

Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 142

og tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2009-2021

Dagligvarebutik ved Strandvejen i Strib

Oktober 2012

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

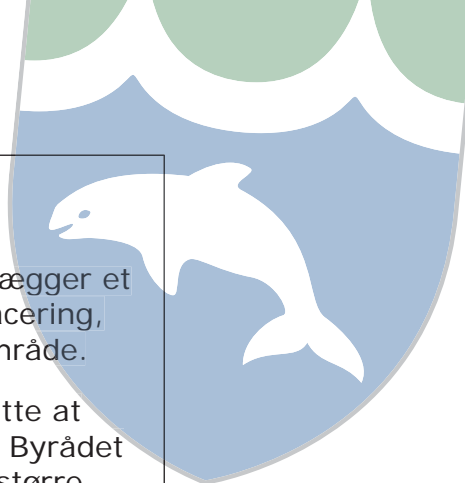
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

Ifølge Lov om planlægning kan Byrådet altid beslutte at tilvejebringe en lokalplan. Desuden siger loven, at Byrådet skal udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen.

For at give alle mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag skal Byrådet offentliggøre et forslag til lokalplan, inden planen kan vedtages endeligt. Således skal lokalplanforslaget annonceres og fremlægges offentligt i mindst 8 uger. Bemærkningerne skal indgå i Byrådets videre overvejelser, men det er alene Byrådet der afgør, om og hvornår lokalplanen kan vedtages endeligt.

Efter Byrådets endelige vedtagelse bliver lokalplanen tinglyst på alle ejendomme inden for lokalplanens område.

En lokalplan omfatter to hoveddele - først "**Lokalplanbestemmelser**" og dernæst en "**Redegørelse**". Lokalplanbestemmelserne omfatter de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser, som tinglyses på den enkelte ejendom samt lokalplane





Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 142

Dagligvarebutik ved Strandvejen i Strib

Indhold

INDLEDNING	5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	5
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	6
VEDTAGELSESPÅTEGNING	13
REDEGØRELSE	15
LOKALPLANENS INDHOLD	15
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	16
FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN	18
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	18
SERVITUTTER	20
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	20
BILAG	21
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT	21
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT	23
KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	25
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 12	27

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet, som udgør et samlet areal på ca. 4.070 m² og heraf ca. 309 m² vejareal, ligger ved Strandvejen i den sydlige udkant af Strib. Området omfatter matriklen 2eo (3761 m²) og del af 7000g, Strib Færgegård, Strib-Røjleskov. Lokalplanområdet ligger i byzone og er delvist privat ejet og delvist kommunalt ejet.

Området, der indtil for nyligt har været anvendt til autoværksted, grænser op til eksisterende villakvarter ved Møllebakken og de modsatliggende villaer langs Strandvejen, der grænser direkte op til Lillebælt. Jævnfør luftfotoet nedenunder. Den eksisterende bebyggelse, der forudsættes nedrevet, fremtræder med 1 etage og med fladt tag samt et tilhørende nu nedlagt benzinstanderanlæg.

Terrænmæssigt ligger området i afgravning og fremtræder derfor med delvist beplantede skrænter mod nabobebyggelsen. Terrænforskellene mod naboskel er på 3-5 meter. Se fotos på s. 6.



Lokalplanområdets placering ved Strandvejen og Møllebakken i Strib.



LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske om, at indpasse en dagligvarebutik på maks. 1.000 m² i området. Butikken skal medvirke til at understøtte den lokale dagligvareforsyning i de omkringliggende boligområder.

Formålet med lokalplanen er således, at give mulighed for at opføre ny bebyggelse til detailhandel med dagligvarer. Planen skal desuden sikre hensigtsmæssige adgangsforhold til og fra området for både gående, cyklister og bilister. Andre formål er at sikre, at området fremtræder med et grønt præg. Vejadgang til området skal fortsat ske fra Strandvejen.



Lokalplanområdet set fra Strandvejen.



Lokalplanområdet set fra øst mod vest. I baggrunden ses Lillebælt.



Naboskel mod nord. Her ses en af skrænterne mod den omgivende boligbebyggelse.



Naboskel mod syd samt den sydlige overkørsel til Strandvejen.



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 142

Dagligvarebutik ved Strandvejen i Strib

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at sikre

- at der kan indpasses en dagligvarebutik med naturligt tilknyttede funktioner i området,
- at ubebyggede arealer i området - herunder parkeringsarealer - gives et grønt udseende,
- at der sikres gode adgangsforhold for cyklister og gående fra lokalområdet, og
- at området vejbetjenes fra Strandvejen.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

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

Strib Færgesgård, Strib-Røjleskov:
2eo og del af vejlitra 7000g (Strandvejen)

samt alle parceller, der efter den 31. maj 2012 udstykkes inden for området.

2.

Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Området skal anvendes til detailhandel med dagligvarer til lokal forsyning af det omkringliggende boligområde.

2.

Inden for området kan der indpasses areal til detailhandel svarende til et samlet bruttoetageareal på 1.000 m², jf. detailhandelsbestemmelserne.



§ 4. Udstykning

Ingen bestemmelser.

§ 5. Veje, stier og parkering

1.
Vejadgang til lokalplanområdet skal fortsat ske fra Strandvejen, jf. kortbilag 2. De to eksisterende overkørsler kan opretholdes med den ene som indkørsel og den anden som udkørsel.

2.
Inden for området skal der udlægges areal til parkering efter følgende fordeling:

- 1 p-plads pr. 25 m² etageareal ved butikker
- 1 p-plads pr. 50 m² etageareal i øvrigt

Parkeringsarealer skal disponeres og underopdeles vha. beplantning som vist i princippet på kortbilag 2 og kortbilag 3 (Illustrationsplan) samt anlægges efter vejlovgivningens regler. Parkering for handicappede skal placeres hensigtsmæssigt, fx tæt ved hovedindgangen.

Der skal endvidere sikres areal til cykelparkering svarende til 1 plads pr. 100 m² etageareal.

§ 6. Tekniske anlæg

1.
Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.

2.
Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaknet. Lokalplanområdet er fælleskloakeret. Regnvand skal enten ledes til rensaanlægget ved Staurby Skov eller nedsives på egen grund i henhold til spildevandsplanen.

3.
I forbindelse med nybyggeri kan der opsættes/indpasses anlæg til vedvarende energi i form af solpaneler o.l. Der skal dog sikres en god harmoni ift. omgivelserne eller bygningen, som anlægget opsættes på, idet eventuelle solpaneler skal integreres som designelementer i tagfladen eller i facaden. Eventuelle solpaneler medregnes i den samlede bygningshøjde.

4.
Øvrige tekniske bygningsinstallationer skal være skjult i bygninger eller indgå bevidst som indkapslede/støjsolerede arkitektoniske elementer, f.eks. med geometrisk eller skulpturel udformning.



5.
Inden for området kan endvidere etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, fx transformerstationer o.l., såfremt anlæggene placeres skjult i terræn eller integreres i bygningerne.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.

Ved opførelse af en butik med en arealramme på 1.000 m² bliver bebyggelsesprocenten ca. 25.

2.
Ny bebyggelse inkl. overdækket varegård skal placeres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt.

Undtaget herfra er skure til kundevogne, der kan indpasses uden for byggefeltet, jf. kortbilag 3.

3.
Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger må ikke opføres med mere end 1 etage, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 5,5 meter over eksisterende terræn.

4.
Ny bebyggelse skal opføres som lavenergihuse, jf. bygningsreglementets til enhver tid gældende klassifikationer.

Ved lokalplanens vedtagelse svarende til energiklasse 2015 iht. BR10.

5.
Der kan terrænreguleres svarende til +/- 1,0 meter i forhold til eksisterende terræn. Yderligere terrænregulering - fx ved de tilstødende skrænter - må kun ske med Byrådets tilladelse.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.
Bebyggelsen i lokalplanområdet skal arkitektonisk og materialemæssigt udformes, så der opnås en god helhedsvirkning i forhold til omgivelserne.

2.
Bygningsfacader skal fremstå i blanke mursten, som pudset eller vandskuret mur, som facadeisolering med puds eller i farvet/malet beton. Op til 50 % af facaden kan endvidere fremtræde i transparent, ufarvet glas, med træbeklædning eller andre former for facadebeklædning, f.eks. facadetegl, skærmtegl



eller zink. Den primære publikumsorienterede facade mod vest skal fremtræde med min. 20 % glas.

Facader skal endvidere udformes med visuelle "brud". Dette kan ske ved vertikale materiale/farveskift, indsnit eller udkragninger, så store monotone facadepartier undgås.

3.

Der skal være indkig til butikken gennem vinduer og døre, hvorfor disse ikke må blændes.

4.

Som synlig tagbeklædning skal anvendes "grønt tag", fx Mossedum. Dog kan skure til kundevogne udføres med anden tagbeklædning.

Endvidere kan mindre tagpartier eller tag på enkelte mindre bygningsdele f.eks. indgangspartier o.l. udformes som buet tag eller pyramidetag og kan dækkes med alternative materialer som glas, zink, aluminium eller kobber.

5.

Farvemæssigt skal udvendige bygningssider, herunder vinduer, døre og lignende mindre bygningsdele, fremtræde i byggematerialets naturfarve, hvid, sort, rød/brune jordfarver eller sidstnævnte farvers blanding med hvidt eller sort.

6.

Øvrige bygninger som skure til kundevogne skal materiale- og farvemæssigt fremtræde i harmoni med den øvrige bebyggelse.

7.

Der må i alt opsættes 3 skilte i tilknytning til dagligvarebutikken med navn og bomærke. Facadeskilte må ikke være større end 0,8 x 2 meter (højde x bredde) eller maks. 1,3 x 1,3 meter såfremt skiltet udformes kvadratisk. Skilte må ikke placeres over taghøjde.

Facadeskilte, der udføres som løse bogstaver, må højst være 80 cm og skal i øvrigt tilpasses bygningens karakter. Ved andre skiltetyper skal sikres "luft" omkring skiltet, så man kan se, at det sidder på en mur.

Ét af de 3 skilte kan udformes som skiltepylon placeret mod Strandvejen. Pylonen må have en maks. bredde x højde på 1 x 3 meter og skal udformes med navn/logo og evt. benzinpriser. Teksthøjden må maks. være 80 cm. Navn og logo tillades indirekte belyst, som kontur eller udført fx som spinkle formede neonrør.

8.

Der må ikke opsættes reklameflag, permanente bannere o.l. i området, ligesom der ikke kan opsættes plakatreklamer på parkeringsarealer.



9.
Bygninger må ikke oplyses. Der må således kun ske belysning af skilte eller iht. krav som følge af arbejdsforhold inden for området. Belysning må i øvrigt ikke virke blændende ift. naboer og forbigående trafik.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.
Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende og være pænt vedligeholdte.

2.
Mod Strandvejen skal etableres en træække i græsbund, som vist i princippet på kortbilag 2. Træerne skal placeres med en indbyrdes afstand på maks. 8 meter.

3.
Eventuelle hegn i naboskel skal være i form af faste hegn, evt. mur med begrønning. Øvrige hegn inden for området skal være levende hegn i form af lave hække (maks. 1 meter).

Etablering af mur i naboskel kan bl.a. ske af terræn- og støjmæssige hensyn.

4.
Der må kun etableres udendørs oplag i dertil indrettede lukkede varegårde, der skal placeres i direkte tilknytning til butiksbygningen.

§ 10. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

§ 11. Miljøforhold

1.
Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger de gældende grænseværdier i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder".

Etablering af en dagligvarebutik skal ske på baggrund af en støjberegning, som viser at støjkraevne er overholdt.



§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er etableret parkering, jf. § 5.2,
- der er etableret træække, jf. § 9.2. (Kan udskydes til forestående plantesezon).

§ 13. Gældende lokalplan

1.

Hovedparten af lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 32.02 "Boligområde ved Møllebakken i Strib" vedtaget i 1978. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Lokalplan 32.02 inden for lokalplanens område.

§ 14. Servitutter

Med lokalplanen aflyses følgende servitutter:

Matr. nr. 2eo, Strib Færgesgård, Strib-Røjleskov
Tinglyst: 23.4.1971
Titel: Dok om benyttelse til servicestation mv.

§ 15. 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 vedtaget endeligt af Middelfart Byråd den 1. oktober 2012.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne plan er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 8. oktober 2012.



LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanområdet skal - som et supplement til de omkringliggende boligområder - anvendelse til detailhandel med dagligvarer. Der kan indrettes eller etableres bebyggelse med et bruttoetageareal til detailhandel på maks. 1.000 m². Butiksbebyggelse skal placeres inden for et nærmere angivet byggefelt, jf. kortbilag 2. Selve butiksbygningen tænkes indrettet med hovedindgang mod syd og varelevering/varegård mod nordskel. Disponering af bebyggelse, vej- og parkeringsforhold mv. ses på situationsplanen nederst s. 16.

Ny bebyggelse kan opføres i 1 etage og med en maks. bygningshøjde på 5,5 meter. Bebyggelsesprocenten er fastsat til maks. 40.

I disponeringen er lagt vægt på, at ny bebyggelse af hensyn til synlighed og adgangsforhold orienteres mod Strandvejen. Ved etablering af ny bebyggelse er der derfor stillet krav til arkitektur og materialevalg. Blandt andet ønskes sikret, at bebyggelsen ikke fremstår med store monotone facadepartier, hvorfor der stilles krav om etablering af visuelle "brud". Der stilles også krav til udformningen og placeringen af skilte og tekniske installationer, så disse elementer ikke forringer hverken bebyggelsens eller områdets visuelle udtryk.

Tag på butikken skal være grønt tag (fx Mossedum). Valg af tagmateriale er bl.a. sket ud fra hensyn til naboer, som pga. den store terrænæssige variation får direkte udsyn til butikens tagflade og som derved bliver bygningens 5. facade. Endvidere er grønt tag effektivt ift. afdampning af regnvand, ligesom det har en naturligt, varierende og smukt udtryk henover året.

Veje, stier og parkering

Vejadgang til området skal ske via de to eksisterende overkørsler til Strandvejen, dog kun som én indkørsel og én udkørsel.

Parkering disponeres vest og syd for butikken i umiddelbar forbindelse til ind- og udkørsel til Strandvejen. For at undgå store monotone asfaltflader er der i planen stillet krav om, at P-arealer skal underopdeles og indrettes med beplantning, jf. kortbilag 3 (illustrationsplan). Tilsvarende stilles der krav om etablering af faciliteter til cykelparkering.

Ubebyggede arealer og beplantning

Der ønskes sikret, at området - af hensyn til omgivelserne - gives en synlig grøn fremtoning. Konkret stilles der krav om, at der i rabatten mod Strandvejen etableres en træække i græs-bund.



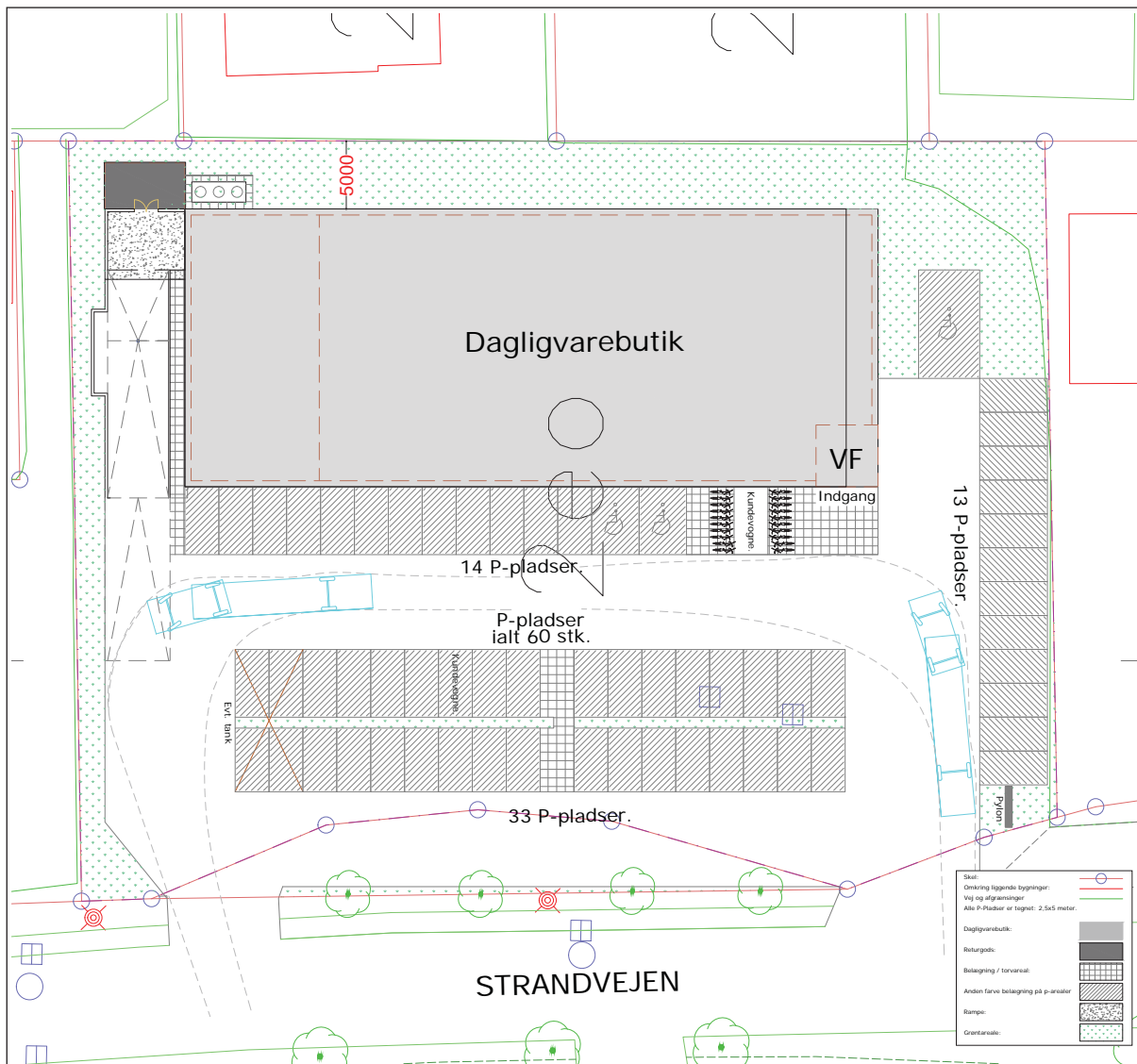
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet grænser helt op til Lillebælt og er derfor omfattet af Planlovens bestemmelser om kystbeskyttelse, herunder en vurdering af alle lokalplaner i den kystnære del af byzonen.

Hvis ny bebyggelse og nye anlæg vil påvirke kysten visuelt, skal der redegøres for påvirkningen, og hvis bebyggelsen afviger væsentligt i højde og omfang fra den eksisterende bebyggelse i området samt overstiger en bygningshøjde på 8,5 meter skal der gives en begrundelse herfor.

Det vurderes, at bebyggelse og anlæg i lokalplanområdet kun vil være delvist synlig set fra kysten, de der på det mellemliggende areal både bebyggelse og beplantning. Den maksimale



Situationsplan - forslag til disponering af butiksbygning, varegård, parkering, beplantning mv. i lokalplanområdet.



Visualisering af den planlagte dagligvarebutik set fra Lillebælt.

bygningshøjde er fastsat til 5,5 meter over terrænen og bebyggelsesprocenten til maks. 40. Bebyggelsens højde og omfang matcher således det omkringliggende boligområde. I planen udlægges endvidere et byggefelt med ca. samme placering, som den eksisterende bebyggelse i området. Jævnfør situationsplanen og visualiseringen på s. 16-17.

Det vurderes derfor, at det planlagte byggeri ikke vil ændre den visuelle opfattelse af kysten væsentligt og vil således ikke påvirke kystlandskabet på negativ vis.

Kommuneplanens rammebestemmelser

Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens rammeområde B.02.05 "Strandvejen, Vestergade". Området er udlagt til boligområde med åben/lav og tæt/lav bebyggelse. Der må desuden placeres enkelte institutioner til betjening af boligområdet. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 40. Ny bebyggelse kan opføres med op til 2 etager og en bygningshøjde på maks. 8,5 meter.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne ift. anvendelsen til dagligvarebutik. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg - nr. 12 - som sikrer den nødvendige overensstemmelse. Kommuneplantillægget udlægger et nyt rammeområde - B.02.15 - svarende til aktuelle lokalplanområde. Rammeområde B.02.15 skal fortsat anvendes til overvejende åben/lav boligområde, men med mulighed for at indpasse en dagligvarebutik på maks. 1.000 m² til forsyning af lokalområdet. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40. Bebyggelse må opføres i 2 etager og en maks. bygningshøjde på 8,5 meter. Der tillades funktioner i miljøklasse 1-3.



Detailhandel

Ved indpasning af butikker uden for kommuneplanens bymidteafgrænsning, gælder iht. Planlovens bestemmelser en mindsteafstand på 500 m. I aktuelle tilfælde er afstanden imidlertid kun ca. 400 meter (i fugleflugtslinje), mens køreafstanden er ca. 850 meter. Der er ved planlægningen af den nye butik lagt særlig vægt på dennes funktion som lokal dagligvareforsyning, ligesom der er lagt vægt på, at der hverken er visuel eller funktionel kontakt mellem lokalplanområdet og det afgrænsede centerområde i Strib.

Kommuneplantillæg nr. 12, der offentliggøres samtidig med lokalplanen, er indsat bagest i planen.

FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN

Hovedparten af lokalplanområdet er omfattet af gældende Lokalplan 32.02 "Boligområde ved Møllebakken i Strib" vedtaget i 1978. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Lokalplan 32.02 inden for lokalplanens område.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplandirektiv

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i et område med almindelige drikkevandsinteresser.

Natura 2000-områder

Lokalplanområdet ligger ca. 2,2 km fra nærmeste Natura 2000-område "Røjle Klint og Kasmose Skov" og vil ikke påvirke naturværdier i dette område.

Jordforurening

Hele lokalplanområdet er registreret som forurenede på vidensniveau 2 iht. Jordforureningsloven, hvilket betyder, at der er konstateret forurening. Ejeren eller brugeren skal sikre, at de øverste 50 cm jord af det ubebyggede areal ikke er forurenede eller at der er etableret en fast varig belægning på arealet jf. Lov om forurenede jord § 72 b. Kommunen og Regionen vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til Jordforureningslovens bestemmelser herom.

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

Jævnfør Lov om forurenede jord § 8 skal ejer eller bruger ansøge kommunalbestyrelsen om tilladelse før påbegyndelse af bygge-



og anlægsarbejde eller ændret anvendelse af ejendommen, f.eks. fra erhverv til bolig, på kortlagte ejendomme.

Museumsloven

Anlægsarbejder inden for lokalplanområdet må ikke ske uden orientering af museumsmyndighederne, jævnfør kapitel 8 i Museumsloven.

Bygherre skal være opmærksom på, at såfremt der i forbindelse med anlægsarbejde på området påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. Museumsloven § 27, lov nr. 473 af 7. juli 2001) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og det lokale museum adviseres. Derfor kan der med fordel foretages en forundersøgelse af arealet.

Handicapforhold

Indretning af området - herunder placeringen af handicap-P-pladser - skal ske under hensyntagen til adgangsforhold for borgere med handicap.

Vandforsyning

Området ligger inden for Strib Vandværks forsyningsområde.

Spildevand

Lokalplanområdet er fælleskloakeret. Regnvand skal enten ledes til renseanlægget ved Staurby Skov eller nedsives på egen grund i henhold til spildevandsplanen.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger - jf. kommunens varmeplan - inden for den del af den kollektive varmforsynings område, som er forsynet med naturgas.

Støj

Støj fra erhverv

Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet ikke påfører omgivelserne et støjniveau - bl.a. affødt af trafikken til og fra området - der overstiger de gældende grænseværdier i henhold til 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. I aktuelle tilfælde er både lokalplanområdet og naboområdet "Åben og lav boligbebyggelse" med følgende vejledende grænseværdier for støj: 45/40/35 dB (dag/aften/nat).

Det støjmæssige bidrag i relation til områdets anvendelse til butiksmål vil udelukkende stamme fra kundetrafik og varetilkørsel samt køleanlæg. Endvidere er det forudsat, at vareindle-



veringen foregår i lukket varegård. På baggrund af de konkrete løsninger er det beregnet, at de vejledende støjgrænseværdier 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 bilag 2 vurderes det, at de miljømæssige konsekvenser som følge af lokalplanens gennemførelse er af en sådan karakter, at udarbejdelse af en egentlig miljøvurdering ikke er nødvendig.

SERVITUTTER

Det er ejere og bygherrens eget ansvar, at sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Private tilstandservitutter, der er i strid med lokalplanen ved lokalplanens endelige vedtagelse, aflyses.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanens realisering er ikke afhængig af, at der opnås tilladelse eller dispensationer fra andre myndigheder.

Middelfart Kommune

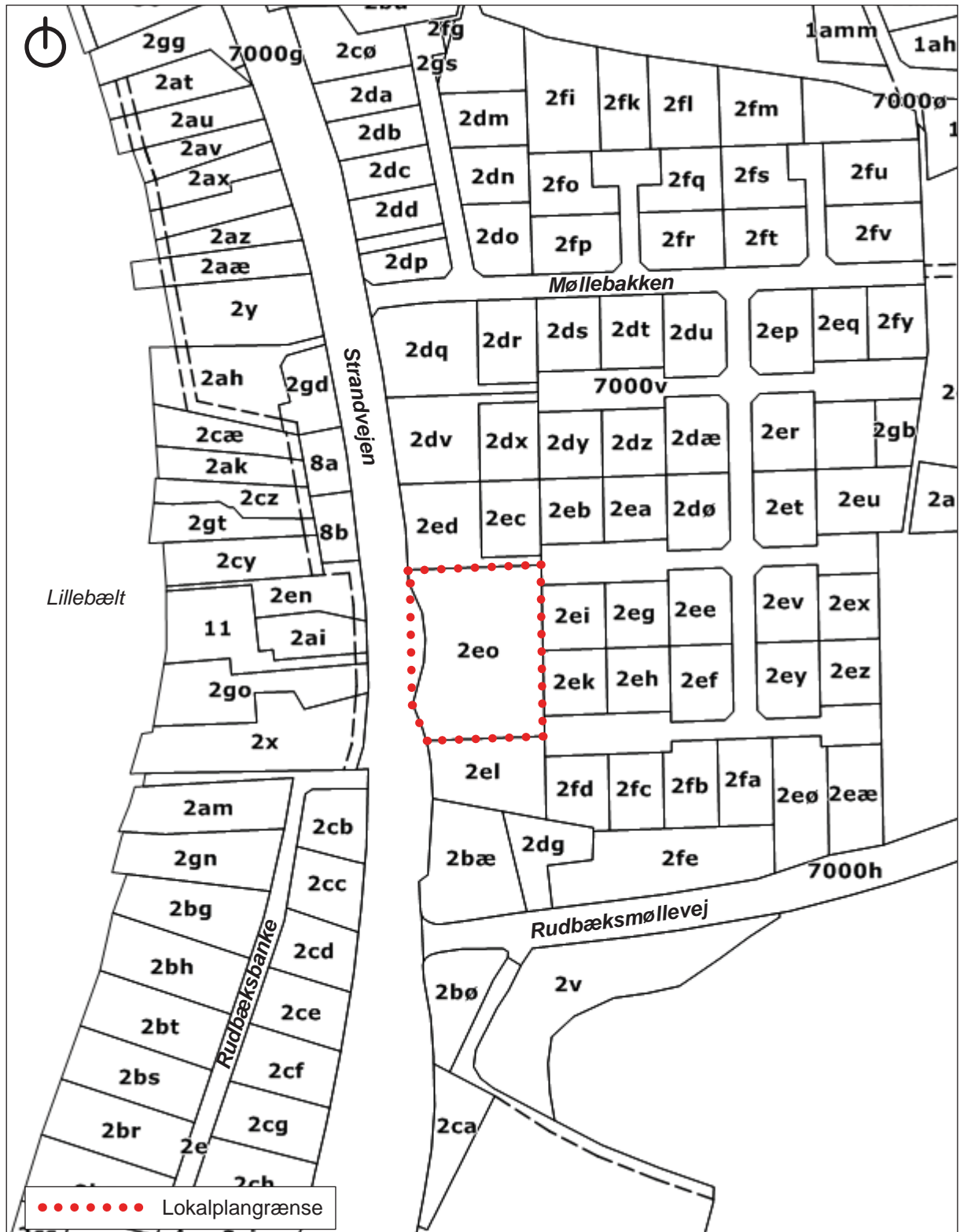
Lokalplan nr. 142

Dagligvarebutik ved
Strandvejen i Strib

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål: 1: 2.500

Dato: 31. maj 2012



Middelfart Kommune

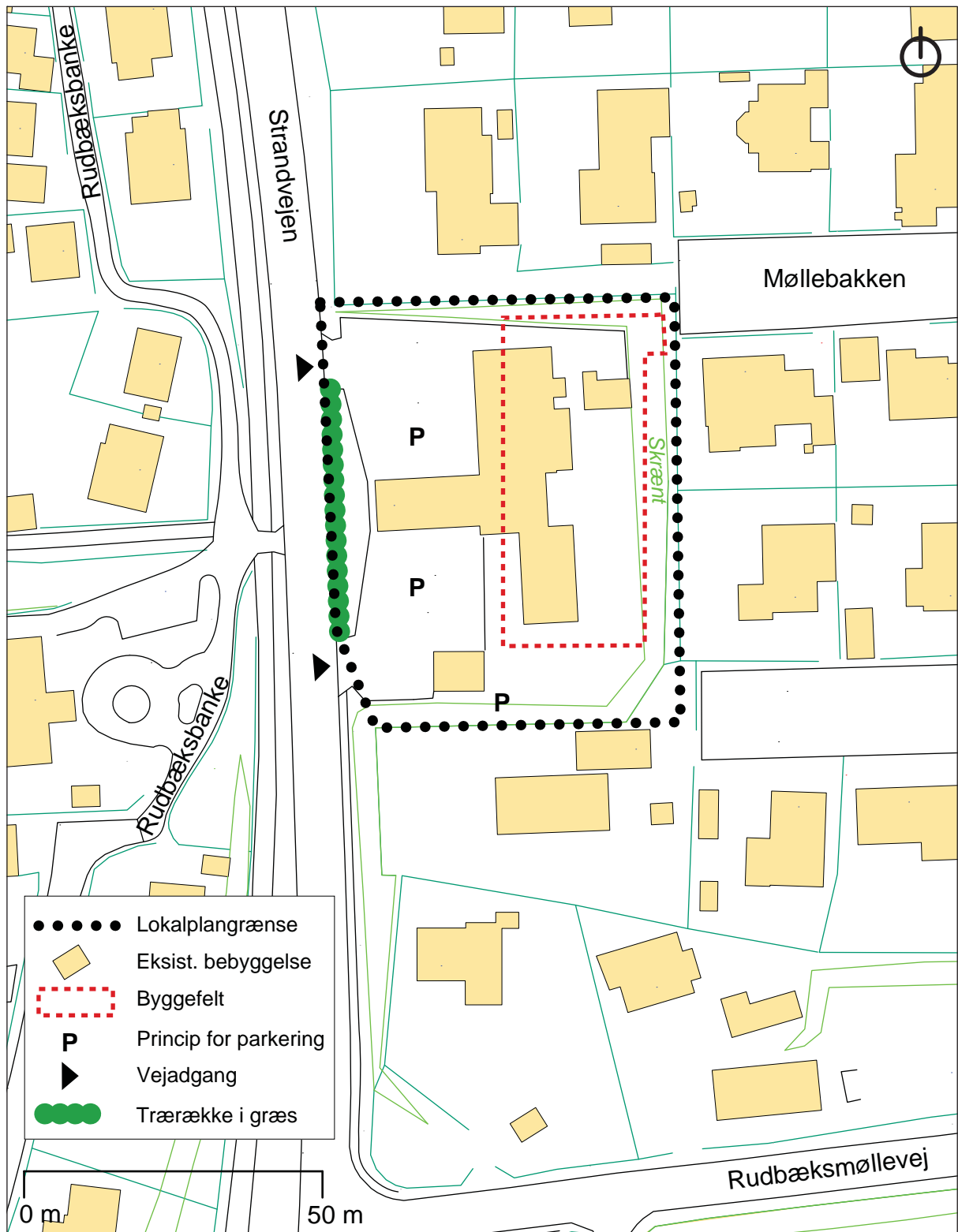
Lokalplan nr. 142

Dagligvarebutik ved
Strandvejen i Strib

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål: 1: 1.000

Dato: 4. oktober 2012



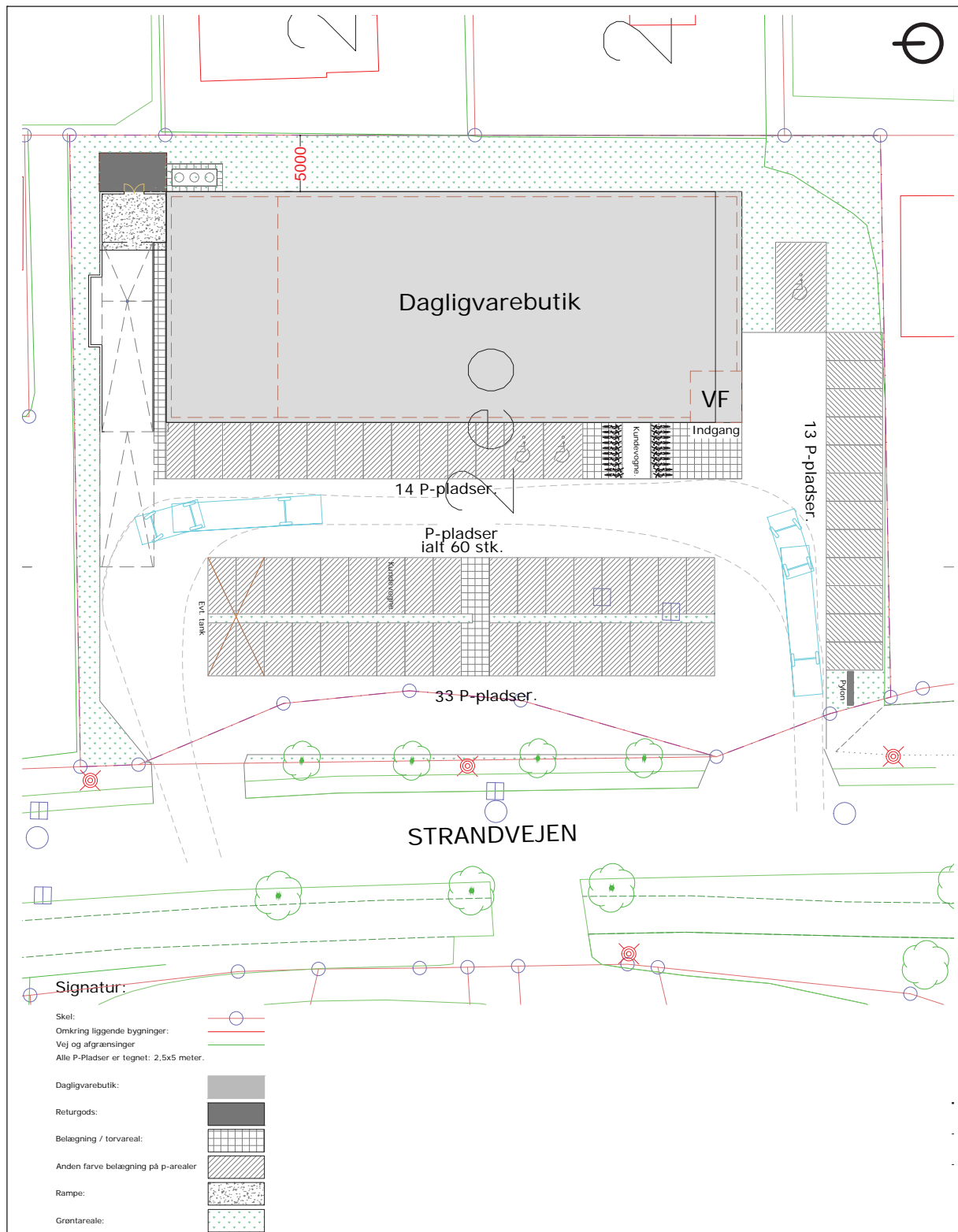
Middelfart Kommune Lokalplan nr. 142

Dagligvarebutik ved
Strandvejen i Strib

KORTBILAG 3: Illustrationsplan

Mål: Ikke målfast

Dato: 4. oktober 2012



Illustrationsplanen er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.



Middelfart Kommune

Kommuneplantillæg nr. 12 til Kommuneplan 2009-2021

Dagligvarebutik ved Strandvejen i Strib

For det på kortet viste område - rammeområde B.02.15 - fastlægges følgende rammer for lokalplanlægningen:

Betegnelse: Strandvejen

Generel anvendelse: Boligområde

Områdets status: Overvejende åben/lav

Områdets fremtidige anvendelse:

Boligområde med åben/lav. Der må desuden placeres erhverv i form af dagligvarebutik på maks. 1.000 m² til forsyning af lokalområdet. Detailhandel, se generelle rammer.

Miljøklasse: 1-3

Maks. bebyggelsesprocent: 40

Maks. etageantal: 2

Maks. højde i meter: 8,5

Miljø: Bevaringsværdige bygninger eller miljøer må ikke forringes jf. kommuneatlas Middelfart.

Andet: Se generelle rammebestemmelser

Zoneforhold: Byzone

Kommuneplantillæg nr. 12 er vedtaget endeligt af Middelfart Kommune d. 1. oktober 2012.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Det endeligt vedtagne tillæg er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 8. oktober 2012.



Middelfart
KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen
Østergade 21 og Østergade 28
5580 Nørre Aaby
www.middelfart.dk