



MIDDELFART KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 28.11

Erhvervsområde ved Værkstedsvej

December 1996

Middelfart Kommune

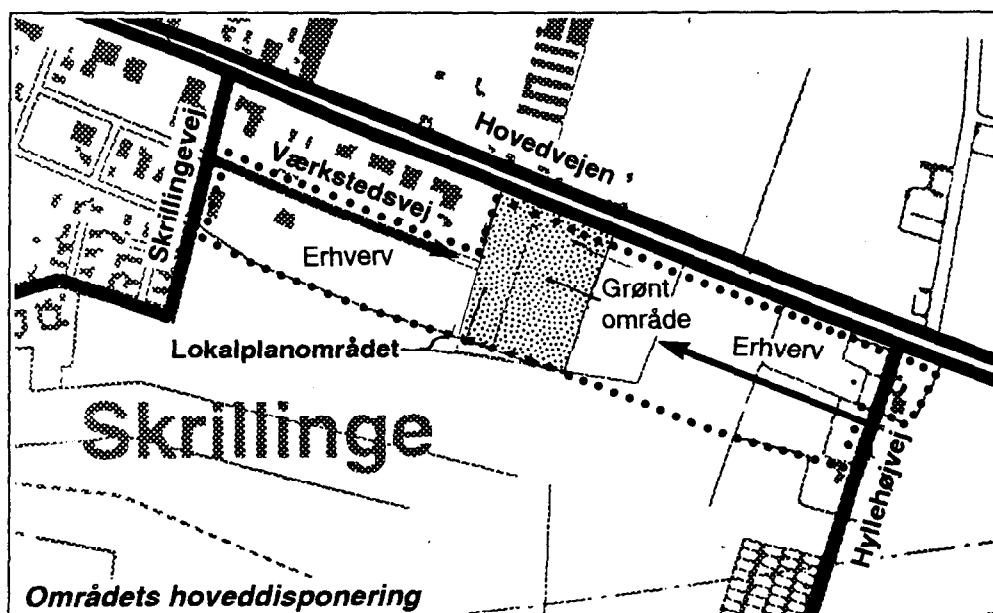
LOKALPLAN NR. 28.11

Erhvervsområde ved Værkstedvej

INDHOLD

Lokalplanens baggrund og formål	2
Lokalplanens indhold	2
Lokalplanens forhold til kommuneplanen	3
Lokalplanens forhold til den hidtidige lokalplan	3
Lokalplanens forhold til anden planlægning	3
Servitutter	5
Tilladelse fra andre myndigheder	6
Lokalplantekst	7

2 kortbilag indsat bag i hæftet



LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen omfatter et område ved Værkstedsvej mellem Skrillingevej og Hyllehøjvej. Der er udarbejdet en lokalplan for området i 1987, hvor områdets anvendelse er fastlagt til erhverv og offentligt grønt område.

Denne lokalplan er udarbejdet, fordi Middelfart Kommune ønsker at justere planen, så der ikke længere bliver mulighed for gennemkørsel gennem det grønne område.

Indkørsel til den østlige del af området skal således foregå fra Hyllehøjvej.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen fastlægger, at området skal anvendes til erhverv, der ikke giver anledning til væsentlige gener i form af støj, luftforurening eller lugt. Den midterste del af området, hvor der er et grønt anlæg, udlægges som offentligt område. Området kan senere forlænges syd på og indgå i en grøn kile i et fremtidigt boligområde øst for Skrillinge. Der åbnes mulighed for eventuelt at indpasse en mindre institution, f.eks. en værkstedsskole i det grønne område.

De erhvervsgrunde, som ligger op til det grønne område, tænkes forbeholdt virksomheder, som er interesserede i en præsentabel facade, og som selv kan bidrage til områdets parkagtige karakter ved udlæg af åbne grønne friarealer og forhaver.

Langs Hovedvejen skal de enkelte virksomheder anlægge et mindst 10 meter bredt grønt bælte.

Der kan bygges i 1-2 etager og med en højde på max. 10 meter. Bebyggelsesprocenten må højst være 50.

I lokalplanen fastsættes en mindste grundstørrelse på 2000 m². Byrådet agter desuden at søge grundsalg og udstykning reguleret således, at der ikke fremkommer grunde større end henholdsvis 10.000 m² nord for og 6.000 m² syd for Værkstedsvej og den nye vej i den østlige del af området.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet ligger inden for rammeområde E8 i Kommuneplan 1993-2002. I følge rammebestemmelserne skal området anvendes til erhvervsområde med industri, værksteder, engroshandel, oplag, kontorer og offentlige formål. Af hensyn til grundvandsbeskyttelsen må der ikke placeres virksomheder, der oplagrør, anvender eller fremstiller olie- og kemikalieprodukter, undtagen mindre virksomheder som autoværksteder, håndværkere, detailforretninger og landbrug.

Der kan bygges i 1-2 etager og med en højde på max. 10 meter. Bebyggelsesprocenten må højst være 50.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN HIDTIDIGE LOKALPLAN

Lokalplanområdet har hidtil været omfattet af lokalplan nr. 28.07 fra december 1987.

I nærværende lokalplan ændres vejadgangen, så der ikke bliver gennemkørsel, og det offentlige grønne område udvides, så det svarer til de faktiske forhold. De øvrige bestemmelser fastholdes.

Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 28.07.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kystbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære zone, som 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.

Det er byrådets vurdering, at byggeriet ikke vil påvirke kysten visuelt. Der ligger allerede flere erhvervsbygninger i området, og det nye byggeri vil ikke i højde og omfang adskille sig væsentligt fra det eksisterende.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for de af Fyns Amt udpegede særligt sårbare områder i de regionale drikkevandsområder.

I disse områder må der ikke placeres virksomheder, der oplagrer, anvender eller fremstiller olie- og kemikalieprodukter. Mindre virksomheder som autoværksteder, håndværkere, detailforretninger og landbrug er som hovedregel ikke omfattet.

Lokalplanen fastlægger, at der ikke må udøves virksomhed, der kan give risiko for grundvandsforurening.

Støj fra virksomhederne

Virksomhederne i området skal overholde støjgrænserne i Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledning. Ved lokalplanens ikrafttræden gælder, at støjniveauet i skel mod det eksisterende boligområde sydvest for lokalplanområdet ikke må være højere end 45 dB(A) om dagen, 40 dB(A) om aftenen og 35 dB(A) om natten og på helligdage. Internt i lokalplanområdet, i skel til det udlagte erhvervsområde syd for lokalplanområdet, i skel til det blandede bolig- og erhvervsområde nord for lokalplanområdet (rammeområde E7) og i skel til boliger i landzonen er grænserne 55 dB(A) om dagen, 45 dB(A) om aftenen og 40 dB(A) om natten og på helligdage.

Det grønne område betragtes som bufferområde uden støjgrænser.

Hvis der bygges en institution i det grønne område er grænserne for denne 45 dB(A) om dagen, 40 dB(A) om aftenen og 35 dB(A) om natten og på helligdage.

De eksisterende virksomheder i lokalplanområdet har ikke hidtil givet anledning til støjproblemer i forhold til boligerne i og udenfor lokalplanområdet. Byrådet skønner derfor, at de vejledende støjgrænser kan overholdes i forhold til boligerne. Hvis der fremover ved nyetablering eller udvidelse af eksisterende virksomheder skulle opstå problemer, vil byrådet pålægge virksomhederne at sørge for de nødvendige støjdæmpende foranstaltninger i henhold til miljøbeskyttelsesloven.

En institution må kun placeres i området, såfremt den gennem udformning, placering, afskærmning eller lignende sikres mod støj fra virksomhederne i og uden for lokalplanområdet. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det ved lydmåling og/eller beregning er sandsynliggjort, at støjniveauet ikke overstiger de nævnte krav.

Trafik

Lokalplanen fastlægger, at kørsel til og fra området kun må foregå fra Skrillingevej og Hyllehøjvej. Hovedvejen er en stærkt trafikeret indfaldsvej. I medfør af vejlovgivningen er der fastsat særlige adgangsbestemmelser langs Hovedvejen.

Trafikstøj

Støjbelastningen fra trafikken på Hovedvejen er 69 dB(A). Støjniveauet ved en eventuel institution i det grønne område må ikke overstige 55 dB(A). Dette niveau kan opnås i en afstand af 55 meter fra vejmidten.

Lokalplanens byggefelt for en institution ligger ca. 130 meter fra vejmidten. Støjgrænsen kan dermed overholdes.

Varmeforsyning

I følge Middelfart Kommunes varmeplan skal lokalplanområdet forsynes med naturgas. Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret varmforsyning med naturgas.

Forurening

På matrikelnummer 9q, 9r og 9s, Skrillinge by, Kauslunde har der tidligere været et autoophug, som kan have givet anledning til forurening. Ejendommene udlægges i lokalplanen til erhverv. Hvis ejendommene overgår til mere følsom anvendelse f.eks. boliger, anbefales, at grunden undersøges for eventuel forurening.

Hvis der under bygge- og anlægsarbejder konstateres et depot eller en forurening af jorden, skal arbejdet standses i henhold til Lov om Affaldsdepoter § 20. Forpligtelsen hertil påhviler både ejendommens ejer og den, der er ansvarlig for det pågældende arbejde. Kommunen skal herefter underrettes.

SERVITUTTER

Der er tinglyst særlige adgangsbestemmelser og byggelinier langs Hovedvejen. Lokalplanen respekterer de tinglyste byggelinier og adgangsbestemmelser.

Der er desuden tinglyst oversigtsdeklarationer for de 2 hjørneejendomme ved Hyllehøjvejs tilslutning til Hovedvejen.

I forbindelse med ombygning af Hyllehøjvejs tilslutning til Hovedvejen vil der blive pålagt nye oversigtslinier i henhold til vejlovgivningen. (Oversigtsarealet er ved lokalplanens ikrafttræden på 4x240 meter målt fra vejkant.)

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Ombygning af Hyllehøjvejs tilslutning til Hovedvejen er afhængig af tilladelse fra vejbestyrelsen ved Fyns Amtskommune.

Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 28.11

Erhvervsområde ved Værkstedvej

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16.8.1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål

- at fastlægge områdets anvendelse til erhverv og offentligt grønt område,
- at ændre vejforholdene så gennemkørsel undgås, og
- at danne grundlag for administration af bygge- og anlægsarbejder i området.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.
Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 af 29.4.1996 og omfatter matr. nr. 8^{aq}, 8^{an}, 8^{ar}, 8^{as}, 8^o, 8^p, 8^r, 9^q, 9^r, 9^s, 9^b og dele af 8^x, 8^{ao} og 9^u, Skrillinge by, Kauslunde, samt alle parceller, der efter den 22. 4. 1996 udstykkes i området.
2.
Området ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.
Området må med nedennævnte undtagelser kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves

industri-, værksteds-, entreprenør- og oplagsvirksomhed, engroshandel samt forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området.

Egentlig detailhandel må kun finde sted efter byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

2.

Der må ikke udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles betydelige afstandskrav eller andre beliggenhedskrav, jvf. miljøbeskyttelseslovens kap. 9, herunder virksomheder, som giver anledning til væsentlige støj- og luftforurenings- eller lugtgener, og som derfor bør placeres i betydelig afstand fra forureningsfølsomme områder.

3.

Der må normalt ikke placeres virksomheder, der oplagrer, anvender eller fremstiller olie- og kemikalieprodukter inden for lokalplanens område.

Tilladelsesmyndighederne kan kun tillade placering inden for området i de ganske særlige tilfælde, hvor det på baggrund af en konkret vurdering af forureningsrisikoen kan godtgøres, at placering kan finde sted uden at tilsidesætte miljømæssige hensyn. Disse virksomheder bør, hvis det er muligt, også placeres uden for drikkevandsområderne.

4.

De på kortbilag 2 af 24.09.1996 med priksignatur viste arealer udlægges til offentligt formål i form af grønne områder.

På den sydlige del af arealet, jvf. kortbilag 2, kan indpasses en mindre institution eller lignende bebyggelse.

De skraverede arealer udlægges til 10 meter brede afskærmningsbælter.

§ 4. Veje og stier

1.

Der udlægges areal til vejen B - B i 16 meters bredde og vendepladsen A med beliggenhed som vist på kortbilag 2.

2.

Der udlægges areal til udvidelse af Hyllehøjvej til 12 meters bredde. Udvidelsesarealet skal falde ligeligt på vejens to sider.

3.

Der udlægges areal til stien C - D i 5 meters bredde og med beliggenhed som vist på kortbilag 2.

4.

Langs Hovedvejen pålægges byggelinie i 10 meters afstand fra vejskel. Langs øvrige veje pålægges byggelinier i 5 meters afstand fra vejskel.

5.

Indkørsler til ejendomme, som udstykkes i området, må kun etableres fra vej B - B og fra Værkstedsvej.

6.

Der er i medfør af lovgivningen om offentlige veje fastsat særlige adgangsbestemmelser og tinglyst byggelinier langs landevej 501, Odense-Middelfart.

§ 5. Udstykninger

Grunde i området må ikke udstykkes med mindre areal end 2.000 m² og mindre bredde end 30 meter.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Bygningernes rumfang må ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal, og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50.

2.

Bygningerne må ikke opføres med mere end to etager, og højden må ikke overstige 10 meter.

3.

Bygningerne skal opføres med hovedretning parallelt med eller vinkelret på Hovedvejen.

4.

Bygningerne skal holdes 5 meter fra naboskel og skel mod stier, beplantningsbælter og grønne områder. Byrådet kan dog i særlige tilfælde tillade, at bygninger på ikke over 3 meters højde opføres i naboskel.

5.

Placering af bygninger umiddelbart syd for Hovedvejen og grænsende op til det grønne område skal tilpasses den eksisterende beplantning.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

2.

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

§ 8. Ubebyggede arealer, hegn

1.

Langs Hovedvejen skal arealerne mellem byggelinien og vejskel anlægges som grønne områder, og de må ikke benyttes til oplag eller lignende. Hegn mod vejen skal holdes bag byggelinien og udføres i materialer, som efter byrådets skøn ikke virker skæmmende.

2.

På grunde, som grænser op til det offentlige grønne område (jvf. § 3, stk. 3), skal arealerne mellem bebyggelsen og de pågældende skel og mellem bebyggelsen og skel mod vejen B - B anlægges som grønne områder med græsplæner, træer og buske efter byrådets godkendelse.

Arealerne kan endvidere tillades anvendt til mindre parkeringspladser for personbiler.

Den eksisterende beplantning skal i videst muligt omfang bevares.

Der må ikke hegnes mellem de nævnte skel og bebyggelsen.

3.

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer, affald mv. skal overholdes.

§ 9. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret varmemforsyning med naturgas efter byrådets godkendelse.

2.

Ny bebyggelse til institutionsformål må ikke tages i brug, før det ved lydmåling og/eller beregning er sandsynliggjort, at støjbelastningen fra de omkringliggende virksomheder, ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier.

3.

Ved udvidelse eller nyetablering af virksomheder skal det sikres, at støjbelastningen i forhold til boliger i og uden for lokalplanområdet ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for virksomhedsstøj.

§ 10. Ophævelse af lokalplan

Den af Middelfart Byråd vedtagne lokalplan nr. 28.07 af 7.12.1987 ophæves.

§ 11. 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.

2.

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.

3.

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

4.

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.

Vedtagelsespåtegning

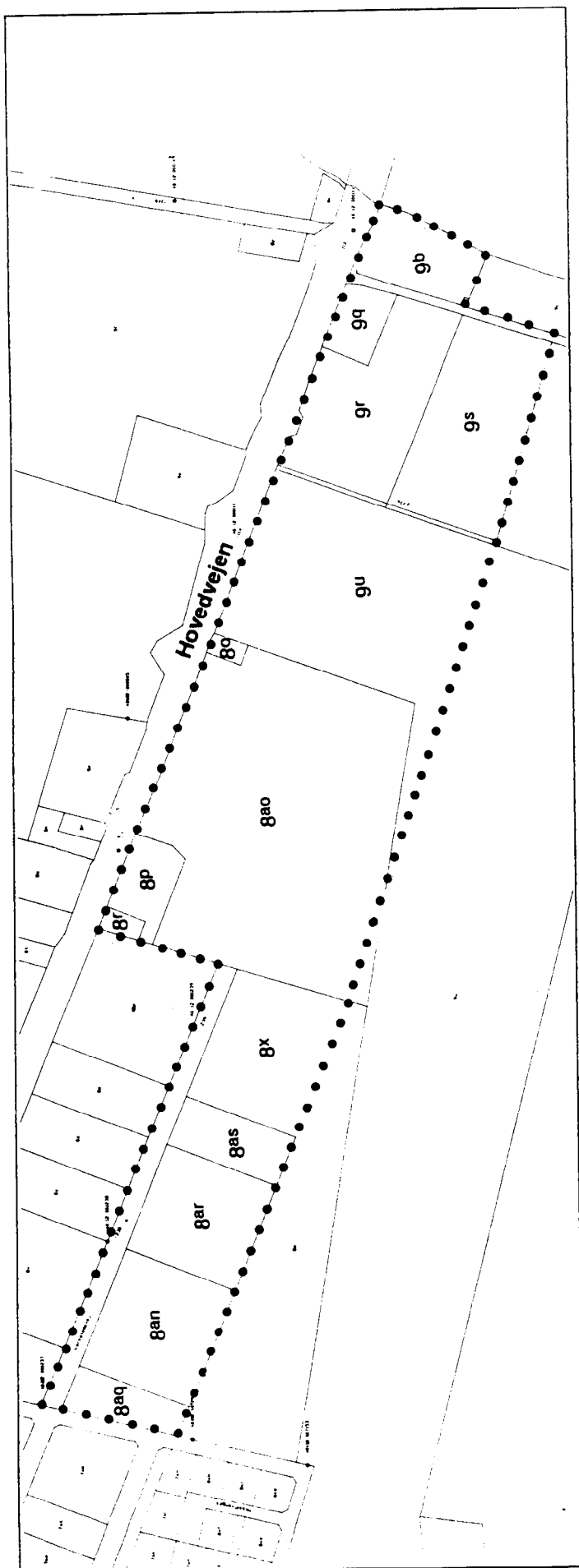
Endeligt vedtaget af Middelfart Byråd den 2. december 1996.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/

Ole Larsen
Teknisk direktør

Offentliggjort den 18. december 1996.

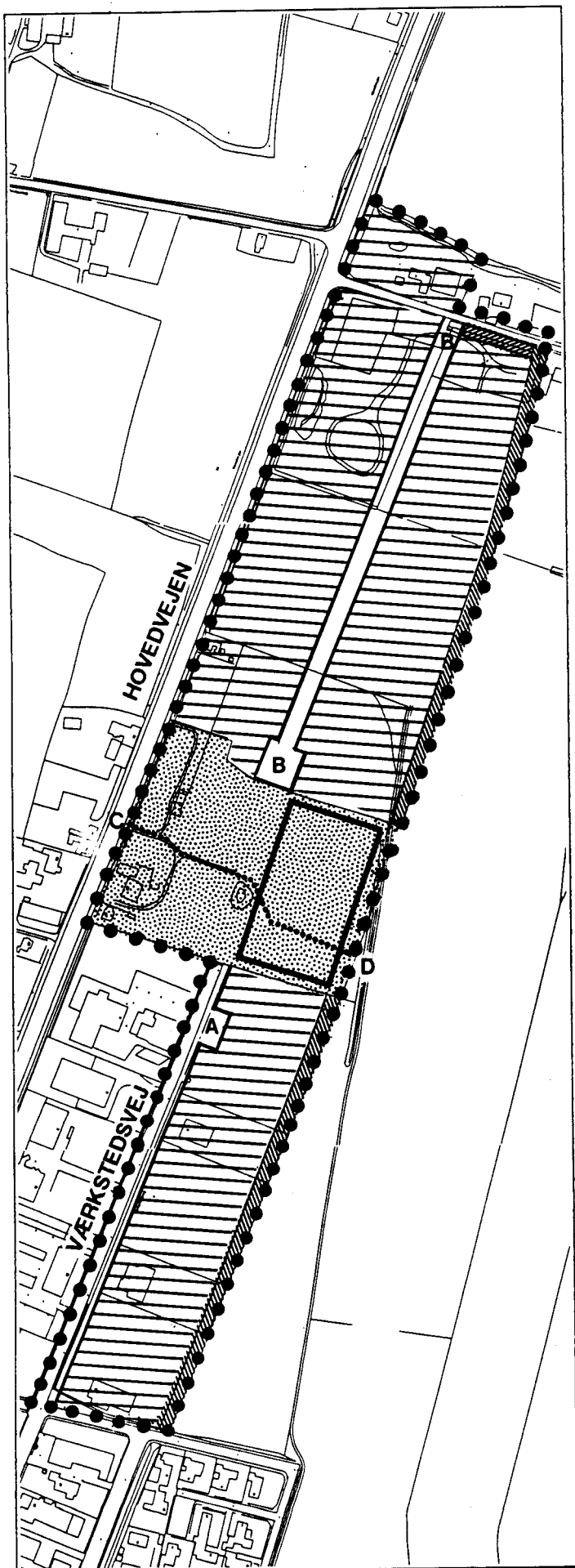


..... Lokalplangrænse

Middelfart Kommune
LOKALPLAN NR. 28.11

Erhvervsområde
ved Værkstedvej

Matrikelkort
Kortbilag 1, mål 1:5.000, 29.04.1996



SIGNATURER:

- • • • Lokalplangrænse
- == Adgangsvej
- Sti
- ▨ Erhverv
- ▤ Offentligt grønt område
- ▩ Plantebælte
- Område, hvor der kan indpasses en institution

Middelfart Kommune
LOKALPLAN NR. 28.11

Erhvervsområde
 ved Værkstedsvej

Kortbilag 2, mål 1:5.000, 24.09.1996