

Middelfart Kommune

# LOKALPLAN NR. 28.16

Butikker ved Brovejen/Odensevej i Middelfart

Oktober 2006



## Middelfart Kommune

# LOKALPLAN NR. 28.16

## Butikker ved Brovejen/Odensevej i Middelfart

# Indhold

|                                                  |        |
|--------------------------------------------------|--------|
| LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER .....        | 5      |
| LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL .....            | 6      |
| LOKALPLANENS INDHOLD .....                       | 6      |
| LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN .....     | 8      |
| LOKALPLANENS FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN..... | 9      |
| LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING ..... | 9      |
| SERVITUTTER .....                                | 13     |
| TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER .....          | 13     |
| <br>LOKALPLANENS BESTEMMELSER .....              | <br>15 |
| VEDTAGELSESPÅTEGNING .....                       | 21     |
| <br>KORTBILAG 1: MATRIKELKORT .....              | <br>22 |
| KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT .....                 | 23     |
| <br>KOMMUNPLANTILLÆG NR. 18 .....                | <br>25 |



## LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet, der er på 4.300 m<sup>2</sup>, ligger i den østlige del af Middelfart mellem Brovejen og Odensevej. Området er en del af et erhvervsområde og anvendes i dag primært som beboelse og ubebygget område. Den eksisterende bebyggelse i området omfatter enkelte bygninger, som ligger ud til Odensevej. Vejadgang til området sker i dag fra Odensevej.

Mod vest grænser området op til en dagligvarebutik, mens bebyggelsen mod nord og øst er en blanding af erhvervs- og boligbebyggelse. Syd og vest for området ligger centerområdet (C10), der i kommuneplanen er udlagt til detailhandel og bl.a. rummer et varehus.

Terrænet i lokalplanområdet er fladt og området er - på trods af beplantning langs Odensevej - meget synligt fra de omgivende veje. Terrænet i området ligger endvidere lavere end de tilstødende veje.

Lokalplanområdet ligger i byzone og er privatejet.



Lokalplanområdet ligger mellem Odensevej og Brovejen i Middelfart by.

## LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er et konkret ønske om at opføre en dagligvarebutik med et bruttoetageareal på ca. 800 m<sup>2</sup>, en udvalgs-varebutikker med et samlet bruttoetageareal på ca. 700 m<sup>2</sup> samt andre centerorienterede virksomheder, som kan indpasses i området f.eks. et fitness-/motionscenter. Endvidere ønskes mulighed for etablering af en benzinstation med selvbetjening.

Indpasning af en dagligvarebutik i området kan imidlertid kun ske under forudsætning af, at Byrådet udarbejder og vedtager et tillæg til kommuneplanen vedrørende detailhandel.

Formålet med lokalplanen er således at give mulighed for at opføre ny bebyggelse til centerorienterede virksomheder i området, bl.a. en ny dagligvarebutik samt sikre, at udformningen af bebyggelse, skilte mv. ikke virker dominerende i forhold til omgivelserne. Endvidere skal lokalplanen sikre tilkørselsmuligheder til området fra Odensevej og at der med diverse former for beplantning sikres et grønt udtryk mod veje og boligområdet mod øst.

## LOKALPLANENS INDHOLD

### Anvendelse og bebyggelse

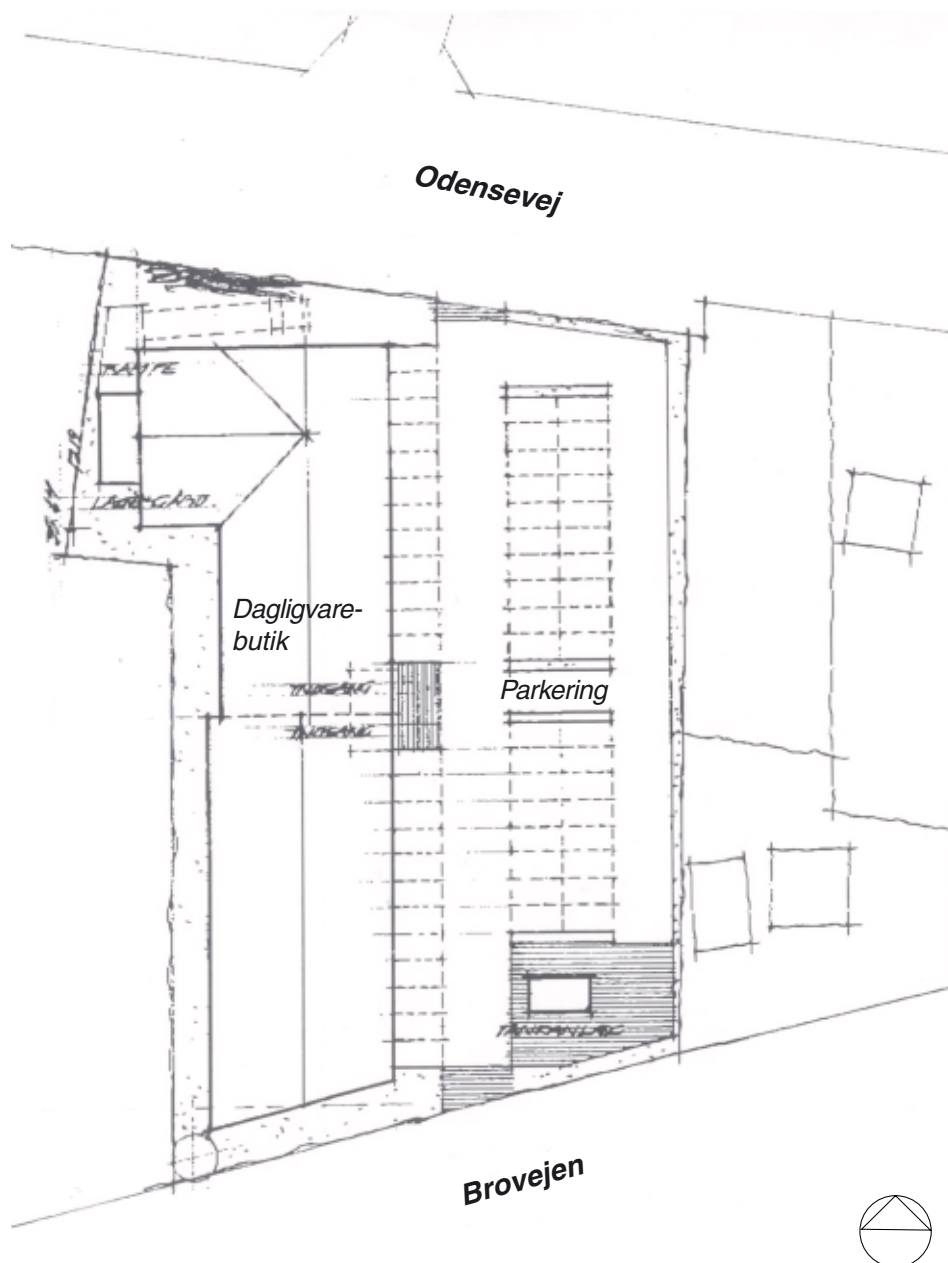
Inden for lokalplanområdet kan etableres eller indrettes nye butiksområder med et samlet bruttoetageareal på højst 1.500 m<sup>2</sup>. Den enkelte butik må ikke være større end 1.000 m<sup>2</sup> for dagligvare- og udvalgswarebutikker. Endvidere kan der etableres andre centerorienterede virksomheder i området.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 for området som helhed. Nye bygninger kan opføres med op til 2 etager og en bygningshøjde på max. 9 meter. Dog kan bebyggelse, der ligger tættere på naboskellet mod øst end 10 meter, kun opføres med en højde på max. 6,5 meter.

### Bebyggelsens ydre fremtræden

Området har en meget synlig placering ved to overordnede veje. Ved etablering af ny bebyggelse er det derfor hensigten, at den anvendte arkitektur og de anvendte materialer harmonerer med omgivelserne og ikke virker dominerende i bybilledet. Der stilles endvidere krav til udformningen og placeringen af tekniske installationer og skilte, så disse elementer ikke forringer hverken bebyggelsens eller områdets visuelle udtryk.

Nye bygningsfacader skal fremtræde med blank, pudset eller



*Forslag til placering og indretning af butikker med tilhørende parkeringsarealer samt benzinstation.*

vandskuret mur. Mindre partier kan også fremtræde i ufarvet beton. Endvidere kan op til 50 % af facaden fremtræde i glas, med træbeklædning eller andre typer facadebeklædning.

### **Veje og parkering**

Vejadgang til færdsels- og parkeringsarealer kan ske fra Odensevej. Der kan i alt etableres to overkørsler til området jf. kortbilag 2. Den ene bliver bred og skal udelukkende betjene varetilkørsel med lastbil. De terrænmæssige forhold i området nødvendiggør en særlig anlægsmæssig behandling af de nævnte vejadgange. For at sikre en - teknisk set - tilfredsstillende udformning af

indkørslerne er der mulighed for at terrænregulere i det omfang, det er nødvendigt. På den øvrige del af arealet kan terrænreguleres med op til +/- 1 meter.

### **Ubebyggede arealer og beplantning**

I planen er stillet krav om etablering af en træække mod Brovejen. Dette skal medvirke til at give området et grønt udtryk og skærme indblikket til parkeringsarealerne. Naboområdet mod øst bliver af-skærmet af en støjskærm.

Endelig er der af hensyn til områdets visuelle udtryk bestemmelser om, at udendørs oplag ved butikker skal placeres i tæt hegnede varegårde. Øvrige oplag skal afskærmes godt af hegn eller tæt be-plantning.

### **LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN**

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde E6 i Kommuneplan 2001-2013 (reviderede rammer, december 2004) og er udlagt til erhverv samt butikker, fordi området er del af bymidteafgrænsningen.

Detailhandelstillægget fra 2004 (kommuneplantillæg nr. 5) udvidede midtbyafgrænsningen, så den nu omfatter lokalplanområdet. Dette blev gjort med en intension om at omdanne området fra egentligt erhverv til et område, der kan indeholde center-orienterede virksomheder. For at føre intensionen videre, er der udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, som udvider rammerområde C10 til også at omfatte lokalplanområdet. Tillægget, der har nr. 18, er gengivet bagerst i planen.

Størrelsen af den enkelte butik må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 1.000 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker. Indenfor rammeområdet må bebyggelse opføres i 1-2 etager og med maks. højde på 10 m. Bebyggelsesprocenten må maks. være 50 for området som helhed.

Inden for bymidteafgrænsningen er arealrammen på 2.800 m<sup>2</sup> for nyudlæg og omdannelse til butikker.

Arealrammen på 2.800 m<sup>2</sup> for nyudlæg og omdannelse til butikker er i dag brugt og derfor er vedtagelsen af kommuneplantillæg nr. 16 for detailhandel i Middelfart Kommune en forudsætning for lokalplanens endelige vedtagelse.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 16 er i offentlig høring sideløbende med nærværende lokalplanforslag.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 28.06, „Bolig- og erhvervsområde ved Brovejen/Odensevej“ fra 1987, hvor området er udlagt til erhvervsformål. Med den endelige vedtagelse af lokalplanen bortfalder lokalplan nr. 28.06 for den del af området, der er omfattet af nærværende lokalplan.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

### Kystbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnærhedszonen, som er omfattet af planlovens bestemmelser om planlægning i kystområderne, herunder en vurdering af alle lokalplaner i kystnærhedszonen.

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.

Bebyggelsens omfang vil ikke afvige fra nabobebyggelsen mod vest, som er en dagligvarebutik på 2.000 m<sup>2</sup>. Mod øst findes der overvejende boliger og mindre erhvervsbebyggelse. De terrænmæssige forhold i lokalplanområdet vil imidlertid bevirke, at bebyggelsen syner knapt så markant ved færdsel langs Brovejen og Odensevej. Endvidere vil området komme til at udgøre en naturlig del af det eksisterende centerområde, hvor der allerede ligger et større varehus i forvejen. På den baggrund er det Byrådets skøn, at området ikke vil fremtræde negativt i samspillet med kystlandskabet.

### Regionplanen

#### Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanens område ligger inden for et område med drikkevandsinteresser. Området er udpeget som særligt interesseområde i Regionplanen, men er i Forslag til Indsatsplan for Middelfart ændret til område med drikkevandsinteresser. Dog ligger lokalplanområdet stadigvæk indenfor et indvindingsopland, hvor indenfor der ikke må etableres aktiviteter, som udgør en risiko for grundvandet.

Det vurderes, at anvendelsen af området til overvejende butiksførmål ikke vil udgøre en risiko for grundvandsbeskyttelsen. Endvidere ligger lokalplanområdet i bykernen og foranlediger ikke byudvikling.

Med hensyn til etablering af en benzinstation i området træder anden lovgivning i kraft (bl.a. miljøloven og olietankbekendtgørelsen), som sikrer, gennem krav til tankanlægget, at risikoen for grundvandsforurening minimeres. Kommunen fører tilsyn med, at reglerne overholdes.

Lokalplanen er i øvrigt i overensstemmelse med regionplanen.

### **Spildevand**

Området kloakeres således, at spildevandet afledes til centralrensningsanlægget i Middelfart. Det påregnes, at kloakeringen i lokalplanområdet udformes som separat kloakering.

### **Varmeforsyning**

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

### **Forurening**

Der er ikke konstateret jordforurening inden for lokalplanområdet.

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

### **Støj**

#### *Vejtrafikstøj*

Lokalplanområdet grænser mod nord op til Odensevej og mod syd op til Brovejen. Den store trafikmængde genererer en del trafikstøj. Anvendelsen til dagligvarebutik er som sådan ikke støjfølsom anvendelse, hvorfor støjbelastningen fra Odensevej og Brovejen ikke er relevant i forhold til fremtidig anvendelse til butiksformål.

#### *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 og i naboområderne gælder grænseværdierne vist i skemaet herunder. Området kan karakteriseres som centerområde, da det ligger inden for bymidteafgrænsningen i henhold til kommuneplanen.

| 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.*

Det støjmæssige bidrag i relation til områdets anvendelse til butiksformål 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 i hverdage og at tømningstiden er maks. 15 minutter pr. gang. På lørdage forventes én varetilkørsel. Varetilkørsel vil ske i dagperioden (kl. 7-18 på hverdage og 7-14 på lørdage). På søndage er der ikke varetilkørsel. Vareindleveringen foregår på arealet nord for butikken ved Odensevej

#### *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. 320 biler.

#### *Støjberregning*

Der er foretaget en støjberregning af den forventede støjbelastning fra en dagligvarebutik i lokalplanområdet. Af beregningerne fremgår, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan forventes overholdt, når der ikke forekommer varelevering i perioden kl. 18 – 07. Det kræver dog etablering af en 1,4 meter høj, lydtæt skærm langs lokalplanens østlige naboskel. Det anbefales at øge højden til 1,8

meter for at minimere støj- og lysgener ved naboen.

På baggrund af ovenfor nævnte støjberegning fastsættes i lokalplanen en bestemmelse om etablering af en støjskærm langs det østlige naboskel som vist på kortbilag 2. Beregningen viste, at højden på støjskærmen skal være min. 1,4 m, men lokalplanen fastsætter højden til de anbefalede 1,8 m for at sikre naboer mest muligt mod støjgener.

### **Museumsloven**

Indenfor lokalplanområdet kan der være risiko for at støde på jordfaste fortidsminder under anlægsarbejderne. Odense Museum forventer dog ingen jordfaste fund indenfor lokalplanområdet. Dog skal bygherre være opmærksom på, at hvis der i forbindelse med anlægsarbejde på området alligevel påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. museumsloven § 27, lov nr. 473 af 7. juli 2001) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og Odense Museum adviseres.

### **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 mod øst og nord, der primært består af en blanding af erhvervs- og boligbyggeri i op til halvanden etage. Dog vil den i omfang ikke adskille sig væsentligt fra den bebyggelse der findes mod vest, som er en dagligvarebutik med tilhørende parkering.

Bebyggelsen afskærmes med beplantning mod Brovejen og med støjskærm mod naboområdet mod øst, hvorfor det visuelle indtryk ikke forringes væsentligt. Mht. til støjgener må den nye anvendelse af grunden forventes at generere en større mængde trafik end den hidtidige anvendelse. Dette i kraft af øget besøg og varetilkørsel.

I lokalplanen fastsættes rammer for etablering af en støjskærm mod området mod øst, da det indeholder enkelte boliger således, at Miljøstyrelsens regler og krav bliver 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**

Det er ejere og bygherrers 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. Nedenfor er nævnt servitutter, der er lyst for lokalplanområdet:

27.01.1925 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

05.01.1928 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

05.04.1935 Dok om byggelinier mv

13.02.1965 Dok om adgangsbegrænsning mv

14.12 1987 Lokalplan nr. 28.06

07.11.1988 Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt

Private tilstandservitutter, der er i strid med lokalplanen ved lokalplanens endelige vedtagelse, aflyses. Middelfart Kommune gør opmærksom på, at man ikke ansvarer for eventuelle fejl og mangler i oversigten.

## **TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER**

Virkeliggørelsen af lokalplanen kræver ingen tilladelser fra andre myndigheder.



## **Middelfart Kommune Lokalplan nr. 28.16**

### **Butikker ved Brovejen/Odensevej i Middelfart**

I henhold til lovbekendtgørelse 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 give mulighed for etablering af centerorienterede virksomheder i området, herunder etablering af nye butikker,
- at sikre, at ny bebyggelse, skilte, parkeringsarealer mv. gives en udformning og et udseende, der er i harmoni med omgivelserne,

#### **§ 2. Lokalplanens område og zonestatus**

1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 af 01.03. 2006 og omfatter følgende matr. numre af

Skrillinge By, Kauslunde:  
6g, 6ay, 6bf,

samt alle parceller, der efter den 01.03. 2006 udstykkes inden for området.

2.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

#### **§ 3. Områdets anvendelse**

1.

Lokalplanområdet må kun anvendes til centerorienterede erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til butikker, kontorer, klinikker, restaurationer, serviceerhverv og ikke-støjfølsomme offentlige formål samt andre erhverv, som naturligt hører til i et centerområde.

2.

Inden for lokalplanområdet kan etableres eller indrettes nye butikker med et samlet bruttoetageareal, der ikke overstiger 1.500 m<sup>2</sup>. Den enkelte butiks bruttoetageareal (butik, lager, personalerum mv.) må ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup> for dagligvare- og udvalgsvarer-butikker.

#### **§ 4. Vej- og parkeringsforhold**

1.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Odensevej indenfor den på kortbilag 2 viste strækning. Der kan etableres i alt 2 overkørsler til vej. Den ene overkørsel må kun anvendes til varetilkørsel for butikker.

2.

Der er i henhold til vejlovgivningen tinglyst byggelinier langs Brovejen (15 m fra vejmidte) og Odensevej (5 m fra vejskel). Der er ligeledes tinglyst adgangs begrænsning til Brovejen.

3.

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

- 1 p-plads pr. 25 m<sup>2</sup> etageareal ved butikker
- 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal ved kontorer
- 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal ved øvrig bebyggelse

Parkeringspladserne skal i øvrigt anlægges efter byggelovgivningens regler.

#### **§ 5. Tekniske anlæg**

1.

Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.

2.

Ny bebyggelse i lokalplanområdet skal tilsluttes det offentlige kloaknet.

3.

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

4.

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

## **§ 6. Bebyggelsens omfang og placering**

1.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 for området som helhed.

2.

Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger må ikke opføres med mere end 2 etager, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 9 meter over terræn.

Ved etablering af bebyggelse eller bygningsfremspring tættere på det østlige naboskel end 10 meter må bygningshøjden ikke overstige 6,5 meter.

3.

Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 1 meter i forhold til det nuværende terræn. Dog kan der terrænreguleres i det nødvendige omfang ved etablering af vejadgang fra Odensevej.

4.

Benzinstandere og overdækning kan opføres som fritliggende anlæg indenfor området.

## **§ 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 mur. Facader kan også fremtræde med mindre partier af ufarvet beton - f.eks. synlige, bærende elementer. Endvidere kan op til 50% af facaden fremtræde i transparent, ufarvet glas, med træbeklædning eller andre former for facadebeklædning, f.eks. facadetegl, skærmregl eller zink.

3.

Bebyggelsens tage skal udformes med en hældning på 10- 45 gra-

der og fremtræde som symmetriske saddeltage eller som flade tage. Mindre bygningsdele kan udformes med buet tag eller pyramidetag. Som synlig tagbeklædning skal anvendes tagpap, naturskifer, beton- 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.

4.

Der kan opsættes anlæg til solenergi såfremt det indpasses i harmoni med bygningens arkitektur.

Øvrige tekniske installationer skal være skjult i bygninger eller indgå bevidst som arkitektoniske elementer i bebyggelsen, f.eks. med geometrisk eller skulpturel udformning.

5.

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

6.

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.

7.

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 ved vejadgangen fra Odensevej. Pylonen må maks. være 3 meter høj incl. skilt, og skiltet må ikke være større end 0,8 x 2 meter (bredde x højde) og kan evt. udformes så det er fælles for flere butikker eller virksomheder.

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.

Langs med Brovejen skal der etableres en træække som vist i princippet på kortbilag 2.

3.

I tilknytning til butikker må der kun etableres udendørs oplag i dertil indrettede varegårde omgivet af tætte hegn.

Øvrige udendørs oplag inden for lokalplanområdet skal afskærmes bag hegn eller tæt beplantning.

## **§ 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 en 1,8 meter høj støjskærm mod det østlige naboskel for at sikre naboområdet mod støjgener, som vist på kortbilag 2.

## **§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning**

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før

- der er etableret varmemforsyning i henhold til Middelfart Kommunes varmeplan.
- der er etableret parkering, jf. §4
- der er etableret træække, jf. §8  
(Kan udskydes til forestående plantesæson)

- der er etableret støjskærm jf. §9.

## **§ 11. Ophævelse af gældende lokalplan**

1.

Med den endelige vedtagelse af lokalplanen bortfalder lokalplan nr. 28.06 for den del af området, der er omfattet af nærværende lokalplan.

## **§ 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**

Endeligt vedtaget af Middelfart Byråd den 2. oktober 2006

Steen Dahlstrøm  
Borgmester

/ Steen Vinderslev  
Konst. teknisk direktør

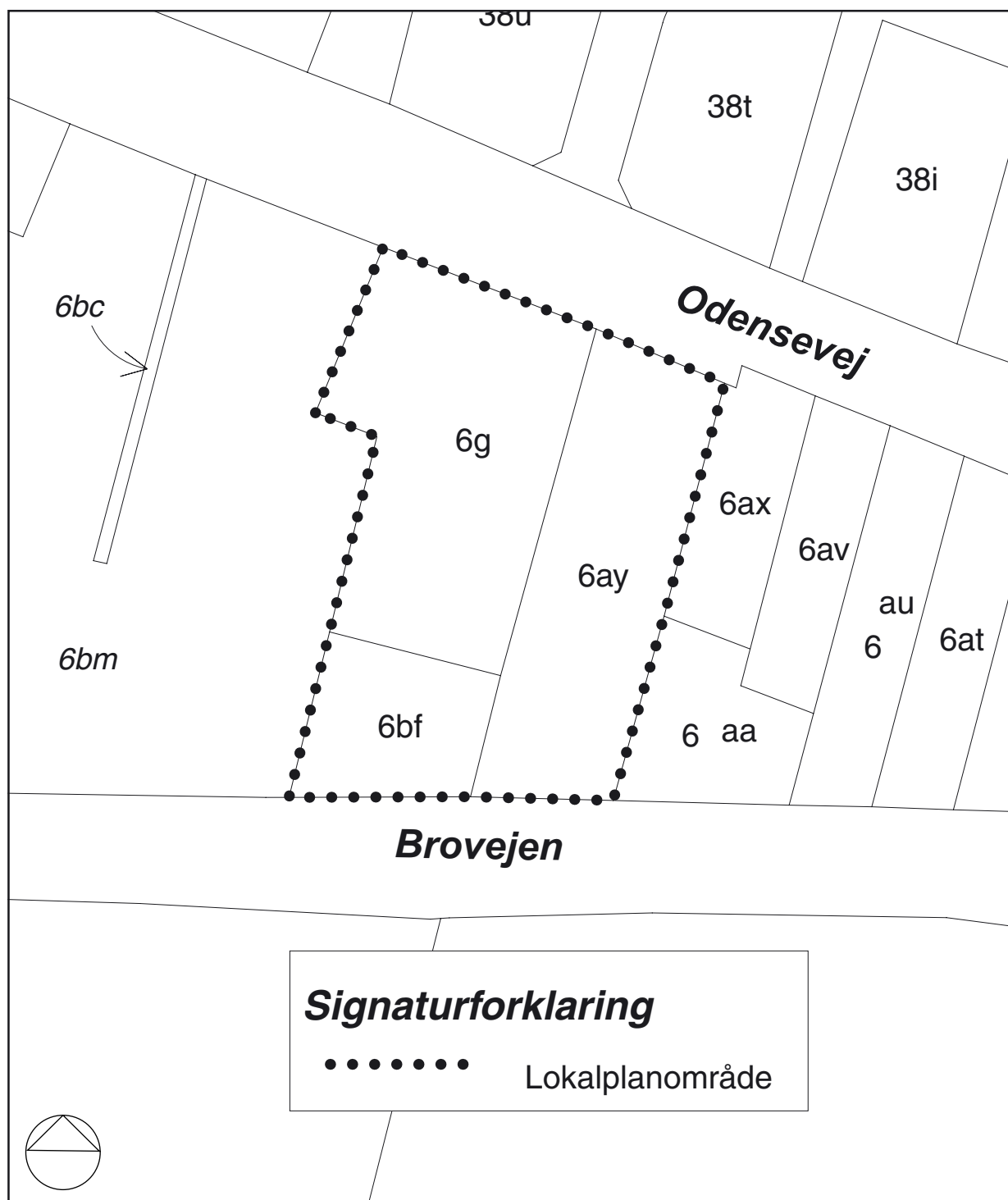
Den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort i Melfar Posten d.  
11. oktober 2006.

Middelfart Kommune  
**Lokalplan nr. 28.16**

Butikker ved Brovejen/Odensevej i Middelfart

**KORTBILAG 1: MATRIKELKORT**  
**MÅL: 1: 1.000**

**Dato: 1. Marts 2006**



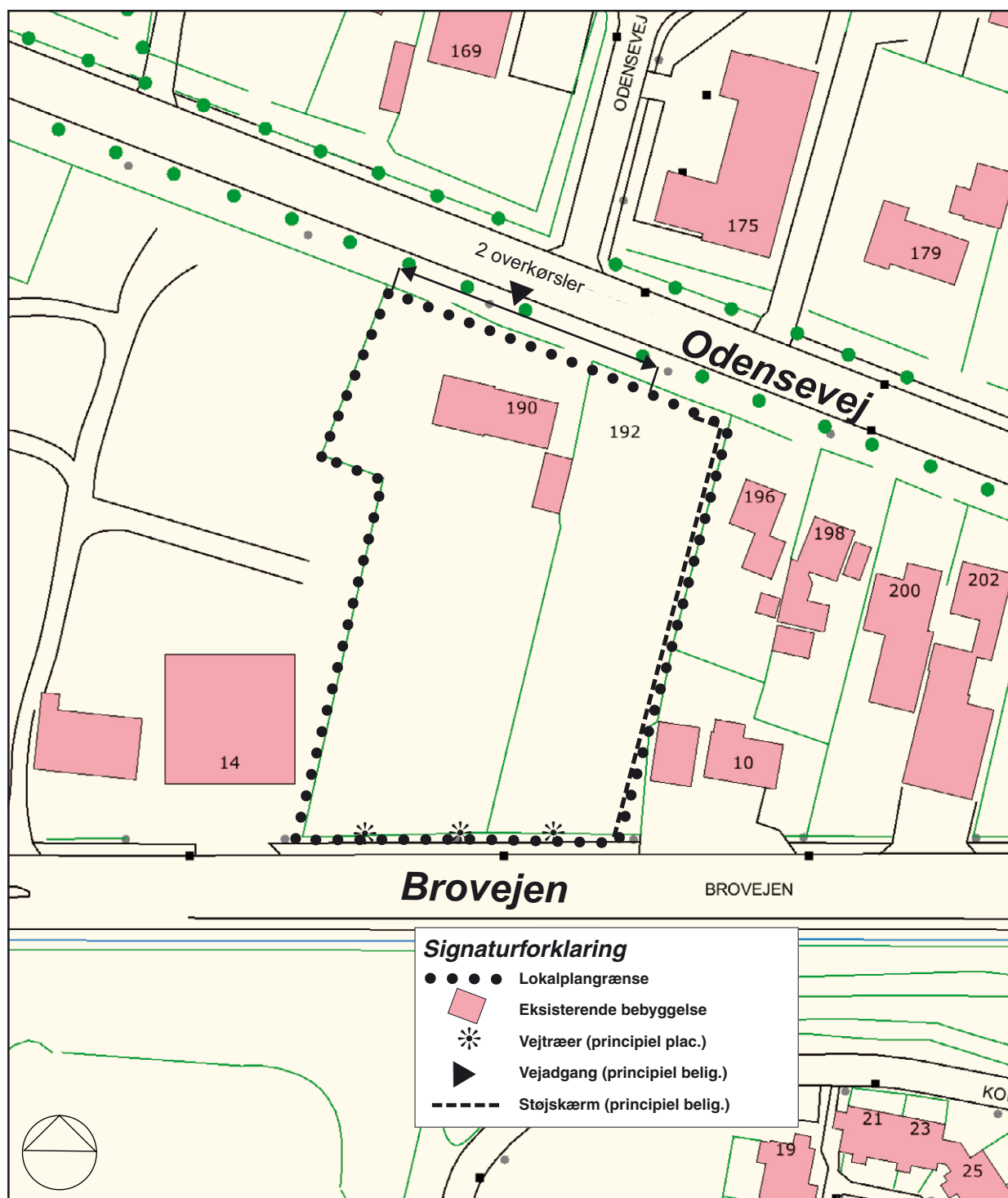
Middelfart Kommune  
**Lokalplan nr. 28.16**

Butikker ved Brovejen/Odensevej i Middelfart

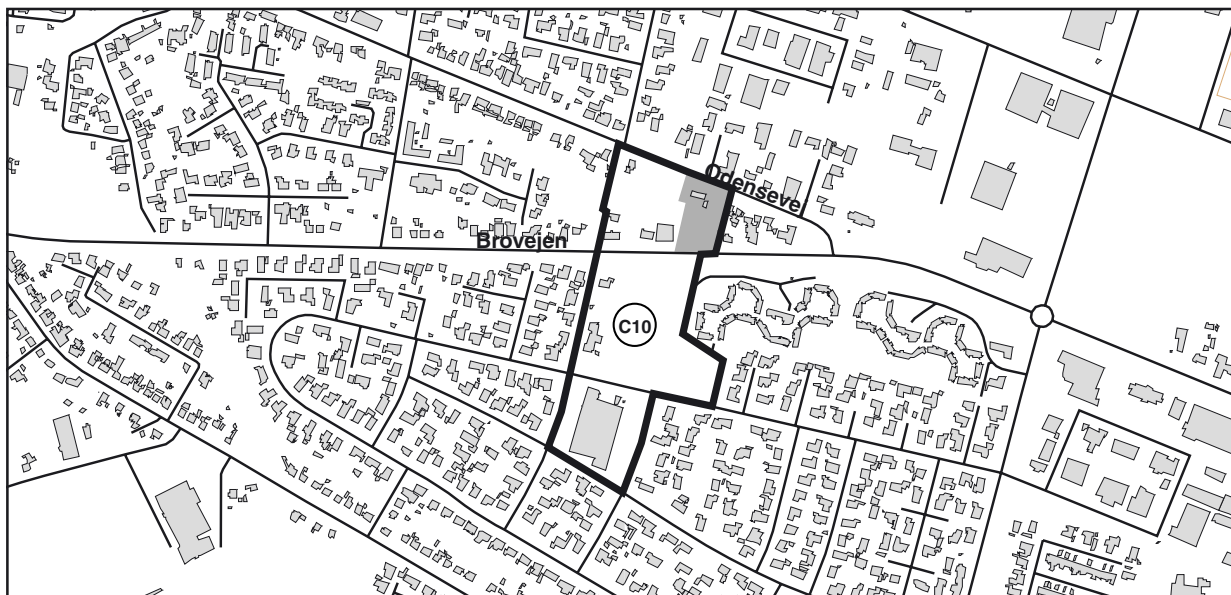
**KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT**

MÅL: 1: 1.000

Dato: 1. marts 2006







## Middelfart Kommune

# TILLÆG NR. 18 TIL KOMMUNEPLAN 2001-2013

## Butikker ved Brovejen/Odensevej i Middelfart

For det på kortet viste område C10 fastlægges følgende rammer for lokalplanlægningen:

1. Afgrænsningen af rammeområde C10 ændres til den afgrænsning, som er vist på kortet ovenfor. Det med gråt markerede område overføres til kommuneplanens rammeområde C10.
2. Områdets anvendelse fastlægges til centerområde med butikker, kontorer, liberale erhverv, restauranter og offentlige formål. For detailhandelsbutikker gælder at den enkelte butiks bruttoetageareal må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 1.000 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker.
3. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 for området som helhed.
4. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager, og bebyggelseshøjden må ikke overstige 10 meter.
5. Området er aflastningscenter for den centrale bydel - fx til større butikker og servicevirksomheder.
6. Byzone.

Endeligt vedtaget af Middelfart Byråd den 2. oktober 2006

Steen Dahlstrøm  
Borgmester

/ Steen Vinderslev  
Konst. teknisk direktør