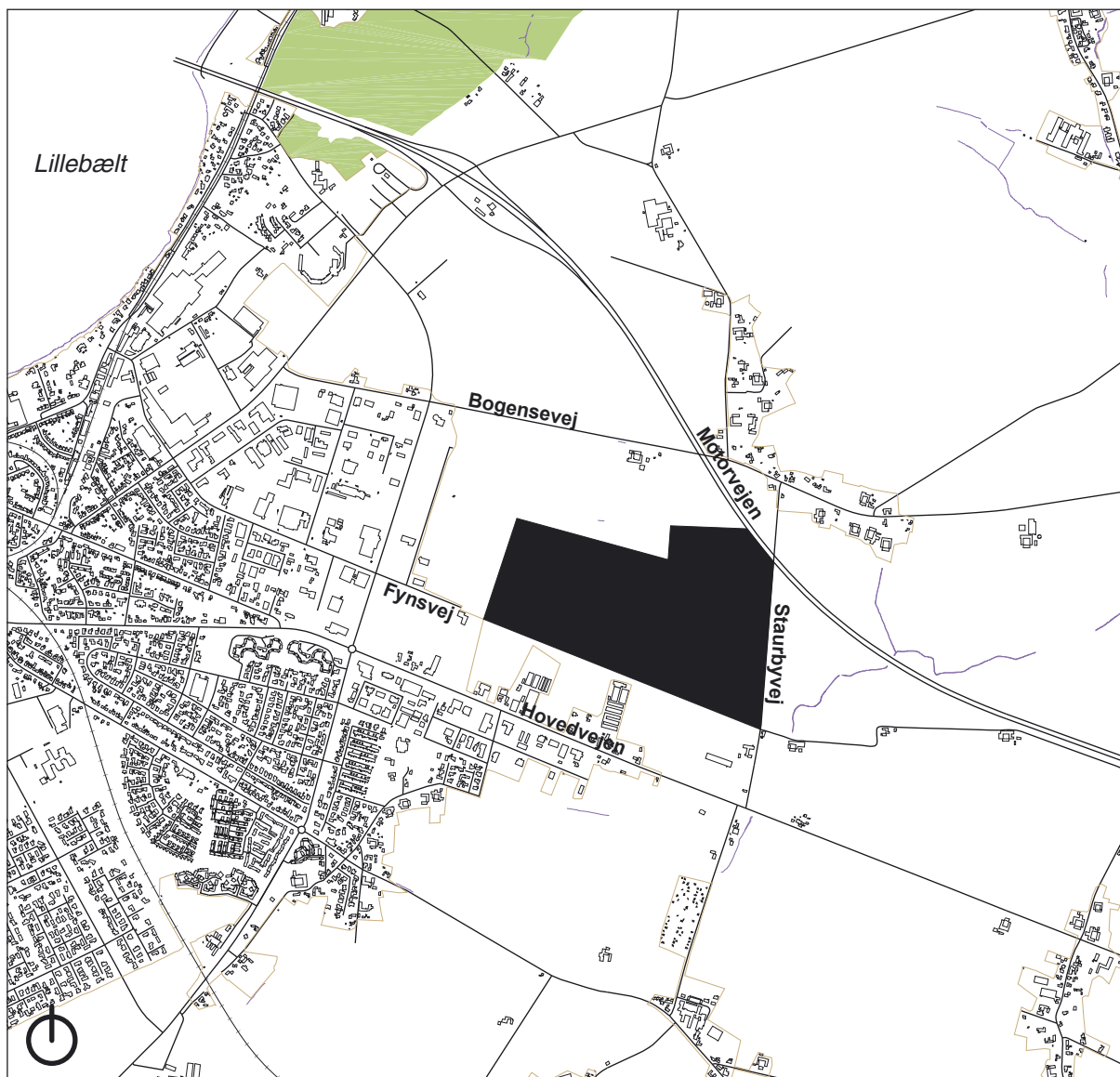




Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 29.09

Erhvervsområde ved Fynsvej

April 2007

Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 29.09

Erhvervsområde ved Fynsvej

Indhold

<i>LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER</i>	<i>5</i>
<i>LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL</i>	<i>6</i>
<i>LOKALPLANENS INDHOLD</i>	<i>6</i>
<i>LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN.....</i>	<i>8</i>
<i>LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING</i>	<i>8</i>
<i>TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER</i>	<i>12</i>
<i>LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.....</i>	<i>12</i>
 <i>LOKALPLANENS BESTEMMELSER</i>	 <i>13</i>
<i>VEDTAGELSESPÅTEGNING</i>	<i>19</i>
 <i>KORTBILAG 1: MATRIKELKORT.....</i>	 <i>21</i>
<i>KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT</i>	<i>23</i>
<i>BILAG 3: SKILTNING OG REKLAMERING.....</i>	<i>25</i>
<i>BILAG 4: MILJØKLASSER MV.</i>	<i>27</i>

Udarbejdet af Sven Allan Jensen as, Aalborg, i samarbejde med Middelfart Kommunes Tekniske Forvaltning, april 2007.

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanen omfatter et ca. 54 ha stort område, der ligger ved motorvejen og Staurbyvej i den østlige udkant af Middelfart.

Området ligger i tilknytning til erhvervsarealerne ved motorvejen. Mod nord grænser området op til det eksisterende erhvervsområde ved Bogensevej og Barmstedt Allé, mens området mod øst grænser op til motorvejen, Staurbyvej og det åbne land. Syd for området ligger erhvervsarealerne ved Hovedvejen. Langs den sydlige grænse er det endvidere planen, at Fynsvej på sigt forlænges frem til Staurbyvej. Endelig grænser området mod vest op til Korsholm Allé og det eksisterende erhvervsområde ved Mandal Allé.

Området anvendes p.t. til landbrugsformål og rummer en eksisterende landbrugsejendom. Området er privatejet og ligger i landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse overføres området til byzone.



Lokalplanområdets placering ved Fynsvej og Staurbyvej i den østlige udkant af Middelfart.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre, at området kan anvendes til erhvervsformål.

Formålet er at sikre en fleksibel udnyttelse af arealet, så der både kan indpasses større og lidt mindre virksomheder. Et andet formål er at sikre, at området gives en æstetisk og præsentabel fremtoning, hvorfor der er stillet specifikke krav til disponering og udformning af bebyggelse, beplantning, skiltning mv. Endelig skal planen sikre, at ny bebyggelse på grunde ud til motorvejen indpasses under hensyn til støjpåvirkningen herfra.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og udstykning

Området skal anvendes til erhverv i form af industri, værksteder, engroshandel, oplag samt tekniske anlæg. Der kan indpasses detailhandel i form af særligt pladskrævende butikker eller salg af egne produkter.

Med lokalplanen er det endvidere muligt at indpasse en genbrugsstation i området. Indpasningen kan dog kun ske på baggrund af en selvstændig lokalplan.

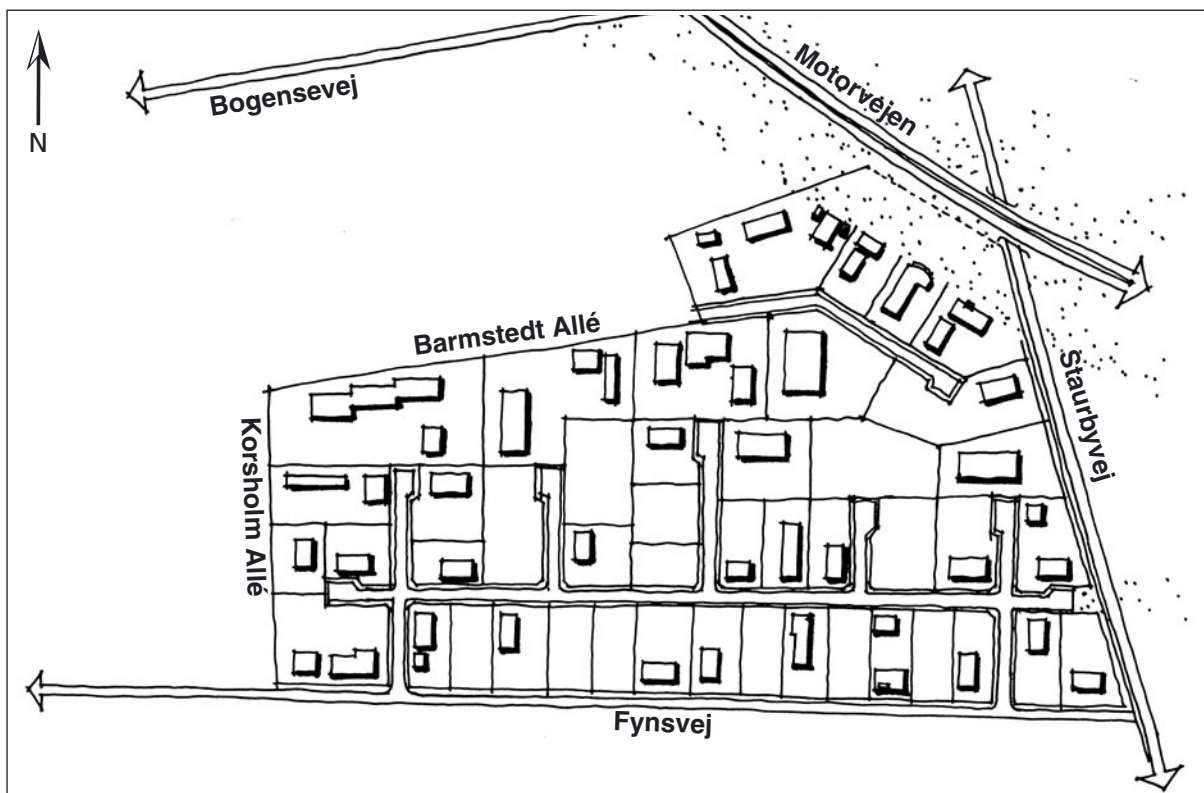
Ved grundudstyknin inden for området er der lagt særlig vægt på variation og fleksibilitet. På den måde er planen med til at sikre lokaliseringmuligheder for både store og små virksomheder. Området opdeles i to delområder: I og II, jf. kortbilag 1. I delområde I kan der kun udstykkes store grunde - min. 10.000 m² - mens delområde II kan udstykkes fleksibelt, dog med en minimumsstørrelse på 3.000 m². På illustrationsplanen s. 7 er vist et forslag til, hvordan området kan disponeres og udstykkes.

Bebyggelsens placering og udformning

Ved etablering af bebyggelse i området gælder, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 50 for den enkelte ejendom, og bebyggelsens rumfang må ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal.

Indpasning af bebyggelse skal endvidere respektere diverse vejbyggelinier - herunder en 100 m-zone fra midten af motorvejen.

Bebyggelse må opføres i op til 3 etager og med en bygningshøjde på maksimalt 13 m. Hvis det er nødvendigt, kan enkelte mindre bygningsdele - fx skorstene, ventilationstårne o.l. - gives en større højde.



Forslag til disponering af lokalplanområdet.

Ønsket er, at området får en flot og præsentabel fremtoning. Der lægges især vægt på, at bygninger på grunde ud mod motorvejen gives en høj kvalitet - både arkitektonisk og ved valg af materialer. I planen fastlægges det, at bebyggelse i området skal fremtræde i naturlige og afdæmpede farver samt, at der ikke må anvendes blanke og reflekterende materialer udvendigt på bebyggelsen. Endelig er der i planen opsat specifikke bestemmelser for skiltning og reklamering.

Veje og parkering

Lokalplanområdet skal dels vejforsynes fra den planlagte forlængelse af Fynsvej, og dels fra de eksisterende omgivende veje, Korsholm Allé og Barmstedt Allé, hvortil der kan etableres direkte vejadgang. Interne veje og eventuelle stikveje skal placeres som vist i princippet på kortbilag 2. Veje udlægges i 16 m bredde.

Parkeringsbehovet skal dækkes på egen grund, og større p-arealer skal opdeles og begrønnes. Der kan endvidere indrettes parkering for personbiler i en del af den byggefri zone (100 m) mod motorvejen, såfremt parkeringsarealerne fremtræder som mindre "øer".

Ubebyggede arealer og beplantning

Hensigten er, at sikre området en grøn fremtoning. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser for udformning og beplantning af bl.a. byggeliniearealerne mod de omgivende veje.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområderne E9 og E10 i kommuneplanen. Ifølge rammebestemmelserne skal området anvendes til erhvervsformål som industri, værksteder, engroshandel, oplag, kontorer og offentlige formål. Der kan endvidere indpasses butikker, som forhandler særligt pladskrævende varer.

Der kan opføres bebyggelse i 1-3 etager og med en bygningshøjde på højst 13 meter. Bebyggelsesprocenten må højst være 50 for området som helhed.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kystbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnærhedszonen og er omfattet af Planlovens bestemmelser om kystbeskyttelse. Hvis ny bebyggelse og anlæg vil påvirke kysten visuelt, skal der gøres rede for påvirkningen.

Lokalplanområdet ligger i den perifære del af kystnærhedszonen, og fra området stiger terrænet i retning af kysten og brofæstet. Endvidere ligger en væsentlig del af byens store erhvervsvirksomheder allerede mellem lokalplanområdet og kysten, bl.a. ved Mandal Allé og langs Jyllandsvej. Ny bebyggelse i området vil således ikke være synligt fra vandet, hvorfor det er Byrådets vurdering, at den planlagte anvendelse af området ikke vil påvirke kystlandskabet på negativ vis.

Regionplanen

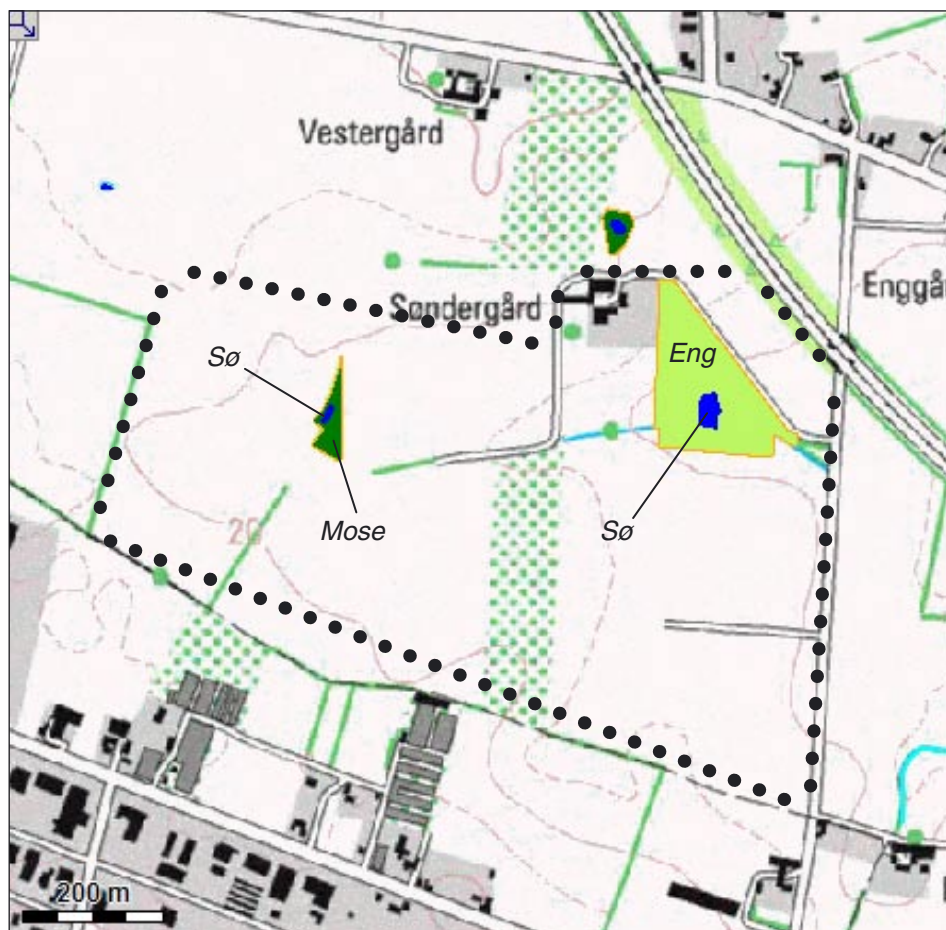
Grundvandsbeskyttelse

Ifølge Regionplan 2005 ligger lokalplanområdet i et område med grundvandsinteresser. Endvidere er en stor del af området udpeget som nitratfølsomt indvindingsområde, og mod syd ligger 3 offentlige indvindingsboringer, der hver især er omfattet af en 300 m beskyttelseszone - jf. kortbilag 2.

Lokalplanen fastlægger derfor, at der inden for området ikke må etableres virksomhedstyper, der kan medføre særlig risiko for grundvandet, fx virksomheder som i større stil håndterer eller oplagrer olie- og kemikalieprodukter. Endvidere kan der i særlige tilfælde blive stillet skærpede krav til den enkelte virksomheds etablering og drift.

Natur og landskab

Inden for området findes § 3-områder i form af mose, eng og sø, jf.



§ 3-udpegninger i lokalplanområdet.

oversigtskortet ovenfor. Ved realisering af lokalplanen er det hensigten, at de to mindre § 3-udpegninger i den vestlige del af området ophæves, mens engarealet og søen ved motorvejen fortsat respekteres.

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinierne i Regionplan 2005.

Landbrugsloven

Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra TRE-FOR.

Spildevand

Området kloakeres, så spildevand afledes til Middelfart Centralrenseanlæg i henhold til kommunens spildevandsplan.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet skal forsynes med naturgas i henhold til kommunens varmeplan. Lokalplanen indeholder derfor en bestemmelse om, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret varmekorsyning med naturgas.

Forurening

Middelfart Kommune er ikke bekendt med, at der er sket forurening i lokalplanområdet.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejdet inden for lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes.

Museumsloven

Der er ikke hidtil registreret fortidsminder inden for lokalplanområdet. Der er imidlertid generelt kendskab til mange fortidsminder i området. Mod nord er der registreret spor efter bebyggelser fra jernalderen, mod vest fra stenalderen samt jernalderen og mod syd fra ældre jernalder. Syd for arealet er desuden registreret en større gravplads fra ældre jernalder. Det kan derfor ikke udelukkes, at lokalplanområdet rummer jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der vil være omfattet af Museumslovens § 27.

I det omfang et fortidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan dette kræves standset af Kulturarvstyrelsen, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført. For at undgå en sådan uheldig situation kan der med fordel foretages en forundersøgelse på arealet forud for anlægsarbejdets opstart med henblik på at vurdere udstrækning og bevaringsgrad af eventuelle jordfaste fortidsminder. På opfordring af bygherren kan Odense Bys Museer fremsende en tidsplan og et budget over de udgifter, som er forbundne med en forundersøgelse. Da forundersøgelsens resultater kan få indflydelse på planlægning og byggemodning i lokalplanområdet, anbefales det bygherren at kontakte Odense Bys Museer på et tidligt tidspunkt i projekteringen. Bygherren bedes under alle omstændigheder kontakte museet i så god tid som muligt forud for iværksættelse af anlægsarbejde i området.

Området er ikke undersøgt af museumsmyndighederne inden lokalplanens endelige vedtagelse.

Støj fra erhverv

Virksomheder, 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. Lokalplanområdet kan rumme både egentlig industri samt let industri mm. (I- og H-område).

Tidsrum	<i>Det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A) fra følgende arealanvendelser:</i>
	<i>I- og H-områder (industri, let industri mm.)</i>
Mandag-fredag kl. 07-18 og lørdage kl. 07-14	60
Mandag-fredag kl. 18-22, lørdage kl. 14-22, og søndage og helligdage kl. 07-22	60
Alle dage kl. 22-07	60

Vejledende grænseværdier for støjbelastning fra den enkelte virksomhed, anlæg eller indretning.

Lokalplanområdet grænser mod syd, vest og nord op til lignende eksisterende erhvervsområder, mens området mod øst har grænse mod det åbne land. Grænseværdierne for erhvervsstøj - både internt i området og i naboskel - er således 60 dB(A), som angivet i skemaet ovenfor. Den planlagte anvendelse forventes ikke at medføre en overskridelse af gældende grænseværdier. Der er ingen vejledende grænseværdier for erhvervsstøj i det åbne land, som derfor fastsættes i hvert enkelt tilfælde.

Trafik og trafikstøj

Lokalplanområdet er støjkonsekvensområde fra motorvejen. Det betyder, at der omkring motorvejen findes en 100 m støjbelastet bufferzone, der respekteres i form af en 100 m byggelinie, der ikke giver mulighed for at etablere bebyggelse i det støjbelastede område.

I forbindelse med udarbejdelsen af tidligere lokalplaner på arealer langs motorvejen er der indhentet følgende trafiktal (årsdøgntafik) for denne: 49.109 køretøjer, heraf 16,5 % lastbiler (år 2004). Gennemsnitshastigheden på motorvejen er 122 km/t for let trafik og 90/90 km/t for tung/meget tung trafik.

Støjpåvirkningen fra motorvejen er herefter beregnet til følgende: 83,2 dB(A) 10 m fra vejmidte, i byggelinien ca. 100 m fra vejmidten er støjen reduceret til 62,5 dB(A). Cirka 260 m fra vejmidte er støjpåvirkningen reduceret til 55 dB(A).

Som det ses, kan støjgrænseværdien på 60 dB(A) ikke helt overholdes i byggelinien mod motorvejen, hvorfor lokalplanen omfatter en nærmere disponering af bebyggelse, udearealer mv. Hensigten er, at de mest "støjrobuste" virksomhedstyper placeres tættest

på motorvejen samt at bebyggelsen "bredes ud" og gives en vis højde, så den i sig selv afskærmer for trafikstøjen. Endvidere skal eventuelle udendørs opholdsarealer placeres "i ly" af bygninger.

Det skal dog altid sikres, at støjniveauet ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for "Støj fra vejtrafik" (p.t. vejledning nr. 3/1984). Lokalplanen indeholder derfor en bestemmelse om, at ny bebyggelse ikke må tages i brug før det ved målinger og/eller beregning er eftervist, at de gældende grænseværdier kan overholdes.

Miljøvurdering

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. Som følge af en screening af lokalplanen efter lovens §3 bilag 2 vurderes det, at de miljømæssige konsekvenser som følge af lokalplanens gennemførelse er af sådan en karakter, at udarbejdelse af en egentlig miljøvurdering ikke er nødvendig.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Det er en forudsætning, at Direktoratet for FødevareErhverv giver tilladelse til at ophæve landbrugspligten inden for området.

Ophævelse af § 3-udpegninger forudsætter, at amtet giver tilladelse hertil.

Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 29.09

Erhvervsområde ved Fynsvej

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 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 fastlægge områdets fremtidige anvendelse til erhverv,
- at sikre, at grunde i området kan udstykkes med en varierende størrelse,
- at sikre, at indpasning og udformning af bebyggelse på grunde langs motorvejen sker under hensyntagen til den støjmæssige påvirkning herfra,
- at sikre områdets æstetik gennem specifikke krav til disponering og udformning af bebyggelse samt grundstørrelser, beplantning, skiltning, farvevalg mv., og
- at sikre, at vejadgang til området sker fra Fynsvej samt Kors-holm Allé og Barmstedt Allé.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og 2, og omfatter følgende matrikelnumre af

Staurby By, Vejlbj:

4u samt del af 4a, del af 4c, del af 4t og del af 5a

samt alle parceller, der efter den 12.10 2006 udstykkes inden for området.

2.

Lokalplanområdet opdeles i delområderne I og II, jf. kortbilag 1.

3.

Lokalplanområdet ligger i landzone. Med den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen overføres området til byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Området må kun anvendes til erhvervsformål i form af industri, værksteder, engroshandel, oplag og tekniske anlæg. Der kan endvidere indpasses forretningsvirksomhed, der har tilnytning til de pågældende erhverv, eller som naturligt kan indpasses i området.

Der må ikke indrettes selvstændig detailhandel, bortset fra salg af egne produkter eller butikker med særligt pladskrævende varer. Ved salg af egne produkter må den enkelte butik, der indrettes i forbindelse med en virksomhed, ikke være større end 10 % af bruttoetagearealet - dog max. 600 m².

2.

I lokalplanområdet må kun etableres virksomheder inden for miljøklasse 3-6. Dog skal virksomheder i miljøklasse 5-6 primært indpasses i delområde I - ud til motorvejen.

3.

Der kan etableres en genbrugsstation i delområde II. Indpasning kan dog kun ske på baggrund af en selvstændig lokalplan.

§ 4. Udstykning

1.

Inden for delområde I må der ikke udstykkes grunde med et mindre areal end 10.000 m².

2.

Inden for delområde II skal grunde udstykkes med et areal på minimum 3.000 m².

§ 5. Veje og parkering

1.

Vejadgang til området skal ske fra Fynsvejs forlængelse, Korsholm Allé og Barmstedt Allé, jf. kortbilag 2. Der kan højst etableres to overkørsler til Fynsvej, som vist i princippet på kortbilag 2.

2.

Der skal udlægges areal til interne veje og eventuelle stikveje med en placering, som vist i princippet på kortbilag 2. De viste veje udlægges i en bredde af 16 m.

3.

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

4.

Inden for området skal der udlægges areal til parkering efter følgende fordeling:

1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal ved butikker og kontorer

1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal ved engroshandel, produktions-, lager- og værkstedsarealer.

Parkeringsarealer skal etableres på egen grund og efter byggelovgivningens regler.

5.

Etablering af parkering i den byggefri zone (100 m) på ejendomme, der grænser op til motorvejen, kan kun ske inden for de 25 m længst væk fra vejen. Disse parkeringsarealer skal fremtræde som mindre "parkerings-øer" og må kun anvendes til parkering af personbiler.

6.

Eventuelle større parkeringsarealer skal opdeles i rækker adskilt af plantefelter med lave hække eller lignende beplantning.

§ 6. Tekniske anlæg

1.

Ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.

2.

Ny bebyggelsen i lokalplanområdet skal tilsluttes det offentlige kloaknet.

3.

Ny bebyggelse skal varmforsynes med naturgas i henhold til varmeplanen for Middelfart Kommune. Der kan suppleres med vedvarende energi i form af anlæg til solenergi, såfremt anlæggene indpasses under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk.

4.

Inden for området kan etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, f.eks. transformerstationer, gasstation, regnvandsbassin o.l. såfremt anlæggene placeres og udformes under hensyntagen til helhedsindtrykket og omgivelserne.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 for den enkelte ejendom. Endvidere må bygningernes rumfang ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal.

2.

Der pålægges følgende byggelinier i de anførte afstande:

Motorvejen: 100 m fra vejmidte.

Fynsvej og Korsholm Allé: 20 m fra vejskel.

Barmstedt Allé og Staurbyvej: 10 meter fra vejskel.

Øvrige veje: 5 m fra vejskel.

Naboejendomme: 5 m fra skel, i delområde I dog 10 m fra skel.

De anførte byggelinier gælder ikke for oplag, der således kan placeres tættere på skel.

3.

Bebyggelse må opføres i op til 3 etager og med en bygningshøjde på max. 13 meter målt efter reglerne i Bygningsreglementet.

4.

Enkelte bygningsdele, fx skorstene, ventilationstårne o.l., kan gives en større højde, hvis det skønnes nødvendigt for virksomhedens drift og indretning.

5.

For bebyggelse inden for en afstand af 200 m fra motorvejen gælder, at facader orienteret mod denne skal udformes med støjisolering.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Udvendige bygningssider, herunder tage, må ikke fremtræde i blanke og reflekterende materialer, undtaget polerede natursten eller mindre glaspazier. Farvemæssigt skal bebyggelsen fremtræde i naturlige (materialernes naturfarve) og afdæmpede farver. Stærke røde, gule, blå og grønne farver er således kun tilladt på udvendige bygningssider, hvis det sker i stærkt begrænset omfang - fx i forbindelse med logo/facadeskiltning.

2.

På grunde langs motorvejen, Fynsvej og Korsholm Allé skal bebyggelsens primære facade orienteres mod disse.

§ 9. Skiltning og reklamering

1.

På bygningernes facade kan der opsættes skilte med virksomhedens navn og bomærke.

Facadeskiltenes størrelse skal tilpasses bygningens karakter og respektere de øvrige farvevalg på bygningen. Der skal være "luft" omkring facadeskilte, så man kan se, at de sidder på en mur. Der må højst opsættes facadeskilte på to bygningssider pr. virksomhed. Der tillades endvidere mindre henvisningsskilte ved områdets indkørsler. Endelig må der opsættes 1-2 skiltesøjler (pyloner) pr. ejendom, som beskrevet i bilag 3.

Der må ikke opsættes reklameflag, bannere o.l. inden for lokalplanområdet.

Jævnfør endvidere retningslinier for skiltning mv. i bilag 3.

2.

Der må ikke opsættes skilte eller udstilles i den byggefri zone (100 m fra vejmidte) langs motorvejen.

§ 10. Ubebyggede arealer og beplantning

1.

Den 100 meter byggefri zone mod motorvejen skal fremtræde græssået, evt. med spredte grupper af årstidens blomster, træer eller buske.

2.

Byggeliniearealerne langs Fynsvej og Korsholm Allé skal fremtræde græssået med allébeplantning eller grupper af træer, buske mv.

3.

Byggeliniearealer langs de øvrige veje skal som minimum fremtræde græssåede og gerne med et supplement af træer og buske.

4.

Der må ikke opsættes hegn i byggeliniearealer langs vejene og i skel mellem grundene. Faste hegn må kun opsættes omkring mindre gårdarealer, eller hvis det skønnes nødvendigt af sikkerhedshensyn.

5.

I delområde I må der kun etableres udendørs oplag af midlertidig karakter og der må ikke etableres oplag i den byggefri zone mod motorvejen.

6.

Udendørs opholdsarealer, der etableres inden for en afstand af 200 m fra motorvejen, skal placeres i "ly" af bygninger.

7.

Øvrige ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende og være pænt vedligeholdte.

§ 11. Miljøforhold

1.

Det skal sikres at aktiviteter i lokalplanområdet hverken påfører omgivelserne et støjniveau eller påvirkes af et støjniveau, der overstiger de gældende grænseværdier i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder".

2.

Det skal sikres, at områdets funktioner ikke belastes med et støjniveau fra vejtrafik, der overstiger de gældende grænseværdier i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 om "Støj fra veje".

3.

Der må ikke udøves nogen form for virksomhed som pga. støv, røg, lugt, rystelser o.l. er til væsentlig gene for omgivelserne. Forholdene vil blive reguleret efter reglerne i miljølovgivningen.

4.

Virksomheder, der oplagrer, anvender eller fremstiller olie- og kemikalieprodukter bør placeres uden for indvindingsoplande til vandværker.

§ 12. Grundejerforening

1.

Der er ikke pligt til at oprette en grundejerforening inden for lokalplanens område.

§ 13. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er etableret varmemforsyning i henhold til Middelfart Kommunes varmeplan, jf. § 5.3,
- der er etableret parkering, jf. § 4.

§ 14. 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

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Middelfart Byråd den 10. april 2007

Steen Dahlstrøm
Borgmester

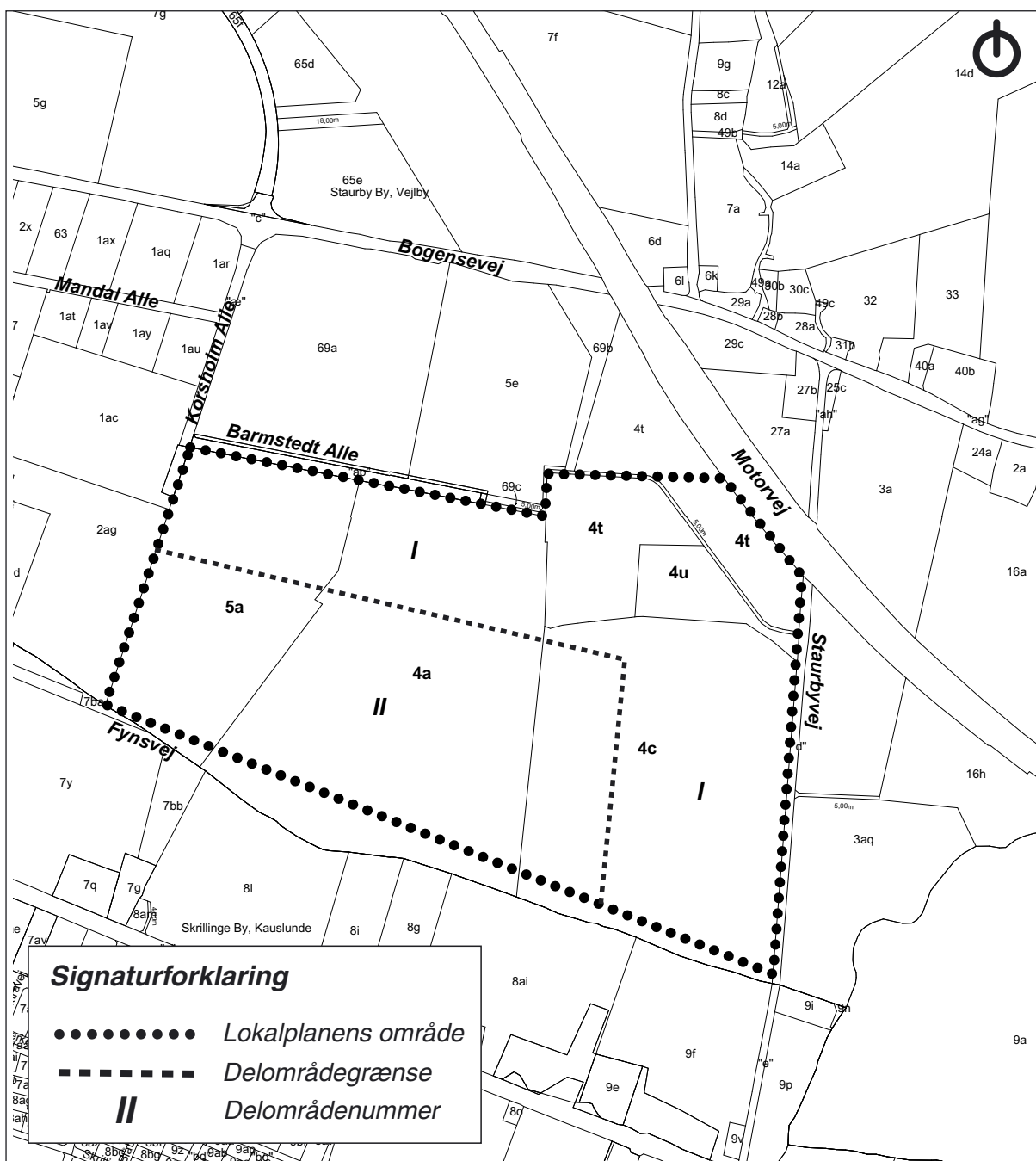
/ Thorbjørn Sørensen
Teknik- og Miljødirektør

Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 29.09
 Erhverv ved Fynsvej

KORTBILAG 1: MATRIKELKORT

Mål: 1: 10.000

Dato: 12. oktober 2006



Mål: 1: 10.000
Dato: 12. oktober 2006



Middelfart Kommune Lokalplan nr. 29.09

Erhverv ved Fynsvej

BILAG 3: SKILTNING OG REKLAMERING

I området kan der opsættes skilte efter følgende retningslinier:

- A: Skiltning på virksomheder og institutioners facader.
- B: Alternativ skiltning ved virksomheder og institutioner udført som fritstående søjle.
- C: Henvisningsskilte til virksomheder/institutioner placeret ved virksomhedens vejadgang.

Skiltetype A - Facadeskilte

Skiltning må kun udføres på én bygning og kun på to facadesider, f.eks. på hovedbygning, administrationsbygning eller lignende.

Skiltning må kun udføres i form af navn og eventuelt logo. Skiltningen skal udføres med en størrelse, formgivning, farve- og materialevvalg samt placering, der er i harmoni med bygningens arkitektur.

Virksomhedens navn skal udføres som enkeltstående bogstaver med en max. højde på 80 cm. Bogstaverne tillades indirekte belyst, som kontur eller udført f.eks. som spinkle formede neonrør. Etableres der logo på facaden må logoets størrelse udgøre max. 0,8 m².

Projektorer, spots og lignende lysarmaturer må ikke anvendes til belysning af skilte og facader på ejendommen.

Skiltetype B - Skiltesøjler (pyloner)

Alternativt kan der skiltes med virksomhedens navn og logo på søjle med en max. bredde x højde på 1 x 3 m.

Skiltesøjlen skal placeres indenfor eventuelle byggelinier og højst 3 m fra bygningsfacaden.

Der må kun opsættes 2 skiltesøjler på hver ejendom.

Skiltning må kun udføres i form af navn og eventuelt logo. Skiltningen skal udføres med en størrelse, formgivning, farve- og materialevvalg samt placering, der er i harmoni med bygningens arkitektur.

Teksthøjden må udføres med en højde på max. 80 cm.

Etableres søjlen med logo må logoets størrelse udgøre max. 0,8 m².

Navn og logo tillades indirekte belyst, som kontur eller udført fx som spinkelt formede neonrør.

Skiltesøjler på ejendomme, der grænser til motorvej

Der må oprettes én skiltesøjle foran facader mod motorvejen med en max. bredde x højde på 1,5 x 6 m.

Skiltet skal placeres inden for byggelinien mod motorvejen og med en max. afstand fra hovedbygningens facade på 8 m.

Der må kun opsættes én skiltesøjle mod motorvejen.

Skiltesøjlen må kun udføres med navn og eventuelt logo. Skiltningen skal udføres med en størrelse, formgivning, favre- og materialevalg samt placering, der er i harmoni med bygningens arkitektur. Endvidere skal skiltesøjlen udføres med en bogstavhøjde på max. 80 cm.

Etableres der logo på søjlen må logoets størrelse udføres på max. 0,8 m².

Skiltetype C - Henvisningsskilte

Et henvisningsskilt tillades opsat ved virksomhedens vejadgang på egen grund (indkørsel til ejendom).

Skiltet kan udformes i en galvaniseret stålkonstruktion eller letmetall med en dobbeltsidet skilteflade (ca. 60 x 1,20 cm) udført på en hvid skilteplade.

Skilteteksten må kun omfatte virksomhedens navn, logo og henvisningstekst trykt på skiltefladen

Skiltekonstruktioner må udføres med en max. højde på 120 cm.

Flagreklamer m.v.

Ingen form for flagreklamer og andre reklameeffekter må opsættes i området. Dannebrog og andre nationalflag betragtes dog ikke som reklameflag.

Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 29.09

Erhverv ved Fynsvej

BILAG 4: MILJØKLASSER FOR ERHVERVSVIRKSOMHEDER

Vejledning om miljøklasser og beskyttelsesafstande

(Kilde: Håndbog om miljø og planlægning, Miljøministeriet, 1991).

Virksomhederne er opdelt i 7 miljøklasser, hvor klasse 1 er den mindst miljøbelastende, og klasse 7 den mest miljøbelastende.

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger.

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger.

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse.

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder.

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder.

Klasse 6 omfatter virksomheder og anlæg, som er meget belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås.

Klasse 7 omfatter virksomheder og anlæg, som er særligt belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel skal placeres i områder, indrettet til særligt miljøbelastende virksomhed.

Herudover findes der en række virksomheder og anlægstyper med specielle beliggenhedskrav, hvor afstanden til boligområder skal være større end 500 meter. Som eksempel kan nævnes særligt risikobetonet produktion, større skibsværfter, flyvepladser, skydebaner, motorsportsbaner og lignende.

Der opereres med følgende minimumsafstandskrav:

- Klasse 1** 0 meter (i forhold til boliger)
- Klasse 2** 20 meter (i forhold til boliger)
- Klasse 3** 50 meter (i forhold til boliger)
- Klasse 4** 100 meter (i forhold til boliger)
- Klasse 5** 150 meter (i forhold til boliger)
- Klasse 6** 300 meter (i forhold til boliger)
- Klasse 7** 500 meter (i forhold til boliger)

Der kan forekomme situationer, der berettiger virksomheder til en anden miljøklassificering, end angivet i skemaet "Erhvervskategorier" på de følgende sider. Fx hvis en virksomhed foretager forureningsbegrænsende foranstaltninger udover det, der er normalt i forhold til gængse forureningsbegrænsende produktionsmetoder. I så fald kan en lavere klassificering accepteres, d.v.s. en kortere nødvendig afstand i forhold til forureningsfølsomme formål som f.eks. boliger. Omvendt kan det være nødvendigt at klassificere en virksomhed højere end forudsat, hvis virksomheden forurener udover, hvad der er normalt for den pågældende virksomhedstype.

Der er altså **ikke** tale om afstandskrav, der **skal** overholdes. Men hvis afstanden tillades kortere end den, der fremgår af skemaet på de følgende sider, må det ske ud fra en konkret vurdering af den enkelte virksomheds forureningsbelastning på både kort og langt sigt.

Anvendelse, eksempler på virksomhedstyper og deres miljøklasser

Hotel/restaurant

Bar	1-3
Diskotek	1-3
Hotel	1-3
Restauration o.l.	1-3

Kontorer

Administration	1
Advokat, revisor o.l.	1
Arkitekt, ingeniør o.l.	1
Datarådgivning	1

Undervisning

Forskning	1-3
Gymnasium	1-3
Højere uddannelse	1-3
Kursus/konference	1-3
Skole	1-3

Tekniske anlæg

Kraftvarmeværker	3-6
Parkeringshus	1-4
Pumpestation o.l.	1-4

Engroshandel o.l.

Aftapning/pakning/oplag	3-6
Engroshandel	2-6
Lagervirksomhed	2-6

Transport o.l.

Busterminal/remise o.l.	4-5
Flytteforretning	3-5
Fragtmand/budcentral	3-5
Hyrevogne	3-4
Redningsstation	2-5
Vognmand	3-5

Oplagsvirksomhed o.l.

Affaldssortering	4-5
Containerplads	4-5
Entreprenør o.l.	4-5
Fyldplads	5-7
Garageanlæg	3-5
Kompostering	4-6
Omlastestation	5-6
Oplag	5-6
Plads til kørende materiel	4-5
Trælast	3-5

Mindre industri

Akkumulator-/kabelproduktion	4-5
Betonblanding/-støbning	4-6
Bygningselementer	4-5
Drikkevarerfremstilling	4-5
Elektroteknik	2-4
Fødevarefremstilling	3-6
Galvanisering/forzinkning o.l.	4-6
Garveri	4-6
Glas, porcelæn, lervareproduktion	5-6
Gummiproduktion	4-5
Kabelskrot	3-6
Kartoffelmelsfabrik o.l.	4-5
Lakering/overfladebehandling	4-6

Maskinfabrik	2-5
Møbelfabrikation o.l.	4-5
Ophugning/nedknusning	4-5
Plast-/skumplastfremstilling	4-5
Protein-/enzymfremstilling	3-6
Rengørings-/hygiejnemidler	4-5
Tagpapfremstilling	4-5
Tekniske installationer	2-6
Tekstil-/tøjproduktion	3-5
Træimprægnering	4-5
Vaskeri/renteri/farveri	3-5
Vulkanisering	3-5

Større industri

Akkumulator-/kabelproduktion	5-6
Asfaltfremstilling	6-7
Betonblanding/-støbning	4-6
Biogasanlæg	6-7
Bygningselementer	4-7
Drikkevarefremstilling	5-6
Elektroteknik	3-5
Farve/lak/lim/cellulose	6-7
Foderstoffer/kornforarbejdning	4-6
Fødevarerfremstilling	3-6
Galvanisering/forzinkning o.l.	4-6
Garveri	5-6
Glas, porcelæn, lervareproduktion	5-6
Gummiproduktion	4-6
Kabelskrot	5-6
Kartoffelmelsfabrik o.l.	5-6
Kemisk/genetisk produktion	6-7
Lakering/overfladebehandling	4-7
Lægemiddelfremstilling	6-7
Maskinfabrik	3-6
Metalfremstilling/forarbejd./støbning	5-6
Møbelfabrikation o.l.	5-6
Olie- og benzindepoter	6-7
Ophugning/nedknusning	5-6
Papir-/papfremstilling	4-7
Plast-/skumplastfremstilling	4-6
Protein-/enzymfremstilling	3-6
Rengøring-/hygiejnemidler	5-6
Savværk	5-6
Skibsværft	5-6
Slakteri	5-6
Tagpapfremstilling	5-6
Teglværk	5-6
Tekniske installationer	2-6
Tekstil-/tøjproduktion	3-6
Træimprægnering	5-6
Vaskeri/renteri/farveri	4-6
Vulkanisering	3-6
Tekniske installationer	2-7

