



MIDDELFART KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 28.06

Bolig- og erhvervsområde ved Brovejen / Odensevej

Oktober 1987

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag af 28.10.1987 og omfatter følgende matr. numre af Skrillinge by, Kauslunde Sogn:

d g i k p q r s t u y z
6 , 6 , 6 , 6 , 6 , 6 , 6 , 6 , 6 , 6 , 6 , 6 ,
æ , aa , ac , ad , ae , af , ah , ai , ak , al ,
am , ar , at , au , av , ax , ay , aæ , , , ,
bc , bf , bg , bm , bn , bo , bp , bq , br ,
bs , bt , bø , ca , cb , cc , cd , ch , ci ,
cl , lo , h , aæ , ba , bb , bn , bo ,
bp , br , bs , bt , gc , og dele af az ,
10 , 10 , 10 , 10 , 10 , 10 , 10 , 10 ,

samt parceller, der efter den 1.1.1987 udstykkes i området.

2.

Området opdeles i delområderne I og II som vist på kortbilaget.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Delområde I må med de i nedenfor nævnte undtagelser kun anvendes til boligformål, og der må kun opføres åben, lav bebyggelse (fritliggende parcelhuse).

Byrådet kan tillade, at der på ejendommene drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,

at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,

at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skilting eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende, og

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

2.

Delområde II udlægges til erhvervsformål.

Erhvervsvirksomheden kan bestå af liberale erhverv og mindre industri-, værksteds- og lagervirksomhed.

Området må endvidere anvendes til forretningsvirksomhed, som har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området.

Der må kun udøves virksomhed, som ikke medfører væsentlige gener i form af støj, luftforurening eller lugt.

Byrådet kan tillade, at der på hver ejendom indrettes én bolig for indehaver, bestyrer eller anden person med tilknytning til virksomheden.

§ 4. Udstykninger

1.

I delområde I skal yderligere udstykning ske i overensstemmelse med den på kortbilaget viste retningsgivende udstykningsplan.

2.

I delområde II må der ikke udstykkes grunde med mindre areal end 1.000 m^2 .

§ 5, Vej- og stiforhold

1.

Der udlægges areal til de nye veje A-C, B-D, M-L og H-J som vist på kortbilaget og med de angivne udlægsbredder.

2.

Der udlægges areal til udvidelse af Merianvej på strækningen C-E til 8 m's bredde.
Udvidelsesarealet skal falde på vejens nordside.

3.

Vejstrækningen F-G nedlægges som vej og erstattes af en stiforbindelse, og Ole Olsensvej lukkes for gennemkørende biltrafik.

Ændringerne vil finde sted efter reglerne i vejlovgivningen.

Der udlægges areal til en stiforbindelse fra Fennikelvej til Brovejen som vist på kortbillet.

4.

Langs Odensevej pålægges byggelinie i 5 m's afstand fra vejskel.

Langs Brovejen er i medfør af vejlovgivningen pålagt byggelinie i 15 m's afstand fra vejmidte. Langs øvrige veje og pladser pålægges byggelinie i 2,5 m's afstand fra vejskel.

5.

Til Salvievej må ikke være direkte adgang for kørende trafik fra de tilgrænsende ejendomme. Opmærksomheden henledes på, at der i vejlovgivningen er pålagt adgangsbegrænsninger m.v. for så vidt angår ejendommene langs Brovejen.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 i delområde I og 50 i delområde II.

2.

Bebyggelsens skal opføres med én etage eller én etage med udnyttet tagetage.

3.

Den totale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 m.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

2.

Skiltning og reklamering må ikke finde sted ved boligbebyggelse.

§ 8. Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse o.lign. gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer m.v. i delområde II skal overholdes.

Nyetablering af udendørs oplag må kun finde sted inden for tæt hegnede arealer og kun med byrådets godkendelse.

§ 9. Støjforhold

Ved indretning af beboelse skal det sikres, at støjniveauet fra Brovejen ikke overstiger 55 dB(A).

Denne grænseværdi kan hæves til 60 dB(A), såfremt opholds- og soverum placeres ved den bygningsfacade, der vender bort fra støjilden, og såfremt der anlægges afskærmede friarealer, hvor støjniveauet fra vejen ikke overstiger 55 dB(A). Ved indretning af liberale erhverv skal det sikres at støjniveauet ikke overstiger 60 dB(A).

§ 10. Servitutter

På følgende ejendomme alle af Skrillinge by, Kauslunde, ophæves de anførte servitutter, der alle har Middelfart kommune som påtaleberettiget:

6^q angående fyldning af vejgrøft (lyst 15.7.1907).

6^z, 6^{ac}, 6^{ad}, 6^{ae}, 6^{af}, 6^{ah}, 6^{ai}, 6^{ak}, 6^{al}, 6^{am},
6^{bn}, 6^{bo}, 6^{bs} angående fyldning af vejgrøft
(lyst 1.7.1912).

6^g, 6ⁱ, 6^k, 6^p, 6^q, 6^r, 6^s, 6^t, 6^u, 6^y, 6^z, 6^æ,
6^{ac}, 6^{ad}, 6^{ae}, 6^{af}, 6^{ah}, 6^{ai}, 6^{ak}, 6^{al}, 6^{am},
6^{ar}, 6^{at}, 6^{au}, 6^{av}, 6^{ax}, 6^{ay}, 6^{bc}, 6^{bn}, 6^{bo},
6^{bs}, 6^h angående bygningsafstand fra Odensevej
(lyst 28.9.1932).

6^g, 6ⁱ, 6^p, 6^q, 6^r, 6^s, 6^t, 6^u, 6^y, 6^z, 6^æ, 6^{ac},
6^{ad}, 6^{ae}, 6^{af}, 6^{ah}, 6^{ai}, 6^{ak}, 6^{al}, 6^{am}, 6^{ar},
6^{at}, 6^{au}, 6^{av}, 6^{ax}, 6^{ay}, 6^æ, 6^{bc}, 6^{bn}, 6^{bo},
6^{bs}, 6^h angående bygningsafstand fra Odensevej
(lyst 24.3.1975).

§ 11. Varmeforsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret varmforsyning fra Middelfart fjernvarmeværk.

I henhold til kommuneplanlovens § 27 vedtages
foranstående lokalplan endeligt.

Middelfart byråd, den 5.10.1987

p.b.v.

Steen Dahlstrøm
borgmester

/

Ole Larsen
stadsingeniør

Tilføjelse af 7. november 1995

Opmærksomheden henledes på, at lokalplan 28.06 er ophævet indenfor det område, der er omfattet af lokalplan 28.10 - "Bolig- og institutionsområde øst for Salvievej i Middelfart" (godkendt 2. november 1992).

Tilføjelse af 27. september 2004

Opmærksomheden henledes på, at lokalplan 28.06 er ophævet indenfor det område, der er omfattet af lokalplan 28.14-Dagligvarebutik ved Brovejen/Odensevej i Middelfart. (godkendt 3. maj 2004).

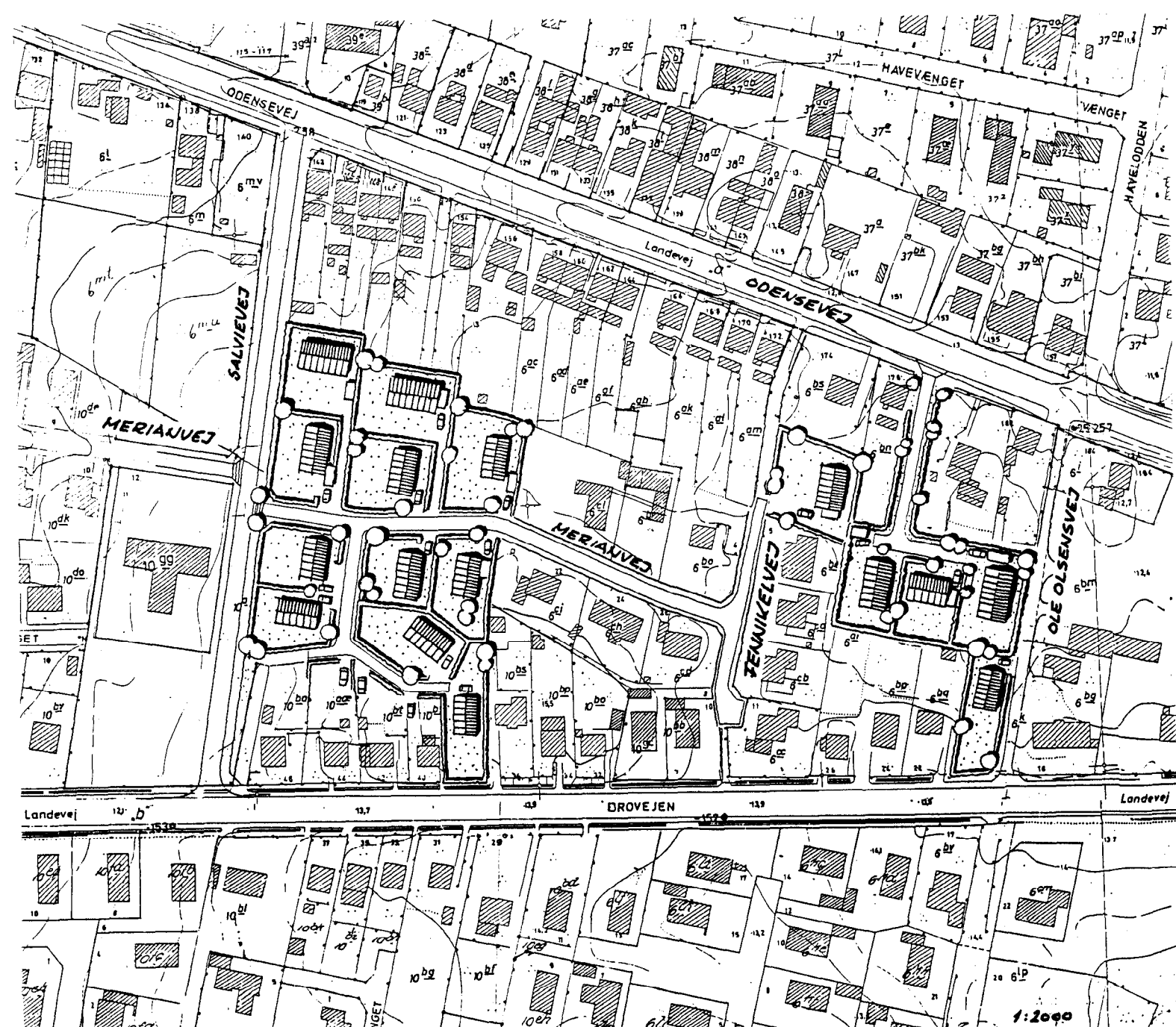
BILAG

Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er udarbejdet i anledning af at der er blevet behov for at afklare vejforholdene ved Merianvejs østlige del og Fennikelvej.

Samtidig tages de fremtidige udstyknings- og bebyggelsesmuligheder op med henblik på en endelig fastlæggelse af, hvilke grunde der kan udstykkes, og hvorledes grundejerne skal gå sammen om planens gennemførelse.

I lokalplanen medtages desuden det ældre erhvervsområde som ligger i spidsen mellem Odensevej og Brovejen.



Illustrationsplan af boligområdets udbygning

Bebyggelses- og udstykningsforhold

I lokalplanen fastlægges en udstykningsplan for boligområdet (delområde I), som gør det muligt for ejerne af de lange, smalle grunde langs Odensevej og Brovejen, at gå sammen i grupper om at udstykke baghaverne i parcelhusgrunde.

Der åbnes ligeledes mulighed for at udstykke de kommunalt ejede arealer i parcelhusgrunde.

I alt kan der ifølge planen bygges yderligere 16 huse i boligområdet heraf 6 på kommunens areal. Grundenes areal er af størrelsesordenen $600-800 \text{ m}^2$.

For erhvervsområdet fastlægges ikke en udstykningsplan, men mindstegrundstørrelsen sættes til 1000 m^2 , som i området nord for Odensevej.

Vejforhold

Ifølge de tidligligere planer har det været tanken at Merianvej skulle være en gennemgående vej mellem Perikonvej i vest og Fennikelvej i øst. Imidlertid har planerne om at Salvievej skal føres igennem fra Odensevej til Brovejen medført at Merianvej-projektet må ændres.

Det vil således være nødvendigt at anlægge forskudte vejtilslutninger til Salvievej af trafik-sikkerhedsmæssige årsager.

Desuden medfører de dårlige indkørselsforhold fra Odensevej til Fennikelvej at Fennikelvej alene bør være tilsluttet Merianvej/Salvievej, og at forbindelsen til Odensevej bør lukkes for biltrafik.

Den ændrede vejbetjening af kvarteret gør det hensigtsmæssigt at udvide Merianvej fra 5-6 m's bredde til 8 m's bredde.

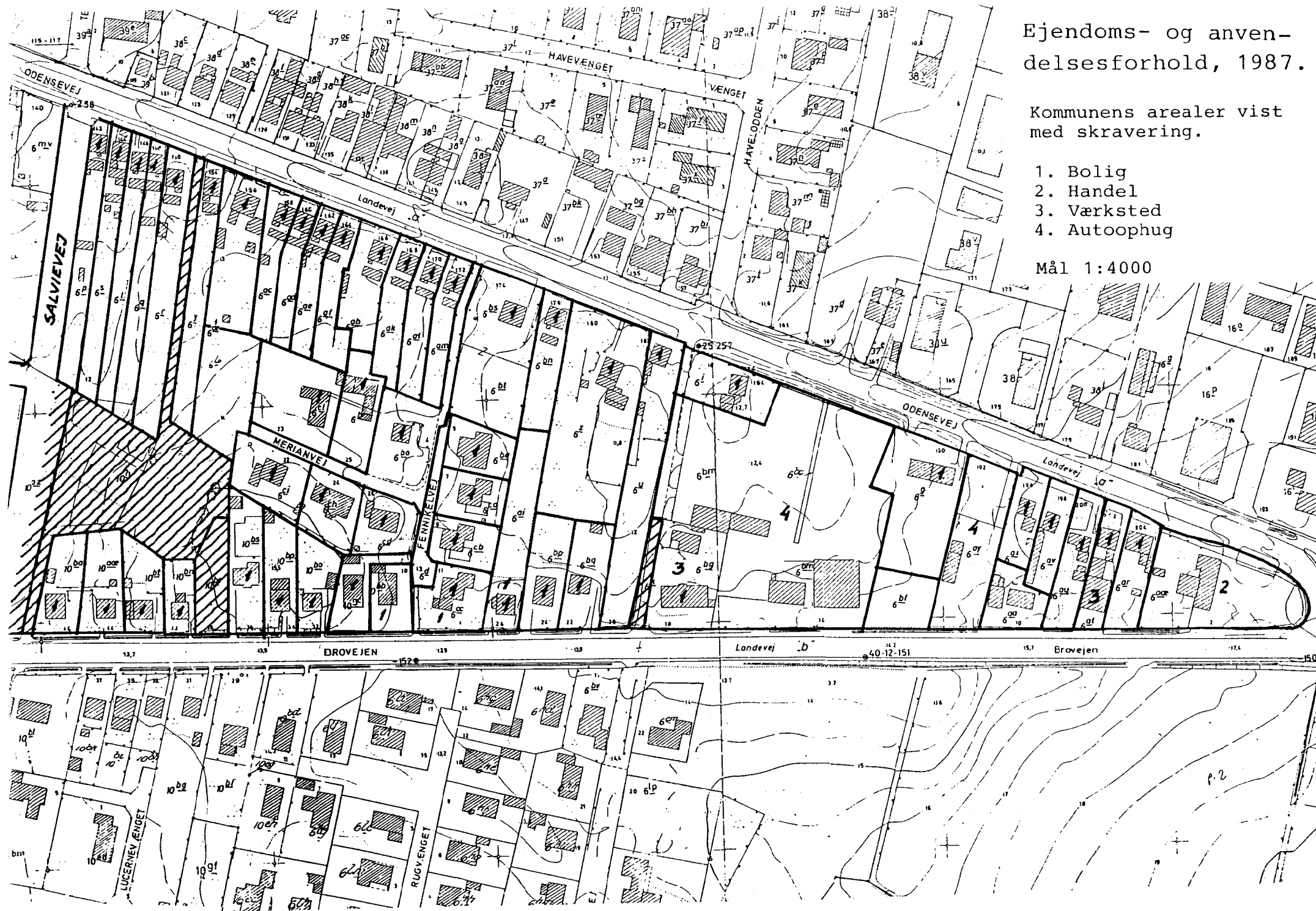
Udvidelsesarealet lægges på nordsiden, hvor grundene er størst, og hvor generne for grundejerne skønnes at være mindst.

Ejendoms- og anvendelsesforhold, 1987.

Kommunens arealer vist med skravering.

1. Bolig
2. Handel
3. Værksted
4. Autoophug

Mål 1:4000



Vejsystemet er i øvrigt lagt an på at kunne vejbetjene visse grunde ved Brovejen (nr. 38-46) som ikke har adgang fra denne.

Ved erhvervsområdet lukkes Ole Olsensvej for gennemkørende trafik, så adgangen til de tilgrænsende ejendomme primært sker fra Odensevej.

Adgang til Brovejen ad Ole Olsensvej vil således kun blive tilladt fra matr.nr. 6^{bm}, 6^{bg} og den sydvestlige parcel af matr.nr. 6^u. Herudover skal Ole Olsensvej være stiforbindelse mellem Brovejen og Odensevej.

Udstykning af ovennævnte parcel af matr.nr. 6^u vil være betinget af, at parcellen afstår ca. 2,5 m til udvidelse af den kommende del af Ole Olsensvej, samt at amtets tilladelse til udkørsel til Brovejen opnås.

Herudover foretages ikke ændringer af de trafikale forhold i erhvervsområdet.

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

I kommuneplanen er boligområdet (delområde I) udlagt til boligformål i 1-2 etager og med en max. højde på 8,5 m.

Bebyggelsesprocenten for området som helhed er fastsat til max. 30.

Erhvervsområdet (delområde II) er udlagt til industri, værksteder, oplag, engroshandel, kontorer og offentlige formål.

Etageantallet er sat til 1-2, og den maksimale højde til 10 m og bebyggelsesprocenten til max. 50.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplanens retsvirkninger

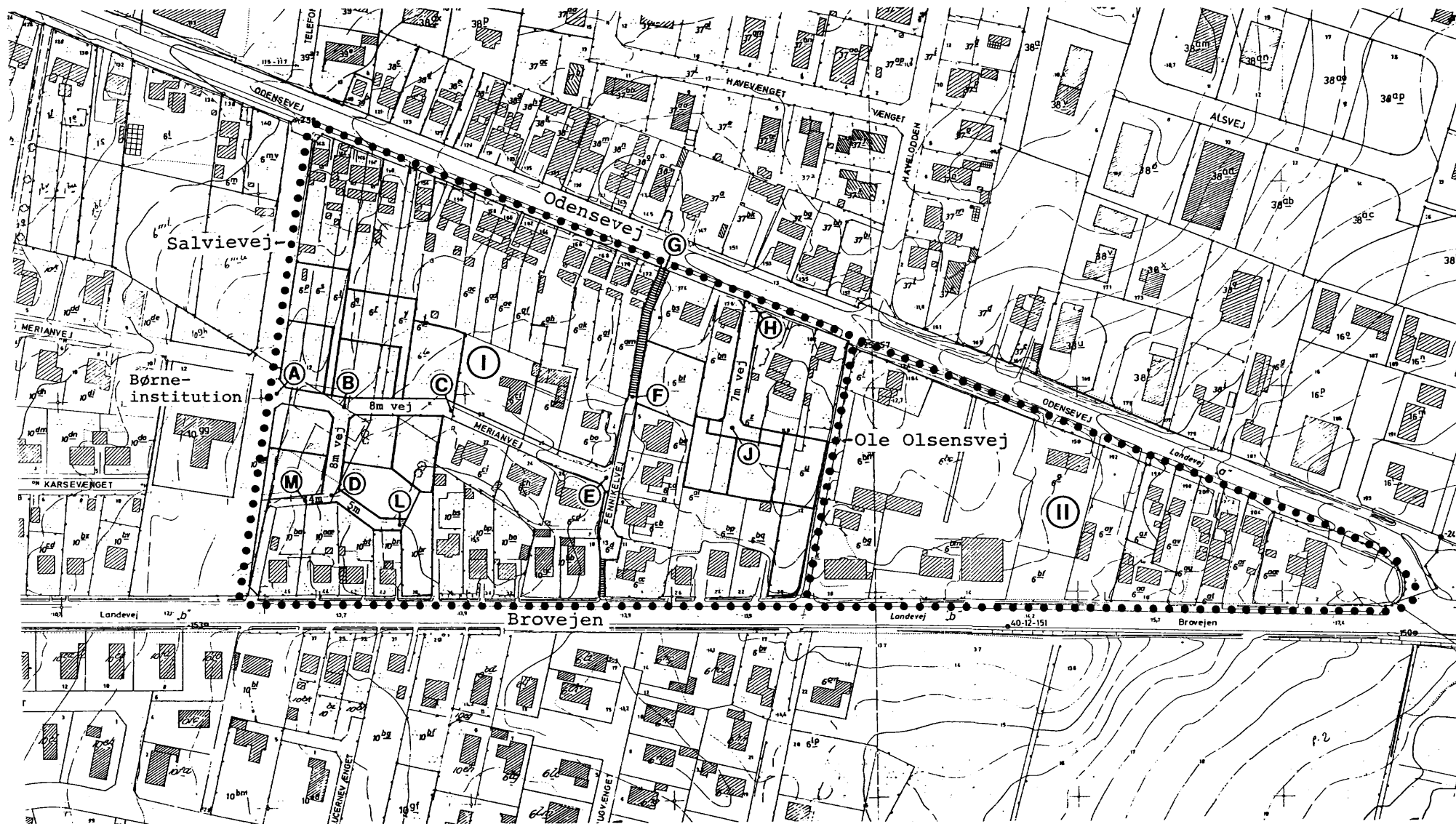
Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planens ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

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

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.



..... Delområdegrænse

▤ Sti

Delområde I : Boliger

Delområde II: Erhverv

Middelfart kommune

LOKALPLAN NR. 28.06

Bolig- og erhvervsområde
ved Brovejen/Odensevej

Kortbilag, mål 1:2.000

Dato 28.10.1987.