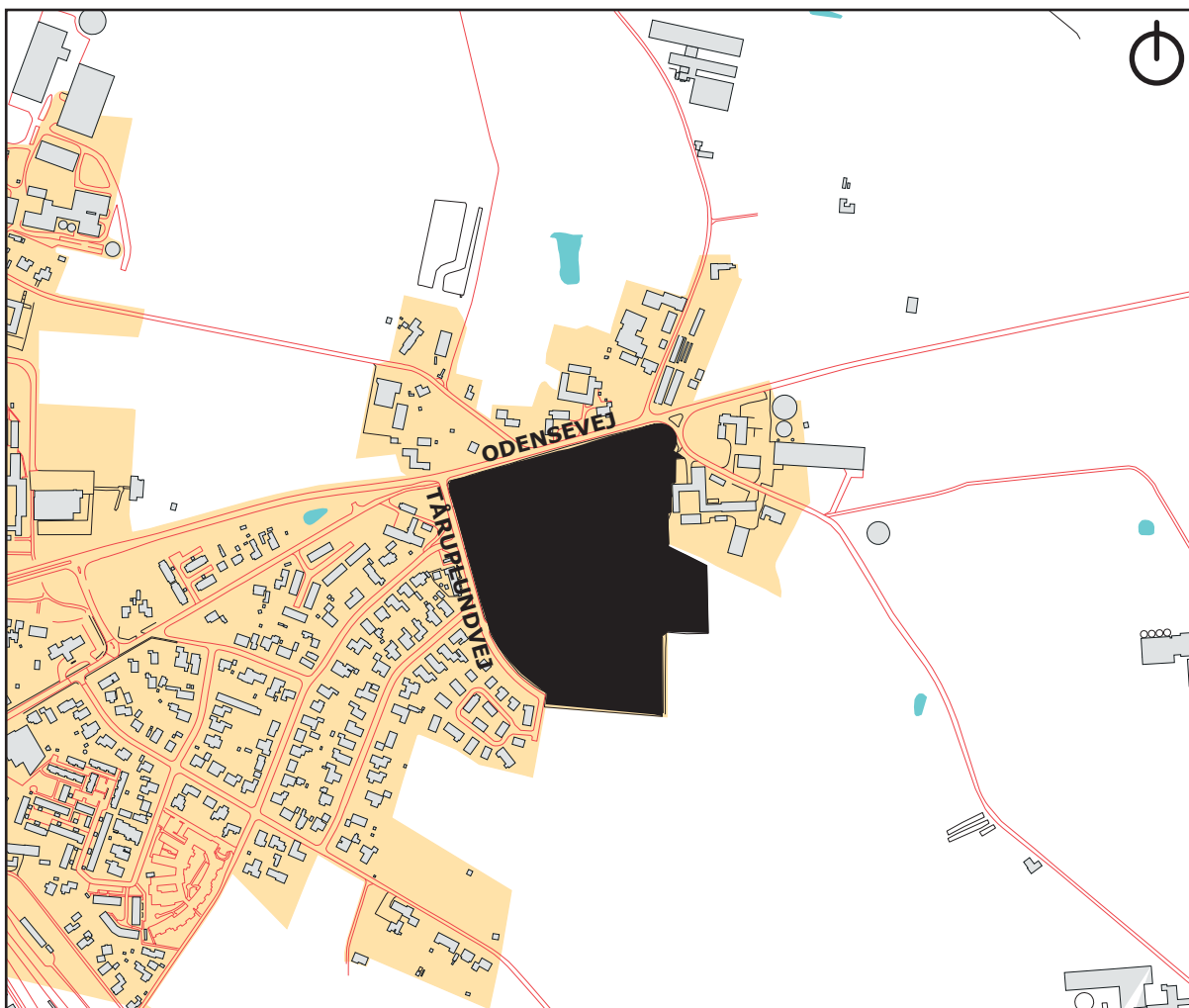




Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 119

**Erhvervsområde ved Galvanovænget i
Gelsted**

og tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2004

Januar 2009

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

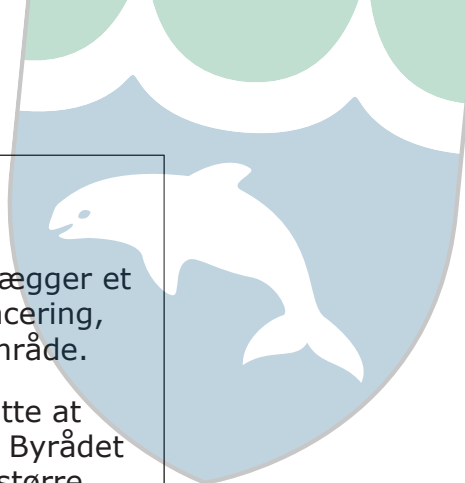
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

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 lokalplanens retsvirkninger. Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., som findes bagest i planen. I redegørelsen er der gjort rede for lokalplanens indhold samt planens forhold til anden planlægning. Som indledning til bestemmelser og redegørelse gives en kort præsentation af lokalplanområdet samt baggrunden for og formålet med lokalplanen.





Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 119

Erhvervsområde ved Galvanovænget i Gelsted

Indhold

INDLEDNING.....	5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL.....	5
LOKALPLANENS BESTEMMELSER.....	7
VEDTAGELSESPÅTEGNING.....	12
REDEGØRELSE.....	13
LOKALPLANENS INDHOLD	13
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	13
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.....	14
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.....	17
BILAG	19
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT	19
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT	21
KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	23
BILAG 4: MILJØKLASSER.....	25
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 4	29

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 6,8 ha som ligger i et eksisterende erhvervsområde ved Galvanovænget i den østlige del af Gelsted.

Området omfatter ud over to virksomheder, også tre boliger, herunder en landbrugsejendom.

Mod vest grænser lokalplanområdet op til et parcelhuskvarter, og afgrænses mod nord af Odensevej. Mod øst afgrænses området af landbrugsejendomme og mod syd af det åbne land.

Området anvendes i dag til erhvervs- og boligformål, og størstedelen af området ligger i byzone.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er et ønske om at udvide Ovethi dækcenter med en ny lagerbygning, der placeres i tilknytning til de to eksisterende haller i den sydlige del af området. Det eksisterende grønne plantebælte langs lokalplanens område ønskes bevaret og forlænget, så der skabes en grøn grænse mellem lokalplanområdet og det åbne land.



Lokalplanområdets placering i erhvervsområdet ved Galvanovænget, Odensevej og Tåruplundvej.



På dette areal for enden af Galvanovænget ønskes den nye lagerhal opført.



Dette landbrugsareal planlægges overført til byzone med nærværende lokalplan.



Lokalplanområdet indeholder et grønt område med en sø.



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 119

Erhvervsområde ved Galvanovænget i Gelsted

I henhold til lovekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål

- at udlægge et område til erhvervsformål,
- at sikre, at bebyggelsen udføres i harmoni med omgivelserne.
- at det eksisterende grønne beplantningsbælte bevares og forlænges,
- at overføre en del af området til byzone.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

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

Tårup by, Gelsted:

7a, 7m, 7o, 8e, 9e, 9t, 9u, 10bz, 10v, 19b, samt dele af matrikelnumre 7p og 7n,

samt alle parceller, der efter 20.08 2008 udstykkes inden for området.

2.
Med byrådets endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplanen overføres det på kortbilag 1 skraverede område fra landzone til byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.
Lokalplanområdet skal anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som følgende:

Lettere industri- og værkstedsvirksomhed, samt mindre lagervirksomhed.



2.
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.
Der må ikke drives handel med dagligvarer inden for området.

3.
Der må inden for området kun udøves virksomhed, som ikke, eller kun i ubetydelig grad, medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt. I lokalplanområdet må kun etableres virksomheder inden for miljøklasse 1-6 (Se Bilag 4 om miljøklasser).

4.
Byrådet kan tillade, at der på hver ejendom opføres eller indrettes en bolig, når denne anvendes som bolig for indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden.

5.
Områdets tre eksisterende boliger kan forsætte uændret som bolig.

§ 4. Udstykning

1.
Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste byggelinie til vej (8 m).

2.
Udstykninger skal have en arealstørrelse på minimum 1.500 m².

§ 5. Veje og parkering

1.
Vejadgang til området skal - som i dag - primært ske fra Galvanovænget, og nye erhvervsjendomme skal sikres vejadgang fra Galvanovænget, som vist på kortbilag 2. Etablering af nye vejudlæg skal ske på baggrund af et af Middelfart Kommune godkendt vejprojekt.

Veje og stier skal udformes iht. vejlovgivningen.

2.
Det eksisterende vejforløb i området skal fastholdes med et udlæg på min. 10 m, som vist på kortbilag 2. Vejene skal udlægges som private fællesveje og skal fastholdes med en kørebanebredde på min. 5 m med fast belægning. Der skal desuden sikres areal til vendepladser.



3.

Inden for den enkelte ejendom skal der etableres parkeringspladser efter følgende fordeling:

- 1 plads pr. 100 m² produktions- eller lagerareal
- 1 plads pr 35 m² butiksareal
- 2 pladser pr. bolig på egen grund

§ 6. Tekniske anlæg

1.

Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.

2.

Ny bebyggelse i lokalplanområdet skal tilsluttes det offentlige kloaknet.

3.

Udvendige installationer skal orienteres væk fra naboområder med beboelse eller boliger i området.

4.

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning, i henhold til gældende varmeplan. Der kan dog suppleres med vedvarende energi i form af anlæg til solenergi, såfremt de placeres og udformes under hensyntagen til helhedsindtrykket og omgivelserne.

5.

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

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

Indpasning af bebyggelse skal respektere den på kortbilag 2 viste byggelinie til Odensevej (8 m fra skel). Der skal altid holdes en afstand på minimum 5 m fra bebyggelse til naboskel.

2.

Ny bebyggelse må på intet tidspunkt være højere end 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Skorstene o.l. kan dog opføres op til 15 m højde.

Bygningernes rumfang må for den enkelte ejendom ikke overstige 2,5 m³ pr. m² grundareal.



3.
Ny bebyggelse skal respektere den på kortbilag 2 viste byggelinie til søen (5 m).

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.
Udvendige bygningssider, herunder tage, må ikke fremtræde i blanke og reflekterende materialer, undtaget polerede natursten eller mindre glaspartier. 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 i stærkt begrænset omfang - f.eks. i forbindelse med logo/facadeskiltning.
2.
På bygningens 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 ikke opsættes reklameflag, bannere o.l. inden for lokalplanområdet. Mod Odensevej må der opsættes 1 skiltesøjle (pyloner) pr. erhvervsejendom. Skiltene må have en størrelse på max 1 x 3 m.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.
Ved etablering af boliger og udendørs opholdsarealer skal det sikres, at gældene grænseværdier for støj kan overholdes, jf. § 10.2.
2.
I forbindelse med bebyggelse på området skal der etableres et beplantningsbælte. Det på kortbilag 2 viste beplantningsbælte skal bestå af en afskærmende træ- og buskbeplantning, og have en bredde på min. 5 m.

Øvrige ubebyggede arealer skal beplantes eller befæstes. Beplantede arealer skal fremtræde som græsarealer, eventuelt med spredt beplantning bestående af buske og træer.
3.
Arealer der anvendes til udendørs oplag skal anlægges med en egnet belægning. Der må kun ske et begrænset udendørs oplag.



§ 10. Miljø

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. 4/2007 om "Støj fra veje".

3.

Virksomheder, der oplagrer, anvender eller fremstiller olie- og kemikalieprodukter skal placeres uden for indvindingsoplande til vandværker, se kortbilag 2. Inden for beskyttelseszonen for borerne må der ikke etableres øvrige erhvervsaktiviteter, som kan skabe risiko for vandindvindingen.

§ 11. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er sket tilslutning til det offentlige kloaknet, jf. § 6.2,
- der er etableret varmforsyning i henhold til kommunens varmeplan, jf. § 6.4.
- der er etableret parkering, jf. § 5.3.

§ 12. Eksisterende lokalplan

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 119 ophæves hele lokalplan nr. G 71, for et erhvervsområde i Gelsted ved Borevænget, og erstattes af nærværende lokalplan.

§ 13. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 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 vedtaget endeligt af Middelfart Kommune den 5. januar 2009.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Søren Andersen
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort i Melfar Posten d. 21. januar 2009.



LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Området udlægges til erhvervsformål. Der må endvidere etableres service- og forretningsvirksomhed, som er en del af de pågældende erhvervsvirksomheder (dog ikke handel med dagligvarer). Der må etableres virksomheder af miljøklasse 1-6.

Der kan desuden etableres en bolig (bestyrer-, portnerbolig eller lignende) i tilknytning til den enkelte virksomhed.

Området kan udstykkes i grunde på min. 1.500 m². Herved gives mulighed for at opføre bebyggelse, der størrelsesmæssigt kan indpasses i den eksisterende erhvervsbebyggelse.

Bebyggelsens omfang, placering og udformning

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for den enkelte ejendom.

Bygningshøjden begrænses generelt til 8,5 m over terræn, dog må enkelte bygningsdele, såsom skorstene o.l. være op til 15 m.

Indpasning af bebyggelse skal endvidere respektere følgende byggelinier, jf. kortbilag 2:

Odensevej: 8 m fra vejskel
Sø: 5 m fra søen

For at sikre en vis homogenitet og kvalitet i det visuelle miljø indeholder lokalplanen bestemmelser omkring materialer, beplantning, farver, skiltning mv.

Vejforsyning

Vejadgang til området skal – som i dag – ske fra Galvanovængeget. Trafikken inden for området afvikles på eksisterende vejarealer.

Ubebyggede arealer og beplantning

Lokalplanens bestemmelser om ubebyggede arealer sigter mod at sikre, at området fremstår velordnet og pænt.

Beplantningsbæltet mod Tåruplundvej skal bevares i sin nuværende udformning, og forlænges så denne også indbefatter den del af matrikel 7p der overføres fra landzone til byzone. Dette beplantningsbælte skal være med til at sikre en harmonisk overgang til naboområderne og det åbne land.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanen er omfattet af rammeområde E.2.4 (Borevænget) i Kommuneplan 2004 for Ejby Kommune. Ifølge rammebestem-



melserne skal området udlægges til regionale erhvervsformål. Der må endvidere etableres service- og forretningsvirksomhed, som er en del af pågældende erhvervsvirksomheder (dog ikke handel med dagligvarer). Der må etableres en bolig (bestyrer-, portnerbolig eller lign.) i tilknytning til den enkelte virksomhed, når det skønnes nødvendigt for virksomhedens forsvarlige drift.

Bebyggelse må opføres med en bebyggelsesprocent på højst 40 for den enkelte ejendom. Grunde må ikke udstykkes med et areal under 1.500 m².

Bebyggelsens volumen må ikke overstige 2,5 m³ pr. m² grundareal, og bygningshøjden må ikke overstige 10 m over terræn. Dog må enkelte bygningsdele, såsom skorstene, antenner og lign. opføres i en større højde.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, bortset fra områdeafgrænsningen. Derfor er der udarbejdet et tillæg til gældende kommuneplan (tillæg nr. 4), der er indsat bagest i lokalplanen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplan 2005

Ifølge Regionplan 2005 ligger lokalplanområdet i et område med almindelige drikkevandsinteresser. Anvendelsen til erhverv i miljøklasse 1-6 vurderes at være i overensstemmelse med grundvandsinteresserne i området.

Syd for lokalplanområdet ligger to offentlige indvindingsboringer, der hver især er omfattet af en 300 m beskyttelseszone, jævnfør kortbilag 2. Inden for dette område er det som udgangspunkt forbudt at indrette nedsivningsanlæg eller andre anlæg (for eksempel nedgravede olietanke, jordvarmeanlæg), der ved udledning af væsker kan forurene grundvandet.

Det skal sikres at anlægsprocessen gennemføres således at drikkevandsinteresserne sikres.

Lokalplanområdet udvides med ca. 1.900 m². Idet denne udvidelse sker uden for planlagt område, kræves en godkendelse fra miljøcenteret i Odense.

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinierne i Regionplan 2005.

Lokalplan nr. G 71

Ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves hele lokalplan nr. G 71, for et erhvervsområde i Gelsted ved Borevænget.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Gelsted-Tårup Vandværk.

Spildevand

Området separatkloakeres, så spildevand afledes til Gelsted Renseanlæg i henhold til kommunens spildevandsplan.

Varmeforsyning

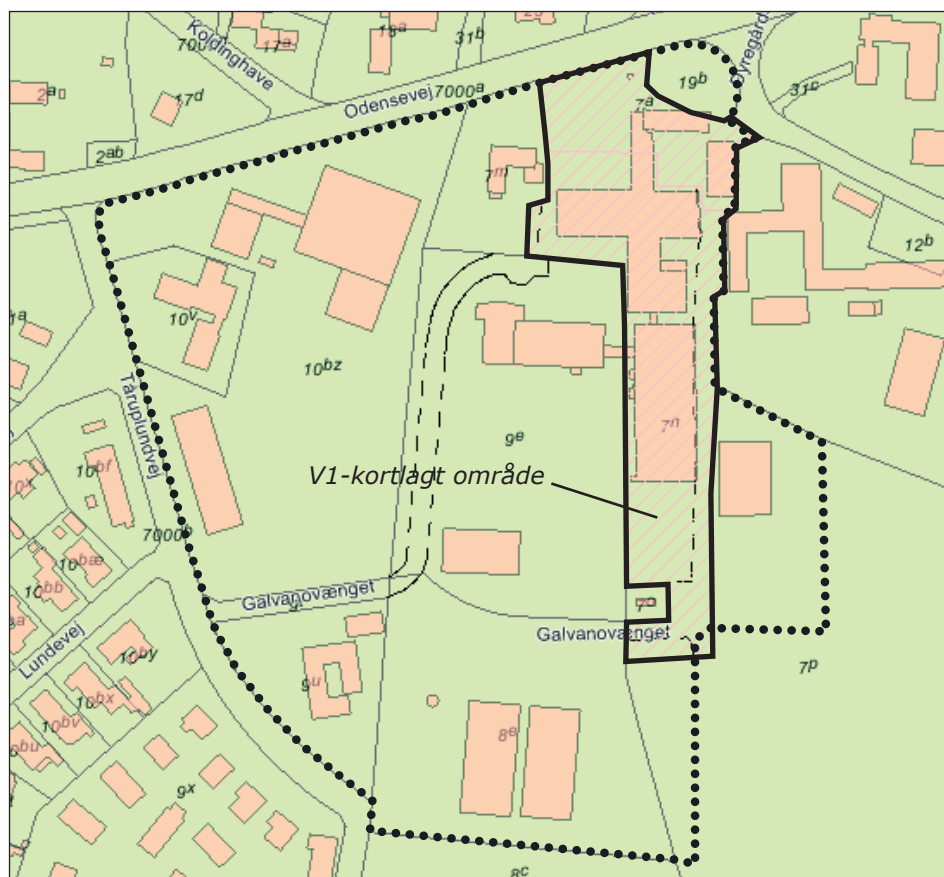
Lokalplanområdet skal i henhold til kommunens varmeplan tilsluttes kollektiv varmforsyning. Området forsynes i dag med naturgas. Planen indeholder en bestemmelse om, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er sket tilslutning til kollektiv varmforsyning.

Forurening

Ifølge Jordforureningslovens § 50 a pr. 1. januar 2008, er alle byzonearealer som udgangspunkt klassificeret som områder, der kan være lettere forurenede. Reglerne for anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord herfra, fremgår af jordflytningsbekendtgørelsen.

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

En del af området er kortlagt på vidensniveau 1 (V1), som vist på illustrationen på side 15. Denne kortlægning er udført af Region Syddanmark.



Det skraverede område viser V1-kortlægningen af jordforurening i lokalplanområdet.



Når en grund er kortlagt på V1 betyder det at der er viden om, at der har været aktiviteter, der kan have været kilde til jordforurening på grunden. Fremtidig anvendelse på grunden skal derfor ske under hensyntagen til dette.

Museumsloven

Anlægsarbejder inden for lokalplanområdet må ikke ske uden orientering af museumsmyndighederne, jævnfør kapitel 8 i Museumsloven. Området er ikke undersøgt af museumsmyndighederne inden lokalplanens endelige vedtagelse.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde findes oldsager eller jordfaste fortidsminder skal anlægsarbejdet indstilles og museet kontaktes (jf. Museumslovens § 27).

Støj fra erhverv og trafik

Støj fra erhverv

Ved nyt byggeri i området skal det sikres, at denne funktion ikke påfører 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 naboområder.

Støj fra vejtrafik

Det skal sikres, at støjniveauet ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for "Støj fra veje" (p.t. vejledning nr. 4 2007). Ved opførelser af ny boligbebyggelse skal det således sikres, at det udendørs støjniveau ikke oversti-

Tidsrum	Det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A) fra følgende arealanvendelser:
Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder	
Mandag-fredag kl. 07-18 og lørdage kl. 07-14	60
Mandag-fredag kl. 18-22, lørdage kl. 14-22, og søn- og helligdage kl. 07-22	60
Alle dage kl. 22-07	60

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



ger 58 dB, ligesom det indendørs støjniveau ikke må overstige 46 dB i sove- og opholdsrum med åbne vinduer.

Naturbeskyttelsesloven

Søen i lokalplanområdet er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3. En afstandlinie til søen på 5 m skal derfor respekteres mht. bebyggelse o.l. Enhver ændring af søen kræver tilladelse fra Middelfart Kommune.

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 en sådan karakter, at udarbejdelse af en egentlig miljøvurdering ikke er nødvendig.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanen er ikke afhængig af, at der gives tilladelse, dispensationer o.l. fra andre myndigheder.

Middelfart Kommune

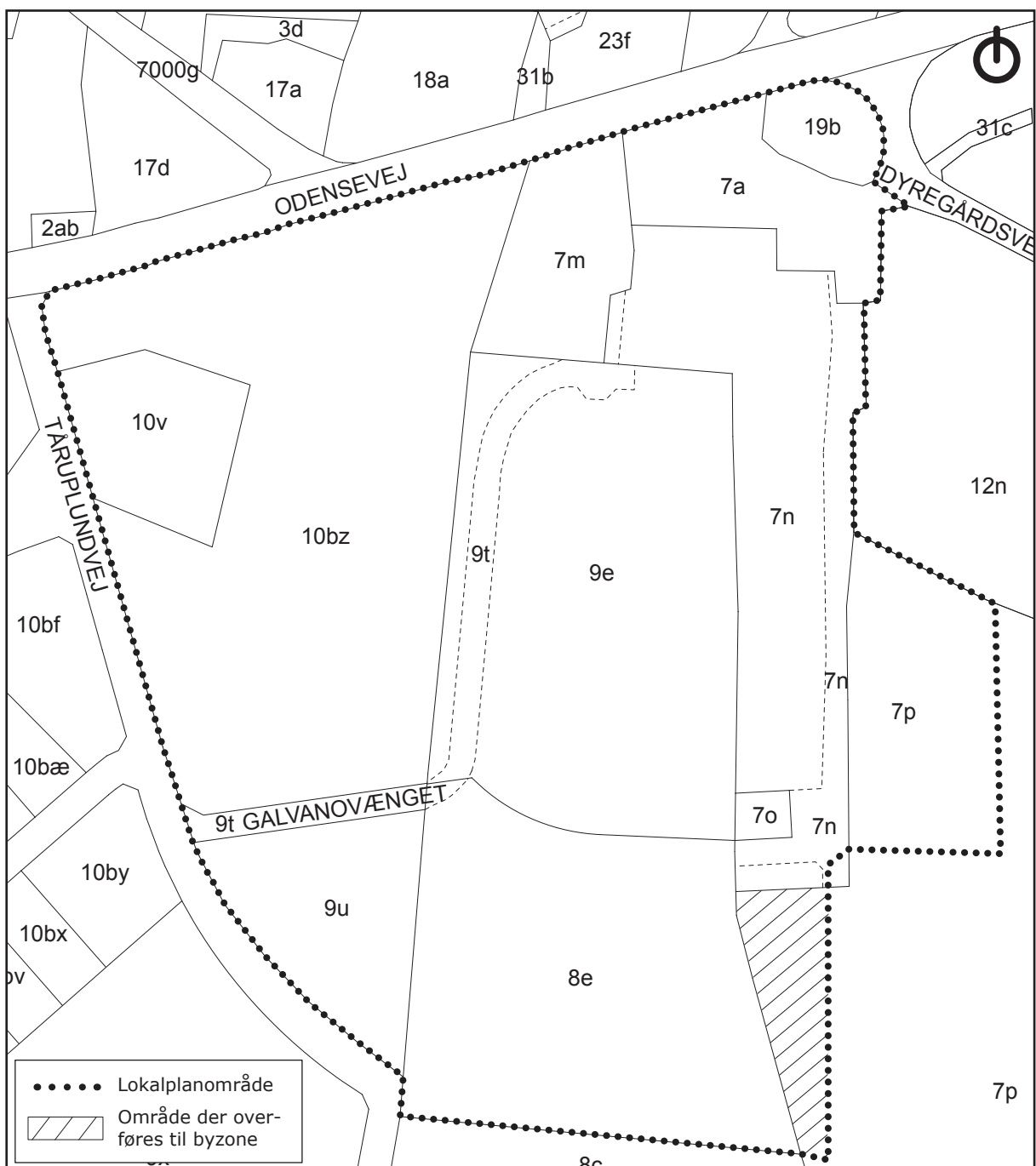
Lokalplan nr. 119

Erhvervsområde ved Galvanovænget i Gelsted

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål: 1: 2.000

Dato: 2. juni 2008

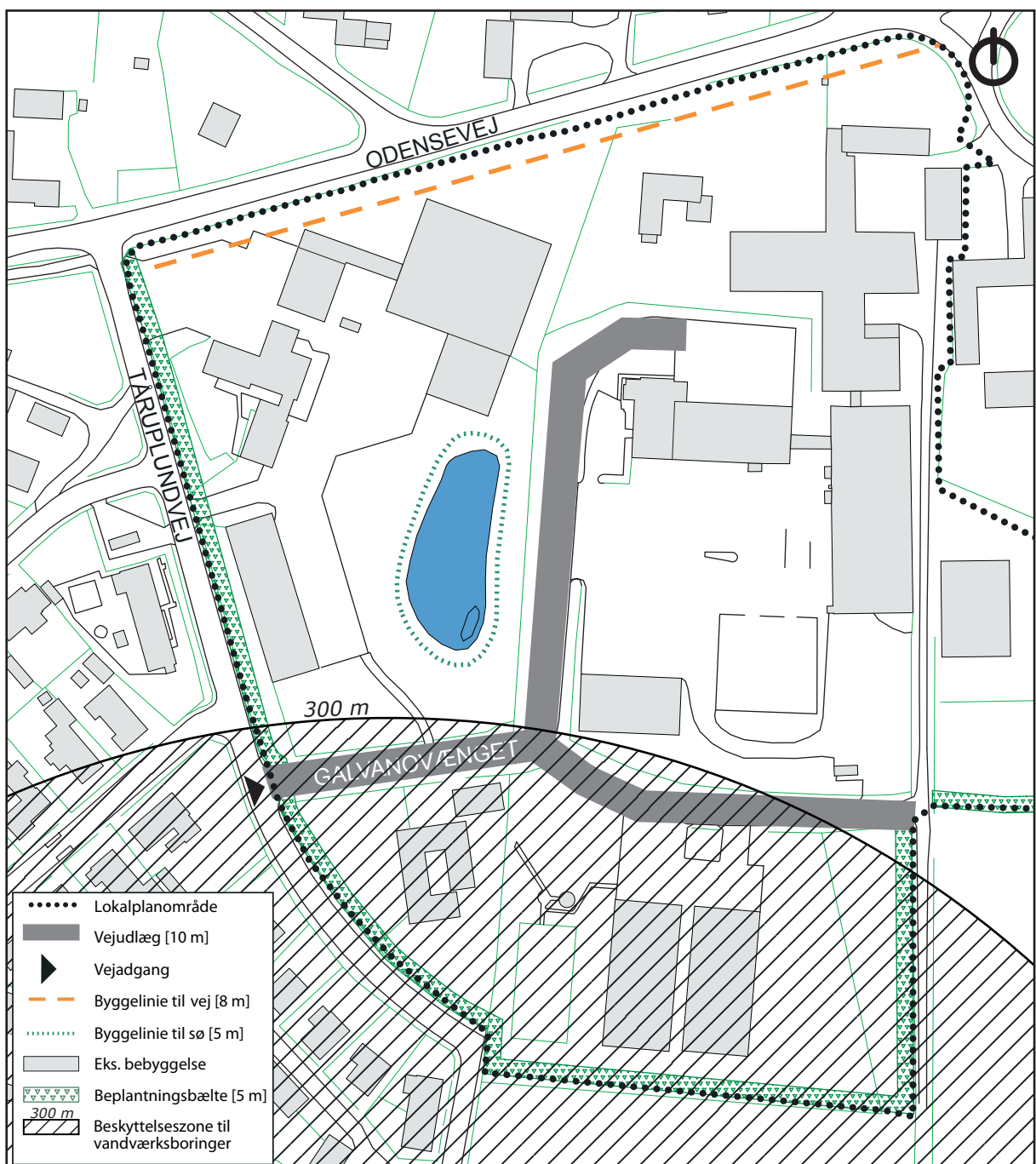


Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 119
Erhvervsområde ved Galvanovænget i Gelsted

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål: 1: 2.000

Dato: 10. november 2008



Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 119
Erhvervsområde ved Galvanovænget i Gelsted

KORTBILAG 3: Illustrationsplan

Mål: 1:2.000

Dato: 2. juni 2008



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 119

Erhvervsområde ved Galvanovænget i Gelsted

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

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
Hirevogne 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

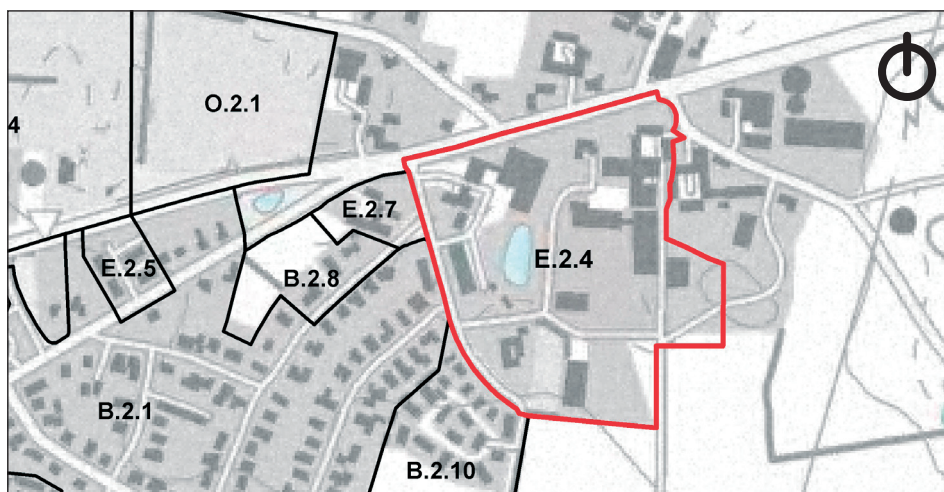
Mindre industri

Akkumulator-/kabelproduktion 4-5
Betonblanding/-støbning 4-6
Bygningselementer 4-5
Drikkevarefremstilling 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/renseri/farveri 3-5
Vulkanisering 3-5

Større industri

Akkumulator-/kabelproduktion 5-6
Betonblanding/-støbning 4-6
Bygningsselementer 4-7
Drikkevarefremstilling 5-6
Elektroteknik 3-5
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
Lakering/overfladebehandling 4-7
Maskinfabrik 3-6
Metalfremstilling/forarbejd./støbning 5-6
Møbelfabrikation o.l. 5-6
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
Slagteri 5-6
Tagpapfremstilling 5-6
Teglværk 5-6
Tekniske installationer 2-6
Tekstil-/tøjproduktion 3-6
Træimprægnering 5-6
Vaskeri/renseri/farveri 4-6
Vulkanisering 3-6
Tekniske installationer 2-7



Middelfart Kommune

Kommuneplantillæg nr. 4 til Kommuneplan 2004

Erhvervsområde ved Galvanovænget i Gelsted

For det på kortet viste område - rammeområde E.2.4 (Galvanovænget) - fastlægges følgende rammer for lokalplanlægningen:

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål inden for miljøklasse 1-6. Der må endvidere etableres service- og forretningsvirksomhed, som er en del af de pågældende erhvervsvirksomheder (dog ikke dagligvarer).

Virksomheder, der oplagrer, anvender eller fremstiller olie- og kemikalieprodukter skal placeres uden for indvindingsoplande til vandværker, se lokalplanens kortbilag 2. Inden for beskyttelseszone (300 m) for borerne må der ikke etableres øvrige erhvervsaktiviteter, som kan skabe risiko for vandindvindingen.

Der må etableres en bolig (bestyrer-, portnerbolig eller lign.) i tilknytning til den enkelte virksomhed, når det skønnes nødvendigt for virksomhedens forsvarlige drift.

2. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for den enkelte ejendom. Grunde må ikke udstykkes med et areal, der er mindre end 1.500 m².
3. Bygninger må opføres med en max. bygningshøjde på 10 m. Dog må enkelte bygningsdele, såsom skorstene, antenner og lign. opføres i en større højde.

Kommuneplantillæg nr. 4 er vedtaget endeligt af Middelfart Kommune d. 5. januar 2009.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Søren Andersen
Kommunaldirektør



Middelfart
KOMMUNE

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