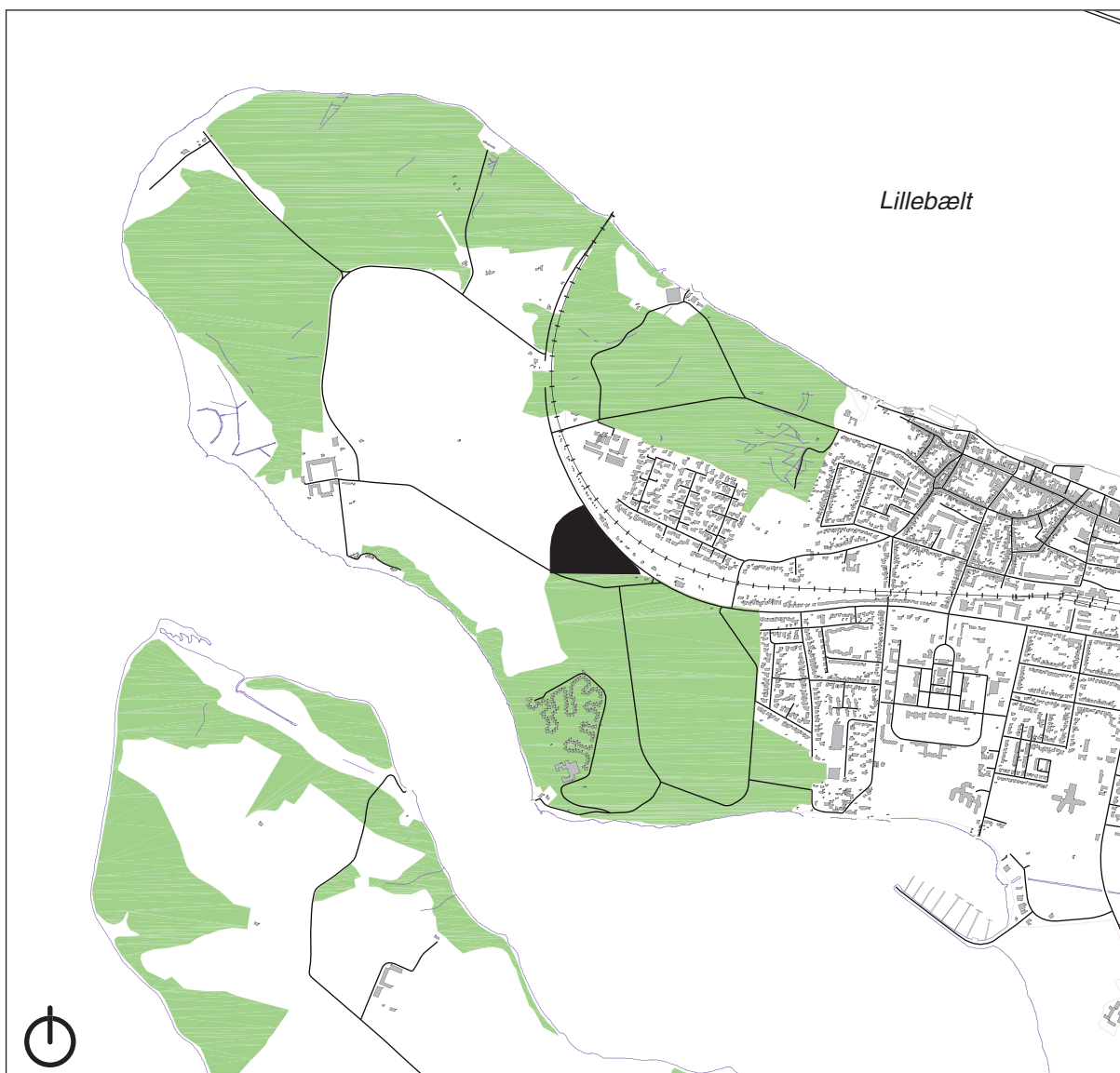




Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 25.07

Udstillings- og kursusområde ved Brovejen

Oktober 2007

Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 25.07

Udstillings- og kursusområde ved Brovejen

Indhold

<i>LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER</i>	<i>5</i>
<i>LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL</i>	<i>6</i>
<i>LOKALPLANENS INDHOLD</i>	<i>6</i>
<i>LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN</i>	<i>8</i>
<i>LOKALPLANENS FORHOLD TIL GÆLDENDE LP.....</i>	<i>8</i>
<i>LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING</i>	<i>8</i>
<i>TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER</i>	<i>12</i>
 <i>LOKALPLANENS BESTEMMELSER</i>	 <i>13</i>
<i>VEDTAGELSESPÅTEGNING</i>	<i>18</i>
 <i>KORTBILAG 1: MATRIKELKORT.....</i>	 <i>19</i>
<i>KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT</i>	<i>21</i>
<i>BILAG 3: SKILTNING OG REKLAMERING.....</i>	<i>23</i>
<i>BILAG 4: MILJØKLASSER MV.</i>	<i>25</i>
 <i>KOMMUNEPLANTILLÆG NR: 17... ..</i>	 <i>29</i>

Udarbejdet af Sven Allan Jensen as, Aalborg, i samarbejde med Middelfart Kommunes Tekniske Forvaltning, oktober 2007.

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

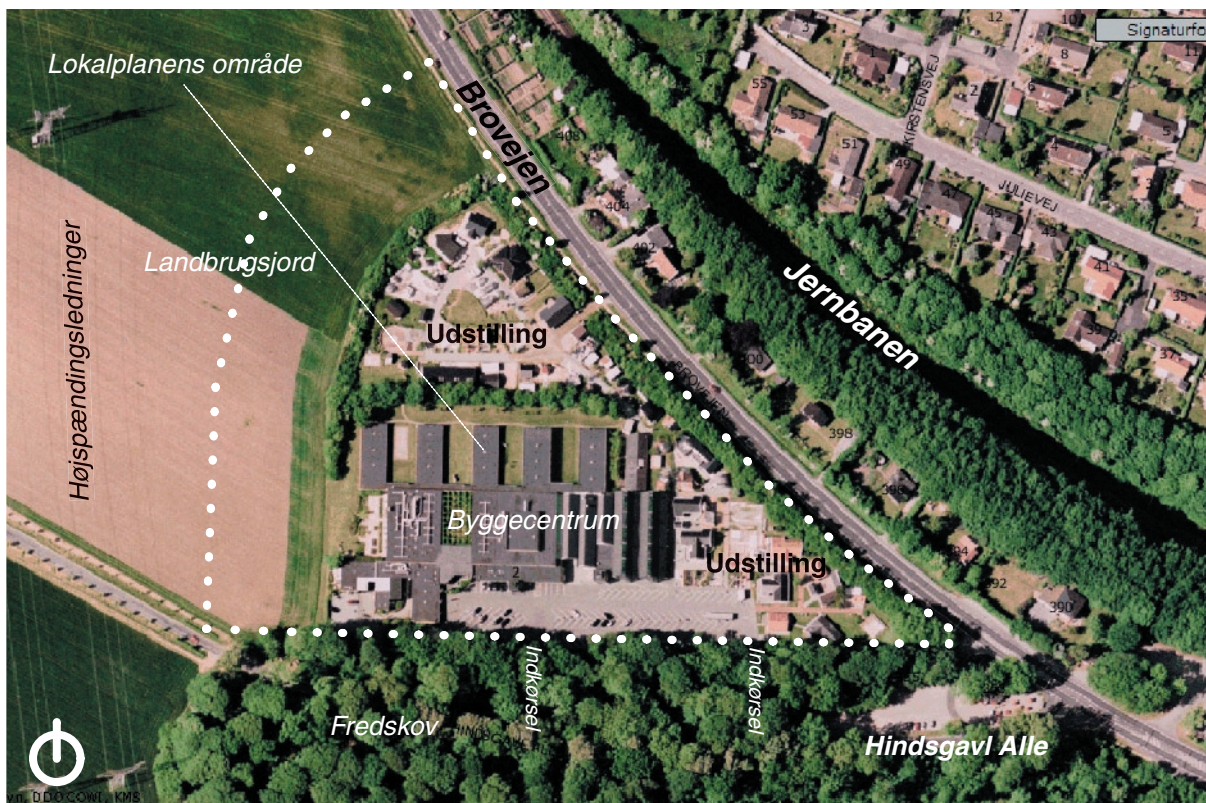
Lokalplanområdet, der rummer kursus- og udstillingscentret “Byggecentrum”, ligger ved Brovejen umiddelbart nord for Hindsgavl Allé og skoven. Området er på ca. 5,25 ha og er delvist privat og kommunalt ejet.

Bygningerne, der rummer kursuscentret, ligger på den sydvestlige del af ejendommen, mens udstillingsarealerne med udendørs udstilling af sommerhuse, udestuer, hegn, haveudstyr mv. er placeret mod nord og øst – ud til Brovejen. Kursusbygningen er opført med facader i gule teglsten og fladt tag. Langs med Brovejen og mod det åbne land er der – med enkelte undtagelser – etableret levende hegn af forskellige slags løvtræer og buske.

Byggecentrums nuværende ejendom ligger i byzone, mens det areal, der ønskes inddraget ligger i landzone. Når lokalplanen vedtages endeligt overføres hele området til byzone.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er, at Byggecentrum ønsker at udvide udstillingsarealet mod vest pga. stigende efterspørgsel på udstillingsarealer. Arealet, der ønskes inddraget til nyt udstillingsareal,



Lokalplanområdets placering ved Brovejen og Hindsgavl Allé i den vestlige del af kommunen.

anvendes i dag til landbrug. Herudover er det ønsket, at der med lokalplanen åbnes mulighed for at bygge i 2 etager i en del af området. I dag kan der kun etableres bebyggelse i 1 etage inden for området. Endelig ønskes mulighed for – i mindre grad – at indpasse øvrige virksomheder i området, som sælger ydelser og produkter relateret til Byggecentrum.

Formålet med lokalplanen er således, at give mulighed for at realisere den planlagte udvidelse, herunder at fastlægge bestemmelser for udlæg og indretning af ubebyggede arealer (til bl.a. udstilling), placering og udformning af bebyggelse og beplantning, vejadgang mv. Der lægges særlig vægt på, at området afskærmes af en tæt beplantning mod omgivelserne. Endvidere er planen med til at sikre, at eventuelt nybyggeri placeres og udformes (mht. materialer og arkitektur), så der opnås en god helhedsvirkning i forhold til eksisterende bebyggelse.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger, at området skal anvendes til erhvervsformål i form af udstillings-, kursus- og hotelvirksomhed (miljøklasse 1-3).

Veje, stier og parkering

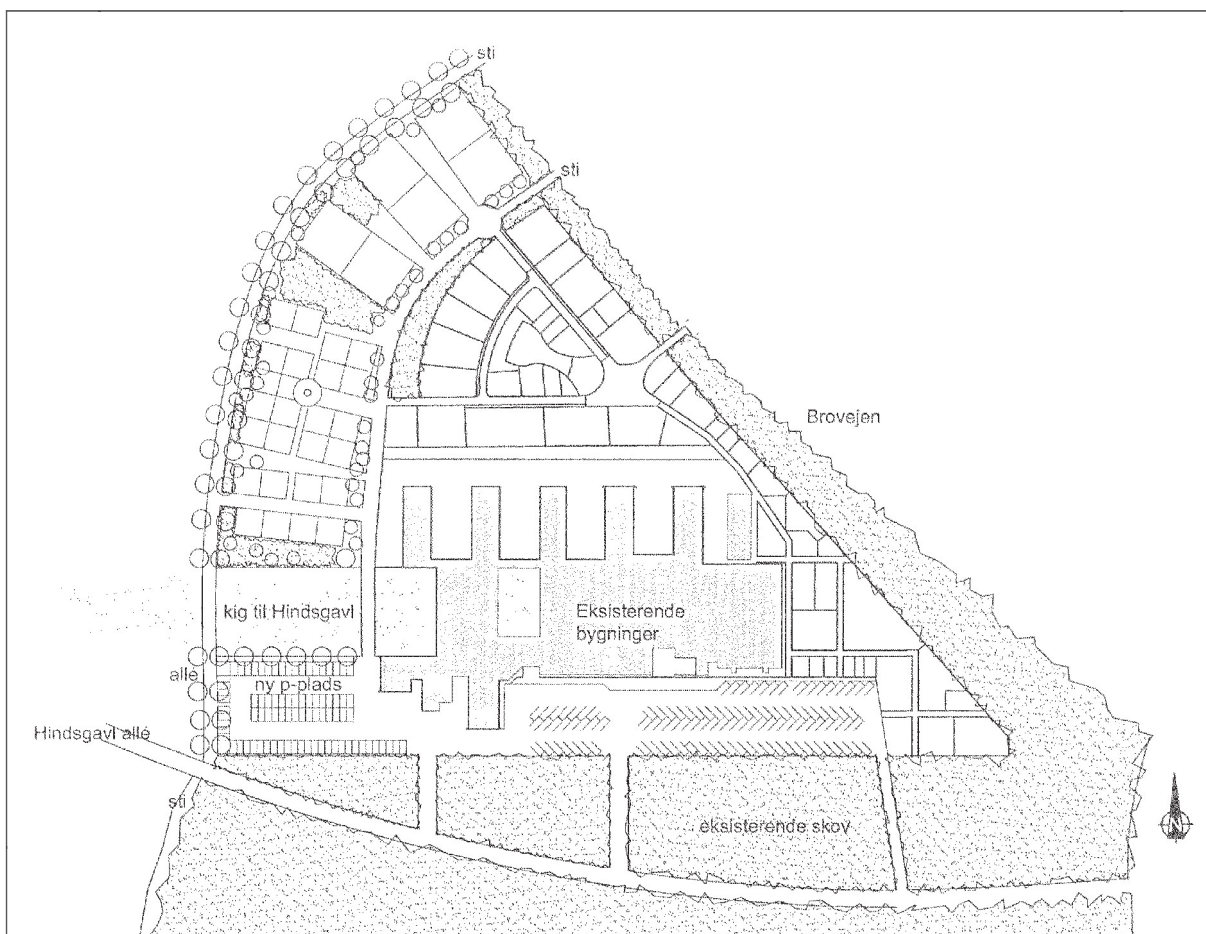
Vejadgang skal fortsat ske fra Hindsgavl Allé via max. to overkørsler - den eksisterende overkørsel (jf. luftfoto s. 5) mod øst samt en ny overkørsel mod vest. Etablering af den nye vestlige overkørsel kræver imidlertid, at der opnås tilladelse hertil i henhold til Skovloven, hvorefter den eksisterende overkørsel længst mod vest nedlægges. Opnås der ikke den fornødne tilladelse, bibeholdes de to eksisterende overkørsler.

Parkering skal ske på de eksisterende fælles parkeringsarealer i den sydlige del af lokalplanområdet samt på et nyt areal mod vest.

Endelig ønsker kommunen at etablere en stiforbindelse langs med områdets vestlige grænse, så der sikres stiadgang mellem Hindsgavl Allé og det nye skovområde mod nord. I lokalplanområdet udlægges derfor areal til formålet.

Bebyggelsens placering og udformning

Inden for området kan i alt etableres 12.000 m² etageareal. Heraf kan op til 1.000 m² etableres som ny erhvervsvirksomhed inden for brancher, som ligger i naturlig forlængelse af Byggecentrums nuværende aktiviteter, men hvor bebyggelsen ligger uden direkte tilknytning til den eksisterende hovedbygning. Etablering af prøvehuse o.l. ligger dog uden for denne arealramme.



Forslag til placering af bebyggelse og udstillingsarealer i lokalplanområdet (ikke målfast).

Ny bebyggelse skal placeres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt. Der kan således ikke opføres permanente bygninger på det areal, som lokalplanområdet udvides med – dette må kun bruges til udstillingsformål. Der må bygges i 1 etage og med en bygningshøjde på max. 9 meter. En mindre del af Byggecentrums eksisterende hovedbygning - set i forhold til bygningens nuværende omfang - kan dog opføres i op til 2 etager. Bebyggelser på udstillingsarealerne må ikke være mere end 7 meter høje.

Tagflader og bygningsfacader skal materialemæssigt fremtræde som den eksisterende bebyggelse, dvs. overvejende med blanke mure i gule teglsten og med mørkt tagpap. Der kan i mindre grad anvendes glas, stål og træ til facaderne.

Ubebyggede arealer og beplantning

Grundet områdets placering på Hindsgavl, der rummer helt særlige natur- og landskabsmæssige kvaliteter, indeholder planen bestemmelser om, at der skal afskærmes med tætte og høje (min. 7 meter) beplantningsbælter i min. 10 meters bredde mod omgivelserne. Især er det vigtigt, at udstillingsarealerne ikke påvirker landskabsudtrykket.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Hovedparten af lokalplanområdet er omfattet af rammeområde E16, "Byggecentrum, Brovejen", i kommuneplanen. Området er udlagt til erhvervsområde og rummer Byggecentrums eksisterende bygninger og udstillingsarealer. Den fremtidige anvendelse er fastlagt til særligt præsentable erhvervsvirksomheder og institutioner, herunder kontorer, engroshandels-, laboratorie-, udstillings-, hotel- og kursusvirksomhed samt offentlige formål.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for området som helhed. Bebyggelse må opføres i 1 etage og med en bygningshøjde på højst 9 m.

Det areal der skal rumme udvidelsen af Byggecentrums udstillingsareal ligger i landområdet og er således ikke rammelagt.

Lokalplanens områdeafgrænsning samt etagehøjde (2 etager) er ikke i overensstemmelse med bestemmelserne i Kommuneplan 2001-2013 med efterfølgende rammerevision fra 2004. Der er derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplanen (tillæg nr. 17), som er indsat bagest i planen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 25.05, "Udstillings- og kursusområde ved Brovejen", der blev udarbejdet i 1997 for at sikre udvidelsesmulighed for Byggecentrum. Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan bortfalder lokalplan nr. 25.05.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kystbeskyttelse

Hovedparten af lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen, og er omfattet af Planlovens bestemmelser om kystbeskyttelse.

Hvis ny bebyggelse og anlæg vil påvirke kysten visuelt, skal der gøres rede for påvirkningen, og hvis bebyggelsen afviger væsentligt i højde og omfang fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Lokalplanområdet ligger ca. 400 m fra kysten, men på grund af det eksisterende skovbælte langs vandet er området ikke synligt her fra. Af hensyn til de landskabsmæssige kvaliteter i området ved Hindsgavl er den maksimale bygningshøjde endvidere fastsat til 9 m. Dette ændres ikke i nærværende plan, selvom der åbnes mulighed for at bygge i 2 etager i en mindre del af området. Ny

bebyggelse vil således ikke adskille sig væsentligt fra eksisterende bebyggelse. Endelig indeholder planen bestemmelse om, at lokalplanområdet skal afgrænses af 10 m brede beplantningsbælter med en afskærmende karakter mod det åbne land. På den baggrund er det Byrådets vurdering, at den planlagte anvendelse af området ikke vil påvirke kystlandskabet på negativ vis.

Regionplanen

Natur og landskab

Hovedparten af lokalplanområdet ligger i et særligt landskabs-/geologisk beskyttelsesområde, mens den østligste del af området ligger i et større sammenhængende landskabsområde. De landskabsmæssige kvaliteter betyder, at der kun kan indpasses bebyggelse og anlæg i ubetydelig grad og under hensyntagen til bevaringsinteresserne. Endvidere ligger det merareal, som ønskes inddraget til udstilling inden for et område, hvor skovrejsning ifølge regionplanen er uønsket. Det vurderes, at lokalplanen kan realiseres under hensyntagen til de landskabelige interesser.

Drikkevandsinteresser

Ifølge Regionplan 2005 ligger lokalplanområdet i et område med begrænsede drikkevandsinteresser.

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinierne i Regionplan 2005.

Naturbeskyttelsesloven

Skovbyggelinie

Lokalplanområdet er omfattet af en 300 m skovbyggelinie, jf. kortbilag 2. I praksis betyder det et generelt forbud mod byggeri, op-sætning af skure, campingvogne, master o.l. Miljøcentret i Odense kan reducere eller ophæve skovbyggelinien.

Beskyttede diger

Langs med lokalplanområdets sydlige afgrænsning ligger et beskyttet dige, se kortbilag 2. Der gælder generelt, at digernes tilstand ikke må ændres med mindre Miljøcentret giver tilladelse hertil.

Landbrugsloven

Arealet, der ønskes inddraget til udstillingsformål – del af matr. nr- 1a af ejerlavet Hindsgavl, Middelfart Jorder – er omfattet af landbrugspligt.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra TRE-FOR.

Spildevand

Området kloakeres, så spildevand afledes til Middelfart Centralrenseanlæg i henhold til kommunens spildevandsplan.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet skal forsynes med fjernvarme i henhold til kommunens varmeplan. Lokalplanen indeholder derfor en bestemmelse om, at ny bebyggelse (dog ikke prøvehuse m.m.) ikke må tages i brug, før der er etableret varmforsyning med fjernvarme.

Højspændingsledning

Lige vest for lokalplanområdet forløber et ledningstracé for højspænding. For ledningstracéet gælder, at der ikke må planlægges for permanent personophold nærmere end 50 m her fra.

Forurening

Middelfart Kommune er ikke bekendt med, at der er sket forurening i eller omkring lokalplanområdet.

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

Museumsloven

Anlægsarbejder inden for lokalplanområdet må ikke ske uden orientering af museumsmyndighederne, jævnfør kapitel 8 i Museumsloven. Området er ikke undersøgt af museumsmyndighederne inden lokalplanens endelige vedtagelse.

Støj fra erhverv

Virksomheder, 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. Lokalplanområdet er et erhvervsområde for let industri mm. (H-område).

I dette tilfælde grænser lokalplanområdet op til Brovejen og jernbanen mod nordøst, hvilket ikke stiller særlige krav ifm. støj. I de øvrige retninger grænser området op til det åbne land. Der er ingen vejledende grænseværdier for erhvervsstøj i det åbne land, som derfor fastsættes i hvert enkelt tilfælde. Endvidere forventes støjen fra Brovejen og jernbanen i alle tilfælde at overstige eventuelle støjgener fra lokalplanområdet. Her vurderes det, at der primært vil være tale om støj relateret til kunde- og gæstetrafik samt varelevering til kursuscenter og udstillinger. Grænseværdier for støj fra erhverv internt i området er angivet i skemaet side 11.

Områdets anvendelse til erhvervsformål i form af udstillinger samt

Tidsrum	<i>Det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A) fra følgende arealanvendelser:</i>
	<i>H-områder (let industri mm.</i>
Mandag-fredag kl. 07-18 og lørdage kl. 07-14	60
Mandag-fredag kl. 18-22, lørdage kl. 14-22, og søndage og helligdage kl. 07-22	60
Alle dage kl. 22-07	60

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

kursus- og hotelfaciliteter vurderes således ikke at give anledning til en overskridelse af grænseværdierne for erhvervsstøj.

Støj fra vejtrafik og jernbane

En udvidelse af etagearealet samt udvidelse af udstillingsarealet vil medføre en øget trafik til og fra området - både i form af kunder og gæster til udstilling og kursuscenter samt som øget varelevering til Byggecentrum og eventuelle øvrige virksomheder i området. Det er svært at afgøre, hvor stor en mertrafik der er tale om, men grundet områdets placering i det åbne land og i tæt tilknytning til det overordnede vejnet (Brovejen) vurderes det, at lokalplanens realisering ikke vil give anledning til hverken støj- eller kapacitetsmæssige problemer.

Det skal dog altid sikres, at støjniveauet ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for henholdsvis "Støj fra vejtrafik" (p.t. vejledning nr. 3/1984) og "Støj og vibrationer fra jernbaner" (p.t. vejledning nr. 1/1997). Lokalplanen indeholder derfor en bestemmelse om, at ny bebyggelse ikke må tages i brug før det ved målinger og/eller beregning er eftervist, at de gældende grænseværdier kan overholdes.

Miljøvurdering

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. Som følge af en screening af lokalplanen efter lovens §3 bilag 2 vurderes det, at de miljømæssige konsekvenser som følge af lokalplanens gennemførelse er af sådan en karakter, at udarbejdelse af en egentlig miljøvurdering ikke er nødvendig.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af, at der opnås tilladelse fra Miljøcenter Odense til at ophæve skovbyggelinien inden for lokalplanområdet.

Det er endvidere en forudsætning, at Direktoratet for FødevareErhverv giver tilladelse til at ophæve landbrugspligten på det landbrugsareal, der ønskes inddraget til udstillingsformål.

Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 25.07

Udstillings- og kursusområde ved Brovejen

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 fremtidige anvendelse til udstillings-, kursus- og hotelvirksomhed,
- at sikre, at nybyggeri samt om og tilbygninger udformes – arkitektonisk og materialemæssigt – og placeres i harmoni med eksisterende bygninger,
- at sikre, at de udendørs udstillingsarealer placeres og indrettes, så området fremtræder som en harmonisk helhed og i et godt samspil med omgivelserne, og
- at sikre, at der anlægges et beplantningsbælte med en tæt, afskærmende karakter mod de omgivende veje og landskabet.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og 2, og omfatter følgende matrikelnumre af

Hindsgavl, Middelfart Jorder:

1pc og del af 1a

samt alle parceller, der efter den 23.3. 2006 udstykkes inden for området.

2.

Lokalplanområdet ligger delvist i byzone og landzone. Med den endelige vedtagelse af lokalplanen overføres den del af matr. nr. 1a der ligger i landzone til byzone, så hele lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Området må kun anvendes til erhvervsformål i form af udstillings-, kursus- og hotelvirksomhed med naturligt tilknyttede funktioner, herunder salgsudstilling.

Der må kun etableres virksomheder inden for miljøklasse 1-3, jf. bilag 4.

2.

Udstillede bebyggelser (prøvehuse m.m.) må ikke anvendes til beboelse eller som permanente erhvervslokaler og må ikke tilsluttes forsyningsledninger til varme, vand, spildevand o.l.

3.

Inden for området kan desuden etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, f.eks. transformerstationer, fælles antenne o.l. såfremt de placeres og udformes under hensyntagen til helhedsindtrykket og omgivelserne.

§ 4. Veje, stier og parkering

1.

Vejadgang til området skal ske fra Hindsgavl Allé. Der kan max. etableres 2 overkørsler til Hindsgavl Allé, som vist i princippet på kortbilag 2.

2.

Inden for området skal der udlægges areal til fælles parkering, som vist i princippet på kortbilag 2.

Parkeringsarealer skal etableres efter byggelovgivningens regler.

3.

I området skal endvidere sikres areal til sti med en placering, som vist i princippet på kortbilag 2.

§ 5. Tekniske anlæg

1.

Ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.

2.

Ny bebyggelsen (dog ikke prøvehuse m.m.) i lokalplanområdet skal tilsluttes det offentlige kloaknet.

3.

Ny bebyggelse (dog ikke prøvehuse m.m.) skal varmemforsynes i henhold til varmeplanen for Middelfart Kommune.

4.

Belysning på bygninger og udendørs arealer skal være med glødelampekarakter. Belysning må ikke virke blændende.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Inden for lokalplanområdet må højst etableres 12.000 m² etageareal. Dog må max. 1.000 m² etableres som ekstern erhvervsbebyggelse, uden fysisk sammenhæng med den eksisterende hovedbygning.

2.

Der må kun etableres bebyggelse inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt. Udenfor byggefeltet kan opføres prøvehuse og lignende bebyggelser til udstilling samt kundetoiletter mv..

3.

Bebyggelse må opføres i én etage og med en bygningshøjde på max. 9 meter målt efter reglerne i Bygningsreglementet. Dog kan en mindre del af hovedbygningen udformes med 2 etager.

Højden på prøvehuse og andre effekter må ikke overstige 7 meter.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Tage på bygninger (dog ikke prøvehuse m.m.) skal udformes som flade tage eller med sadeltag og taghældningen skal være 25-35 grader. Til tagdækning skal anvendes sort eller gråt tagpap, dog kan mindre tagpartier – fx ovenlys – udføres i glas.

2.

Udvendige bygningssider (dog ikke på prøvehuse m.m.) skal fremtræde med blank mur i gule teglsten. Mindre partier af facaden og mindre bygningsdele kan endvidere fremtræde i glas eller med træbeklædning.

3.

Vinduer, rækværk og konstruktioner til solafskærmning (dog ikke på prøvehuse m.m.) skal udføres i træ eller metal.

4.

For erhvervsbygninger i området gælder, at der på facaden kan opsættes skilte med virksomhedens navn og bomærke.

Facadeskiltenes størrelse skal tilpasses bygningens karakter og respektere de øvrige farvevalg på bygningen. Der skal være "luft" omkring facadeskilte, så man kan se, at de sidder på en mur. Der må højst opsættes facadeskilte på to bygningssider pr. virksomhed. Der tillades endvidere mindre henvisningsskilte ved områdets indkørsler.

Der må ikke opsættes skilte på prøvehuse o.l. som er synlige fra omgivende stier og veje, ligesom der ikke må opsættes skiltesøjler (pyloner), reklameflag, bannere o.l. inden for lokalplanområdet generelt.

Jævnfør endvidere retningslinier for skiltning mv. i bilag 3.

§ 8. Ubebyggede arealer og beplantning

1.

Langs med Brovejen og mod det åbne land samt skal der etableres et min. 10 meter bredt afskærmende beplantningsbælte med en blanding af løvfældende træer og buske. Til beplantningsbæltet skal vælges træ- og busksorter der bliver 7 meter eller mere i højden.

Beplantningsbæltets placering er vist i princippet på kortbilag 2.

Endvidere skal en del af den eksisterende afskærmende beplantning bevares, jf. kortbilag 2.

2.

Langs med Brovejen kan der etableres støjafskærmning i form af støjvold, der skal beplantes.

3.

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

§ 9. Støj

1.

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

2.

Det skal sikres, at områdets funktioner ikke belastes med et støj-niveau fra vejtrafik, der overstiger de gældende grænseværdier i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 om "Støj fra veje".

3.

Det skal sikres, at områdets funktioner ikke belastes med et støj-niveau fra togtrafik, der overstiger de gældende grænseværdier i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 om "Støj og vibrationer fra jernbaner".

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er etableret varmemforsyning i henhold til Middelfart Kommunes varmeplan, jf. § 5.3,
- der er etableret parkering, jf. § 4.2.
- der er etableret beplantningsbælter, jf. § 8.1.
- det ved målinger og/eller beregning er eftervist, at de i § 9.2 og 9.3 nævnte grænseværdier for trafikstøj kan overholdes.

§ 11. Ophævelse af gældende lokalplan

1.

Med den endelige vedtagelse og offentliggørelse af denne lokalplan bortfalder lokalplan nr. 25.05 i hele sit omfang.

§ 12 Lokalplanens retsvirkninger

1.

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

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

2.

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

3.

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

4.

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

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd d. 1. oktober 2007

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Søren Andersen
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort i Melfar Posten d. 17. oktober 2007.

Middelfart Kommune

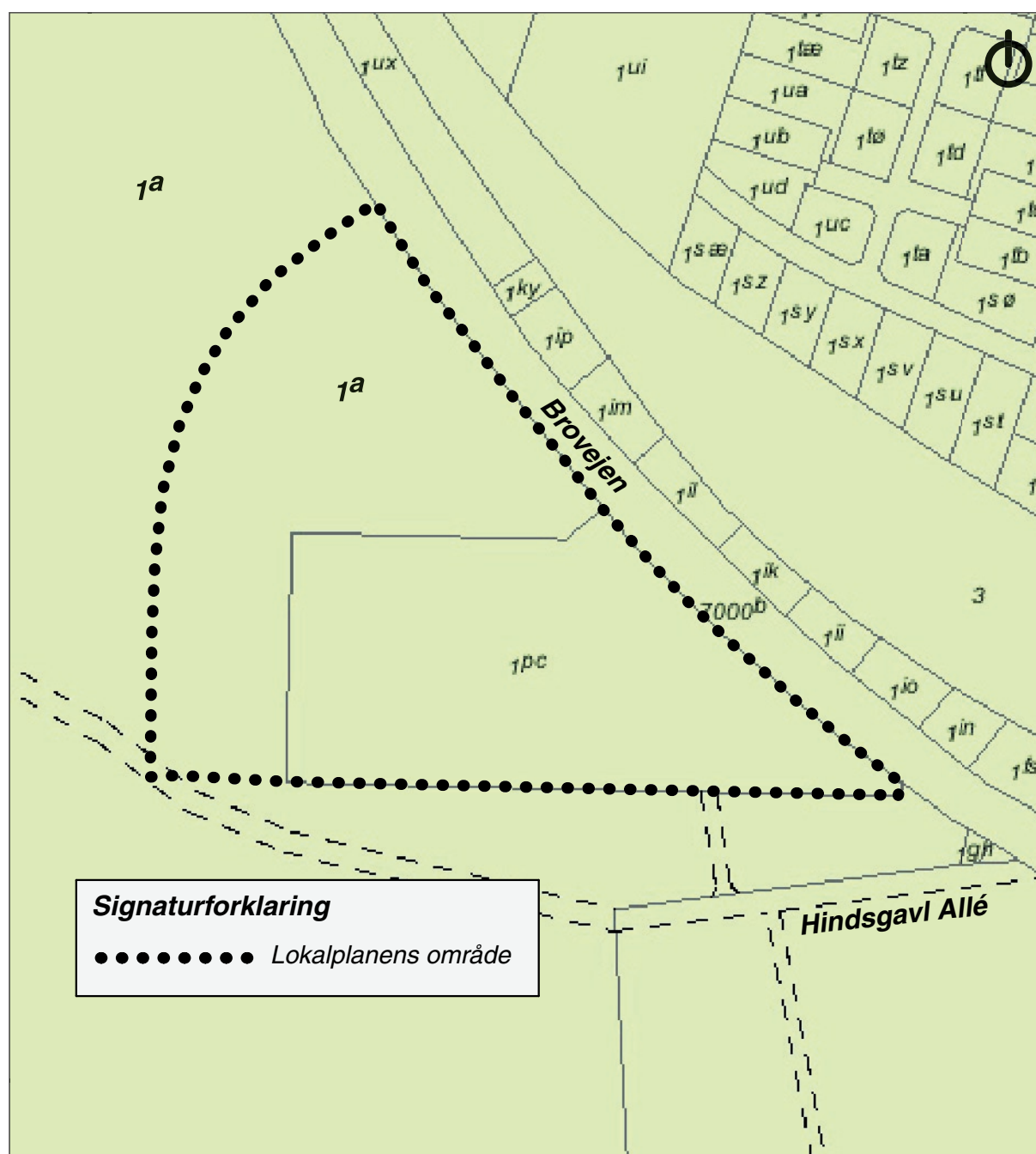
Lokalplan nr. 25.07

Udstillings- og kursusområde ved Brovejen

KORTBILAG 1: MATRIKELKORT

Mål: 1: 2.000

Dato: 23. marts 2006



Middelfart Kommune

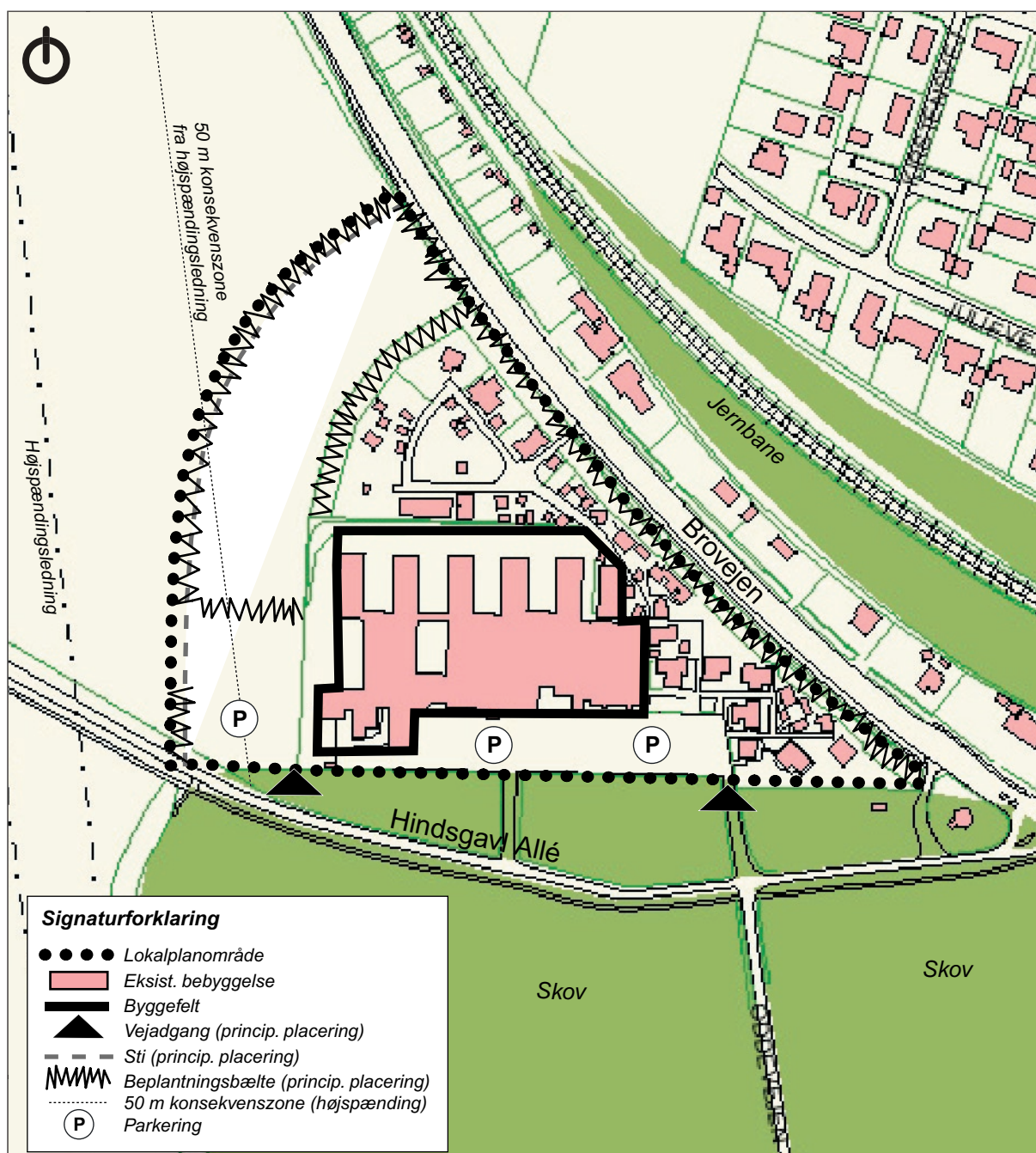
Lokalplan nr. 25.07

Udstillings- og kursusområde ved Brovejen

KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT

Mål: 1: 2.000

Dato: 23. marts 2006



Middelfart Kommune Lokalplan nr. 25.07

Udstillings- og kursusområde ved Brovejen

BILAG 3: SKILTNING OG REKLAMERING

I området kan der opsættes skilte efter følgende retningslinier:

- A: Skiltning på virksomheder og institutioners facader.
- B: Alternativ skiltning ved virksomheder og institutioner udført som fritstående søjle.
- C: Henvisningsskilte til virksomheder/institutioner placeret ved virksomhedens vejadgang.

Skiltetype A - Facadeskilte

Skiltning må kun udføres på én bygning og kun på to facadesider, f.eks. på hovedbygning, administrationsbygning eller lignende.

Skiltning må kun udføres i form af navn og eventuelt logo. Skiltningen skal udføres med en størrelse, formgivning, farve- og materialevalg samt placering, der er i harmoni med bygningens arkitektur.

Virksomhedens navn skal udføres som enkeltstående bogstaver med en max. højde på 80 cm. Bogstaverne tillades indirekte belyst, som kontur eller udført f.eks. som spinkle formede neonrør. Etableres der logo på facaden må logoets størrelse udgøre max. 0,8 m².

Projektorer, spots og lignende lysarmaturer må ikke anvendes til belysning af skilte og facader på ejendommen.

Skiltetype B - Skiltesøjler (pyloner)

Der må ikke opsættes skiltesøjler (pyloner) i området.

Skiltetype C - Henvisningsskilte

Et henvisningsskilt tillades opsat ved virksomhedens vejadgang på egen grund (indkørsel til ejendom).

Skiltet kan udformes i en galvaniseret stålkonstruktion eller letmetall med en dobbeltsidet skilteflade (ca. 60 x 1,20 cm) udført på en hvid skilteplade.

Bilag

Skilteteksten må kun omfattet virksomhedens navn, logo og henvisningstekst trykt på skiltefladen

Skiltekonstruktioner må udføres med en max. højde på 120 cm.

Flagreklamer m.v.

Ingen form for flagreklamer og andre reklameeffekter må opsættes i området.

Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 25.07

Udstillings- og kursusområde ved Brovejen

BILAG 4: MILJØKLASSER FOR ERHVERVSVIRKSOMHEDER

Vejledning om miljøklasser og beskyttelsesafstande

(Kilde: Håndbog om miljø og planlægning, Miljøministeriet, 1991).

Virksomhederne er opdelt i 7 miljøklasser, hvor klasse 1 er den mindst miljøbelastende, og klasse 7 den mest miljøbelastende.

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger.

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger.

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse.

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder.

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder.

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.

Klasse 7 omfatter virksomheder og anlæg, som er særligt belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel skal placeres i områder, indrettet til særligt miljøbelastende virksomhed.

Herudover findes der en række virksomheder og anlægstyper med specielle beliggenhedskrav, hvor afstanden til boligområder skal være større end 500 meter. Som eksempel kan nævnes særligt risikobetonet produktion, større skibsværfter, flyvepladser, skydebaner, motorsportsbaner og lignende.

Der opereres med følgende minimumsafstandskrav:

Klasse 1 0 meter (i forhold til boliger)

Klasse 2 20 meter (i forhold til boliger)

Klasse 3 50 meter (i forhold til boliger)

Klasse 4 100 meter (i forhold til boliger)

Klasse 5 150 meter (i forhold til boliger)

Klasse 6 300 meter (i forhold til boliger)

Klasse 7 500 meter (i forhold til boliger)

Der kan forekomme situationer, der berettiger virksomheder til en anden miljøklassificering, end angivet i skemaet "Erhvervskategorier" på de følgende sider. Fx hvis en virksomhed foretager forureningsbegrænsende foranstaltninger udover det, der er normalt i forhold til gængse forureningsbegrænsende produktionsmetoder. I så fald kan en lavere klassificering accepteres, d.v.s. en kortere nødvendig afstand i forhold til forureningsfølsomme formål som f.eks. boliger. Omvendt kan det være nødvendigt at klassificere en virksomhed højere end forudsat, hvis virksomheden forurener udover, hvad der er normalt for den pågældende virksomhedstype.

Der er altså **ikke** tale om afstandskrav, der **skal** overholdes. Men hvis afstanden tillades kortere end den, der fremgår af skemaet på de følgende sider, må det ske ud fra en konkret vurdering af den enkelte virksomheds forureningsbelastning på både kort og langt sigt.

Anvendelse, eksempler på virksomhedstyper og deres miljøklasser

Hotel/restaurant

Bar	1-3
Diskotek	1-3
Hotel	1-3
Restauration o.l.	1-3

Kontorer

Administration	1
Advokat, revisor o.l.	1
Arkitekt, ingeniør o.l.	1
Datarådgivning	1

Undervisning

Forskning	1-3
Gymnasium	1-3
Højere uddannelse	1-3
Kursus/konference	1-3
Skole	1-3

Tekniske anlæg

Kraftvarmeværker	3-6
Parkeringshus	1-4
Pumpestation o.l.	1-4

Engroshandel o.l.

Aftapning/pakning/oplag	3-6
Engroshandel	2-6
Lagervirksomhed	2-6

Transport o.l.

Busterminal/remise o.l.	4-5
Flytteforretning	3-5
Fragtmand/budcentral	3-5
Hyrevogne	3-4
Redningsstation	2-5
Vognmand	3-5

Oplagsvirksomhed o.l.

Affaldssortering	4-5
Containerplads	4-5
Entreprenør o.l.	4-5
Fyldplads	5-7
Garageanlæg	3-5
Kompostering	4-6
Omlastestation	5-6
Oplag	5-6
Plads til kørende materiel	4-5
Trælast	3-5

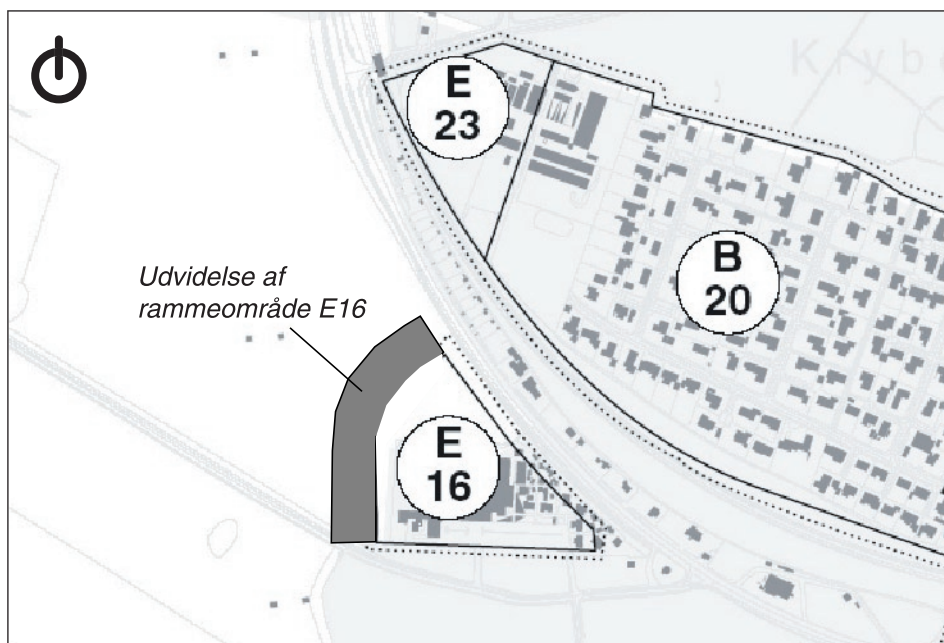
Mindre industri

Akkumulator-/kabelproduktion	4-5
Betonblanding/-støbning	4-6
Bygningselementer	4-5
Drikkevarerfremstilling	4-5
Elektroteknik	2-4
Fødevarerfremstilling	3-6
Galvanisering/forzinkning o.l.	4-6
Garveri	4-6
Glas, porcelæn, lervareproduktion	5-6
Gummiproduktion	4-5
Kabelskrot	3-6
Kartoffelmelsfabrik o.l.	4-5
Lakering/overfladebehandling	4-6

Maskinfabrik	2-5
Møbelfabrikation o.l.	4-5
Ophugning/nedknusning	4-5
Plast-/skumplastfremstilling	4-5
Protein-/enzymfremstilling	3-6
Rengørings-/hygiejnemidler	4-5
Tagpapfremstilling	4-5
Tekniske installationer	2-6
Tekstil-/tøjproduktion	3-5
Træimprægnering	4-5
Vaskeri/renseri/farveri	3-5
Vulkanisering	3-5

Større industri

Akkumulator-/kabelproduktion	5-6
Asfaltfremstilling	6-7
Betonblanding/-støbning	4-6
Biogasanlæg	6-7
Bygningsselementer	4-7
Drikkevarefremstilling	5-6
Elektroteknik	3-5
Farve/lak/lim/cellulose	6-7
Foderstoffer/kornforarbejdning	4-6
Fødevarerfremstilling	3-6
Galvanisering/forzinkning o.l.	4-6
Garveri	5-6
Glas, porcelæn, lervareproduktion	5-6
Gummiproduktion	4-6
Kabelskrot	5-6
Kartoffelmelsfabrik o.l.	5-6
Kemisk/genetisk produktion	6-7
Lakering/overfladebehandling	4-7
Lægemiddelfremstilling	6-7
Maskinfabrik	3-6
Metalfremstilling/forarbejd./støbning	5-6
Møbelfabrikation o.l.	5-6
Olie- og benzindepoter	6-7
Ophugning/nedknusning	5-6
Papir-/papfremstilling	4-7
Plast-/skumplastfremstilling	4-6
Protein-/enzymfremstilling	3-6
Rengøring-/hygiejnemidler	5-6
Savværk	5-6
Skibsværft	5-6
Slakteri	5-6
Tagpapfremstilling	5-6
Teglværk	5-6
Tekniske installationer	2-6
Tekstil-/tøjproduktion	3-6
Træimprægnering	5-6
Vaskeri/renseri/farveri	4-6
Vulkanisering	3-6
Tekniske installationer	2-7



Middelfart Kommune

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 17 TIL KOMMUNEPLAN 2001-2013

Udstillings- og kursusområde ved Brovejen

Det på kortet viste område tillægges kommuneplanens rammeområde E16 med følgende rammer for lokalplanlægningen:

1. Områdets anvendelse fastlægges til særligt præsentable erhvervs-virksomheder og institutioner, herunder kontorer, engros-, handels-, laborato-rie-, udstillings-, hotel- og kursusvirksomhed samt offentlige formål.
Der skal holdes en høj standard mht. bygninger og friarealer.
2. Max. bebyggelsesprocent 40 for området som helhed.
3. Bygninger må opføres i 1-2 etager og med en bygningshøjde på max. 9 me-ter.
4. Udformning og indpasning af bebyggelse, beplantning o.l. skal ske under nøje hensyntagen til omgivelserne, bl.a. det bevaringsværdige landskab ved Hindsgavl.
5. Retningslinierne for det på kortet s. 29 viste område ændres fra "særligt landskabeligt/geologisk beskyttelsesområde" til "større sammehængende landskabsområde".
6. Areal beliggende i landzone overføres til byzone ved lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

Kommuneplantillægget er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd d. 1. oktober 2007

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Søren Andersen
Kommunaldirektør