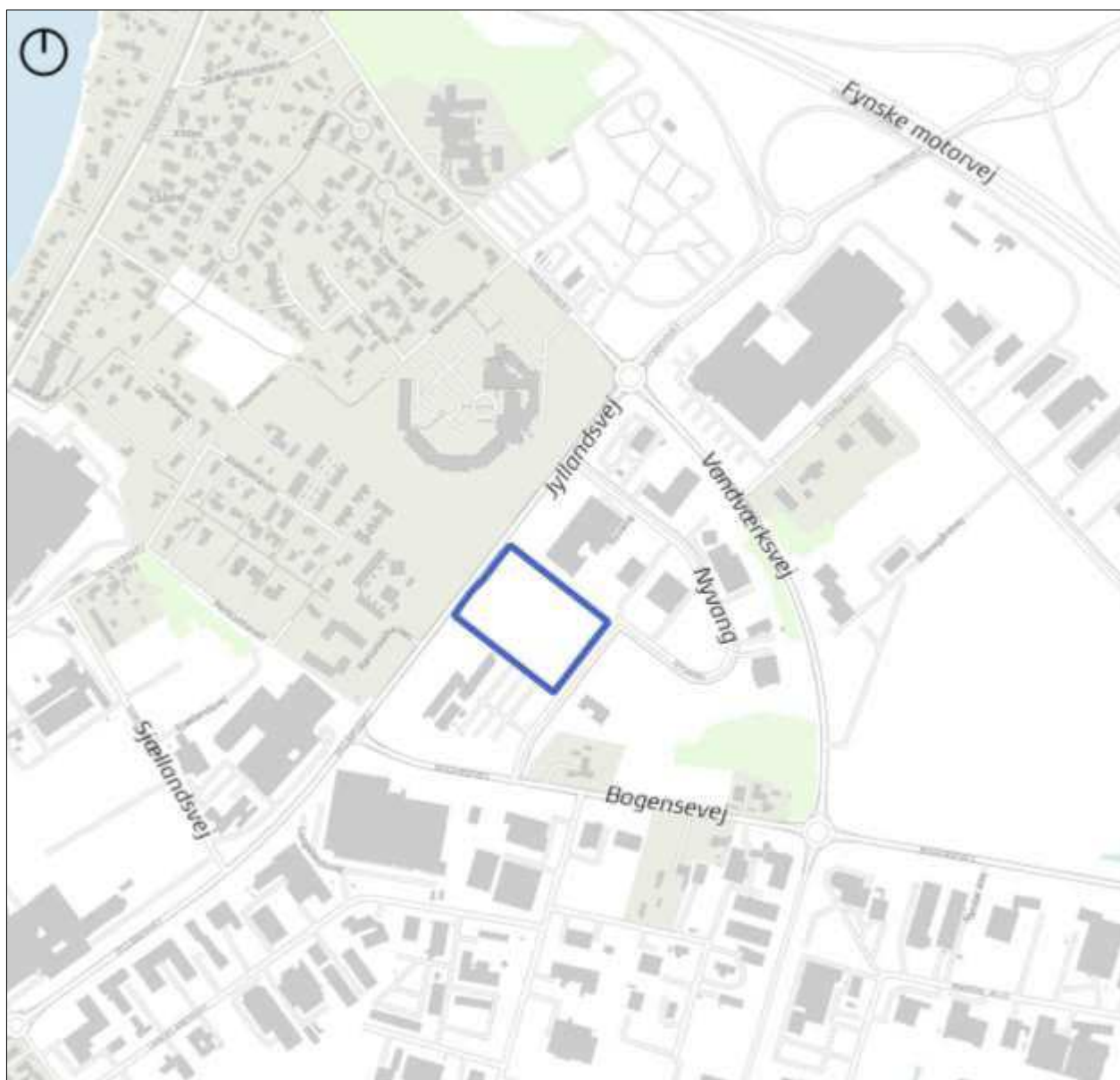




Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 223

Erhvervsområde, Nyvang 14, Middelfart

April 2024

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 kommunalbestyrelsen 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 offentlig-gøre 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 **"Lokalplan-bestemmelser"** 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.

LOKALPLAN NR. 223, Erhvervsområde, Nyvang 14, Middelfart

Indhold

Indledning	4
Bestemmelser	7
§ 1. Lokalplanens formål	7
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus	7
§ 3. Områdets anvendelse	7
§ 4. Udstykning.....	8
§ 5. Veje, stier og parkering	8
§ 6. Tekniske anlæg.....	9
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.....	10
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden og skiltning	10
§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning	14
§ 10. Grundejerforening	15
§ 11. Miljøforhold	15
§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse ..	15
§ 13. Eksisterende planer	16
§ 14. Servitutter	16
§ 15. Lokalplanens retsvirkninger	17
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger.....	18
Vedtagelsespåtegning	19
Redegørelse	20
Lokalplanens forhold til kommuneplanen.....	24
Forhold til gældende lokalplaner.....	26
Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	27
Servitutter	34
Tilladelser fra andre myndigheder	34

Kortbilag 1: Matrikelkort

Kortbilag 2: Byggefelt, byggelinjer, beplantning mv.

Kortbilag 3: Vejadgang, parkering, pyloner mv.

Kortbilag 4: Vejledende illustrationsskitse

Kortbilag 5: Del af den klassiske jordfarveskala



INDLEDNING

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet ligger ved Jyllandsvej og Nyvang i den nordlige del af Middelfart. Jyllandsvej er direkte forbundet med motorvejen længere mod nord og er en af de primære indfaldsveje til Middelfarts midtby, jf. figur 1.

Området omfatter matr.nr. 17aæ, Nyvang 14 og del af vejlitra 7000v (Staurby By, Vejlbj) og har et areal på 17.186 m². Matr.nr. 17aæ er privat ejet, mens 7000v er en del af Jyllandsvejs vejareal. Området ligger i byzone. Området henligger ubebygget med græsbevoksning. Terrænet syner fladt og skråner svagt fra kote ca. 29 i nord til kote ca. 26 mod syd.

Planområdet er en del af et delvist udbygget erhvervsområde samt aflastningscenter for detailhandelsbutikker. Området er præget af større virksomheder eller butikker med behov for eksponering og nærhed til det overordnede vejnet. Der er således eksisterende erhverv både nord og syd for området samt ledigt erhvervsareal mod øst. Nabovirksomhederne har begge vejadgang fra Nyvang.

Mod vest – på modsatte side af Jyllandsvej – ligger et nyere byområde med blandet bolig og erhverv. Området her er delvist udbygget med etageboliger, rækkehuse og villaer, jf. figur 4. Endelig grænser området op til Hotel Comwell mod nord.



Figur 1: Planområdets placering ved Jyllandsvej og Nyvang i den nordlige del af Middelfart by (COWI Gedefotos).



Figur 2: Planområdet her set fra Jyllandsvej i sydlig retning (COWI Gedefotos).



Figur 3: Planområdet her set fra Jyllandsvej i nordlig retning (COWI Gedefotos).



Figur 4: Boligbebyggelse ved Akelejevågen vest for området (COWI Gedefotos).

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er et ønske om at opføre flere og større udvalgswarebutikker på ejendommen end den gældende planlægning muliggør. I den forbindelse er der udarbejdet en detailhandelsredegørelse, der belyser konsekvenserne for handlen i bymidten, i oplandet og i nabokommunerne ved realisering af nye butikker i planområdet.

Af trafikale hensyn ift. fremkommelighed og sikkerhed etableres vejadgang fra både Jyllandsvej og Nyvang. Tung trafik og varelevering skal afvikles fra Nyvang, mens indkørende kundetrafik kan benytte en ny indkørsel udformet som ensrettet svingbane fra Jyllandsvej eller vejadgangen fra Nyvang.

På grund af områdets eksponerede placering direkte mod en af Middelfarts vigtigste indfaldsveje er det et formål at sikre bebyggelsens visuelle og æstetiske udtryk samt, at sikre grønne ubebyggede arealer langs Jyllandsvej.



Figur 5: Planområdet set fra Nyvang (COWI Gadefotos).



Figur 6: Områdets nabobebyggelser og grønne ubebyggede arealer mod Jyllandsvej (COWI Gadefotos).



BESTEMMELSER

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 fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål i form af udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varer, og tilhørende lager-, kontor- og administrationsfaciliteter,
- at fastsætte bestemmelser for butiksstørrelser,
- at sikre, at bebyggelsens placering og arkitektoniske udtryk, herunder materiale- og farvevalg samt skiltning, tilpasses områdets eksponerede beliggenhed,
- at sikre grønne ubebyggede arealer og kantzoner mod Jyllandsvej og naboejendomme, og
- at sikre vejadgang fra Jyllandsvej og Nyvang.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

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

Staurby by, Vejlbj

Matr.nr. 17aæ og del af vejlitra 7000v

samt alle parceller, der efter den 15. september 2023 udstykkes inden for området.

§ 2.2. Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 3. Områdets anvendelse

§ 3.1. Området skal anvendes til erhvervsformål i form af udvalgswarebutikker og butikker til særligt pladskrævende varer samt tilhørende lager-, kontor- og administrationsfaciliteter.

Der må ikke etableres dagligvarebutikker inden for lokalplanområdet.

§ 3.2. Størrelsen af den enkelte udvalgswarebutik og butik til særligt pladskrævende varer fastlægges til maks. 3.000 m² og mindst 600 m². Butikker skal være fysisk



adskilte brandteknisk og skal fremstå som særskilte butiksenheder.

- § 3.3. Det samlede bruttoetageareal til butikker må maksimalt være 6.225 m².
- § 3.4. Eventuelle bygningsmæssige udvidelser eller skift i anvendelsen skal ske under hensyntagen til områdets placering inden for den 200 m risikozone omkring Energinets gastransmissionsledning, jf. kortbilag 3.
- § 3.5. Inden for området kan der etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, f.eks. transformerstationer o. lign., under hensyn til helhedsindtrykket og omgivelserne.
- § 3.6. Der kan opsættes én telemast til kommunikationsudstyr med en maksimal højde på 48 meter.

§ 4. Udstykning

Ingen bestemmelser

§ 5. Veje, stier og parkering

- § 5.1. Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Jyllandsvej (A) og Nyvang (B), som vist på kortbilag 3. Der må kun ske indkørsel fra Jyllandsvej, mens der fra Nyvang kan ske både ind- og udkørsel. Al kørsel med tung trafik – varelevering mv. skal ske fra Nyvang.
- § 5.2. Indkørsel A fra Jyllandsvej skal udformes som ensrettet højresvingsbane. Højresvingsbanen skal anlægges med en kørebanebredde på minimum 3,0 m jf. vejreglerne. Kørebane skal anlægges i fast belægning og have vigepligt for cyklister på cykelbanen, jf. § 5.5.

Højresvingsbane og cykelbane kan evt. forlænges mod nord til betjening af naboejendomme.
- § 5.3. Indkørsel B fra Nyvang skal anlægges med sænket kantsten i minimum 7 meter bredde.
- § 5.4. Der skal anlægges en intern vej mellem A og B med en kørebane i minimum 6 m bredde. Vejen skal anlægges i fast belægning.
- § 5.5. Der skal anlægges cykelbane langs Jyllandsvej til højre for helle og højresvingsbane. Cykelbanen skal have en bredde på minimum 1,5 m + 1 meter yderrabat.
- § 5.6. Overkørsler og færdselsarealer, cykelbane, interne veje, parkering og øvrige interne færdselsarealer skal placeres og udformes som vist i princippet på kortbilag 3.



Der skal etableres parkeringspladser svarende til kommuneplanens parkeringsnormer, og efter følgende fordeling:

1 p-plads pr. 50 m² ved butikker og tilhørende kontorer og 1 p-plads pr. 200 m² ved tilknyttede lagerformål

Parkeringsarealer, herunder ladestandere, skal etableres på egen grund, men kan også anlægges på tagflader eller i p-kælder.

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

Parkeringsarealer må ikke etableres nærmere end 25 m til midten af Jyllandsvej og dermed ikke inden for det grønne friareal, jf. § 9.2 og kortbilag 3.

Det primære parkeringsareal mod Jyllandsvej skal underopdeles og kantes af bede med beplantning, som vist i princippet på kortbilag 4 og § 9.2

- § 5.7. Mellem parkeringspladser på vejareal og butikker skal der anlægges fortov/gangsti i en bredde af minimum 1,5 m med kant og anden belægning end vejarealet. Ved fremskudte indgangspartier måles de 1,5 meter fra indgangspartiet.

Der må ikke opstilles permanent eller midlertidigt inventar/udstilling af varer på fortovet. Det skal placeres på særskilt udstillingsområde, jf. § 9.6

Fortorvet langs bygningerne kan forlænges med en 1,5 meter bred gangsti med fast belægning til skel ved naboejendommen Nyvang 6-8.

- § 5.8. Belysning af færdselsarealer skal være afskærmet eller retningsbestemt, så det ikke giver anledning til genevirkning for omgivelserne.

§ 6. Tekniske anlæg

- § 6.1. Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.

- § 6.2. Øvrige tekniske installationer skal være skjult i bygningskroppen eller placeres på tagpartier eller facader orienteret mod Nyvang.

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

- § 6.4. Der kan etableres anlæg for solenergi på tage parallelt med tagfladen. Solenergianlæggene skal placeres bag murkrone, så de ikke er synlige.



- § 6.5. Anlæg og udstyr på tage fx ventilation m.m. må ikke have en højde der overstiger 4,0 m over taghøjde.
- § 6.6. Anlæg på tage må højst have et glanstal på 10. Solceller er undtaget, men skal i stedet placeres eller overfladebehandles, så de ikke giver anledning til refleksionsgener i omgivelserne.
- § 6.7. Der skal inden for området sikres plads til håndtering af affaldsfraktioner. Anlæg der er synlige fra Jyllandsvej eller naboejendomme skal afskærmes med mur eller fast hegn.
- § 6.8. Der kan opsættes én mast til tele og kommunikationsudstyr på op til 48 meter målt fra naturligt terræn (niveauplan). Masten skal placeres mod Nyvang. Masten skal udformes, så den kan anvendes af flere operatører.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

- § 7.1. Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet vist på kortbilag 2.
- § 7.2. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 45.
- § 7.3. Ny bebyggelse må opføres i højst 3 etager. Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 10 meter. Tekniske anlæg på tage er undtaget, og fremgår af § 6. Højden måles målt fra naturligt terræn/niveauplan jf. Bygningsreglementet.
- § 7.4. Området er omfattet af følgende byggelinjer:
Bygninger skal placeres;
 - 50 m fra midten af Jyllandsvej
 - 10 m fra vejskel til Nyvang
 - 10 m fra naboskel

Grønt ubebygget areal med beplantning skal etableres i et 25 m bredt bælte fra vejmidte langs Jyllandsvej samt mod skel jf. § 9.2. Der er servitutter om restriktioner for beplantning 4 meter fra Jyllandsvej og 6 meter fra Nyvang 6-8 af hensyn til fjernvarmeledninger.

- § 7.5. Mindre sekundære bygninger som overdækning til kundevogne, pylon, cykelstativer, o. lign. er undtaget og kan placeres på parkeringsarealerne. Affaldsplads skal placeres bag bygningen mod Nyvang.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden og skiltning

- § 8.1. Bebyggelsens primære facade med indgangspartier skal orienteres mod Jyllandsvej.



Facaden mod Jyllandsvej skal opbrydes, som visuel markering af den enkelte butik. Opbrydningen skal ske ved minimum +/- 1 meters frem- og tilbagerykning af facaden samt ved skift enten i materiale, detaljering eller facadefarve. Opbrydningen skal ske vertikalt og evt. horisontalt ved brug af min. 2 af nedenstående principper:

- frem- og tilbagerykning af facaden, eller dele af facaden udført som recesser eller spor
- skift i facadematerialet
- skift i facadefarve
- skift i detaljering af facadeoverfladen

§ 8.2. Bygningsfacader skal udføres i mindst to af følgende materialer: Tegl, beton, træ, glas, metal eller natursten. Til facade- og tagbeklædning må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal, der overstiger 10.

Sekundær bebyggelse som varegård, skure mv. skal udføres i samme materialer.

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

§ 8.3. Bebyggelse og sekundær bebyggelse skal fremtræde i materialernes naturlige farve eller i de jordfarver, som fremgår af bilag 6, eller i disse farver blanding med hvid. Ved brug af beton skal der anvendes indfarvet beton.

§ 8.4. Indgangspartier/vindfang kan udformes som en særskilt bygningsdel med butikslogo og evt. egen farvesætning, jf. figur 7A.

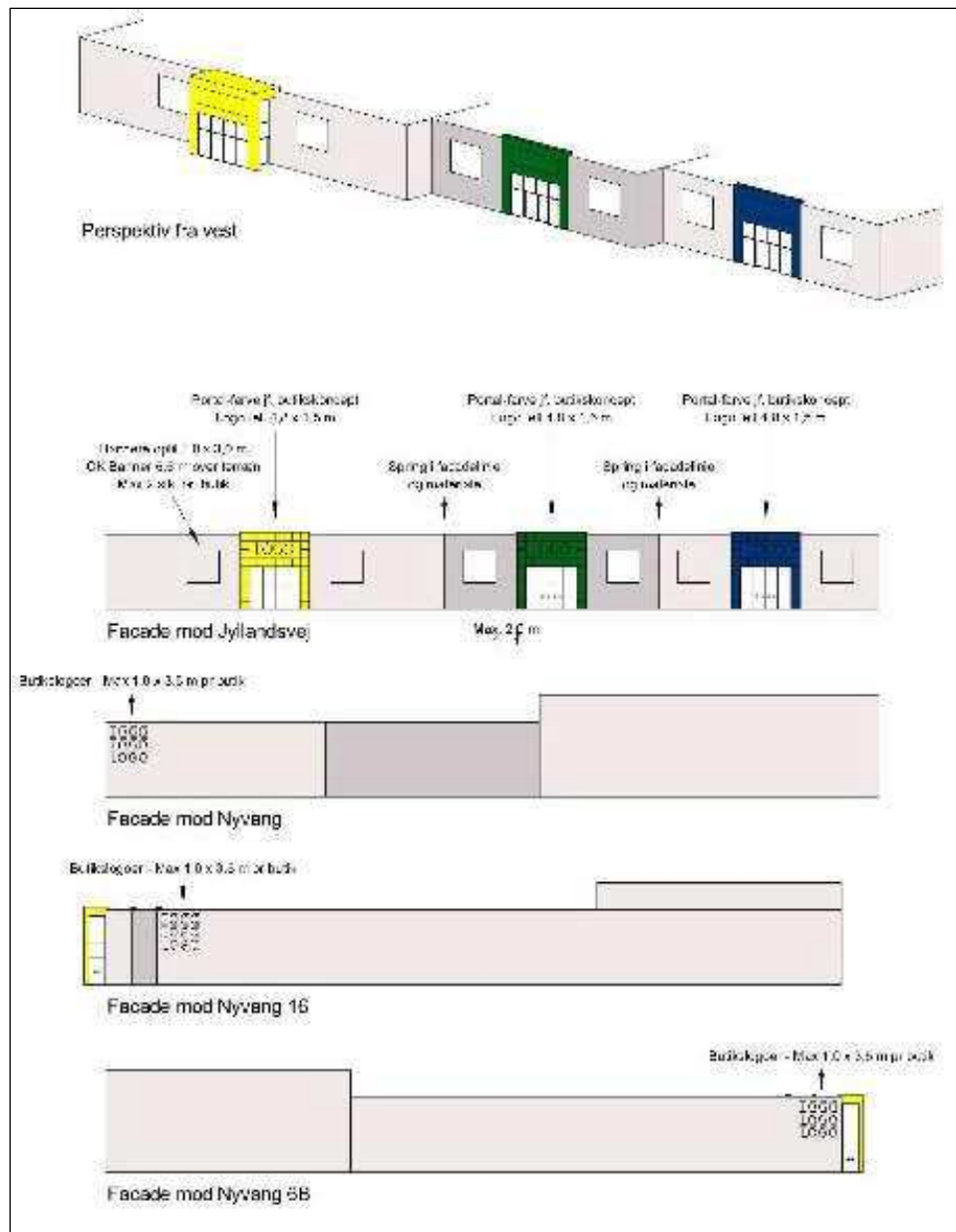
Indgangspartier/vindfang må maks. være 6,5 m brede og gives en højde, der maks. overstiger murkronen med 0,3 m. Den samlede højde af indgangsparti/vindfang må ikke overstige 8,0 m. Indgangspartier og vindfang kan evt. udføres fremrykket ift. facaden.

§ 8.5. Tage på bebyggelse skal udføres som fladt tag med maksimal hældning på 5 grader. Ved tekniske installationer på tag eller parkeringsdæk, skal disse indrykkes min. 2 m fra facaden samt søges placeret samlet.

§ 8.6. Vinduer skal placeres i ens symmetriske vertikale vinduesbånd. Højest 1/3 af facaden kan være vinduer/glaspartier. Vinduer kan monteres med folie på højest 1/3 af vinduets areal. Eventuelle vinduesmotiver skal udføres i dæmpede diskrete farver.

- § 8.7. Der kan opsættes bygningsbelysning til aktivering af facaden i aften- og nattetimer. Bygningsbelysning skal være afskærmet og skal opsættes nedadrettet på facaden eller indsat i tagkonstruktion.

Der må opsættes ét primært facadeskilt på hver af butikkernes indgangsparti mod Jyllandsvej. Skiltetekst i form af tekst og/eller logo må være 1,5 m højt og 4,8 m bredt, jf. figur 7A. Primære facadeskilte skal placeres i samme højde på alle butikker.



Figur 7A: Illustration der viser principper for udformning af indgangspartier, facadeskiltning mv.

- § 8.8. Mod Nyvang og mod naboejendommene Nyvang 16 og 6B kan der maksimalt opsættes 1 facadeskilt pr. butik

med en størrelse på maks. 1,0 x 3,5 meter.

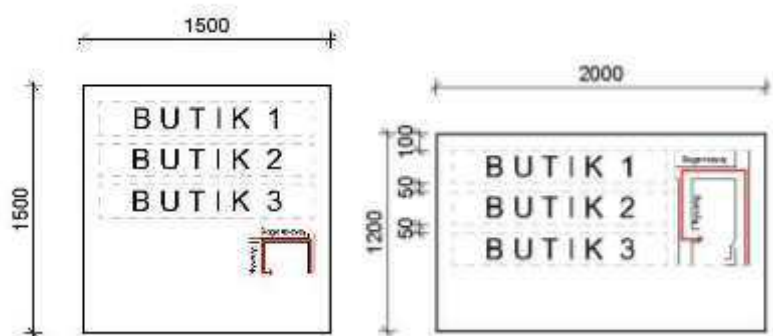
Butikslogoerne skal placeres samlet og over hinanden indenfor et facadeområde på maks. 4,0 x 3,5 meter.

- § 8.9. Der må kun skiltes med virksomhedernes navn og/eller logo, åbningstider, kampagner o. lign. på facadeskilte.
- § 8.10. Skiltetekst/logo tillades indirekte belyst, som f.eks. kontur (Corona belysning) på de enkelte bogstaver og logo. Belysning af skilte skal være nedadrettet og må ikke blænde.
- § 8.11. Hver butik må opsætte 2 bannere på facaden mod Jyllandsvej med en maksimal størrelse på 3,0 x 3,0 m. De skal placeres med overkant 5,5 m over terræn. Afstanden mellem bannere og indgangspartier skal være 2,0 m.

Der må ikke opsættes reklamer på øvrige udvendige bygningssider eller opsættes reklameflag og billboards i området.

- § 8.12. Ud over firma- og logoskilte må der inden for området opstilles 2 oplysnings- og henvisningsskilte ved indkørsel til området. Der må opstilles et skilt ved indkørsel fra Jyllandsvej og et skilt ved indkørsel til Nyvang, begge med en maks. størrelse (højde x bredde) på enten 1,5 x 1,5 m eller 1,2 x 2,0 m, jf. figur 7B.

Der kan desuden opsættes et skilt intern til anvisning for varekørsel. Alle skilte skal placeres min. 1,0 m inde på egen grund, under hensyn til oversigt og til trafiksikkerhed.



Figur 7B: Illustration, der viser de to mulige formater af henvisningsskilte.

Skilte og flag må ikke opsættes på master eller tag, eller så dele af skiltet rager op over facaderne. Der må ikke skiltes på tagflader

Der må placeres 2 pyloner i lokalplanområdet.

Pylonerne skal placeres på parkeringsarealerne mindst



25 m fra midten af Jyllandsvej og mindst 5 m fra skel til Nyvang, i princippet som vist på kortbilag 3. Pylonen mod Jyllandsvej må være maks. 5,0 m høj og 1,0 m bred, mens pylonen mod Nyvang må være maks. 4,0 m høj og 1,0 m bred.

Pyloner må kun anvendes til logo eller firmanavne. Tekstfeltet må udføres med en højde på maks. 120 cm og en bredde på maks. 80 cm. Pyloner kan udføres med indirekte belysning. Pyloner må ikke være digitale eller udformes som lyskasser.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

§ 9.1. Beplantning skal ske med buske og træer af hjemmehørende arter på følgende liste:

DANSK NAVN	Latinsk navn	
ASK, <i>Fraxinus excelsior</i>	GEDEBLAD, Dunet, <i>Lonicera xylosteum</i>	PIL, Femhannet, <i>Salix pentandra</i>
ASP, Bævre, <i>Populus tremula</i>	HASSEL, <i>Corylus avellana</i>	PIL, Grå, <i>Salix cinerea</i>
ÅVNBØG, <i>Carpinus betulus</i>	HAVTORN, <i>Hippophae rhamnoides</i>	PIL, Seje, <i>Salix caprea</i>
BENVED, <i>Eucorynus europaeus</i>	HVIDTJØRN, Almindelig, <i>Crataegus laevigata</i>	RIBS, <i>Ribes rubrum</i>
BIRK, Dun-, <i>Betula pubescens</i>	HVIDTJØRN, Engrillet, <i>Crataegus monogyna</i>	ROSE, Blågrøn, <i>Rosa dumalis</i>
BIRK, Vorte-, <i>Betula pendula</i>	HYLD, Almindelig, <i>Sambucus nigra</i>	ROSE, Hunde-, <i>Rosa canina</i>
BØG, <i>Fagus sylvatica</i>	HÆG, Almindelig, <i>Prunus padus</i>	ROSE, Æble-, <i>Rosa rubiginosa</i>
EG, Stik-, <i>Quercus robur</i>	KIRSEBÆR, Fugle-, <i>Prunus avium</i>	RØN, Almindelig, <i>Sorbus aucuparia</i>
EG, Vinter-, <i>Quercus petraea</i>	KORNEL, Rød, <i>Cornus sanguinea</i>	RØN, Seje-, <i>Sorbus intermedia</i>
EL, Rød-, <i>Alnus glutinosa</i>	KVALKYED, <i>Viburnum opulus</i>	SLÆN, <i>Prunus spinosa</i>
ELM, Størbladet, <i>Ulmus glabra</i>	LIND, Småbladet, <i>Tilia cordata</i>	SOLBÆR, <i>Ribes nigrum</i>
ENE, <i>Juniperus communis</i>	LØN, Spids-, <i>Acer platanoides</i>	TØRST, <i>Frangula alnus</i>
FYR, Skov-, <i>Pinus sylvestris</i>	NAVR, <i>Acer campestre</i>	VRIETORN, <i>Rhamnus cathartica</i>
		ÆBLE, Vild, <i>Malus sylvestris</i>

§ 9.2. Grønt plantebælte uden bebyggelse skal etableres følgende steder:

- 1) 25 m bredt plantebælte langs Jyllandsvej
- 2) 3 meter bredt plantebælte mod skel til Nyvang
- 3) 1,5 meter bredt plantebælte mod Nyvang 16
- 4) 10 meter bredt plantebælte mod Nyvang 6-8, men ved indkørsel 1,5 meter.

Plantebælterne skal fremtræde med en blandet naturpræget beplantning i varierende højder og arter, der bidrager til en øget biodiversitet samt med en delvis afskærmende karakter. Der skal anlægges partier af vilde græsser, urter, stauder, blomster mv. samt grupper af hjemmehørende træer, buske mv. iht. § 9.1. Der er servitut om at beplantning skal være uden dybtgående rødder 4 meter fra Jyllandsvej og 6 meter fra Nyvang 6-8 pga. fjernvarmeledninger jf. kortbilag 2 viste fjernvarmeledninger.

§ 9.3. Der kan terrænreguleres indtil kote ca. 27,5 (DVR90). Mod skel skal der ske tilpasning til terræn på naboejendomme svarende til en hældning på 1:2.



Eksisterende terræn fremgår af kortbilag 1. Der må foretages nødvendig terrænregulering i forbindelse med etablering af færdsels- og parkeringsarealer samt ifm. evt. indpasning af anlæg til regnvandshåndtering på det grønne friareal mod Jyllandsvej, jf. kortbilag 2.

- § 9.4. Inden for området skal der sikres areal til forsinkelse af regnvand (LAR), hvis den samlede befæstelsesgrad overstiger 60%, jf. spildevandsplanen.

LAR-anlæg kan f.eks. være nedsivningsbassin på grønt friareal, regnbede på færdsels- og parkeringsarealer og/eller underjordiske regnvandskassetter, rørbassiner o. lign. Princip for eventuel placering af nedsivningsbassin ses på kortbilag 2.

- § 9.5. Udendørs oplag må kun etableres i varegårde eller overdækkede udstillingsarealer med faste trådhegn eller mur, der indrettes i direkte tilknytning til bebyggelsen. Varegårde skal placeres mod Nyvang. Eventuel øvrig hegning må kun være levende hegn.

- § 9.6. Ved bebyggelsens indgangspartier kan der etableres udstillingsareal mellem butikkernes facade og fodgængerarealet, jf. § 5.7.

- § 9.7. Belysning af ubebyggede arealer/parkeringsarealer skal - af hensyn til naboarealer - være afskærmet og nedadrettet.

§ 10. Grundejerforening

Ingen bestemmelser

§ 11. Miljøforhold

- § 11.1. Det skal sikres, at støjniveauet fra områdets virksomheder og aktiviteter ikke overstiger de grænseværdier, der er angivet i Miljøstyrelsens vejledning "Ekstern støj fra virksomheder", p.t. vejledning nr. 5/1984.

- § 11.2. I lokalplanområdet må der kun etableres virksomheder eller anlæg, som ikke medfører gener i form af støj, lugt eller luftforurening, samt risiko for jord- og grundvandsforurening.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

- § 12.1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:



- der er etableret indkørsel i form af svingbane og cykelbane fra Jyllandsvej samt vejadgang fra Nyvang, jf. § 5.1 – 5.8.

Bygherre vil blive pålagt udgifter til etablering af cykelbane, vejudvidelse og svingbane langs matrikel 17aæ, Staurby by, Vejlby, jf. Vejloven §49, stk.2. Afhængigt af vejprojektets omfang kan der ske en mindre justering af matrikelstel. Ovennævnte anlæg skal være udført som en forudsætning for ibrugtagning af butikkerne, da det skønnes trafikalt nødvendigt.

- der er etableret parkering, jf. § 5.6 – 5.8
- grønne friarealer og kantzoner er anlagt eller planlagt anlagt i førstkommande plantesæson, jf. § 9.1-9.3
- der er etableret anlæg til lokal håndtering af regnvand (LAR) ved en befæstelsesgrad på mere end 60%, jf. § 9.4
- der er redegjort for, at Miljøstyrelsens grænseværdier for støj fra virksomheder kan overholdes, jf. § 11.1.

§ 13. Eksisterende planer

- § 13.1. Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 29.08 "Erhvervsområde ved motorvejen, Jyllandsvej og Bogensevej" (2006) samt tillæg nr. 1 til Lokalplan 29.08 (2007).

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Lokalplan nr. 29.08 og tillæg nr. 1 for de dele, der er omfattet af Lokalplan nr. 223.

§ 14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.



§ 15. Lokalplanens retsvirkninger

§ 15.1. 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.

§ 15.2. 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.

§ 15.3. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

§ 15.4. Forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, er omfattet af de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggelovgivningen.

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



LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

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.

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.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, er omfattet af de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggelovgivningen.



VEDTAGELSESPÅTEGNELSE

Lokalplanen er vedtaget af Middelfart Byråd den 8. april 2024.

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Planforslaget er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside 17. april 2024.

REDEGØRELSE

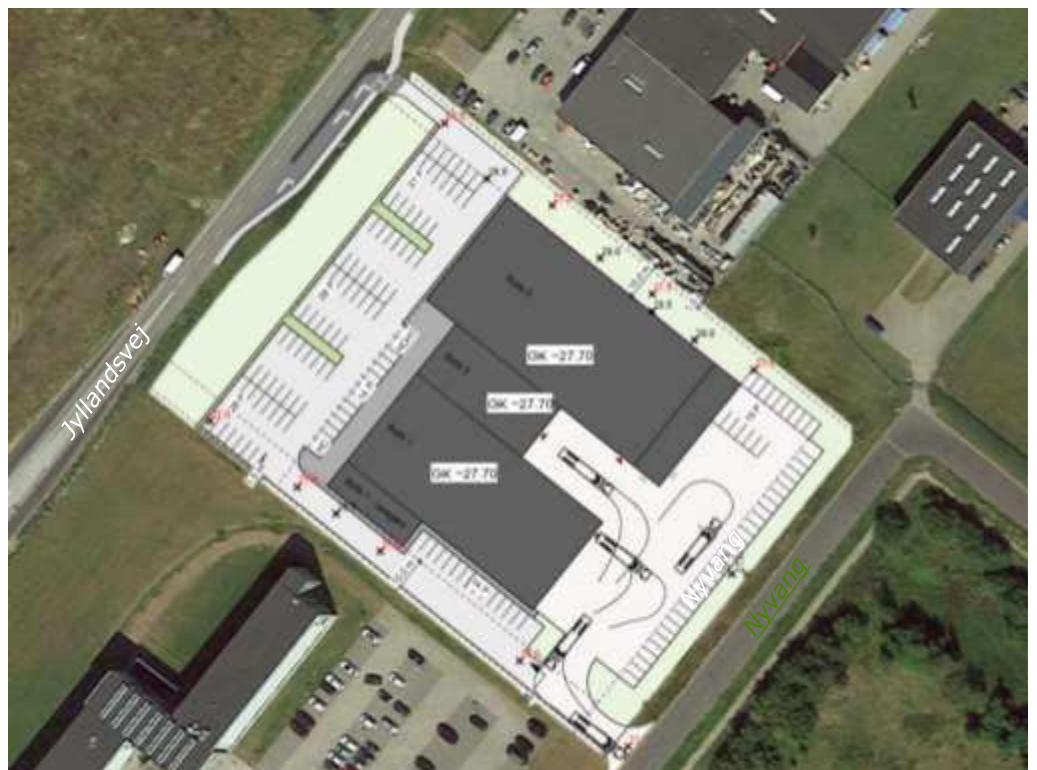
LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanområdet skal anvendes til erhvervsformål i form af større udvalgswarebutikker eller butikker med særligt pladskrævende varer – også kaldet boksbutikker – samt tilhørende lager-, kontor- og administrationsfaciliteter. Hensigten er at udnytte den attraktive placering ved Jyllandsvej bedst muligt, både ift. eksponering og den trafikale adgang.

Lokalplanområdet omfattes af en revideret kommuneplanramme - E.01.13 'Erhvervsområde Nyvang'. Med rammen muliggøres i alt 6.225 m² butiksareal, mens den maksimale butiksstørrelse fastsættes til 3.000 m² og minimumsstørrelsen til 600 m².

Figur 8 viser et eksempel på den ønskede disponering af planområdet med 3 boksbutikker med tilhørende lager og udstillingsområde.



Figur 8: Eksempel på disponering af bebyggelse, vej- og stiadgang, parkering, friarealer mv. (Daugaard Pedersen/COWI).

Der må maksimalt være en bebyggelsesprocent på 45, hvis kravet til parkering kan opfyldes. Bebyggelsen kan opføres i op til 3 etager/10 m plus eventuelle tekniske installationer på tag og skal placeres inden for byggefeltet vist på kortbilag 2. Uden for byggefeltet kan der etableres småbygninger som kundevognsskure mv. Lokalplanen indeholder en række specifikke bestemmelser for bebyggelsens placering og udformning for at sikre visuel sammenhæng til nabobebyggelser og omgivelser – se fotos på figur 9a og 9b – herunder at sikre arkitektonisk kvalitet gennem variation.

Figur 9c er vist som inspiration til udformning af den kommende butiksbebyggelse, herunder forskydning af facader og evt. højder. Skiltning er en anden vigtig del af planområdets 'ansigt' og sikringen af det æstetiske udtryk. Der er derfor fastlagt specifikke bestemmelser for opsætning af facadeskilte, skiltepyloner, bannere, henvisningsskilte mv. samt skiltebelysning. Desuden indeholder planen regulering af udendørs oplag og vareudstilling samt indpasning af solenergianlæg og mulighed for opsætning af telemast.



Figur 9a: Eksisterende nabobygninger langs Jyllandsvej.



Figur 9b: Skråfoto af omgivende bebyggelse langs Jyllandsvej (SDFE).



Figur 9c: Reference – eksempel på butiksbebyggelse med facadevariation ift. farvenuance, overfladedetaljering samt forskydning af bygningsvoluminer – både vertikalt og horisontalt (Daugaard Pedersen).

Ubebyggede arealer og beplantning

Som klimakommune arbejder Middelfart efter en ambitiøs dagsorden for bl.a. naturkvalitet og regnvandshåndtering.

Lokalplanen rummer derfor bestemmelser for beplantning af områdets friarealer samt grønne kantzoner mod naboer og veje. Beplantningen skal etableres i varierende højder og med en artsvariation, der bidrager til en synlig og mærkbar øget biodiversitet. Herudover skal beplantningen sikre en delvis afskærmning i naboskel.

Området er separatkloakeret, men spildevandsplanen stiller krav om forsinkelse af regnvandet, når befæstelsesgraden overstiger 60%. Lokal forsinkelse af regnvand (LAR) kan ske både i underjordiske løsninger, eller som åbne bassiner, regnbede o.l. der kan bidrage til områdets naturpræg. Behovet for forsinkelse er nærmere belyst i afsnittet 'Spildevand'.



Figur 9: Reference – eksempel på bed med biodivers beplantning i flere lag, der samtidig kan bruges til opstuvning af regnvand (Arkitema).

Endelig er der fastsat bestemmelser omkring terrænregulering, der både understøtter ønsket om at etablere større butiksbygninger i ét plan, og samtidig muliggør en hensigtsmæssig anlæggelse og drift af områdets tekniske infrastruktur.

Veje, stier og parkering

Planområdet ligger med tæt tilknytning til det overordnede vejnet, herunder Jyllandsvej, der er direkte koblet til motorvejen og som derfor bærer en forholdsvis stor andel af trafik. Løsningen for områdets vejbetjening er derfor fastlagt under hensyntagen til at opretholde flow og kapacitet på Jyllandsvej og i de tilknyttede kryds. Dette er nærmere belyst i afsnittet 'Trafik'.

Konkret sikrer planen, at der anlægges ny indkørsel med højresvingsbane og ensretning for indkørende kundetrafik fra Jyllandsvej samt med udkørsel til Nyvang, jf. figur 8 og kortbilag 4 (Vejledende illustrationsskitse). Overkørslen fra Nyvang skal anvendes både til kundetrafik samt varekørsel o.lign. tung trafik.

Parallelt med højresvingsbanen på Jyllandsvej etableres en cykelbane, der dels kan betjene området, men også sikre forbindelsen langs Jyllandsvej for de øvrige bløde trafikanter. Der etableres fortov for gående foran butikkerne.

Vejmyndigheden stiller krav til placering, udformning og benyttelse af vejadgangen. Vejmyndigheden kan udføre de krævede foranstaltninger for ansøgerens regning eller det kan ske som frivillig aftale mellem bygherren og Middelfart Kommune. Bygherre vil blive pålagt udgifter til etablering af cykelbane, vejudvidelse og svingbane langs matrikel 17aæ, Staurby by, Vejlbj, jf. Vejloven §49, stk.2. Afhængigt af



vejprojektets omfang kan der ske en mindre justering af matrikelskel.

Vejmyndigheden kan kræve, at udgifterne til foranstaltningerne afholdes af ejer eller bruger, når der gives tilladelse til etablering af en adgang fra en privat ejendom eller fra en privat fællesvej til en offentlig vej og disse udgifter står i et rimeligt forhold til de fordele, som ansøgeren opnår ved tilladelsen. Ovennævnte anlæg skal være udført som en forudsætning for ibrugtagning af butikkerne, da det skønnes trafikalt nødvendigt.

Der skal etableres parkering iht. kommunens p-norm. Den primære kundeparkering tænkes disponeret mod Jyllandsvej, mens personaleparkering indrettes mod Nyvang. Det primære p-areal skal afskærmes og opdeles med beplantning, som understøtter områdets grønne struktur, jf. kortbilag 4 (Vejledende illustrationsskitse).

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

KYSTNÆRHEDSZONEN

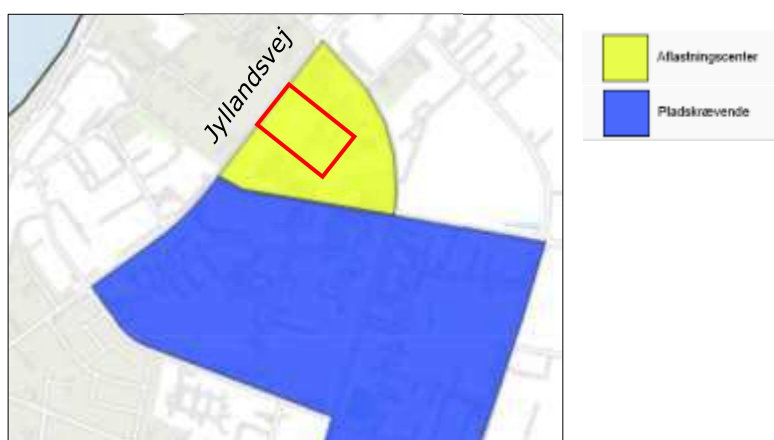
Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen, som er omfattet af planlovens bestemmelser om planlægning i kystområderne, herunder en vurdering af alle lokalplaner i kystnærhedszonen. Konkret ligger planområdet ca. 700 m fra kysten.

For nye bebyggelser og nye anlæg i den kystnære del af byzonen skal der redegøres for den visuelle påvirkning af kystlandskabet, og hvis bebyggelsen afviger væsentligt i højder eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Planerne muliggør ny bebyggelse i op til 10 meters højde plus eventuelle tekniske anlæg på tag, så den samlede højde bliver maks. 14 m. Det vurderes at kommende bebyggelse ikke vil afvige væsentligt fra de tilstødende erhvervsbygninger i skala og overordnet bygningsudtryk. Desuden placeres ny bebyggelse bag eksisterende bymæssig bebyggelse og beplantning samt med foranliggende arealer i en højere terrænkote. Området kan ikke ses fra kysten. Indvirkning på kystlandskabet vurderes derfor som ikke væsentlig.

KOMMUNEPLAN 2021-2033

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og rammebestemmelser ift. detailhandel, hvorfor der sideløbende med lokalplanen er udarbejdet tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2021-2033 for hele erhvervsområdet indenfor rammebestemmelse E.01.03. Planområdet er omfattet af kommuneplanens retningslinje 2.3 om detailhandel og i rammeområde E.01.13 'Nyvang' i Kommuneplan 2021-2033. Området ligger i aflastningsområdet 'Jyllandsvej'. I aflastningsområdet er nu fastsat en samlet arealramme til udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varer på 10.050 m² samt butikstørrelserne på maks. 3.000 m² og min. 600 m².



Figur 10: Kommuneplanens udpegede detailhandelsområder i og omkring planområdet (Middelfart Kommuneplan 2022-2033).

Anvendelsen er erhvervsområde samt bydels- og aflastningsområde for detailhandelsbutikker i form af kontor, herunder undervisning, lager, værksted, service, produktion, offentlige formål samt aflastningsområde. Der kan etableres udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper med bruttoetageareal på i alt 10.050 m². Butikstørrelsen skal minimum være 600 m² og maksimal 3.000 m². Der må ikke etableres dagligvarebutikker. Der kan bygges i op til 3 etager med en maksimal højde på 14 m og med en bebyggelsesprocent på maks. 45. Der tillades erhvervsaktiviteter inden for miljøklasse 1-6.

Butiksbebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Kommuneplantillæg nr. 16 indeholder en nærmere redegørelse for behovet for nye butikker samt effekterne på den eksisterende detailhandel, herunder midtbyens og oplandets butikker samt handlen i nabokommuner.



Lokalplanen muliggør opførelse af butiksbegyggelse med en skala på op til 10 m/3 etager plus evt. teknik på tag, hvilket svarer til den eksisterende erhvervsbebyggelse i området. Bebyggelsesprocenten er fastsat til maksimalt 45. Der er desuden fastsat en række specifikke krav til bebyggelsens udformning, skiltning, belysning mv., som understreger den synlige og profilerede placering mod Jyllandsvej for at sikre områdets kvalitet og visuel sammenhæng med naboarealer.

Trafikbetjeningen skal sikre god fremkommelighed på indfaldsvejen Jyllandsvej samt god sikkerhed for cyklister og gående. Der kan derfor kun ske indkørsel – og ikke udkørsel – ift. Jyllandsvej, ligesom al tung transport skal afvikles 'bagfra' fra Nyvang. For cyklister etableres en ny cykelbane langs Jyllandsvej, mens der evt. også udføres supplerende anlæg til den begrænsede gående trafik.

Områdets friarealer udformes med fokus på at tilføre mere naturkvalitet og højere biodiversitet. Dette bl.a. på det ubebyggede friareal mod Jyllandsvej samt ved etablering af plantebælter i friarealet mod Nyvang og i kantzoner langs naboskel. Beplantningen skal udføres i varierende højder samt med fokus på artsvariation. Ubebyggede arealer kan også anvendes til lokal håndtering af regnvand (LAR).

Samlet vurderes det, at lokalplanens realisering ikke vil give anledning til negativ indvirkning på det omgivende bymiljø.

FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLANER

Lokalplanområdet er omfattet af følgende lokalplaner:

- Lokalplan nr. 29.08 "Erhvervsområde ved motorvejen, Jyllandsvej og Bogensevej", der er vedtaget i 2006.
- Tillæg nr. 1 til Lokalplan 29.08 fra 2007.

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Lokalplan nr. 29.08 og tillæg nr. 1 for de dele, der er omfattet af Lokalplan nr. 223.



LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

LANDSPLANLÆGNING

Grundvandsbeskyttelse

Planområdet er omfattet af almindelige drikkevandsinteresser (OD) og ligger uden for områder med særlige beskyttelseskrav, herunder følsomme indvindingsområder og boringsnære beskyttelsesområder (BNBO).

Driften af det fremtidige butiksområde forventes ikke at give anledning til aktiviteter, der kan udgøre en risiko for grundvandsressourcen. Planlægningen strider ikke mod de statslige vandområdeplaner.

Natura 2000-områder og bilag 4 arter

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (Lillebælt) ligger ca. 3,5 km sydvest for lokalplanområdet og med eksisterende byområde på det mellemliggende areal.

Planområdet fremstår i dag som græsareal uden større naturkvalitet eller artsdiversitet. Det vurderes derfor, at arealet ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rasteområde for arter på Habitatdirektivets bilag IV.

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

Lokalplanen er således i overensstemmelse med de statslige Natura 2000-planer og de kommunale Natura 2000-handleplaner - herunder 'Natura 2000 handleplan 2022-2027 for Lillebælt'.

Gastransmissionsledning

Planområdet er omfattet af en 200 m risikozone omkring Energinets gastransmissionsledning, der er udlagt ved landsplandirektiv - jf. figur 11. Energinet har foretaget en fornyet vurdering af de aktuelle risikoforhold ved indpasning af nye butikker i planområdet. Energinet har på baggrund af vurderingen ingen yderligere bemærkninger til planlægningen ift. risikoforhold.



Figur 11: 200 m risikozone ved gastransmissionsledning i bl.a. rammeområde E.01.13 (Plandata).

FORURENING

Driften af det fremtidige butiksområde forventes ikke at give anledning til spild og udledning af stoffer, der kan give anledning til nedsivende forurening eller lugt, støv eller anden forurening af luften.

Der er i området ikke kortlagt jordforurening på vidensniveau 1 eller 2, ligesom området ikke er områdeklassificeret. Middelfart Kommune er 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. Der henvises til Jordforureningslovens bestemmelser herom.

BESKYTTET NATUR, FREDNINGER MV.

Området rummer ikke beskyttet natur, fredede arealer eller bygge- og beskyttelseslinjer iht. naturbeskyttelseslovens § 3.

ØVRIGE BINDINGER

Handicapforhold

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

Museumsloven

Anlægsarbejder inden for lokalplanområdet må ikke ske uden orientering af museumsmyndighederne, jævnfør kapitel 8 i



Museumsloven. Odense Bys Museer har frigivet planområdet til anlægsarbejder.

Museet oplyser, at der ikke er registreret fortidsminder inden for lokalplanområdet. Arealet ligger dog i et område, hvor der har været en del aktivitet gennem oldtiden. Særligt interessant er det, at matriklen ligger blot 80 meter sydøst fra en dyregrav fra vikingetiden. Derudover er der umiddelbart uden for matriklen fundet en stenbygget grav fra oldtiden. På den baggrund kan det således ikke udelukkes, at lokalplanområdet rummer jordfaste fortidsminder.

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 arkæologisk forundersøgelse af arealet.

Vandforsyning

Området ligger inden for Trefor's forsyningsområde.

Spildevand

Området er jf. spildevandsplanen udlagt som separatkloakeret, hvor spildevand fra ny bebyggelse ledes til Middelfart Renseanlæg. Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaknet efter Middelfart Kommunes anvisninger. Regnvand og spildevand skal tilsluttes separatkloakering i området.

I henhold til spildevandsplanen er den maksimale befæstelsesgrad i erhvervsområder 0,6. Overstiger befæstelsen mere end 60 % af arealet, skal regnvand neddrøses på egen grund inden afledning til kloak.

Da den forventede udnyttelse af området overstiger den maksimale befæstelsesgrad på 0,6 er der som et led i planlægningen udarbejdet en regnvandsscreening. Af screeningen fremgår, at der ved den foreløbige disponering og befæstelse af området skal sikres et forsinkelsesvolumen svarende til 120 m³. Dette kan f.eks. være i form af en underjordisk kassette/rørbassin, eller som et åbent nedsivningsbassin placeret på det ubebyggede grønne friareal mod Jyllandsvej.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for den del af den kollektive varmforsynings område, som er forsynet med fjernvarme. Der er fjernvarmeledninger gennem området, som giver medfører byggelinjer (se evt. §7.4).

Trafik

I forbindelse med lokalplanens udarbejdelse er der udarbejdet en trafikanalyse med henblik på at belyse de fremtidige trafikforhold i området, herunder omfang og fordeling af trafikken samt kapacitets- og trafiksikkerhedsforhold.

Der er beregnet en samlet ny daglig trafik til/fra området svarende til ca. 1.400 + 80 ture med personbil (kundetrafik + personalekørsel) og 6 ture med lastbiler (varelevering). Der vil fortsat kunne opretholdes en god trafikafvikling (serviceniveau A) både i krydset Bogensevej/-Jyllandsvej og i krydset Nyvang-/Jyllandsvej. Den nye løsning for vejadgang og cykelsti mod Jyllandsvej omfatter bl.a. flytning og særlig markering af cykelbanen ved den nye højresvingbane, jf. figur 11.

Trafiksikkerhedsrevision af projektet viser, at hensynet til trafiksikkerheden kræver anlæg af videreført cykelbane og separat svingbane og overkørsel grundet øget afledt trafik.

Inddragelse af del af eksisterende vejareal (Jyllandsvej) og del af ejendommen matr.nr. 17aæ til den nye trafikløsning vurderes ikke at give væsentlige gener for områdets udnyttelse og drift. Arealet ligger på begge sider af matrikelskel og anvendes p.t. som græsrabat. Cykelbanen og svingbanen vurderes at forbedre vejforhold og adgangen til lokalplan-områdets butikker.



Figur 11: Princip for udformning af vejadgang og cykelsti fra Jyllandsvej (Daugaard Pedersen/COWI).



Ekspropriation

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være nødvendig for at sikre virkeliggørelsen af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser, jf. planlovens § 47 stk. 1.

Kommunalbestyrelsens adgang til at foretage ekspropriation efter planlovens § 47 stk. 1 bortfalder hvis beslutning om ekspropriation ikke er truffet inden 5 år efter lokalplanen er offentliggjort. Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder dog et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer.
- Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og



forholdsmæssighed må vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Man kan få yderligere information om ekspropriation efter planloven på erhvervsstyrelsens hjemmeside: www.erst.dk.

Støj

Den planlagte anvendelse af området til erhvervsvirksomhed i form af detailhandelsbutikker betyder, at områdets funktioner ikke er følsomme ift. trafikstøj.

Derimod skal det sikres, at områdets funktioner ikke giver anledning til støjpåvirkning i omgivelserne, der overstiger Miljøstyrelsens grænseværdier, jf. vejledning nr. 5/1984 om 'Ekstern støj fra virksomheder'. Støjgrænserne gælder for den enkelte butik/virksomhed.

Konkret er der gennemført beregning af virksomhedsstøj for den største butik, der er at betragte som 'worst case'. Støjen er knyttet til den fremtidige trafik i form af kundetrafik, personalekørsel samt varelevering. Herudover vil der ikke være væsentlige udendørs støjklender, idet ventilationsanlæg integreres i bebyggelsen og kun vil have enkelte støjsvage afkast, som orienteres i retning af Nyvang.

På grundlag af de gennemførte beregninger er det vurderet, at driften af butikkerne i lokalplanområdet ikke vil give anledning til en støjpåvirkning i omgivelserne – herunder nærliggende boliger - der overstiger de gældende grænseværdier for virksomhedsstøj.



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. Planerne er omfattet af bilag 2 punkt 10b, men omfatter et mindre område i et eksisterende erhvervsområde og er derfor screenet.

Som følge af en screening af lokalplanen 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. Ud fra ovennævnte screening er det Middelfart Kommunes vurdering, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering for udkast til lokalplan nr. 223 og tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2021.

Vurderingen baserer sig på følgende:

- Området er ikke 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 og 2
- forhold omkring trafikafvikling og støj fra virksomheder er belyst og giver ikke anledning til væsentlig indvirkning.
- Planlægningen vurderes ikke at påvirke drikkevandsinteresser og andre naturbeskyttelsesinteresser.
- Risikoforhold ift. Energinets gastransmissionsledning er belyst og giver ikke anledning til væsentlig indvirkning.

Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over kommunens afgørelse om ikke at udarbejde miljøvurdering, kan du klage til Planklagenævnet, inden 4 uger fra den 8. december 2023, hvor planen er indlæst i www.plandata.dk. Fristen er forlænget pga. helligdage til den 7. januar 2024. Du klager via Klageportalen www.kpo.naevneneshus.dk, her finder du også en videovejledning til, hvordan du klager. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Du kan læse mere om gebyrerne og forventet sagsbehandlingstid på www.naevneneshus.dk/start-dinklage/planklagenaeavnet/vejledning/. Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til kommunen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som



træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes. Hvis du vil indbringe Planklagenævnets afgørelse for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra den dato hvor afgørelsen er meddelt eller offentliggjort.

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. Servitutredegørelse foreligger som et særskilt dokument. Middelfart Kommune gør opmærksom på, at kommunen ikke har ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten.

Etablering af beplantning og andre anlæg skal respektere de pålagte servitutter vedrørende forsyningsledninger. I den forbindelse gøres opmærksom på eksisterende tinglysning og igangværende tinglysning af fjernvarmeanlæg og fjernvarme-transmissionsledning med tilhørende servitutbælter, jf. kortbilag 2.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

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

Kommuneplan 2021-2033

Middelfart Kommune og Trekantområdet



TILLÆG NR. 16

E.01.13."Erhvervsområde Nyvang"

Udvidelse af rummelighed i eksisterende aflastningsområde og ramme

TIL KOMMUNEPLAN 2021-2033

April 2024

KOMMUNEPLAN OG TILLÆG

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

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

En kommuneplan består af

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

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

RETSVIRKNINGER

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

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

OFFENTLIG HØRING

Forslag til tillæg nr. 16 til kommuneplan 2021–2033 har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra 8. december 2023 til 4. februar 2024. Der indkom ikke bemærkninger til forslaget til tillæg nr.16.

REDEGØRELSE

Baggrund og formål

Formålet med dette tillæg til Kommuneplan 2021-2033 er dels at ændre retningslinje 2.3.1 'Detailhandelsområder – Middelfart' ift. indretning eller etablering af butikker med udvalgsvarer og særligt pladskrævende varegrupper (SPV) i aflastningsområdet ved Jyllandsvej/Nyvang, og dels at sikre større rummelighed til nye butikker i det eksisterende rammeområde.

Ændringen af kommuneplanrammen betyder at butiksstørrelsen ændres til minimum 600 m² og maksimum 3.000 m² bruttoetagemeter.

Ændringen af retningslinje 2.3.1 betyder at den samlede arealramme for detailhandel i aflastningsområdet Nyvang hæves til 10.050 m² bruttoetagemeter og med førnævnte butiksstørrelser. Afgrænsningen af aflastningscentret ændres ikke, ligesom der fortsat ikke kan etableres dagligvarebutikker her.

Ændringen sker på foranledning af et ønske om at etablere 3-4 nye butikker på Nyvang 14 med varierende butiksstørrelse fra ca. 600 m² - 3.000 m². Butiksstørrelsen er i strid med kommuneplanens rammer (E.01.13) og retningslinjer for området, ligesom den samlede arealramme for aflastningsområdet er opbrugt. I aflastningsområdet er der i dag 3.825 m² detailhandel bl.a. i form af tre udvalgswarebutikker, som er JYSK, Skousen og Sport 24, og en butik med SPV, som er Jem & fix.

Hensigten er, at en effektiv butiksstruktur fremmes ved at skabe plads til store butikker, herunder især store udvalgswarebutikker, der ikke uden videre kan indpasses i de historiske bymidter. Planlægningen for udvidelsen af aflastningsområdet i Middelfart skal således muliggøre butikstyper, som typisk ikke kan indpasses i den mere tætbebyggede bymidte, og butikker, hvor der typisk er behov for, at kunderne kan afhente varer i bil. Udvidelsen vil styrke Middelfart i den regionale konkurrence med andre handelsbyer og bidrage til, at en større del af handlen holdes hjemme i kommunen.

Tillægget er i sin øvrighed i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur for Trekantområdet og med Middelfart Kommunes lokale del med tilhørende retningslinjer.

Natura 2000-områder samt beskyttelse af visse arter

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (Lillebælt) ligger ca. 3,5 km sydvest for planområdet og med eksisterende byområde på det mellemliggende areal.

Planområdet fremstår i dag som græsareal med enkelte buske o.lign. uden særlige naturkvaliteter eller artsdiversitet. Planens realisering forudsætter ikke fældning af større træer eller lignende aktiviteter med betydning for naturinteresser.

Middelfart Kommune har ikke kendskab til eller formodning om, at der i planområdet forekommer dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Der er søgt i eksisterende oplysninger om bilag IV-arters forekomst i de tilgængelige databaser. Det vurderes derfor, at arealet ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rasteområde for arter på Habitatdirektivets bilag IV.

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

Tillægget er således i overensstemmelse med de statslige Natura 2000-planer og de kommunale Natura 2000-handleplaner - herunder 'Natura 2000 handleplan 2022-2027 for Lillebælt'.

Grundvandsbeskyttelse

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

Planområdet er omfattet af almindelige drikkevandsinteresser (OD) og ligger uden for områder med særlige beskyttelseskrav, herunder følsomme indvindingsområder og boringsnære beskyttelsesområder (BNBO). Nærmeste vandboring ligger i Jyllandsvej umiddelbart ud for området.

Driften af det fremtidige butiksområde forventes ikke at give anledning til aktiviteter, der kan udgøre en risiko for grundvandsressourcen. Planlægningen strider således ikke mod de statslige vandområdeplaner.

Produktionsvirksomhed

Middelfart Kommune har i Kommuneplan 2021-2033 fastlagt retningslinjer for erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomhed. Nærmeste område – 'Middelfart Øst' med virksomheden Fiberline ligger ved motorvejen ca. 800 m sydøst for planområdet.

Ny detailhandel i lokalplanområdet og i det samlede aflastningsområde vurderes ikke at blive påvirket af virksomhedens drift og ej heller at være en begrænsning for virksomhedens fortsatte udvikling. Tillægget vurderes således ikke at få betydning for områder forbeholdt produktionsvirksomhed.

Olie- og gasanlæg

Området for kommuneplantillægget er delvist omfattet af en 200 m risikozone omkring Energinets gastransmissionsledning, der er udlagt ved landsplandirektiv - jf. figur 1.



Figur 1: 200 m risikozone ved gastransmissionsledning i bl.a. rammeområde E.01.13 (Plandata).

Energinet har foretaget en fornyet vurdering af de aktuelle risikoforhold ved indpasning af nye butikker i planområdet. Energinet har på baggrund af vurderingen ingen yderligere bemærkninger til planlægningen ift. risikoforhold.

Oversvømmelse og erosion

Middelfart Kommune har i Kommuneplan 2021-2033 fastlagt retningslinjer for områder, der kan være udsat ift. oversvømmelse og erosion.

Planområdet ligger ca. 650 m fra kysten ved Lillebælt og kan potentielt påvirkes af oversvømmelser og erosion. Området er imidlertid højt beliggende (kote +25 DVR90) og uden interne eller nærliggende lavbundsarealer.

Tillægget vurderes således ikke at få betydning i forhold til Planlovens bestemmelser om oversvømmelse og erosion.

Detailhandel

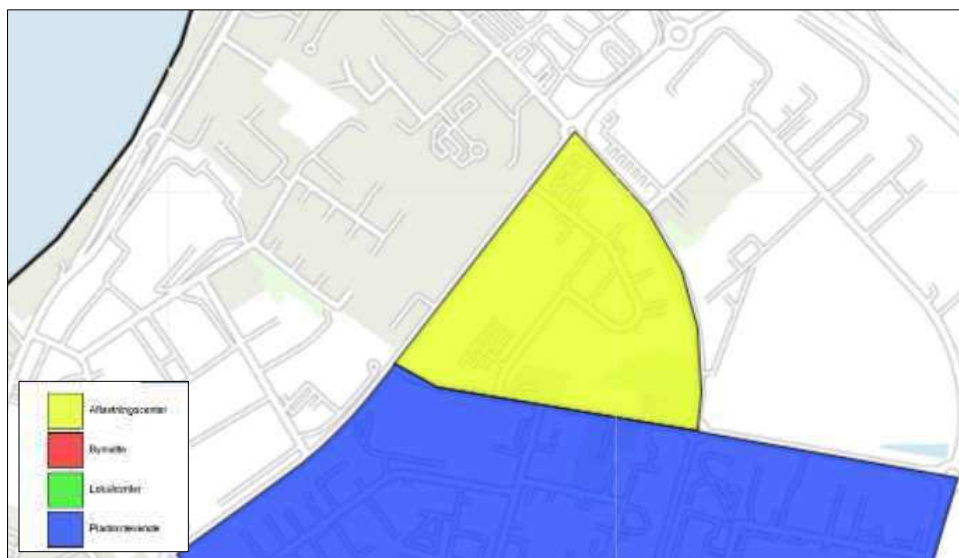
Rammer

Kommuneplanramme E.01.13 'Nyvang' ændres ift. butiksstørrelser samt arealramme til butikker. Arealrammen hæves fra 3.000 m² til 10.050 m². Den maksimale butiksstørrelse hæves fra 1.500 m² til 3.000 m² og minimumsbutiksstørrelsen ændres fra 400 m² til 600 m². Der ændres ikke på rammeområdets afgrænsning.

De eksisterende og de fremtidige rammebestemmelser ses på figur 4 og figur 5 på hhv. s. 10 og 11.

Retningslinjer

Aflastningsområdet ved Jyllandsvej er omfattet af retningslinje 2.3.1 'Detailhandelsområder – Middelfart' i Kommuneplan 2021-2033. Afgrænsningen af aflastningsområdet ses på figur 2.



Figur 2: Afgrænsning af aflastningsområdet (E.01.13) ved Jyllandsvej er vist med gult (Kommuneplan 2021-2033).

Retningslinje 2.3.1 ændres ift. arealramme og maksimale butiksstørrelser for aflastningsområdet ved Jyllandsvej. Konkret hæves den samlede arealramme fra 3.000 m² til 10.050 m². Den maksimale butiksstørrelse for udvalgswarebutikker hæves fra 1.500 m² til 3.000 m² pr. butik, ligesom minimumsbutiksstørrelsen ændres fra 400 m² til 600 m².

De nuværende og fremtidige arealrammer og butiksstørrelser for aflastningsområdet fremgår af tabellerne på figur 6 s. 12.

Redegørelseskrav

Et kommuneplantillæg, der ændrer planlægningen for et aflastningsområde, skal ifølge planlovens § 11 e, stk. 4 og 5 indeholde en redegørelse om detailhandel for følgende emner: Krav til redegørelse ifølge planlovens § 11 e, stk. 4:

1. En vurdering af omfanget af det eksisterende bruttoetageareal til butiksformål i bymidten, bydelscentre, lokalcentre, områder til særlig pladskrævende varer og aflastningsområder fordelt på hovedbutikstyper og disses omsætning,
2. En vurdering af behovet for nybyggeri eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksformål,
3. En vurdering af nr. 1 og 2 i relation til målene for detailhandelsstrukturen, herunder en angivelse af, hvilket opland der forudsættes betjent af de butikker, der kan placeres inden for de udlagte arealer,

4. Oplysning om, hvordan planlægningen tilgodeser målene for den kommunale hovedstruktur, herunder hvordan forslaget fremmer konkurrence og et varieret butiksudbud i de mindre og mellemstore byer samt bymiljøet i de områder, der foreslås udlagt til butiksformål, og
5. En angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter til de udlagte arealer til butiksformål.

Ifølge planlovens § 11 e, stk. 5 skal der redegøres for det kundegrundlag, som etableringen af nye butikker baseres på, og det opland, som aflastningsområdet henvender sig til, samt en vurdering af,

- A) hvordan det planlagte aflastningsområde kan styrke konkurrencen med et større vareudvalg og lavere priser til fordel for forbrugerne,
- B) hvordan det planlagte aflastningsområde kan påvirke butiksforsyningen i bymidten i de mindre oplandsbyer og i landdistrikterne, og
- C) hvordan det planlagte aflastningsområde, bl.a. set i forhold til kommunens størrelse, forventes at påvirke byens samlede oplandseffekt i forhold til nabokommuner.

Redegørelseskravet for ændring af de kommunale retningslinjer for detailhandel fremgår af et særskilt dokument "Udvidelse af aflastningsområde ved Jyllandsvej i Middelfart – Detailhandelsredegørelse", der indgår som del af kommuneplantillægget som bilag. Følgende hovedkonklusioner og sammenfatningen på figur 4 fremgår af detailhandelsredegørelsen:

Ad. 1) Eksisterende detailhandel

Detailhandlen i Middelfart Kommune blev kortlagt i 2016 som led i en detailhandelsanalyse. Der var i 2016 i Middelfart Kommune 115 udvalgswarebutikker med et samlet areal på ca. 45.500 m² og 24 butikker med særligt pladskrævende varegrupper (SPV) med et samlet areal på ca. 42.800 m². I 2015 var den samlede udvalgswareomsætning knap 581 mio. kr.

Ad. 2) Arealbehov

Udviklingen i indbyggertallet, privatforbruget og nethandlen i oplandet er sammenholdt, og på den baggrund er borgernes samlede forbrug i dag og i 2034 beregnet. Beregningerne viser, at det årlige forbrug af udvalgsvarer i fysiske butikker i et maksimumsscenario forventes at stige med i størrelsesordenen 200 mio. kr. for borgerne bosiddende i oplandet i perioden 2022-2034. Udviklingen i rammebetingelserne frem mod 2034 er i sagens natur usikker. Hvis væksten i privatforbruget i højere grad læner sig op ad et minimumsscenario, så bliver væksten i forbrugsgrundlaget alt andet lige mindre.

Uanset den fremtidige udvikling i rammebetingelserne har Middelfart Kommune et underskud på handelsbalancen for udvalgsvarer. Handelsunderskuddet for udvalgsvarer for Middelfart Kommune blev opgjort til ca. 39 % for 2015, hvilket med de nuværende forbrugstal svarer til et handelsunderskud på ca. 385 mio. kr. pr. år. På den baggrund vurderes det, at der er grundlag for at hæve den samlede arealramme til udvalgswarebutikker fra 3.000 m² til 10.050 m².

Ad. 3) Sammenhæng med mål

Mål for detailhandlen omfatter både fælles mål for Trekantområdet og specifikke mål for Middelfart Kommune.

Planlægningen for udvidelse af aflastningsområdet vil bidrage til, at Trekantområdet rummer et mere varieret handelsliv, der står stærkere i den regionale konkurrencesituation. Dette vil bidrage til, at butiksudbuddet i Middelfart matcher byens rolle som en del af en storby.

Planlægningen for udvidelsen af aflastningsområdet vil styrke den lokale detailhandel i Middelfart og muliggøre ny detailhandel i form af f.eks. nye butikskoncepter, herunder arealkrævende butikskoncepter, der ikke uden videre kan indpasses i bymidten og derved skabe bedre rammer for velfungerende markeder med en mere effektiv butiksstruktur.

Planlægningen for udvidelse af aflastningsområdet vil muliggøre etablering af yderligere mellemstore og store butikker i Middelfart, hvilket understøtter kommunens ønske om, at Middelfart skal være kommunens handelscentrum, der kan matche de større byer, butikcentre og indkøb på nettet. Aflastningsområdet vil derudover fremme et mere varieret butiksudbud, der supplerer bimesterne i et område med god tilgængelighed for alle trafikarter.

Omsætningen i de nye butikker vil i langt overvejende grad blive hentet fra større byer. Derfor vurderes det, at udvidelsen af aflastningsområdet ikke vil få mærkbar betydning for målene om, at borgerne i Strib, Nørre Aaby, Ejby og Brenderup, de mindre bysamfund og landsbyerne skal have adgang til hhv. et bredt lokalt udbud af kundeorienterede erhverv, et bredt udbud af dagligvarebutikker og til et udbud af de mest almindelige udvalgsvarerbutikker samt mindre, lokalt orienterede butikker, i det omfang der er efterspørgsel herpå.

Samlet vurderes det, at planlægningen for aflastningsområdet understøtter hovedstruktur og mål i Kommuneplan 2021-2033 for Middelfart Kommune.

Ad. 5) Trafikal tilgængelighed

Samlet vurderes det, at aflastningsområdet er kendetegnet ved en god tilgængelighed og fremkommelighed for bilister. Projektområdet er endvidere tilgængeligt for rejsende med kollektiv transport samt tilgængeligt for cyklende og gående.

Ad. 4 og A) Påvirkning af konkurrencen

Det vurderes på baggrund af beregninger, at priserne på udvalgsvarer vil falde ud fra en antagelse i ministeriets beregningsmodel af, at større butikker fører til lavere priser. Preiseffekten anslås at blive 'middel'.

Af detailhandelsredegørelsen fremgår det, at graden af konkurrence med midtbyens detailhandel reduceres væsentligt ved at fastsætte en minimumsbutiksstørrelse på 400 m², men at graden af konkurrence ikke yderligere reduceres væsentligt ved at øge minimumsbutiksstørrelsen til f.eks. 1.000 m². Af høringssvaret fra Middelfart Handel fremsættes imidlertid ønske om at ændre minimumsbutiksstørrelsen for at forhindre butiksflugt fra midtbyen. Ønsket imødekommes ved at ændre minimumsbutiksstørrelsen fra 400 m² til 600 m².

Det vurderes, at planlægningen for aflastningsområdet i Middelfart kan bidrage til at understøtte hensynet om en effektiv butiksstruktur.

Ad. B) Effekterne for den eksisterende udvalgsvarerhandel

Det vurderes, at en væsentlig del af omsætningen i de nye udvalgsvarerbutikker hentes udenfor kommunen, herunder Odense, Kolding og Fredericia, men at en del af omsætningen også hentes lokalt, hovedsageligt i Middelfart by. Det vurderes, at de nye udvalgsvarerbutikker vil opnå en samlet omsætning på i størrelsesordenen 110 mio. kr. pr. år.

På kort sigt vurderes de nye butikker i aflastningsområdet at ville flytte en omsætning på 5 mio. kr. pr. år fra bymidten og 43 mio. kr. pr. år fra resten af byen, 46 mio. kr. pr. år fra nabokommunerne samt 13 mio. kr. pr. år fra nethandlen.

Der er også regnet på, hvad en planlagt udvikling af aflastningsområdet i Fredericia Vest vil betyde, for at få et samlet billede af, hvordan bymidten og andre områder vil blive påvirket. Det forventes, at planerne for Fredericia Vest vil flytte yderligere omkring 3 mio. kr. pr. år fra

Middelfart Midtby og yderligere 10 mio. kr. pr. år fra de øvrige dele af Middelfart Kommune til udbygningen af Fredericia Vest.

På længere sigt forventes aflastningsområdet ikke at påvirke handelsbalancen yderligere. Hvis der sker yderligere udbygninger i omkringliggende byer, kan handelsbalancen falde.

Ad. C) Oplandseffekt

Det vurderes på baggrund af beregninger, at de nye udvalgswarebutikker i aflastningsområdet vil have en stor påvirkning på oplandseffekten for udvalgsvarer, hvilket bl.a. skyldes, at godt halvdelen af omsætningen hentes udenfor Middelfart. Beregningerne viser, at den årlige udvalgswareomsætning i Middelfart øges med ca. 60 mio. kr. Det svarer til en stigning i handelsbalancen ekskl. nethandel fra ca. 77 % til ca. 91 %.

Det forventes, at aflastningsområdet ikke vil påvirke handelsbalancen yderligere på længere sigt. Hvis der sker yderligere udbygninger i omkringliggende byer, kan handelsbalancen falde.

Hensyn	På kort sigt, 2020	På længere sigt, 2032
Konkurrenceeffekt (step 3)	Middel	Konkurrenceeffekten forventes ikke anderledes på længere sigt end i 2022.
Påvirkning af butiksforsyningen i bymidten, de mindre oplandsbyer og i landdistrikterne (step 2)	Der flyttes 5 mio. kr. fra bymidten og 43 mio. kr. fra resten af byen; og 46 mio. kr. flyttes fra nabokommunerne. Samtidig flyttes yderligere 3 mio. kr. fra Middelfart Midtby og yderligere 10 mio. kr. fra de øvrige dele af Middelfart Kommune til udbygningen af Fredericia Vest.	Butiksforsyningen i bymidten forventes ikke at blive yderligere påvirket negativt af aflastningsområdet på lang sigt. Effekten på længere sigt vil, som på kort sigt være, at butikkerne i bymidten ikke kan opnå lige så stor omsætning som uden udbygningen i aflastningsområdet. Stigningen i udvalgswareforbruget forventes at afbøde effekterne i Middelfart Kommune.
Påvirkning af byens samlede oplandseffekt i forhold til nabokommuner (step 1)	Handelsbalancen for udvalgsvarer forventes at stige fra 77 % til 91 % ved udbygning af aflastningsområdet i Middelfart i en situation, hvor Fredericia Vest er udbygget.	Det forventes, at aflastningsområdet ikke vil påvirke handelsbalancen yderligere på længere sigt. Hvis der sker yderligere udbygninger i omkringliggende byer, kan handelsbalancen falde.

Figur 3: Sammenfattende konsekvensvurdering ift. Planlovens § 11 e, stk. 5 (Detailhandelsredegørelse, COWI nov. 2022).

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. Planerne er omfattet af bilag 2 punkt 10b, men omfatter et mindre område i et eksisterende erhvervsområde og er derfor screenet. 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. Ud fra ovennævnte screening er det Middelfart Kommunes vurdering, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering for udkast til lokalplan nr. 223 og tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2021.

Vurderingen baserer sig på følgende:

- Området er ikke 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 og 2
- forhold omkring trafikafvikling og støj fra virksomheder er belyst og giver ikke anledning til væsentlig indvirkning.
- Planlægningen vurderes ikke at påvirke drikkevands-interesser og andre naturbeskyttelsesinteresser.
- Risikoforhold ift. Energinets gastransmissionsledning er belyst og giver ikke anledning til væsentlig indvirkning.

Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over kommunens afgørelse om ikke at udarbejde miljøvurdering, kan du klage til Planklagenævnet, inden 4 uger fra den 6. december 2023, hvor planen er indlæst i www.plandata.dk. Fristen er forlænget pga. helligdage til den 7. januar 2024. Du klager via Klageportalen www.kpo.naevneneshus.dk, her finder du også en videovejledning til, hvordan du klager. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Du kan læse mere om gebyrerne og forventet sagsbehandlingstid på www.naevneneshus.dk/start-dinklage/planklagenaevnet/vejledning/. Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til kommunen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes. Hvis du vil indbringe Planklagenævnets afgørelse for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra den dato hvor afgørelsen er meddelt eller offentliggjort.

Eksisterende rammebestemmelser: Rammeområde E.01.13 "Nyvang"



Figur 4: Afgrænsning af rammeområde E.01.13 'Nyvang'.

Anvendelse

Generel anvendelse er **Erhvervsområde**

Nuværende status er Delvist udnyttet erhvervsområde samt bydels- og aflastningscenter for detailhandelsbutikker.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Erhvervsområde til kontor, herunder undervisning, lager, værksted, service, produktion, offentlige formål samt aflastningscenter. Der kan etableres udvalgswarebutikker og butikker til pladskrævende varer, se generelle rammebestemmelser vedrørende detailhandel. Butiksstørrelsen skal dog minimum være 400 m² og maksimal 1.500 m².

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **3**

Maksimal højde er **14 m**.

Miljø

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.

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

Lokalplanlægning

Lokalplan 29.08 + tillæg

Fremtidige rammebestemmelser: Rammeområde E.01.13 "Nyvang"



Figur 5: Afgrænsning af rammeområde E.01.13 'Nyvang'.

Anvendelse

Generel anvendelse er **Erhvervsområde**

Nuværende status er Delvist udnyttet erhvervsområde samt bydels- og aflastningsområde for detailhandelsbutikker.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Erhvervsområde til kontor, herunder undervisning, lager, værksted, service, produktion, offentlige formål samt aflastningsområde. Der kan etableres udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper, se generelle rammebestemmelser vedrørende detailhandel. Butiksstørrelsen skal dog minimum være 600 m² og maksimal 3.000 m². Der må ikke etableres dagligvarebutikker.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **3**

Maksimal højde er **14 m**.

Miljø

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.

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

Eksisterende retningslinje 2.3.1 'Detailhandelsområder – Middelfart':

Centerområde	Arealramme	Restrummelighed	Maks. bruttoetageareal pr. butik Dagligvarer	Maks. bruttoetageareal pr. butik Udvalgsvarer	Maks. bruttoetageareal pr. butik SPV	Min. bruttoetageareal pr. butik
Middelfart Aflastningsområde Jyllandsvej	3.000	0	Dagligvarebutik tillades ikke	1.500		400

Fremtidig retningslinje 2.3.1 'Detailhandelsområder – Middelfart':

Centerområde	Arealramme	Restrummelighed	Maks. bruttoetageareal pr. butik Dagligvarer	Maks. bruttoetageareal pr. butik Udvalgsvarer	Maks. bruttoetageareal pr. butik SPV	Min. bruttoetageareal pr. butik
Middelfart Aflastningsområde Jyllandsvej	10.050	6.225	Dagligvarebutik tillades ikke	3.000		600

Figur 6: Tabel over nuværende og fremtidige arealrammer og butiksstørrelser for rammeområde E.01.13 i Middelfart Kommune (i kvadratmeter).

Samt tilføjelse af tekst i generelle anvendelsesbestemmelser: Erhvervsområde til kontor, herunder undervisning, lager, værksted, service, produktion, offentlige formål samt aflastningsområde. Der kan etableres udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper, se generelle rammebestemmelser vedrørende detailhandel. Butiksstørrelse skal dog minimum være 600 m² og maksimal 3.000 m². Der må ikke etableres dagligvarebutikker.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Kommuneplantillæg nr. 16 er vedtaget af Middelfart Byråd den 8. april 2024.

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Forslaget til kommuneplantillæg er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside og Plandata.dk den 17. april 2024.