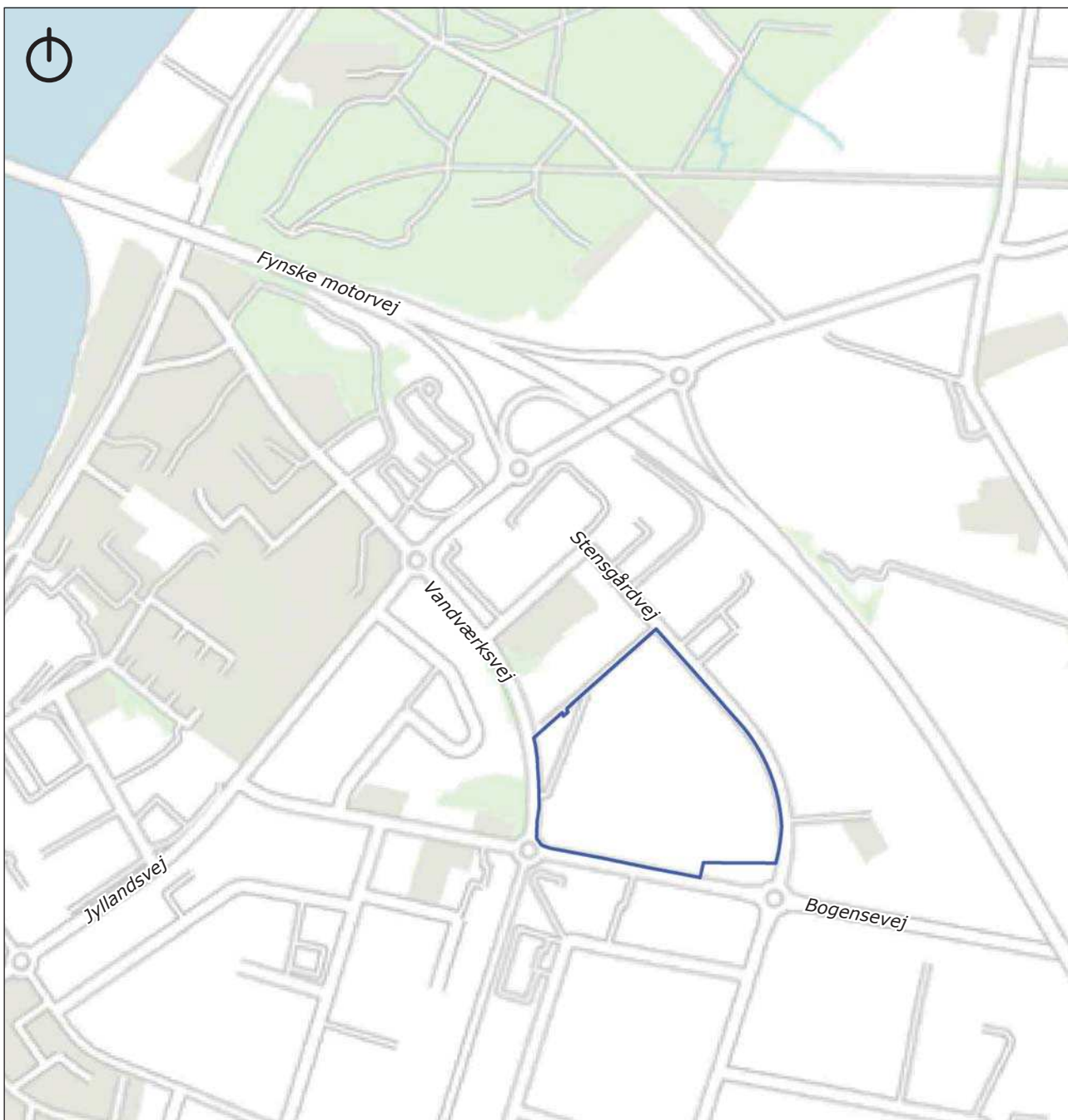




Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 216

Højlager ved Stensgårdvej, Middelfart

Juni 2023

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

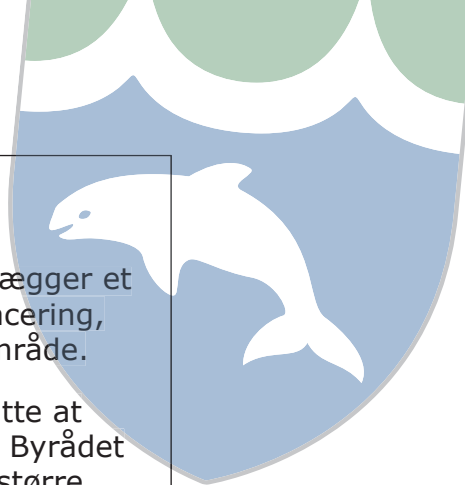
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

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. 216

Højlager ved Stensgårdvej, Middelfart

Indhold

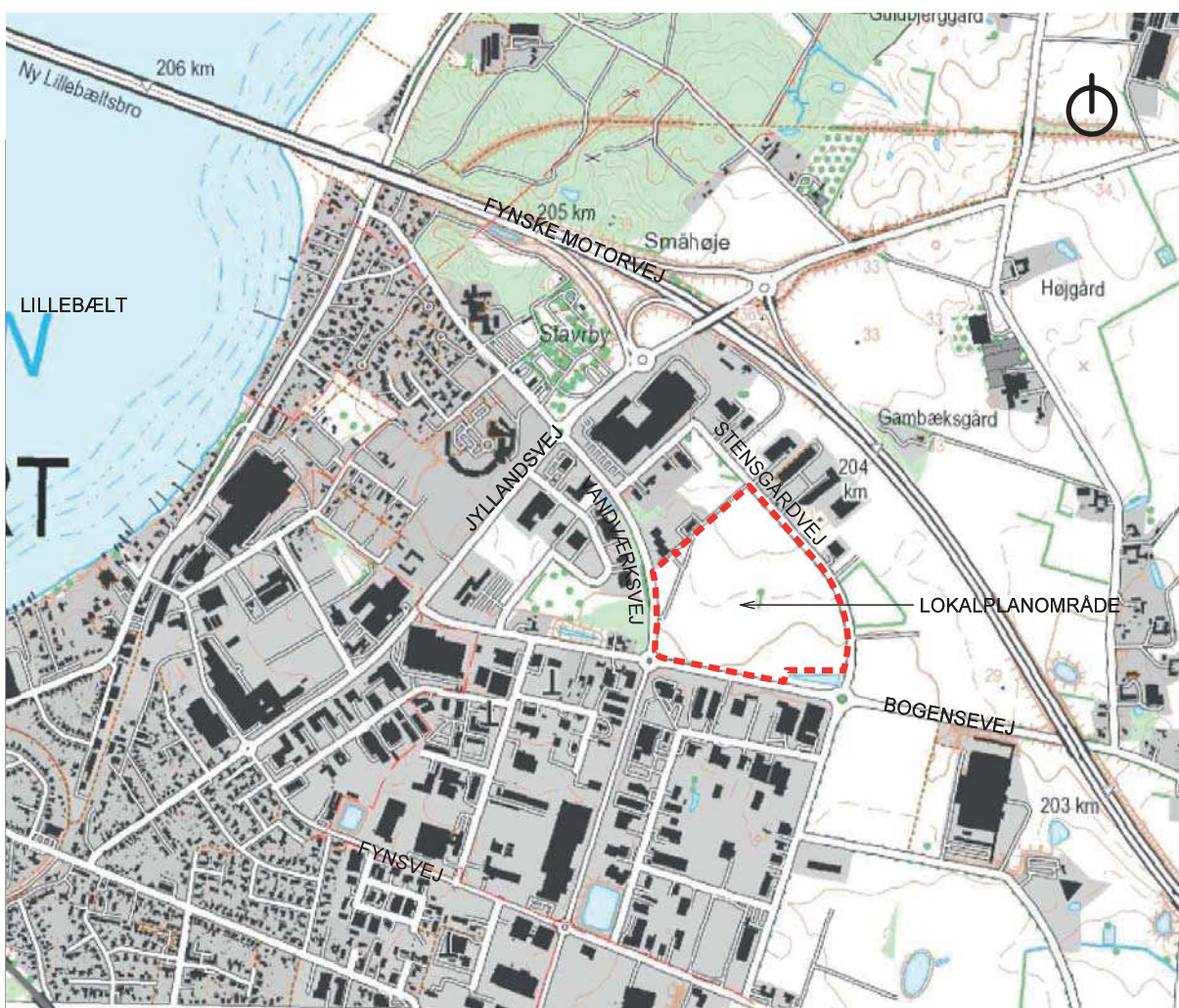
INDLEDNING.....	5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	6
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	8
VEDTAGELSESPÅTEGNING	15
REDEGØRELSE.....	16
LOKALPLANENS INDHOLD	16
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	23
FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN	24
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	25
SERVITUTTER	27
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	28
BILAG	29
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT.....	29
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT	31
KORTBILAG3: ILLUSTRATIONSPLAN.....	33

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet omfatter hele ejendommen matr.nr. 18-a Staurby By, Vejlbj og er ca. 14,9 ha stort.

Lokalplanområdet ligger i et etableret erhvervsområde i det østlige Middelfart og afgrænses af Stensgårdvej mod nord og øst, Vandværksvej mod vest samt Bogensevej og et regnvandsbassin mod syd. Der er erhvervsdomiciler i varierende størrelser i området samt flere ubebyggede erhvervsjendomme, der primært er orienteret mod motorvejen.

Lokalplanområdet er ubebygget og falder terrænmæssigt jævnt fra nord i kote ca. 32 DVR90 mod syd i kote ca. 24 DVR90, se illustration s. 18.



Oversigtskort der viser lokalplanområdet med rødt og dets omgivelser.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet på foranledning af den private grundejer for at muliggøre etablering af et lager til oplagring af et varesortiment bestående af autoudstyr, reservedele, cykler mv. samt tilhørende kontor- og administrationsfaciliteter.

Planområdet er ved lokalplanens udarbejdelse omfattet af lokalplan 29-08, og de aktuelle ønsker kan ikke indpasses i det gældende plangrundlag, hvorfor denne lokalplan er udarbejdet.

Virksomheden, der ønsker lageret opført, er allerede etableret i erhvervsområdet og ønsker således at udbygge og fremtids-sikre virksomheden i nærheden af de eksisterende aktiviteter. Placeringen er attraktiv for en lagervirksomhed med en beliggenhed ved det overordnede vejnet, herunder motorvejen og de nærliggende rampeanlæg.

Formålet med lokalplanen er derfor at fastlægge lokalplanområdets anvendelse til lagerformål med tilhørende kontor- og administrationsfaciliteter og samtidig sikre, at den nye bebyggelses omfang, placering og arkitektoniske udtryk i form af farve- og materialevalg tilpasses det øvrige erhvervsområdes karakter. Derudover sikres det, at vejadgangen skal ske fra Stensgårdvej og at der sikres kvalitet i områdets friarealer, herunder etablering af træer langs med områdets afgrænsning mod Stensgårdvej.



Skråfoto med afgrænsning af lokalplanområdet og omkringliggende erhvervsbyggeri. Lokalplanområdet henligger ubebygget.



Bebyggelse på nabogrunden Stensgårdvej 12 og i baggrunden Stensgårdvej 14. Lokalplanområdet ses til venstre i billedet.



Bebyggelse på nabogrunde langs med Stensgårdvej. På øverste billede ses lokalplanområdet til højre i billedet.



Bebyggelse på nabogrunde langs med Bogensevej. På billedet til højre ses lokalplanområdet til venstre i billedet.





Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 216

Højlager ved Stensgårdvej, Middelfart

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

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål

- at udlægge området til lager- og logistikvirksomhed med tilhørende kontor- og administrationsfaciliteter,
- at sikre, at ny bebyggelses omfang, placering og arkitektoniske udtryk i kraft af materiale- og farvevalg tilpasses områdets karakter,
- at fastlægge vejadgang og parkering til områdets brug, og
- at sikre kvalitet i udformningen af grønne og beplantede arealer.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

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

Staurby By, Vejlby:
matr.nr. 18a

samt alle parceller, der efter den 09.09.2022 udstykkes inden for området.

2.
Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 3. Områdets anvendelse

1.
Området skal anvendes til erhvervsformål i form af lager- og logistikvirksomhed med tilhørende kontor- og administrationsfaciliteter.



2.
Der må i området etableres tekniske anlæg til lokalplanområdets forsyning.

3.
I området må der placeres op til én mobilmast med en højde på max. 45 meter.

§ 4. Udstykning

1.
Ingen grund til lagerformål må udstykkes mindre end 4000 m².

§ 5. Veje, stier og parkering

1.
Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra den del af Stensgårdvej, der er vist på Kortbilag 2.

2.
Inden for området skal der udlægges areal til 1 p-plads pr. 1500 m² lager og 1-p-plads pr. 50 m² kontor.

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

3.
Parkeringspladser og områder hvor der oplagres eller håndteres olie og kemikalier, skal være befæstet med en tæt belægning, der forhindrer nedsivning og er indrettet med fald mod afløb.

4.
Belysning af vej-, omlastnings- og parkeringsarealer skal ske med afskærmede armaturer, så omgivelserne ikke blændes.

§ 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.
Anlæg for solenergi skal placeres på bebyggelsens tag og må ikke medføre blændingsgener. Anlæg for solenergi skal tilbagerykkes 1 meter i forhold til facaden.



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

4.

Tekniske installationer skal placeres på taget eller integreres i bygningskroppen. Tekniske installationer på taget skal tilbagerykkes min. 1 meter i forhold til facaden og inddækkes/afskærmes.

5.

Der skal inden for området sikres den fornødne plads til håndtering af de nødvendige affaldsfraktioner.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 for området som helhed.

2.

Bebyggelse til lager, kontor og administration må kun placeres inden for byggefeltet, som vist på kortbilag 2.

Byggefeltet defineres af byggelinjer beliggende 15 meter fra vej- og naboskel, således som vist på kortbilag 2.

3.

Ny bebyggelse til lager, kontor og administration må opføres i højst 3 etager og må ikke overstige en højde på 16 m i forhold til et af kommunen fastlagt niveauplan.

Tekniske installationer på taget medregnes ikke i bygningshøjden.

4.

Inden for området må max. 7400 m² etageareal anvendes til kontor- og administrationsfaciliteter. Andelen af kontor- og administrationsfaciliteter må aldrig overstige 1/4 af den samlede bebyggelse på ejendommen.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Facaderne på lagerbygningen skal opbrydes ved anvendelse af min. 2 af nedenstående principper, så facaderne består af mindre partier.

Opbrydningen skal ske vertikalt og eventuelt horisontalt ved f.eks.:

- frem- og tilbagerykning af facaden, eller dele af facaden som recesser eller spor



- skift i facadematerialet
- skift i facadefarve
- skift i detaljering af facadeoverfladen.
- vertikale vinduesbånd

Den vertikale opdeling skal ske for max. hver 30 meter.

2.

Bygningsfacader skal udføres i min. to af følgende materialer: tegl, beton, træ, glas, metal eller natursten.

3.

Bygningsfacader skal fremstå i farverne sort, røde/brunde jordfarver eller materialernes naturlige farve. Disse farver kan blandes med sort og grå eller kombineres.

Mindre facadedele som f.eks. glaspartier, vindfang og lignende må udføres i andre materialer og farver.

4.

Tage skal fremstå flade (max. hældning 5 grader).

5.

Tage skal fremstå enten grå, sorte, hvide eller begrønnede.

6.

Til mindre bygninger, f.eks. skure, overdækninger til cykler og lignende, må der anvendes andre materialer og farver end hovedbebyggelsen, og må udføres med en anden taghældning.

6.

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med glansværdi, der overstiger 10.

7.

Der må kun skiltes med virksomhedens navn og/eller logo på to facader. Skiltene udføres med udskåret logo/bogstaver direkte på facaden med en højde på max. 1,5 m.

Bogstaver/logo tillades indirekte belyst, som f.eks. kontur.

Der må ikke anvendes projektører, spots og lignende lysarmaturer til belysning af skilte og facader.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.

Mod Bogensevej og Vandværksvej skal det på kortbilag 2 viste areal henligge som græsareal.

Arealer i øvrigt i lokalplanområdet, der ikke bebygges eller befæstes, skal henligge som græsareal.



I græsarealet skal der etableres enkeltstående træer eller små grupper af træer og buske af hjemmehørende arter.

2.

Langs med Stensgårdvej skal ubebygget areal mellem omlastnings- og parkeringsareal udlægges i græs. Der skal plantes min. 7 træer eller buske med en placering som vist i princippet på kortbilag 2. Beplantningen skal være af arterne Hassel, Vildæble, Tørst, Røn, Tjørn, Benved, Kalkved eller Slåen. Der skal sikres et plantebed på min. 1 m² pr. træ eller busk.

3.

I det grønne areal kan der anlægges et regnvandsbassin til opsamling og kontrolleret bortledning af regnvand.

4.

I forbindelse med etablering af bebyggelse må terrænreguleringer ikke overstige +/- 6 m.

Der må foretages den nødvendige terrænregulering i forbindelse med etablering af anlæg til håndtering af parkerings- og omlastningsareal, herunder læsseramper, regn- og overfladevand.

Terrænreguleringer må ikke ske nærmere skel end 1 m (undtagen ved vejtilslutninger).

Skråninger udføres med max. hældning 1:2.

Der må etableres støttemure. Støttemure, der er orienteret mod omgivende veje og naboområder, skal begrønnes med levende beplantning.

Der må ikke etableres støttemure eller skråningsanlæg i byggelejearealer langs med Bogensevej og Vandværksvej.

5.

Ved indkørslerne til området må der max. opsættes et mindre henvisningsskilt på egen grund. Skilteteksten må kun omfatte virksomhedens navn, logo og henvisningstekst. Skiltekonstruktionen må ikke overstige en højde på 1,20 meter.

6.

Der må opstilles max. to pyloner på max. bredde x højde på 1 x 3 meter.

Pylonerne skal placeres inden for byggefeltet, som vist på kortbilag 2.

Pylonerne må kun udføres med navn og eventuelt logo. Teksthøjden må udføres med en højde på max. 80 cm og et eventuelt logo må udgøre max. 0,80 m².



Navn og logo tillades indirekte belyst.

Der må opsættes én flagstang i lokalplanområdet. Der må flages med virksomhedsflag eller nationalflag. Der må ikke opsættes reklameflag, bannere og lignende inden for lokalplanområdet.

§ 10. Grundejerforening

Ingen bestemmelser

§ 11. Miljøforhold

1.

Det skal sikres, at byggeri til kontor og administration ikke belastes med et støjniveau fra trafik, der overstiger de grænseværdier, der er angivet i Miljøstyrelsens vejledning "Støj fra veje", p.t. vejledning nr. 4/2007.

2. Det skal sikres, at byggeri til kontor og administration ikke belastes med et støjniveau fra virksomheder, der overstiger de grænseværdier, der er angivet i Miljøstyrelsens vejledning "Ekstern støj fra virksomheder", p.t. vejledning nr. 5/1984.

3.

Det skal sikres, at byggeri til kontor og administration ikke belastes med luft- eller lugtforurening, der overskrider Miljøstyrelsens vejledendes grænseværdier.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er sikret vejadgang til Stensgårdvej, jf. § 5.1
- der er etableret parkering, jf. § 5.2

Ny bebyggelse til kontor- og administration må ikke tages i brug før:

- det er dokumenteret, at de i § 11 nævnte støjgrænser er overholdt, jf. § 11.1 og 11.2.
- det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for luft- og lugtforurening er overholdt, jf. § 11.2.



§ 13. Eksisterende planer

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 29-08 "Erhvervsområde ved motorvejen, Jyllandsvej og Bogensevej", vedtaget i 2006. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses lokalplan nr. 29-08 "Erhvervsområde ved motorvejen, Jyllandsvej og Bogensevej" for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan 216.

§ 14. Servitutter

1.
Der ophæves ingen servitutter.

§ 15. Lokalplanens retsvirkninger

1.
Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, i følge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.
2.
Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige ændringer kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
3.
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.
4.
Forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, er omfattet af de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggelovgivningen.



Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget af Middelfart Byråd den 26. juni 2023.

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Planforslaget er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 5. juli 2023.



LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanområdet skal anvendes til lager- og logistikvirksomhed med mulighed for opførelse af tilhørende kontor- og administrationsfaciliteter.

Lokalplanen muliggør en bebyggelsesprocent på 50, dvs. der kan opføres bebyggelse inden for området med et maksimalt bruttoetageareal på ca. 74500 etagemeter. Ny bebyggelse må opføres i højst 3 etager og må ikke overstige en bygningshøjde på 16 meter målt fra et af kommunen fastlagt niveauplan.

Der er udarbejdet volumenstudier, der viser den omtrentlige størrelse på den bebyggelse, som lokalplanen giver mulighed for, for at illustrere omfanget af en mulig kommende bebyggelse, se side 17.

Der er tillige udarbejdet tværsnit ved Stensgårdvej 12 og 14, som illustrerer den nye bebyggelse overfor den eksisterende bebyggelse i området, se side 19.

På kortbilag 3 er vist en mulig disponering af området.

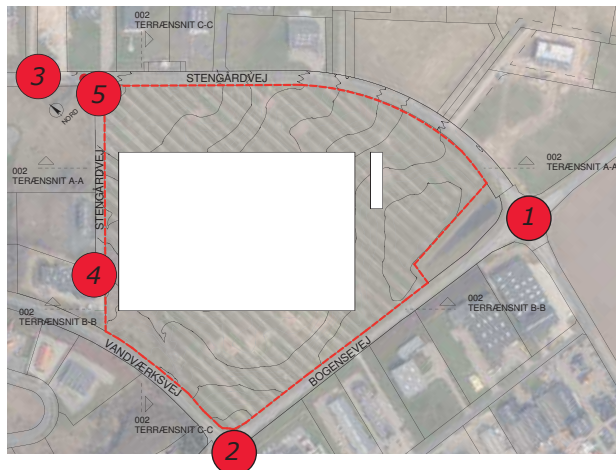


Illustration med mulig bebyggelse og henvisning til fotopunkter.



1: Volumenstudie - Kig fra rundkørslen ved Bogensevej/Stengårdvej mod nordvest.



2: Volumenstudie - Kig fra rundkørslen ved Bogensevej/Vandværksvej mod nordøst.



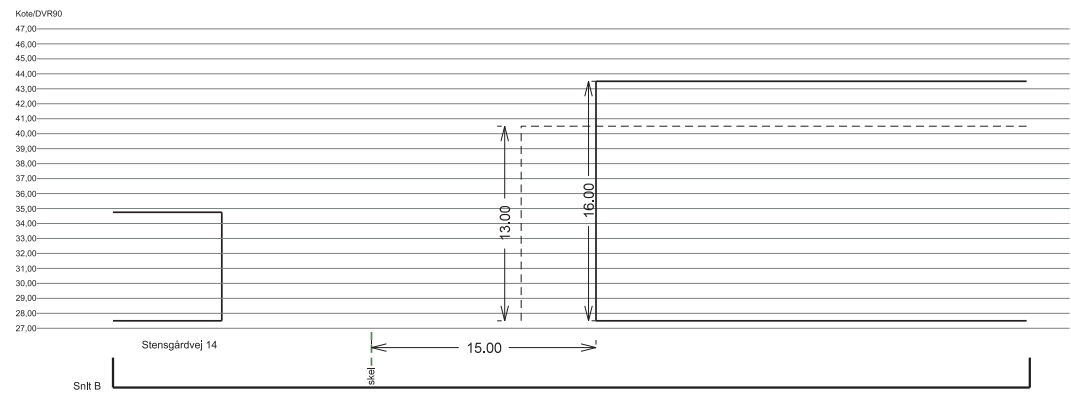
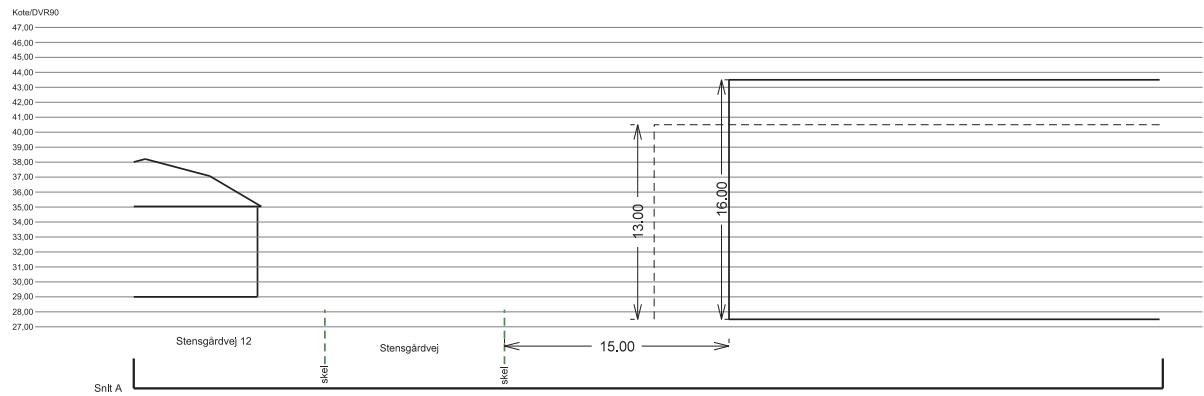
3: Volumenstudie - Kig fra Stengårdvej mod sydøst.



4: Volumenstudie - Kig fra vendepladsen på Stensgårdvej ved Stensgårdvej 14 mod nordøst. Bebyggelsen til venstre i billedet er Stensgårdvej 12.



5: Volumenstudie - Kig fra Stensgårdvej mod sydvest.



- Byggeri, lokalplan 216 (16 m højt, 15 meter fra skel)
 Byggeri, lokalplan 29-06 (13 m højt, 10 meter fra skel)

Tværsnit af ny bebyggelse og eksisterende bebyggelse ved henholdsvis Stensgårdvej 12 og 14. Tværsnittenes placering er vist på kortet nederst.

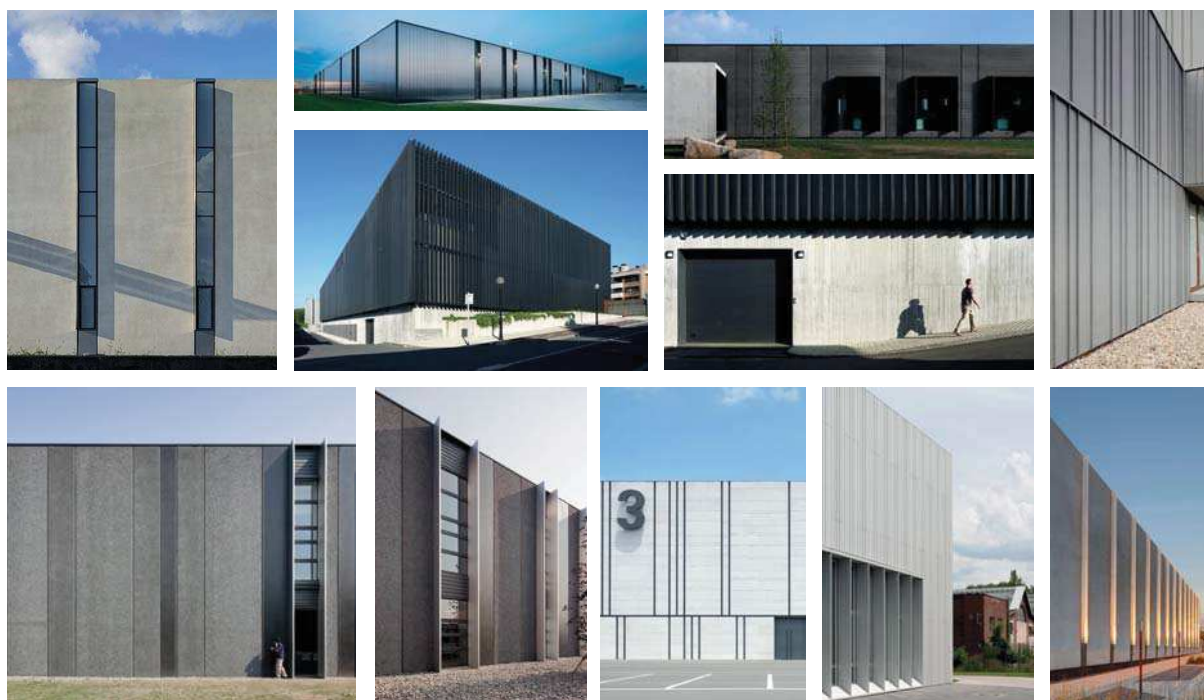


Lokalplanen udlægger et byggefelt for etablering af ny bebyggelse, der bestemmes af byggelinjer beliggende 15 meter fra vej- og naboskel.

På grund af bebyggelsens synlige placering ved Bogensevej samt de forholdsmæssigt store facadepartier, skal lagerbygningen fremtræde med et varieret og levende facadeudtryk. Der sikres således en variation og opbrydning af bebyggelsens facader ved anvendelse af minimum to af følgende variationsprincipper i det samlede bygningsudtryk: skift i materialer, skift i farver, frem- og tilbagerykning af facadepartier eller skift i detaljering i facadeoverflader, jf. nedenstående principper.

Bygningsfacader skal udføres i tegl, beton, træ, glas, metal eller natursten og må fremstå pudsede. Farverne skal være materialernes naturlige farver, hvid, sort eller jordfarver samt disses blanding med sort, hvid eller grå. Af hensyn til omgivelserne må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer.

Bebyggelsen skal fremstå med fladt tag med en maksimal taghældning på 5 grader. Tage kan etableres som grønne tage.



Principper for opbrydning af facaden. De viste relieffer viser intentionen med og virkningen af at opbryde store facader i mindre dele, så de syner "levende" og ikke så bastante.

Ubebyggede arealer og beplantning

Terrænregulering

Lokalplanområdet har et terrænfald fra nord mod syd på ialt 8,5 meter. Da det er vigtigt at lageret kan etableres med én gulvkote, er der således behov for terrænregulering på mere end $\pm 0,5$ m.

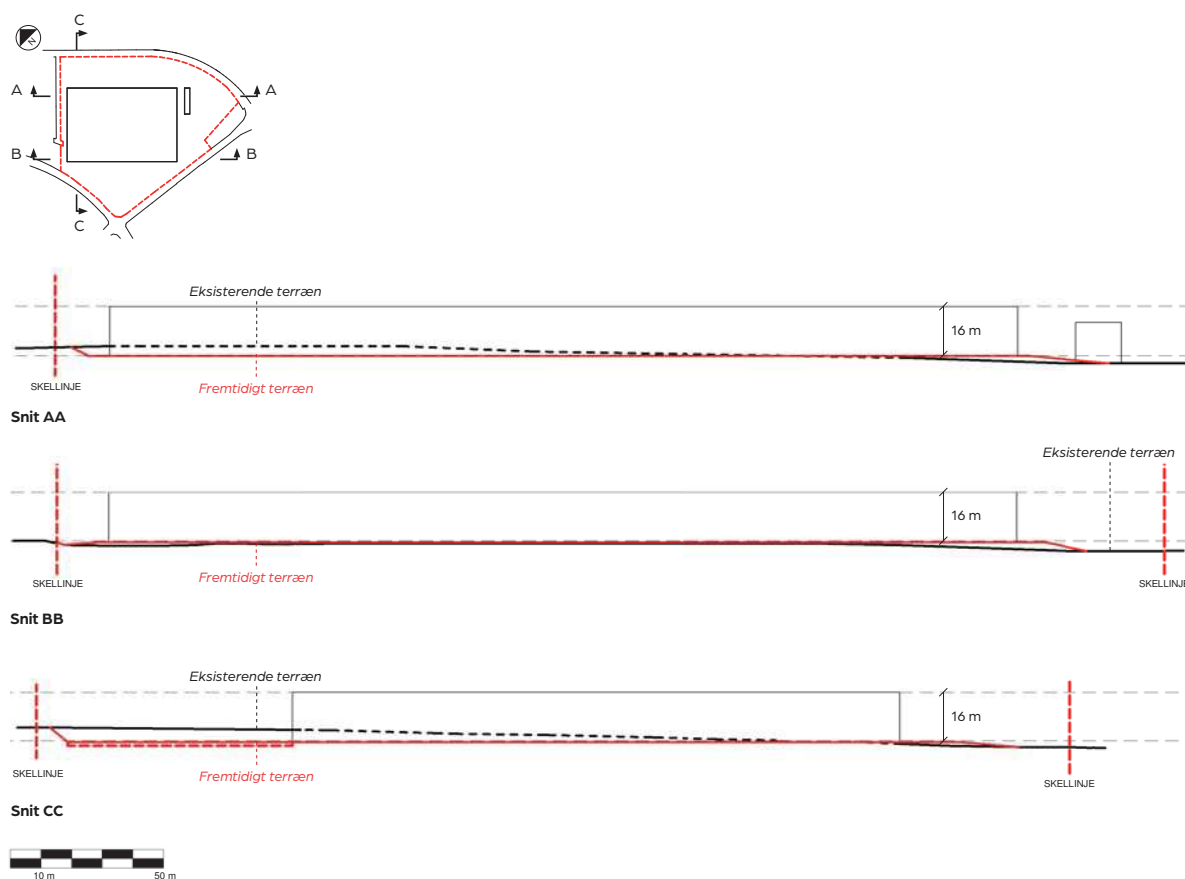


Terrænforhold i lokalplanområdet.

Der er byggemulighed inden for hele byggefeltet. På baggrund af principielle snit for en mulig placering af bebyggelsen, er det vurderet, at der ved etablering af bebyggelse er behov for terrænregulering op til ± 6 meter, for at sikre at lageret kan udføres med plant gulv ved et givent projekt inden for byggefeltet.

Til etablering af omlastnings- og parkeringsareal må der ske den nødvendige terrænregulering for at sikre sammenhæng med lageret, herunder at tilkørselsforholdene til læsseramper kan udføres under gulvniveau.

Terrænregulering afsluttes med skråningsanlæg med maksimale hældninger 1:2, og der gives muligheder for etablering af støttemure i området, hvilket der for eksempel kan være behov for omkring kørearealer. Støttemure, der er orienteret mod omgivende veje og naboejendomme skal begrønnes, så terrænspringene fremstår mindre synlige.



Terrænsnit (principiel placering af bebyggelse).

Beplantning

Lokalplanområdet skal have et grønt udtryk udadtil. Mod Børgensevej og Vandværksvej sikrer lokalplanen et samlet grønt forløb i arealet mellem skel og de på kortbilag 2 viste bygge-linjer. Arealerne udlægges i græs, og der bliver etableret enkeltstående træer eller mindre klynger af både stedegrønne og løvfældende buske og træer eventuelt suppleret med arealer med vild flora.

Langs Stensgårdvej skal arealet mellem omlastnings- og parke-ringsarealet og Stensgårdvej, udlægges som grønt areal i græs (bortset fra indkørsler). I arealet skal der plantes mindst 7 træer eller buske i arterne Hassel, Vildæble, Tørst, Røn, Tjørn, Benved, Kvalkvæd eller Slåen. Denne type beplantning er busket og vil supplere de eksisterende vejtræer på Stensgårdvej uden at bryde alléudtrykket over tid. Der skal afsættes min. 1 m² plantebed til hver træ eller busk.

Øvrige arealer der ikke bebygges eller befæstes skal henligge som græsareal med spredte grupper eller enkeltstående buske og træer.

Der kan i de ubebyggede arealer etableres et regnvandsbassin til opsamling og kontrolleret bortledning af regnvand.

Veje, stier og parkering

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Stensgårdvej. Ved vejtilslutninger til Stensgårdvej skal der sikres oversigtsarealer iht. vejreglerne.

Skiltning

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for skiltning, der sikrer, at der inden for området kan opsættes skilte på facader, pyloner og henvisningsskilte ved indkørslerne så der sikres hensigtsmæssig tilkørsel til området.

Af hensyn til områdets standard og for at sikre en ensartethed med det øvrige erhvervsområde, tillades der ikke reklameflag, bannere og lignende i lokalplanområdet.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Retningslinjer - Konsekvensområde omkring områder forbeholdt produktionserhverv

En mindre del af lokalplanområdets sydøstlige del er omfattet af et konsekvensområde omkring områder forbeholdt produktionserhverv.

Med lokalplanen planlægges der ikke for følsom anvendelse (f.eks. kontorer eller udendørs opholdsarealer) inden for konsekvensområdet, jf. dog afsnittet Produktionsvirksomheder.

Retningslinjer - Støjkonsekvenszone

Lokalplanområdet er omfattet af støjkonsekvenszonen omkring motorvejen.

Det skal sikres at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for indendørs støj i kontorer kan overholdes for byggeri til kontor og administration.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer.

Rammer

Lokalplanområdet ligger i rammeområde E.01.14 "Bogensevej, motorvej" i Kommuneplan 2021-2033, der anvendes til erhvervsområde og fastlægger en bebyggelsesprocent på max 40 af det enkelte jordstykke, et max. antal etager på 3 og en maksimal bygningshøjde på 13 m.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, hvorfor der sideløbende med lokalplanen er udarbejdet tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2021-2033.

Formålet med kommuneplantillægget er at muliggøre opførelse



af et højlager med en højde på max. 16 m i max. 3 etager og med en bebyggelsesprocent på max. 50.

Lokalplanområdet skal fortsat anvendes til erhvervsområde.

Generelle rammebestemmelser - parkering

Kommuneplanens generelle rammebestemmelser foreskriver at der til erhverv ved lagerformål skal udlægges 1 p-plads pr. 200 m² lager og 1 p-plads pr. 50 m² kontor.

Lageret planlægges etableret med høj grad af automatisering, og dermed færre ansatte. Kommuneplanens generelle rammebestemmelse om parkering anvendes således ikke i lokalplanområdet, og følgende parkeringsnorm vurderes at være retvisende for behovet:

Indenfor lokalplanområdet skal der etableres parkeringspladser svarende til 1 p-plads pr. 1500 m² lager og 1-p-plads pr. 50 m² kontor.

Produktionserhverv

Planområdet ligger ca. 500 meter nordvest for produktionsvirksomheden Fiberline, som producerer kompositmaterialer bl.a. til vindmølleindustrien.

Virksomheden er omfattet af en miljøgodkendelse fra 2005. Fra virksomheden emitteres der forurenende stoffer til luften i forbindelse med produktionen bl.a. i form af styren.

Inden ibrugtagning af byggeri til kontor og administration i lokalplanområdet, skal der redegøres for, at relevante B-værdier kan overholdes i samtlige receptorhøjder for kontor- og administrationsfunktioner. Dette fastsættes som en ibrugtagningsbestemmelse i lokalplanen.

Da der ikke forekommer væsentlig støj fra virksomheden, og da virksomheden allerede er begrænset af, at der ligger beboelsesejendomme tættere på virksomheden kan det afvises, at lokalplan nr. 216 med tilhørende kommuneplantillæg vil få indflydelse på virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder i forhold til støj.

Lokalplan 216 forventes således ikke at få betydning for produktionsvirksomheden Fiberline i rammeområde E.01.17.

FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 29-08 Erhvervsområde ved motorvejen, Jyllandsvej og Bogensevej, vedtaget i 2006. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Lokalplan nr. 29-08 Erhvervsområde ved motorvejen, Jyllandsvej og Bogensevej inden for lokalplanområdet.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i NFI, som er et sårbart grundvandsområde.

For at forebygge forurening af grundvandsmagasinet, skal der såvel under etablering af byggeri, som ved den efterfølgende drift, iværksættes tiltag, der sikrer grundvandsmagasinet.

Den planlagte anvendelse til lager strider ikke mod beskyttelsesinteresserne og planlægningen strider ikke mod de statslige vandområdeplaner.

Naturbeskyttelsesområder

Der er ingen områder omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 i lokalplanområdet. Regnvandsbassinet på matr.nr. 7-g Staurby By, Vejlbj lige syd for lokalplanområdet er registreret som §3-område.

Der planlægges ikke for etablering af anlæg og bebyggelse, der kan medføre en ændring i tilstanden af det beskyttede areal.

Natura 2000-områder

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (Lillebælt) ligger ca. 3,7 km syd for lokalplanområdet.

Det er kommunens vurdering, at det ansøgte i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, ikke vil påvirke Natura 2000-området væsentligt eller medføre beskadigelse/ødeleggelse 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'.

Habitatdirektivets bilag IV

Der er ingen umiddelbare naturkvaliteter i området, da området fremstår som græsareal uden større artsdiversitet. Det vurderes derfor, at arealet ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rastområde for arter på habitatdirektivets bilag IV.

Kystbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen, hvilket betyder, at lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg, skal indeholde en redegørelse for påvirkningen af kysten.



Det vurderes, at den kommende bebyggelse i lokalplanområdet ikke afviger væsentligt i højde eller volumen fra den omkringliggende bebyggelsesstruktur, der primært består af erhvervsdomiciler. Det nye højlager placeres ca. 1,1 km fra kysten bagved eksisterende bebyggelse og ligger terrænmæssigt bag en forhøjning i terrænet. Det vurderes, at lageret indgår i en samlet bymæssig enhed og således indgår naturligt i den bymæssige struktur set fra vest/nordvest.

Samlet set er det således Middelfart Kommunes vurdering, at det planlagte lager ikke vil påvirke byens kystprofil eller vil kunne ses tydeligt i omgivende kystområder og således ikke vil påvirke kysten visuelt. Der er derfor ikke udført visualiseringer af indpasningen i kystprofilen.

Forurening

Midt i området er et ca. 6500 m² stort areal kortlagt som V2-forurenet iht. jordforureningsloven.

Arealet er forurenet på baggrund af affaldsdeponering og overskudsjord fra motorvejsprojektet i perioden 1950-1970'erne.

Arealet er ikke kortlagt som indsatsområde for regionen.

Der skal laves en plan for håndtering af den opgravede jord fra den kortlagte del, som skal godkendes af kommunen.

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.

Odense Bys Museer har i februar 2021 udført en arkæologisk forundersøgelse af lokalplanområdet, og har ikke fundet aktiviteter, der kræver nærmere undersøgelser. Lokalplanområdet er derfor frigivet til anlægsarbejde.

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.



Spildevand

Spildevand fra ny bebyggelse skal i henhold til Spildevandsplanen ledes til Middelfart Centralrenseanlæg.

I henhold til spildevandsplanen er den maksimale befæstelsesgrad i i erhvervsområder 0,6. Såfremt grunden befæstes mere end 60 % skal regnvand ud over den tilladte befæstelsesgrad forsinkes på egen grund, således at befæstelsesgraden overholdes.

Renovation

Der skal sikres det fornødne areal til opbevaring og håndtering af erhvervsaffald. Indsamling af erhvervsaffald skal ske i overensstemmelse med gældende affaldsbekendtgørelse samt Middelfart Kommunes retningslinjer og regulativer på området.

Trafik- og virksomhedsstøj

Lokalplanområdet afgrænses af Bogensevej, Vandværksvej og Stensgårdvej og ligger i nærheden af motorvejen. Ved indpasning af byggeri til kontor og administration i lokalplanområdet skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for indendørs støj i kontorer kan overholdes.

Lokalplanområdet ligger i et eksisterende erhvervsområde og er omgivet af virksomheder, der er underlagt Miljøstyrelsens vejledning om "Ekstern støj fra virksomheder". Der er ingen virksomheder i nærheden, der påvirker lokalplanområdet med støj.

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.

Vurderingen baseres på, at området ikke er en del af et internationalt naturbeskyttelsesområde, og planen vurderes ikke at påvirke Natura 2000 områder eller Bilag IV arter. Planen giver ikke mulighed for anlægsprojekter, der er omfattet af lovens bilag 1. Planen er omfattet af bilag 2 punkt 10b, men omfatter et mindre område og er derfor screenet.

SERVITUTTER

Det er ejere og bygherrens eget ansvar, at sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst.



Private tilstandsservitutter, der er i strid med lokalplanen ved lokalplanens endelige vedtagelse, aflyses. Middelfart Kommune gør opmærksom på, at kommunen ikke har ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten.

Der er d. 24.10.1995 tinglyst en gasledning på ejendommen. Opførelse af højlageret vil kræve at gasledningen omlægges, hvilket aftales nærmere med ejeren af gasledningen (Evida)

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

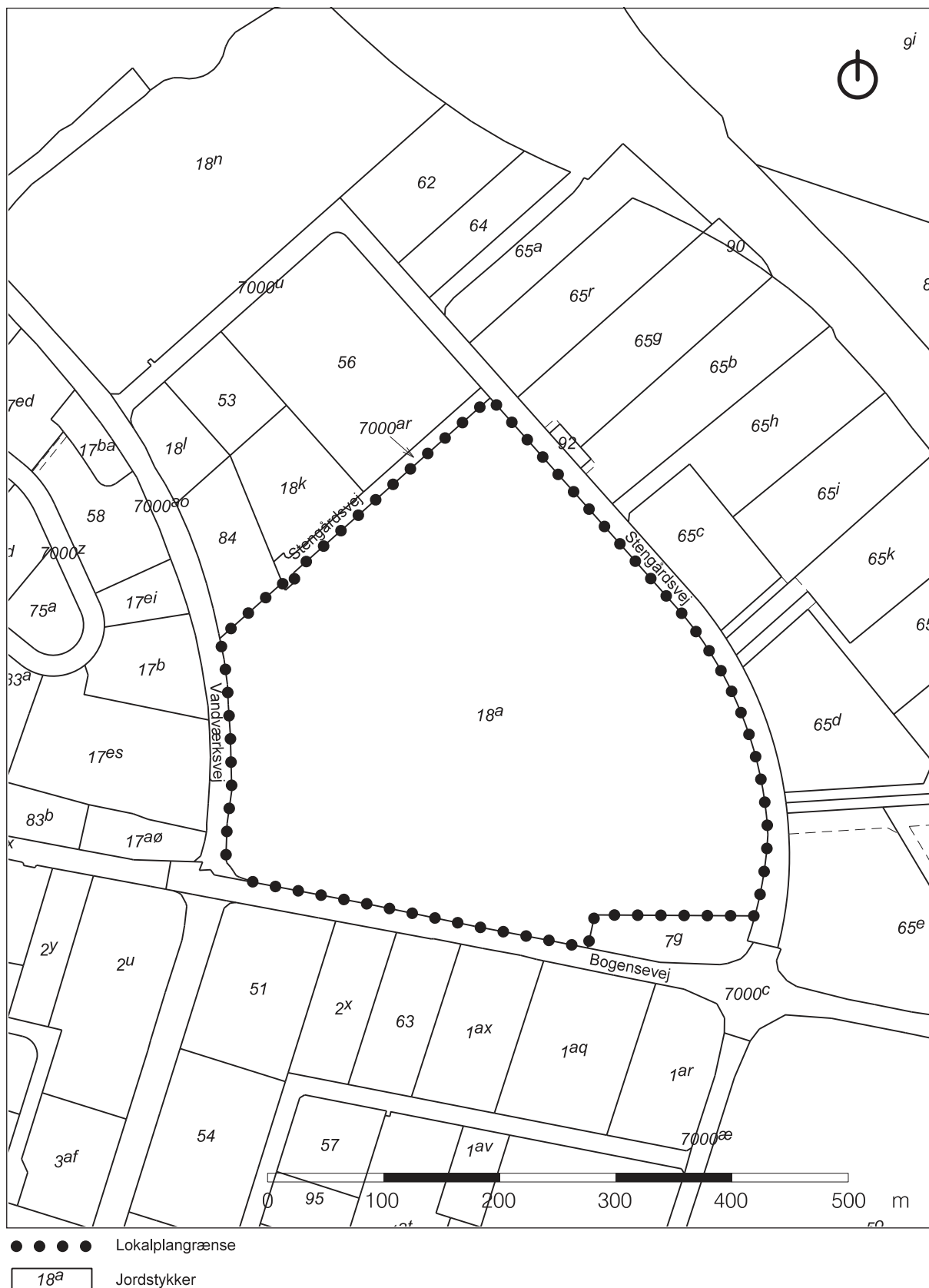
Lokalplanens realisering er ikke afhængig af, at der opnås tilladelse eller dispensationer fra andre myndigheder.

Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 216
Højlager ved Stensgårdvej,
Middelfart

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål: 1: 5000

Dato: April 2023



Middelfart Kommune

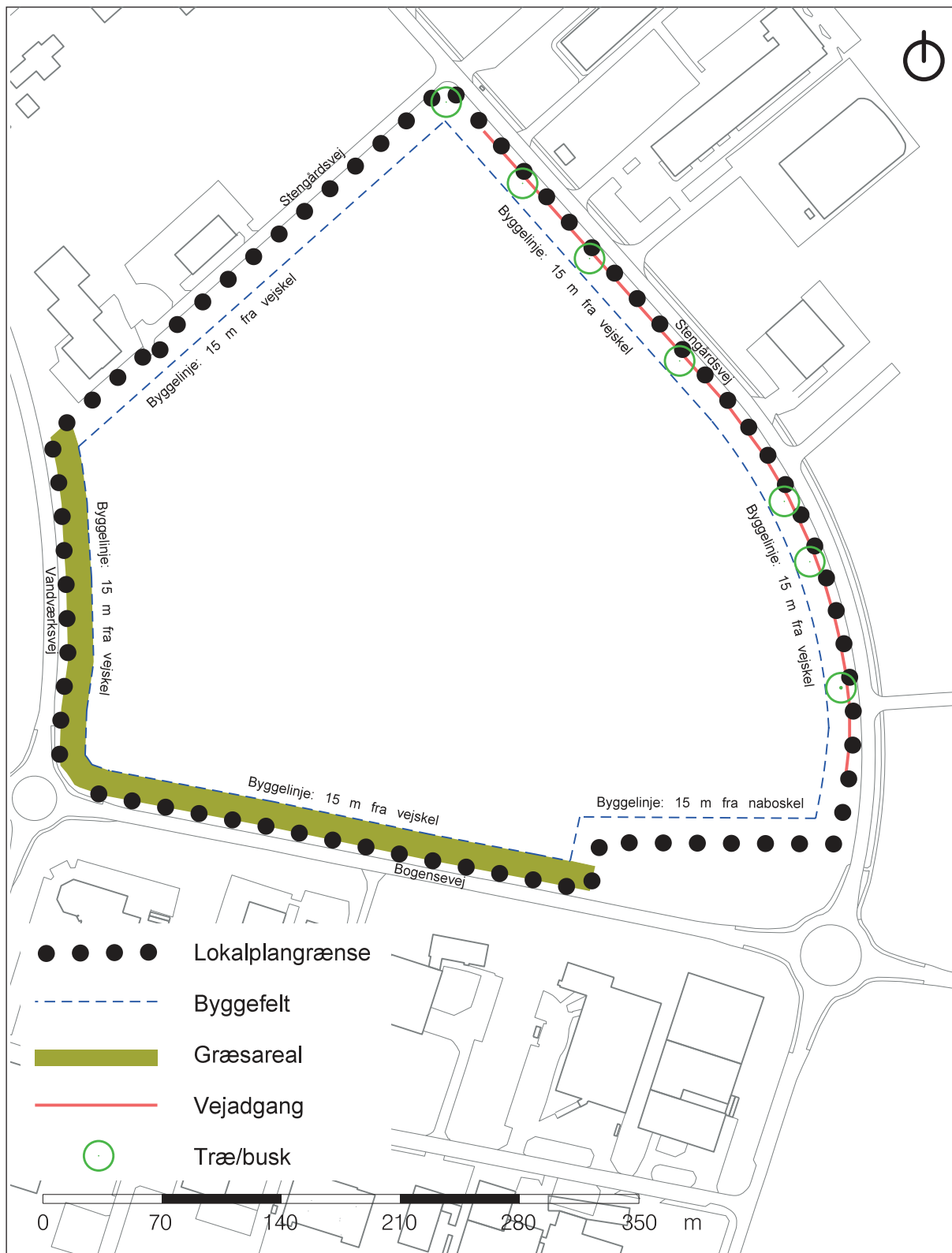
Lokalplan nr. 216

Højlager ved Stensgårdvej,
Middelfart

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål: 1:3500

Dato: April 2023



Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 216
Højlager ved Stengårdvej,
Middelfart

KORTBILAG 3: Illustrationsplan

Mål: 1: 3500

Dato: April 2023





Middelfart
KOMMUNE

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

Tillæg til

Kommuneplan 2021-2033

Middelfart Kommune og Trekantområdet



Middelfart
KOMMUNE



trekantomraadet



Middelfart
KOMMUNE

TILLÆG NR. 8 TIL KOMMUNEPLAN 2021 – 2033

E.01.24. "Højlager ved Stensgårdvej, Middelfart"
Hører til lokalplan nr. 216

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 til Kommuneplan 2021-2033 er at muliggøre opførelsen af et højlager på Stensgårdvej 30. Planområdet ligger i byzone og er omfattet af nuværende kommuneplanramme E.01.14 og lokalplan 29.08. Etablering af det ønskede højlager kan ikke rummes inden for gældende planlægning, der giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 40 og en højde på 13 meter. Med tillægget udlægges således et nyt rammeområde til erhvervsformål (E.01.24), der giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 50 og en højde på 16 meter.

Sideløbende med dette tillæg til kommuneplanen, er der udarbejdet en lokalplan – Lokalplan nr. 216, "Højlager ved Stensgårdvej, Middelfart".

Tillægget er i sin øvrighed i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur for Trekantområdet og med Middelfart Kommunes lokale del med tilhørende retningslinjer. Tillægget er endvidere i overensstemmelse med de statslige vandområde- og Natura 2000-planer samt den kommunale Natura 2000-handleplan.

Natura 2000 områder

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (Lillebælt) ligger ca. 3,7 km syd for planområdet.

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

Det er 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.

Planen er således i overensstemmelse med de statslige Natura 2000-planer og de kommunale Natura 2000-handleplaner.

Grundvandsbeskyttelse

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

Området er beliggende inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og er udpeget som nitratfølsomt indvindingsområde. For at forebygge forurening af grundvandsmagasinet skal der, såvel under etablering af byggeriet som ved efterfølgende drift iværksættes følgende tiltag:

Parkeringspladser samt områder, hvor der oplagres olie og kemikalier, skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning. Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. Det skal tydeligt fremgå af beholderne, hvad de indeholder. Beholdere skal stå op en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med spærringsventil og være sikret mod påkørsel. Oplagsplads skal være indrettet på en måde, så spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området.

Med ovennævnte tiltag vurderes den planlagte anvendelse til erhvervsformål, lager, ikke at udgøre en risiko for grundvandsressourcen.

Produktionserhverv

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

Kommuneplantillæg nr. 8 (og Lokalplan nr. 216) omfatter et nyt rammeområde E.1.24 "Højlager ved Stensgårdvej, Middelfart".

Planområdet er til alle sider omringet af rammeområder til erhvervsformål – E.01.12, E.01.13, E.01.14, E.01.15, E.01.16 og E.01.18. Afstanden til de pågældende rammeområder er mindre end 500 m. Rammeområderne er områder til erhvervsformål under en bred vifte, f.eks. kontor, herunder undervisning, lager, værksted, service og produktion, offentlige formål, aflastningscenter samt butikker til særlig pladskrævende varer. Det vurderes ikke at rammeområderne – eller dele heraf – vil indgå i en fremtidig planlægning for områder forbeholdt produktionsvirksomheder.

Planområdet ligger ca. 500 meter nordvest for produktionsvirksomheden Fiberline, som producerer kompositmaterialer bl.a. til vindmølleindustrien. Fiberline ligger i rammeområde E.01.17 og er et område forbeholdt produktionserhverv.

Virksomheden er omfattet af en miljøgodkendelse fra 2005. Fra virksomheden emitteres der forurenende stoffer til luften i forbindelse med produktionen bl.a. i form af styren.

Inden ibrugtagning af byggeri til kontor og administration i lokalplanområdet, skal der redegøres for, at relevante B-værdier kan overholdes i samtlige receptorhøjder for kontor- og administrationsfunktioner. Dette fastsættes som en ibrugtningsbestemmelse i lokalplanen.

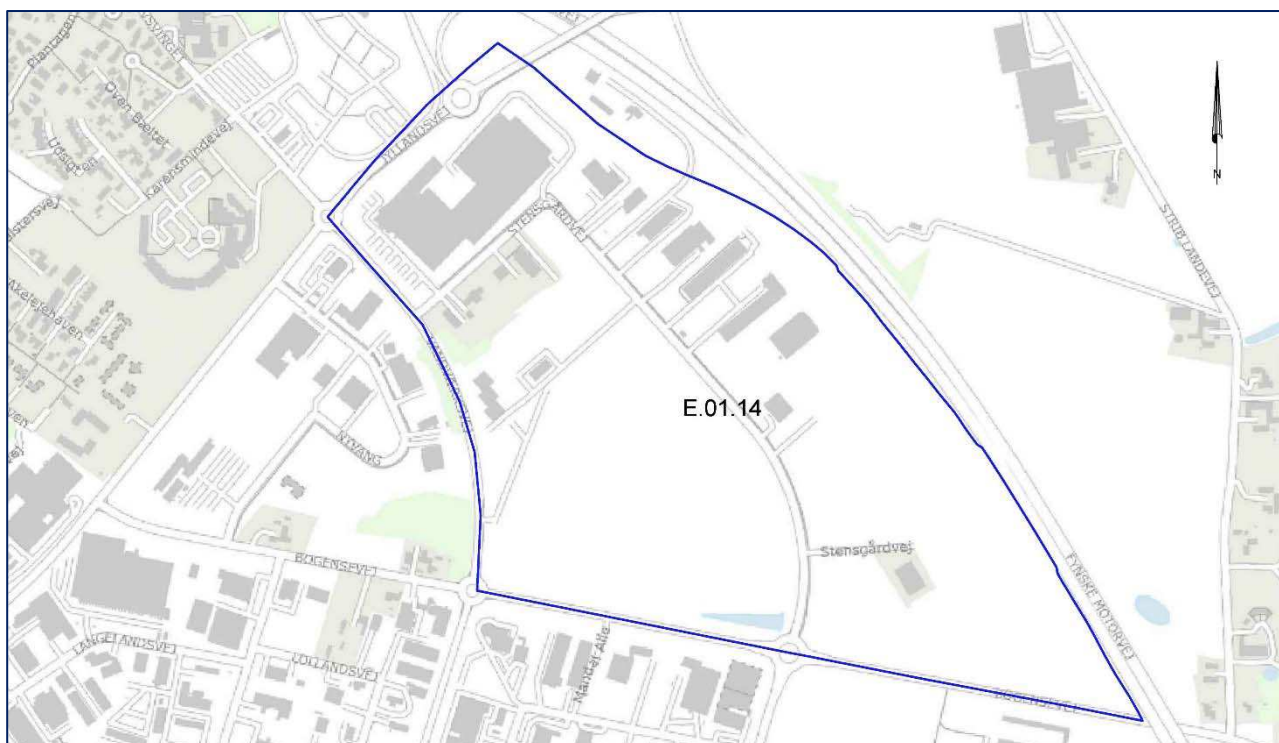
Da der ikke forekommer væsentlig støj fra virksomheden, og da virksomheden allerede er begrænset af, at der ligger beboelsesejendomme tættere på virksomheden kan det afvises, at lokalplan nr. 216 med tilhørende kommuneplantillæg vil få indflydelse på virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder i forhold til støj.

Lokalplan 216 med tilhørende kommuneplantillæg forventes således ikke at få betydning for produktionsvirksomheden Fiberline i rammeområde E.01.17.

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 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.

Nuværende rammebestemmelser: Rammeområde E.01.14 "Bogensevej, motorvej"



Figur 1: Eksisterende afgrænsning af E.01.14.

Anvendelse

Generel anvendelse er erhvervsområde

Nuværende status at området er delvist udnyttet til blandet erhvervsområde.

Generelle anvendelsesbestemmelser

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

Zonestatus

Planlagt zone er byzone

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone

Bebyggelsesomfang

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 40%.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 3 etager.

Bebyggeshøjden 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 skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 300 m.

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 29.08

Særlige bestemmelser

Se generelle rammebestemmelser

Anvendelse

Områdets status er ubebygget erhvervsområde.

Erhvervsområde til kontor, herunder undervisning, lager, værksted, service og produktion, transport- og logistikvirksomhed.

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone

Bebyggelseshøjden i området må ikke overstige 16 m.

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.

Klasse 6 omfatter virksomheder og anlæg, som er meget belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 300 m.

Lokalplan 216

Se generelle rammebestemmelser

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Kommuneplantillæg nr. 8 er vedtaget af Middelfart Byråd den 26. juni 2023.

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Kommuneplantillægget er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside den 5. juli 2023.