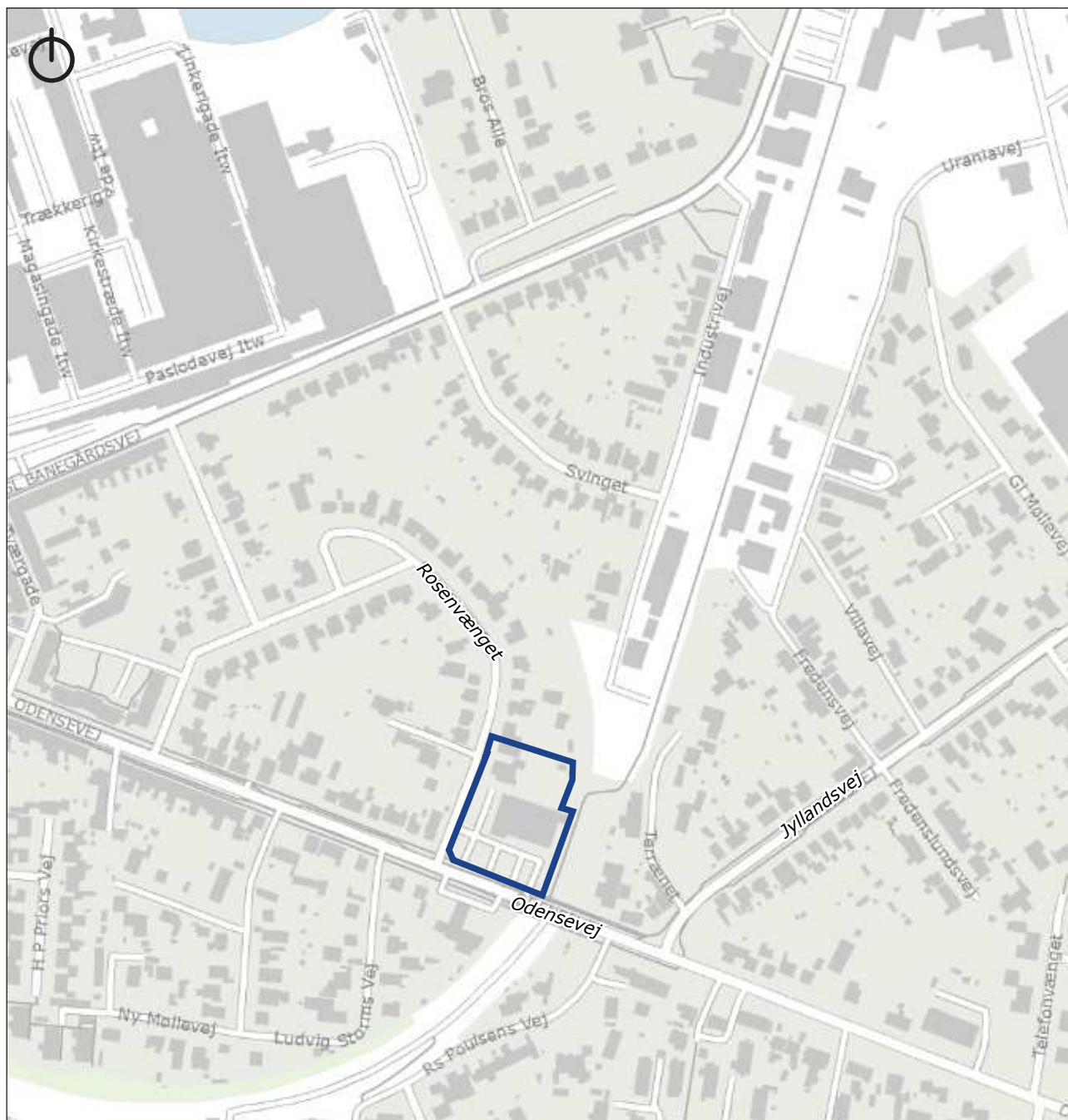




Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 200

Detailhandel ved Odensevej/Rosenvænget

Maj 2021

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.

PRAKTISKE OPLYSNINGER

Forslag til lokalplan nr. 200 er fremlagt til offentlig høring i perioden fra d. 03.02.2021 – 12.05.2021 . Yderligere eksemplarer kan rekvireres på tlf. 8888 5500. Forslaget kan også ses på kommunens hjemmeside www.middelfart.dk.

Indsigelser eller ændringsforslag skal sendes skriftligt inden d. 12.05.2021 til:

teknik@middelfart.dk
Middelfart Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Nytorv 9
5500 Middelfart



Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 200

Detailhandel ved Odensevej/Rosenvænget

Indhold

INDLEDNING	5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	6
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	7
VEDTAGELSESPÅTEGNING	13
REDEGØRELSE.....	15
LOKALPLANENS INDHOLD	15
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	17
FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN	19
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	19
SERVITUTTER	20
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	22
MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	22
BILAG	23
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT.....	23
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT.....	25
KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN.....	27

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 5.500 m² beliggende øst for Middelfart midtby.

Lokalplanområdet ligger i sammenhæng med et eksisterende boligområde med fritliggende boliger i op til 2 plan mod vest og nord.

Lokalplanområdet afgrænses mod vest af en boligvej – Rosenvænget, mod syd af Odensevej, og mod øst udgør et ældre jernbanetracé med cykelsti lokalplangrænsen. Mod nord grænser lokalplanområdet op til et boligområde. Lokalplanområdet vejbetjenes fra Rosenvænget og Odensevej.

Lokalplanområdet indeholder i dag eksisterende dagligvarebutik og to fritliggende boliger.

Lokalplanområdet omfatter adresserne Odensevej 77-79 og Rosenvænget 67-69. I dag anvendes Odensevej 77-79 til dagligvarebutik, og for at sikre rummelighed til en ny og større butik samt de nødvendige udenomsarealer til parkerings- og færdselsområder, ændres anvendelsen for de øvrige matrikler til bolig og butiksformål.

Området ligger i byzone.



Oversigtskort der viser lokalplanområdets beliggenhed og omgivelser.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske om at udvide eksisterende dagligvarebutik ved at give mulighed for at opføre en ny og større butik på 1.200 m² til erstatning for den eksisterende. Udvidelsen forudsætter nedrivning af 2 eksisterende boliger nord for nuværende dagligvarebutik.

Formålet med lokalplanen er at sikre at udformningen af ny bebyggelse, skilte, parkeringspladser mv. er tilpasset området og ikke virker dominerende i forhold til omgivelserne. Planen skal desuden sikre hensigtsmæssige adgangsforhold til og fra området for både gående, cyklister og bilister. Andre formål er at sikre, at området fremtræder med et grønt præg. Vejadgang til området skal fortsat ske fra Odensevej og Rosenvænget.

Mod de omkringliggende naboer skal det sikres at evt. støjgænger fra drift af butikken overholder Miljøstyrelsens vejledende grænser for erhvervsstøj.



Foto af den eksisterende dagligvarebutik, som ønskes udvidet. Set fra Odensevej hvor cykelsti stopper.



Foto af den eksisterende dagligvarebutik, som ønskes udvidet. Set fra hjørnet af Odensevej og Rosenvænget.



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 200

Detailhandel ved Odensevej/Rosenvænget

I henhold til lovebekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

- at der kan opføres en dagligvarebutik med naturligt tilknyttede funktioner i området,
- at ubebyggede arealer i området - herunder parkeringsarealer - skal have et grønt udseende,
- at der sikres gode adgangsforhold for cyklister og gående fra lokalområdet, og
- at området vejbetjenes fra Odensevej og Rosenvænget som vist på kortbilag 2

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.
Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre af Middelfart Markjorder:
matr. nr. 10aa, 10ad, 10gu, 10gv, 10ae, 10eh og 7000bm samt alle parceller, der efter den 8. januar 2020 udstykkes inden for området.
2.
Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.
Inden for lokalplanområdet må kun opføres eller indrettes bebyggelse til en dagligvarebutik i form af en (enkelt stående) butik til områdets forsyning med et samlet areal på maksimalt 1.200 m² bruttoetageareal, herunder butiksareal, personalefaciliteter o.l.
2.
Eksisterende boliger kan anvendes uændret til boligformål.

§ 4. Udstykning

Lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere.



§ 5. Veje, stier og parkering

1.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Odensevej og Rosenvænget via overkørsler vist i princippet på kortbilag 2.

2.

Ved nybyggeri skal der som minimum udlægges areal til parkering i følgende omfang:

- 1 p-plads pr. 25 m² etageareal ved butikker, heraf skal minimum 1 ud af 10 p-pladser være en HC-plads.

Dog må der maksimalt anlægges parkeringsarealer svarende til:

- 1 p-plads pr. 12,5 m² etageareal ved butikker

Parkeringsarealer skal etableres på egen grund og efter vejlovgivningens regler.

P-pladser til HC biler skal placeres nær bebyggelsens hovedindgang og skal etableres på jævnt terræn og med synlig skilting.

Der skal endvidere sikres areal til parkering af cykler, scootere og lignende. Der etableres cykelparkering svarende til 1 plads pr. 100 m² etageareal, dog min. et samlet areal på 10 m² placeret nær butikkens indgang.

Parkeringspladserne skal i øvrigt anlægges efter byggelovgivningens regler.

3.

Der skal sikres stiforbindelse til offentlig sti øst for lokalplanområdet.

4.

Vendeplads bibeholder sin nuværende placering.

§ 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.

Anlæg på tag må ikke have en højde der overstiger 1 m over taghøjde.

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

4.

Øvrige tekniske installationer fx køle- og ventilationsanlæg, skal være skjult i bygninger eller indgå i ejendommens arkitek-



toniske udformning, som indkapslede/støjisolerede elementer.

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.

6.

Eventuelle paraboler og antenner må ikke være synlige fra offentlige veje og stier udenfor området.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30% for området som helhed.

2.

Ny bebyggelse må kun opføres indenfor det på kortbilag 2 viste byggefelt. Støjskærme, skure til kundevogne og overdækninger til cykler, scootere mm må etableres udenfor byggefeltet.

Afstanden til skel skal være minimum 2,5 m mod ejendommen mod nord. Mod vendeplads kan bygninger opføres 1 meter fra skel.

3.

Ny bebyggelse eller om- og tilbygninger må opføres op til 1 etage og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må overstige 8,5 meter over terræn.

4.

Det skal ved bebyggelsens placering eller med støjdæmpende foranstaltninger sikres, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for erhverv kan overholdes i de omkringliggende boligområder.

5.

Varegården placeres på den østlige side af bygningen

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

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

2.

Bygningsfacader til dagligvarebutikken skal opføres i blank mur i enten grå eller grå-brun tegl.

3.

Dele af facaden, glaspartier, vindfang, karnapper eller lignende må udføres i andre materialer såsom metal, træ og glas.

4.

Hvis bygningen udformes med fladt tag må inddækning af taget udgøre max. 40% af facadehøjden.

Den primære publikumsorienterede facade mod Odensevej



skal fremtræde med min. 20 % glas. Facader skal endvidere udformes med visuelle "brud". Dette kan ske ved vertikale materiale/farveskift, indsnit eller udkragninger, så store monotone facadepartier undgås.

5.

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

6.

Butikkens tag kan opføres som fladt tag og kan etableres med solceller eller grønt tag (tag med vegetation såsom eksempelvis stenurter (sedum), græs, mos eller andre mindre planter).

7.

Farvemæssigt skal udvendige bygningssider, herunder vinduer, døre og lignende mindre bygningsdele, fremtræde i byggematerialets naturfarve, grå, brune jordfarver eller disse farvers blanding med hvidt eller sort.

8.

Støjskærme og øvrige bygninger som skure til kundevogne, varegårde o.l. skal materiale- og farvemæssigt fremtræde i harmoni med den øvrige bebyggelse.

9.

Der må maksimalt opsættes 5 skilte i tilknytning til dagligvarebutikken med navn og bomærke.

10.

Skilte på stern skal opsættes med en maks. størrelse på 1,7 x 1,7 meter. Skilte må ikke placeres over taghøjde.

11.

Skilte på mur opsættes med en maks. størrelse på 2,7 x 2,7 meter. Facadeskilte udføres som løse bogstaver. Ved andre skilte typer skal sikres "luft" omkring skiltet, så man kan se, at det sidder på en mur.

12.

Ét af de 5 skilte kan udformes som et henvisningsskilt placeret ved Rosenvænget med en maks. størrelse på 1,5 x 0,4 meter (højde x bredde). Ét af de 5 skilte kan udformes som skiltepylon placeret mod Odensevej. Pylonen må have en maks. højde x bredde på 3 x 1 meter, og skal udformes med navn/logo og evt. åbningstider.

13.

Skilte på facader samt pylon og henvisningsskilt tillades indirekte belyst. Ud over de 5 stk. skilte må vognskur beklædes med skilte, åbningstider og logo.

14.

Der må ikke opsættes reklameflag eller bevægelige skilte i området. Der må opsættes et udskiftelig banner på bygningsfacade mod vest (mod Rosenvænget) med en maks. størrelse på op til 2 x 3 meter.

15.

Belysning af skilte og bygning skal være nedadrettet og i harmoni med omgivelserne. Belysning må ikke virke blændende, hverken indenfor eller udenfor lokalplanområdet.



§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.
Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende og være pænt vedligeholdte.
2.
Parkeringsarealet skal have et grønt udseende mod vejskel. Der skal etableres træbeplantning og en lav hæk i kanten af parkeringsarealet mod hhv. Odensevej og Rosenvænget. Træerne skal plantes med en indbyrdes afstand på maks. 11 meter ved Odensevej og maks. 6 meter ved Rosenvænget. Trætyper skal være løvfældende træer. Der skal etableres en lav hæk mod offentlig sti i princippet som illustreret på kortbilag 2. Hække skal plantes i min. 0,4 meters bredde og skal være 1 - 1,5 meter i højden.
3.
Parkeringsarealet til dagligvarebutikken skal underopdeles ved hjælp af beplantning, i princippet som angivet på kortbilag 3 således at parkeringsarealet i princippet opdeles i mindre grupper.
4.
Parkeringsbåse etableres med en belægningsfarve, der afviger tydeligt fra kørearealerne.
5.
Såfremt der ikke etableres grønt tag på butiksbygningen, skal der etableres regnvandsbed i form af et beplantet område til forsinkelse af regnvand fra lokalplanområdet. Placering af regnvandsbed er vist i princippet på kortbilag 2.
6.
Eventuel udendørs oplag i tilknytning til butikker eller erhverv i lokalplanområdet skal indhegnes med uigennemsigtig hegn.
7.
Arealer, der ikke anvendes til færdsel, parkering eller på anden måde har behov for fast belægning skal etableres som græsarealer/grønne arealer.
8.
Der skal i lokalplanområdets nordlige skel etableres afskærmning i form af hegn, mur eller beplantning med en tæt afskærmende karakter
9.
Støjskærm i forbindelse med butikkens varelevering og teknisk område skal placeres i princippet som vist på kortbilag 2 og må etableres i en højde på op til 3 m. Støjskærme skal fremstå i samme materialer som hovedbygningen.
10.
Ved butikkens indgang etableres der et areal til udstilling af varer i princippet som angivet på kortbilag 3.



§ 10. Grundejerforening

Ingen bestemmelser

§ 11. Miljøforhold

1.

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

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

2.

Evt. støjgener fra butikkens varetilkørsel og lokalområdets p-areal skal afhjælpes ved etablering af støjskærm.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- Der er sket tilslutning til offentlig forsyning og kloaknet.
- De i § 5 nævnte parkeringsarealer er etableret.
- Afskærmning i det nordlige skel er etableret

2.

Ny bebyggelse til dagligvarebutik må ikke tages i brug før støj-afskærmning er etableret for at overholde gældende grænseværdier for støj.

3.

Beplantning kan udskydes til forestående plantesæson.

§ 13. Eksisterende planer

Hovedparten af lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 23.27 "Detailhandel ved Odensevej/Rosenvænget", vedtaget i 2006.

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Lokalplan nr. 23.27 "Detailhandel ved Odensevej/Rosenvænget", vedtaget i 2006 i sin helhed.

§ 14. Servitutter

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 23.27. Ved endelig vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Lokalplan nr. 23.27 inden for lokalplanens område.



§ 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 endeligt vedtaget af Middelfart Byråd d. 10. juni 2021.

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Willy Feddersen
Kommunaldirektør

Lokalplanen er offentliggjort på Middelfart kommunes hjemmeside d. 11. juni 2021.



LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse

Indenfor lokalplanområdet kan der indrettes eller etableres bebyggelse med et bruttoetageareal til detailhandel i form af en enkeltstående butik på maks. 1.200 m². Ny bebyggelse skal placeres inden for det angivne byggefelt jvf. kortbilag 2.

I disponeringen er der lagt vægt på at dagligvarebutikken er trukket væk fra Odensevej og Rosenvænget, og at der afskærmes med beplantning mod vejene. Dagligvarebutikken tænkes indrettet med hovedindgang mod Odensevej (syd) og varelevering/varegård mod offentlig sti (øst). Mulig disponering af bebyggelse, vej- og parkeringsforhold mv. ses på illustrationsplanen kortbilag 3. Ny bebyggelse opføres i 1 etage og med en maks. bygningshøjde på 8,5 meter. Bebyggelsesprocenten er fastsat til maks. 30%.

Ved etablering af ny bebyggelse er der stillet krav til udformning og materialevalg. Blandt andet ønskes sikret, at bebyggelsen ikke fremstår med store monotone facadepartier, hvorfor der stilles krav om etablering af visuelle "brud". Der stilles også krav til udformningen og placeringen af skilte og tekniske anlæg, så disse elementer ikke forringer hverken bebyggelsens eller områdets visuelle udtryk.

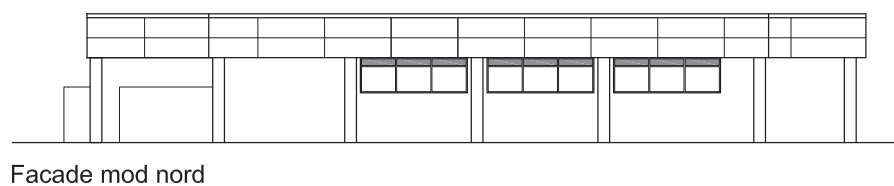
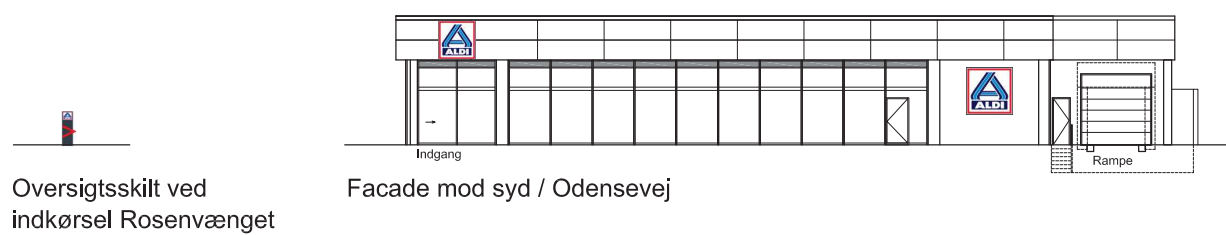
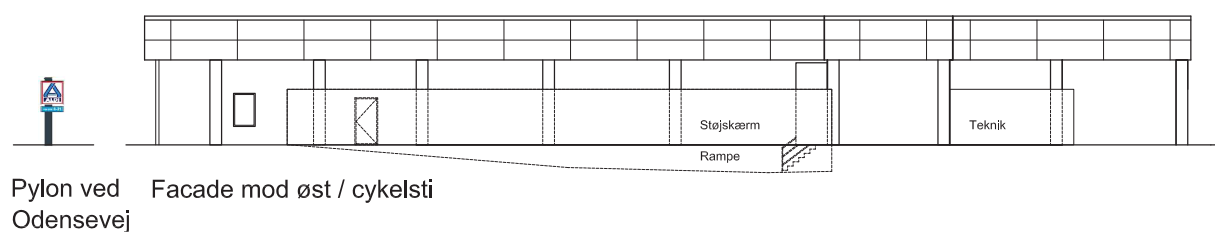
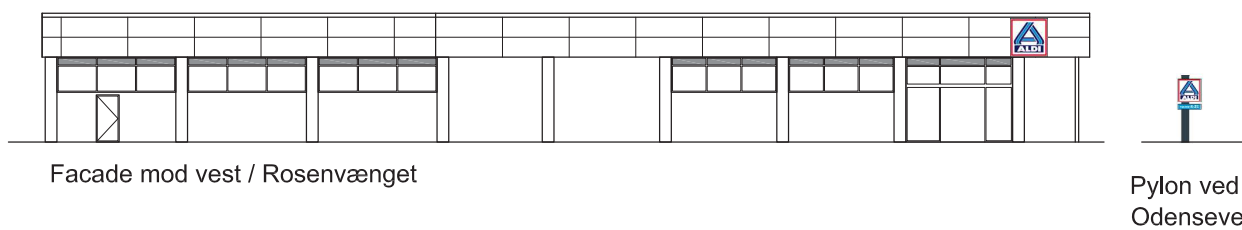
Ubebyggede arealer og beplantning

Lokalplanen omfatter bestemmelser, der sikrer at området - af hensyn til omgivelserne - gives en synlig grøn fremtoning. Konkret stilles der krav om, at der mod Rosenvænget, Odensevej og delvist den offentlige sti mod øst etableres en lav hæk. Desuden etableres der løvfældende vejtræer med en afstand på maks. 11 m langs Odensevej og maks. 6 m mod Rosenvænget. Såfremt der ikke etableres grønt tag på bygningen, etableres der et regnvandsbed mod øst jf. kortbilag 2.

Veje, stier og parkering

Vejadgang til området skal ske via overkørsler fra Rosenvænget og Odensevej, hvor overkørslen ved Odensevej er den primære overkørsel. Der etableres vendeplads mod Rosenvænget som angivet jf. kortbilag 2. Der etableres en stiforbindelse fra den offentlige sti øst for lokalplanområdet til parkeringsarealet i nærheden af indgangsfacaden for at sikre adgang for gående og cyklister.

Parkering er placeret syd og vest for butikken i umiddelbar tilknytning til ind- og udkørsler til Odensevej og Rosenvænget. Der etableres minimum 1 p-plads pr 25 m² og der må maksimalt etableres 1 p-plads pr. 12,5 m² butiksareal. Parkeringsbåse skal i farven afvige fra kørearealerne som angivet på kortbilag 3 (illustrationsplan). Tilsvarende stilles der krav om etablering af faciliteter til cykelparkering.



Muligt udtryk af facader og skiltning

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Kystnærhedszone

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.

Området ligger i et eksisterende bebygget byområde ca. 500 m fra kysten. Ny bebyggelse i lokalplanområdet overstiger ikke en bygningshøjde på 8,5 meter. Bebyggelsens højde og omfang matcher således det omkringliggende boligområde. Det vurderes derfor, at det planlagte byggeri ikke vil ændre den visuelle opfattelse af kysten væsentligt og vil således ikke påvirke kystlandskabet.

Bevaringsværdigt kulturmiljø

Den sydlige del af matriklen er registreret som bevaringsværdigt kulturmiljø jf. Middelfart kommuneatlas. Odensevej er indfaldsvej til Middelfart og dens forløb og udtryk ønskes bevaret. Denne lokalplan og dens indhold ændrer ikke væsentlig på vejens forløb, overkørsler eller beplantning og vurderes derfor ikke at påvirke det bestående bevaringsværdige kulturmiljø.

Klimatilpasning

Overfladevand fra befæstede arealer skal så vidt muligt håndteres lokalt for at modvirke problemer affødt af klimaændringerne. Afledning af overfladevand fra byområder og tætbebyggede områder er et stigende problem for vandløb og afløbssystem, idet de ikke er dimensionerede til at modtage de stigende og voldsomme regnmængder.

Virkemidler kan fx være lokal nedsivning via faskiner, regnbæde, permeable belægninger samt etablering af regnvandssøer og vådområder, grønne tagflader m.v., som kan medvirke til at forsinke vandet inden det afledes til kloaknettet eller recipient. I forbindelse med planlægningen er der opsat to muligheder for håndtering af regnvand, den første mulighed er grønt tag der forsinket regnvandet, men ønskes dette ikke skal der anlægges et regnvandsbed på matriklen som kan forsinke regnvandet.

Produktionserhverv

Middelfart Kommune har ikke fastlagt retningslinjer for udpegning af beliggenheden af erhvervsområder, herunder erhvervs-havne, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder og tilhørende konsekvensområder iht. Planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 24 og nr. 25.



I en afstand af ca. 300 meter nord for lokalplanområdet findes et rammeområde, som er udlagt til erhvervsformål i form af kontor, herunder undervisning, lager, værksted, service og produktion samt erhvervshavn. Det drejer sig om rammeområdet E.01.07 - ITW. Det forventes ikke, at rammeområdet - eller dele heraf - vil indgå i en fremtidig planlægning for områder forbeholdt produktionsvirksomheder.

Lokalplan nr. 200 forventes således ikke at få betydning for implementeringen af Planlovens bestemmelser for produktionsvirksomheder.

Kommuneplanens rammebestemmelser

Lokalplanområdet ligger inden for to af kommuneplanens rammeområder:

B.00.15 - Gl. Banegårdsvej-Odensevej og (sydlige del af lokalplanområdet) og

B.01.15 - Odensevej, Gl. Banegårdsvej (nordlige del af lokalplanområdet) i Kommuneplan 2017-2029.

Område B.00.15, der udgør hovedparten af lokalplanområdet, er udlagt til boligområde, der er en del af bymidteafgrænsningen. Eksisterende boliger skal fastholdes som boliger. Derudover kan placere institutioner, butikker samt mindre erhverv. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 70. Ny bebyggelse kan opføres med op til 2,5 etager og en bygningshøjde på maks. 12 meter.

Område B.01.15 er udlagt til boligområde med åben/lav og tæt/lav bebyggelse. Der må desuden placeres enkelte institutioner til betjening af boligområdet. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 30. Ny bebyggelse kan opføres med op til 2 etager og en bygningshøjde på maks. 8,5 meter.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i den nordlige del af lokalplanområdet ift. anvendelsen til dagligvarebutik. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg - nr. 19 - som sikrer den nødvendige overensstemmelse. Kommuneplantillægget overfører Rosenvænget 67 og 69 til rammeområde B.00.15, som fortsat skal bruges til blandet bolig og erhverv..

Detailhandel

Lokalplanen muliggør udvidelse og modernisering af en eksisterende dagligvarebutik, som derved i højere grad matcher forbrugernes behov. På den baggrund vurderes det, at lokalplanen kan bidrage til en effektiv butiksstruktur i overensstemmelse med målene for Middelfart Kommunes detailhandelsstruktur. I forbindelse med ændringen af bymidteafgrænsningen ændres Middelfarts nr. 2 bymidte der strækker sig fra Odensevej i nord



på tværs af Brovejen til Postmosevej i syd til et aflastningsområde. Kommuneplanens bymidteafgrænsning udvides således at den dækker hele lokalplanområdet.

Der er foretaget idehøring i perioden d. 8. oktober – 19. oktober 2020. Der er yderligere lavet en idehøring for bymidte nr. 2 i perioden 9. december 2020 – 3. januar 2021. Omklassificeringen af bymidte nr. 2 til aflastningscenter sker i forbindelse med kommuneplantillæg 19 og den dertilhørende detailhandelsrededgørelse.

FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN

Hovedparten af lokalplanområdet er omfattet af gældende Lokalplan nr. 23.27 "Detailhandel ved Odensevej/Rosenvænget", vedtaget i 2006.

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Lokalplan 23.27 i sin helhed.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Grundvandsbeskyttelse

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

Natura 2000-områder

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område "Lillebælt" ligger ca. 2,2 km syd for lokalplanområdet. Det er kommunens vurdering, at lokalplanen ikke vil påvirke Natura 2000-området væsentligt.

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

Forurening

Området er områdeklassificeret (byzone) som potentielt forurenet. Middelfart Kommune er dog ikke bekendt med, at der er sket forurening i området.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes. Ejeren eller brugeren sikrer, at de øverste 50 cm jord af det ubebyggede areal ikke er forurenet eller at der er etableret en fast varig belægning på arealet jf. Lov om forurenet jord § 72 b. Kommunen og Regionen vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til Jordforureningslovens bestemmelser herom.



Handicapforhold

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

Museumsloven

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

Bygherre skal være opmærksom på, at hvis der i forbindelse med anlægsarbejde i området påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. Museumsloven § 27, 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.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Trefor.

Spildevand

Spildevand fra ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaknet i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan til renseanlæg.

Regnvand kan nedsives lokalt eller alternativt kan regnvand forsinkes inden afledning til den offentlig kloak.

Varmeforsyning

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

Støj

Støj fra erhverv

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

Grænseværdierne fastsættes i forhold til selve lokalplanområdet og i forhold til naboområder, afhængigt af disse områders nuværende og planlagte anvendelse. Værdierne angiver det maksimale støjniveau, som virksomheden skal overholde såvel inden for lokalplanområdet som i naboområderne. I aktuelle tilfælde er både lokalplanområdet og naboområdet "Åben og lav boligbebyggelse" med følgende vejledende grænseværdier for støj: 45/40/35 dB (dag/aften/nat).

Det støjmæssige bidrag i relation til områdets anvendelse til butiksformål vil udelukkende stamme fra kundetrafik og varetilkørsel samt køleanlæg. Endvidere er det forudsat, at vareindleveringen foregår ved rampe med støjskærm. På baggrund af de konkrete løsninger er det beregnet, at de vejledende støjgrænseværdier kan 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.

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.

Nedenfor er oplistet de servitutter, der er lyst i lokalplanområdet:

Servitut 6) aflyses, jf. lokalplanens § 14.

Matr.nr. 10aa Middelfart Markjorder

1) 06.08.1942-902464-40: Dok om bebyggelse, benyttelse mv

2) 19.03.1970-1713-40: Dok om fjernvarme/anlæg mv

3) 24.03.1975-2944-40: Dok om oversigt mv

4) 24.03.1975- 2945-40: Dok om bygningsafstand fra vej mv

5) 02.06.2006-10325-40: Lokalplan nr 23.27

Matr.nr. 10ad Middelfart Markjorder

6) 28.09.1932-1274-40: Dok om byggelinjer mv

7) 19.03.1970-1713-40: Dok om fjernvarme/anlæg mv

Matr.nr. 10eh Middelfart Markjorder m.fl.

8) 21.10.1913-902465-40: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

9) 28.09.1932-902466-40: Dok om byggelinjer mv, Vedr 10AE

10) 06.08.1942-1472-40: Dok om bebyggelse, benyttelse mv

11) 11.03.1966-1223-40: Dok om fjernvarme/anlæg mv

Matr.nr. 10gu Middelfart Markjorder m.fl.

12) 06.08.1942-902578-40: Dok om bebyggelse, benyttelse mv

13) 19.03.1970-1713-40: Dok om fjernvarme/anlæg mv



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

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

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort må de ejendomme, der er omfattet af lokalplansforslaget ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter Planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendomme inden for området kan dog fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplansforslagets offentliggørelse og indtil lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort af Byrådet, dog højst 1 år efter offentliggørelsen. De blivende retsvirkninger fremgår af lokalplanens § 15.

Middelfart Kommune

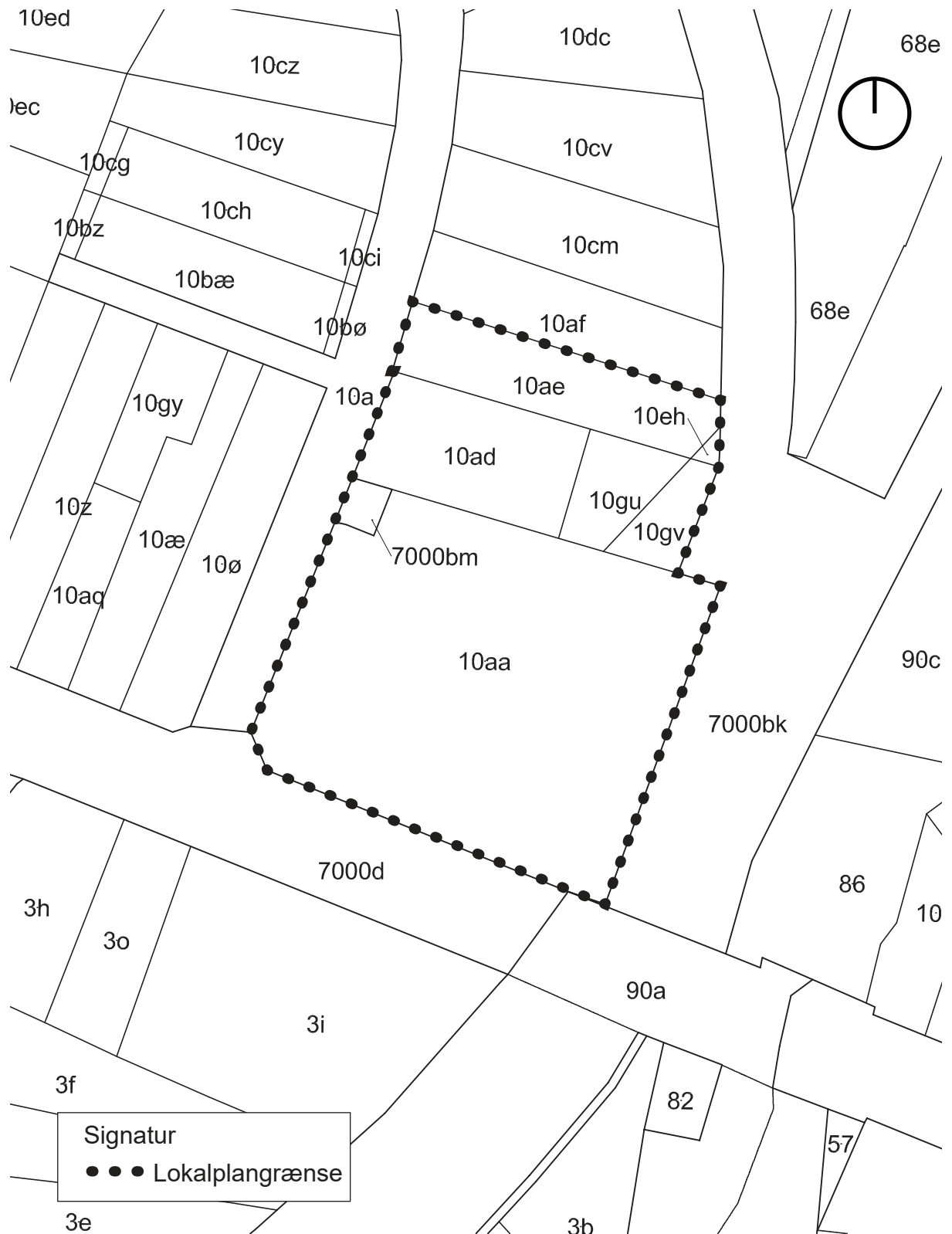
Lokalplan nr. 200

Detailhandel ved Odensevej/
Rosenvænget

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål: 1: 1000

Dato: 20.05.2021

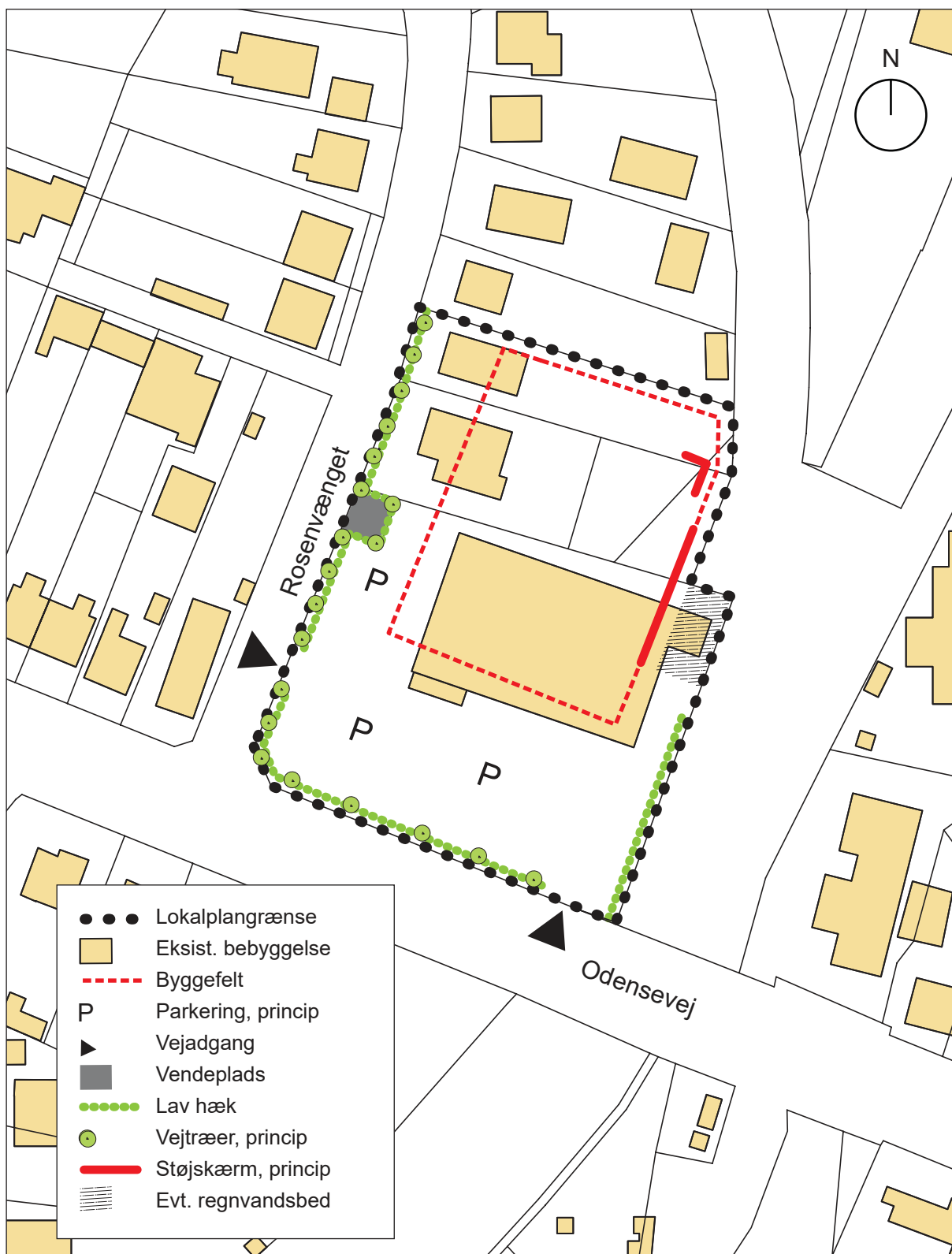


Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 200
**Detailhandel ved Odensevej/
Rosenvænget**

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål: 1:1000

Dato: 20.05.2021



Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 200
 Detailhandel ved Odensevej/
 Rosenvænget

KORTBILAG 3:
Illustrationsplan
 Mål: 1:500
 Dato: 20.05.2021





Middelfart
KOMMUNE

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

Tillæg til Kommuneplan for Trekantområdet og Middelfart Kommune

Hovedstruktur og retningslinjer

2017-2029



Middelfart
KOMMUNE



Middelfart
KOMMUNE

TILLÆG NR. 19

B.00.15."Gl. Banegårdsvej-Odensevej"

B.01.15."Odensevej, Gl. Banegårdsvej"

Hører til lokalplan nr. 200

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. 19 til Kommuneplan 2017-2029 er at muliggøre en udvidelse af den eksisterende dagligvarebutik (ALDI) beliggende på adressen Odensevej 77-79 i Middelfart. Udvidelsen vil ske ved inddragelse af ejendommene Rosenvænget 67 og 69, der i dag omfatter eksisterende boligbebyggelse. Konkret skal kommuneplantillægget sikre, at bymidteafgrænsningen i Middelfart udvides med de to ejendomme samt, at de to ejendomme overføres fra rammeområde B.01.15 (Odensevej, Gl. Banegårdsvej) til rammeområde B.00.15 (Gl. Banegårdsvej-Odensevej).

Kommuneplantillægget er udarbejdet sideløbende med Lokalplan nr. 200 'Detailhandel ved Odensevej/Rosenvænget', der regulerer den konkrete butiksudvidelse mv.

Da der jf. Planloven kun kan være én bymidte i en by, medfører udvidelsen af bymidteafgrænsningen et behov for at omklassificere den anden bymidte i Middelfart, der er afgrænset længere mod øst i et område mellem Odensevej og Postmosevej. Kommuneplantillægget sikrer derfor, at den anden bymidte omklassificeres til aflastningsområde, men hvor de nuværende udbygningsmuligheder for detailhandel fastholdes. Der fastsættes en minimumsbutiksstørrelse for det nye aflastningsområde.



Figur 1: Kommuneplanens eksisterende afgrænsning af Middelfart bymidte (rød afgrænsning), udvidelsen heraf i medfør af dette kommuneplantillæg (hvid afgrænsning) samt det nye aflastningsområde i medfør af dette kommuneplantillæg (blå afgrænsning).

Dette kommuneplantillæg omfatter foruden de to centerområder også tre rammeområder. De samlede områder omfattet af dette kommuneplantillæg fremgår af Figur 2.



Figur 2: Områderne, som dette kommuneplantillæg omfatter.

Detailhandel

Planlægningen for udvidelse af den eksisterende dagligvarebutik ved Odensevej/Rosenvænget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for detailhandel f.s.v.a. bymidteafgrænsningen i Middelfart. Den eksisterende og den udvidede afgrænsning af bymidten fremgår af Figur 3. Af figuren fremgår også eksisterende – både større og mindre – dagligvarebutikker i bymidten.



Figur 3: Kommuneplanens eksisterende bymidteafgrænsning (vist med rødt) samt den ønskede udvidelse (vist med orange).

I det følgende redegøres for først for planlægningen for udvidelse af bymidten i Middelfart, jf. Planlovens § 11 e, stk. 4 og 6 samt *Vejledning om detailhandelsplanlægning*. Dernæst redegøres for udlægget af aflastningsområdet i Middelfart jf. Planlovens § 11 e, stk. 4 og 5 samt *Vejledning om detailhandelsplanlægning*. For mere detaljerede beskrivelser henvises til de to detailhandelsredegørelser, der er vedlagt som bilag til dette kommuneplantillæg.

Datagrundlag

Redegørelserne har afsæt i følgende datagrundlag:

- *Udvidelse af bymidteafgrænsningen af Middelfart bymidte på Odensevej, 2020, ICP*
- *Aflastningsområde i Middelfart, 2020, COWI*
- *Detailhandelsanalyse for Middelfart Midtby, 2019, ICP*
- *Detailhandelsanalyse for Middelfart Kommune, 2016, ICP*

Omfanget af og opland til den eksisterende detailhandel

I 2016 var der i Middelfart Kommune i alt 186 detailhandelsbutikker med et samlet bruttoareal på ca. 85.500 m² og derudover 24 butikker med særlig pladskrævende varer, som havde et samlet bruttoetageareal på ca. 42.800 m². I 2015 var den samlede omsætning på knap 1,7 mia. kr.

I 2019 var der i Middelfart Midtby 78 butikker med et samlet bruttoareal på ca. 25.800 m². Den samlede detailhandelsomsætning i Middelfart Midtby var ca. 517 mio. kr. i 2018, heraf udgjorde dagligvareomsætningen lidt over halvdelen. I Middelfart Midtby var der 19 dagligvarebutikker og 59 udvalgswarebutikker. Heraf udgjorde af beklædningsbutikker 44 %, øvrige udvalgswarebutikker 32 % og boligudstørsbutikker 24 %. Knap halvdelen af butikkerne i Middelfart Midtby var del af en kæde. Udvalget af dagligvarebutikker i Middelfart Midtby er en kombination af et stort varehus, to discountbutikker og en række specialbutikker. Samlet set udgør bruttoarealet til dagligvarer ca. 9.300 m², hvilket svarer til ca. 36 % af det samlede bruttoareal i Midtbyen.

I 2016 udgjorde detailhandlen i Strib ca. 8 % af det samlede bruttoareal af dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker. Tilsvarende andel gjorde sig gældende for omsætningen.

I 2016 var der i Nørre Aaby i alt 14 butikker, heraf 8 dagligvarebutikker, 4 udvalgswarebutikker og 2 butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Bruttoarealet til dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker i Nørre Aaby udgjorde ca. 6 % af det samlede bruttoareal i kommunen. Dagligvareomsætningen udgjorde ca. 10 % af den samlede omsætning i kommunen.

I 2016 var der Ejby 19 butikker, heraf 6 dagligvarebutikker, 10 butikker med udvalgsvarer og 3 butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Bruttoarealet i Ejby udgjorde ca. 7 % af det samlede bruttoareal i kommunen og ca. 7 % af omsætningen.

Middelfart kommune							
	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øv. udv.varer	Særlig pladskr.	I alt
Midtbyen	25	70	26	21	23	-	95
Middelfart i øvrigt	12	16	1	11	4	15	43
Strib	6	5	1	3	1	1	12
Kauslunde	-	-	-	-	-	1	1
Fjeldsted-Harndrup	1	2	-	1	1	-	3
Brenderup	6	5	-	3	2	-	11
Gelsted	2	-	-	-	-	1	3
Ejby	6	10	4	4	2	3	19
Nørre Aaby	8	4	-	3	1	2	14
Båring-Asperup	5	2	-	2	-	1	8
Wedellsborg	-	1	-	1	-	-	1
I alt	71	115	32	47	34	24	210

Tabel 1: Antal butikker fordelt på brancher og områder i 2016. Fra Detailhandelsanalyse 2016 for Middelfart Kommune, ICP. I Midtbyen var der 19 dagligvarebutikker, 26 beklædningsbutikker, 14 boligudstørsbutikker og 19 øvrige udvalgswarebutikker i 2019.

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 2 Bruttoetageareal fordelt på brancher og områder i 2016. Fra Detailhandelsanalyse 2016 for Middelfart Kommune, ICP. I 2019 var bruttoetagearealet i Midtbyen fordelt med 9.400 m² på dagligvarer, 5.100 m² på boligudstyr, 5.000 m² på beklædning, 3.700 m² på øvrige udvalgsvarer.

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 3 Omsætning fordelt på brancher og områder i 2015. Fra Detailhandelsanalyse 2016 for Middelfart Kommune, ICP. Omsætningen i Midtbyen var fordelt med 271 mio. kr. på dagligvarer, 105 på beklædning, 65 mio. kr. på boligudstyr og 76 mio. kr. på øvrige udvalgsvarer. mio. kr. i 2018.

Forbrug og handelsbalance

Det fremgår af detailhandelsanalysen fra 2016, at forbrugerne i Middelfart Kommune havde et samlet forbrug af detailhandelsvarer på ca. 2,05 mia. kr. fordelt med ca. 1.095 mio. kr. på dagligvarer og ca. 954 mio. kr. på udvalgsvarer 2015. Handelsbalancen for dagligvarer var ca. 101 % for Middelfart Kommune i 2015, mens balancen for udvalgsvarer var 61 %. Tallene viser, at dagligvareomsætningen i kommunens butikker er på niveau med forbruget hos borgerne i kommunen. På udvalgsvarerområdet er udvalgsvareromsætningen 39 % lavere end udvalgsvarerforbruget i kommunen. Det vil sige, at borgerne i Middelfart Kommune får dækket en stor del af deres udvalgsvarerforbrug ved køb udenfor kommunen. Det er især konkurrencen fra det større udbud i Odense, Kolding og Fredericia samt en øget internethandel, som har betydning for handelsbalancen for udvalgsvarer. I kommunens østlige del, herunder i Ejby, vil det primært være Odense, der tiltrækker kunderne. I den vestlige del af Middelfart Kommune, herunder Middelfart, vil det primært være Kolding Storcenter og Fredericia, der tiltrækker kunderne. I 2015 var den samlede dagligvareomsætning i Middelfart Kommune ca. 1,1 mia. kr. inkl. moms (2015-priser). I perioden 2015 til 2018 er dagligvareomsætningen i Middelfart Midtby imidlertid faldet med 11 %. Årsagen til dette kan til dels skyldes brolukningen, men formentlig også en tiltagende konkurrence på dagligvaremarkedet.

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.

For Middelfart kommune specifikt gælder det, at:

- For Middelfart Kommune er det vigtigt at sørge for et godt handelsliv både for kommunen under ét og for de enkelte bysamfund.
- Det er vigtigt at give de største bysamfunds handelsliv vækstbetingelser, så de fastholder og udbygger deres tiltrækningskraft til gavn for hele kommunen.
- I løbet af planperioden skal der ske en nærmere vurdering af udviklingen inden for detailhandel og vurderes om afgrænsningen af de nævnte bymidter er tidssvarende og om der skal foretages justeringer i afgrænsningen eller andre tiltag, som vil kunne styrke detailhandlen i de enkelte områder.

Det er Middelfart Kommunes vurdering, at udvidelse med inddragelse af de to ejendomme - Rosenvænget 67 og 69 vil være en naturlig udvidelse af bymidten, og ikke en ændring af bymidten og måden at udnytte bymidten på.

En udvidelse af Middelfart bymidte med Rosenvænget 67-69 vil desuden, omend i begrænset omfang, medvirke til at fremme butiksudbuddet i den centrale del af Middelfart. Herudover vil nedrivningen af den eksisterende ALDI og etablering af en moderne, og tidssvarende dagligvarebutik være en opgradering, som vil styrke butikkens tiltrækningskraft.

Netop dette er væsentligt for at sikre, at der ikke sker et yderligere fald i dagligvareomsætningen og indkøbsmulighederne i midtbyen, da dagligvarebutikker medvirker til at trække yderligere kunder til den øvrige detailhandel. En justering af bymidteafgrænsningen, som sikrer udvidelsesmuligheder af eksisterende dagligvarebutik vil derfor være i overensstemmelse med kommunens intentioner med bymidteafgrænsningen. Samlet set vurderes det, at planlægningen for en udvidelse af bymidten vil understøtte kommuneplanens mål for detailhandlen.

Planlægningen for aflastningsområdet vil muliggøre yderligere detailhandel i form af nye butikker eller udvidelser af eksisterende butikker, hvilket vil bidrage til, at Trekantområdet har et varieret handelsliv, der står stærkt i den regionale konkurrencesituation, og vil bidrage til at butiksudbuddet i Middelfart matcher byens rolle som en del af en storby. Planlægningen for aflastningsområdet vil muliggøre yderligere detailhandel, f.eks. i form af nye butikskoncepter, herunder arealkrævende butikskoncepter, der ikke uden videre kan indpasses i bymidten. Planlægningen for aflastningsområdet vil muliggøre mellemstore og store butikker. Aflastningsområdet vil betjene borgerne i fortrinsvist Middelfart Kommune, som derved tilbydes et godt udvalg af butikstyper. Samlet set vurderes det, at planlægningen for aflastningsområdet 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 en stor koncentration af dagligvarebutikker. Det vurderes derfor, at planlægningen for en udvidelse af bymidten i Middelfart vil understøtte kommuneplanens hovedstruktur.

Med planlægningen for aflastningsområdet muliggøres ny detailhandel på en placering med god tilgængelighed for borgere såvel i Middelfart som borgere i et større opland i Trekantområdet. Planlægningen vil sikre fortsatte udbygningsmuligheder i området, herunder at de eksisterende butikker i området forsat kan udvikles. Med planlægningen fastholdes de nuværende udbygningsmuligheder, og der er således ikke tale om, at den nuværende centerstruktur forrykkes. Det vurderes, at der er god overensstemmelse mellem planlægningen for aflastningsområdet og hovedstrukturen.

Konsekvenser for bymiljø og tilgængelighed til området

Det vurderes generelt, at en udvidet og moderniseret ALDI, med opgraderede parkerings- og tilkørselsforhold vil medvirke til at forskønne bymiljøet i området samt forskønne Odensevej - en af hovedindfaldsvejene til den "gamle" bymidte.

Det vurderes ikke, at en indlemmelse af Rosenvænget 67-69 vil få konsekvenser for afviklingen af trafikken på Odensevej. Projektet vil ikke ændre på tilgængeligheden eller parkeringsmulighederne for hverken gående, cyklende, offentlig transport eller bilister til butikken eller Middelfart bymidte som helhed.

Det vurderes samlet set, at aflastningsområdet er kendetegnet ved en særdeles god tilgængelighed og fremkommelighed for bilister. Projektområdet er endvidere tilgængeligt for rejsende med kollektiv transport og godt tilgængeligt også for cyklister og gående.

Arealbehov

Beregningerne af udviklingen i det årlige forbrugsgrundlag for dagligvarer viser, at der forventes en stigning på ca. 90 mio. kr. i oplandet. Dermed er der basis for at fastholde den

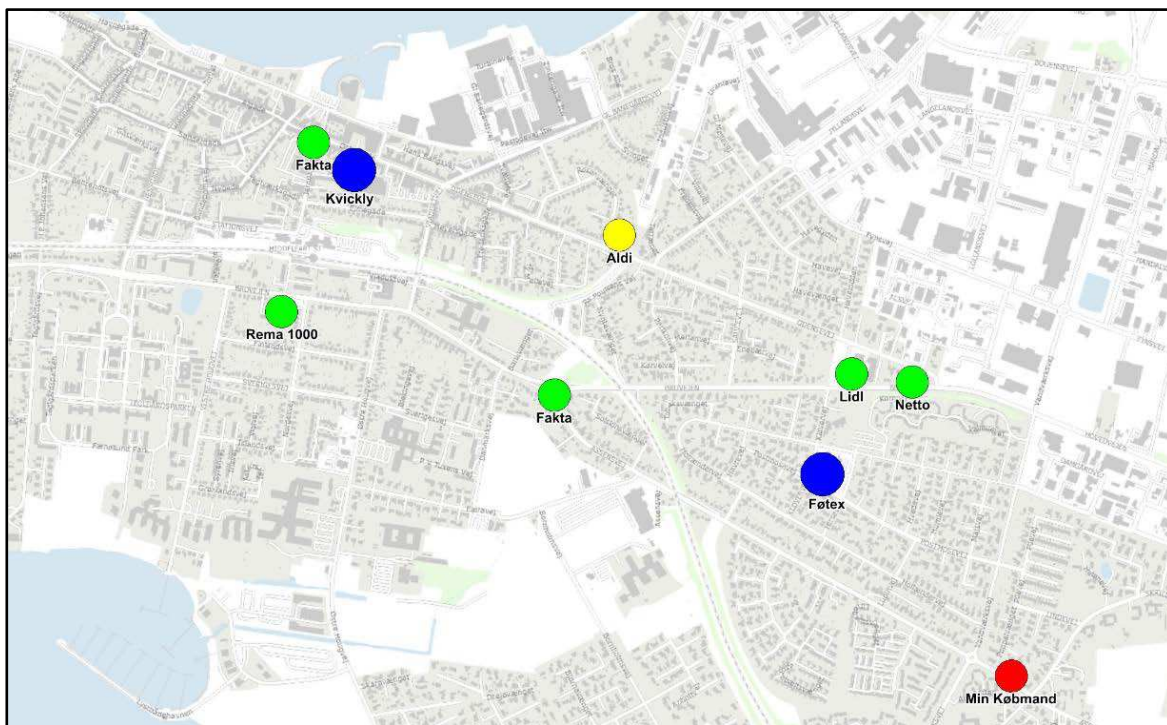
nuværende udbygningsramme på 1.500 m² til dagligvarer i bymidten, der omklassificeres til aflastningsområde.

Detailhandelsanalysen fra 2016 viser, at oplandets handelsbalance for udvalgsvarer inkl. nethandel var ca. 61 %. Det svarer til et handelsunderskud på ca. 215 mio. kr. pr. år ekskl. nethandel eller ca. 30 % ekskl. nethandel. Detailhandelsanalysen for Middelfart Midtby fra 2019 viser, at handelsbalancen for Middelfart Midtby i perioden 2015-2018 er steget for beklædning, men faldet for øvrige udvalgsvarer. Det store handelsunderskud viser, at der dermed også er basis for at fastholde den nuværende udbygningsramme på 1.500 m² til udvalgsvarer.

For en mere detaljeret redegørelse om forbrug, handelsbalance og behov for yderligere areal henvises til detailhandelsredegørelsen, der er vedlagt dette kommuneplantillæg som bilag.

Effekter for den eksisterende detailhandel ved udvidelse af ALDI

En udvidelse og modernisering af den eksisterende ALDI forventes at medføre en større omsætning end den nuværende butik, og det kan derfor medvirke til at vinde noget af den tabte omsætning i Midtbyen tilbage. Der vurderes dog, at meromsætningen kun vil være marginal set ift. kommunens samlede dagligvareomsætning, og tilsvarende kun med marginale konsekvenser for de øvrige større dagligvarebutikker. De større 'konkurrerende' dagligvarebutikker ses på Figur 4. Af figuren ses også, at ALDI har et naturligt lokalt opland til alle sider.



Figur 4: Oversigt over større dagligvarebutikker i den østlige del af Middelfarts bymidte (ICP). Fakta på hjørnet af Brovejen og Assensvej er lukket siden kortets udarbejdelse.

Da der kun er tale om en beskeden arealmæssig udvidelse af en eksisterende butik vurderes det, at planlægningen ikke vil medvirke til øget spredning/udvanding af butiksudbuddet. En større og mere tidssvarende butik vurderes derimod at have positiv betydning for de 1.100 borgere, der har ALDI som nærmeste butik, og som derfor får deres indkøbsforhold forbedret væsentligt.

Minimumsstørrelse for butikker i aflastningsområdet

For at sikre, at der i det nye aflastningsområde ikke etableres butikker, der uden videre kan indpasses i den historiske bymidte, fastsættes en minimumsstørrelse på 400 m² pr. butik.

Effekterne for dagligvarehandlen ved realisering af udbygningsmulighederne i aflastningsområdet

Dagligvarer købes fortrinsvist lokalt nær bopælen, herunder ifm. pendling. Derfor vil en udnyttelse af udbygningsrammen til dagligvarer i aflastningsområdet kun medføre en begrænset stigning i dagligvareomsætningen i Middelfart. Det vurderes, at:

- > Ca. 17 % af omsætningen i den nye dagligvarehandel eller knap 9 mio. kr. pr. år hentes fra dagligvarebutikkerne i Middelfart Midtby. Det svarer til en nedgang på ca. 3 %.
- > Godt 62 % af omsætningen i den nye dagligvarehandel eller ca. 31 mio. kr. pr. år hentes fra dagligvarebutikkerne i aflastningsområdet. Det svarer til en omsætningsnedgang på ca. 14 %.
- > Ca. 14 % eller ca. 7 mio. kr. pr. år hentes fra Middelfart i øvrigt, dvs. fra Rema 1000 på Brovej og Rema 1000 på Assensvej. Det vurderes at svare til en omsætningsnedgang på ca. 8 %.
- > Ca. 2 % eller ca. 1 mio. kr. pr. år hentes fra hhv. Strib og Nørre Aaby. Det svarer til en omsætningsnedgang på ca. 1 % i begge byer.
- > Ca. 3 % eller ca. 1,5 mio. kr. pr. år hentes fra butikker andre steder. Effekterne vil være begrænsede og spredte.

Beregningerne af udviklingen i forbrugsgrundlaget frem mod 2032 viser, at der kan forventes en stigning på i størrelsesordenen 90 mio. kr. hvilket i væsentlig grad overstiger den forventede, gennemsnitlige yderligere dagligvareomsætning i aflastningsområdet. Dermed vil effekterne for den eksisterende detailhandel blive afbødet og samlet set være positive. En udbygning af aflastningsområdet vil dog betyde, at den eksisterende dagligvarehandel ikke vil kunne opnå en lige så stor omsætning som ellers.

Oplandseffekten for dagligvarer vil være ubetydelig eftersom langt størstedelen af omsætningen hentes fra andre butikker i Middelfart.

Påvirkningen på konkurrencen vil være 'lille' jf. Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens beregningsværktøj.

Effekterne for udvalgvarehandlen ved realisering af udbygningsmulighederne i aflastningsområdet

Vurderingen af effekterne omfatter de kumulative effekter af udbygningen i det nye aflastningsområde i Middelfart samt udbygningen af aflastningsområdet i Kolding og Odense.

Det vurderes, at:

- > Ca. 20 % af omsætningen i den nye udvalgvarehandel eller knap 7 mio. kr. pr. år hentes fra dagligvarebutikkerne i Middelfart Midtby. Hertil kommer en forventet nedgang i den årlige omsætning på ca. 7 mio. kr. som følge af udbygningen af Kolding aflastningsområde. Det svarer til en samlet nedgang på ca. 6 %.

- > Ca. 28 % af omsætningen i den nye udvalgsvarerhandel eller knap 10 mio. kr. pr. år hentes fra udvalgsvarerhandlen i Middelfart ekskl. midtbyen. Hertil kommer en forventet nedgang i den årlige omsætning på ca. 7 mio. kr. som følge af udbygningen af Kolding aflastningsområde. Det svarer til en samlet nedgang på ca. 8 %.
- > Effekterne i de øvrige dele af Middelfart Kommune vil være begrænsede.
- > Ca. 15 % af omsætningen i den nye udvalgsvarerhandel eller ca. 5 mio. kr. pr. år hentes fra Kolding aflastningsområde. Det svarer til en nedgang på under 1 %.
- > Ca. 13 % af omsætningen i den nye udvalgsvarerhandel eller godt 4 mio. kr. pr. år hentes fra Odense aflastningsområde. Det svarer til en nedgang på under 1 %.
- > Ca. 13 % af omsætningen i den nye udvalgsvarerhandel eller godt 4 mio. kr. pr. år hentes fra Fredericia aflastningsområde. Det svarer til en nedgang på ca. 1 %.
- > Ca. 9 % af omsætningen i den nye udvalgsvarerhandel eller ca. 3 mio. kr. pr. år hentes fra nethandlen og andre fysiske butikker. Effekterne vil være begrænsede og spredte.

Beregningerne af udviklingen i forbrugsgrundlaget for udvalgsvarer i oplandet frem mod 2032 viser, at der kan forventes et fald på i størrelsesordenen 20 mio. kr. Dermed vil effekterne for den eksisterende detailhandel tiltage over tid. Faldet i forbrugsgrundlaget svarer til, at effekterne for udvalgsvarerhandlen i oplandet vil tiltage med størrelsesordenen 50 % frem mod 2032. Faldet i udvalgsvarerforbruget skal dog ses ift. et samlet udvalgsvarerforbrug ekskl. nethandel på i størrelsesordenen 775 mio. kr. pr. år.

Den forventede nye detailhandel i aflastningsområdet vil have en begrænset påvirkning på oplandseffekten for udvalgsvarer, selvom godt halvdelen af den nye omsætning hentes fra udvalgsvarerbutikker udenfor Middelfart. Der forventes en stigning fra ca. 134 % til ca. 140 % i handelsbalancen ekskl. nethandel for Middelfart.

Påvirkningen på konkurrencen vil være 'lille' jf. Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens beregningsværktøj.

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.

Natura 2000-områder

Arealerne indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (Lillebælt) ligger ca. 2,3 km sydvest for planområdet.

Planområdet er eksisterende byområde uden særlige naturkvaliteter. Det vurderes derfor, at arealerne 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 rastområder 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".

Områderne er delvist uden drikkevandsinteresser og delvist med almindelige drikkevandsinteresser. Anvendelsen til detailhandel vurderes at være i overensstemmelse med grundvandsinteressen.

Produktionserhverv

Middelfart Kommune har ikke fastlagt retningslinjer for udpegning af beliggenheden af erhvervsområder, herunder erhvervshavne, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder og tilhørende konsekvensområder iht. Planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 24 og nr. 25.

Kommuneplantillæg nr. 19 (og Lokalplan nr. 200) omfatter en del af det eksisterende rammeområde B.00.15 "Gl. Banegårdsvej-Odensevej", der skal anvendes til blandet bolig og erhverv, samt del af eksisterende rammeområde B.01.15 'Odensevej-Gl. Banegårdsvej', der skal anvendes til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Herudover ligger det nye aflastningsområde i rammeområde C.01.01 'Centerområde ved Kløvervej'. C.01.01 grænser direkte op til erhvervsområderne langs Hovedvejen og motorvejen, men ikke til rammeområde E.01.17 med Fiberline, der forventes at indgå i den fremtidige planlægning for områder forbeholdt produktionsvirksomheder.

Kommuneplantillæg nr. 19 vurderes således ikke at få betydning for implementeringen af planlovens bestemmelser om produktionsvirksomheder.

Oversvømmelse og erosion

Middelfart Kommune har ikke fastlagt retningslinjer for udpegning af områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion, samt afværgeforanstaltninger herimod ved planlægning af byudvikling mv. i henhold til Planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 18.

Planområdet ligger min. 500 m fra kysten og med terræn fra kote ca. 7,5 til kote ca. 16 (DVR90). Områderne og de nære omgivelser omfatter ikke lavbundsarealer, ligesom områderne ikke er særligt udsatte i situationer med ekstremregn. Grundet disse forhold vurderes det, at den udvidede butiksbegyggelse ikke er i risiko for oversvømmelse eller erosion. Herudover forventes det ikke, at de omfattede rammeområder - eller dele heraf - vil indgå i en fremtidig planlægning for områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion.

Kommuneplantillæg nr. 19 vurderes således ikke at få betydning for implementeringen af Planlovens bestemmelser om oversvømmelse og erosion.

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

Ændring af bymidteafgrænsning

Med kommuneplantillæg nr. 19 udvides bymidteafgrænsningen i den østlige del af Middelfart Midtby med ejendommene Rosenvænget 67-69, jf. figur 5 og 6.



Figur 5: Nuværende bymidteafgrænsning i Middelfart Midtby.



Figur 6: Ændret bymidteafgrænsning i Middelfart Midtby. Udvidelsen er cirklet ind med gult.

Omklassificering af bymidte til aflastningsområde

Med kommuneplantillæg nr. 19 omklassificeres centerområdet i den østlige del af Middelfart og som vist på Figur 7 fra bymidte til aflastningsområde.



Figur 7: Afgrænsning af nuværende bymidte, som omklassificeres til aflastningsområdet "Aflastningsområde ved Brovejen" med samme afgrænsning.

Med kommuneplantillæg nr. 19 fastlægges følgende retningslinjer for aflastningsområdet:

	Arealramme		Maksimalt brutto- etageareal pr. butik	Minimalt brutto- etageareal pr. butik
Dagligvarer	11.434 m ²	9.934 m ²	3.900 m ²	400 m ²
Udvalgsvarer		1.500 m ²	1.500 m ²	

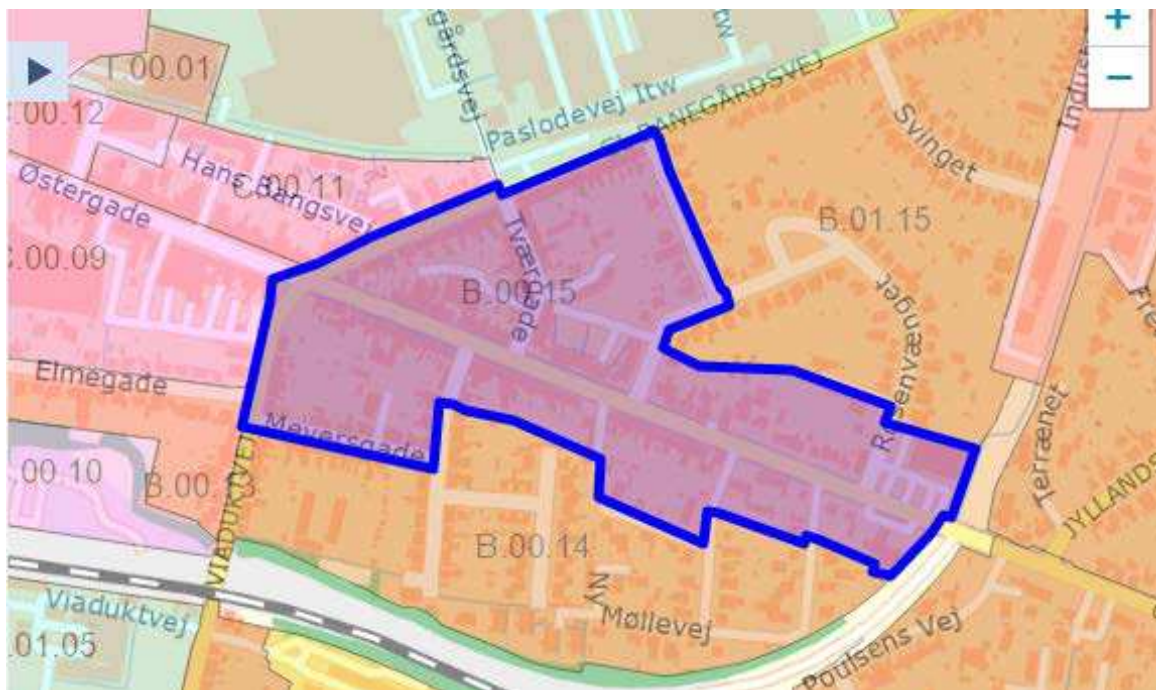
Tabel 4: Fremtidige retningslinjer for aflastningsområdet.

Med kommuneplantillæg nr. 19 foretages en ændring af teksten i rammebestemmelsen om anvendelse i rammeområde C.01.01 "Centerområde ved Kløvervej".

Under anvendelse ændres teksten fra "Butiksområde med offentlig formål og boliger - del af bymidte" til "Butiksområde med offentlige formål og boliger".

Nuværende rammebestemmelser:

Rammeområde B.00.15. "Gl. Banegårdsvej-Odensevej"



Figur 8: Kommuneplanens nuværende afgrænsning af rammeområde B.00.15 "Gl. Banegårdsvej-Odensevej".

Generel anvendelse

Blandet bolig og erhverv

Områdets status

Bevaringsværdigt købstadsmiljø. Overvejende sammenbyggede købstadshuse i 1-3 etager.

Området fremtidige anvendelse

Boligområde, der er del af bymidteafgrænsningen. Eksisterende boliger skal fastholdes som boliger. Udover boliger kan placeres institutioner, butikker samt mindre erhverv i form af liberale erhverv, kontorer og virksomheder uden egentlig produktion. Detailhandel, se generelle rammer.

Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 70%.
Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2,5 etager.
Bebyggeshøjden i området må ikke overstige 12 m.
Ved nybyggeri skal eksisterende karréstruktur bevares.

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 er 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er 2

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger er 20 m.

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

Andet

Ved nybyggeri og byfornyelse prioriteres det højt at skabe gode friarealer.

Se generelle rammebestemmelser

Lokalplanlægning

Lokalplan 23.11, Lokalplan 23.12, Lokalplan 23.27

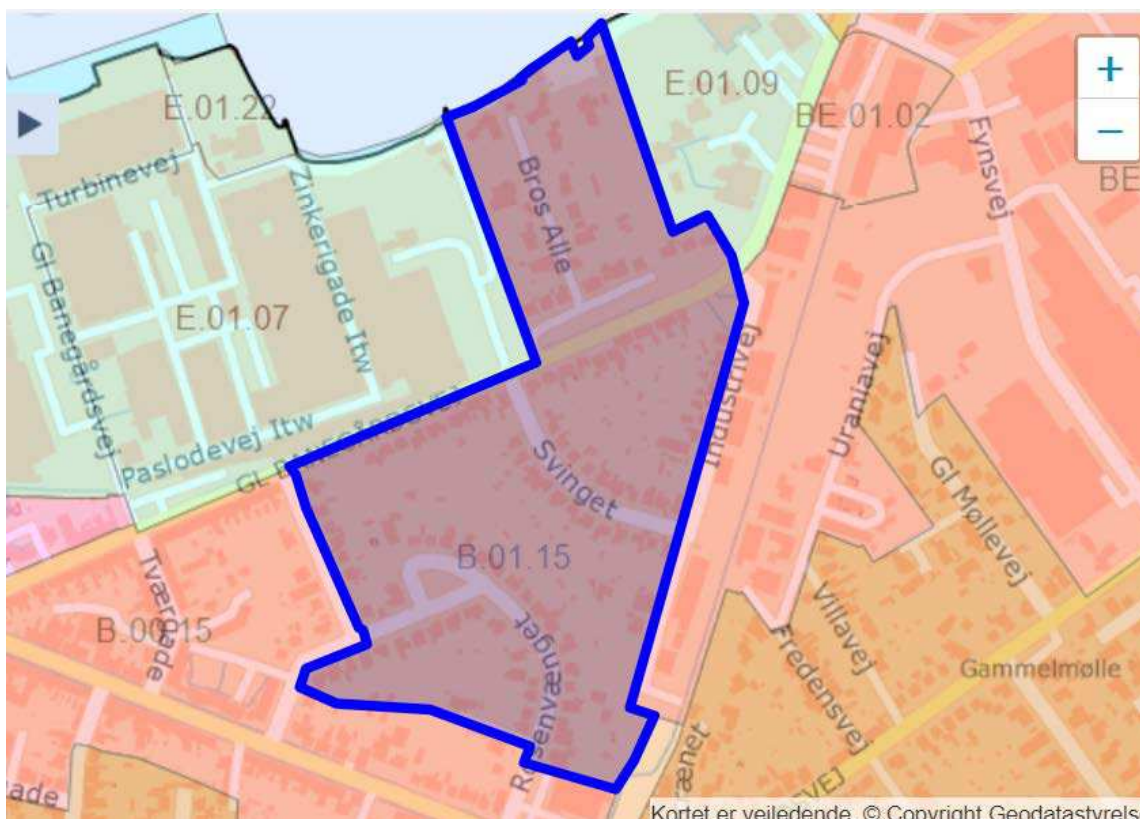
Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone

Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone

Nuværende rammebestemmelser:

Rammeområde B.01.15. "Odensevej, Gl. Banegårdsvej"



Figur 9: Kommuneplanens nuværende afgrænsning af rammeområde B.01.15 "Odensevej, Gl. Banegårdsvej".

Generel anvendelse

Boligområde.

Områdets status

Overvejende åben-lav boligbebyggelse

Området fremtidige anvendelse

Boligområde med Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Der må desuden placeres enkelte institutioner til betjening af boligområdet.

Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 30%. Dog 40% ved tæt-lav og institutionsbyggeri.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager.

Bebyggeshøjden i området må ikke overstige 8,5 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 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.

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

Andet

Se generelle rammebestemmelser

Lokalplanlægning

Ingen lokalplaner

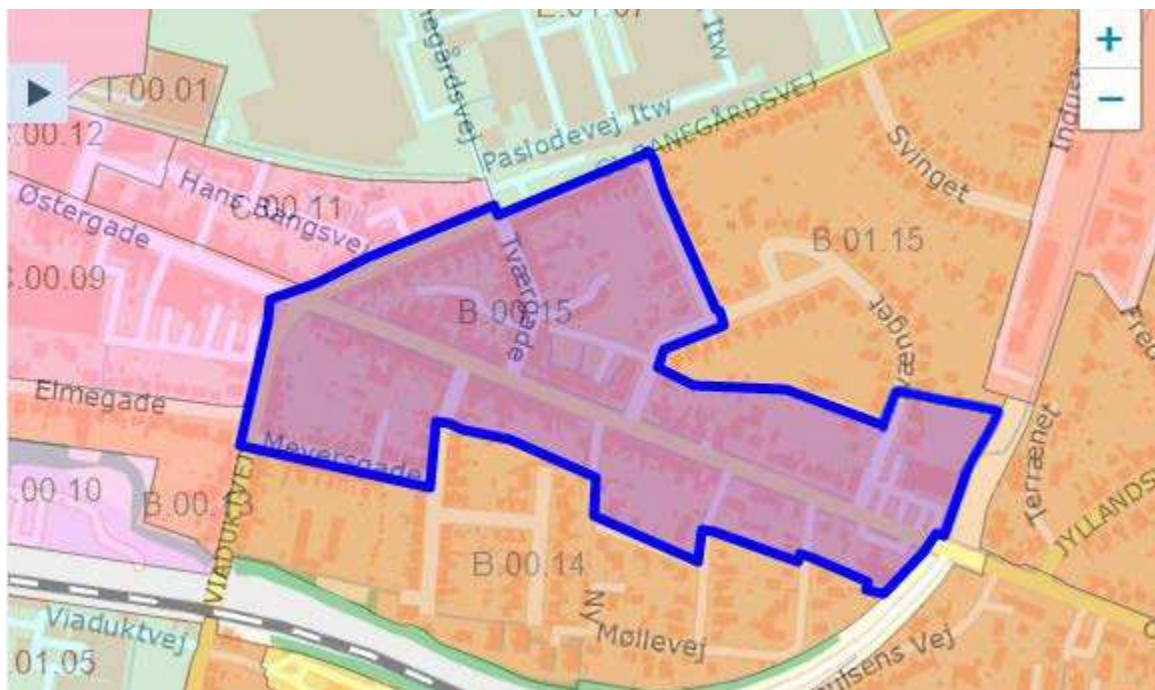
Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone

Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone

Fremtidige rammebestemmelser:

Rammeområde B.00.15. "Gl. Banegårdsvej-Odensevej"



Figur 10: Kommuneplanens fremtidige afgrænsning af rammeområde B.00.15 "Gl. Banegårdsvej-Odensevej".

Generel anvendelse

Blandet bolig og erhverv

Områdets status

Bevaringsværdigt købstadsmiljø. Overvejende sammenbyggede købstadshuse i 1-3 etager.

Området fremtidige anvendelse

Boligområde, der er del af bymidteafgrænsningen. Eksisterende boliger skal fastholdes som boliger. Udover boliger kan placeres institutioner, butikker samt mindre erhverv i form af liberale erhverv, kontorer og virksomheder uden egentlig produktion. Detailhandel, se generelle rammer.

Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 70%.
Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2,5 etager.
Bebyggelseshøjden i området må ikke overstige 12 m.
Ved nybyggeri skal eksisterende karréstruktur bevares.

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 er 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er 2

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger er 20 m.

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

Andet

Ved nybyggeri og byfornyelse prioriteres det højt at skabe gode friarealer.

Se generelle rammebestemmelser

Lokalplanlægning

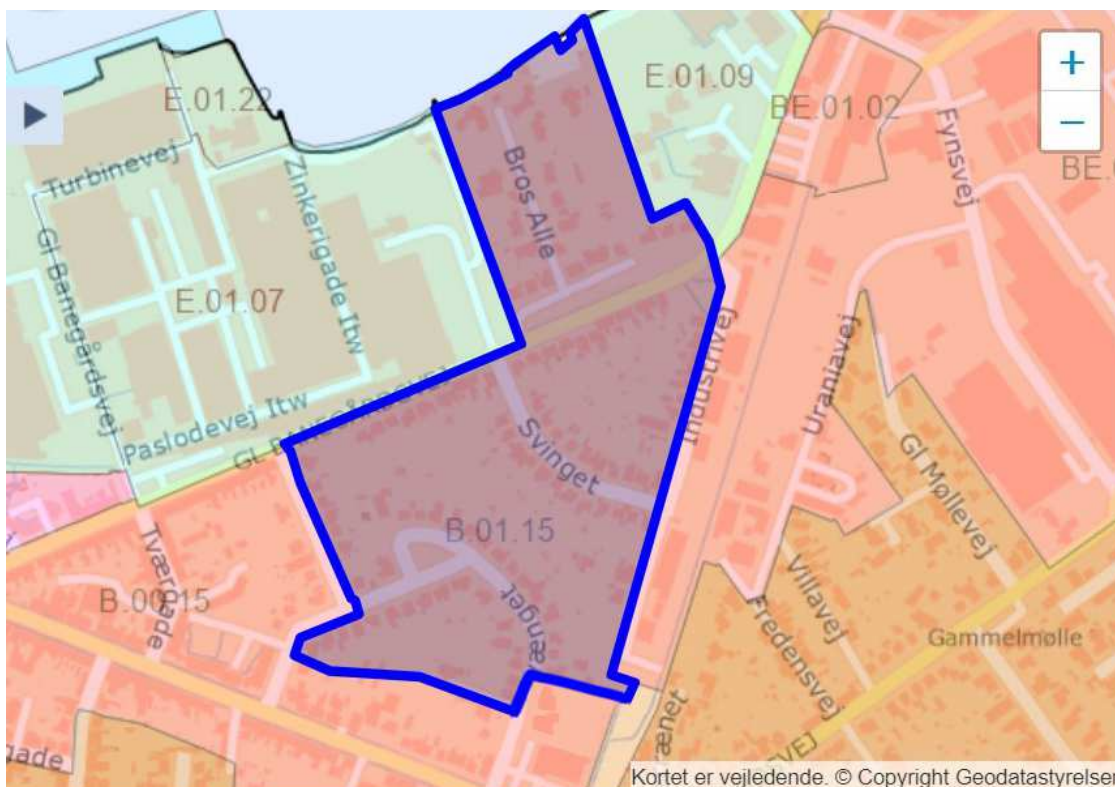
Lokalplan 23.11, Lokalplan 23.12, Lokalplan 200

Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone

Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone

Fremtidige rammebestemmelser: Rammeområde B.01.15. "Odensevej, Gl. Banegårdsvej"



Figur 11: Kommuneplanens fremtidige afgrænsning af rammeområde B.01.15 "Odensevej, Gl. Banegårdsvej".

Generel anvendelse

Boligområde.

Områdets status

Overvejende åben-lav boligbebyggelse

Området fremtidige anvendelse

Boligområde med Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Der må desuden placeres enkelte institutioner til betjening af boligområdet.

Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 30%. Dog 40% ved tæt-lav og institutionsbyggeri.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager.

Bebyggeshøjden i området må ikke overstige 8,5 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 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.

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

Andet

Se generelle rammebestemmelser

Lokalplanlægning

Ingen lokalplaner

Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone

Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Kommuneplantillæg nr. 19 er vedtaget af Middelfart Byråd den 10. juni 2021

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Willy Feddersen
Kommunaldirektør

Kommuneplantillægget er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside den 11. juni 2021.