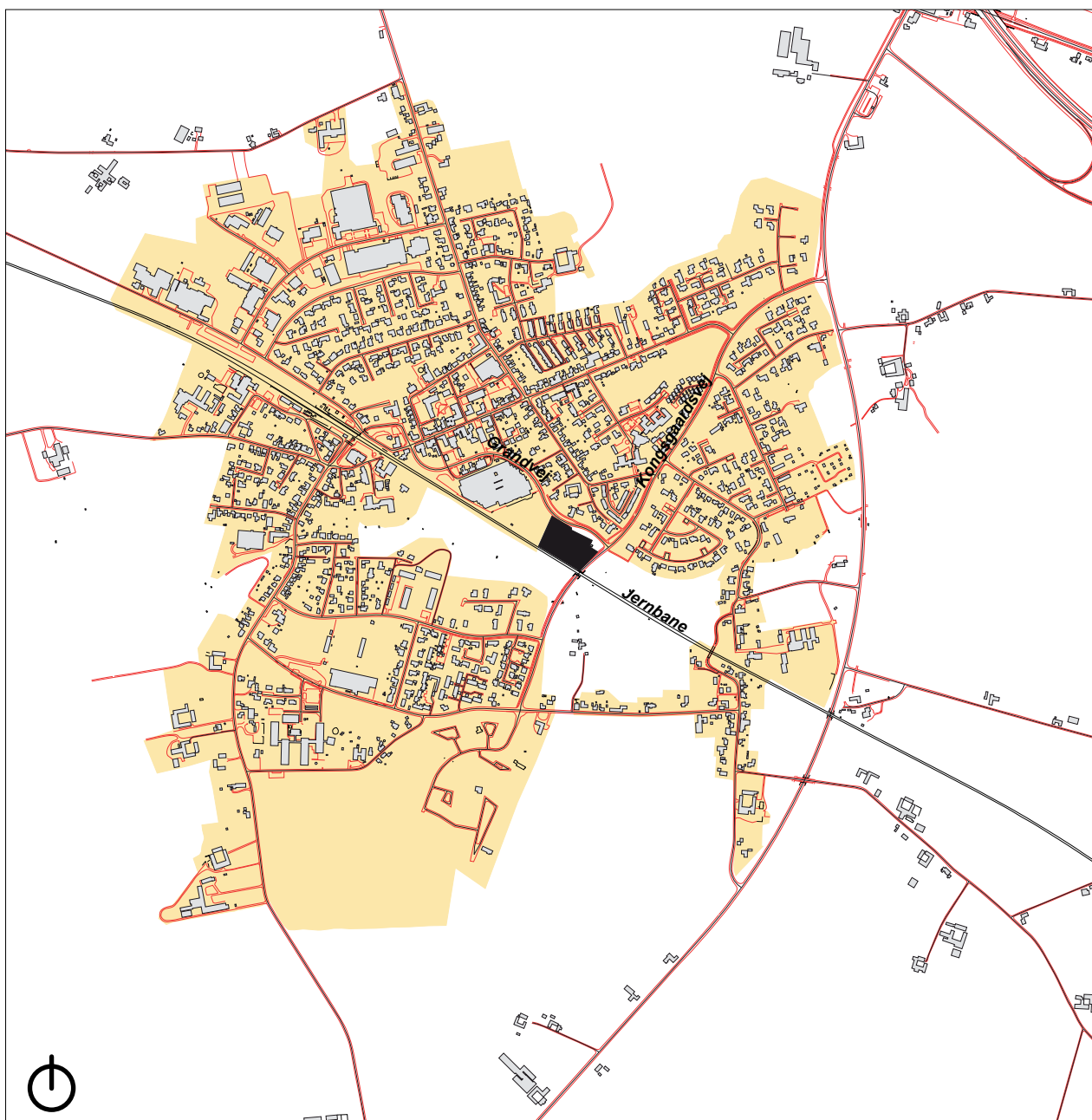




Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 146

og tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2009-2021

Fjernvarmeværk i Nørre Aaby

September 2013

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

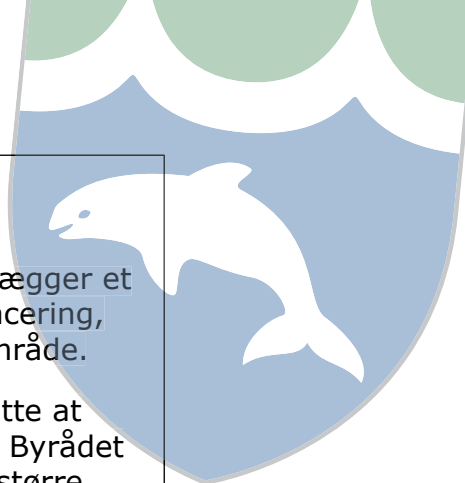
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

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. 146

Fjernvarmeværk i Nørre Aaby

Indhold

INDLEDNING	5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	6
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	7
VEDTAGELSESPÅTEGNING	12
REDEGØRELSE	13
LOKALPLANENS INDHOLD	13
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	14
FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN	14
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	14
SERVITUTTER	18
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	18
BILAG	19
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT	19
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT	21
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 15	23
REDEGØRELSE FOR UDVIDELSE AF NØRRE AABY FJERNVARME, GRANDVEJ 3, 5580 NØRRE AABY INDEN FOR OSD	

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet omfatter matriklerne 7eg og 7et (Nr. Aaby By, Nr. Aaby) beliggende ved Grandvej, jf. luftfotoet nedenunder. Området har et samlet areal på ca. 9.600 m² og ligger i byzone. Terrænmæssigt skråner området let i nordvestlig retning.

Mod syd afgrænses området af jernbanen, mod nord af Grandvej og mod øst af Kongsgaardsvej. Nord for Grandvej ligger parcelhuskvarteret ved Udsigten, mens naboarealerne mod øst og vest er udlagt til henholdsvis erhvervsformål - Nørre Aaby Erhvervspark - og til tekniske formål i form af sidearealerne til jernbanen. Syd for banen snor Viby Å sig gennem landskabet nord for parcelhuskvartererne Åbakken og Bøgeparken.

Lokalplanområdet omfatter det eksisterende biomassefyrede fjernvarmeanlæg, der blev opført i 2006/07. Anlægget er en del af Nørre Aaby Kraftvarme a.m.b.a., der også omfatter et ældre kraftvarmeanlæg i Grønnegade, Nørre Aaby.

Den eksisterende bebyggelse omfatter en 8,5 m høj kedel- og lagerhal på ca. 320 m² med en tilhørende skorsten på 25 m. Anlægget fremtræder overvejende i lyse/hvidlige farver.

Omkring bygningen er der indrettet befæstede arbejds- og oplægsarealer, ligesom det eksisterende anlæg er delvist af-



Lokalplanområdets placering mellem Grandvej og jernbanen i Nørre Aaby.

skærmet af en beplantet jordvold mod Grandvej, jf. fotoet s. 6. Matrikel 7eg er ubebygget.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre en udvidelse af det eksisterende fjernvarmeværk på Grandvej. Baggrunden er en godkendelse af, at der etableres fjernvarmeforsyning i en række eksisterende og nye boligområder i Nørre Aaby. Til dækning af det øgede varmebehov ønskes etableret yderligere en biomassekedel, der kobles op på det eksisterende ledningsnet.

Planens øvrige formål er at sikre, at indpasningen og udformningen af anlægget - herunder en akkumulatortank - sker under hensyntagen til nabobebyggelsen ved Udsigten. Endelig sikrer lokalplanen, at vejadgang skal ske via den eksisterende overkørsel til Grandvej.



Det eksisterende fjernvarmeværk set fra Grandvej. Anlægget er delvist afskærmet af jordvold.



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 146

Fjernvarmeværk i Nørre Aaby

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 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 området udlægges til erhvervsformål i form af fjernvarmeværk med tilhørende tekniske anlæg,
- bebyggelse og anlæg placeres og udformes under hensyntagen til nabobebyggelse, og
- at området vejbetjenes fra Grandvej.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

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

Nr. Aaby By, Nr. Aaby:
7eg og 7et

samt alle parceller, der efter den 6. marts 2013 udstykkes inden for området.

2.
Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.
Området skal anvendes til erhvervsformål, herunder fjernvarmeværk. Der kan etableres dertil hørende drifts-, administrations- og personalefaciliteter samt anlæg til solvarme eller solceller.

2.
Inden for området må endvidere etableres veje, parkering, oplag, småbygninger o.l., der knytter sig naturligt til driften af områdets funktioner.



3.

Ved varmeværkets eventuelle ophør, må området kun anvendes til erhvervsformål.

Området må dog kun anvendes til formål, som kun i ubetydelig grad medfører gener i form af støj, lugt- eller luftforurening, og som overholder de til enhver tid gældende regler for støjpåvirkning af omgivelserne.

§ 4. Udstykning

Ingen bestemmelser.

§ 5. Veje og parkering

1.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Grandvej, som vist på kortbilag 2.

2.

Inden for området skal der anlægges parkering efter følgende fordeling:

1 plads pr. 50 m² kontor

1 plads pr. 100 m² andet erhverv

1 plads pr. 200 m² lager (herunder fjernvarmeanlæg)

3.

Køreveje, parkerings-, oplags- og læssepladser skal anlægges med faste belægninger, således at der ikke kan forekomme nedsivning af forurenede stoffer til grundvandet.

§ 6. Tekniske anlæg

1.

Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.

2.

Der kan etableres solpaneler på bygninger og terræn, såfremt anlæggene indpasses under hensyntagen til bl.a. bygningens arkitektoniske udtryk. Hvor taget har en hældning på 10 grader eller mere, skal anlægget placeres med samme hældning som taget.

3.

Synlige tekniske installationer på tag og facader skal såvidt muligt integreres i bygningskroppen og fremtræde som en veltilpasset del af facade eller tag.



4.

Der må kun etableres belysning i det omfang, det er nødvendigt for oplysning af arbejdsarealer ved fjernvarmeværket og øvrige funktioner.

Armaturer til oplysning af arbejdsarealer må ikke være højere end 5 meter målt fra terræn. Lyskilden skal afskærmes og nedadrettes, så den ikke belyser arealer uden for lokalplanområdet.

5.

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

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 45.

2.

Ny bebyggelse skal placeres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt. Dog kan akkumulatortanken placeres inden for et sydligere byggefelt, som vist på kortbilag 2.

Området er omfattet af en 10 m byggelinje mod Kongsgaardsvej. Byggelinjen er fastsat ift. kanten af vejens yderrabat.

3.

Der kan endvidere indpasses enkelte mindre skure o.l. på maks. 15 m² uden for byggefeltet.

4.

For ny bebyggelse gælder, at intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter ift. et niveauplan fastsat efter reglerne i Bygningsreglementet.

Tekniske installationer, der er nødvendige for driften - ny akkumulatortank og skorsten - skal overholde følgende:

- Akkumulatortank: Maks. 18 meter høj og maks. 10 meter i diameter
- Skorsten: Maks. 25 meter høj

Højderne måles ift. et niveauplan fastsat efter reglerne i Bygningsreglementet.

5.

Eventuelle opvarmede bygninger skal opføres som lavenergi-huse, jf. bygningsreglementets til enhver tid gældende klassifikationer.

Ved lokalplanens vedtagelse svarende til energiklasse 2015 iht. BR10.



§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Bebyggelsen skal fremtræde med facader i beton, tegl eller puds. Facader og tag må ikke fremtræde i materialer, der fremstår blanke eller reflekterende. Skure o.l. kan fremtræde i andre materialer som træ o.l..

Bygningsfacader skal endvidere fremtræde i lyse farvenuancer afstemt med den eksisterende bebyggelse. Dog skal akkumulator tank og skorsten fremtræde i lys grå.

2.

Skiltning kan tillades i form af virksomhedens navn/logo på bygninger og ved indkørsel. Skilte må ikke opsættes over tagfod.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.

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

2.

Mod boligområdet nord for Grandvej skal der etableres afskærmende træbeplantning eller beplantet jordvold, jf. § 9.5. Beplantning skal ske med egnstypiske arter.

3.

Der må kun etableres mindre udendørs oplag på indhegnede/afskærmede arealer i tilknytning til bebyggelsen. Arealer til oplag skal udføres med fast uigennemtrængelig belægning. Oplag af biomasse skal ske i bygning.

4.

Eventuelle hegn i området skal være i form af levende hegn undtaget faste hegn, der etableres i tilknytning til bebyggelse. Jævnfør § 9.3..

5.

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

Der kan dog - som ved det eksisterende anlæg - etableres en afskærmende jordvold med en højde på maks. 2,5 meter. Jordvolden skal udformes med lav buskbeplantning og må ikke etableres nærmere skel end 1 meter.



§ 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".

2.

Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet ikke påføres et støj- eller vibrationsniveau, der overstiger de gældende grænseværdier i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 om "Støj og vibrationer fra jernbane".

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er etableret afskærmning mod boligområdet ved Udsigten, jf. § 9.2.

§ 13. Gældende lokalplan

1.

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 10 "Område ved Kongsgaardsvej" vedtaget i 1980. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Lokalplan nr. 10 inden for lokalplanens område.

§ 14. Servitutter

Ingen bestemmelser

§ 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 30. september 2013.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne plan er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 10. oktober 2013.



LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til erhvervsformål, herunder fjernvarmeværk bl.a. i form af biomassefyret kedelcentral. Der kan i tilknytning til selve anlægget etableres naturligt tilhørende funktioner i form af drifts-, administrations- og personalefaciliteter.

Af hensyn til naboerne nord for Grandvej og nærheden til banen placeres det nye anlæg inden for et byggefelt, der ligger i naturlig forlængelse af det eksisterende anlæg og dermed i samme afstand fra de tilstødende funktioner. Den tilhørende akkumulatortank placeres længere mod syd, jf. kortbilag 2.

Den nye kedel tænkes indpasset i en kedelbygning på ca. 500 m² med tilhørende skorsten. Herudover ønskes etableret et flislager på ca. 150 m², hvor brændslet håndteres og opbevares i den daglige drift. Det årlige brændselsforbrug til det nye anlæg udgør ca. 7.000 tons flis svarende til ca. 300 lastbiltransporter. Endelig kan der uden byggefeltet opføres en 1.400 m³ stor akkumulatortank. Bebyggelsesprocenten for området er fastsat til maks. 45 %.

Nye bygninger kan gives en højde på op til 8,5 meter. Dog kan den til anlægget hørende akkumulatortank opføres i op til 18 meters højde. Endvidere kan der i tilknytningen til kedelbygningen opføres en 25 meter høj skorsten.

Byggeriet skal fremstå i lyse afdæmpede farver, så det fuldt udbyggede fjernvarmeanlæg fremstår som en visuel og harmonisk helhed. Der stilles også krav til udformningen og placeringen af skilte, belysning og øvrige tekniske installationer, så disse elementer hverken forringer bebyggelsens eller områdets visuelle udtryk eller udgør en gene for naboområderne.

Veje og parkering

Området skal fortsat vejbetjenes via den eksisterende overkørsel til Grandvej. Internt indrettes området, så flistransporterne kan benytte samme sydlige kørevej rundt om hele anlægget.

Den nødvendige parkering skal dækkes på egen grund. Det vurderes dog, at merbehovet begrænser sig til ca. 3 p-pladser.

Ubebyggede arealer

Planen fastlægger bestemmelser omkring afskærmning mod naboerne ved Udsigten. Afskærmning kan enten være træbeplantning eller - som det er tilfældet ved det eksisterende varmeværk - en beplantet jordvold. Planen omfatter endvidere bestemmelser omkring udendørs oplag, hegning og terrænregulering, så området fremtræder harmonisk og i naturlig sammenhæng med omgivelserne.



LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens rammeområde E.05.05 "Grandvej". Området er udlagt til erhvervsområde med kontor, lager, værksted, service og produktion inden for miljøklasse 1-6. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 45. Ny bebyggelse kan opføres med op til 2 etager og en bygningshøjde på maks. 8,5 meter. For området gælder endvidere, at ingen grundstørrelse må overstige 3.500 m².

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne ift. højden af bebyggelse og anlæg samt ift. grundstørrelser. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg - nr. 15 - som sikrer den nødvendige overensstemmelse.

Kommuneplantillæg nr. 15, der er indsat bagest, offentliggøres samtidig med lokalplanen.

FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af gældende Lokalplan nr. 10 "Område ved Kongsgaardsvej" vedtaget i 1980. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Lokalplan nr. 10 inden for lokalplanens område.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser. Det skal derfor sikres, at der ifm. områdets anvendelse ikke sker forurening af grundvandet. Anvendelsen af området til biomassefyret fjernvarmeværk strider ikke mod beskyttelsesinteresserne.

En nærmere redegørelse for grundvandsinteresserne i området iht. den statslige udmelding fremgår af en særskilt redegørelse - "Redegørelse for udvidelse af Nørre Aaby Fjernvarme, Grandvej 3, 5580 Nørre Aaby inden for OSD" - der er indsat bagest i lokalplanen.

Recipientplanlægning

Det lokalplanlagte område ligger ca. 100 meter nord for Viby Å. Recipientkvaliteten for Viby Å er i regionplanen gyde- og/eller opvækstområde for laksefisk. Det er kommunens vurdering, at Lokalplan 146 ikke vil forringe recipientkvaliteten for Viby Å.



Natura 2000-områder

Der er ikke registreret beskyttet natur eller beskyttede diger.

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område ligger i en afstand af mere end 2 km. Det er Kommunens vurdering, at det ansøgte ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil påvirke et Natura 2000-område væsentligt eller medføre beskadigelse/ ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Jordforurening

Lokalplanområdet er områdeklassificeret iht. Jordforureningsloven. Middelfart Kommune er ikke bekendt med, at der findes forurenede jord i området.

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

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.

Handicapforhold

For handicappede borgere har lokalplanen ingen særlige konsekvenser.

Vandforsyning

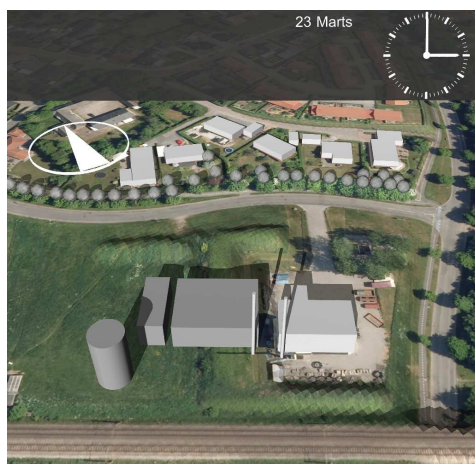
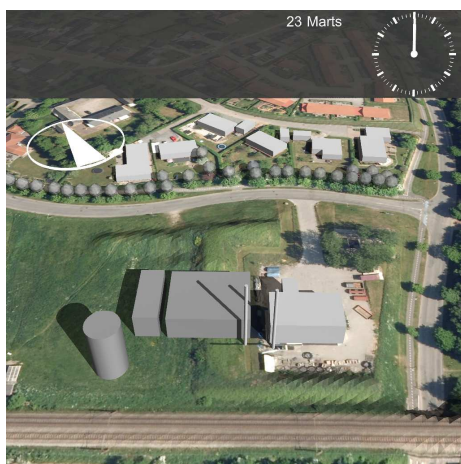
Området ligger inden for Nørre Aaby Vandværks forsyningsområde.

Spildevand

Lokalplanområdet ligger, i henhold til Middelfart Kommunes Spildevandsplan, i et separatkloakeret opland. Spildevand skal tilsluttes den offentlige spildevandsledning. Regn- og overfladevand skal enten tilsluttes den offentlige regnvandsledning eller nedsives.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet skal iht. kommunens varmeplan forsynes med naturgas. Eventuel opvarmning af bygninger kan ske med procesvarme fra selve anlægget. Der stilles således ikke krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning.



Skyggestudier af fjernvarmeværket på Grandvej efter udvidelse. Perspektiv fra syd.



Støj

Støj fra erhverv

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".

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 gælder følgende vejledende grænseværdier (dag/aften/nat) for støj:

Lokalplanområdet:

Erhvervsområde: 60/60/60 dB.

Naboområder:

Åben-lav boligbebyggelse: 45/40/35 dB

Erhvervsområder (let): 60/60/60 dB

Tekniske anlæg: -

Det støjmæssige bidrag relateret til områdets anvendelse til fjernvarmeværk knytter sig hovedsageligt til lastbiltransporter med brændsel. Driften afføder ca. 400 transporter pr. år, hvilket er en mertrafik på 300 transporter ift. driften af det eksisterende anlæg. Øvrige støjbidrag fra anlægget - bl.a. ventilation o.l. - reguleres via fjernvarmeværkets miljøgodkendelse. På baggrund af planløsningen - herunder placering og indretning af nye bygninger, tankanlæg, læssearealer osv. - samt trafikmængderne er det vurderet, at de vejledende støjgrænseværdier kan overholdes - både intent i området og i naboskel.

Støj og vibrationer fra jernbane

Mod syd grænser lokalplanområdet op til jernbanen. Planlægning af ny bebyggelse langs jernbaner skal ske under hensyntagen til støj og vibrationer fra banen.

I det konkrete tilfælde, der omfatter en udvidelse af fjernvarmeværket, er der ikke tale om støjfølsom anvendelse. Endvidere er det vurderet, at der ved indpasning af ny bebyggelse i min. 30 meters afstand fra banen ikke vil være betydende vibrationspåvirkninger. Akkumulator tanken kan dog placeres op til kun 5 meter fra banen. Tankens udformning og materialitet betyder imidlertid, at denne ikke påvirkes af eventuelle vibrationer.

Skyggestudier

Der er i forbindelse med VVM-screeningen af projektet udarbejdet skyggestudier af de planlagte byggerier og anlæg. Et udpluk af studierne på forskellige datoer og tidspunkter ses på s. 16. Ved læsning af skyggestudierne skal der ses bort fra skygger fra eksisterende træer og bygninger, fx langs Kongsgaardsvej.



Studierne viser, at påvirkningen af den nord for beliggende boligbebyggelse begrænser sig til et 1-2 timers tidsrum om eftermiddagen i december måned.

Lov om miljøvurdering

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal planer, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. Som følge af en screening af lokalplanen og kommuneplantillægget efter lovens bilag 2 vurderes det, at de miljømæssige konsekvenser som følge af lokalplanens og kommuneplantillæggets gennemførelse er af en sådan karakter, at udarbejdelse af en egentlig miljøvurdering ikke er nødvendig.

VVM (Vurdering af Virkninger på Miljøet)

Den planlagte udvidelse af fjernvarmeværket med tilhørende transmissionsledninger er omfattet af VVM-bekendtgørelsens Bilag 2, punkt 3:

3. Energiindustrien.

- a) Industrianlæg til fremstilling af elektricitet, damp og varmt vand, og
- b) Industrianlæg til transport af gas, damp og varmt vand.

Projektet omfattende udvidelsen af fjernvarmeværket og ledningsnettet er derfor screenet iht. Planlovens VVM-regler. Screeningen viser, at projektets miljømæssige konsekvenser ikke er væsentlige og at udvidelsen således ikke er VVM-pligtigt.

Lokalplanen omfatter alene udvidelsen af fjernvarmeværket.

Miljøgodkendelse

Det er en forudsætning for lokalplanens realisering, at det nye samlede anlæg miljøgodkendes iht. Miljøbeskyttelseslovens bestemmelser om listevirksomheder. Middelfart Kommune meddeler miljøgodkendelsen på baggrund af en ansøgning fra Nørre Aaby Kraftvarme a.m.b.a. Miljøgodkendelsen fastlægger bl.a. grænseværdier for støj o.l. emissioner, som varmeværket skal overholde.

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

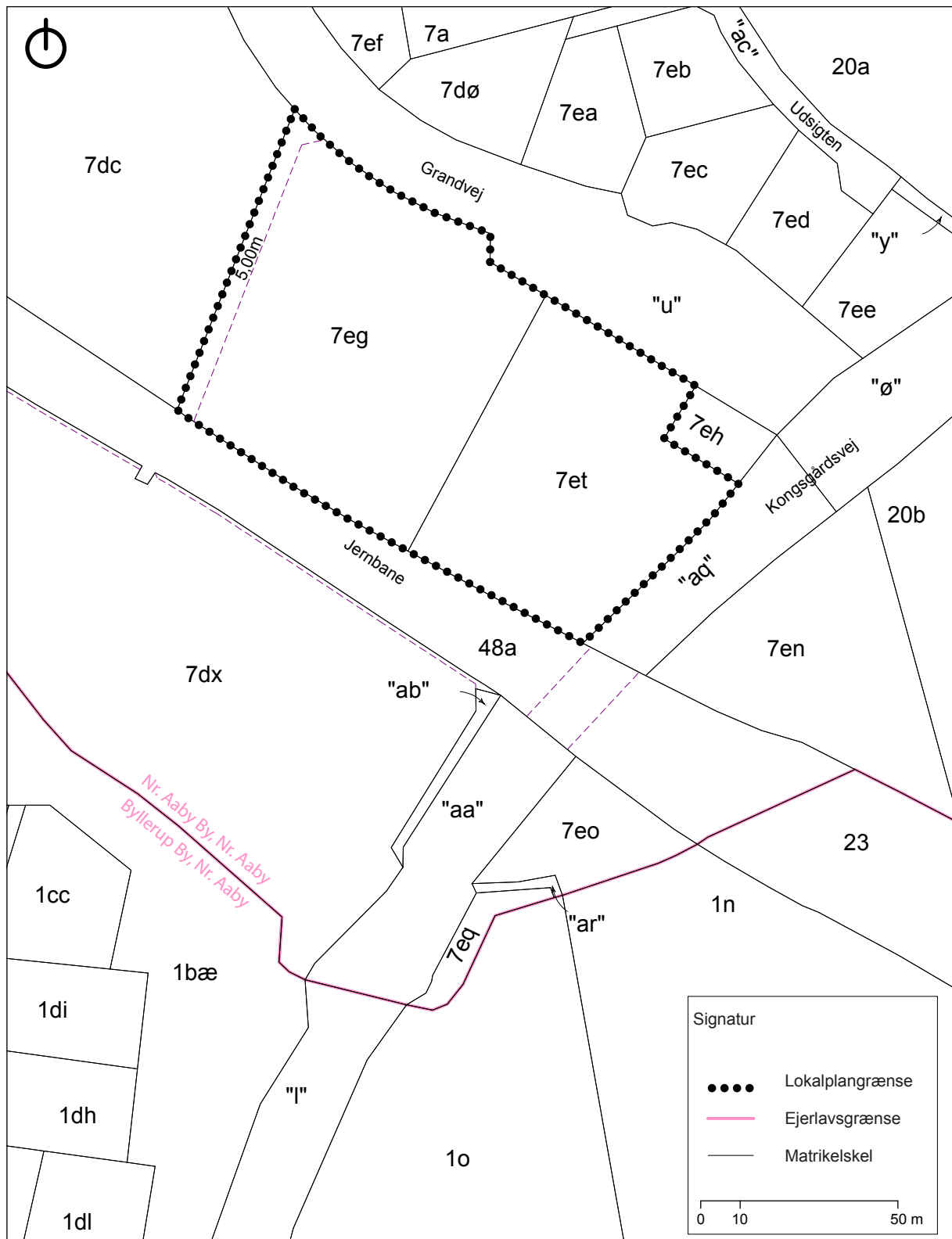
Lokalplan nr. 146

Fjernvarmeværk i Nørre Aaby

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål: 1: 1.500

Dato: 6. marts 2013

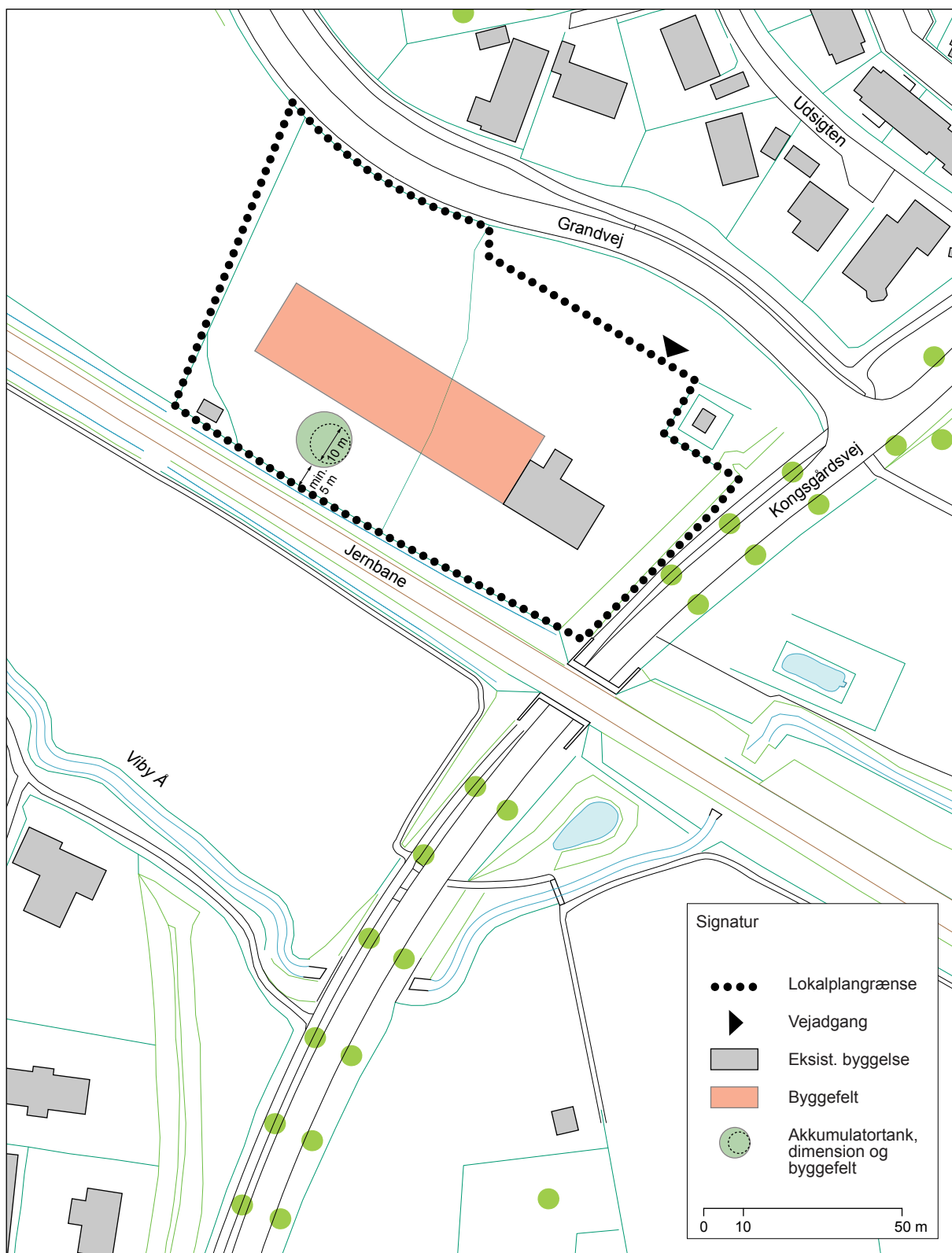


Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 146
Fjernvarmeværk i Nørre Aaby

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål: 1: 1.500

Dato: 6. marts 2013





Middelfart Kommune

Kommuneplantillæg nr. 15 til Kommuneplan 2009-2021

Fjernvarmeværk i Nørre Aaby

For det på kortet viste område - rammeområde E.05.05 - fastlægges følgende rammer for lokalplanlægningen:

Betegnelse: Grandvej

Generel anvendelse: Erhvervsområde

Områdets status: Delvist udnyttet erhvervsområde

Områdets fremtidige anvendelse:

Erhvervsområde til tekniske anlæg (fjernvarmeværk), kontor, lager, værksted, service og produktion.

Miljøklasse: 1-6

Maks. bebyggelsesprocent: 45

Maks. etageantal: 2

Maks. højde i meter: 8,5

Omfang og udformning: Skorstene, tankanlæg o.l. må af hensyn til driften gives en større højde.

Andet: Se generelle rammebestemmelser

Zoneforhold: Byzone

Kommuneplantillæg nr. 15 er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd d. 30. september 2013.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Det endeligt vedtagne kommuneplantillæg er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 10. oktober 2013.

Redegørelse for udvidelse af Nørre Aaby Fjernvarme, Grandvej 3, 5580 Nørre Aaby inden for OSD.

Indledning

Nedenfor følger Middelfart Kommunes redegørelse for udvidelsen af Nørre Aaby Fjernvarme i et område der er udpeget som Område med Særlig Drikkevandsinteresse OSD. Dette OSD kortlægges i øjeblikket af Naturstyrelsen.

Redegørelsen er udarbejdet, så den forholder sig til de krav der stilles i notatet "Statslig udmelding til vandplanernes retningslinjer 40 og 41 vedr. byudvikling og Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD)."

Forudsætningen for byudvikling eller ændret arealanvendelse er, at den statslige kortlægning af grundvandet er gennemført. Da Nørre Aaby fjernvarme imidlertid ikke kan afvente færdiggørelsen af denne kortlægning, vurderes området som om det var udpeget som Nitrat Følsomt Indvindingsområde NFI og ikke som OSD, jf. den statslige udmelding.

Type anvendelse, herunder med udgangspunkt i listen over placering af forskellige former for byudvikling i forhold til grundvandsinteresser

I henhold til den statslige udmelding opereres der med tre lister over, hvordan forskellige typer byudvikling skal håndteres indenfor OSD, indvindingsoplande eller NFI områder. Der er en "tilladelsesliste", en "opmærksomhedsliste" og en "forbudsliste".

Udvidelsen af Nørre Aaby fjernvarme omfatter et 2,5 MW biomassefyret anlæg, hvor brændslet er våd flis. Udover kedelanlægget skal der etableres en 18 meter høj akkumulatortank. Der skal tilkøres 7000 tons flis årligt, hvilket svarer til 300 lastbiltransporter.

Det er kommunens vurdering, at den aktuelle udvidelse af varmekædet kan karakteriseres som et teknisk anlæg, der ikke vil kunne udgøre nogen trussel mod grundvandet, hverken ved den almindelige drift eller i forbindelse med driftsulykker.

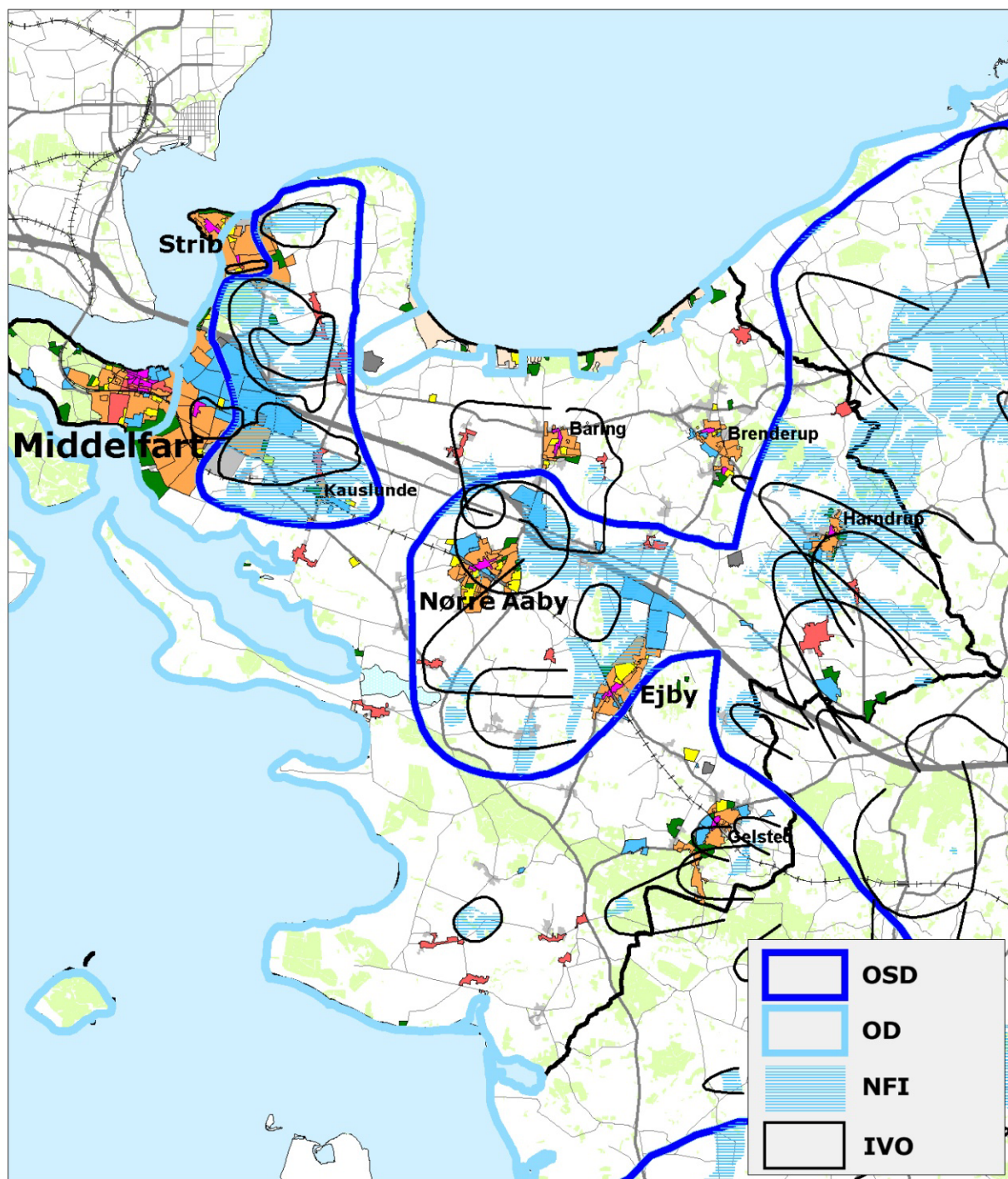
Anlægget vurderes dermed, at høre hjemme på "Tilladelseslisten" der dækker over boliger og mindre grundvandstruende anlæg og som er aktiviteter der kan placeres i OSD og i NFI i særlige tilfælde.

Kommunens OSD og indvindingsoplande samt NFI

Fyns Amt har i 1997 udpeget større sammenhængende områder med særlig drikkevandsinteresser (OSD): Øst for Middelfart og Strib, omkring Nørre Aaby og Ejby og vest herfor, samt den østlige del af kommunen omkring byerne Fjelsted og Harndrup. Disse områder er udpeget for at lave en målrettet beskyttelse af den nuværende og fremtidige grundvandsressource, der kan bruges til drikkevand.

Udenfor OSD er der udpeget indvindingsoplande for Skrillinge Russelbæk vandværk i Middelfart By, for Blanke Roerslev Vandværk og Båring Asperup Vandværk nord for Nørre Aaby, for Gelsted, Gelsted Taarup og Lunghøj vandværker omkring Gelsted og for Emtekær-Tanderup og Husby Sønder Aaby vandværker i den sydlige del af kommunen. Indvindingsoplande er områder, hvor grundvandet strømmer hen til indvindingsboringernes filtre projekteret op på jordoverfladen.

Indenfor OSD og indvindingsoplande er der udpeget områder, som er særlig følsom overfor påvirkningen af nitrat og andre forureningskomponenter. Disse områder kaldes NFI Nitrat Følsomt Indvindingsområde.



Kortbilag 1. Grundvandsinteresser i forhold til bymønsteret for hele kommunen

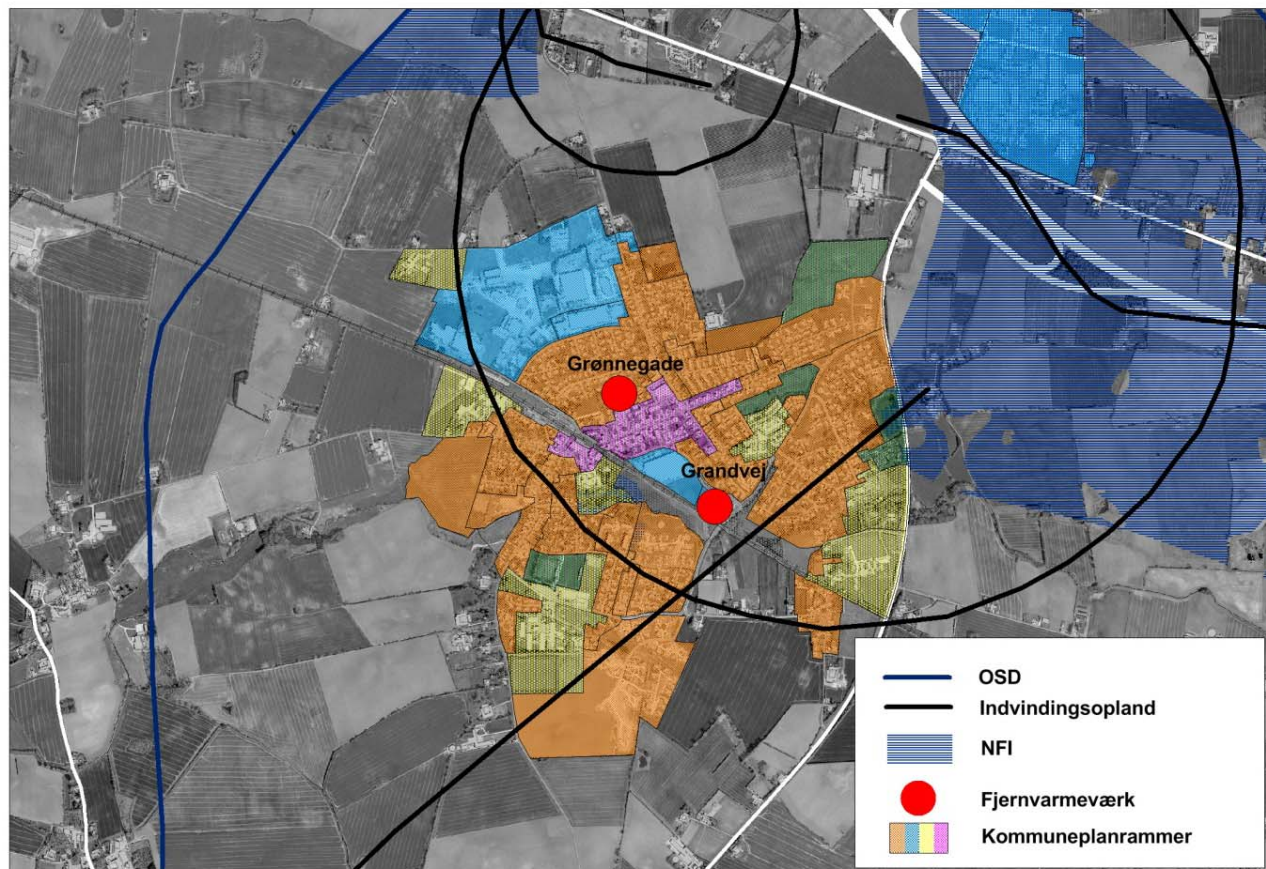
Bymønster

I Middelfart kommune består bymønsteret af 4 bytyper; Hovedby, Centerbyer, lokalbyer og landsbyer.

Middelfart er naturligt kommunens hovedby og Byerne Strib, Nørre Aaby og Ejby er udpeget til centerbyer mens Brenderup, Båring-Asperup, Gelsted, Harndrup og Kauslunde er udpeget til lokalbyer.

Hovedbyen og centerbyerne er alle helt eller delvis beliggende indenfor OSD-område og NFI-område. Se kortbilag 1.

Nørre Aaby by ligger således helt inden for OSD-område og hovedparten af byen er desuden beliggende inden for indvindingsoplandet til Nørre Aaby vandværk.



Kortbilag 2 Angivelse af fjernvarmeværkets placering i Nørre Aaby samt i forhold til drikkevandsinteresser.

Behovet for at byudvikle i OSD, herunder en afvejning i forhold til øvrige planmæssige interesser.

Nørre Aaby kraftvarmeværk A.M.B.A. er lokaliseret på henholdsvis Grønnegade 7 og Grandvej 3 i Nørre Aaby. Anlægget på Grønnegade består af 2 gasfyrede kedler og en akkumulatortank, mens anlægget på Grandvej består af en biomassefyret kedel, der blev opført i 2007.

Middelfart kommune har i efteråret 2011 godkendt et projektforslag omkring udvidelse af fjernvarmeområdet i Nørre Aaby samt godkendt etablering af en 2,5 MW biomassefyret kedel til dækning af det øgede varmebehov. Godkendelsen er sket i forhold til lov om varmeforsyning.

Den nye kedel incl. akkumulatortank ønskes placeret i tilknytning til den eksisterende kedelcentral på Grandvej 3, der ligger stort set midt i Nørre Aaby by, se kortbilag 2.

Området er omfattet af kommuneplanramme E.05.05. I henhold hertil må området anvendes til erhvervsformål i form af kontor, lager, værksted, service og produktion inden for miljøklasse 1 – 6. Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 meter og grundstørrelsen må ikke overstige 3.500 m².

Området er desuden omfattet af en gældende lokalplan – lokalplan nr. 10 for et område ved Kongsgårdsvej. Området er heri udlagt til erhvervsområde i form af lettere industri og værk-

stedsvirksomhed samt mindre lagervirksomhed. Der må inden for området kun placeres virksomheder som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt og der må ikke etableres virksomheder med en egentlig produktion af og afledning af processpildevand. Lokalplanen fastlægger desuden de samme begrænsninger på den maksimale bygningshøjde og grundstørrelse som kommuneplanrammen.

Den ønskede udvidelse af aktiviteten på Grandvej 3 er ikke helt i overensstemmelse med de gældende planer for området. Kedel-anlægget kan således give anledning til støj ligesom der afledes processpildevand fra røggaskøleren og derudover kan den ønskede bygningshøjde og grundstørrelse ikke rummes inden for de fastsatte grænser.

Det er disse forhold, som er de essentielle ændringer i forhold til det eksisterende plangrundlag og de væsentligste motiver for lokalplan 146 og kommuneplantillæg nr. 15

Placeringen af anlægget ved Grandvej er hensigtsmæssig, da fjernvarmeværket i forvejen har et kedelanlæg på adressen og herved vil kunne opnå nogle driftsfordele ved at placere et nyt anlæg i tilknytning hertil. Derudover er det fornuftigt, at kedelanlægget placeres centralt i forhold til fjernvarmekunderne for at minimere længden af ledningsnettet og for at sikre en minimering af varmetabet i ledningerne.

Planlægningsmæssigt vil det desuden være uhensigtsmæssigt, såfremt den nye biomassefyret kedel skal placeres uden for OSD-område, NFI og/eller indvindingsoplande, idet det vil betyde, at værket vil skulle placeres i det åbne land uden nogen sammenhæng med anden bymæssig bebyggelse.

Grundvandsressourcens størrelse, naturlige beskyttelse og kvalitet mht. naturligt forekommende og evt. forurenende stoffer

Den udnyttelige grundvandsressource er ifølge Vandplanen 2012 på 12.967.698 m³ for grundvandsforekomst Vestfyn (Id. nr. DK 1.12.2.6) og 1.491.956 m³ for grundvandsforekomst Vestfyn (id. Nr. 1.12.2.8) Heraf indvindes henholdsvis 5.728.312 m³ og 1.422.658 m³ svarende til en udnyttelsesgrad på henholdsvis 44 % og 95 %. Den årlige indvindingsandel af grundvandsdannelsen er på henholdsvis 16 % og 95 %. Grundvandsforekomstens kvantitative tilstand for begge forekomster er bedømt til 'God'.

Den naturlige beskyttelse af grundvandsressourcen i området består i en akkumuleret lerlagstykkelse på 15 – 30 meter jf. Fyns Amts Regionplan 2005. De nærmeste boringer til arealet bekræfter disse lerlagstykkelser.

Når der er en mægtighed på 15 – 30 meter beskyttende lerlag over grundvandsmagasinet, er grundvandsressourcerne i området forholdsvis godt beskyttet mod forurening.

Indvindingsmagasinet vurderes således at være beskyttet af et udbredt lerlag. Der er ikke konstateret miljøfremmede stoffer i vandværkets indvindingsboringer.

Forsyningssituationen

Nørre Aaby OSD er et centralt OSD for vandforsyningen til de største byer Nørre Aaby og Ejby, samt de mindre landsbyer Balslev, Udby, Rolund, Viby, Indslev Tårup og Vejrup. Grundvandsdannelsen til indvindingerne foregår i et område lige nordøst for Nørre Aaby i et overvejende åbent land område og berøres ikke af lokalplanforslaget.

Forholdet til vandplanerne og de kommunale handleplaner og indsatsplaner til grundvandsbeskyttelse

Lokalplan nr. 146 omhandler arealer der er beliggende i OSD. I forhold til grundvandsbeskyttelsen har kommunen valgt at planerne derfor skal leve op til retningslinje 40 og 41 i vandpla-

nerne. Denne redegørelse udarbejdes i hen hold til den statslige udmelding om disse retningslinjer.

I udkast til den kommunale handleplan er der ikke anført supplerende indsatser for grundvandet.

Der er endnu ikke vedtaget en indsatsplan, idet denne afventer den statslige kortlægning.

Befæstelsesgrad og forhold til grundvandsdannelse.

Det forventes, at alene adgangsvejen og kørearealerne rundt om bygningen samt parkeringsarealerne skal befæstes.

Befæstelsesgraden af det samlede OSD og indvindingsopland er dog meget lille, da arealanvendelsen hovedsagelig er landbrug og i mindre omfang åben lav boligområder. Det vurderes derfor, at ændringen i befæstelsesgrad ikke vil have nogen indflydelse på den samlede grundvandsdannelse.

Konsekvens af en konkret anvendelse i NFI (risikovurdering i forhold til hydrogeologiske forhold)

Arealerne er beliggende indenfor de grundvandsdannende opland til Nørre Aaby Vandværk. Der er en nedadrettet gradient mellem det øverste og det regionale magasin og mellem det regionale og dybe magasin i hele området. Der er altså grundvandsdannelse til de dybereliggende magasiner.

Grundvandsstrømningen i det nedre magasinlag er sydvestlig. Der strømmer regnvand fra lokalplanområdet til den nærliggende Viby Å, som ligger tæt ved lokalplanområdet.

Grundvand dannet i dette område afstrømmer mod Gamborg Fjord og Føns Vig.

En evt. forurening i området vil derfor med tiden trænge ned i magasinerne og strømme med grundvandet mod sydvest. Undervejs vil en forurening – alt efter typen – kunne omsættes eller bindes i jorden. Transporttiden for en mulig forurening vil derfor typisk være længere end transporttiden for vandet.

Der forventes dog ingen påvirkning af grundvandet fra den planlagte udvidelse af fjernvarmeverket, da det er vurderet at et fjernvarmeanlæg, som fyrer med biomasse og/eller naturgas, ikke har aktiviteter, der kan påvirke grundvandet.

Tekniske tiltag, der er påkrævet for at sikre en ekstra grundvandsbeskyttelse.

Som angivet i Naturstyrelsens notat "bilag 1 til: Statslig udmelding til vandplanernes retningslinje 40 og 41 vedr. byudvikling og Områder med Særlige Drikkevandsinteresser) side 11, så forventes der ingen forurening fra virksomheden, selv ikke hvis der sker uheld, da fjernvarmeanlægget ikke bruger stoffer, der ikke bindes eller nedbrydes inden de når grundvandet.

Den planlagte varmecentral er omfattet af bilag 5 i Godkendelsesbekendtgørelsen, nr. 1454 20.12.2012, hvor der er fastlagt en række standardvilkår for varmeproducerende anlæg.

I forhold til grundvandsbeskyttelsen agter Middelfart Kommune derfor at stille følgende vilkår i godkendelsen:

Indretning og drift

		Middelfart kommunes bemærkninger
6.	Aflæsning og håndtering af faste brændsler skal ske indendørs eller i inddækket aftipningsgrube. [Godkendelsesmyndigheden kan fastsætte noget andet, hvis en lokalplan for området tillader udendørs oplag]. Porte til aftipningshal eller aftipningsgrube skal holdes lukkede, når der ikke	Der bliver udelukkende tale om indendørs aflæsning og håndtering i den planlagte varmecentral.

	foregår trafik eller aftipning.	
7.	Udendørs arealer skal renholdes.	

Affald

9.	Asken fra forbrænding af kul, faste brændsler og biomasseaffald samt affald fra rensningsprocesser skal opbevares indendørs eller i tæt lukket beholder.	
----	--	--

Beskyttelse af jord, grundvand og overfladevand

10.	Slam og spildolie samt faste brændsler, råvarer, kemikalier og hjælpestoffer skal opbevares i egnede beholdere.	
11.	De i vilkår 10 nævnte beholdere skal placeres under tag og beskyttet mod vejrlig på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb. Oplagspladsen skal være indrettet således, at spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afledning til jord, grundvand, overfladevand og kloak. Området skal kunne rumme indholdet af den største beholder el. lign., der opbevares.	
12.	Tætte belægninger skal være i god vedligeholdelsesstand. Utætheder skal udbedres så hurtigt som muligt, efter at de er konstateret.	

I godkendelsesbekendtgørelsen er desuden et standardvilkår om konstruktionen af store olietanke. Vilkåret bliver ikke medtaget i godkendelsen. Det er irrelevant, da der ikke bliver opstillet olietanke på matriklen.

Varmecentralen etableres med en røggaskøler. Røggassens indhold af vanddamp kondenserer således og udledes som spildevand. Der vil derfor også blive stillet vilkår om behandling og afledning af spildevand til sikring af grundvand og spildevandsledninger.



Middelfart
KOMMUNE

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