



MIDDELFART KOMMUNE  
LOKALPLAN NR. 23.11

Bolig- og erhvervsområde ved Odensevej i Middelfart

Oktober 1988

## Middelfart kommune

# Lokalplan nr. 23.11

## Bolig- og erhvervsområde ved Odensevej i Middelfart.

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22.7.1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at give mulighed for at opføre en bolig- og erhvervsbebyggelse ved Odensevej, og at fastlægge bestemmelser til administration af bygge- og anlægsarbejder i området.

### § 2. Lokalplanens område

1.  
Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag af 31.5.1988 og omfatter matr. nr. 9<sup>cb</sup> og 9<sup>cd</sup> af Middelfart Markjorder og parceller der efter den 1.7.1988 udstykkes i området.
2.  
Lokalplanens område ligger i byzone

### § 3. Områdets anvendelse

1.  
Området udlægges til bolig- og erhvervsformål.
2.  
Erhvervsvirksomheden må kun finde sted i facadebebyggelsen langs Odensevej, og mindst halvdelen af stueetagen skal anvendes til erhvervsformål.  
Virksomheden skal bestå af detaljhandel, kontorer, klinikker, restauranter, eller institutioner af almennyttig karakter og andre centerorienterede virksomheder, som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området.
3.  
Ubebyggede arealer, skal anvendes til friarealer, parkering m.v.. De skal ved beplantning, befæstelse o.lign. gives et or-

dentligt udseende og være vel vedligeholdt.  
Udendørs oplag af varer, emballage m.v. må ikke finde sted.

4.

Der må indenfor området ikke udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter byrådets skøn er til ulempe for de omkringboende.

#### **§ 4. Adgangs- og parkeringsforhold**

1.

Vejadgang til området må kun finde sted fra Tværgade og Rosenvænget.

2.

Varetilkørsel m.v. til erhvervsbebyggelsen langs Odensevej skal etableres fra områdets interne færdselsarealer.

3.

Der skal tilvejebringes parkeringsarealer til bebyggelsen i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler herom, dog for butikker og servicelignende erhverv mindst én bilplads pr. 25 m<sup>2</sup> erhvervsareal, for offentlige og private kontorer, liberale erhverv o.lign. mindst én bilplads pr. 50 m<sup>2</sup> erhvervsareal, for offentlige og private forsamlingslokaler, herunder restauranter, mindst én bilplads pr. 25 m<sup>2</sup> erhvervsareal og for boliger mindst én bilplads pr. lejlighed.  
Ved indretning af ældreboliger, ungdomsboliger o.lign. kan byrådet lempe kravene om udlæg af parkeringspladser.

#### **§ 5. Bebyggelsens omfang og placering**

1.

Bebyggelsen må højst opføres med to etager med udnyttet tagetage\*) og bygningerne skal placeres indenfor det på kortbilaget viste byggefelt.

Der kan bygges ud til byggefeltets grænse mod Tværgade uanset bygningsreglementets bestemmelser om højder og afstande i forhold til modstående vejskel.

Byrådet kan tillade at der opføres mindre, énetages bygninger såsom udhuse og cykelskure udenfor byggefeltet.

Bygninger med udnyttede tagetager kan opføres med trempel.

---

\*) Ved behandling af byggesager vil det blive forlangt at udnyttede tagetagers areal, målt efter reglerne i bygningsreglementet, er mindre end arealet af den underliggende etage.

2.  
Facadehøjden må ikke overstige 8,5 m, og rygningshøjden må ikke overstige 12,0 m.

Elevatortårne kan opføres med en højde på indtil 10,0 m.

3.  
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 70.

4.  
Bygningernes tage skal udformes som sadeltage med 40 til 45 graders hældning.

## **§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden**

1.  
Bygningernes ydervægge og tagflader skal fremtræde i rødt tegl.  
Til mindre partier i facader og til udhuse o.lign. kan også andre materialer anvendes.

2.  
Skiltning og reklamering må kun finde sted på facaden mod Odensevej og kun med byrådets godkendelse.

## **§ 7. Servitutter**

På ejendommene matr. nr. 9cb og 9cd Middelfart Markjorder ophæves følgende servitut, der har Middelfart kommune som påtaleberettiget: angående bygningsafstand fra Odensevej (lyst 24.3.1975).

## **§ 8. Forureningsundersøgelse**

Området kan ikke bebygges, inden det overfor miljøstyrelsen og Fyns amt godtgøres, at området ikke er forurennet med kemikalieaffald.

## **§ 9. Varmeforsyning**

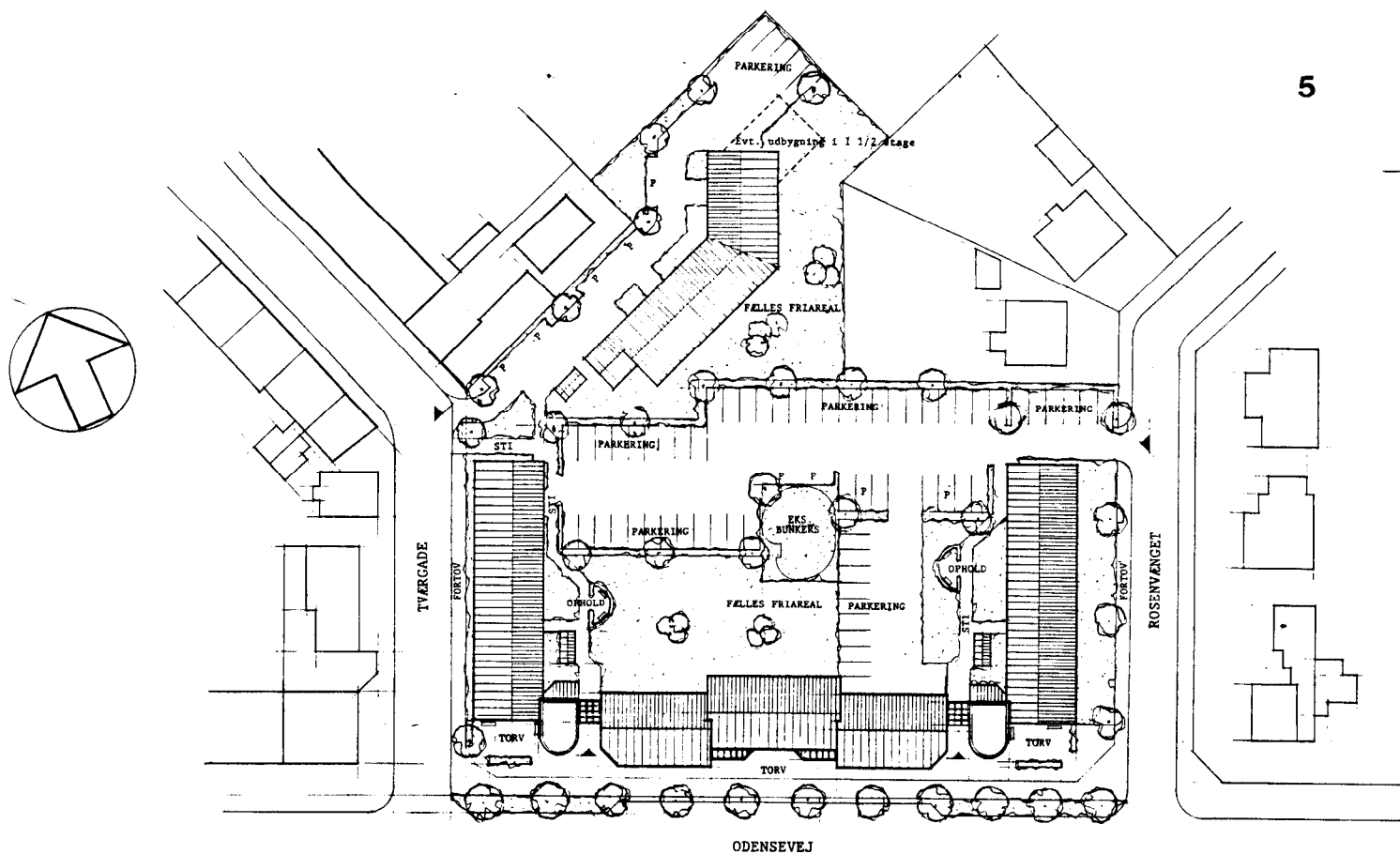
Området skal varmforsynes fra Middelfart fjernvarmeværk.

I henhold til kommuneplanlovens § 27 vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Middelfart byråd den 26.9.1988.

Steen Dahlstrøm  
borgmester

/ Ole Larsen  
stadsingeniør



BEBYGGELSESPAN

## BILAG

### Lokalplanens baggrund og indhold

Lokalplanen er udarbejdet i anledning af, at der er ønsket mulighed for at opføre en ny bolig- og erhvervsbebyggelse på ejendommen Odensevej 37-39 ("Fordgrunden"), som tidligere har været anvendt til autohandel og -værksted.

Ifølge planen kan der opføres randbebyggelse langs Odensevej, Tværgade og Rosenvænget, samt en bygning på den nordlige del af bagarealet.

Det er tanken at placere erhvervsvirksomhederne i fløjen langs Odensevej, hvor der kan indrettes butikker i stueetagen og kontorer, liberale erhverv o. lign. i overetagerne. De øvrige bygninger skal alene anvendes til boligformål.

Bygningerne skal opføres i rødt tegl, og tagene skal være tegltag med høj rejsning, så byggeriet bedst muligt indpasses i købstadsbebyggelsen.

Der må højst bygges med to etager med udnyttet tagetage.

Selve området har et areal på 6622 m<sup>2</sup>, og med den fastsatte maksimale bebyggelsesprocent på 70 kan der opføres et bruttoetageareal på 4635 m<sup>2</sup>.

## Lokalplanens forhold til kommuneplanen

I kommuneplanen er området udlagt til boligformål med kollektive anlæg, offentlige formål og i begrænset omfang mindre, ikke generende erhvervsvirksomheder (rammeområde B15). Der må bygges i 1 - 2 1/2 etage, i maks. 12 m's højde, og bebyggelsesprocenten er sat til maks. 70 for området som helhed.

Lokalplanens bestemmelser ligger indenfor disse rammer og planen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

## Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de ænlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan i henhold til kommuneplanlovens § 47 meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige ændringer af lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

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

