, NitratFølsomt Indvindingsområde og IndsatsOmråde). Der er ikke nogen BNBO (Boringsnære beskyttelsesområder) inden for det aktuelle lokalplanområde.

I planområdet kan der indpasses virksomhedstyper i miljøklasse 1-6. Arealer, der ligger inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande til almene vandforsyninger, skal som udgangspunkt friholdes for virksom-

hedstyper eller anlæg - fx virksomheder der oplagrer, anvender eller fremstiller olie- og kemikalieprodukter - der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Forbuddet gælder dog ikke allerede kommuneplanlagte arealer.

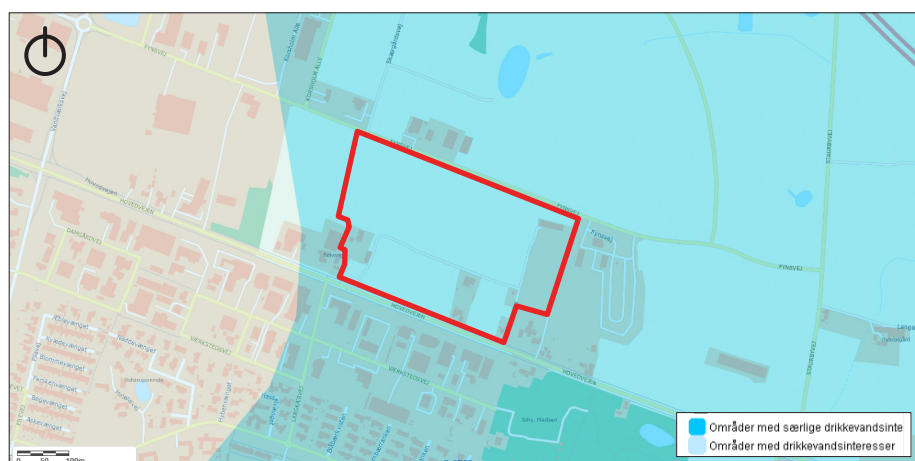
I henhold til indsatsplanen for grundvandsbeskyttelse og kommuneplanens retningslinjer må genanvendelse/omplacering af forurenede jord inden for et areal kortlagt på vidensniveau 2 ikke ske på arealer inden for NFI og BNBO. Endvidere må sorteret bygge- og anlægsaffald, der er forurenede mere end 2,0 mg PCB total/kg og hvor affaldet i øvrigt ikke er uforurenede, ikke anvendes på arealer inden for NFI og BNBO.

Områdets anvendelse ændres ikke til formål, der medfører øget fare for forurening af grundvandet. Endvidere indeholder lokalplanen bestemmelser, som kan sikre mod forurening af grundvandet.

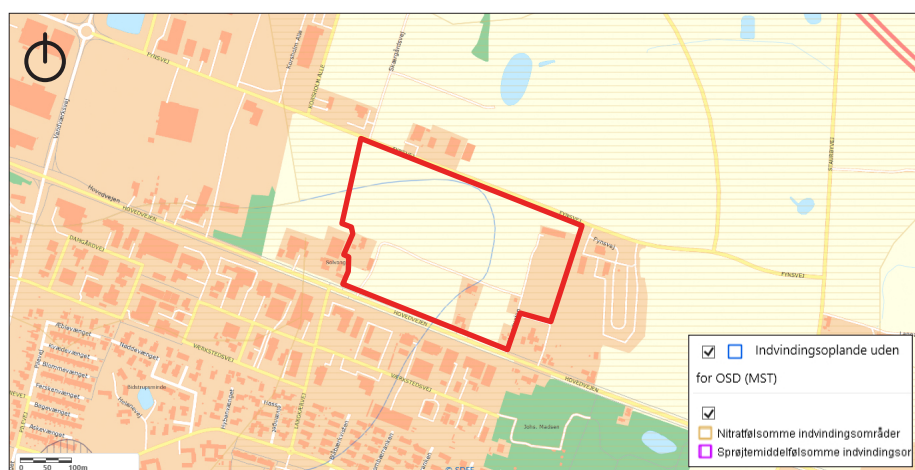
Planlægningen er således ikke i strid med de statslige vandområdeplaner.

Natura 2000-områder

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Na-



Figur 3: Drikkevandsinteresser i planområdet.



Figur 4: Indvindingsinteresser i planområdet.



tura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område ("Lillebælt") ligger ca. 3 km sydvest for lokalplanområdet.

Området er overvejende landbrugsjord og uden umiddelbare naturkvaliteter. Det vurderes derfor, at arealet ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rastområde for arter på habitatdirektivets bilag IV.

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 Natura 2000-planer og de kommunale Natura 2000-handleplaner - herunder 'Natura 2000 handleplan 2016-2021 for Lillebælt'.

Jordforurening

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.

Jævnfør endvidere afsnittet om 'Grundvandsbeskyttelse' ift. genanvendelse af forurenet jord og opfyld.

Beskyttet natur, fredninger mv.

Området er ikke omfattet af bygge- og beskyttelseslinjer, fredninger mv.

Handicapforhold

Indretning af området - herunder placeringen af handicap-P-pladser - skal ske under hensyntagen til adgangsforhold for borgere med handicap. Parkeringsforhold, belysning, skiltning, belægninger 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.



Bygherre skal være opmærksom på, at hvis der i forbindelse med anlægsarbejde i området påtræffes jordfaste fortidsmin-der eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. Museumsloven § 27, LBK nr. 358 af 08/04/2014) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og det lokale museum adviseres. Derfor kan der med fordel foretages en forundersøgelse af arealet.

Vejloven

Vejtilslutning til Hovedvejen kræver, at der meddeles tilladelse efter § 49 stk. 1 i Lov om offentlige veje. Det er en forudsætning for, at der kan opnås tilladelse, at der samtidig etableres følgende anlæg:

- kanaliseringsanlæg med venstresvingsbane og to ligeudbaner på Hovedvejen
- deleheller og vejafmærkning
- sekundærhelle og tilslutningskurver på sidevejen
- evt. flytning af cykelsti langs Hovedvejen

Etableringen af ovenstående anlæg vil i henhold til § 49 stk. 5 i Lov om offentlige veje blive pålagt udstykkeren.

Anlæg af svingbane, deleheller, sekundærhelle, tilslutningskanter og evt. flytning af cykelsti skal stå færdig inden den første virksomhed i området påbegynder sit byggeri.

Landbrugspligt

Matriklerne 4e, 5b, 8g, 8l og 8i, Skrillinge By, Kauslunde, er omfattet af landbrugspligt. Arealer der er pålagt landbrugspligt kan først udnyttes til lokalplanens formål, når landbrugspligten er ophævet efter landbrugslovens regler.

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for Trefor's forsyningsområde.

Spildevand

Hovedparten af området er i henhold til Spildevandsplanen spildevandskloakeret, mens matr. nre. 4e, 5b og 7bb er udlagt som separatkloakeret. Dette ændres ved tillæg til Spildevandsplanen, så hele området fremadrettet er spildevandskloakeret.

Det betyder, at regnvand skal håndteres lokalt i området enten ved nedsivning, udledning eller fordampning.

Varmeforsyning

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

Erhvervsstøj

Ny bebyggelse i området må ikke påføre eller påvirkes af støj fra omgivelserne med et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder". Grænseværdierne fastsættes i forhold til selve lokalplanområdet og i forhold til nabo-



områder, afhængigt af disse områders nuværende og planlagte anvendelse. Følgende grænseværdier er gældende i området og på naboarealer (dag/aften/nat):

Erhvervsområder med forbud mod generende virksomhed:	60/60/60 dB
--	-------------

Enkeltboliger i det åbne land, landsbyer m. erhverv	55/45/40 dB
---	-------------

Der kan i særlige tilfælde fastsættes højere grænseværdier for virksomhedsstøj end de vejledende grænseværdier, ligesom der kan tillades afvigelser fra den tidsmæssige definition af dag-, aften- og natperioden.

Det støjmæssige bidrag i relation til områdets anvendelse til erhvervsformål vil i hovedtræk relatere sig til gods- og persontransport, eventuelle afkast (ventilation o.l.) samt eventuelle aktiviteter på udendørs arbejdsarealer. Ved indpasning af særligt støjende erhvervsaktiviteter vil der skulle redegøres nærmere for virksomhedens konkrete indretning og det konkrete støjbillede.

Trafikstøj

Ny bebyggelse i området må ikke påvirkes af trafikstøj i et omfang, der overstiger de grænseværdier, der er angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 om 'Støj fra veje'. Den østlige del af lokalplanområdet berøres af støjkonsekvensområdet fra motorvejen. Jævnfør Støj-danmarkskortet vurderes det, at støjgrænseværdierne vil kunne overholdes.

Miljøvurdering

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. Som følge af en screening af lokalplanen efter lovens § 8 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.

Da lokalplanen muliggør anlæg på Bilag 2 i ovennævnte lov skal der - når det endelige bygge- eller anlægsprojektet er kendt - ske ansøgning og udføres screening for at afgøre, om projektet har en væsentlig indvirkning på miljøet og derfor skal miljøkonsekvensvurderes.

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

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Det er en forudsætning for lokalplanens realisering, at Landbrugsstyrelsen giver tilladelse til at ophæve landbrugspligten.

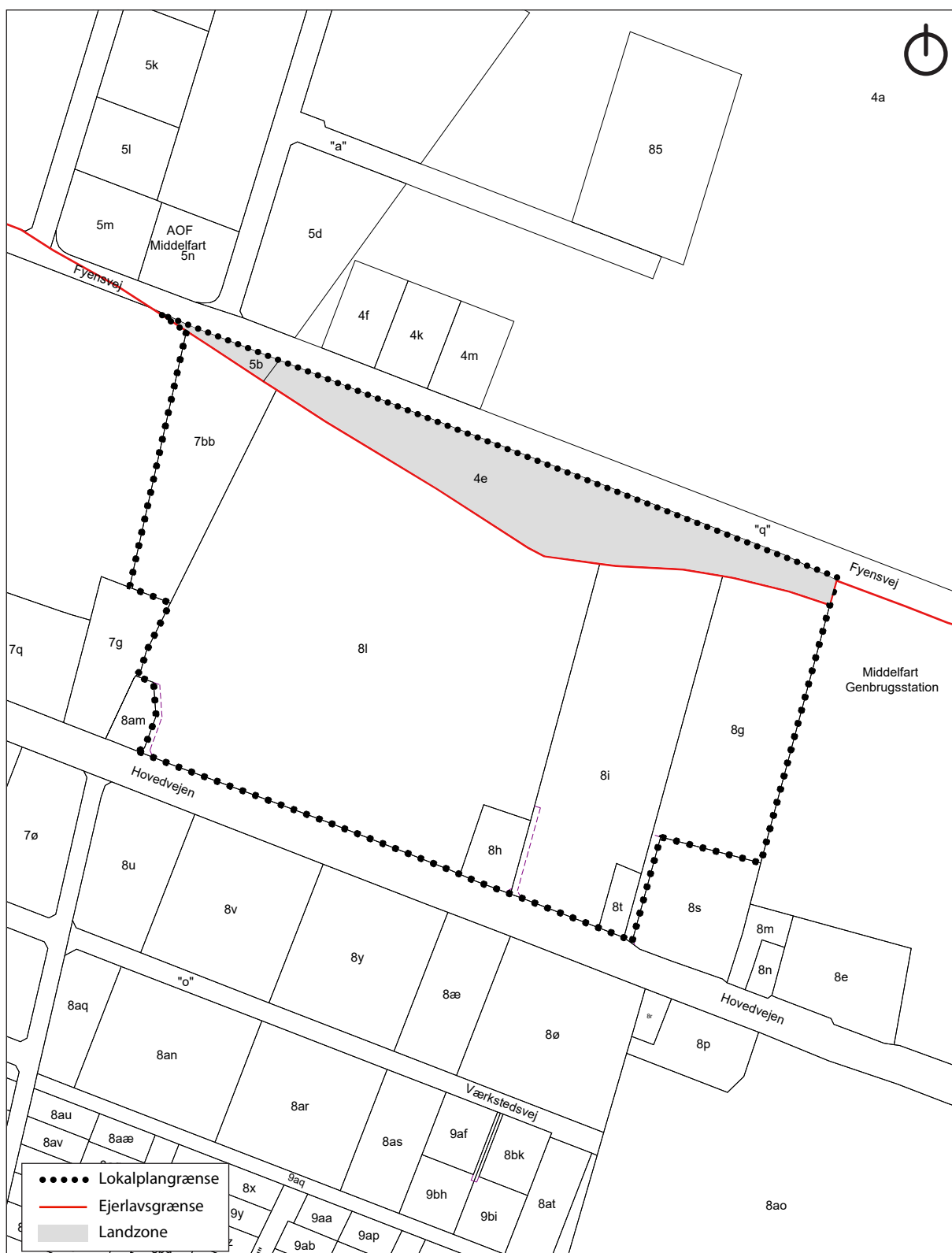
Middelfart Kommune Lokalplan nr. 185

Erhvervsområde ved Hoved-
vejen/Fynsvej i Middelfart

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål: 1: 3.000

Dato: 5. februar 2019

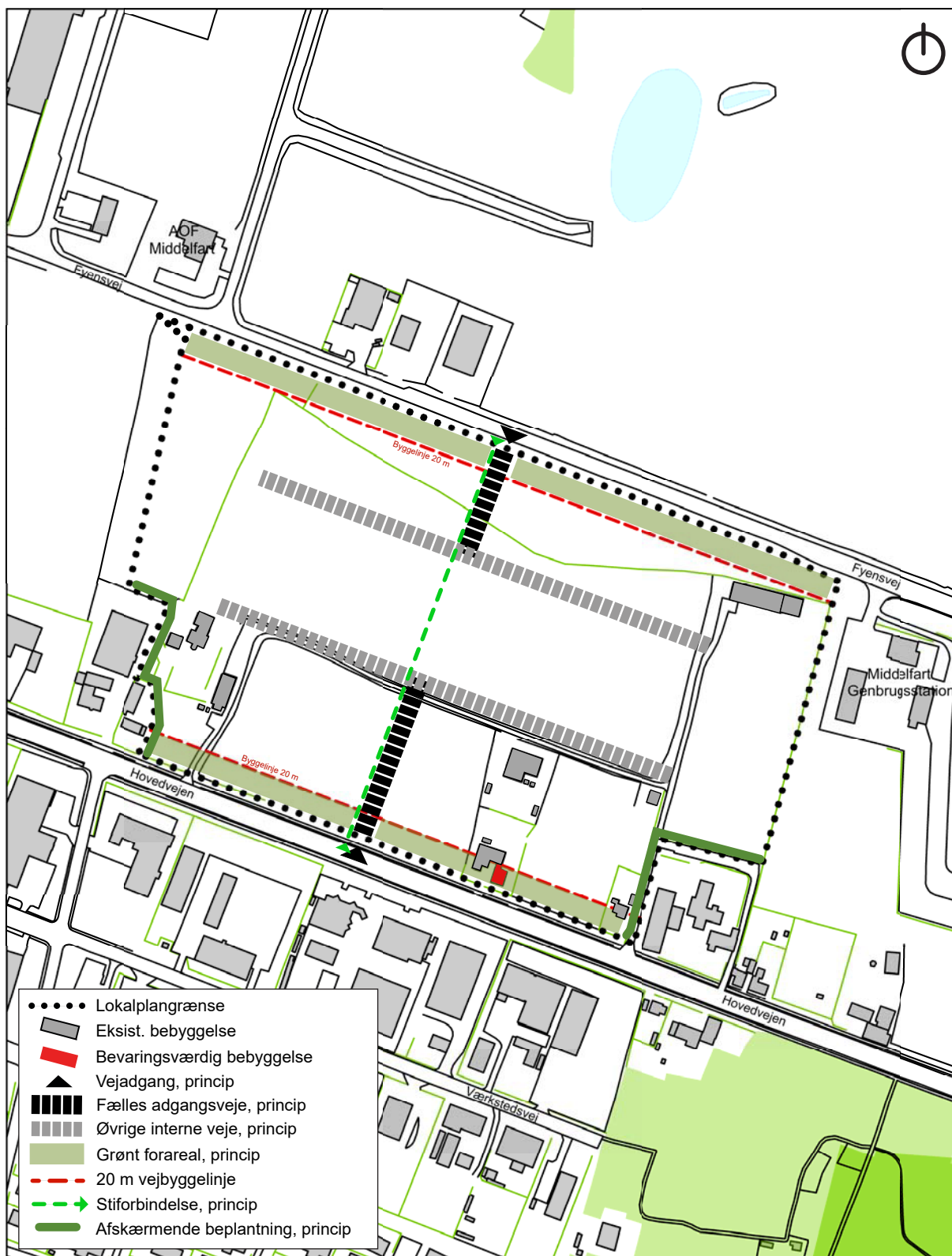


Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 185
**Erhvervsområde ved Hoved-
vejen/Fynsvej i Middelfart**

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål: 1: 3.000

Dato: 5. februar 2019



Middelfart Kommune Lokalplan nr. 185

Erhvervsområde ved Hoved-
vejen/Fynsvej i Middelfart

KORTBILAG 3: Illustrationsskitse

Mål: Ikke målfast

Dato: 5. februar 2019



Tillæg til Kommuneplan for Trekantområdet og Middelfart Kommune

Hovedstruktur og retningslinjer

2017-2029



Middelfart
KOMMUNE



Middelfart
KOMMUNE

TILLÆG NR. 9

E.01.20."Hovedvejen, Fynsvej"

E.01.21."Damgåardsvej, Værkstedsvej"

Hører til lokalplan nr. 185

TIL KOMMUNEPLAN 2017 – 2029

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.

REDEGØRELSE

Baggrund og formål

Formålet med dette tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2017-2029 er at justere anvendelsesmulighederne for dele af de eksisterende erhvervsområder ved Hovedvejen og Fynsvej, så der også kan indpasses butikker til særligt pladskrævende varegrupper. Det betyder bl.a. at der skal ske en udvidelse af kommuneplanens nuværende afgrænsede område til særligt pladskrævende butikker ved Jyllandsvej/Bogensevej/Vandværksvej/Fynsvej, samt at der i rammeområde E.01.21 indarbejdes bestemmelser for butikker til særligt pladskrævende varer. Ændringen medfører også en justering af kommuneplanens retningslinjer og generelle rammer for detailhandel.

Ændringen har afsæt i et behov for bedre at kunne matche den aktuelle efterspørgsel på erhvervsgrunde, herunder et konkret ønske om at ændre planlægningen for et areal mellem Hovedvejen og Fynsvej. Kommuneplantillægget er derfor udarbejdet sideløbende med Lokalplan 185 'Erhvervsområde ved Hovedvejen og Fynsvej i Middelfart', der – udover at muliggøre særligt pladskrævende butikker i lokalplanområdet – har til formål at muliggøre en større variation i grundstørrelser samt vejbetjening fra både Fynsvej og Hovedvejen. Herudover er det hensigten, at bebyggelse og friarealer i området skal udformes i tråd med de omgivende erhvervsområder.

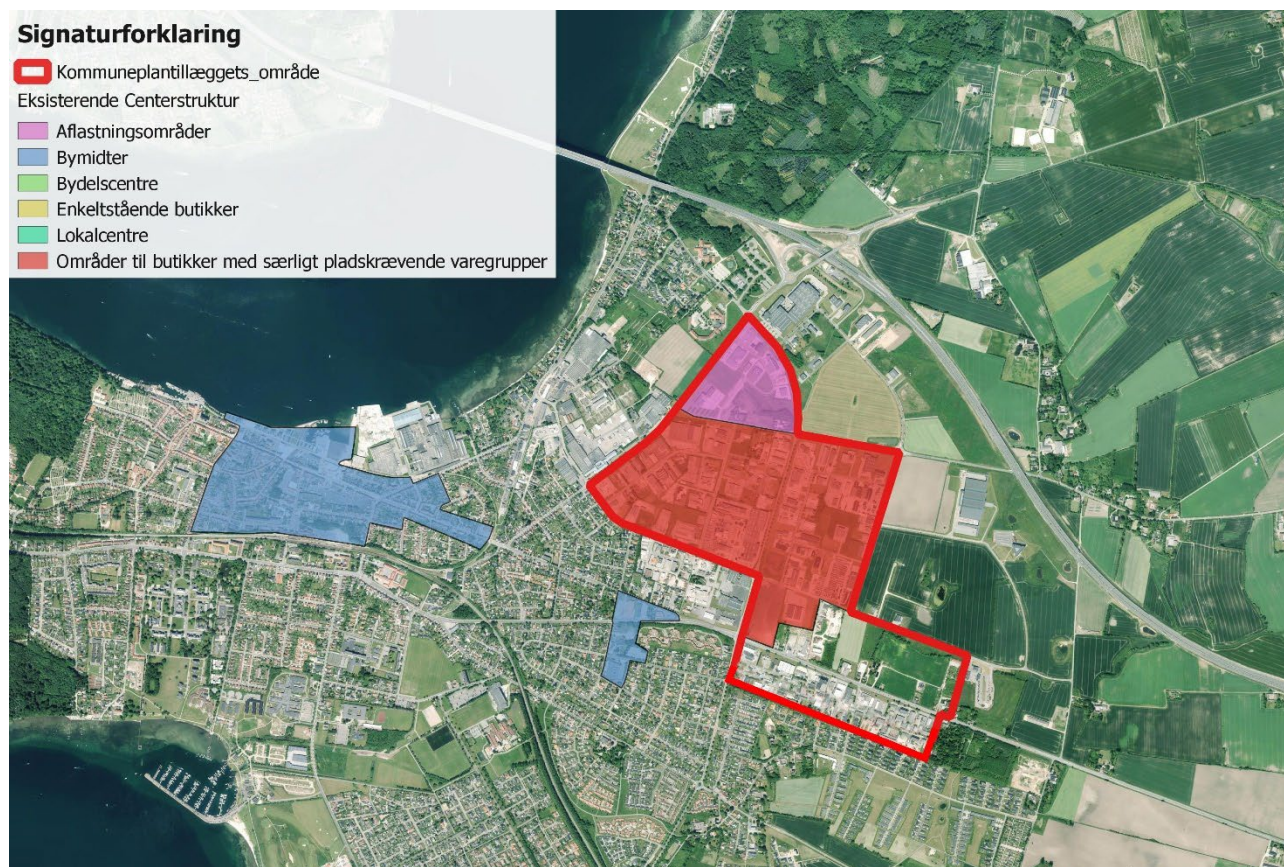
Områdefrænsningen for hhv. kommuneplantillæg nr. 9 og Lokalplan nr. 185 ses på Figur 1.



Figur 1: Oversigt over områdefrænsninger.

Detailhandel

Planlægningen for butikker med særligt pladskrævende varegrupper i lokalplanområdet er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for detailhandel f.s.v.a. afgrænsningen af området til særligt pladskrævende butikker ved Jyllandsvej/Bogensevej/Vandværksvej/Fynsvej og konkret vedrørende arealrammer og maksimale butiksstørrelser i rammeområde E.01.20 og E.01.21. Den eksisterende og udvidede afgrænsning fremgår af Figur 2.



Figur 2: Kommuneplanens centerstruktur for detailhandel i Middelfart By.

I det følgende redegøres for planlægningen for udvidelse af området, hvor der kan etableres butikker til særligt pladskrævende varer, jf. Planlovens § 11 e, stk. 3 samt 'Vejledning om detailhandelsplanlægning'. Redegørelsen belyser kun detailhandlen med butikker til særligt pladskrævende varer. Øvrige detailhandelsstrukturer er uændrede og fastholdte.

Redegørelsen viser, at der er et tilstrækkeligt forbrugsgrundlag til planlægningen for butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Kommuneplantillægget fastsætter således retningslinjer og rammer for op til 40.000 m² butikker samlet set i det udvidede område ved Jyllandsvej/Bogensevej/Vandværksvej/Fynsvej til butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Med et eksisterende omfang af særligt pladskrævende butikker på ca. 27.000 m² i dag, giver dette en restrummelighed på ca. 13.000 m². Til sammenligning er den nuværende restrummelighed i kommuneplanen fastsat til 10.000 m².

Datagrundlag

Redegørelsen har afsæt i følgende datagrundlag:

- Befolkningsprognose 2018 for Middelfart Kommune udarbejdet af COWI.
- Data om forbrug, indkomstniveau mv. fra Danmarks Statistik.
- Bruttoetagearealer fra Detailhandelsanalyse 2016 for Middelfart Kommune.

Omfanget af den eksisterende detailhandel

Dagligvarebutikkerne og udvalgswarebutikkerne i Middelfart Kommune har et samlet bruttoetageareal på ca. 86.400 m². Heraf er ca. 40.900 m² eller ca. 47 % dagligvarebutiksareal, og ca. 45.500 m² eller ca. 53 % udvalgswarebutiksareal. Derudover har butikkerne med salg af særligt pladskrævende varer et samlet bruttoetageareal på ca. 42.800 m². Fordelingen af eksisterende butiksarealer inden for de enkelte områder til butiksformål fremgår af Tabel 1. Områderne svarer til oplandene anvendt i Detailhandelsanalyse 2016 for Middelfart Kommune.

Middelfart kommune							
	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øv. udv.varer	Særlig pladskr.	I alt
Midtbyen	9.900	16.100	6.700	5.500	3.900	-	26.000
Middelfart i øvrigt	11.100	9.900	100	7.300	2.500	27.100	48.100
Strib	4.800	1.800	100	1.600	100	1.000	7.600
Kauslunde	-	-	-	-	-	600	600
Fjeldsted-Harndrup	1.400	1.100	-	1.000	100	-	2.500
Brenderup	3.400	11.600	-	11.500	100	-	15.000
Gelsted	1.600	-	-	-	-	7.400	9.000
Ejby	3.200	3.500	1.100	2.200	200	2.400	9.100
Nørre Aaby	4.500	700	-	600	100	2.900	8.100
Båring-Asperup	1.000	300	-	300	-	1.400	2.700
Wedellsborg	-	500	-	500	-	-	500
I alt	40.900	45.500	8.000	28.500	7.000	42.800	129.200

Tabel 1: Bruttoetageareal i Middelfart Kommune 2016 i m².

I 2015 var den samlede omsætning i Middelfart Kommune ca. 1,7 mia. kr. ekskl. omsætningen i forhandlere af motorkøretøjer. Dagligvareomsætningen udgjorde ca. 66 % af omsætningen og omsætningen i udvalgswarebutikker og butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper, ekskl. omsætning i forhandlere af motorkøretøjer, udgjorde ca. 34 % af den samlede omsætning. Fordelingen af omsætningen i de enkelte områder fremgår af Tabel 2.

Middelfart kommune						
	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øv. udv.varer	I alt
Midtbyen	318	266	97	73	96	584
Middelfart i øvrigt	297	206	*	145	*	507
Strib	128	21	*	*	*	149
Kauslunde	-	-	-	-	*	*
Fjeldsted-Harndrup	*	*	-	*	*	*
Brenderup	*	*	-	*	*	92
Gelsted	*	*	-	*	-	*
Ejby	*	*	*	*	*	126
Nørre Aaby	115	*	-	*	*	*
Båring-Asperup	*	*	-	*	-	*
Wedellsborg	-	*	-	*	-	*
I alt	1.110	581	142	301	138	1.691

Tabel 2: Omsætningen i mio. kr. inkl. moms i Middelfart Kommune i 2015.

Sammenhæng med kommuneplanlægningen

I Kommuneplan 2017-2029 for Middelfart Kommune er der angivet følgende mål for detailhandlen:

- Trekantområdet skal rumme et varieret og regionalt orienteret handelsliv, som kan matche områdets status som storby.
- Der skal sikres mulighed for etablering af nye butikskoncepter.
- Det skal være muligt at tilbyde borgerne alle former for butikstyper og -størrelser.

Sammenhæng mellem udvidelsen af området til butikker med særligt pladskrævende varegrupper og ovennævnte mål for detailhandlen behandles i det følgende.

Målet om, at rumme et varieret og regionalt orienteret handelsliv

Planlægningen vil bidrage til, at centerstrukturen kan rumme et mere varieret butiksudbud, herunder flere større butikker med særligt pladskrævende varegrupper, der bl.a. henvender sig til et stort opland.

Målet om, at der skal sikres mulighed for etablering af nye butikskoncepter

Planlægningen giver plads til flere butikker der forhandler særligt pladskrævende varer og dermed også rum for nye butikstyper, som eksempelvis netbutikker, der forhandler pladskrævende varer, og som samtidig ønsker at give kunderne adgang til at købe varerne i en fysisk butik.

Målet om at tilbyde borgerne alle former for butikstyper og -størrelser.

Planlægningen bidrager til, at udbuddet af butikker til særligt pladskrævende varer – som ofte er større butikker – kan øges. Dette er til gavn for borgernes samlede butiksudbud.

Samlet set vurderes det, at planlægningen vil understøtte kommuneplanens mål for detailhandlen.

Sammenhæng med hovedstrukturen

Middelfart er hovedby i Middelfart Kommune og en af de større byer i Trekantområdet. Trekantområdet er en funktionel storbyregion, som borgerne opfatter som deres naturlige nærområde, hvor de frit bevæger sig for bl.a. at købe ind. I kraft af Middelfarts rolle – både i kommunen og regionalt – er det naturligt, at byen har et stort og attraktivt udbud af butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Det vurderes derfor, at planlægningen for en udvidelse af området til butikker med særligt pladskrævende varegrupper vil understøtte kommuneplanens hovedstruktur.

Tilgængeligheden til området

Udvidelsen omfatter arealer langs Hovedvejen og Fynsvej, der er primære indfaldsveje til Middelfart. Området er i dag ikke betjent med kollektiv transport. Herudover er der kombineret cykel- og gangsti i begge sider af Hovedvejen. Samlet set er der særlig god adgang for kunder i bil, herunder varelevering og -transport, hvilket hænger naturligt sammen med anvendelsen til netop butikker med særligt pladskrævende varer.

Oplandet til området med særligt pladskrævende butikker

Afgrænsningen af oplandet tager udgangspunkt i butikkernes størrelse og attraktivitet, infrastrukturen, boligområdernes og butikkernes indbyrdes placering, herunder kørselsafstande og kørselstiderne i bil, samt butikskoncepter. Da størstedelen af butikkerne med særligt

pladskrævende varegrupper som regel findes i kommunens hovedby, vurderes det, at oplandet til det aktuelle område til særligt pladskrævende butikker svarer til Middelfart Kommune.

En beregning viser, at en borger i Middelfart Kommune i gennemsnit bruger ca. 18.000 kr. pr. år på udvalgsvarer i fysiske butikker. Begrebet 'udvalgsvarer' dækker over brancherne beklædning, øvrige udvalgsvarer, boligudstyr og butikker med særligt pladskrævende varegrupper, ekskl. bilforhandlere.

Forbrugsgrundlaget i Middelfart Kommune

Særligt udviklingen i indbyggertallet, privatforbruget og internethandlen har betydning for forudsætningerne for de nye butikker til særligt pladskrævende varer.

Udviklingen i indbyggertallet

Ifølge befolkningsprognosen fra 2018 forventes en positiv befolkningsudvikling for Middelfart Kommune. I perioden 2018-2030 forventes befolkningstallet således at stige med ca. 5,2 %, svarende til ca. 1.980 indbyggere.

Udviklingen i privatforbruget

Efter 2007, hvor forbruget toppede, var forbrugerne mere tilbageholdende som konsekvens af den økonomiske krise.

Især udvalgsvarerhandlen er gået tilbage. Tilbagegangen i perioden 2007-2017 har været størst inden for beklædning, hvor omsætningen er faldet med ca. 20-25 % på landsplan. Omsætningen inden for øvrige udvalgsvarer er faldet med ca. 3 %. Dagligvareomsætningen er faldet med ca. 9 %. Discountbutikkerne har haft markant fremgang under lavkonjunkturen. Samlet set er omsætningen i detailhandlen på landsplan faldet med ca. 8 % fra 2007-2017. Omsætningen ligger i dag lidt under niveauet i 2005*. Øvrige udvalgsvarer ligger dog efter en relativt stor stigning i perioden 2013-2017 næsten på niveauet i 2006.

* Bygger på udviklingen i det sæsonkorrigerede mængdeindeks ved sammenligning af det gennemsnitlige niveau i 2004 og 2005 med det gennemsnitlige niveau i de sidste 12 måneder.

Forbruget nåede et lavpunkt omkring 2013. De seneste tendenser er, at forbruget igen stiger svagt. Forbruget er siden 2013 steget med knap 5 %, men stigningen er uens fordelt. Forbruget af øvrige udvalgsvarer er steget moderat, mens forbruget af dagligvarer og beklædning er stort set uændret.

Det forventes, at privatforbruget fremover vil vokse moderat i et 12-årigt tidsperspektiv – om end i et noget mere afdæmpet tempo end gennemsnittet for perioden under højkonjunkturen fra 2000-2007. Det vurderes altså, at opbremsningen i forbruget langsomt vender, og at der igen bruges flere penge i detailhandlen.

Udviklingen i nethandlen

Siden 2009 er omsætningen i nethandlen tredoblet. I 2016 rundede den samlede e-handel 100 mia. kr., hvilket er næsten dobbelt så meget som i 2012. I opgørelserne af nethandlen indgår både ikke-fysiske varer som rejser, flybilletter og underholdning, og fysiske varer som tøj, elektronik og bøger. Fysiske varer udgør ca. 35 % af omsætningen i nethandlen. Nethandlen er stigende og vurderes, at udgøre ca. 15 % af den samlede omsætning af udvalgsvarer til private. Omfanget af nethandlen er meget brancheafhængigt. Eksempelvis bliver en meget stor del af forbrugerelektronik, bøger, tøj og sko handlet online, mens det stadig kun er under 5 % af dagligvarerne, der handles online.

Forbrugsgrundlaget for særligt pladskrævende varegrupper

Det er forbundet med stor usikkerhed at anslå et forventet arealbehov til nye butikker, der forhandler særlig pladskrævende varer. Ifølge Planlovens detailhandelsbestemmelser fastlægger kommunen i stor udstrækning selv arealrammen til butikker med særligt pladskrævende varer. Med de nye bestemmelser om detailhandel i Planloven er definitionen af særligt pladskrævende varer desuden opblødt en anelse.

Der er 42.800 m² butikker med særligt pladskrævende varegrupper i Middelfart Kommune i dag – langt størstedelen er bilforhandlere, og butikkerne er gennemgående store. Følger udviklingen i butikker med særligt pladskrævende varegrupper udviklingen i butikker med øvrige udvalgsvarer og boligudstyr, så vil der ifølge en arealbehovsberegning, opstå et arealbehov på ca. 11.100 m² til butikker med særligt pladskrævende varegrupper frem mod år 2030. I området til butikker med særligt pladskrævende varegrupper Jyllandsvej/Nyvang, som ønskes udvidet, er der i dag ca. 27.100 m² butikker. På den baggrund kan der f.eks. planlægges for en udvidelse af området til butikker med særligt pladskrævende varegrupper ved Hovedvejen, så at den samlede arealramme er på ca. 40.000 m². Vurderingen af arealbehovet er usikker, og der gælder efter praksis en bred margin for kommunernes vurdering af arealbehovet.

Hovedstruktur og retningslinjer i øvrigt

Kommuneplantillægget er i sin øvrighed i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur for Trekantområdet og med Middelfart Kommunes lokale del med tilhørende retningslinjer, herunder bl.a. retningslinjer for bevaringsværdige bygninger.

Natura 2000 områder

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (Lillebælt) ligger ca. 3 km sydvest for planområdet.

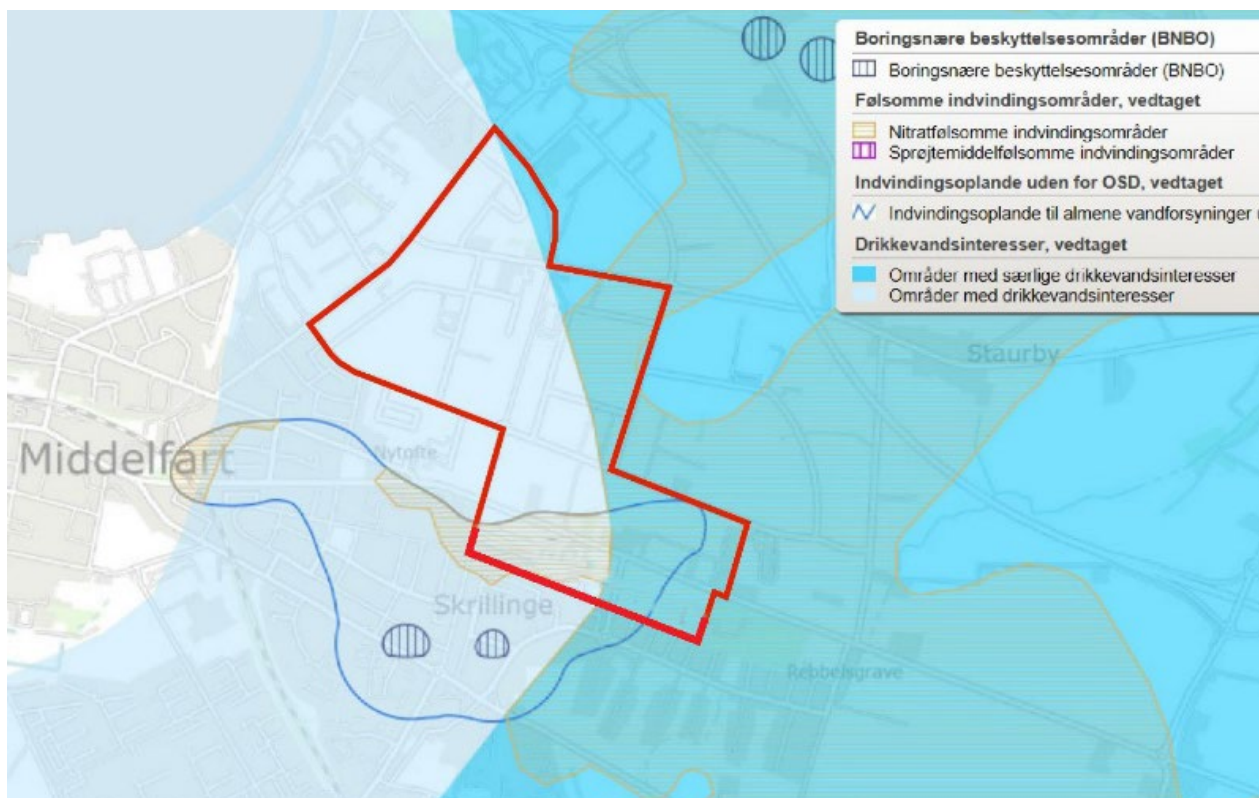
Der er ingen umiddelbare naturkvaliteter i området, der overvejende er landbrugsjord. Det vurderes derfor, at arealet ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rastområde for arter på habitatdirektivets bilag IV.

Det er således kommunens vurdering, at det ansøgte i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, ikke vil påvirke Natura 2000-områder væsentligt eller medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Grundvandsbeskyttelse

Området er omfattet af Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt Jylland og Fyn og er beliggende inden for hovedvandopland 1.12 "Lillebælt/Fyn".

Den vestlige del af planområdet er omfattet af almindelige drikkevandsinteresser, mens den østligste del er område med særlige drikkevandsinteresser (ODS). Dele af området ligger i nitratfølsomt indvindingsområde og i indvindingsopland til alment vandværk. Der er ingen boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) i eller tæt på området. Jævnfør Figur 3.



Figur 3: Grundvands- og indvindingsinteresser i og omkring planområdet.

Den ændrede planlægning for muliggørelse af butikker til særligt pladskrævende varer vurderes ikke at udgøre en risiko for grundvandsressourcen.

Miljøscreening

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. Som følge af en screening af lokalplan og kommuneplantillæg efter lovens § 8 vurderes det, at de miljømæssige konsekvenser som følge af planernes gennemførelse er af en sådan karakter, at udarbejdelse af en egentlig miljøvurdering ikke er nødvendig.

ÆNDRING AF RETNINGSLINJER OG RAMMER

Retningslinjer

Den nye arealramme, maksimal butiksstørrelse samt rummelighed i det udvidede område til særligt pladskrævende varegrupper ved Jyllandsvej/Bogensevej/Vandværksvej/Fynsvej fremgår af hhv. Tabel 3 og 4.

	Retningslinjer	Maksimal butiksstørrelser		
	Samlet ramme til butikksformål (m ²)	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Særligt pladskrævende varer (m ²)
Område til særligt pladskrævende varer ved Jyllandsvej/Bogensevej/Vandværksvej/Fynsvej	40.000	-	-	5.000

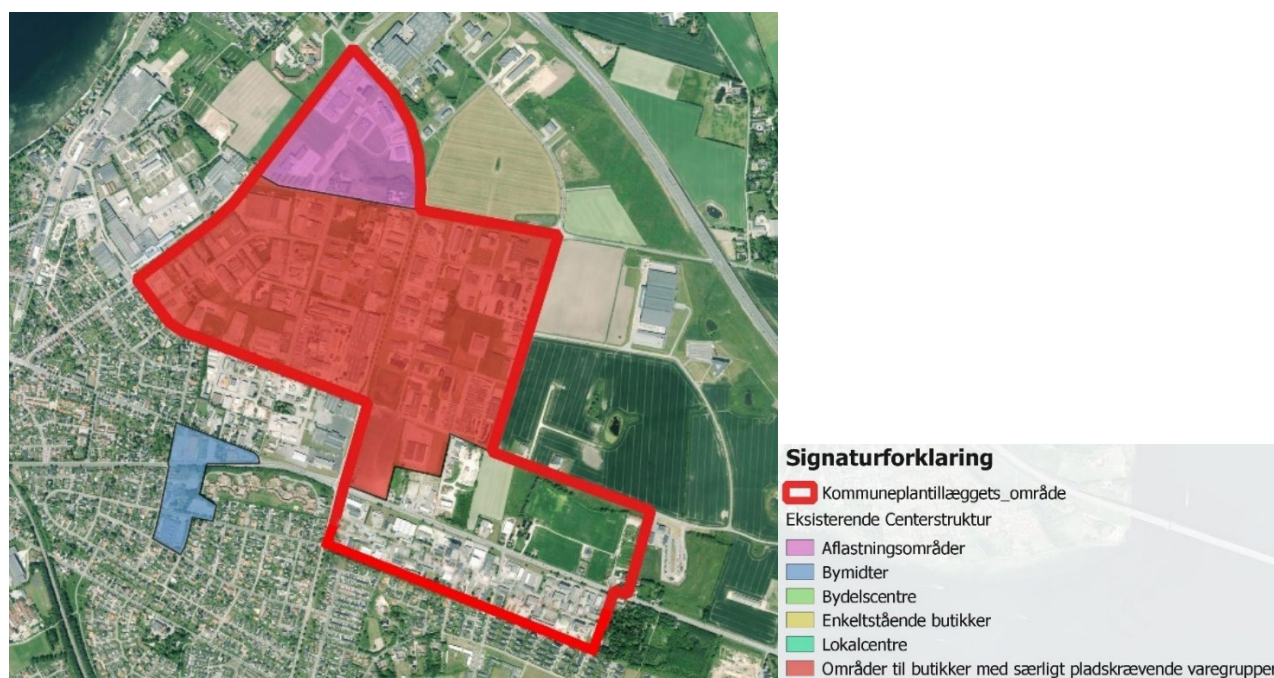
Tabel 3: Arealramme og maks. butiksstørrelser i det afgrænsede område ved Jyllandsvej/Bogensevej/Vandværksvej/Fynsvej.

	Samlet ramme for nybyggeri og omdannelse til butikksformål (m ²)	Eksisterende butiksareal (m ²)	Resterende rummelighed til omdannelse og nybyggeri til butikksformål (m ²)
Område til særligt pladskrævende varer ved Jyllandsvej/Bogensevej/Vandværksvej/Fynsvej	40.000	27.100	12.900

Tabel 4: Rummelighed i det afgrænsede område ved Jyllandsvej/Bogensevej/Vandværksvej/Fynsvej.

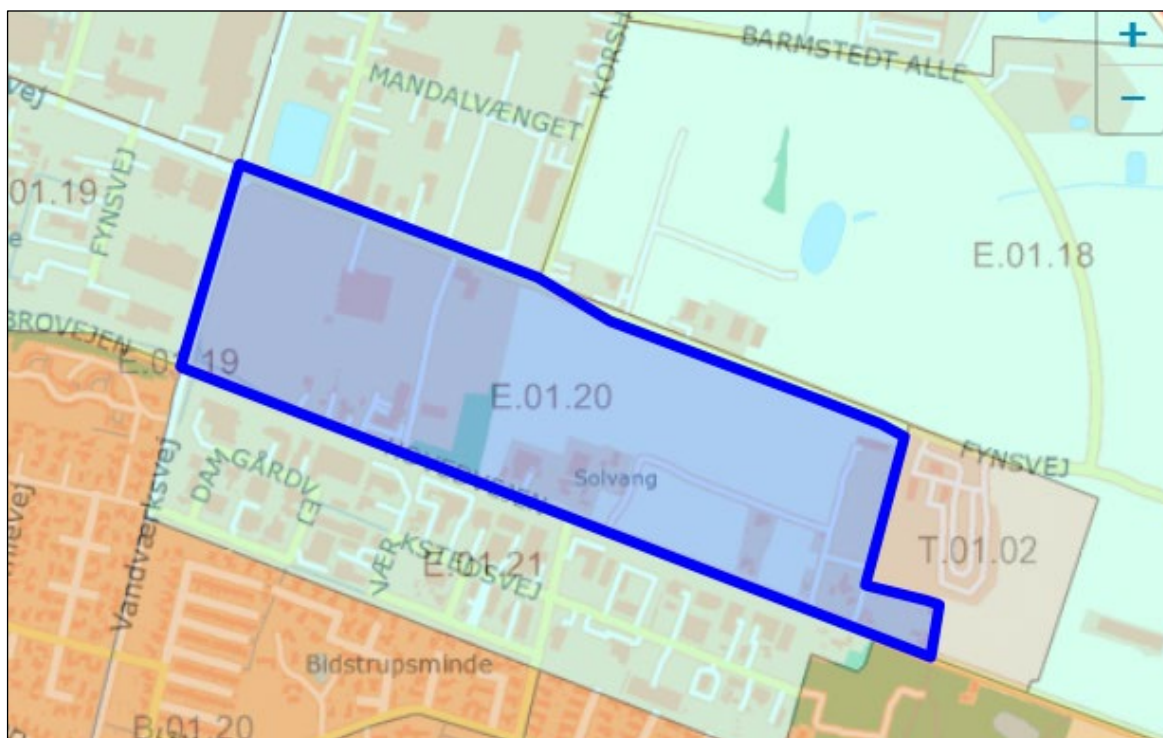
Generelle rammer for Centerområder - bymidteafgrænsning

De generelle rammer for områder til butikker med særligt pladskrævende varer ændres, så den samlede arealramme for Jyllandsvej/Bogensevej/Vandværksvej/Fynsvej og de berørte rammeområder i alt udgør 40.000 m² og med en maksimal butiksstørrelse på 5.000 m². De øvrige generelle rammer for det overlappende aflastningsområde 'Middelfart Øst' (rammeområde E.01.13) fastholdes. Afgrænsningen af områderne fremgår af Figur 4.



Figur 4: Afgrænsning af aflastningsområde samt ændret afgrænsning af område til særligt pladskrævende butikker ved Jyllandsvej/Bogensevej/Vandværksvej/Fynsvej.

Nuværende og fremtidige rammebestemmelser: Rammeområde E.01.20. "Hovedvejen, Fynsvej"



Figur 2: Afgrænsning af rammeområde E.01.20 'Hovedvejen, Fynsvej'.

Generel anvendelse

Området er udlagt som erhvervsområde.

Områdets status

Blandet erhvervsområde.

Området fremtidige anvendelse

Erhvervsområde til kontor, lager, værksted, service og produktion samt butikker til særlig pladskrævende varer, se generelle rammer for detailhandel.

Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 50%.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 3 etager.

Bebyggelseshøjden i området må ikke overstige 13 m.

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 6

Klasse 6 omfatter virksomheder og anlæg, som er meget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås.

Anbefalet afstand i forhold til boliger 300 m.

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

Andet

Se generelle rammebestemmelser

Lokalplanlægning

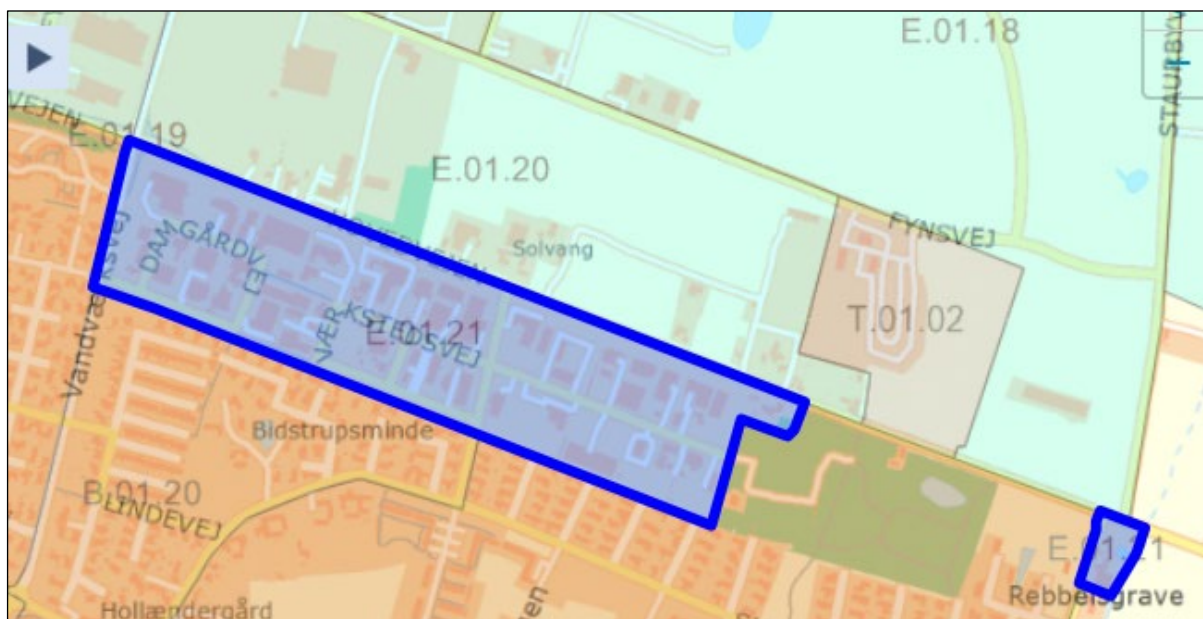
Byplanvedtægt nr. 3, Lokalplan nr. 109, Lokalplan nr. 121

Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende delvist i byzone og delvist i landzone

Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone

Nuværende rammebestemmelser: Rammeområde E.01.21. "Damgårdsvej, Værkstedsvej"



Figur 3: Afgrænsning af rammeområde E.01.21 'Damgårdsvej, Værkstedsvej'.

Generel anvendelse

Området er udlagt som erhvervsområde.

Områdets status

Blandet erhvervsområde.

Området fremtidige anvendelse

Erhvervsområde til kontor, lager, værksted, service og produktion.

Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 50%.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager.

Bebyggelseshøjden i området må ikke overstige 10 m.

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 6

Klasse 6 omfatter virksomheder og anlæg, som er meget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås.

Anbefalet afstand i forhold til boliger 300 m.

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

Andet

Se generelle rammebestemmelser

Lokalplanlægning

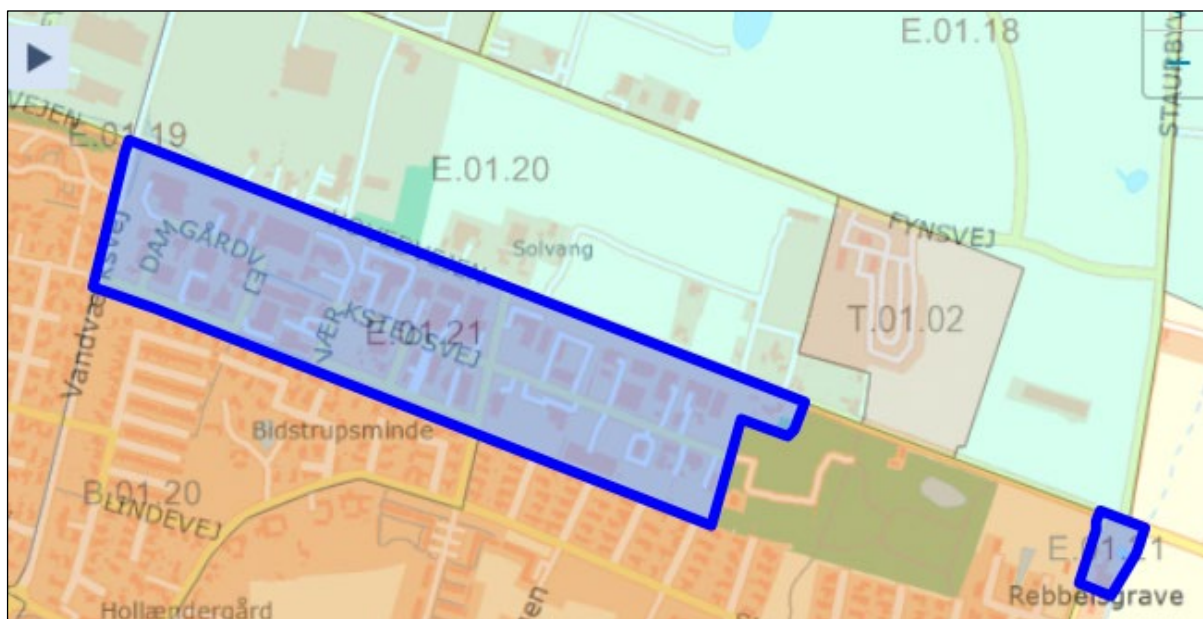
Byplanvedtægt nr. 3

Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone

Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone

Fremtidige rammebestemmelser: Rammeområde E.01.21. "Damgårdsvej, Værkstedsvej"



Figur 3: Afgrænsning af rammeområde E.01.21 'Damgårdsvej, Værkstedsvej'.

Generel anvendelse

Området er udlagt som erhvervsområde.

Områdets status

Blandet erhvervsområde.

Området fremtidige anvendelse

Erhvervsområde til kontor, lager, værksted, service og produktion samt butikker til særlig pladskrævende varer, se generelle rammer for detailhandel.

Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 50%.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager.

Bebyggeshøjden i området må ikke overstige 10 m.

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 6

Klasse 6 omfatter virksomheder og anlæg, som er meget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås.

Anbefalet afstand i forhold til boliger 300 m.

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

Andet

Se generelle rammebestemmelser

Lokalplanlægning

Byplanvedtægt nr. 3

Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone

Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Kommuneplantillæg nr. 9 er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd den 6. januar 2020

Johannes Lundsryd Jensen

Borgmester

Willy Feddersen

Kommunaldirektør

Det endeligt vedtagne kommuneplantillæg er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside den 22. januar 2020.



Middelfart
KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen
Nytorg 9
5500 Middelfart
WWW.middelfart.dk