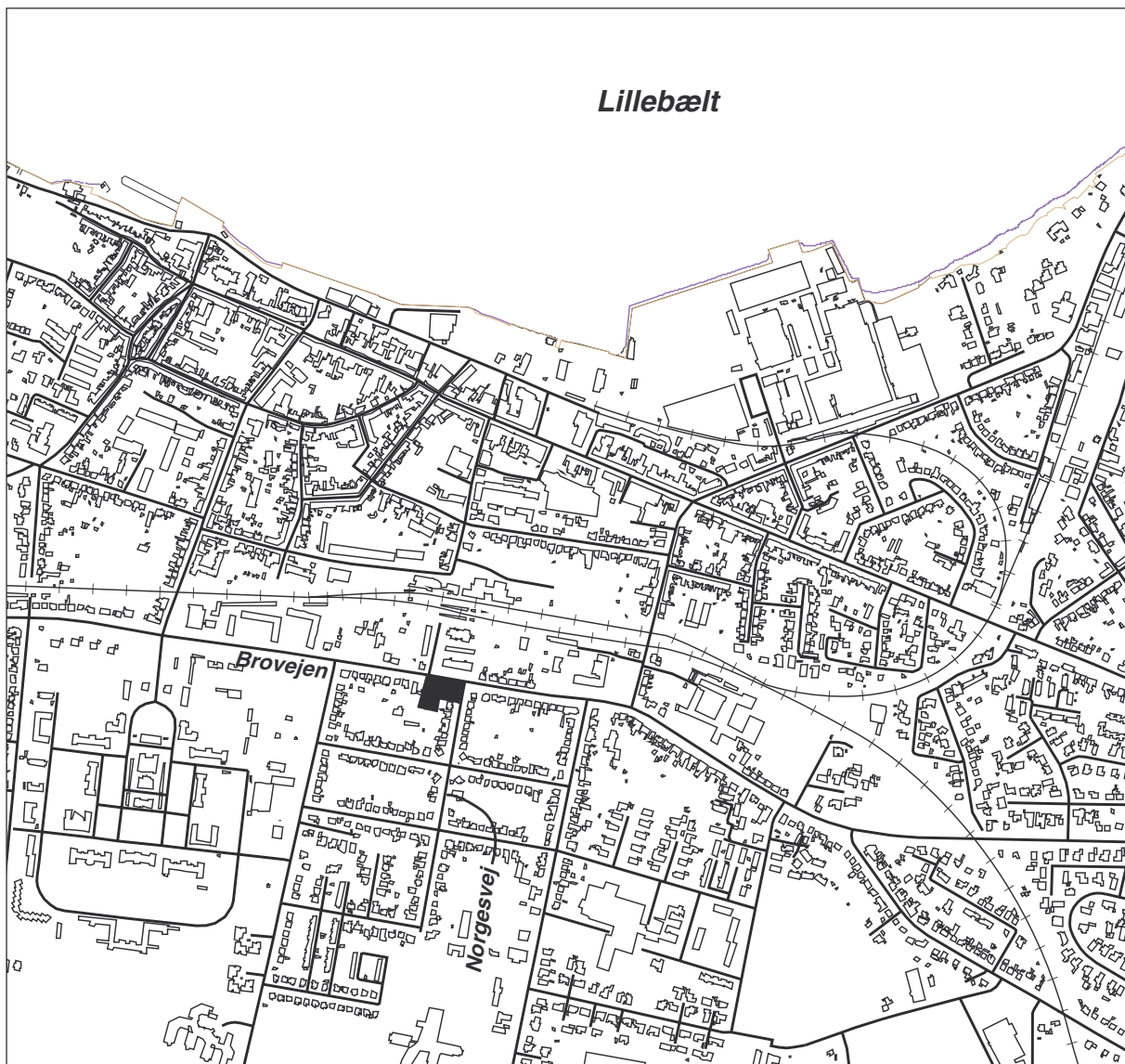




Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 22.12

Detailhandel ved Brovejen/Norgesvej

Marts 2006

Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 22.12

Detailhandel ved Brovejen/Norgesvej

Indhold

<i>LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER</i>	<i>5</i>
<i>LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL</i>	<i>6</i>
<i>LOKALPLANENS INDHOLD</i>	<i>7</i>
<i>LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN</i>	<i>9</i>
<i>LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING</i>	<i>10</i>
<i>TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER</i>	<i>13</i>
 <i>LOKALPLANENS BESTEMMELSER</i>	 <i>14</i>
<i>VEDTAGELSESPÅTEGNING</i>	<i>20</i>
 <i>KORTBILAG 1: MATRIKELKORT.....</i>	 <i>21</i>
<i>KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT</i>	<i>23</i>

*Udarbejdet i samarbejde med Middelfart Kommunes tekniske forvaltning af
Sven Allan Jensen as, Aalborg. Illustrationen side 7 er leveret af Projektas og
Dansk Butikstjeneste as.*

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet er på ca. 4700 m² og omfatter matr.nr. 16a, 16cæ, 16cø og 16da alle Middelfart Markjorder i området syd for Middelfart midtby.

Indenfor lokalplanområdet findes der i dag gamle erhvervsbygninger. Lokalplanområdet ligger i et eksisterende boligområde, og mod vest, syd og øst findes fritliggende boliger fra 1950'erne i op til 1½ plan. Mod nord ligger en etageejendom i 2 etager.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Brovejen og mod øst af Norgesvej og skal vejbetjenes fra begge veje. Mod syd og vest grænser lokalplanområdet op til førnævnte boligområder.

Området er i kommuneplanen udlagt til boligområde, rammeområde B26. Her er det muligt at opføre dagligvarebutikker på maks. 800m² og udvalgswarebutikker på maks. 100m² til områdets lokale forsyning.

Området ligger i byzone.



Lokalplanområdets beliggenhed ved Brovejen og Norgesvej.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er et ønske om at opføre detailhandel i området. Der ønskes opført en ny dagligvarebutik på 800m² og et mindre grillhus, der begge skal betjene det lokale område.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at opføre ny bebyggelse til detailhandel i det omfang kommuneplanrammerne tillader det, samt sikre at udformningen af ny bebyggelse, skilte mv. er tilpasset og ikke virker dominerende i forhold til omgivelserne. Endvidere skal der sikres hensigtsmæssige tilkørselsmuligheder til området fra Brovejen og Norgesvej.

Mod de omkringliggende veje skal der med beplantning sikres en grøn afgrænsning i form af træer og en lav hæk.

Slutteligt skal lokalplanen sikre at der bliver anlagt det nødvendige antal parkeringspladser, samt at disse gives et ordentligt udseende.



Lokalplanområdet set fra hjørnet ved Brovejen og Norgesvej.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse

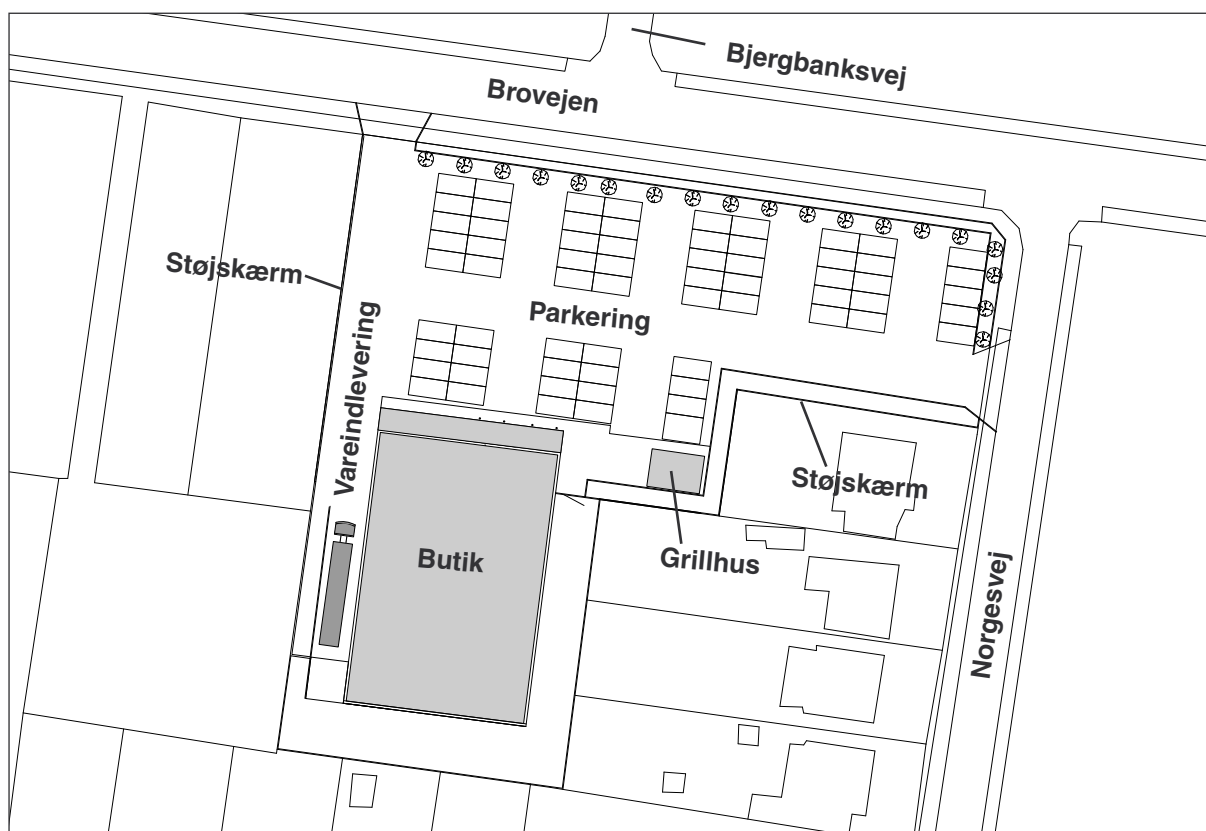
Lokalplanområdet ligger i et boligområde i kommuneplanramme B26, hvor der kan opføres detailhandel til områdets lokale forsyning.

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af en dagligvarebutik med et samlet bruttoetageareal på maks. 800m² og udvalgswarebutikker med et bruttoareal på maks 100m². Det skal påpeges at der er tale om en butik til lokal forsyning, hvorfor lokalplanen opstiller bestemmelser for, at evt. skiltning afdæmpes og tilpasses den enkelte bygning og naboområder.

I lokalplanområdet udlægges et byggefelt hvor ny bebyggelse skal placeres. Ny bebyggelse må opføres i op til 2 etager med en maks. bygningshøjde på 8,5 meter.

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 30.

Byggefeltet er placeret langt tilbage på grunden og væk fra vejen, hvorved der skabes et rum til parkering mellem Brovejen og selve bygningen. I dette rum skal der etableres beplantning der giver en harmonisk indpasning i lokalområdet, og som markerer kanten af rummet.



Dispositionsplan for den fremtidige anvendelse af området.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Lokalplanområdet ligger synligt med sin placering ud til Brovejen, som er en af de større trafikårer ind til Middefart by. Det er derfor vigtigt at ny bebyggelse arkitektonisk og materialemæssigt harmoner med omgivelserne og ikke virker dominerende eller skæmmende i bybilledet. Ny bebyggelse skal udformes så der opnås en god helhedsvirkning i forhold til lokalområdet, der består af fritliggende bygninger fra 1950'erne.

Der stilles endvidere krav til udformningen og placeringen af tekniske installationer og skilte, så disse elementer ikke forringer hverken bebyggelsens eller områdets visuelle udtryk.

Ved nybyggeri skal facaderne fremtræde i blanke mursten, eller som pudsede eller vandskurede facader. Mindre partier kan også fremtræde i ufarvet beton. Endvidere skal minimum 20% af facaden ud mod Brovejen fremtræde i glas.

Tage skal udformes som saddeltage med en taghældning på 30-40 grader. Den enkelte bygning må gerne opføres med sammenbyggede saddeltage med gavlene vendt mod Brovejen.

Synlig tagbeklædning skal være vingetegl, naturskifer eller for en mindre dels vedkommende zink, aluminium eller glas.

Veje og parkering

Der skal etableres vejadgang til lokalplanområdet fra Brovejen og Norgesvej som vist på kortbilag 2. Varetilkørsel sker fra Brovejen.

På den del af Brovejen der er beliggende mellem Norgesvej og lokalplanområdets vestlige udkørsel, har Fyns Amtsråd (Trafik- og Miljøudvalget) vedtaget, at der skal etableres en færdselsregulerende foranstaltning på Brovejen i form af en fodgængerstøttehelle. Dette er sket på baggrund af, at krydset Brovejen/Bjergbanksvej er udpeget som uheldskryds, såkaldt sortplet.

Ovennævnte vejprojekt medfører, at vejbetjeningen til lokalplanområdet via overkørslen til Brovejen fremover alene kan ske ved svingning til "højre ind" og "højre ud".

Endvidere bevirker fodgængerstøttehelle, at lokalplanområdet skal indrettes således, at store køretøjer med varer til en kommende butik, alene må vende og manøvrere indenfor selve lokalplanområdet. Der vil ikke være mulighed for f.eks. at bakke ind med store køretøjer fra Brovejen.

Der skal udlægges min. 1 parkeringsplads pr. 25 m² etageareal.

Ubebyggede arealer og beplantning

For at sikre at parkeringsarealet kommer til at fremstå som et samlet rum og for at sikre en afgrænsning mod de tilstødende veje indeholder lokalplanen bestemmelser om, at kanten mod vejene og naboområderne skal beplantes med træer og en lav hæk. jvf. kortbilag 2. Denne beplantning skal endvidere medvirke til at give lokalplanområdet grønt udtryk i gadebilledet samt skærme indblikket til parkeringsarealerne.

For at sikre optimale oversigtsbetingelser ved udkørsel fra Norgesvej til Brovejen trækkes træbeplantningen ca. 2,5 meter tilbage fra skel, så de vejledende vejregler om oversigtsforhold i vejkryds overholdes. Det skal sikres, at træernes kroner, ved efterfølgende vedligehold, ikke vokser ind i det frie oversigtsareal.

På stykket mellem træerne og fortorvet plantes en lav hæk i en højde på maks. 1. meter. På det areal mellem træer og fortorv som ikke er beplantet med hæk, udlægges naturmaterialer som træflis, græs eller lignende, så dette areal ikke indgår som en del af parkeringsarealet.

Mod lokalplanområdets vestlige og østlige skel, skal der etableres en maks. 1.8 meter høj støjskærm mod naboområderne. Mellem nabobebyggelse og støjskærm skal der etableres et levende hegn med tæt og afskærmende karakter.

Af hensyn til områdets visuelle udtryk opstilles bestemmelser om, at evt. udendørs oplag skal placeres i tæt hegnede varegårde.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet tilhører rammeområde B26 i Kommuneplan 2001- 2013. Ifølge rammebestemmelserne skal området hovedsageligt anvendes til boligformål, men med mulighed for indpasning af kollektive anlæg, offentlige formål, og i begrænset omfang mindre ikke generende virksomheder. Der kan højest udlægges areal til mindre butikker, der alene skal betjene det lokale område (max. 800 m² pr. dagligvarebutik og max. 100 m² pr. udvalgsvarebutik).

Den maksimale bebyggelsesprocent er 30 for området som helhed. Der må bygges i op til 2 etager og med en maks. bygningshøjde på 10 meter.

Lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelserne i kommuneplan 2001 - 2013.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kystbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen, og er omfattet af planlovens bestemmelser om kystbeskyttelse.

For ny bebyggelse og nye anlæg i den kystnære del af byzonen skal der redegøres for den visuelle påvirkning af kystlandskabet. Endvidere skal det begrundes, hvis den planlagte bebyggelse afviger væsentligt i højde og omfang fra den eksisterende bebyggelse i området.

Lokalplanområdet er ikke synligt fra kysten, hvorfor den planlagte bebyggelse ikke vil forstyrre det visuelle indtryk fra kysten.

På den baggrund er det byrådets skøn, at området ikke vil fremtræde negativt i samspil med kystlandskabet.

Lokalplaner

Lokalplanområdet er i dag omfattet af en eksisterende lokalplan nr. 22.04 der muliggør tæt-lav boligbebyggelse i området. Denne plan er ikke blevet gennemført, og lokalplan 22.04 aflyses af nærværende lokalplan nr. 22.12 ved dennes endelige vedtagelse af Middelfart Byråd.

Regionplanen

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanens område ligger inden for et område med begrænsede drikkevandsinteresser. Det vurderes, at anvendelse af området til butikserhverv ikke vil udgøre en risiko for grundvandsbeskyttelsen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelserne i Regionplanforslag 2005.

Spildevand

Området kloakeres, så spildevand afledes til centralrensningsanlægget i Middelfart.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet skal varmforsynes i henhold til kommunens varmeplan. Lokalplanen indeholder derfor en bestemmelse om, at ny opvarmet bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret varmforsyning med fjernvarme.

Forurening

Der er konstateret jordforurening indenfor lokalplanområdet. De berørte ejendomme er derfor af Fyns Amt kortlagt på vidensniveau 2 i henhold til jordforureningsloven.

Området er tilmeldt oliebranchens miljøpulje, og der er påberegnet indsats i området i 2006-07. Flytning af forurenede jord og bebyggelse på forurenede jord kan kun ske efter tilladelse fra Fyns Amt og Middelfart Kommune.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet konstateres tegn på yderligere jordforurening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes.

Overkørsel til Brovejen

Overkørslen til Brovejen kræver særskilt tilladelse fra Brovejens vejmyndighed. Der kan forventes stillet krav til overkørselens detailmæssige udformning.

Trafikstøj fra Brovejen

Lokalplanområdet grænser mod nord op til Brovejen. Den store trafikmængde der dagligt kører her genererer en del trafikstøj. Fyns amt har udpeget en støjbelastet zone på ca. 35 meter fra vejens midte.

Støj fra erhverv

Virksomheder - herunder butikker - der etablerer sig i området, må ifølge lokalplanens § 9 ikke påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier der er angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om »Ekstern støj fra virksomheder«.

Grænseværdierne fastsættes i forhold til selve lokalplanområdet og i forhold til naboområder, afhængigt af disse områders nuværende og planlagte anvendelse. Værdierne angiver det maksimale støjniveau, som virksomheden skal overholde såvel inden for lokalplanområdet som i naboområderne. Internt i lokalplanområdet, der kan karakteriseres som centerområde, samt i naboområderne gælder grænseværdierne vist herunder.

Tidsrum	Det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A) fra følgende arealanvendelser:	
	Centerområder (C-områder)	Åben og lav boligbebyggelse
Mandag-fredag kl. 07-18 og lørdage kl. 07-14	55	45
Mandag-fredag kl. 18-22, lørdage kl. 14-22 og søndage og helligdage kl. 07-22	45	40
Alle dage kl. 22-07	40	35

Vejledende grænseværdier for støjbelastning fra den enkelte virksomhed, det enkelt anlæg eller indretning.

Genrelt for området gælder, at der er meget baggrundsstøj som følge af den tætte placering til Brovejen, hvilket betyder, at Miljøstyrelsens gældende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder allerede er overskredet.

Det støjmæssige bidrag i relation til områdets anvendelse til butiksførmål vil udelukkende stamme fra kundetrafik og varetilkørsel, idet ventilations- og køleanlæg etableres således, at det ikke bidrager til den samlede eksterne støj.

Støj fra erhverv - daglig drift

Det forventes at der dagligt vil være tre varetilkørsler i form af lastbiler og at tømningstiden er maks. 15 minutter pr. gang. Vareindleveringen foregår på arealet vest for butikken i en lukket varegård.

Beregninger af støjbidraget viser, at i forbindelse med vareindlevering og varehåndtering, overskrides Miljøstyrelsens gældende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder i beskedent omfang (1dB(A)) i et punkt der ligger umiddelbart vest for varegården. Andre seks punkter rundt om butikken overholder alle de gældende grænseværdier. Den beskedne overskridelse fra varebehandling vil ikke kunne registreres mærkbart i det samlede lydbillede grundet områdets samlede . Varetilkørsel sker kun i dagperioden.

Der er i beregningerne taget højde for placeringen af en støjskærm i områdets vestlige skel på 1,8 meter.

Støj fra erhverv - kundetrafik

En anden støjkilde der kan give anledning til problemer er støj fra kundetrafik på parkeringspladsen. På grundlag af erfaringstal skønnes det, at der vil være en daglig kundetrafik på ca 500 biler.

Ejendommene syd for butikken, vil heller ikke berøres af støj fra kundetrafik, da butikken vil udgøre en støjskærm herfor.

For ejendommene langs Norgesvej gælder, at disse er de mest udsatte for støj fra kundetrafik. Ved at etablere en 1,8 meter høj støjskærm i skel mod boligerne øst for butikken kan støjkravene overholdes. Jf. dispositionsplanen s. 7.

Oplysninger om butikkens drift viser, at der ikke vil være støjbelastninger fra butikken i natteperioden.

Miljøscreening

Som følge af lov om miljøvurdering af planer og programmer fra d. 21 juli 2004, skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirken på miljøet, miljøvurderes.

Den planlagte bebyggelse vil i omfang adskille sig fra den omkringliggende bebyggelse, der primært består af villabebyggelse i op til halvanden etage. Dog vil den i omfang ikke adskille sig væsentligt fra den bebyggelse der i dag findes på grunden. Derimod er den trukket længere tilbage på grunden og afskærmet med træbeplantning mod vejen og naboområderne, hvorfor det visuelle indtryk ikke forringes.

Mht. til støjgener må den nye anvendelse af grunden forventes at generere en større mængde trafik end den hidtidige anvendelse. Dette i kraft af at øget besøg og varetilkørsel. I lokalplanen fastsættes rammer for etablering af støjskærme således at Miljøstyrelsens regler og krav er overholdt.

Efter en screening af området efter lovens §3 bilag 2 og på baggrund af ovenstående vurderer Middelfart Byråd, at de miljømæssige påvirkninger gennemførelsen af denne lokalplan vil påføre området, er af sådan en karakter, at en egentlig miljøvurdering ikke er nødvendig.

Servitutter

Der er tinglyst en servitut omhandlende oversigtsareal på 14 x 14 meter ved Norgesvejs udkørsel til Brovejen. Hverken bygninger eller planter på det berørte areal må overstige 1 meter over jorden. Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen aflyses servituten på de matrikelnumre lokalplanen omfatter. Dette kan gøres, da der er taget hensyn til oversigten til Brovejen efter gældende vejregler om oversigtsforhold. jvf. redegørelsen s. 8.

Derudover er lokalplanen ikke i modstrid med servitutter der er tinglyst på de matr.nr. som lokalplanen vedrører.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Alle forhold vedrørende Brovejen, herunder etablering af vejadgang hertil, skal behandles særskilt i henhold til vejloven og godkendes af amtet. Lokalplanens realisering forudsætter således at Fyns Amt giver disse tilladelser. I den forbindelse skal politiet ligeledes høres.

Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 22.12

Detailhandel ved Brovejen/Norgesvej

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 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 detailhandel,
- at sikre, at ny bebyggelse, skilte, parkeringsarealer mv. gives en udformning og et udseende, der er i harmoni med omgivelserne,
- at sikre vejadgang til området fra både Brovejen og Norgesvej
- at sikre et tilstrækkeligt antal parkeringspladser.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

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

Middelfart Markjorder: 16a, 16cæ. 16cø og 16da

samt alle parceller, der efter den 1.6. 2005 udstykkes inden for området.

2.

Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til detailhandel.

2.

indenfor lokalplanområdet kan etableres nye butiksarealer med et samlet bruttoetageareal der ikke overstiger 900m². Den enkelte butiks bruttoetageareal (butik, lager, personalerum mv.) må ikke overstige 800m² for dagligvarer og 100m² for udvalgsvarer.

Herudover kan der inden for den samlede arealramme etableres mindre ikke generende virksomheder i form af f.eks. solcenter, grillhus o.lign.

§ 4. Vej- og parkeringsforhold

1.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Brovejen og Norgesvej via de to overkørsler vist i princippet på kortbilag 2.

Indkørslen fra Brovejen anvendes til varetilkørsel.

Overkørsel til Brovejen kan alene ske ved "højre ind" og "højre ud" manøvrer.

Manøvreareal til varetilkørsel skal udlægges indenfor lokalplanområdet.

2.

Ved nybyggeri eller ændret anvendelse inden for området skal der som minimum udlægges areal til parkeringspladser efter følgende fordeling.

- 1 p-plads pr. 25 m² bruttoetageareal ved butikker
- 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal for øvrige anvendelser

Parkeringspladserne skal i øvrigt anlægges efter byggelovgivningens regler.

§ 5. Tekniske anlæg

1.

Ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.

2.

Ny bebyggelse i lokalplanområdet skal tilsluttes det offentlige kloaknet.

3.

Ny bebyggelse skal varmemforsynes i henhold til varmeplanen for Middelfart Kommune.

4.

Inden for området kan der etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, f.eks. transformerstationer, fællesantenne o.l. såfremt de placeres og udformes under hensyntagen til helhedsudtrykket og omgivelserne

5.

Inden for området må der ikke opsættes udendørs antenner.
Eventuelle paraboler må ikke være synlige fra veje og stier udenfor området.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Inden for lokalplanområdet må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30 for området som helhed.

2.

Ny bebyggelse må kun opføres indenfor det på kortbilag 2 viste byggefelt.

3.

Ny bebyggelse eller om- og tilbygninger må opføres op til 2 etager og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over terræn.

4.

Det skal ved bebyggelsens placering eller med støjdæpende foranstaltninger sikres, at Miljøstyrelsens krav for støj fra erhverv kan overholdes i de omkringliggende boligområder.

Støjafskærmning langs lokalplanområdets østlige og vestlige skel skal være 1,8 meter høj.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Bebyggelsen i lokalplanområdet skal arkitektonisk og materialemæssigt udformes, så der opnås en god helhedsvirkning i forhold til eksisterende bebyggelse i området.

2.

Bygningsfacader skal fremstå i blanke mursten eller som pudset eller vandskuret væg. Facader kan også fremtræde med mindre partier af ufarvet beton - f.eks. synlige, bærende elementer. Endvidere skal mindst 20% af facaden mod Brovejen fremtræde i transparent ufarvet eller let tonet glas.

3.

Der skal være indkig til butikken gennem vinduerne, hvorfor vinduer ikke må blændes.

4.

Bebyggelsens tage skal udformes med en hældning på 30-40 grader og fremtræde som symmetriske saddeltage. Mindre bygningsdele kan udformes med buet tag eller pyramidetag. Som synlig tagbeklædning skal anvendes tagpap, naturskifer eller tegltagsten. Der må ikke anvendes glaserede og reflekterende tagmaterialer. Mindre tagpartier eller enkelte mindre bygningsdele f.eks. indgangspartier, kan endvidere dækkes med glas, zink, aluminium eller kobber.

Ved bygninger hvor bygningens bredde er mere end fire gange så stor som højden, skal tagfladen opdeles i flere sammenbyggede tage. Der skal være et skift i facaden der understreger tagrytmen.

5.

Tekniske installationer skal være skjult i bygningen eller indgå bevidst som arkitektonisk element i bebyggelsen, f.eks. med geometrisk eller skulpturel udformning.

6.

Mindre bygninger. f.eks. skure til indkøbsvogne, varegårde o.l., skal materialemæssigt fremtræde i harmoni med den øvrige bebyggelse.

7.

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

8.

Der må i alt opsættes 3 skilte pr. butik eller virksomhed med navn og bomærke. Facadeskilte må ikke være større end 0,8 x 2 meter (højde x bredde) og skal tilpasses bygningens karakter og respektere det øvrige farvevalg på bygningen. Endelig skal der være luft omkring facadeskilte, så man kan se, at de sidder på en mur.

Facadeskiltene må også udformes kvadratisk i størrelse maks. 1,3 x 1,3 meter.

Det ene facadeskilt kan erstattes af en skiltepylon der kan placeres udenfor de byggefrie arealer og ved indkørslen til parkeringsarealet jvf. kortbilag 2. Pylonen må maks være 3 meter høj incl. skilt, og skiltet må ikke være større end 0.8 x 2 meter (bredde x højde)

Der må opsættes henvisningsskilte med færdselsmæssige formål ved indkørslen til området som en del af det samlede antal skilte. Disse må ikke være større end 0,4 x 1 meter, og ikke placeres højere end 1 meter over jorden.

Der må ikke opsættes reklameflag inden for lokalplanområdet.

9.

Belysning af skilte og bygning skal være i harmoni med omgivelserne og må ikke virke blændende.

§ 8. Ubebyggede arealer og beplantning

1.

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

2.

Der skal etableres træbeplantning og en lav hæk i kanten af parkeringsarealet mod hhv. Brovejen og Norgesvej jvf. kortbilag 2. Træerne skal plantes med en indbyrdes afstand på ca. 6 meter. Den afskærmende hæk skal plantes i min. 0,6 meters bredde og skal være maks. 1 meter i højden.

I forbindelse med hækken skal fritholdes et areal i mindst 1,9 meters bredde, således at afstanden til skel fra virksomhedens aktiviteter bliver mindst 2,5 meter. Dette areal må ikke indgå som en del af det samlede parkeringsareal, og skal udlægges med naturmaterialer som træflis, græs eller lignende.

Trætyper skal være løvfældende træer i form af Lindetræer eller lignende.

Træernes kroner skal ved vedligehold begrænses således, at de ikke vokser ind i det frie oversigtsareal mod Brovejen jf. kortbilag 2.

Støjafskærmningen mod lokalplanområdets østlige og vestlige skel skal suppleres af et ensartet grønt levende hegn med en tæt afskærmende karakter.

Hegn, træækker og beplantning skal placeres som vist i princippet på kortbilag 2.

3.

Eventuel udendørs oplag i tilknytning til butikker eller erhverv i lokalplanområdet placeres i tæt hegnede uigennemsigtelige varegårde.

§ 9. Støj

1.

Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier om „Ekstern støj fra virksomheder“, p.t. vejledning nr. 5/1984.

2.

Der skal etableres støjafskærmning med et grønt udtryk langs lokalplanområdets østlige og vestlige skel, som vist i princippet på kortbilag 2.

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.

Nybyggeri må ikke tages i brug før der er etableret

- parkeringspladser,
- varmforsyning i henhold til Middelfart Kommunes varmeplan,
- tilslutning til det offentlige kloaknet, og
- træer og anden beplantning.

Ligeledes må ny bebyggelse ikke tages i brug før end støjskærm er etableret for de boliger, der konkret vil blive berørt af støj fra lokalplanområdet og således de støjmæssige krav fra Miljøstyrelsen er overholdt.

§ 11. Ophævelse af gældende lokalplan

1.

Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan nr. 22.12 bortfalder lokalplan nr. 22.04

§ 12. Aflysning af servitut

1.

Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan nr. 22.12 aflyses servitut nr. 002 der er tinglyst på matr. nr 16cæ, Middelfart Markjorder af 08-10 1934.

§ 13. Lokalplanens retsvirkninger

1.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, i følge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

2.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige ændringer kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

3.

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

4.

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

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Middelfart Byråd den 6. marts 2006.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Steen Vinderslev
Konst. teknisk direktør

Lokalplanen er offentliggjort i Melfar Posten d. 15. marts 2006

Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 22.12

Detailhandel ved Brovejen/Norgesvej

KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT

Mål: 1: 1.000

Dato: 17. juni 2005

