

Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 28.14

Dagligvarebutik ved Brovejen/Odensevej i Middelfart

Maj 2004

Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 28.14

Dagligvarebutik ved Brovejen/Odensevej i Middelfart

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 GÆLDENDE LOKALPLAN</i>	<i>9</i>
<i>LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING</i>	<i>9</i>
<i>TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER</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>KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 4</i>	<i>25</i>

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet, der er på 10.480 m², ligger i den østlige del af Middelfart mellem Brovejen og Odensevej. Området er en del af et erhvervsområde og anvendes i dag primært som ophugningsplads for biler. Den eksisterende bebyggelse i området ligger fortrinsvist ud mod Brovejen, dog med en enkelt bolig ud til Odensevej. Fra området er der vejadgang til både Brovejen og Odensevej, jf. kortbilag 2.

Mod vest grænser området op til et åben-lavt boligområde, mens bebyggelsen mod nord og øst er en blanding af erhvervs- og boligbebyggelse. Syd for området og syd for Brovejen ligger et centerområde, der i kommuneplanen er udlagt til detailhandel og bl.a. rummer et varehus.

Terrænet i lokalplanområdet er fladt og området er - på trods af beplantning langs Odensevej - meget synligt fra de omgivende veje. Terrænet i området ligger endvidere lavere end de tilstødende veje.

Lokalplanområdet ligger i byzone og er privatejet.



Lokalplanområdet ligger mellem Odensevej og Brovejen i Middelfart by.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er et konkret ønske om at opføre en dagligvarebutik med et bruttoetageareal på ca. 2.000 m² i Middelfart By. Det er Byrådets hensigt at imødekomme byggeønsket og der er i den forbindelse undersøgt flere forskellige placeringsmuligheder.

Af hensyn til bymidtens bevaringsværdige karakter er det Byrådets vurdering, at det ikke er muligt at indpasse butikken her. En placering i aflastningscentret ved Mandal Allé er - efter Byrådets mening - heller ikke hensigtsmæssig af hensyn til byens butiksstruktur, bl.a. fordi aflastningscentret har en decentral placering uden for det tætte byområde. I stedet peges på en lokalisering ved Brovejen i tilknytning til det eksisterende, lokale centerområde, som bl.a. ligger i forbindelse med et boligområde.

Indpasning af en dagligvarebutik på 2.000 m² i dette område kan imidlertid kun ske under forudsætning af, at Fyns Amt udarbejder og godkender et tillæg til regionplanen samt at der ligeledes udarbejdes og vedtages et tillæg til kommuneplanen.

Formålet med lokalplanen er således at give mulighed for at opføre ny bebyggelse til centerformål i området, bl.a. en ny dagligvarebutik, samt sikre at udformningen af bebyggelse, skilte mv. ikke virker dominerende i forhold til omgivelserne. Endvidere skal lokalplanen sikre tilkørselsmuligheder til området fra både Brovejen og Odensevej og at der med diverse former for beplantning sikres et grønt udtryk mod de omgivende veje.

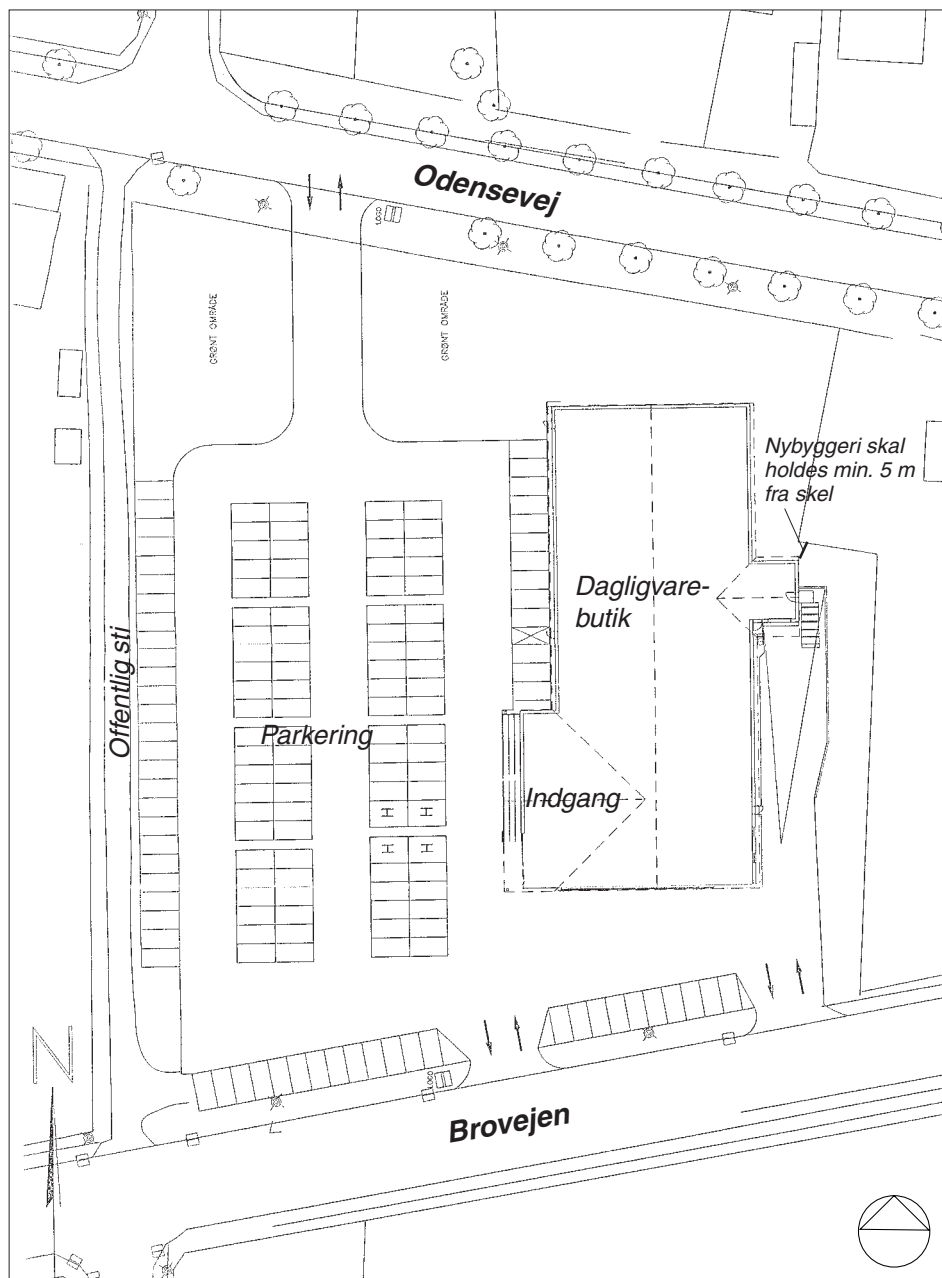
LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse

I henhold til kommuneplantillæg nr. 4 - bagest i hæftet - skal området anvendes til centerformål, fx butikker, kontorer, klinikker, restaurationer og serviceorienterede funktioner som naturligt hører til i området, herunder offentlige formål.

Inden for lokalplanområdet kan etableres eller indrettes nye butiksarealer med et samlet bruttoetageareal på højst 2.000 m². Den enkelte butik må ikke være større end 2.000 m² for dagligvarebutikker og 500 m² for udvalgsvarerbutikker.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 for området som helhed. Nye bygninger kan opføres med op til 2 etager og en bygningshøjde på max. 9 meter. Dog kan bebyggelse, der ligger tættere på naboskel end 10 meter, kun opføres med en højde på max. 6,5 meter.



Forslag til placering og indretning af dagligvarebutik med tilhørende parkeringsarealer.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Området har en meget synlig placering ved to overordnede veje. Ved etablering af ny bebyggelse er det derfor hensigten, at den anvendte arkitektur og de anvendte materialer harmonerer med omgivelserne og ikke virker dominerende i bybilledet. Der stilles endvidere krav til udformningen og placeringen af tekniske installationer og skilte, så disse elementer ikke forringer hverken bebyggelsens eller områdets visuelle udtryk.

Nye bygningsfacader skal fremtræde med blank, pudset eller vandskuret mur. Mindre partier kan også fremtræde i ufarvet be-

ton. Endvidere kan op til 50 % af facaden fremtræde i glas, med træbeklædning eller andre typer facadebeklædning.

Veje og parkering

Vejadgang til færdsels- og parkeringsarealer kan ske fra både Brovejen og Odensevej. Der kan i alt etableres tre overkørsler til området - én fra Odensevej og to fra Brovejen, jf. kortbilag 2. De terrænmæssige forhold i området nødvendiggør en særlig anlægsmæssig behandling af de nævnte vejadgange. For at sikre en - teknisk set - tilfredsstillende udformning af indkørslerne er der her givet mulighed for at terrænregulere i det omfang, det er nødvendigt. På den øvrige del af arealet kan terrænreguleres med op til +/- 1 meter.

For at sikre at parkeringspladser ikke kommer til at fremstå som monotone, befæstede flader indeholder planen bestemmelser om, at 10 % af parkeringsarealet skal fremtræde med beplantning. Større, deciderede parkeringsflader skal således opdeles fysisk, fx af plantefelter med træer og buske. Der skal således udarbejdes en samlet plan for udformningen af områdets parkeringsarealer til godkendelse.

Ubebyggede arealer og beplantning

I planen er stillet krav om etablering af henholdsvis en træække og et levende hegn mod Brovejen og Odensevej. Dette skal medvirke til at give området et grønt udtryk og skærme indblikket til parkeringsarealerne. Der er også stillet krav om etablering af levende hegn og hæk mod naboområderne.

Endelig er der af hensyn til områdets visuelle udtryk bestemmelser om, at udendørs oplag ved butikker skal placeres i tæt hegnede varegårde. Øvrige oplag skal afskærmes godt af hegn eller beplantning.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde E6 i Kommuneplan 2001-2013. Ifølge rammebestemmelserne skal området hovedsageligt anvendes til erhvervsformål i form af industri, værksteder, engroshandel, oplag, kontorer og offentlige formål. Der kan bygges i 1-3 etager og med en bygningshøjde på max. 10 meter. Bebyggelsesprocenten må højst være 50 for området som helhed.

Ifølge kommuneplanens bestemmelser kan området altså ikke anvendes til detailhandelsformål og er således ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2001-2012. Af den grund udarbejdes sideløbende med lokalplanen et tillæg til kommuneplanen - tillæg nr. 4 - som er vedhæftet bagest i lokalplanen.

Umiddelbart syd for området ligger et centerområde (rammeområde C10), der er udlagt til centerformål i form af butikker, kontorer, liberale erhverv, restaurationer og offentlige formål. Inden for området er der en arealramme på 1.000 m² for nyudlæg og omdannelse til butikker. Størrelsen af den enkelte butik må dog ikke overstige 2.000 m² for dagligvarebutikker og 500 m² for udvalgsvarebutikker. Med kommuneplantillægget ønskes Middelfart lokalcenter udvidet med lokalplanens område (ca. 1 ha), der således overgår til centerformål. Endvidere er det ønsket, at arealrammen for nye butikker øges til 2.000 m² mod de nuværende 1.000 m² inden for det samlede område. Tilsvarende reduceres arealrammen i aflastningscentret ved Mandal Allé med 1.000 m², så den samlede arealramme for Middelfart By ikke ændres.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 28.06, „Bolig- og erhvervsområde ved Brovejen/Odensevej“ fra 1987, hvor området er udlagt til erhvervsformål. Med den endelige vedtagelse af lokalplanen bortfalder lokalplan nr. 28.06 for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kystbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnærhedszonen, som er omfattet af planlovens bestemmelser om planlægning i kystområderne, herunder en vurdering af alle lokalplaner i kystnærhedszonen.

For ny bebyggelse og nye anlæg i den kystnære del af byzonen, skal der redegøres for den visuelle påvirkning af kystlandskabet. Endvidere skal det begrundes, hvis den planlagte bebyggelse afviger væsentligt i højde og omfang fra den eksisterende bebyggelse i området.

Den planlagte butiksbygning tænkes opført i en etage og med et bruttoetageareal på ca. 2.000 m². Bebyggelsens omfang vil altså afvige fra nabobebyggelsen, der overvejende er boliger og mindre erhvervsbebyggelse. De terrænmæssige forhold i lokalplanområdet vil imidlertid bevirke, at bebyggelsen syner knapt så markant ved færdsel langs Brovejen og Odensevej. Endvidere vil området komme til at udgøre en naturlig del af det eksisterende centerområde, hvor der allerede ligger et større varehus i forvejen. På den baggrund er det Byrådets skøn, at området ikke vil fremtræde negativt i samspillet med kystlandskabet.

Regionplanen

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanens område ligger inden for et område med drikkevandsinteresser. Den østlige halvdel af området er udpeget som særligt interesseområde, mens den vestlige halvdel har status som „almindeligt“ interesseområde. Det vurderes, at anvendelsen af området til overvejende butiksformål mv. ikke vil udgøre en risiko for grundvandsbeskyttelsen.

Detailhandel

I henhold til regionplanen kan dagligvarebutikker med en størrelse på 2.000 m² kun indpasses i Middelfart bymidte eller i aflastningscentret ved Mandal Allé. Realisering af lokalplanen forudsætter derfor, at amtet udarbejder og godkender et tillæg til regionplanen som dels udvider Middelfart Lokalcenter med lokalplanens område, og dels øger arealrammen for nybyggeri af butikker fra 1.000 m² til 2.000 m². Regionplantillægget skal endvidere omfatte en reduktion af arealrammen i aflastningscentret på 1.000 m².

Amtet har d. 5. april 2004 vedtaget omtalte tillæg til regionplanen, „Udvidelse af et lokalcenter til detailhandel i Middelfart By“.

Spildevand

Området kloakeres således, at spildevandet afledes til centralrensningsanlægget i Middelfart. Det påregnes, at kloakeringen i lokalplanområdet udformes som separat kloakering.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet skal varmforsynes i henhold til kommunens varmeplan. Lokalplanen indeholder en bestemmelse om, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret varmforsyning med fjernvarme.

Forurening

Der er konstateret jordforurening inden for lokalplanområdet. De berørte ejendomme er derfor af Fyns Amt kortlagt på vidensniveau II i henhold til Jordforureningsloven.

Flytning af forurenede jord og bebyggelse på forurenede jord kan således kun ske efter aftale med Fyns Amt og Middelfart Kommune.

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

Støj fra erhverv

Virksomheder - herunder butikker - 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 skel til naboområderne. Internt i lokalplanområdet, der er et centerområde, samt i naboområderne gælder følgende grænseværdier:

Tidsrum	Det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A) fra følgende arealanvendelser:	
	Centerområder (C-områder)	Åben og lav boligbebyggelse
Mandag-fredag kl. 07-18 og lørdage kl. 07-14	55	45
Mandag-fredag kl. 18-22, lørdage kl. 14-22 og søndage og helligdage kl. 07-22	45	40
Alle dage kl. 22-07	40	35

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

Det støjmæssige bidrag i relation til områdets anvendelse til butiksformål vil næsten udelukkende stamme fra kundetrafik og varetilkørsel.

Det forventes at der dagligt vil være ca. to varetilkørsler i form af lastbil med sættevogn og at hver bil vil være ved butikken i ½-1 timer pr. gang. Vareindleveringen, der skal foregå på arealet øst for selve butiksbygningen, er udformet med en rampe, der delvist ligger under terræn, samt en støttemur på ca. 1,5 m mod naboskel mod øst. På baggrund af den begrænsede lastbiltrafik til området og selve varetilkørselsens fysiske udformning vurderes det, at det deraf kommende støjbidrag ikke vil give anledning til gener for bl.a. den øst for beliggende naboejendom.

På grundlag af erfaringstal skønnes det, at 60 % af butikkens kunder ankommer i bil og at der således dagligt vil være en kundetrafik på 658 biler. Beregninger viser, at dette vil give anledning til et støjniveau på 47,0 dB(A) i naboskel mod vest og tilsvarende et støjniveau på 41,3 dB(A) på nærmeste facade af den tilhørende bolig på samme naboejendom.

Beregningen viser således en overskridelse af den gældende grænseværdi på 45 dB(A) i aktuelle naboskel. Støjberegninger er dog altid forbundet med en vis usikkerhed, ligesom støjmålinger vil variere fra dag til dag bl.a. på grund af vindforhold. Endvidere skal resultatet sammenholdes med, at naboejendommen mod vest allerede i dag er belastet med støj fra både Brovejen og Odensevej på 55-60 dB(A). Et yderligere støjbidrag fra lokalplanområdet på 47 dB(A) vil imidlertid betyde, at det der kun sker en forøgelse af det samlede støjniveau på 0,5-1 dB(A), og en forskel af denne størrelse vil typisk kun kunne opfattes momentant - ikke fra den ene dag til den anden.

Skulle det alligevel vise sig at den ændrede anvendelse af området giver anledning til støjgener, indeholder planen bestemmelser om, at der i tilknytning til det levende hegn langs områdets vestlige afgrænsning skal etableres afskæmende foranstaltninger - fx i form af støjskærm.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Alle forhold vedrørende Brovejen, herunder etablering af vej- eller stiadgang hertil samt terrænregulering, skal behandles særskilt i henhold til Vejloven og godkendes af amtet. Lokalplanens realisering forudsætter således at Fynt Amt giver disse tilladelser. I den forbindelse skal politiet ligeledes høres.

Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 28.14

Dagligvarebutik ved Brovejen/Odensevej i Middelfart

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål

- at give mulighed for etablering af centerorienterede virksomheder i området, herunder etablering af en ny dagligvareforretning,
- at sikre, at ny bebyggelse, skilte, parkeringsarealer mv. gives en udformning og et udseende, der er i harmoni med omgivelserne,
- at sikre området vejadgang fra både Brovejen og Odensevej,
- at sikre, at områdets grænser mod naboer og veje markeres med beplantning.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 af 30.06. 2003 og omfatter følgende matr. numre af

Skrillinge By, Kauslunde:
6i, 6bc, 6bg, 6bm og del af 6k

samt alle parceller, der efter den 30.06. 2003 udstykkes inden for området.

2.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Lokalplanområdet må kun anvendes til centerformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til butikker, kontorer, klinikker, restauranter og ikke-støjfølsomme offentlige formål.

2.

Inden for lokalplanområdet kan etableres eller indrettes nye butiksarealer med et samlet bruttoetageareal der ikke overstiger 2.000 m². Den enkelte butiks bruttoetageareal (butik, lager, personale- rum mv.) må ikke overstige 2.000 m² for dagligvarebutikker og 500 m² for udvalgsvarebutikker inden for området.

§ 4. Vej- og parkeringsforhold

1.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Brovejen og Odensevej via de på kortbilag 2 viste overkørsler.

2.

Det på kortbilag 2 viste område udlægges til offentlig sti.

3.

Der er i henhold til vejlovgivningen tinglyst byggelinier langs Brovejen (15 m fra vejmidte) og Odensevej (5 m fra vejskel). Der er ligeledes tinglyst adgangsbegrænsning samt oversigtsdeklaration langs Brovejen.

4.

Ved nybyggeri eller ændret anvendelse inden for området skal der som minimum udlægges areal til parkeringspladser efter følgende fordeling:

- 1 p-plads pr. 25 m² etageareal ved butikker
- 1 p-plads pr. 50 m² etageareal ved kontorer
- 1 p-plads pr. 50 m² etageareal ved øvrig bebyggelse

Parkeringspladserne skal i øvrigt anlægges efter byggelovgivningens regler.

5.

Områdets parkeringsarealer skal opdeles og mindst 10 % af de befæstede flader skal fremtræde med beplantning, evt. som en kombination af hovedsageligt træer og buske.

Der skal udarbejdes en samlet plan for parkeringsarealernes udformning som skal godkendes af Byrådet.

§ 5. Tekniske anlæg

1.

Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.

2.
Ny bebyggelse i lokalplanområdet skal tilsluttes det offentlige kloaknet.

3.
Inden for området må der ikke opsættes udendørs antenner. Eventuelle paraboler må ikke være synlige fra veje og stier udenfor lokalplanområdet.

4.
Inden for området kan der etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, fx transformerstation o.l., såfremt de placeres og udformes under hensyntagen til omgivelserne.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

1.
Indenfor lokalplanområdet må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 50.

2.
Ved placering af ny bebyggelse skal der holdes minimum 5 meter til skel.

3.
Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger må ikke opføres med mere end 2 etager, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 9 meter over terræn.

Ved etablering af bebyggelse eller bygningsfremspring tættere på naboskel end 10 meter må bygningshøjden ikke overstige 6,5 meter.

4.
Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 1 meter i forhold til det nuværende terræn. Dog kan der terrænreguleres i det nødvendige omfang ved etablering af vejadgang fra Brovejen og Odensevej.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.
Bygningsfacader skal fremtræde med blanke mursten eller som pudset eller vandskuret mur. Facader kan også fremtræde med mindre partier af ufarvet beton - fx synlige, bærende elementer. Endvidere kan op til 50 % af facaden fremtræde i transparent,

ufarvet glas, med træbeklædning eller andre former for facadebeklædning, fx facadetegl, skærmtegl eller zink.

2.

Bebyggelsens tage skal udformes med en hældning på 10-45 grader og fremtræde som symmetriske saddeltage eller som flade tage. Mindre bygningsdele kan udformes med buet tag eller pyramidetag. Som synlig tagbeklædning skal anvendes tagpap, naturskifer, beton- eller tegltagsten. Der må dog ikke anvendes glaserede tagmaterialer. Mindre tagpartier eller enkelte mindre bygningsdele - fx indgangspartier - kan endvidere dækkes med glas, zink, aluminium eller kobber.

3.

Der kan opsættes anlæg til solenergi såfremt det indpasses i harmoni med bygningens arkitektur.

Øvrige tekniske installationer skal være skjult i bygninger eller indgå bevidst som arkitektoniske elementer i bebyggelsen, fx med geometrisk eller skulpturel udformning.

4.

Mindre bygninger, fx skure til indkøbsvogne o.l., skal materiale-mæssigt fremtræde i harmoni med den øvrige bebyggelse.

5.

Farvemæssigt skal udvendige bygningssider, herunder vinduer, døre og lignende mindre bygningsdele, fremtræde i byggematerialernes naturfarve, hvid, sort eller jordfarver (okker, terra de sienne, umbra, engelsk rødt og dodenkop) eller sidstnævnte farvers blanding med hvidt eller sort. Mindre bygningsdele kan endvidere fremtræde i aquamarin eller denne farve blandet med hvidt eller sort.

6.

Der må opsættes 3 facadeskilte pr. butik eller virksomhed med navn og bomærke. Facadeskiltene må ikke være større end 2 x 2 meter og skal tilpasses bygningens karakter og respektere det øvrige farvevalg på bygningen. Endelig skal der være luft omkring facadeskilte, så man kan se, at de sidder på en mur.

Der kan endvidere opsættes to henvisningsskilte i lokalplanområdet i form af pyloner eller standere med en højde på max. 4 meter. Skiltene må ikke være større end 2 x 2 meter og de kan evt. udformes så de er fælles for flere butikker eller virksomheder.

Der må ikke opsættes reklameflag inden for lokalplanområdet.

§ 8. Ubebyggede arealer og beplantning

1.

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

2.

Langs med Brovejen skal der etableres en træække suppleret med beplantning, og langs med Odensevej skal der etableres et levende hegn. Endvidere skal der langs naboskel mod øst etableres et ensartet levende hegn med en tæt, afskærmende karakter. Endelig skal der etableres en lav hæk langs den offentlige sti mod vest.

Levende hegn, træække og hæk skal placeres som vist i princippet på kortbilag 2.

3.

I tilknytning til butikker må der kun etableres udendørs oplag i dertil indrettede varegårde omgivet af tætte hegn.

Øvrige udendørs oplag inden for lokalplanområdet skal afskærmes bag hegn eller beplantning.

§ 9. Støj fra erhverv

1.

Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier om „Ekstern støj fra virksomheder“, p.t. vejledning nr. 5/1984.

2.

Eventuelle støjgener fra lokalplanområdets parkeringsareal skal afhjælpes ved etablering af støjskærm eller lignende i tilknytning til det levende hegn langs områdets vestlige afgrænsning. Ved eventuel etablering af støjafskærmning skal fortsat sikres passage-mulighed fra stien og ind i lokalplanområdet.

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før

- der er etableret varmforsyning i henhold til Middelfart Kommunes varmeplan.

- der er etableret parkering, jf. § 4
- der er etableret træække, levende hegn mv., jf. § 8.

§ 11. Ophævelse af gældende lokalplan

1.

Med den endelige vedtagelse af lokalplanen bortfalder lokalplan nr. 28.06 for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 12. 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

Endeligt vedtaget af Middelfart Byråd den 3. maj 2004

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Birthe Papsø
Teknisk direktør

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort i Melfar Posten d.
12. maj 2004.

Middelfart Kommune

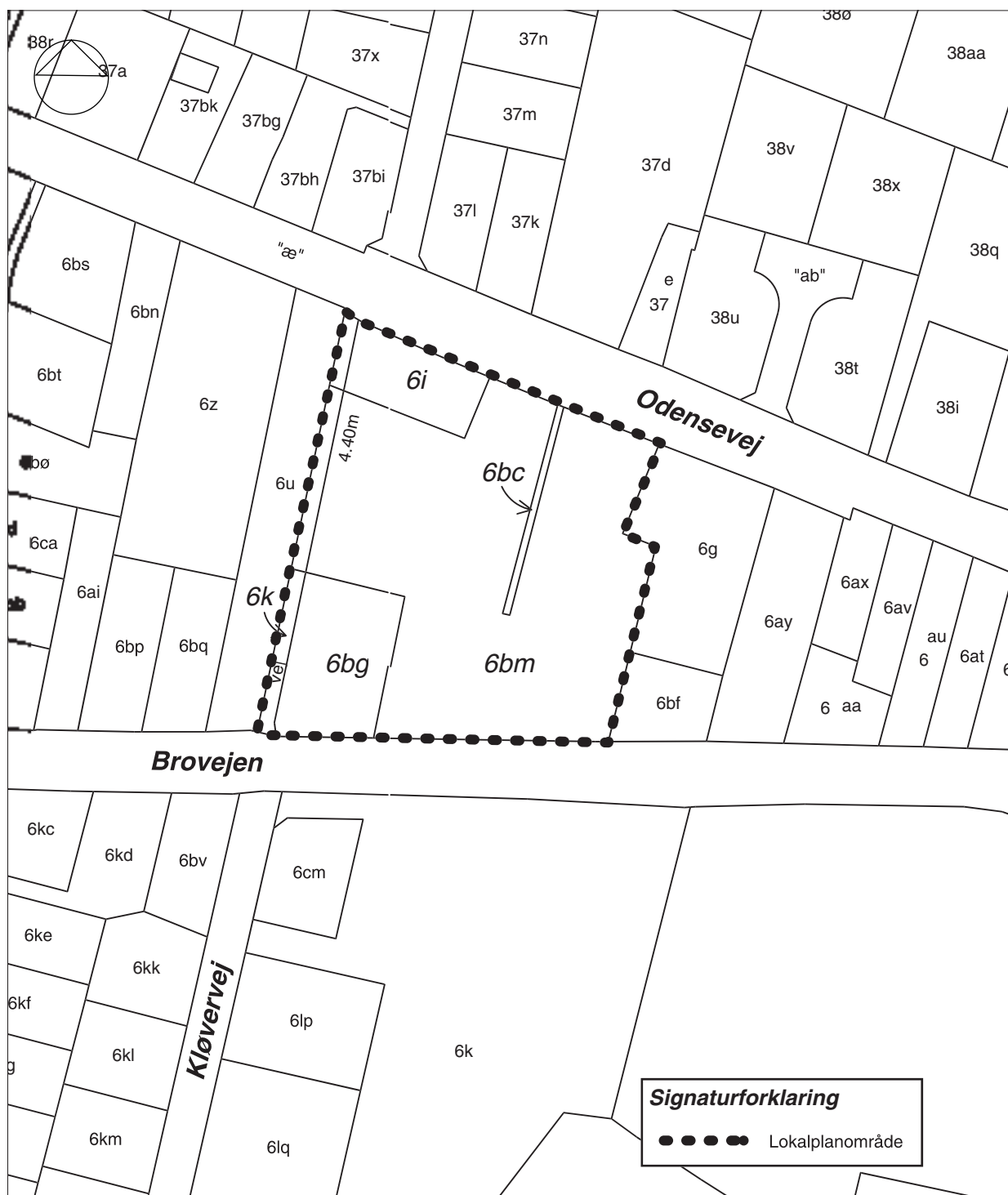
Lokalplan nr. 28.14

Dagligvarebutik ved Brovejen/Odensevej i Middelfart

KORTBILAG 1: MATRIKELKORT

MÅL: 1: 2.000

Dato: 30. juni 2003

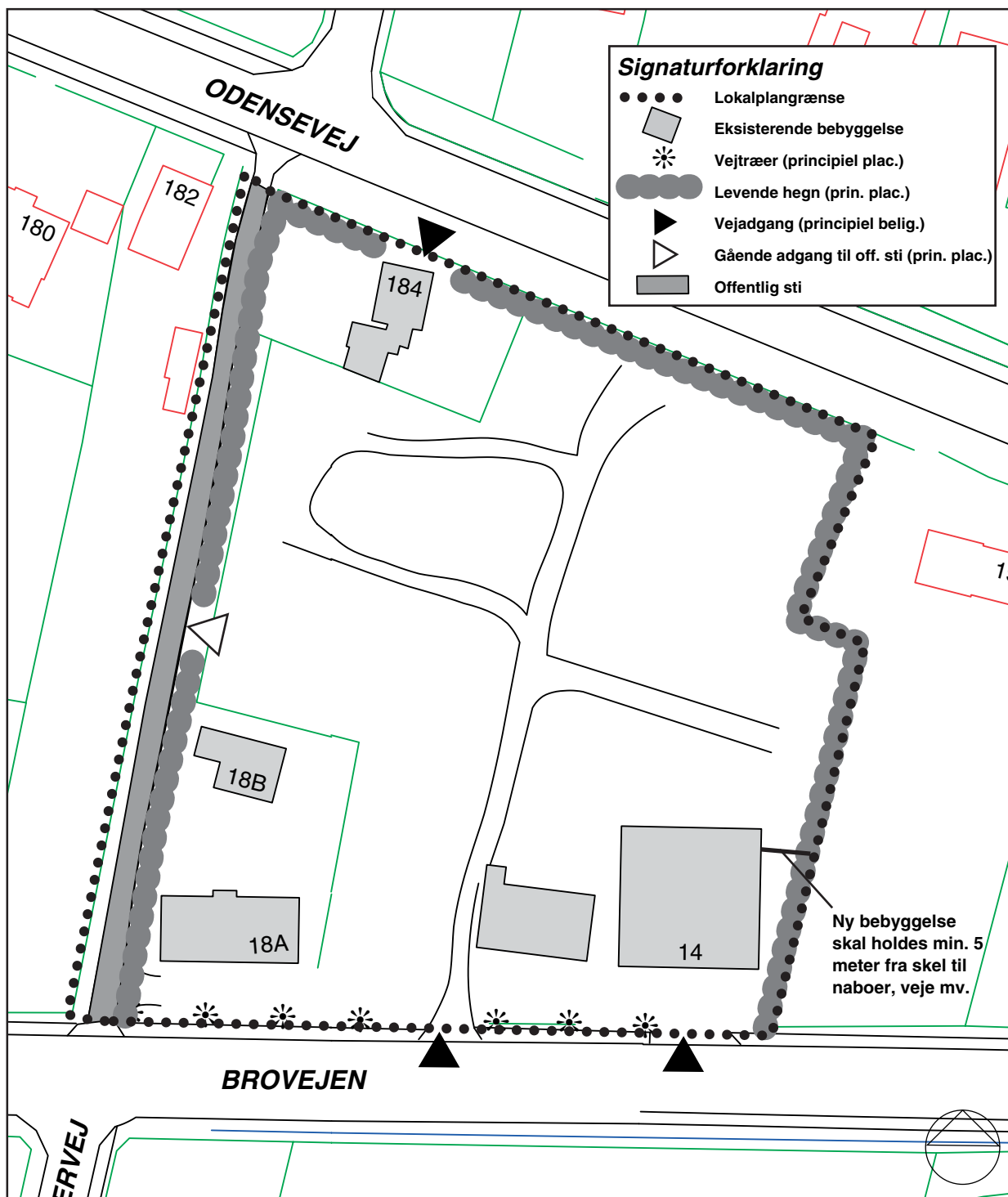


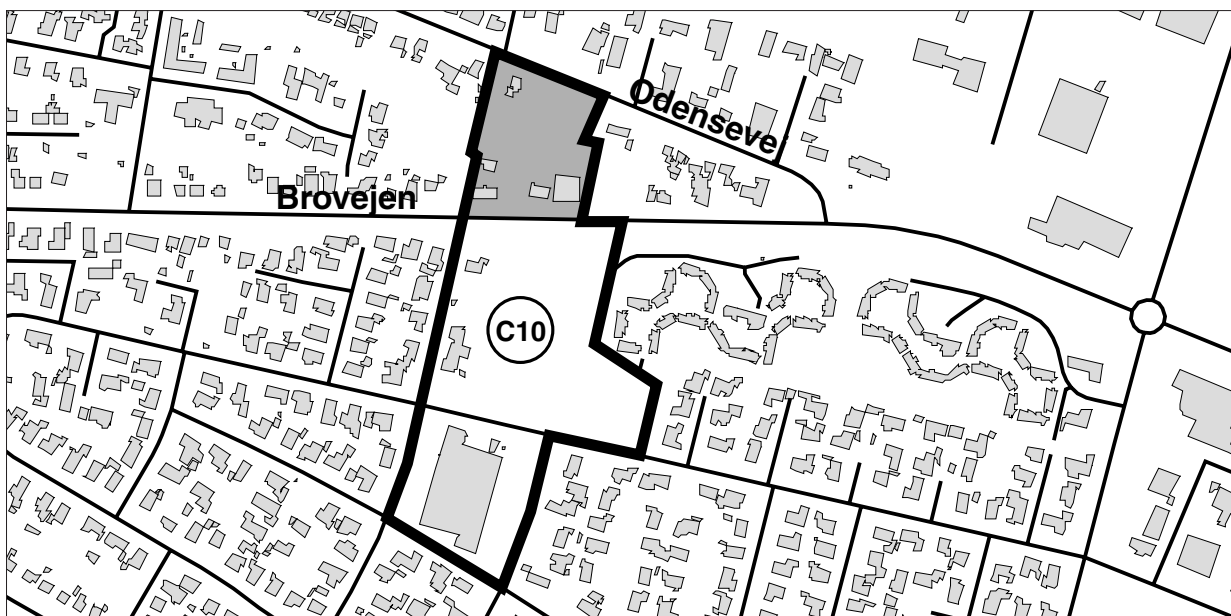
Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 28.14

Dagligvarebutik ved Brovejen/Odensevej i Middelfart

KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT
MÅL: 1: 1.000

Dato: 30. juni 2003





Middelfart Kommune TILLÆG NR. 4 TIL KOMMUNEPLAN 2001-2013

Dagligvarebutik ved Brovejen/Odensevej i Middelfart

For det på kortet viste område C10 fastlægges følgende rammer for lokalplanlægningen:

1. Afgrænsningen af rammeområde C10 ændres til den afgrænsning, som er vist på kortet ovenfor. Det med gråt markerede område overføres til kommuneplanens rammeområde C10.
2. Områdets anvendelse fastlægges til centerområde med butikker, kontorer, liberale erhverv, restauranter og offentlige formål. For detailhandelsbutikker gælder at den enkelte butiks bruttoetageareal må ikke overstige 3.000 m² for dagligvarebutikker og 1.000 m² for udvalgsvarebutikker.
3. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 for området som helhed.
4. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager, og bebyggelseshøjden må ikke overstige 10 meter.
5. Området er aflastningscenter for den centrale bydel - fx til større butikker og servicevirksomheder.

Endeligt vedtaget af Middelfart Byråd d. 3. maj 2004

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Birthe Papsø
Teknisk direktør

