



MIDDELFART KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 29.02

Erhvervs- og institutionsområde ved Jyllandsvej

November 1990

Middelfart kommune

LOKALPLAN NR. 29.02

Erhvervs- og institutionsområde ved Jyllandsvej

INDHOLDSFORTEGNELSE

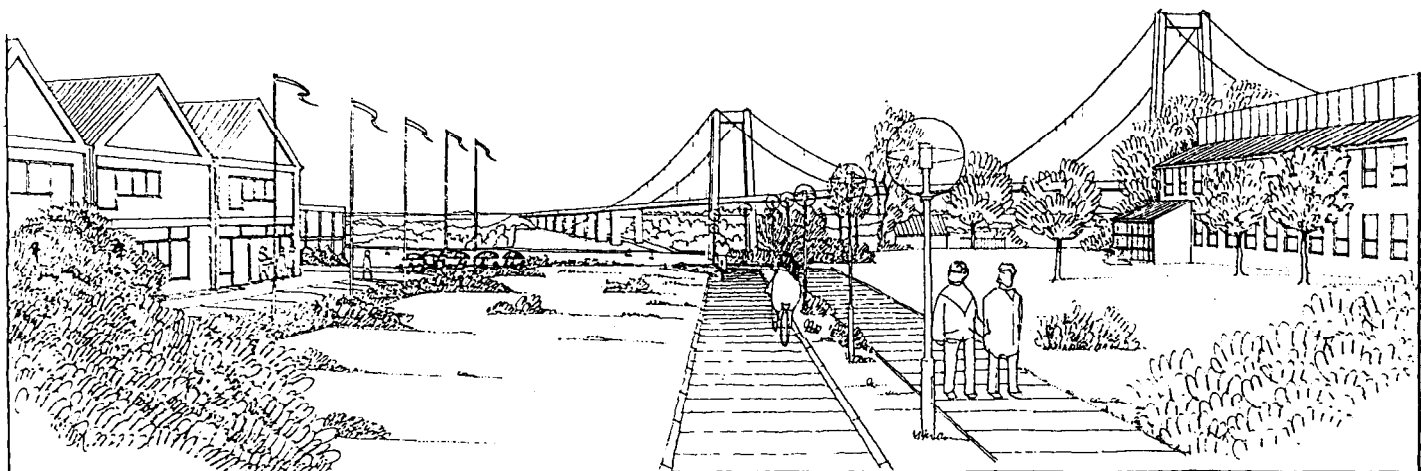
Indledning.....	3
Planskitse og lokalplan.....	4
Hoveddisponering.....	5
Lokalplanen og kommuneplanen.....	5
Affaldsdepoter.....	6
Området.....	6
Lokalplantekst med kommentarer.....	7
Lokalplanens retsvirkninger.....	18
Kommuneplantillæg nr. 7.....	19

Kortbilag og illustrationsplan er indsat bag i hæftet.

Udarbejdet i samarbejde med Middelfart kommunes tekniske forvaltning af arkitekt Sven Allan Jensens tegnestue.

De to broer og Lillebælt set fra Jyllandsvej





Fremtidig sti i det grønne område mellem hotellet og Nordisk Fjer

Indledning

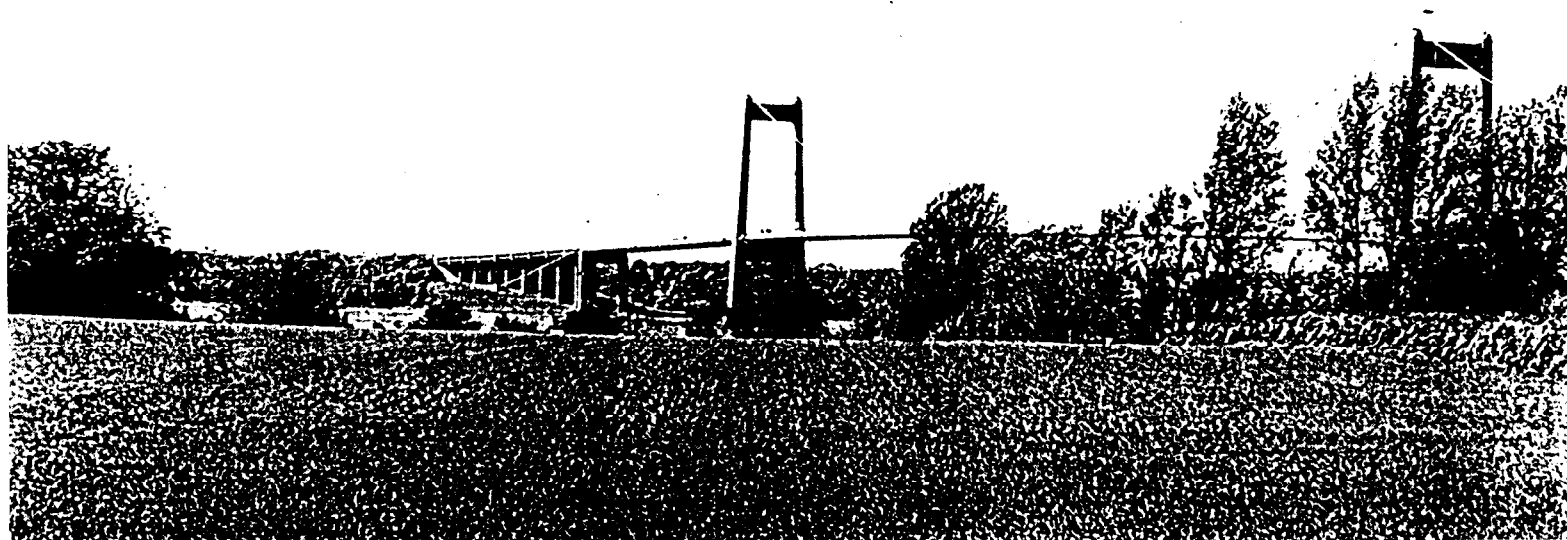
Byrådet har med udarbejdelsen af denne lokalplan taget skridt til at påbegynde udbygningen af det højklassede erhvervs- og institutionsområde ved Jyllandsvej.

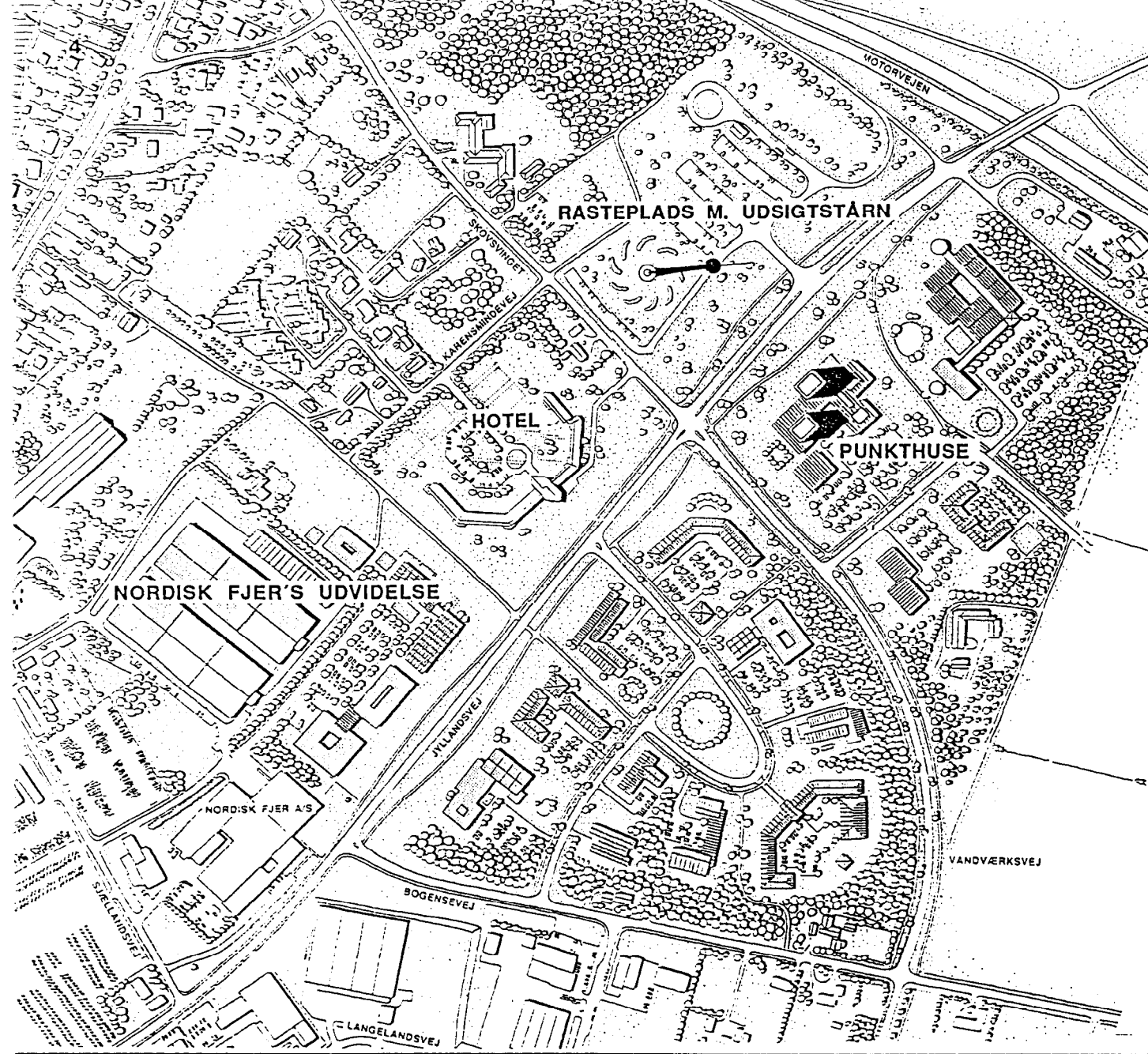
Det er sket med baggrund i den ret omfattende planlægning af regionale erhvervsområder, som nu finder sted i landsdelen i forventning om en forstærket udvikling, når den faste storebæltsforbindelse og det indre marked kommer.

Middelfarts fremtidige regionale erhvervsområder har en absolut attraktiv og konkurrencedygtig beliggenhed sammenlignet med de omliggende byers tilbud.

De ligger i smukke landskabelige omgivelser, og der er flere steder udsigt over bæltet. Desuden er der særdeles bekvem adgang til det overordnede vejnet og lille afstand til jernbanen.

Gennem planlægningen og en særlig indsats med hensyn til de grønne områders udformning og beplantning vil byrådet søge at skabe et kvarter af meget høj standard. Med lokalplanen sikres det iøvrigt, at denne standard bevares fremover, således at virksomheder, der etablerer sig i området, får den bedst mulige garanti for, at også efterfølgende tilflyttere lever op til det høje niveau.





PLANSKITSE, ILLUSTRATIONSPLAN

Planskitse og lokalplan

Der er udarbejdet en planskitse, som omfatter arealer på begge sider af Jyllandsvej. Mod vest drejer det sig om Nordisk Fjer's fabrik med udvidelsesareal, Hotel Cassiopeia og dele af rastepladsen ved motorvejen.

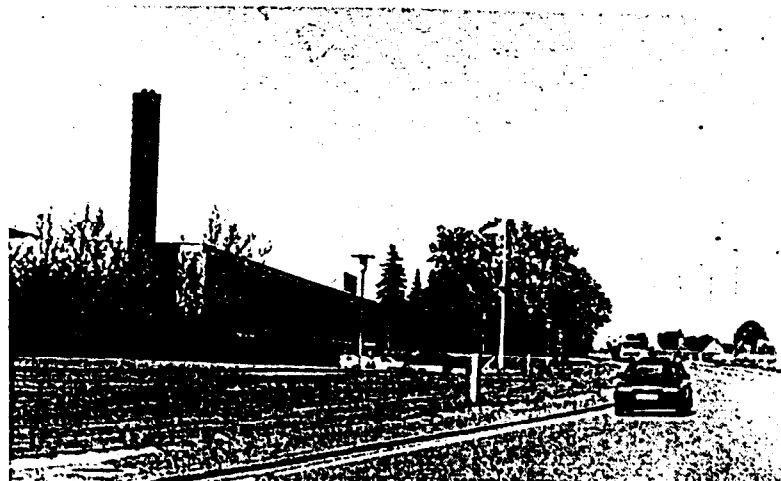
Mod øst er arealer mellem motorvejen og Bogensevej taget med i skitsen.

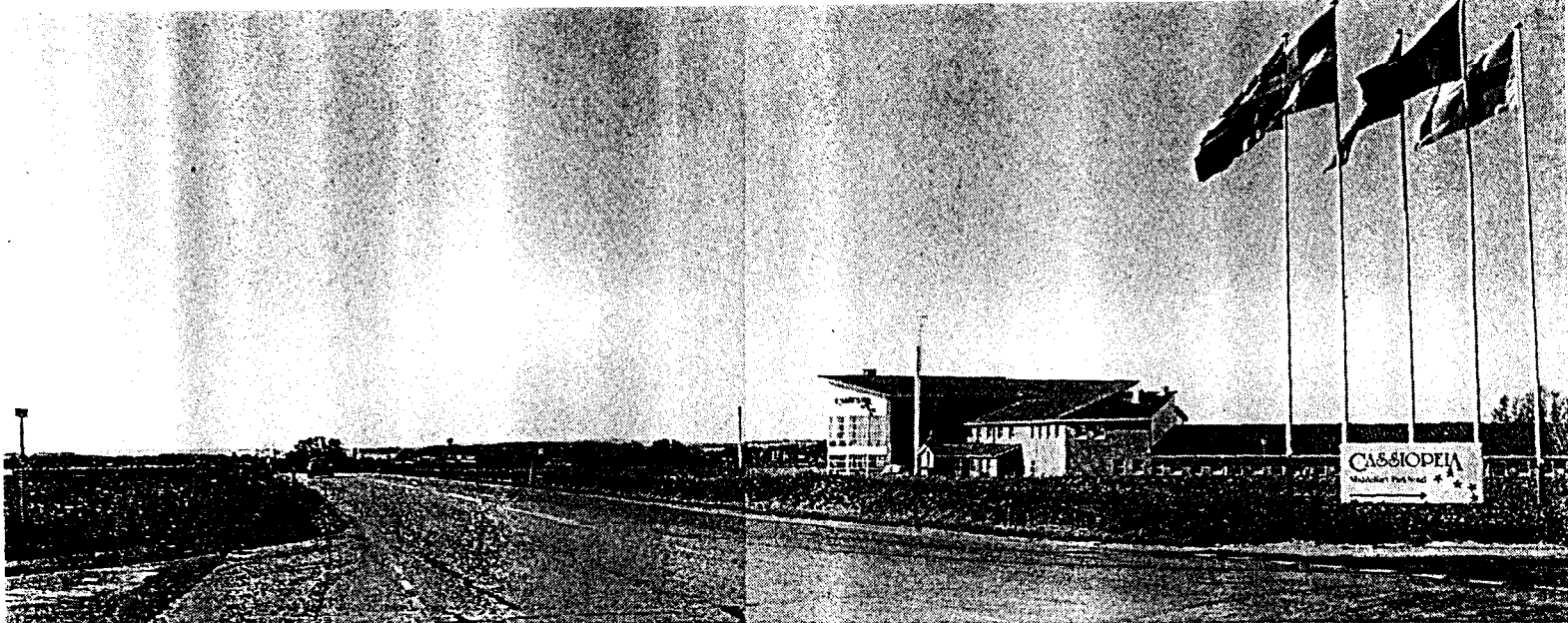
Planskitsen er i første omgang fulgt op af en lokalplan, som dækker landbrugsarealerne langs Jyllandsvejs østside og dele af rastepladsen. Lokalplanen har i modsætning til planskitzen bindende virkning for det område, den omfatter.

Nordisk Fjer er ikke medtaget i lokalplanen, da der ikke på tidspunktet for udarbejdelsen foreligger aktuelle ønsker om større udvidelser.

Når virksomheden vil gøre brug af sine arealer vil man søge at tillemppe udbygningen efter de idéer, der fremgår af skitsen, og eventuelt udarbejde en supplerende lokalplan.

Nordisk Fjer's bebyggelse ved Jyllandsvej





Hotel Cassiopeia og Jyllandsvej set mod sydvest

Hoveddisponeringen.

Ifølge planskitserne disponeres området således, at der i den nordøstlige del lokaliseres store og mellemstore virksomheder. Her er det også tanken at åbne mulighed for et højere bygningskompleks, f.eks. i form af et eller flere punkthuse. På den måde kunne Middelfart få et vartegn, som uden at dominere den gamle købstad kunne markere over for omverdenen, at her ligger en driftig by og et moderne erhvervsområde.

Til mellemstore virksomheder reserveres strækningen langs Jyllandsvejs østside mellem Vandværksvej og Bogensevej.

Resten af trekanten kan indrettes med store, mellemstore eller mindre virksomheder, afhængigt af behovet, når udbygningen bliver aktuel.

Midt i trekanten udlægges et fælles friareal, som skal virke som områdets karakteristiske "samlende element" - en plads, som giver området en særlig identitet, og hvortil virksomhedernes facader og indgangspartier orienterer sig.

Arealet vest for Jyllandsvej og syd for hotellet ejes i det væsentlige af Nordisk Fjer. Virksomheden har en kombineret fabriks- og kontorbygning på hjørnet af Jyllandsvej og Sjællandsvej og en fritliggende fabrikshal længere inde på arealet.

Det er tanken at sikre virksomheden mulighed for at udvide ved fabrikshallen med yderligere industribegyggelse, oplag o.lign, som ikke nødvendigvis skal opfylde kravene om høj udseendemæssig standard. De viste store haller indgår i virksomhedens udbygningsplaner.

Resten af arealet mod hotellet og Jyllandsvej tænkes anvendt til præsentabelt byggeri i lighed med området øst for Jyllandsvej. Langs skellet mod hotellet friholdes et åbent grønt område med en sti, så man i et vist omfang kan bevare udsigten over Lillebælt ved den nye bro.

På rastepladsen åbnes mulighed for at bygge et udsigtstårn, som både kan tjene som vartegn og blive en turistmæssig attraktion på grund af den smukke udsigt over bæltet.

Sagen tages op med vejdirektoratet, som står for rastepladsen.

Lokalplanen og kommuneplanen

Lokalplanen afviger på forskellige punkter fra Kommuneplan 1985-92.

Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg, som er behandlet og vedtaget sideløbende med lokalplanen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med tillægget, som findes bag i hæftet.

*Areal til fremtidig sti mod Lillebælt,
beliggende langs nordsiden af
Nordisk Fjer's ejendom*



Affaldsdepoter

Man er ikke fra kommunens side bekendt med, at der skulle findes affaldsdepoter indenfor lokalplanens område

Området

Områdets højeste punkt ligger på rastepladsen ved motorvejen i kote ca. 36. Herfra skråner terrænet jævnt mod syd til Bogensevej, som ligger i kote ca. 23.

Mod vest er terrænformerne mere markante, idet der er en niveauforskel mellem Jyllandsvej og Falstersvej på ca. 10 m, og herfra yderligere et fald til kysten på ca. 17 m.

Dette giver idag en smuk udsigt mod bæltet og de to broer.

TERRÆNFORHOLD



Middelfart kommune

Lokalplan nr. 29.02

Erhvervs- og institutionsområde ved Jyllandsvej

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22.7.1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at fastlægge rammer for etablering af et erhvervs- og institutionsområde af høj standard forbeholdt præsentable virksomheder, som er specielt egnede til den trafikalt og landskabeligt enestående beliggenhed.

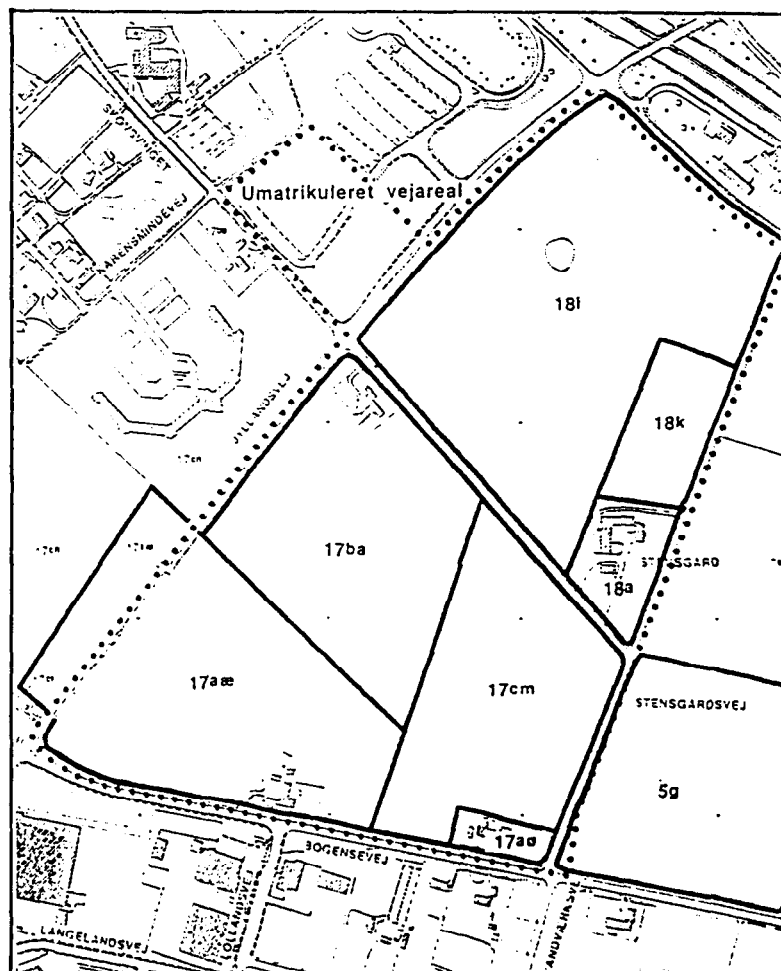
§ 2. Lokalplanens område

1.
Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag af 6.9.1990 og omfatter matr. nr. 17aø, 17ba, 17cm, 18a, 18i, 18k og dele af 5g og 17aæ af Staurby by, Vejlbj, og parceller, der efter den 1.12.1989 udstykkes i området

Lokalplanen omfatter desuden dele af det umatrikulerede vejareal ved motorvejen.

2.
Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II, III og IV som vist på kortbilaget.

MATRIKULÆRE FORHOLD



§ 3. Områdets anvendelse

1.
Området udlægges til erhvervsformål, institutionsformål og offentlige formål.
2.
Erhvervsvirksomhed i delområde I, II og III må kun udføres som kontor-, engros-handels-, forsknings-, laboratorie-, udstillings-, hotel- og kursusvirksomhed. Der kan med byrådets tilladelse indrettes servicevirksomhed og lettere produktion med tilknytning til de nævnte virksomheder på betingelse af, at karakteren af overvejende kontor- og administrationsområde ikke brydes. Ejendommen matr. nr. 17^{aø} og en eventuel restejendom af 17^{aæ} omfattende bebyggelsen ved Bogensevej i delområde III må kun anvendes til boligformål.
3.
Delområde IV må kun anvendes til rasteplads med faciliteter for trafikanter og turister. Der kan efter aftale mellem byrådet og vejdirektoratet opføres et udsigtstårn i området.
4.
I delområderne I, II og III kan indrettes institutioner til undervisning og sundhedsvæsen, samt til kulturelle og sociale formål.

KOMMENTARER

I det følgende er med kursiv skrift anført kommentarer i højre spalte ud for en række lokalplanbestemmelser.

ad § 3. Områdets anvendelse

Det er planen at reservere arealerne omkring Jyllandsvej mellem Bogensevej og motorvejen til særligt præsentable virksomheder og institutioner, som findes "værdige" til den fremtrædende beliggenhed ved byens vigtigste adgangsvej og i landskabeligt enestående omgivelser.

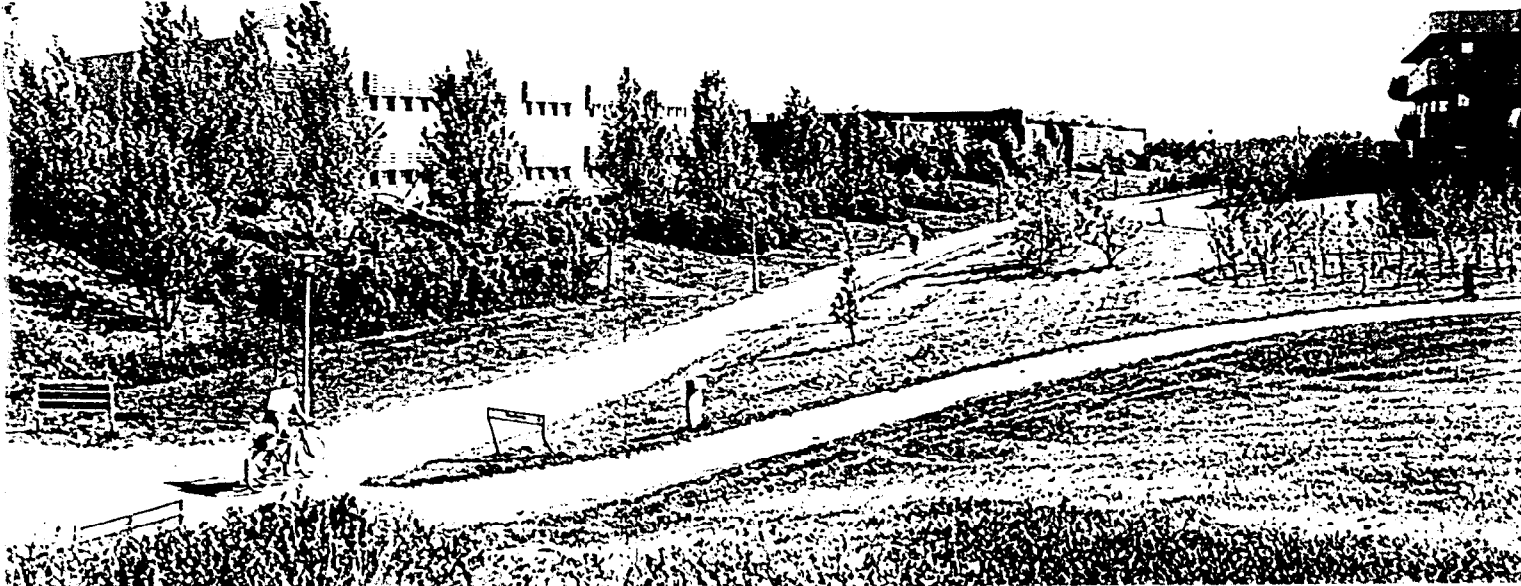
Der tænkes især på kontorvirksomheder, engroshandel, forsikringsselskaber, forskningsprægede virksomheder, EDB-firmaer, hoteller, udstillings-, kursus- og undervisningsinstitutioner. Det vil sige virksomheder, som ikke, eller kun i ringe grad har egentlig produktion eller oplag, og som derfor kan holde, - og er interesseret i en høj standard m.h.t. bygningers og friarealers udseende.

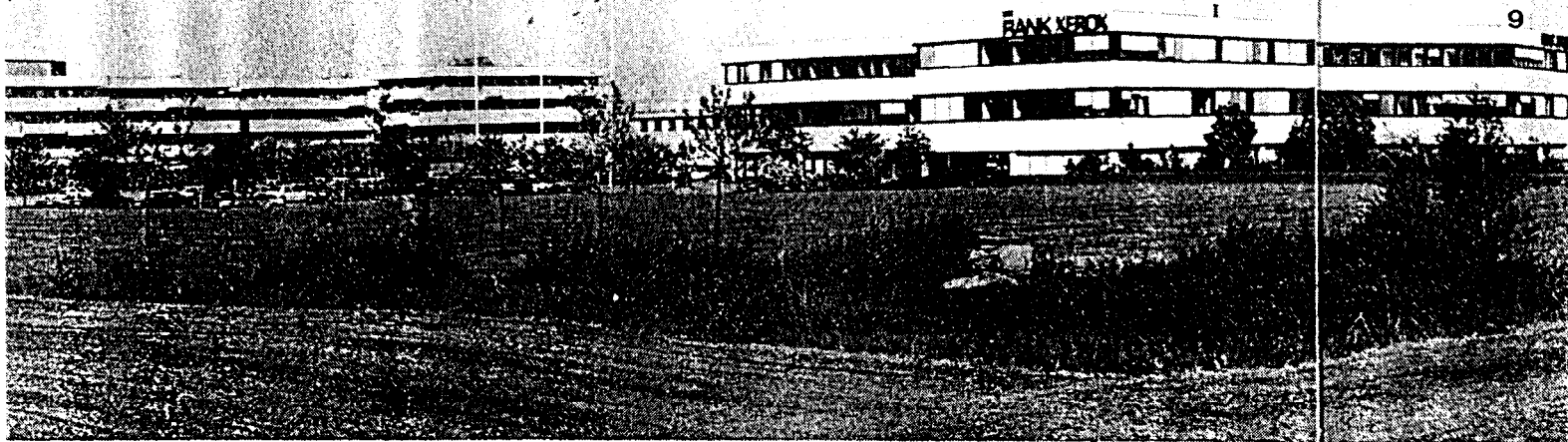
Der vil ikke blive tilladt butikcentre, supermarkeder, storkøb og andre former for detail salg.

For de eksisterende småejendomme gælder, at de to huse ved Bogensevej kan blive liggende som boliger indpasset i skovbæltet.

Gården på hjørnet af Jyllandsvej og Stensgårdsvej påregnes nedrevet når udbygningen af ejendommen bliver aktuel.

Eksempel på præsentabel erhvervs- og institutionsbebyggelse i parkagtigt område (Lautrupparken i Ballerup)





Eksempel på præsentabel erhvervs- og institutionsbebyggelse i parkagtigt område (Lautrupparken i Ballerup)

5.

Byrådet kan tillade, at der indrettes kollektive og tekniske anlæg til betjening af området (varmecentral, transformerstation, gasstation o. lign.)

6.

Byrådet kan tillade, at der i bygningerne indpasses enkelte beboelseslejligheder for de til virksomhederne knyttede personer, såsom portnere, bestyrere eller lignende.

7.

Der må ikke drives detailhandel herunder detailforhandles biler, hårde hvidevarer, møbler, tæpper o. lign. Udendørs udstilling af produkter og henstilling af materialer o.lign. må ikke finde sted.

§ 4. Udstykninger

1.

Facadegrunde langs Jyllandsvej skal udstykkes efter det på kortbilaget viste princip, og grundbredden skal mindst være 100 m.

2.

Udstykning af området iøvrigt skal finde sted efter udstykningsplaner godkendt af byrådet.

3.

Der må ikke udstykkes grunde med mindre areal end 4000 m²

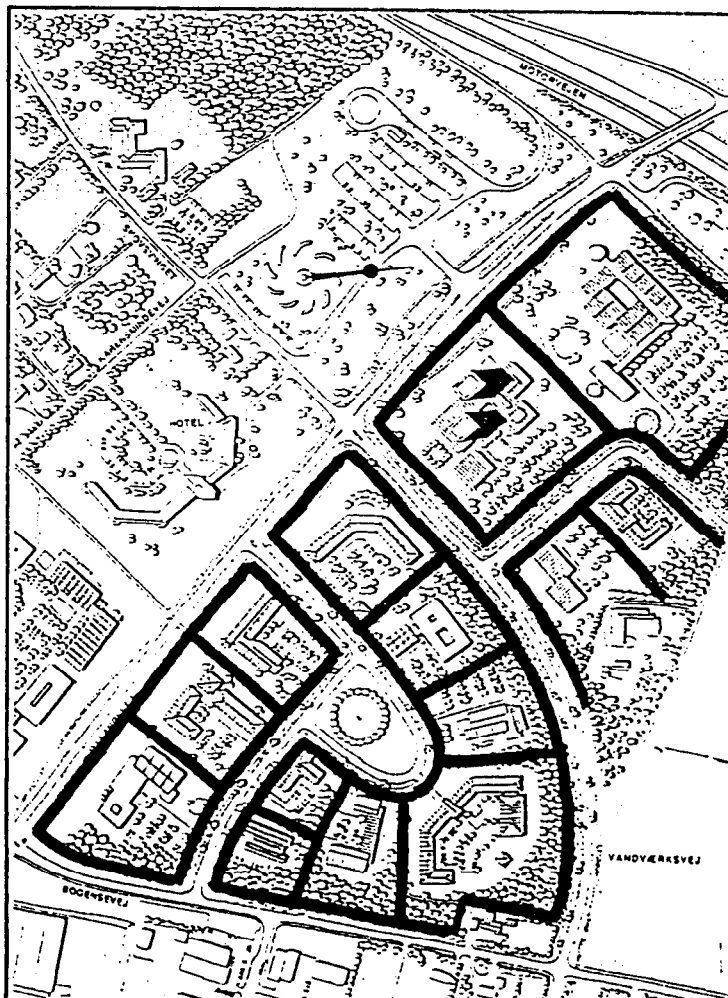
ad § 4. Udstykninger

I lokalplanen fastlægges et udstykningsprincip for facadegrundene langs Jyllandsvej, som giver mulighed for grunde i delområde I på min. ca. 1,9 ha (100x190m) og i delområde II på min. 1,4 ha (100x140 m).

Kravet om ret store grunde langs Jyllandsvej begrundes med, at man ønsker virksomheder af et vist format på de mest fremtrædende arealer ved byens indkørsel og ikke et alt for broget bybillede på dette sted.

Delområde III kan udstykkes efter planer, som fastlægges, når man nøjere kender behovet for grundtyper i denne del af kvarteret.

UDSTYKNINGSPRINCIP



§ 5. Vej- og stiforhold

1.

Der udlægges areal til følgende nye veje med beliggenhed i princippet som vist på kortbilaget og med de anførte udlægsbredder:

Vej A-B (Vandværksvej).....	18 m
Vej E-D-F-G	18 m
Vej C-G-D.....	18 m
Vej H-N-T	18 m

Vejtilslutningen ved pkt. E kan først anlægges når Jyllandsvej på strækningen syd for pkt. A er overtaget af Middelfart kommune som kommunevej.

2.

Øvrige veje i området udlægges i mindst 12 m's bredde efter planer godkendt af byrådet.

3.

I medfør af vejlovgivningen er fastlagt særlige adgangsbestemmelser og tinglyst byggelinier langs Jyllandsvej (landevej 630) og Bogensevej (landevej 613).

Der må ikke etableres vejadgang til de enkelte grunde i området fra Jyllandsvej, Bogensevej og Vandværksvej (vej A-B).

4.

Der udlægges areal til 4 m brede stiforbindelser på strækningerne M-N, G-J, D-P og F-O i princippet som vist på kortbilaget. Stiforbindelser til områdets landevejsstrækninger skal godkendes af amtsrådet.

ad § 5. Vej- og stiforhold

VEJE. I lokalplanen fastlægges den nærmere placering af Vandværksvejs forlængelse fra Bogensevej til Jyllandsvej.

Strækningen indgår i amtets og kommunens koordinerede vejplanlægning.

Denne går ud på, at der etableres et ringvejssystem, som forløber øst om byen fra Østre Hougvej i syd til Strandvejen i nord. Strækningen mellem Assensvej og Jyllandsvej bliver landevej, resten kommuneveje.

Når amtets andel er udbygget overtager kommunen de dele af Jyllandsvej og Bogensevej, som ligger indenfor Vandværksvejlínen.

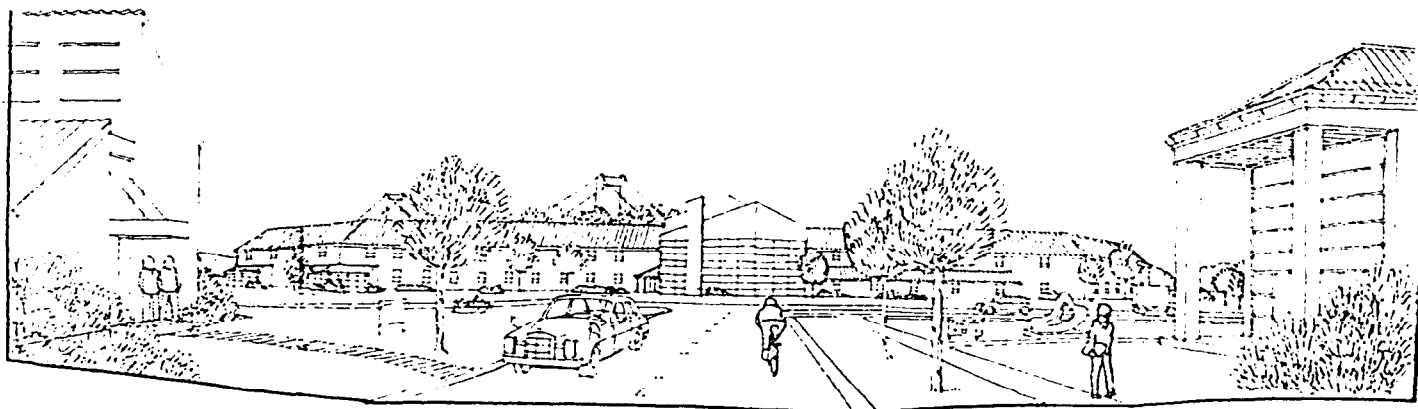
Ifølge aftale med amtet kan der kun anlægges én vejtilslutning til den nye Vandværksvejstrækning.

Denne vej skal betjene hele lokalplanområdet udenfor Vandværksvej og nord for Bogensevej, og den påregnes ved senere udbygning forlænget mod øst og syd til krydset Bogensevej / Korsholm allé.

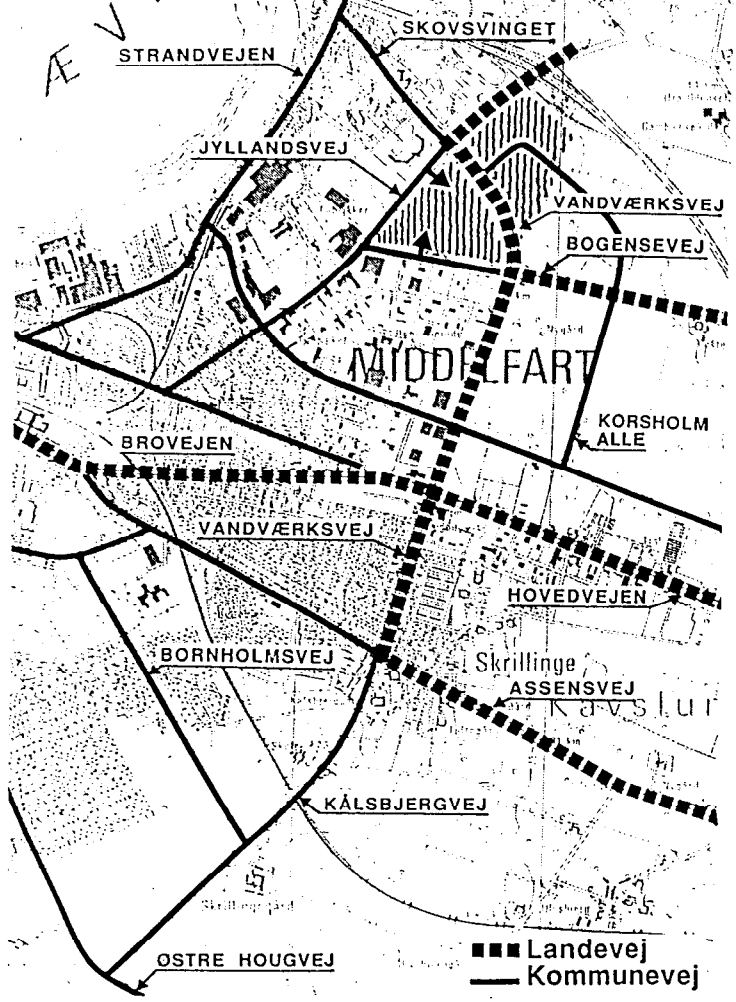
De interne veje udlægges i 18 m's bredde med en 8 m kørebane og med fortov i den ene side. I de brede rabatter plantes spredte træer og buske, så kvarteret får en grøn og parkagtig karakter.

Denne karakter forstærkes af, at også byggeliniearealerne på grundene skal være åbne grønne områder - dog med mulighed for at indrette parkeringspladser.

Vejtilslutningen til Jyllandsvejs østside placeres ud for hotellets høje centralbygning, som man vil se som "point de vue" for enden af vejen, når man kører ud fra området.



Hotellets centralbygning ses for enden af lokalvejen på den anden side af Jyllandsvej



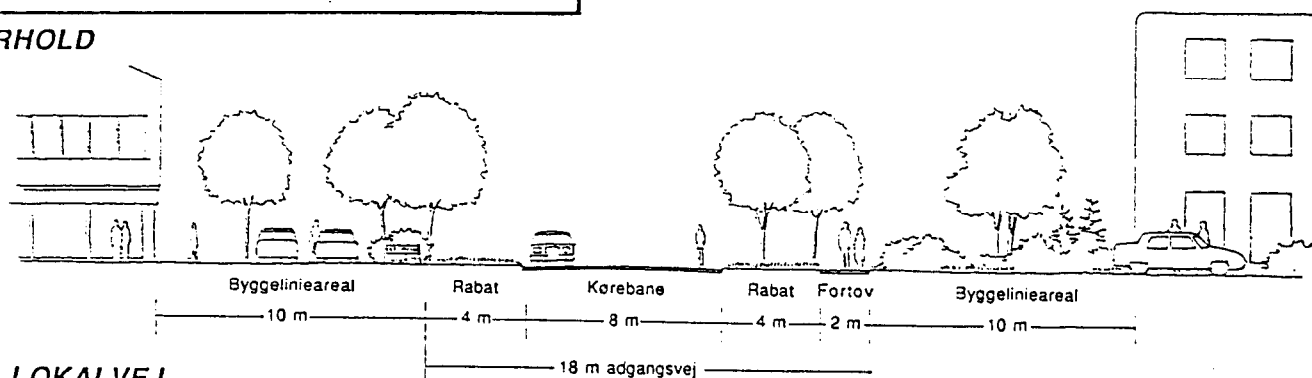
STIER. Der lægges op til at både Jyllandsvej og Vandværksvej skal fungere som cyklistforbindelser mellem Middelfart-Skrillinge og Strib, ligesom der regnes med en del cyklisttrafik mellem disse byer og lokalplanområdet.

Derfor sikres der mulighed for at etablere stier i egen trace langs begge sider af Jyllandsvej og Vandværksvej, beliggende delvis i de tilgrænsende grønne områder. Hvor det er muligt anlægges stierne med et varieret let slynget forløb.

En vigtig stiforbindelse forløber gennem området fra Bogensevej nær Vandværksvej-krydset til den centrale grønning, over Jyllandsvej (niveaukryds) og videre gennem det grønne område syd for hotellet til Strandvejen og kysten.

Fra stien er der en smuk udsigt over bæltet ved den nye bro.

VEJFORHOLD

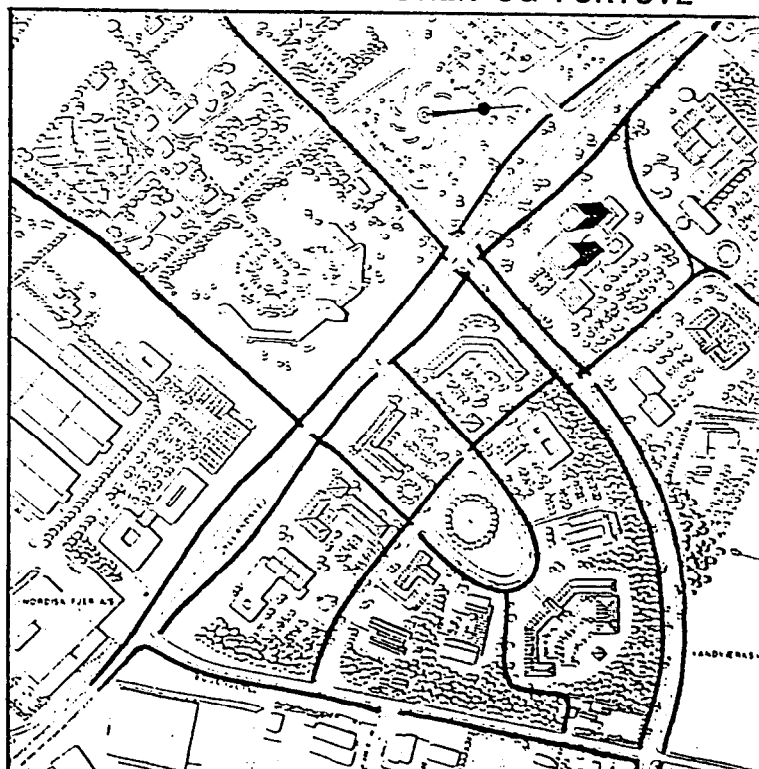


SNIT I LOKALVEJ

Eksempel opå parkagtigt vejanlæg
(Fabriksparken i Albertslund)



STIER OG FORTOVE



§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

1.

I delområde I kan fastlægges et areal, benævnt Ia og omfattende højst 50% af delområdet. Resten af dette betegnes delområde Ib. Opdelingen vil om fornødent blive fastlagt i en supplerende lokalplan.

I delområderne Ia, Ib, II og III fastlægges de bebyggelsesregulerende bestemmelser som fremgår af følgende oversigt:

Del- område	Max. bebygg.%	Etage- antal	Max. højde
Ia	70	8-12	40 m
Ib	40	1-3	14 m
II	40	1-3	14 m
III	40	1-2	12 m

2.

I delområderne I, II og III må højst 50% af grundarealet inden for byggelinierne bebygges.

3.

I delområde IV kan opføres et udsigtstårn med en højde på op til 100 m og med en placering som vist på kortbilaget.

4.

Der pålægges byggelinie langs følgende veje i de anførte afstande fra vejmidte:

Jyllandsvej	50 m
Vandværksvej i område I og II.....	20 m
Vandværksvej i område III.....	39 m

ad § 6. Bebyggelsens omfang og placering.

I lokalplanen pålægges bebyggelsesregulerende bestemmelser, som betyder at der i et bælte langs Jyllandsvejs østside kan bygges med højst 3 etager (område I og II) og i baglandet med højst 2 etager (område III).

Der foreslås åbnet mulighed for at fravige princippet for såvidt angår dele af arealet over for rastepladsen (område I).

Her kunne man tænke sig opført et iøjnefaldende byggeri af høj arkitektonisk kvalitet, f.eks. ét eller flere punkthuse med mellem 8 og 12 etager.

Når og hvis et sådant byggeri bliver aktuelt, vil der eventuelt blive udarbejdet en supplerende lokalplan med konkret fastlæggelse af områdets og bebyggelsens omfang.

Den storslåede udsigt fra Jyllandsvej mod sydvest over Fænøsund søges så vidt det er rimeligt muligt bevaret. Det sker ved pålæg af byggelinier, som friholder et 100 m bredt åbent vejrum mellem de to facaderækker, suppleret med forbud mod træer, der kan hindre udsigten.

I området er i øvrigt pålagt byggelinier langs veje, stier og naboskel med det formål at sikre et åbent og grønt præg af området.

Samme begrundelse gælder for restriktionerne i stk. 2.

Langs DONG's gastransmissionsledning er på begge sider fastlagt et 200 m bredt bælte, inden for hvilket der gælder visse restriktioner m.h.t. byggeri. Kravene opfyldes ved overholdelse af de i stk. 6 pålagte byggelinier.

Udsigten fra Jyllandsvej over Fænøsund søges bevaret



CA. 40 M HØJE PUNKTHUSE

CA. 100 M HØJT UDSIGTSTÅRN

SNIT I OMRÅDET VED DEN NYE BRO

Der pålægges byggelinie langs følgende
veje og stier i de anførte afstande fra skel:

Vej S-O, Bogensevej.....	35 m
Vej O-B, Bogensevej.....	5 m
Vej E-D-F-G.....	10 m
Vej C-G-D.....	10 m
Vej H-N-T	10 m
Sti G-J, D-P, F-O og M-N.....	8 m

5.

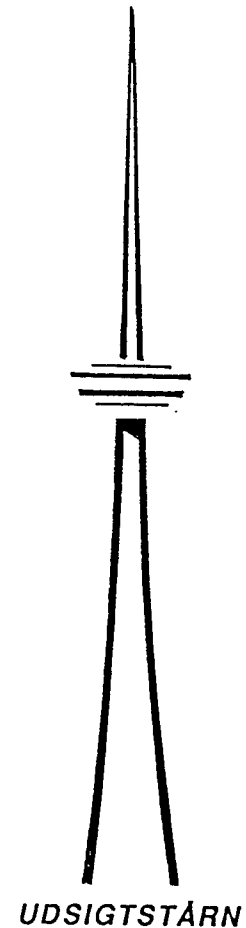
I delområderne I, II og III må der ikke bygges nærmere skel mod nabogrunde end 10 m, og ikke nærmere beplantningsbælter end 5 m.

6.

I delområde I pålægges byggelinie i 20 m's afstand fra midten af DONG's naturgasledning. Byggeri med mere end 3 etager må dog ikke opføres nærmere end 70 m.

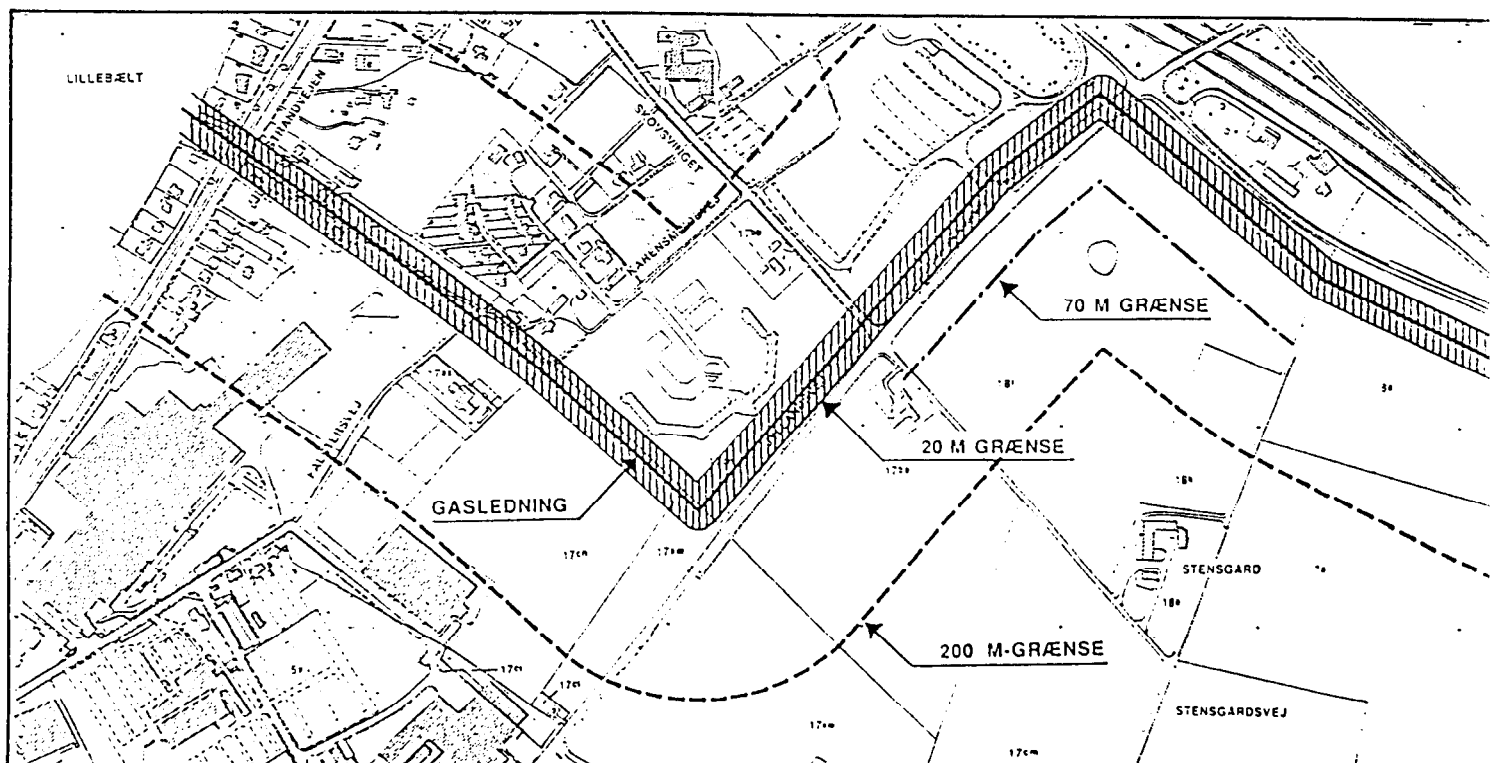
7.

På facadegrunde langs Jyllandsvej skal bygningerne placeres med hovedretning i princippet parallelt med vejen.
Der skal opføres bebyggelse i byggelinien langs Jyllandsvej.



UDSIGTSTÅRN

NATURGASTRANSMISSIONSLEDNINGEN



§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

1. Skiltning må kun finde sted med byrådets godkendelse, og der må ikke opsættes reklamer.

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

§ 8. Ubebyggede arealer

1. Arealer, som på kortet er vist med kryds-skravering, tilplantes med skov. Ved bebyggelse og anlæg af parkerings- og opholdsarealer m.v. kan rydning og udtyndning af skoven finde sted i et omfang, som skal godkendes af byrådet. Bepantningen skal iøvrigt vedligeholdes, således at kvarterets præg af bebyggelse i skovplantning bevares.

ad § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Af hensyn til sikring af områdets høje standard ønsker byrådet indseende i planer om at opsætte skilte og reklamer på og ved bebyggelsen.

Man vil i den forbindelse supplere lokalplanen med et sæt retningslinier, som vil blive lagt til grund for forvaltningens behandling af ansøgninger om opsætning af skilte.

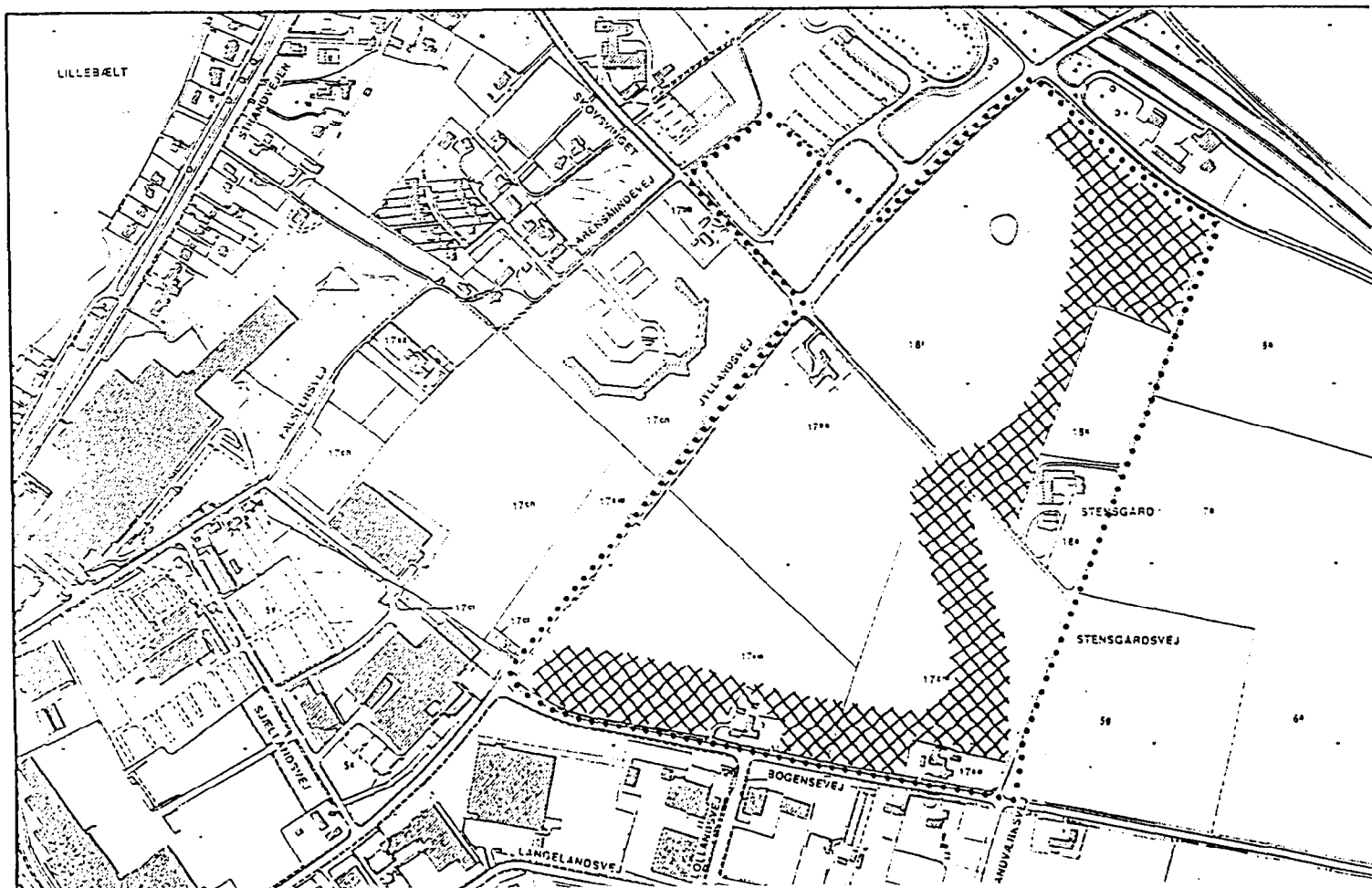
Normalt vil der alene blive tilladt navneskiltning på bygningsfacaderne og mindre henvisningsskilte ved indkørslerne.

ad § 8. Ubebyggede arealer

Med det formål at skabe et område af helt særegen kvalitet og karakter agter byrådet at tilplante en del af området inden udbygningen påbegyndes.

Der etableres således en skovbræmme på tre sider af arealet øst for Jyllandsvej, nærmere betegnet langs Bogensevej, mod landskabet øst for, og mod motorvejsanlægget.

SKOVPLANTNING



2.

Arealet, som på kortbilaget er vist med tæt priksignatur, udlægges til fælles friareal for områdets grundejere.

Arealet skal anlægges som græsplæne evt. med lave busketter og træer.

3.

Arealer vist med skravering skal anlægges som afskærmende beplantningsbælter. Disse skal etableres som betingelse for ændret anvendelse af de tilgrænsende arealer. Bælterne udlægges i følgende bredder:

Langs Bogensevej 30 m
 Langs Vandværksvej 25 m
 Langs motorvejsanlægget..... min. 10 m

4.

Arealerne mellem Jyllandsvej og byggelinierne langs denne skal anlægges som friarealer med græsplæne, evt. med blomsterbede og busketter.

Plantning af træer på arealerne må kun ske efter en plan der sikrer at udsigten mod Fænøsund.

5.

Der kan etableres stier langs Jyllandsvej og Vandværksvej i friarealer og beplantningsbælter langs disse veje.

6.

I delområderne I, II og III må der ikke etableres hegn i byggeliniearealet langs veje og stier og ikke i skel mellem grundene. Faste hegn må kun opsættes med byrådets tilladelse og kun omkring mindre gårdspladser, eller hvis det skønnes nødvendigt af sikkerhedshensyn.

7.

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

8.

Etablering af beplantning o.a. anlæg skal respektere de af DONG og Naturgas Fyn pålagte servitutter vedr. gastransmissionsledninger.

Området mellem skoven og Jyllandsvej vil herefter fremtræde som et åbent skovkranset areal med spredte træer, hvorpå bebyggelsen efterhånden opføres.

Senere, når bagarealernes udbygning bliver aktuel, kan der efter behov ryddes i beplantningen og indpasses bebyggelse og p-pladser i denne.

De dele som indgår i de udlagte beplantningsbælter langs Vandværksvej og Bogensevej (§ 8 stk. 3) må dog ikke fældes.

Beplantningen vil bestå af et bredt udvalg af træer og blomstrende buske, som er typiske for egnen (tjørn, bøg, eg, ask, hassel, el, fuglekirsebær, slåen m.v.), så man får en varieret beplantning med skiftende farvenuancer året igennem.

Ved pleje af skoven tilstræbes det, at der bliver en tæt underskov langs Bogensevej og Vandværksvej. På de arealer, som senere sælges til bebyggelse, plejes trægrupper og solitærtræer, som kan blive stående på virksomhedernes friarealer.

Beplantningsbælterne og friarealerne (§ 8 stk 3 og 4) indgår som dele af de pågældende grunde.

Beplantningsbælterne langs Vandværksvej og Bogensevej vil formentlig blive etableret ved kommunens foranstaltning og kommunen vil i en årrække stå for vedligeholdelsen.

Senere, når udbygningen er så fremskredet, at en grundejerforening er etableret, er det tanken at denne overtager vedligeholdelsen af de nævnte beplantningsbælter og af friarealerne langs Jyllandsvej (se § 10).

Overtagelsen af vedligeholdelsen skal ske efter aftale med byrådet, og den har til formål at sikre en ensartet vedligeholdelsesstandard af arealerne.

Af samme årsag pålægges der grundejerne pligt til at indgå i en sådan fælles vedligeholdelse.

Med hensyn til beplantning langs motorvejen er der fastlagt visse begrænsninger omkring gasledningen. Det forudsætter således forhandlinger med DONG og Naturgas Fyn, hvis man vil plante nærmere ledningens midte end 5 m, og der må ikke plantes træer med dybtgående rødder nærmere end 2 m.

§ 9. Varmeforsyning

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

§ 10. Grundejerforening

1.

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for ejere af grunde, som udstykket i område I, II og III.

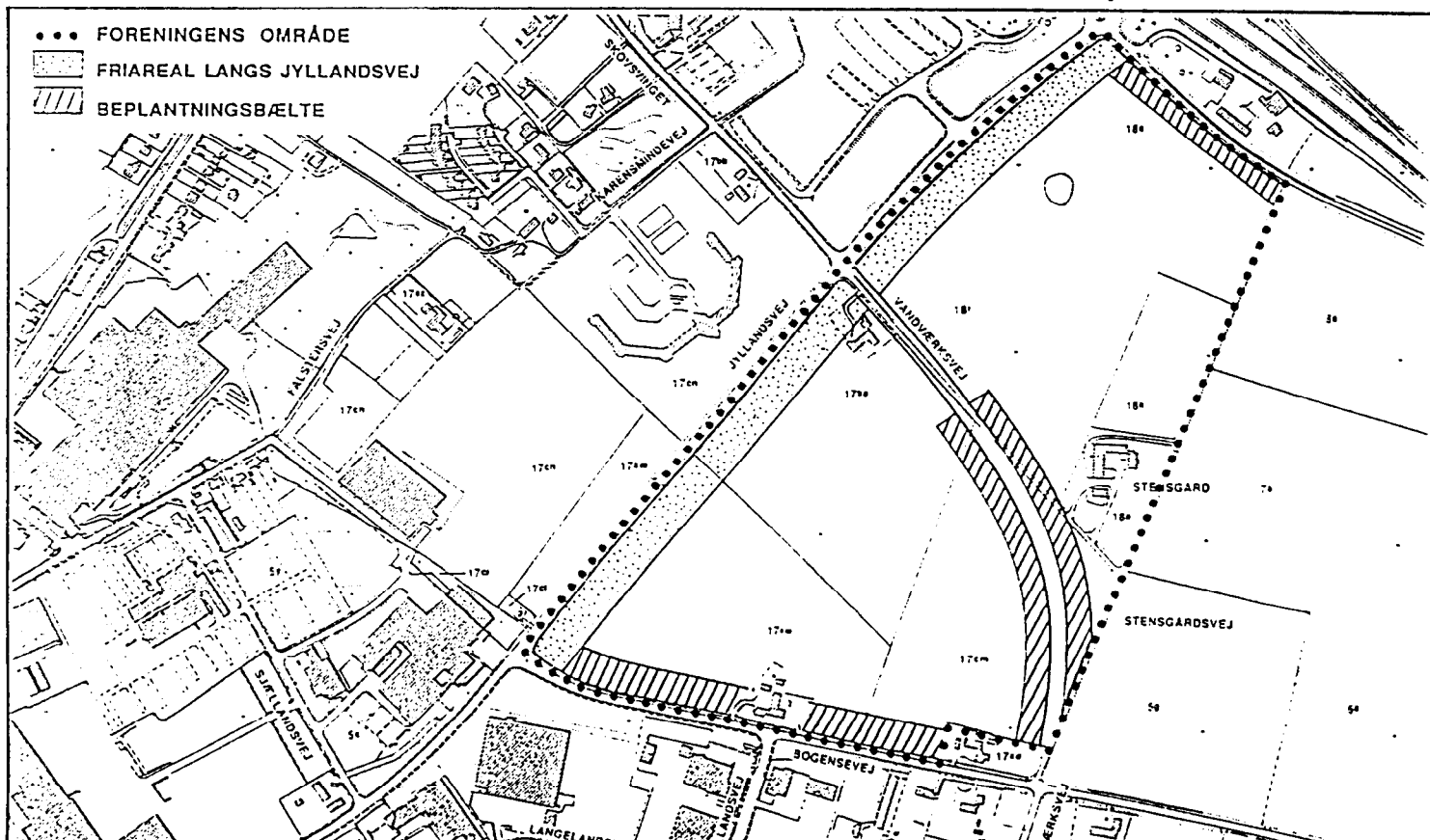
Ved senere udbygning af tilgrænsende erhvervs- og institutionsområder kan byrådet bestemme at også grundejerne i disse områder skal være medlemmer af foreningen.

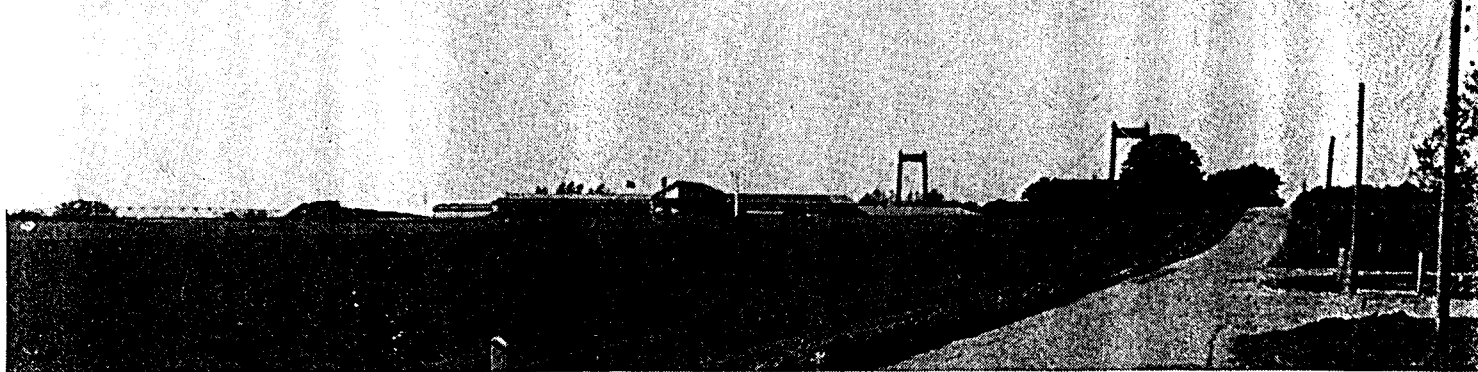
2.

Foreningen skal forestå drift og vedligeholdelse af områdets fælles arealer og anlæg. Byrådet kan pålægge foreningen pligt til at vedligeholde friarealerne langs Jyllandsvej og beplantningsbælterne langs Vandværksvej, Bogensevej og motorvejen (§ 8, stk. 3 og 4).

Ejerne af de pågældende arealer er pligtige at overlade vedligeholdelsen af disse til grundejerforeningen.

AREALER, SOM VEDLIGEHOLDES AF GRUNDEJERFORENINGEN





Stensgårdsvej set mod nordvest

3.
Foreningen er pligtig at tage skøde på områdets fælles arealer.
4.
Foreningen skal oprettes når byrådet kræver det, og dens vedtægter skal godkendes af byrådet.

§ 11. Miljøforhold

1.
Der må ikke udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, rystelser eller på anden måde efter byrådets skøn er til gene for omgivelserne.
2.
Virksomhedernes bidrag til støjniveauet må ikke overstige 55 dB(A) om dagen, 45 dB(A) om aftenen og 40 dB(A) om natten.
Støjfølsomme institutioner må kun placeres således i forhold til vejene, at en støjgrænse på 55 dB(A) kan overholdes.
3.
Udbygningen af området skal ske under størst mulig hensyntagen til grundvandsbeskyttelsen, hvorfor der kan blive stillet skærpede krav til den enkelte virksomheds etablering og drift.

§ 12. Tilladelser fra fredningsmyndighederne

Byggeri m.v. i delområde IV må først finde sted, når fredningsnævnet har meddelt dispensation fra naturfredningslovens skovbyggelinie.

I henhold til kommuneplanlovens § 27 vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Middelfart byråd, den 5.11.1990.

Steen Dahlstrøm
borgmester

/ Ole Larsen
stadsingeniør

Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

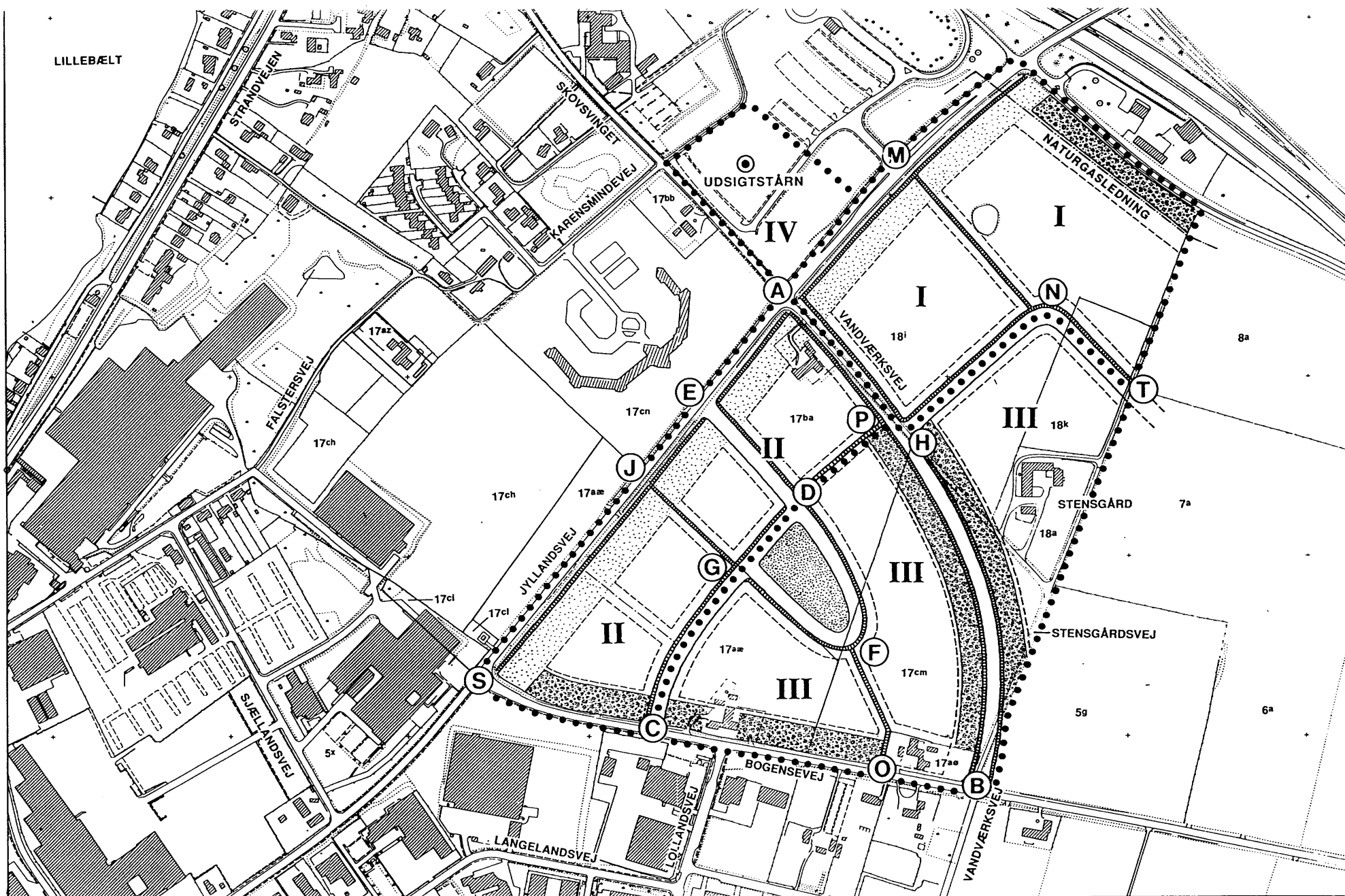
Byrådet kan i henhold til kommuneplanlovens § 47 meddele dispensation til mindre

væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, hvis de ikke strider mod hovedprincipperne i lokalplanen.

Mere væsentlige ændringer af lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jfr. kommuneplanlovens § 31.

Andre private setvitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

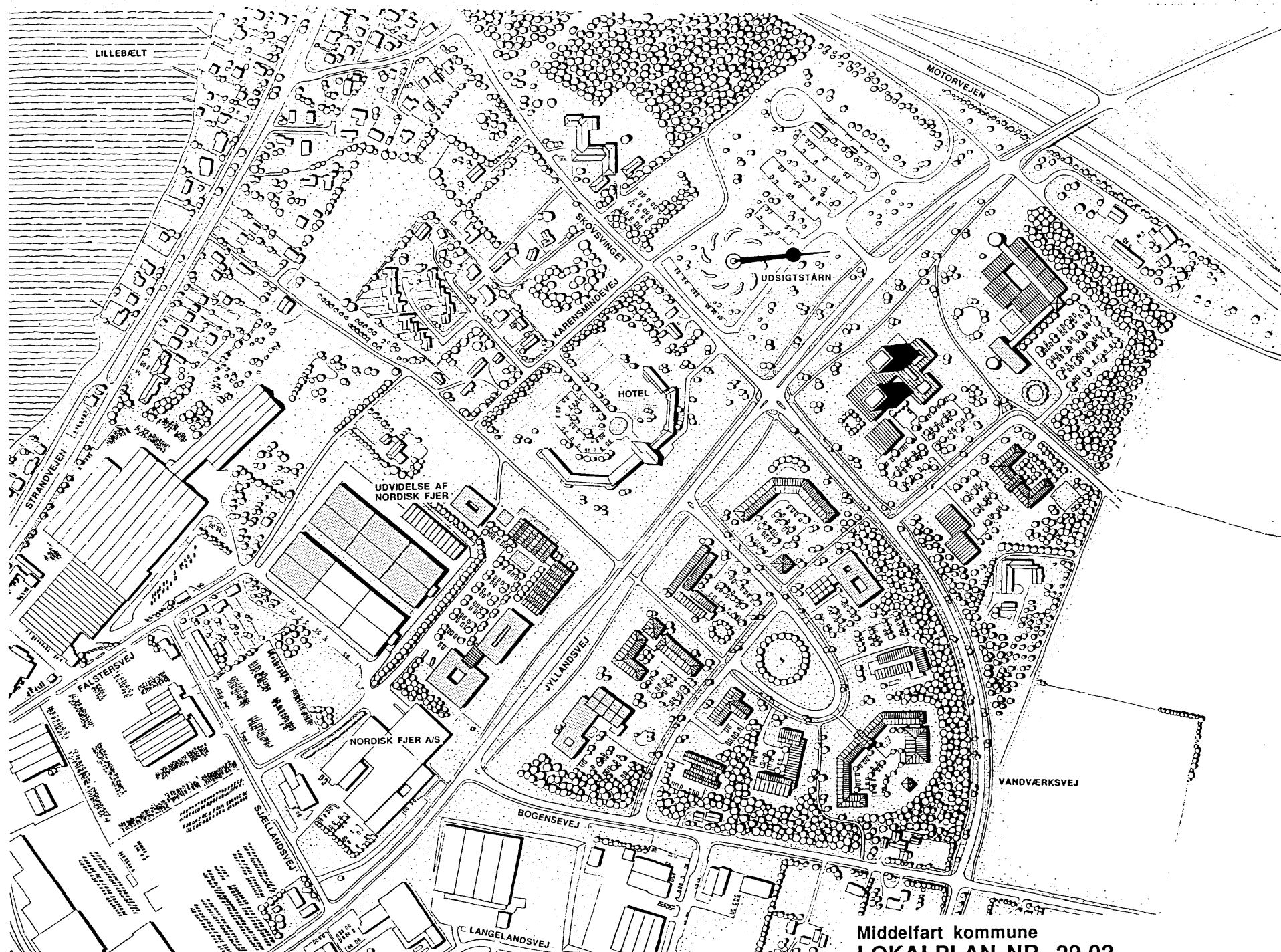


-  Beplantningsbælte
-  Fælles friareal
-  Åbent grønt område

-  Delområdegrense
-  Fremt. skel (principiel beliggenhed)
-  Byggelinie
-  Sti eller fortov

Middelfart kommune
LOKALPLAN NR. 29.02

Erhvervs- og institutionsområde ved Jyllandsvej
 Kortbilag, mål 1:4000
 Dato 6.9.1990



Bygninger med hvide tage er eksisterende pr. november 1990

Middelfart kommune LOKALPLAN NR. 29.02

Erhvervs- og institutionsområde ved Jyllandvej
Planskitse, mål 1:4000
Dato 6.9.1990