



MIDDELFART KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 35.04

Erhvervsområde ved Heimdalsvej / Koesmosevej i Kauslunde

Oktober 1996

Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 35.04

**Erhvervsområde ved Heimdalsvej/Koesmosevej i
Kauslunde**

INDHOLD

Lokalplanens baggrund og formål	2
Lokalplanens indhold	3
Lokalplanens forhold til kommuneplanen	3
Lokalplanens forhold til anden planlægning	4
Zonestatus	6
Tilladelser fra andre myndigheder	6
Lokalplantekst	7

2 kortbilag indsat bag i hæftet

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

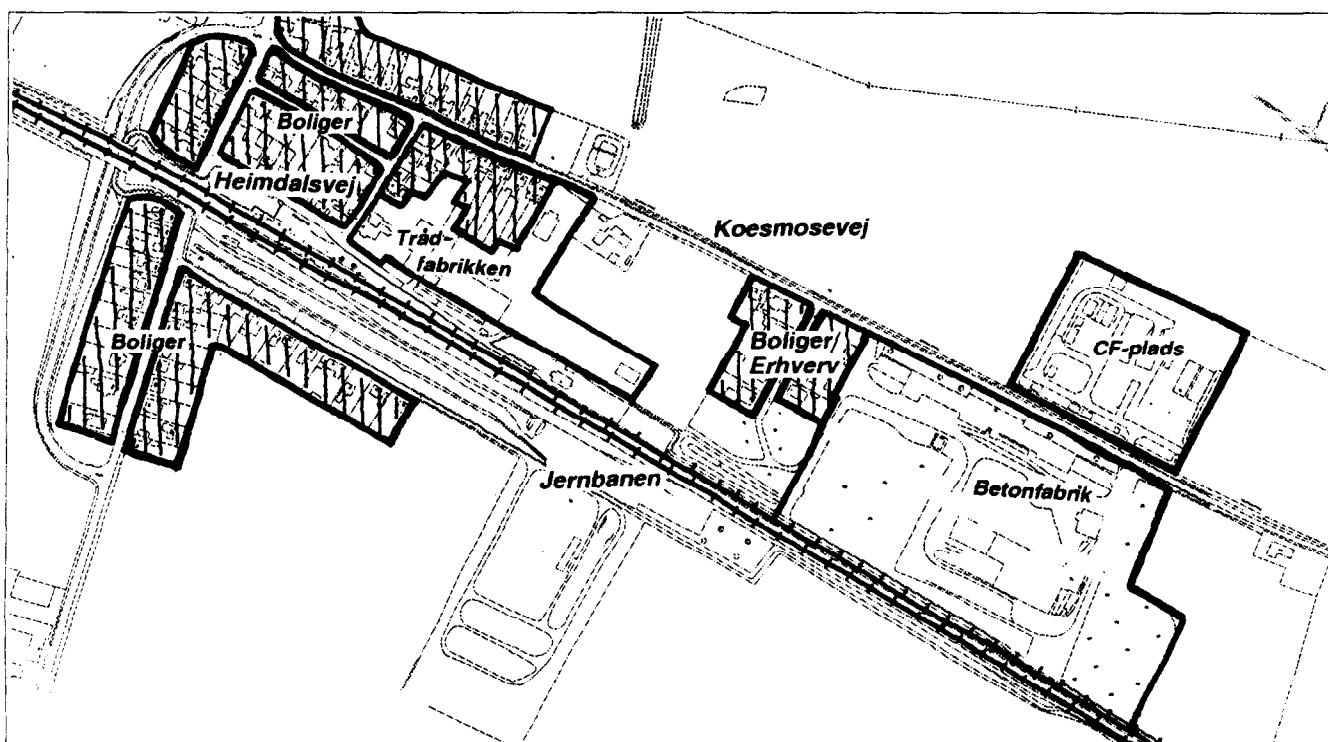
Lokalplanen omfatter et cirka 9,5 ha stort område mellem Koesmosevej og banen i Kauslunde. Mod vest grænser området op til Kauslunde by med dens blanding af boliger, butikker og enkelte mindre erhvervs-virksomheder. Mod øst grænser området op til landbrugsarealer. Området ligger i landzone.

Lokalplanen er udarbejdet, fordi trådfabrikken i området ønsker at opføre nye produktionshaller i stedet for to ældre bygninger, der brækkes ned. Virksomheden producerer i dag 8.000 tons tråd om året, men forventer at producere 14.000 tons om 5 år og 21.000 tons om 10 år. Det er tanken, at al produktion efterhånden skal flyttes til nye haller langs banen, mens de eksisterende bygninger skal bruges til administration og udvikling.

Byrådet vil gerne imødekomme virksomhedens ønsker og har derfor udarbejdet denne lokalplan. Udover trådfabrikens areal omfatter lokalplanen også et større område øst for trådfabrikken med blandt andet en halv snes boliger og en betonvirksomhed. Lokalplanområdet svarer dermed til det område, der i kommuneplanen er udlagt til erhverv ved Koesmosevej.

Formålet er at give mulighed for erhvervsudvikling også på lidt længere sigt og samtidig regulere forholdene omkring boligerne. Der er tidligere udstykket yderligere 7 byggegrunde syd for de eksisterende boliger, men området er belastet af støj og vibrationer fra jernbanen, og byrådet ønsker derfor ikke nye boliger i området.

Den nuværende arealanvendelse i og omkring lokalplanområdet



LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen fastlægger, at området kun må anvendes til erhvervsformål som industri, værksteder, lager og transportvirksomhed samt dertil hørende administration. Der må kun opføres eller indrettes selvstændig kontorvirksomhed eller anden virksomhed, som er følsom over for støj og vibrationer fra jernbanen, hvis støjgrænserne kan overholdes.

Der må ikke opføres eller indrettes nye boliger i området, men de eksisterende boliger kan blive liggende og kan også ombygges og udvides.

Virksomhederne skal sikre, at naboejendomme i og omkring lokalplanområdet ikke bliver generet af støj, luftforurening og lugt. Det kan f.eks. ske ved, at der er skærmende bygninger mellem arealer med støjende aktiviteter og boligerne, eller ved at støjende anlæg indkapsles i bygninger.

Trafik til og fra området skal primært foregå ad Koesmosevej. Herfra kan der anlægges stikveje ind i området efterhånden som der måtte opstå behov herfor.

Ny bygningerne skal placeres mindst 5 meter fra skel, mod banen dog kun 2,5 meter. Formålet er at sikre en åben, grøn karakter i lokalplanområdet i overensstemmelse med karakteren i det tilgrænsende byområde.

Bebyggelsen må være i højst 2 etager og ikke højere end 10 meter. Bebyggelsen skal samtidig overholde bygningsreglementets regler om højde i forhold til naboskel og vej. Ved lokalplanens ikrafttræden gælder, at højden i forhold til modstående vejside ikke må overstige $0,4 \times$ afstanden og i forhold til naboskel $3 \text{ meter} + 0,5 \times$ afstanden. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

Hegn i skel skal være levende hegn for bedst muligt at tilpasse sig det omgivende landskab. Hvis der er behov for yderligere afskærmning af f.eks. oplag eller behov for tyverisikring, kan det levende hegn suppleres med et fast hegn eller trådhegn ind mod egen grund.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet svarer til rammeområde E60 i Kommuneplan 1993-2002. I følge rammebestemmelserne kan området anvendes til industri-, lager-, handels- og værkstedsvirksomhed samt liberale erhverv. Der kan bygges i 1-2 etager og med en højde på max. 10 meter. Bebyggelsesprocenten må højst være 40 for området som helhed.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kystbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen. Det betyder, at der kun må inddrages nye arealer i byzone, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for placeringen. 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.

Lokalplanområdet ligger i umiddelbar tilknytning til Kauslunde by. Med lokalplanen er der åbnet mulighed for, at der kan ske en modernisering og udbygning af erhvervsvirksomhederne i området, blandt andet med det formål at sikre et antal lokale arbejdspladser.

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

Støj fra erhvervsvirksomhederne

Virksomhederne i området skal overholde støjgrænserne i Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledning. Ved lokalplanens ikrafttræden gælder, at støjniveauet i skel mod boligerne vest for lokalplanområdet ikke må være højere end 45 dB(A) om dagen, 40 dB(A) om aftenen og 35 dB(A) om natten og på helligdage. Internt i lokalplanområdet er grænserne 55 dB(A) om dagen, 45 dB(A) om aftenen og 40 dB(A) om natten og på helligdage.

De eksisterende virksomheder i lokalplanområdet har ikke hidtil givet anledning til støjproblemer i forhold til de omkringliggende boliger. Med lokalplanen åbnes mulighed for, at trådfabrikken kan udvide produktionen, og at der kan ske en yderligere erhvervsudvikling i området.

Da området aktuelt består af en blanding af boliger og erhverv, er det ikke muligt at sikre de anbefalede afstande mellem virksomheder og støjfølsomme anvendelser. Det kan derfor være nødvendigt at stille krav ud over det normale for også fremover at undgå naboproblemer. Det kan være særlige krav til bebyggelsens udformning og placering, krav om ekstra afskærmning omkring støjende aktiviteter eller lignende. Disse forhold kan ikke beskrives i lokalplanen, men må behandles konkret i hvert enkelt tilfælde.

Lokalplanen fastlægger derfor at, virksomheder og aktiviteter, der kan give anledning til støj, luftforurening og lugt, kun må placeres i områ-

det, såfremt udformning, placering, afskærmning eller lignende sikrer, at grænseværdierne i Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledning om ekstern støj fra virksomheder er overholdt i forhold til naboejendomme i og uden for lokalplanområdet. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det ved lydmåling og/eller beregning er sandsynliggjort, at støjniveauet ikke overstiger de nævnte krav.

Støj fra jernbanen

Området er belastet af støj og vibrationer fra jernbanen. Der må derfor ikke opføres eller indrettes boliger i området. Hvis der opføres eller indrettes selvstændig kontorvirksomhed eller anden liberal erhvervsvirksomhed vil det være nødvendigt, at stille særlige krav til bebyggelsens udformning og placering for at sikre, at støjniveauet fra banen ikke overstiger 65 dB(A) ved virksomheden. Det kan f.eks. ske ved, at vinduer orienteres væk fra jernbanen, ved at facade og vinduer udføres med en god støjdemping eller ved, at der er skærmende bygninger mellem banen og virksomheden. Disse forhold må behandles konkret i hvert enkelt tilfælde.

Lokalplanen fastlægger derfor at, der kun må opføres eller indrettes selvstændig kontorvirksomhed eller anden virksomhed, som er følsom overfor støj og vibrationer fra jernbanen, såfremt grænseværdierne i Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledning om støj og vibrationer fra jernbanen er overholdt. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det ved lydmåling og/eller beregning er sandsynliggjort, at støjbelastningen fra jernbanen ikke overstiger de nævnte krav.

Trafik

Kørsel til og fra området er primært regnet at skulle ske fra Koesmo-sevej. Vejen vil om nødvendigt blive udbygget til at klare den tunge trafik. Hvis udviklingen i området skulle medføre en væsentlig forøgelse af trafikken til lokalplanområdet, kan der etableres vejadgang fra Heimdalsvej langs jernbanearealet.

Varmeforsyning

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

Forurening

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

Hvis der under bygge- og anlægsarbejder konstateres et depot eller en forurening af jorden, skal arbejdet standses i henhold til Lov om Affaldsdepoter § 20. Forpligtelsen hertil påhviler både ejendommens

ejer og den, der er ansvarlig for det pågældende arbejde. Kommunen skal herefter underrettes.

Grundvandsbeskyttelse

En del af lokalplanområdet ligger inden for et område, der af Fyns Amt er udpeget som særligt sårbart drikkevandsområde. I disse områder må der ikke placeres virksomheder, der oplagrer, anvender eller fremstiller olie- og kemikalieprodukter.

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

ZONESTATUS

Området ligger i landzone. Med lokalplanens vedtagelse og offentlige bekendtgørelse vil området blive overført til byzone.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanen kræver ikke tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 35.04

Erhvervsområde ved Heimdalsvej/Koesmosevej i Kauslunde

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 give mulighed for en fortsat erhvervsudvikling i Kauslunde,
- at forebygge miljømæssige konflikter internt i området og overfor naboområderne,
- at forhindre en yderligere boligudbygning i erhvervsområdet,
- at overføre arealet til byzone

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 af 26. 2. 1996 og omfatter matr. nr. 5^l, 5^{bh}, 5^{bf}, 5^{ak}, 5^{al} og 8^e, Gamborg by, Gamborg, 8^k, 8^{ag}, 8^{aø}, 8^{ba}, 8^{bb}, 8^{bc}, 8^{bd}, 8^{be}, 8^{bg}, 8^{bh}, 8^{bi}, 8^{bk}, 8^{bl}, 8^{bm}, 8^{bn}, 8^{bo}, 8^{bp} og 8^{bq}, Kauslunde by, Kauslunde, samt alle parceller, der efter den 9. 2. 1996 udstykkes i området.

2.

Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det i stk. 1 nævnte område fra landzone til byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Området må kun anvendes til erhvervsformål som industri, værksteds- og håndværkervirksomhed, lager-, transport- og oplagsvirksomhed samt dertil hørende administration.

2.

Der må kun opføres eller indrettes selvstændig kontorvirksomhed eller anden virksomhed, som er følsom over for støj og vibrationer fra jernbanen, såfremt grænseværdierne i Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledning om støj og vibrationer fra jernbanen er overholdt.

3.

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

4.

Virksomheder og aktiviteter, der kan give anledning til støj, luftforurening og lugt, må kun placeres i området, såfremt udformning, placering, afskærmning eller lignende sikrer, at grænseværdierne i Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledning om ekstern støj fra virksomheder er overholdt i forhold til naboejendomme i og uden for lokalplanområdet.

5.

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

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

§ 4. Veje og parkering

1.

Trafik til og fra området skal primært foregå ad Koesmosevej.

2.

Fra Koesmosevej kan der anlægges stikveje ind i området. Det endelige vejudlæg skal gennemføres efter vejlovgivningens regler.

§ 5. Tekniske anlæg

Alle forsyningsledninger skal fremføres som jordkabler.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

1.
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for den enkelte ejendom.
2.
Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager, og den totale højde må ikke overstige 10 meter.
3.
Der må ikke bygges nærmere vejskel og naboskel end 5 meter undtagen skel mod jernbanen, hvor der kan bygges i en afstand af 2,5 meter.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.
Til udvendige bygningssider og tagflader må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.
 2.
Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
 3.
Skiltning og reklamering skal godkendes af byrådet i hvert enkelt tilfælde. Som hovedregel må der kun opsættes ét skilt for hver virksomhed. Skiltet kan være fritstående eller opsættes på bygningsfacaden.
- Der må ikke opsættes skilte på bygningernes tage.

§ 8. Ubebyggede arealer

1.
Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende og være vel vedligeholdte.
2.
Hegn mod vej og naboskel skal etableres som levende hegn. Hegnene kan suppleres med trådhegn eller faste hegn ind mod egen grund. Trådhegn og faste hegn må ikke være højere end det levende hegn, når dette har nået den ønskede højde.

§ 9. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret varmemforsyning i henhold til Middelfart Kommunes varmeplan.

2.

Ny eller ændret bebyggelse må ikke tages i brug, før det ved lydmåling og/eller beregning er sandsynliggjort, at støjbelastningen fra virksomheden ikke medfører et støjniveau ved ejendommens skel, der overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for eksten støj fra virksomheder.

3.

Ny eller ændret bebyggelse til selvstændig kontorvirksomhed eller anden liberal virksomhed må ikke tages i brug, før det ved lydmåling og/eller beregning er sandsynliggjort, at støjbelastningen fra jernbanen ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for støj og vibrationer fra jernbaner.

§ 10. 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.

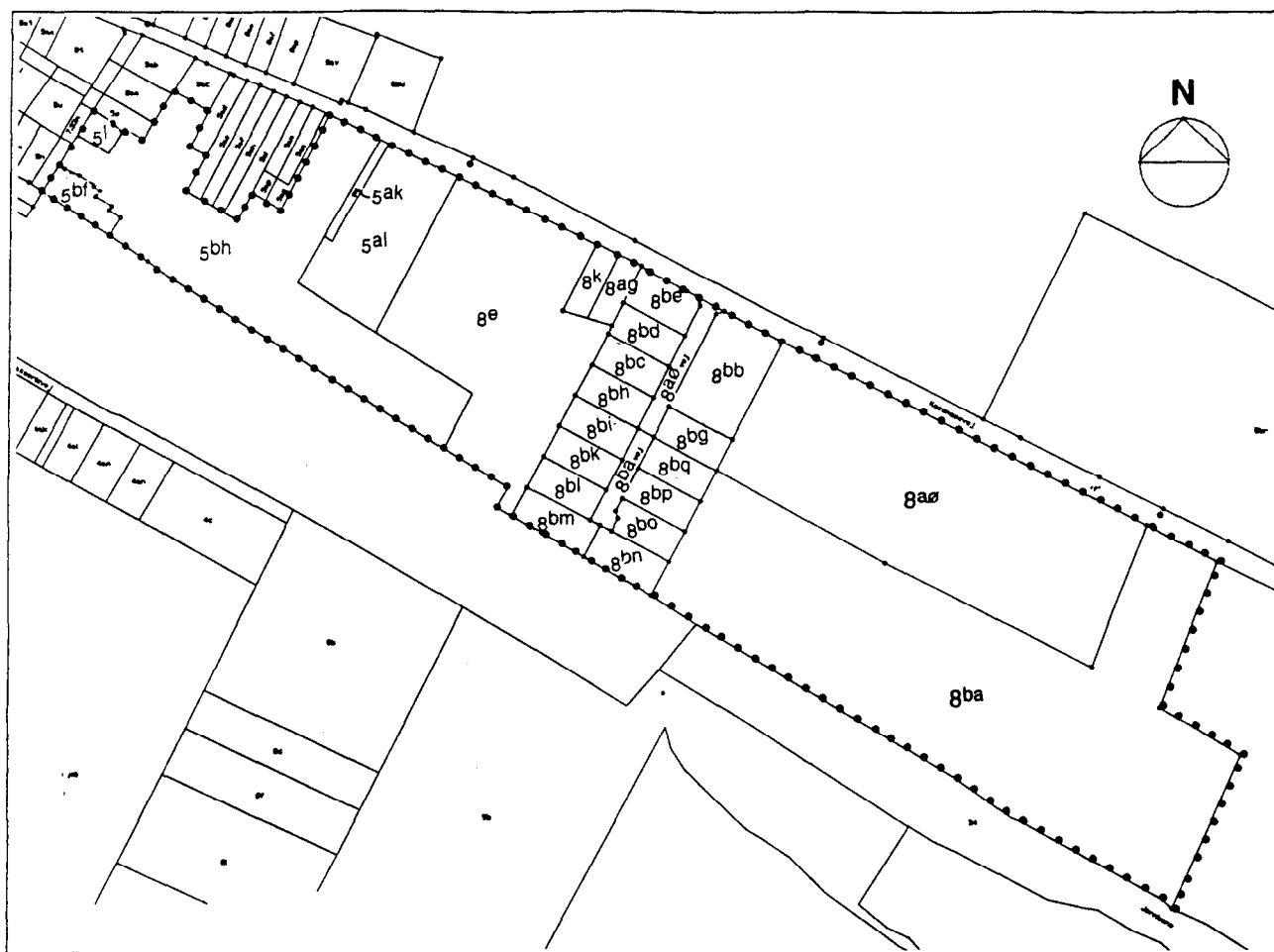
Vedtagelsespåtegning

Endeligt vedtaget af Middelfart Byråd den 7. oktober 1996.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/

Ole Larsen
Teknisk direktør

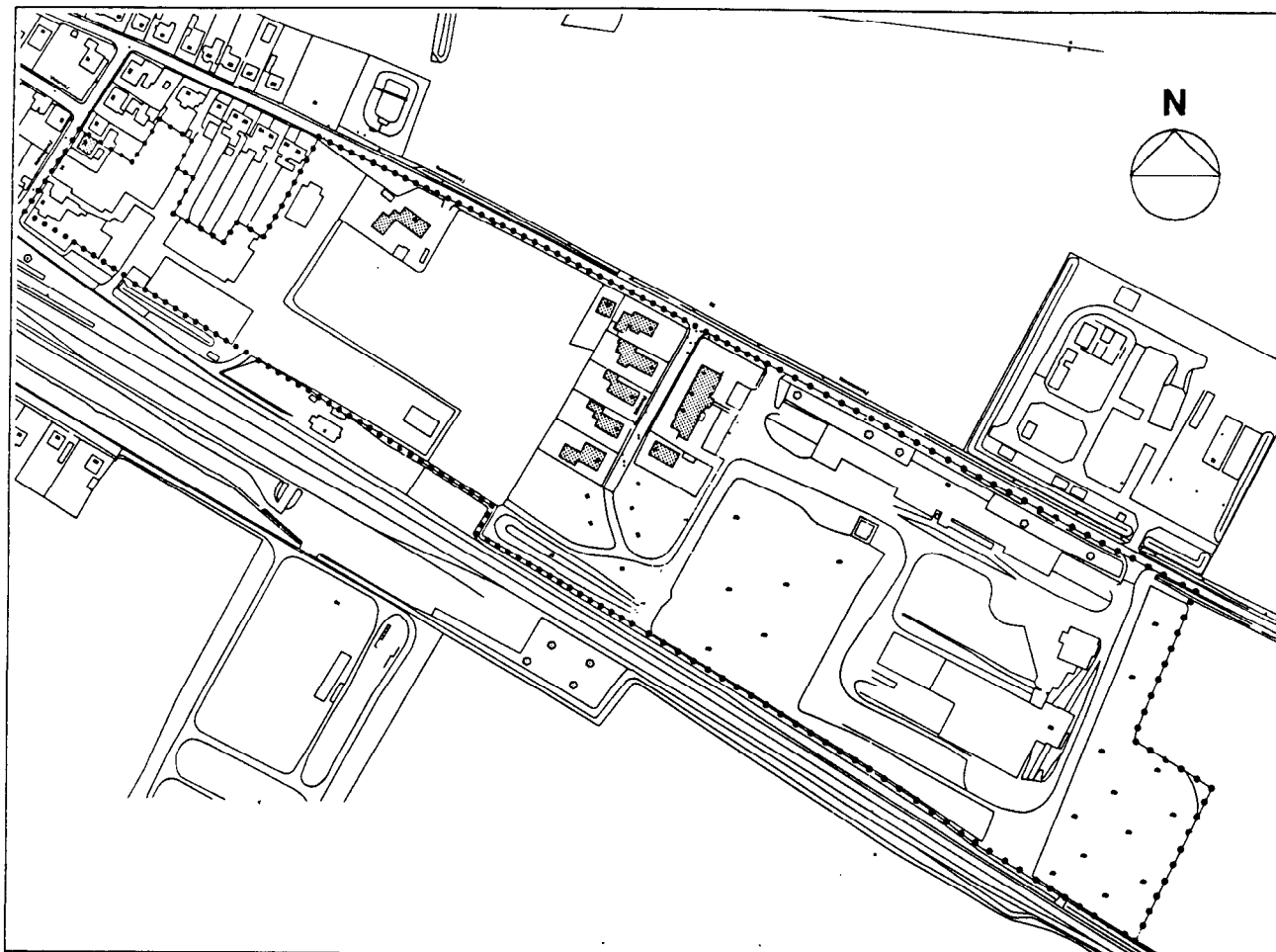


..... Lokalplangrænse

Middelfart Kommune
LOKALPLAN NR. 35.04

**Erhvervsområde ved Heimdalsvej/
 Koesmosevej i Kauslunde**

Kortbilag 1, mål 1:4.000 29.04.1996



- Lokalplangrænse
-  Eksisterende boliger,
der kan ombygges og udvides.

Middelfart Kommune
LOKALPLAN NR. 35.04

**Erhvervsområde ved Heimdalsvej/
 Koesmosevej i Kauslunde**

Kortbilag 2, mål 1:4.000

29.04.1996