



MIDDELFART KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 29.03

Erhvervsområde ved Mandal Allé

Juni 1997

Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 29.03

Erhvervsområde ved Mandal Allé i Middelfart

INDHOLD

Lokalplanens baggrund og formål	2
Området i dag	2
Lokalplanens indhold	2
Lokalplanens forhold til kommuneplanen	3
Lokalplanens forhold til den hidtidige lokalplan	3
Lokalplanens forhold til anden planlægning	3
Tilladelser fra andre myndigheder	5
Lokalplantekst	6

Kortbilag indsat bag i hæftet

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen omfatter det ca. 32 ha store erhvervsområde ved Mandal Allé mellem Fynsvej, Vandværksvej og Bogensevej.

En lokalplan fra 1985 fastlægger, at området skal anvendes til industri, værksteder, lager og engroshandel. Grundene i området skal være på mindst 5.000 m².

Da der mangler grunde til mindre erhvervsvirksomheder, har byrådet ønsket at ændre planen, så der bliver mulighed for at udstykke mindre grunde i en del af området.

OMRÅDET I DAG

Der ligger i dag tre erhvervsvirksomheder og en ældre ejendom i området, og i det sydvestlige hjørne er der anlagt et regnvandsbassin udformet som en naturlig dam med beplantning omkring. Resten ligger som bar mark med et enkelt læhegn og lidt kratagtig beplantning.

Vest og syd for lokalplanområdet ligger erhvervsområder, der stort set er udbygget. Mod øst og nord grænser området op til landbrugsarealer. På længere sigt er det meningen, at området øst for lokalplanområdet skal anvendes til erhverv som industri, værksteder, lager og engroshandel, mens området nord for Bogensevej er udlagt til særligt præsentable erhvervsvirksomheder og institutioner.

Lokalplanområdet ligger i byzone.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanområdet skal fortsat anvendes til erhverv som industri, værksteder, lager, engroshandel og forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de nævnte virksomheder. Virksomhederne må ikke eller kun i ubetydeligt omfang forurene med støj, luft og lugt.

Der må ikke indrettes selvstændig detailhandel eller selvstændige boliger i området. Den eksisterende bolig kan blive liggende og kan også ombygges og udvides.

Adgang til de enkelte grunde skal ske fra Mandal Allé og fra nye interne veje, som lokalplanen reserverer areal til. Det drejer sig om en forlængelse af Mandal Allé mod øst og en ny vinkelformet vej mellem Mandal Allé og Fynsvej. Desuden reserveres areal til en ny adgangsvej i områdets østskel. Selvom det ikke udtrykkeligt fremgår af lokalplanen, vil det være muligt senere at udlægge flere nye mindre veje inden for området, hvis der skulle blive behov for det.

I den nordlige og vestlige del af området skal grundene være mindst 5.000 m² store, og bredden skal være mindst 50 meter. I den sydøstlige del kan der udstykkes grunde ned til 3.000 m². Lokalplanen lægger sig ikke fast på en endelig udstykningsplan, da det er tanken, at grundenes størrelse og form skal kunne fastlægges efterhånden som området udbygges, afhængig af virksomhedernes ønsker og behov.

Nye bygninger kan opføres i 1-2 etager og med en højde på op til 13 meter. Bygningernes rumfang må højst være 3 m³ pr. m² grundareal, og bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke være mere end 50.

Mod Bogensevej skal området afskærmes med et 20 meter bredt plantebælte. Plantebæltet vil formentlig blive etableret af kommunen, mens det bliver den enkelte ejendom, der skal ren- og vedligeholde det.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet svarer til rammeområde E5 i Kommuneplan 1993-2002. I følge rammebestemmelserne skal området anvendes til erhverv som industri, værksteder, engroshandel, oplag, kontorer og offentlige formål. Der kan bygges i 1-2 etager og med en højde på max. 13 meter. Bebyggelsesprocenten må højst være 50 for området som helhed.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN HIDTIDIGE LOKALPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 29.01, der udlægger området til erhverv og fastlægger vejsystem og hovedretningslinier for områdets udstykning.

Med denne lokalplan ændres udstykningsprincipperne, så det fremover bliver muligt at udstykke grunde på ned til 3.000 m² i den sydøstlige del af området. Samtidig ændres anvendelsesbestemmelserne, så det ikke længere bliver tilladt, at opføre en bolig i tilknytning til virksomheden. De øvrige bestemmelser er uændrede. Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves lokalplan 29.01.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kystbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen, 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 det nye byggeri ikke vil påvirke kysten visuelt. Mellem lokalplanområdet og kysten ligger allerede flere store erhvervsbygninger, og det nye byggeri vil ikke i højde og omfang adskille sig fra det eksisterende.

Trafik

Lokalplanområdet ligger i umiddelbar tilknytning til det overordnede vejnet. Det skønnes derfor, at der ikke bliver problemer med tung trafik til og fra området.

Adgang til og fra de enkelte ejendomme skal ske via nye interne veje med tilslutning til Fynsvej og Bogensevej. Der må ikke etableres direkte adgang fra de enkelte ejendomme til Vandværksvej og Bogensevej. Ved tilslutning af en ny vej til Bogensevej skal der sikres oversigtsarealer i henhold til vejlovgivningen. Oversigtsarealet er ved lokalplanens ikrafttræden på 4 x 240 meter målt fra vejkant.

Der er efter lov om offentlige veje tinglyst byggelinier langs Bogensevej, som er amtsvej.

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.

Støjforhold

Nye virksomheder i lokalplanområdet skal overholde støjgrænserne i Miljøministeriets til enhver tid gældende vejledning i forhold til naboer i og udenfor lokalplanområdet.

Ved lokalplanens ikrafttræden gælder, at støjniveauet i skel internt i lokalplanområdet ikke må være højere end 60 dB(A) hele døgnet alle ugens dage. I forhold til den eksisterende bolig i lokalplanområdet er støjgrænsen dog 55 dB(A) om dagen, 45 dB(A) om aftenen og i weekenden og 40 dB(A) om natten. (Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984, ekstern støj fra virksomheder.)

Mod vest og syd grænser lokalplanområdet op til udbyggede erhvervsområder med en række små og mellemstore virksomheder og med enkelte boliger i tilknytning til virksomhederne. Området nord for lokalplanområdet er udlagt til særligt præsentable erhverv som kontorer,

Eksempler på virksomheder, der medfører risiko for forurening af grundvandet

Affaldsforbrændingsanlæg
 Akkumulator- og tørrelementfabrikker
 Større autoværksteder med autolakering eller undervognsbehandling
 Fremstilling af bekæmpelsesmidler
 Benzin- og olieoplæg
 Bilophugning
 Cellulose-, papir- og papfabrikker
 Elektroniske virksomheder
 Farve- og lakfabrikker
 Fotografisk industri
 Fyldpladser
 Glasulds- og glasfiberfabrikation
 Garverier og pelsberederier
 Industrilakering og overfladebehandling
 Jern- og stålværker
 Kemisk råstofindustri
 Komposteringsanlæg
 Kraftværker
 Kunstgødningsfremstilling
 Limfabrikker
 Lossepladser
 Maskinfabrikker
 Metalstøberier
 Medicinalvarefabrikker
 Større møbelfabrikker og lignende
 Mineralolieraffinaderier
 Renserier
 Skrotpladser og produkthandlere
 Tagpapvarefabrikker
 Tekstilarverier og imprægnering
 Tjæredestillation
 Træimprægnering
 Større vognmandsvirksomhed

forskningspræget virksomhed, laboratorier, udstillingsvirksomhed og lignende. Ved lokalplanens ikrafttræden gælder, at støjniveauet i skel til disse erhvervsområder ikke må være højere end 55 dB(A) om dagen, 45 dB(A) om aftenen og i weekenden og 40 dB(A) om natten. Det nærmeste boligområde ligger godt 300 meter fra lokalplanområdet og vil ikke blive påvirket af det nye erhvervsområde.

Grundvand

Lokalplanen fastlægger, at der ikke må etableres virksomheder, der kan medføre risiko for forurening af særligt sårbare drikkevandsressourcer. Administration af bestemmelsen vil tage udgangspunkt i regionplanens udpegning af drikkevandsområder og en konkret risikovurdering. I Regionplan 1993-2005 ligger det nordvestlige hjørne af lokalplanområdet i et særligt sårbart drikkevandsområde, hvor virksomheder, der medfører risiko for forurening af grundvandet normalt ikke må placeres. Resten af lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser, hvor virksomheder, der medfører risiko for forurening af grundvandet, hvis det er muligt, ikke bør placeres.

Spildevand

Lokalplanområdet ligger indenfor Spildevandsplan 1994-1998, hvor det fastlægges at området skal separatkloakeres.

Naturbeskyttelse

Regnvandsbassinet er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Derfor må den naturlige tilstand ikke ændres uden tilladelse fra Fyns Amt.

Forurening

Middelfart Kommune er ikke bekendt med at, der findes forurenede jord i området.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Bogensevej er amtsvej. Vejtilslutningen kræver derfor godkendelse af vejbestyrelsen ved Fyns Amtskommune.

Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 29.03

Erhvervsområde ved Mandal Allé

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 sikre områdets anvendelse som erhvervsområde,

at give mulighed for, at en del af området kan anvendes til mindre erhvervsvirksomheder, ved at sikre en fleksibel udstykning, der kan imødekomme forskellige ønsker til grundstørrelse,

at sikre, at området afskærmes mod Bogensevej med et plantebælte.

§ 2. Lokalplanens område

1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilaget af 18.10.1996 og omfatter matr. nr. 1^{ac}, 2^v, 2^x, 2^{aa}, 2^{ab}, 2^{ac} og 51, Staurby by, Vejlbj og 7^{ay} Skrillinge by, Kauslunde samt alle parceller, der efter den 4.10.1996 udstykkes inden for området.

2.

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

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Området skal anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som 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.

2.

Der må ikke indrettes selvstændig detailhandel.

3.

Der må ikke opføres eller indrettes nye boliger i området. Eksisterende boliger kan ombygges og udvides.

4.

Byrådet kan desuden give tilladelse til, at der anlægges et regnvandsbassin, og at der indrettes kollektive og tekniske anlæg til betjening af området (transformerstation, gasstation og lignende).

5.

Der må ikke udøves nogen form for virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles betydelige afstandskrav eller andre beliggenhedskrav jfr. miljøbeskyttelseslovens kapitel 9, herunder virksomheder, som giver anledning til væsentlige gener i form af støj, luftforurening eller lugt. Støjniveauet i skel til naboejendomme i og uden for lokalplanområdet må ikke være højere end grænseværdierne i Miljøministeriets til enhver tid gældende vejledning om ekstern støj fra virksomheder.

6.

Der må ikke etableres virksomheder, der oplagrer, anvender eller fremstiller olie- og kemikalieprodukter, hvis det kan medføre risiko for forurening af særligt sårbare drikkevandsressourcer.

§ 4. Udstykninger

1.

Inden for område I må der ikke udstykkes grunde med mindre areal end 5.000 m² eller mindre bredde end 50 meter.

2.

Inden for område II må der ikke udstykkes grunde med mindre areal end 3.000 m².

§ 5. Vejforhold

1.

Der udlægges areal til følgende nye veje med en beliggenhed i princippet som vist på kortbilaget:

A-B (Mandal Allés forlængelse) og C-D i en bredde af 16 meter, E-F og G-H i en bredde af 15 meter.

2.

Ved vejtilslutning C skal der sikres oversigtsarealer i henhold til vejlovgivningen.

3.

Der må ikke etableres direkte vejadgang til Vandværksvej og Bogen-sevej fra de tilgrænsende ejendomme.

Der må ikke uden byrådets særlige tilladelse etableres direkte vejadgang til vejen C-D fra de tilgrænsende ejendomme.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Bygningernes rumfang må ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal, og bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50. Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder eventuelle kviste, fremspring, skorstene m.v.

2.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager, og den totale højde må ikke overstige 13 meter over terræn.

3.

Bebyggelsen skal holdes 5 meter fra naboskel og fra beplantningsbæltets grænse. Byrådet kan i særlige tilfælde tillade, at bygninger på ikke over 3 meters højde opføres i naboskel.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

2.

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

§ 8. Ubebyggede arealer

1.

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

2.

Langs Bogensevej udlægges areal til et 20 meter bredt afskærmende plantebælte som vist på kortbilaget.

§ 9. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

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

§ 10. Ophævelse af lokalplan

Med byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen ophæves lokalplan 29.01 af 15. april 1985.

§ 11. Lokalplanens retsvirkninger

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.

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.

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

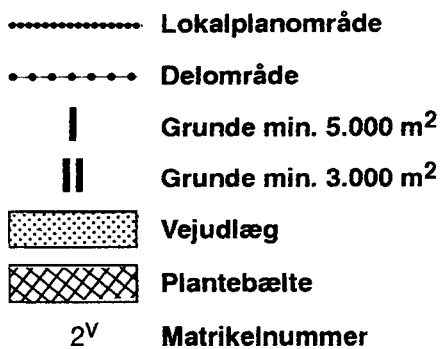
Vedtagelsespåtegning

Endeligt vedtaget af Middelfart Byråd den 2. juni 1997.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Ole Larsen
Teknisk direktør

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort den 25. juni 1997.



18.10.1996