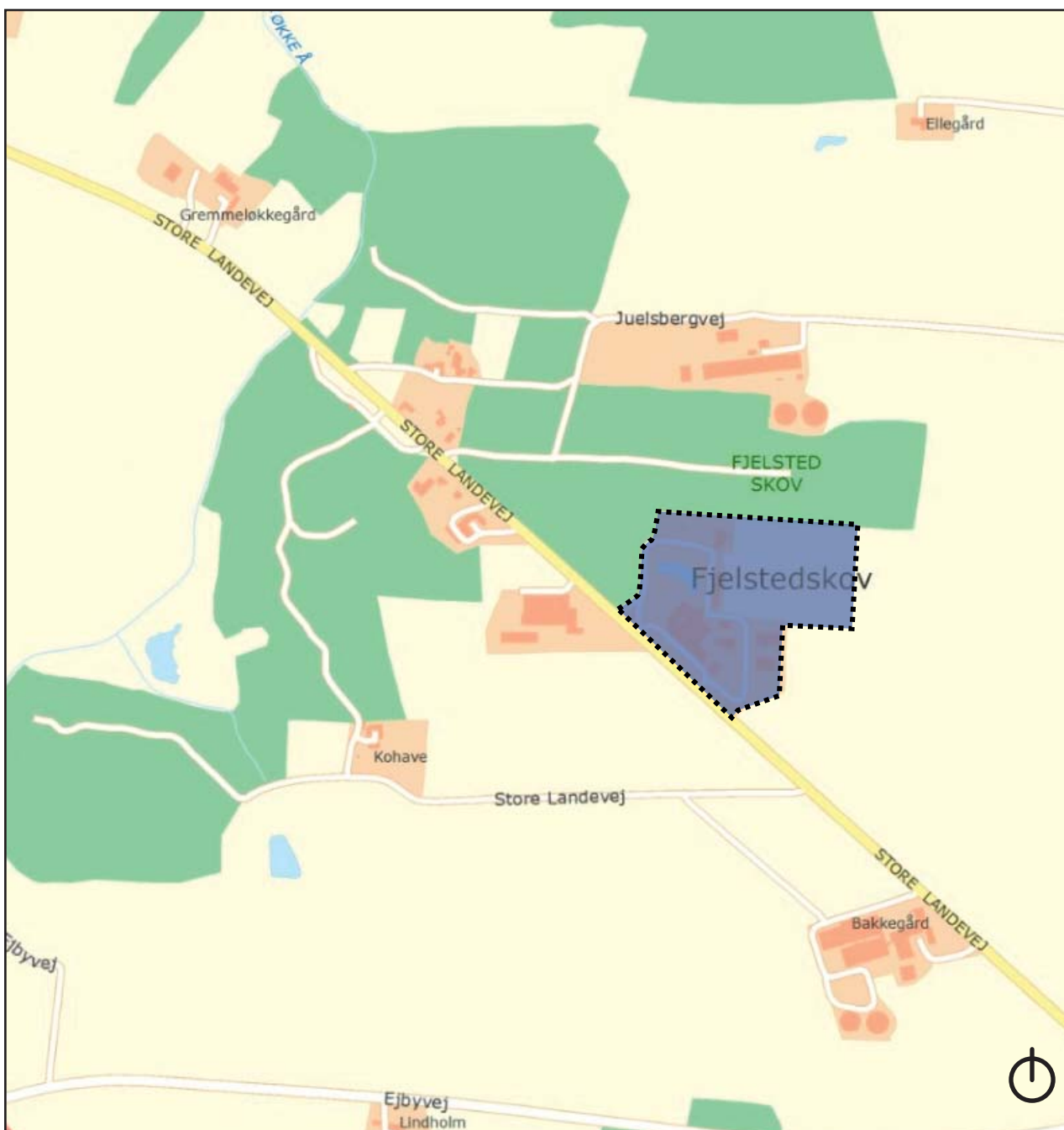




**Middelfart**  
KOMMUNE

# LOKALPLAN NR. 151

## Fjelsted Skov Kro

og tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2013-2025

August 2014

## 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.

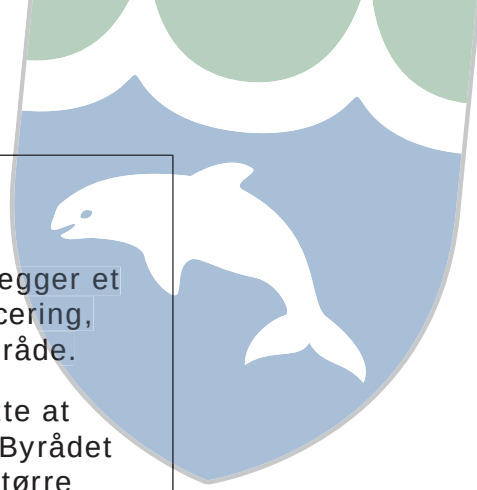
Efter Byrådets endelige vedtagelse bliver lokalplanen tinglyst på alle ejendomme inden for lokalplanens område.

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.

## HVAD ER ET KOMMUNEPLANTILLÆG?

Der skal være overensstemmelse mellem en lokalplan og kommuneplanen, der omfatter hele kommunen. Kommuneplanen fastlægger bl.a. rammer for lokalplanlægningen, som lokalplanen skal overholde, og rammerne kan kun fraviges, hvis der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen.

Kommuneplantillægget beskriver ændringer af kommuneplanen, herunder nye rammebestemmelser for lokalplanområdet. Hvis lokalplanen kræver vedtagelsen af et kommuneplantillæg, offentliggøres tillægget sammen med lokalplanen.





**Middelfart**  
KOMMUNE

# LOKALPLAN NR. 151

Fjelsted Skov Kro

## Indhold

|                                                  |           |
|--------------------------------------------------|-----------|
| <b>INDLEDNING .....</b>                          | <b>5</b>  |
| LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER .....        | 5         |
| LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL .....            | 7         |
| <b>LOKALPLANENS BESTEMMELSER .....</b>           | <b>9</b>  |
| VEDTAGELSESPÅTEGNING .....                       | 16        |
| <b>REDEGØRELSE .....</b>                         | <b>17</b> |
| LOKALPLANENS INDHOLD .....                       | 17        |
| LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN .....     | 19        |
| FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN.....              | 19        |
| LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING ..... | 19        |
| LOKALPLANENS FORHOLD TIL MILJØET .....           | 20        |
| SERVITUTTER .....                                | 22        |
| TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING .....         | 22        |
| LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER .....   | 23        |
| <b>BILAG .....</b>                               | <b>23</b> |
| KORTBILAG 1: MATRIKELKORT.....                   | 23        |
| KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT .....                 | 25        |
| <b>KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 4 .....</b>             | <b>26</b> |
| <b>OSD - REDEGØRELSE .....</b>                   | <b>30</b> |



## LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet ligger i det åbne land ca. 20 km fra Middelfart og ca. 30 km fra Odense. Det omfatter ejendommen Store Landevej 92 samt en del af ejendommen Store Landevej 94.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord og vest af fredskov, mod syd og øst af marker og mod sydvest af Store Landevej.

Områdets størrelse er på ca. 49.000 m<sup>2</sup>.

Området ligger delvist i byzone. Kommunen ønsker at overføre hele arealet til byzone med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

I området ligger Fjelsted Skov Kro, som omfatter hotel, cafe, restaurant med faciliteter for afholdelse af konferencer, møder, selskaber og lignende.

En del af arealet anvendes i dag som landbrugsareal.

I dag ligger hovedbygningen med hotellets primære drift i form af restaurant, cafe, selskabslokaler, information og konferencfaciliteter ud til Store Landevej. Mod øst ligger to bygninger med hotelværelser.

Inden for området er der desuden to boliger og en privat varmemforsyningsstation.



Lokalplanområdets placering ved Store Landevej 92-94, Ejby.



*Lokalplanområdet set fra Store Landevej. Fra Google streetview.*



*Bygning med hotelværelser mod øst.*

Nord for hovedbygningen ligger et grønt friareal med spredt beplantning og træer omkring en mindre sø på ca. 1.200 m<sup>2</sup>, som er beskyttet af Naturbeskyttelsesloven. Der kan derfor ikke ske ændringer i og omkring søen uden særlig tilladelse.

Der er inden for området etableret et funktionelt stisystem fra værelsesbygningerne til hovedbygningen samt omkring søen.

Området ligger i et fladt terræn. Langs den nordlige og den sydøstlige afgrænsning ligger et beskyttet jorddige.

Langs Store Landevej er der plantet en række træer som markere afgrænsningen mod vejen.



Området trafikbetjenes fra Store Landevej via tre tilkørsler. De to sydlige tilkørsler benyttes af ansatte, gæster og besøgende til Fjelsted Skov Kro, mens den nordlige tilkørsel servicerer det private område nord om Fjeldsted Skov Kro.

Der er inden for området ca. 180 parkeringspladser i tilknytning til hovedbygningen langs Store Landevej, og værelsesbygningerne mod øst.

## **LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL**

Fjelsted Skov Kro har et ønske om at udvide kroen for at forbedre kursusfaciliteterne samt at øge hotelkapaciteten.

Formålet med lokalplanen er at åbne mulighed for de ønskede udvidelsesmuligheder og fastlægge bestemmelser for nyt byggeris placering, omfang og fremtræden. Desuden skal lokalplanen sikre etablering af beplantning, som skaber en harmonisk overgang til det åbne land.

Lokalplanen skal endvidere sikre funktionelle til- og frakørselsforhold og tilstrækkelige parkeringspladser til områdets gæster, ansatte og besøgende inden for lokalplanområdet.





## **Middelfart Kommune**

# **Lokalplan nr. 151**

### **Fjelsted Skov Kro**

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:

- mulighed for udvidelse af en eksisterende erhvervsvirksomhed til hotel, restaurant og kursusvirksomhed,
- funktionelle til- og frakørselsforhold,
- bevarelse af grønt friareal,
- etablering af plantebælte mod syd og øst.

#### **§ 2. Lokalplanens område og zonestatus**

1.

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

9g og del af mat. nr. 10d begge Fjelsted By, Fjelsted

samt alle parceller, der efter den 1. november 2013 udstykkes inden for området.

2.

Lokalplanområdet ligger delvist i landzone. Hele lokalplanområdet overføres ved denne lokalplans endelige vedtagelse og offentliggørelse til byzone.

#### **§ 3. Områdets anvendelse**

1.

Lokalplanområdet må kun anvendes til hotel, restaurant og kursusfaciliteter.

2.

Inden for området må forefindes op til to boliger, der skal anvendes af indehaver, bestyrer, portner og andre personer med lignende tilknytning til virksomheden.



3.

Der udlægges areal til grønt friareal som vist på kortbilag 2,

Der kan her opstilles legeredskaber, bænke, åben pavillon o.l. som understøtter anvendelse til ophold samt anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 6.2.

4.

Der udlægges parkeringsareal, som vist på kortbilag 2

5.

Der må ikke etableres detailhandel.

#### **§ 4. Udstykning**

1.

Lokalplanområdet kan udstykkes som en samlet matrikel. Der må ikke ske yderligere udstykning.

#### **§ 5. Veje, stier og parkering**

1.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Store Landevej, i princippet som vist på kortbilag 2.

Der må kun etableres én indkørsel og én udkørsel. Ind- og udkørsel kan foregå via samme overkørsel eller som separat henholdsvis ind- og udkørsel.

2.

Der skal inden for området etableres det antal parkeringspladser, som til enhver tid opfylder behovet for gæster, besøgende og ansatte. Der skal dog min. etableres:

- 2 parkeringspladser pr. bolig,
- 1,5 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> erhvervsareal.
- Der skal etableres et passende antal handicapparkeringspladser med en hensigtsmæssig placering i forhold til indgange. Handicapparkeringspladserne skal anlægges med handicapvenlig belægning.

3.

Der skal inden for lokalplanområdet etableres cykelparkering, som til enhver tid opfylder behovet fra gæster, besøgende og ansatte.

4.

Parkering kan etableres inden for byggefeltene eller på de arealer, som på kortbilag 2 er markeret til parkeringsareal.



## § 6. Tekniske anlæg

1.

Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.

2.

Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fælles-antenneanlæg, kloakpumpestation, støjværn, regnvandsbassin m.v.

## § 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30.

2.

Bebyggelse skal opføres inden for de byggefeltet, som er vist på kortbilag 2.

3.

Bebyggelse må opføres i maks.:

- 2 etager og en højde på op til 8,5 m over eksisterende terræn inden for byggefelt nr. 1 som vist på kortbilag 2.
- 3 etager og en højde på op til 11 m over eksisterende terræn inden for byggefelt nr. 2 som vist på kortbilag 2.

Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende, kan dog have en større højde.

4.

Nybyggeri skal opføres som lavenergihuse jf. bygningsreglementets til enhver tid gældende klassifikationer

*Ved lokalplanens vedtagelse svarende til energiklasse 2015 iht BR10.*

## § 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal fremstå som en samlet helhed i farver, form og materialer.

2.

Facader skal udføres med ydervægge i gule eller gulbrune teglsten, træ, glas eller fremstå som pudsede facader.

Mindre bygningsdele kan desuden udføres i glas, zink, stål, beton, kobber og aluminium.



3.

I det omfang, at facader ikke udføres i gule eller gulbrune teglsten, skal de fremstå i en eller flere af farverne hvid, sort, grå, okker creme, okker gul, okker rød, sienna Claire, terra di Sienna Brændt, Terra di Sienna Naturel, umbra brændt og umbra naturel samt i disse farvers blanding med sort og hvid.



Okker Creme



Okker Gul



Okker Rød



Sienna Claire



Terra di Sienna Brændt



Terra di Sienna Naturel



Umbra Brændt



Umbra Naturel

Materialerne kan desuden fremstå i deres naturlige farver.

4.

Tage med mere end 10° hældning skal udføres med teglsten, betontagsten, cementsten, tagpap eller fiberbeton (Eternit). Flade tage kan opføres med andre, egnede materialer.

Tage kan desuden udføres som grønne tage.

*"Grønne tage" er benævnelsen for tagbelægninger, der har et vækstlag af planter/græs som beklædning. Grønne tage optager en stor del af den nedbør, som falder på taget. Dermed aflaster et grønt tag kloaksystemet.*

5.

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal over 30, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi.

6.

Der kan opsættes solfangere og solceller. De kan opsættes på tagfladen eller facaden. Solfangere eller solceller skal udformes med antirefleksbehandlet overflade.

Solfangere og solcelleanlæg på tage skal placeres med samme hældning som taget bortset fra anlæg på flade tagkonstruktioner. Disse må dog ikke have en højde der overstiger 1 meter over tagfladen.

7.

Tekniske bygningsdele, som fx elevatorer, ventilation, klimaanlæg m.v., skal indholdes i bygninger eller på anden måde indgå som en integreret del af bygningens arkitektur.



8.  
Skiltning tillades i form af enkelte bogstaver og/eller logo opsat på bygningen med en maks. højde på 25 cm . Der kan endvidere opsættes en skiltepylon opsat inden for byggelinjen langs Store Landevej, skiltet må have en maksimal størrelse på 1 m bred og 3 m høj. Der må kun skiltes med virksomhedens navn og logo.

Herudover kan der opsættes mindre henvisningsskilte indenfor området.

9.  
Der må ikke opsættes reklameflag i området.

## **§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning**

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

2.  
Der udlægges areal til et henholdsvis 2,5 m og 5 m bredt beplantningsbælte langs områdets østlige og sydøstlige grænse som vist på kortbilag 2.

Beplantningsbæltet skal være tæt og bestå af de på egnen naturligt hjemmehørende træer og buske. Eksisterende beplantning kan indgå helt eller delvist som del af beplantningsbælterne

3.  
Beplantningsbæltet kan gennembrydes af veje, stier og sigtelinjer, når indtrykket af et samlet beplantningsbælte opretholdes.

4.  
Der kan etableres støjafskærmning. Eventuel støjskærm eller støjvold skal tilplantes og fremstå grøn.

5.  
Omkring søen etableres en minimum 10 meter bufferzone. Denne etableres for at beskytte søen, og der må ikke opføres byggeri, beplantning, tilsåning, anlæg o.l. inden for denne zone. Især for sydsiden af søen er det vigtigt at friholde vandet for skygge og løvfald.

6.  
De grønne friarealer, som er markeret på kortbilag 2, skal beplantes med egnstypiske, løvfældende træer og buske og tilsås med græs eller blomstergræs.



7.

Der kan højest terrænreguleres med +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn. Bortset fra eventuel støjvold, som kan gives den nødvendige højde i forhold støjdemningen.

8.

Der må i området ikke foretages udendørs oplagring uden for indhegnede og afskærmede arealer/varegårde og lignende samt henstilling af uindregistrerede køretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere og lignende.

9.

Det areal, som på kortbilag 2 er markeret til parkering, må anvendes til parkeringsplads eller kan anvendes som grønt friareal indtil, det tages i brug til parkeringsplads.

10.

Parkeringsarealerne skal fremtræde grønne, og skal beplantes med mindst ét træ pr. 10 parkeringspladser.

Parkeringspladserne skal etableres med tæt belægning af hensyn til drikkevandsinteresserne i området. Dog skal den nordlige parkeringsplads etableres med græsarmering, såfremt der på etableringstidspunktet forelægger dokumentation for, at området ligger uden for NFI.

## **§ 10. Grundejerforening**

*Ingen bestemmelser.*

## **§ 11. Miljøforhold**

*Ingen bestemmelser.*

## **§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse**

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

1.

at ubebyggede arealer med beplantning, befæstelse eller lignende er givet et ordentligt udseende.

2.

at de i § 5 nævnte parkeringsarealer er etableret.

3.

at evt. støjafskærmning nævnt i § 9 stk. 3 er etableret for at overholde gældende grænseværdier.

4.

at plantebæltet nævnt i § 9 stk. 2 er etableret



### **§ 13. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN**

1.

Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan aflyses lokalplan nr. FH 108 for et erhvervsområde ved Fjlsted Skov Kro, vedtaget den 29. maj 2002, i sin helhed.

### **§ 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 nærværende lokalplan.

4.

Forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, er omfattet af de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggelovgivningen.



## **Vedtagelsespåtegning**

Lokalplanen er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd den 1. september 2014.

Steen Dahlstrøm  
Borgmester

Steen Vinderslev  
Kommunaldirektør

Den endelige vedtaget lokalplan er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 11. september. 2014.

## LOKALPLANENS INDHOLD

### Anvendelse

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til hotel, restaurant og kursusfaciliteter.

Der må inden for lokalplanområdet være op til to boliger, der kun kan anvendes af indehaver, bestyrer, portner og andre personer med lignende tilknytning til virksomheden. Dette skal forebygge, at der opstår miljøkonflikter inden for lokalplanens område.

### Bebyggelse og anlæg

For at bebyggelse og anlæg fremstår som en samlet helhed fastsættes der bestemmelser for bygningers placering, højde, farver og materialer.

Langs Store Landevej udlægges der et byggefelt 1 i forbindelse med hovedbygningen til kursus- og restaurationsfunktioner. Bygninger kan her opføres i op til to etager. Det skal bevare den åbne struktur i landskabet langs landevejen.



Luftfoto med lokalplanafgrensning og beskyttet natur samt sten og jorddiger.



Inden for lokalplanens byggefelt 2 kan der bygges i op til 3 etager til hotelværelser, i overensstemmelse med de eksisterende bygningsvolumener.

Der udlægges et grønt friareal i den nordvestlige del i forbindelse med søen og parken. Dette areal skal sikre oplevelsen af søen og skoven nord for lokalplanområdet.

### **Veje, stier og parkering**

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Store Landevej.

Ved udvidelse af hotel- og kursuskapaciteten vil kommunen jf. vejloven kræve, at de tre eksisterende overkørsler samles til højst to.

Lokalplanen stiller krav om at der kun kan etableres en ind- og en udkørsel. Ind- og udkørsel kan ske fra samme vejadgang eller ved henholdsvis en separat ind- og udkørsel.

For at sikre at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser til medarbejdere, kunder, gæster og besøgende og for at sikre området mod uhensigtsmæssigt parkerede biler udenfor lokalplanområdet, stiller lokalplanen krav om etablering af parkeringspladser.

Parkeringspladserne skal gives en grøn fremtræden ved at de beplantes med træer. For parkering, der kun anvendes lejlighedsvis skal belægningen udgøres af armeret græs.

### **Landskab og beplantning**

Lokalplanen har bestemmelser om, at der skal etableres beplantningsbælter, som afgrænser lokalplanens område mod øst og mod syd. Dette skal sikre en harmonisk overgang til det åbne land.

Området omkring søen udlægges til grønt friareal. Tættest på søen udlægger lokalplanen en bufferzone, hvor der ikke må etableres beplantning eller tilsåning, som kan skade søen med skygge eller løvfald.

### **Støj**

Lokalplanen muliggør etablering af hotelvirksomhed med overnattende gæster. I henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", er den vejledende støjgrænseværdi for liberale erhverv m.v. (hoteller, kontorer m.v.): 63 dB.

Kan støjgrænsen ikke overholdes ved placeringen og udformningen af bebyggelsen, kræver lokalplanen, at der etableres støjafskærmning, som sænker støjen til under grænseværdien.



## LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

### Gældende kommuneplanramme

Lokalplanområdet er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2013-2025. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 4, som opdeler rammeområdet nr. E.09.03 i to rammeområder med et nyt rammeområde E.09.05, der omfatter nærværende lokalplan. Der fastlægges i rammeområde E.09.05 nye bestemmelser for højde og etageantal for bebyggelse samt ændrede miljøklasse, der sikrer at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Kommuneplantillæg nr. 4, som er indsat bagest i planen, vedtages og offentliggøres samtidig med lokalplanen.

## FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af følgende gældende lokalplan: FH 108 for et erhvervsområde ved Fjelsted Skov Kro.

Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan aflyses lokalplan nr. FH 108 i sin helhed.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

### Naturbeskyttelse

#### *Beskyttet sø*

Indenfor lokalplanområdet ligger en beskyttet sø. Lokalplanens bestemmelser udlægger søen og området omkring søen til grønt friareal. Søen er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3. Der må derfor ikke ske ændringer i søens tilstand uden forudgående dispensation fra kommunen.

Det er bygherrens ansvar, at der udføres de nødvendige undersøgelser, der påviser, at loven kan overholdes. I tvivlsspørgsmål kan myndigheden for naturbeskyttelse ved Middelfart Kommune kontaktes.

#### *Skovbyggelinje*

Hele lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje på 300 m til skov. Kommunen er indstillet på, at dispensere fra skovbyggelinjen, så der kan etableres bebyggelse ned til 10 m fra skovområdet mod vest og ned til 20 m for skvområdet mod nord. Hermed kan lokalplanen realiseres.



### Kulturarv

Der er i lokalplanområdet to jord- eller stendiger, som er beskyttet i henhold til museumsloven

Odense Bys Museer har tidligere registreret spredte stolpehuller samt en kogestensgrube med en formodet datering til bronze- eller jernalderen (1500 f.kr. - 200 e. kr.), samt flere gravhøje umiddelbart øst for lokalplanafgrænsningen. Derfor må intet anlægsarbejde inden for lokalplanområdet ske uden orientering til museumsmyndighederne, jævnfør kapitel 8 i Museumsloven.

Hvis der under byggeri eller anlægsarbejde træffes på fortidsminder, skal arbejdet stoppes og Odense bys Museum underrettes, jf. museumsloven.

### Vandforsyning

Området forsynes med vand fra privat, alment vandforsyningsanlæg.

### Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Middelfart Kommunes Spildevandsplan. Området er spildevandskloakeret.

Parkerings- og kørearealer skal befæstes med tæt belægning og overfladevand skal ledes til kloak. Kravet gælder dog ikke, hvis grundvandskortlægningen på etableringstidspunktet viser, at området ikke er NFI. I det tilfælde skal regnvand så vidt muligt nedsives inden for egen grund og om muligt skal der anvendes LAR-løsninger (lokalafvikling af regnvand på egen grund).

### Varmeforsyning

Lokalplanområdet er ikke omfattet af kommunens varmeplan. Området er selvforsynende med varme fra eget fyringsgasolieanlæg.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL MILJØET

### Støj

Det skal sikres, at lokalplanområdet indrettes så støjniveauet fra Store Landevej ikke overstiger de gældende grænseværdier iht. Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 om "Vejledende grænseværdier for støj fra veje".

|                                                   | Alle dage<br>kl. 07 - 19 | Alle dage<br>kl. 19 - 22 | Alle dage kl.<br>22 - 07 |
|---------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Områder udlagt til hotel, kontor, klinik og lign. | 63 dB                    | 63 dB                    | 63 dB                    |



### **Lov om miljøvurdering**

Ifølge "Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer" skal der gennemføres en miljøvurdering, hvis en lokalplan antages at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Middelfart Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at lokalplanen ikke kræver udarbejdelse af en miljøvurdering. Beslutningen om at planen ikke kræver miljøvurdering er truffet, da planen udelukkende fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan, som vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet jf. § 3, stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer. Kommunen vurderer, at planen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.

### **Vurdering af virkninger på miljøet - VVM**

I henhold til VVM-bekendtgørelsens (Bek. nr 1654 af 27.12.2013) bilag 2 nr. 13b skal projekter for anlæg til ferie- og fritidsformål uden for byerne screenes for, om anlægget har en væsentlig påvirkning af miljøet og derfor skal vurderes i en særlig VVM-redegørelse.

Fremtidige projekter, som lokalplanen åbner mulighed for, skal vurderes i henhold til reglerne i VVM-bekendtgørelsen ved anmeldelse eller ansøgning om byggetilladelse.

### **Jordforurening**

En del af lokalplanens område er områdeklassificeret med krav om analyse jf. Jordforureningsloven.

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

### **Grundvand**

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Det skal sikres, at der i forbindelse med områdets anvendelse ikke sker forurening af grundvandet.

Den planlagte anvendelse til hotel- og kursusvirksomhed udgør ingen særlig risiko for grundvandet.

En nærmere redegørelse for grundvandsinteresserne i området i henhold til den statslige udmelding fremgår af en særskilt redegørelse - "Redegørelse for udvidelse af Fjelsted Skov Kro, Store Landevej 92-94, 5592 Ejby inden for OSD" - der er indsat som bilag bagest i dokumentet.



## SERVITUTTER

Der er ingen tinglyste tilstandsservitutter inden for lokalplanområdet som fortrænges af nærværende lokalplan jf. Planlovens § 18.

Der er tinglyst en servitut: "Servitut 15.03.1991-2166-40, Dok om bebyggelse, benyttelse mv. Prioritet forud for pantegæld, Spildevandsledning". Denne servitut sikrer en spildevandsledning. Spildevandsledningen er indtegnet på kortbilag 2, hvor servitutens bestemmelser skal overholdes ved nyt byggeri og anlæg.

## TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING

### Museumsloven

Der er i lokalplanområdet to jord- eller stendiger, som er beskyttet i henhold til museumslovens § 29a. Der må uanset lokalplanens bestemmelser ikke ske ændringer i digernes tilstand uden dispensation fra loven.

Der er i lokalplanområdet indikationer på arkæologiske interesser. Odense bys Museum skal i henhold til Museumsloven sikres mulighed for at foretage arkæologiske undersøgelser ved nedrivning, bebyggelse og anlæg. jf. lovens kapitel 8.

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, LBK nr 1505 af 14/12/2006) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og Odense Bys Museer adviseres.

### Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanområdet er omfattet af 300 m skovbyggelinje. Der må uanset lokalplanens bestemmelser ikke ske ændringer inden for skovbyggelinjen, før kommunen har meddelt dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 17.

### Landbrugsloven

Der er landbrugspligt på følgende ejendomme: matr. nr. 10d, Fjelsted By, Fjelsted.

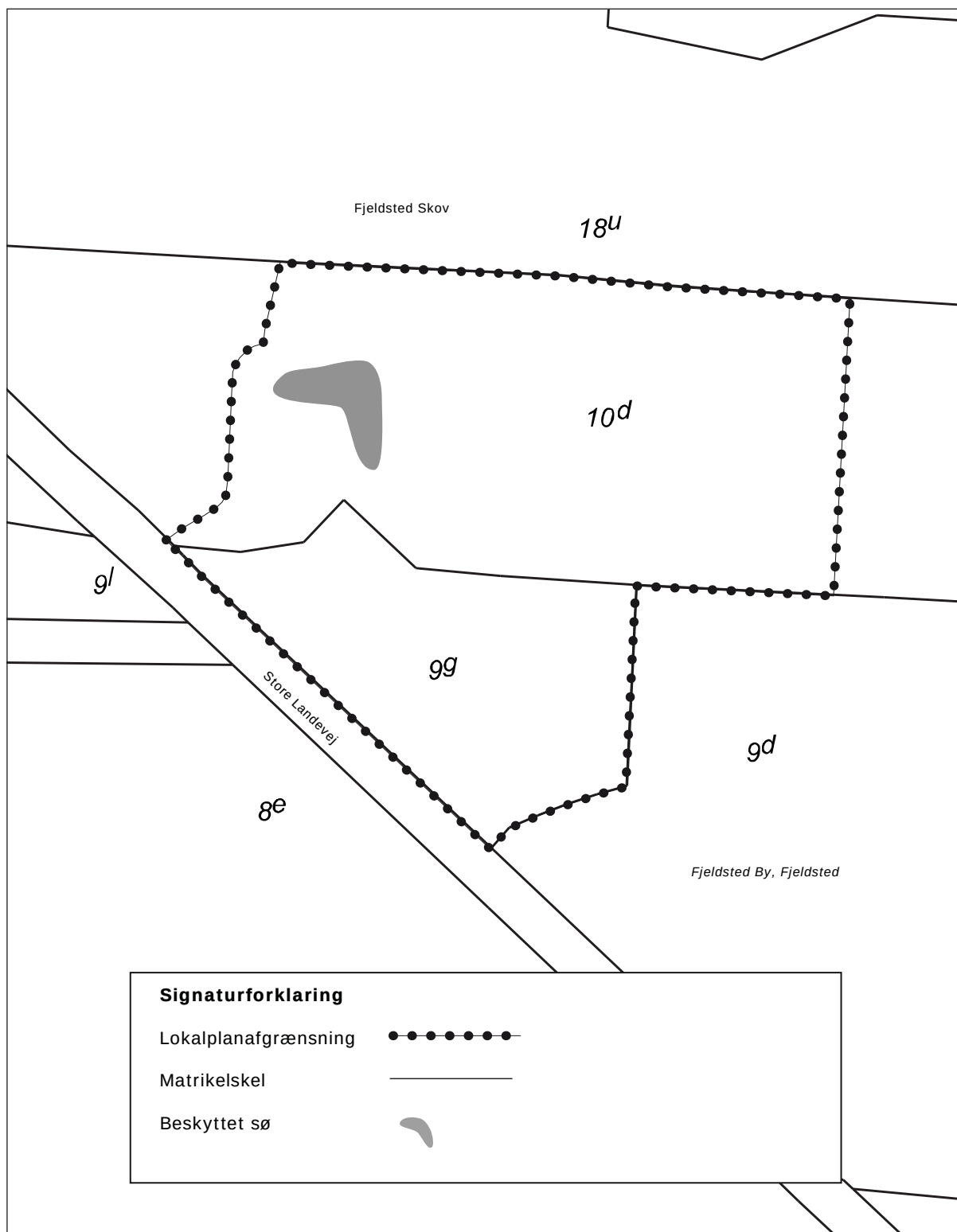
Uanset lokalplanens bestemmelser kræves det, at landbrugspligten ophæves ved en særskilt ansøgning til NaturErhvervstyrelsen, Jf. lov om landbrugsejendomme.

**Middelfart Kommune**  
**Lokalplan nr. 151**  
**Fjeldsted Skov Kro**

**KORTBILAG 1: Matrikelkort**

**Mål: 1: 2.000**

**Dato: 28. marts 2014**



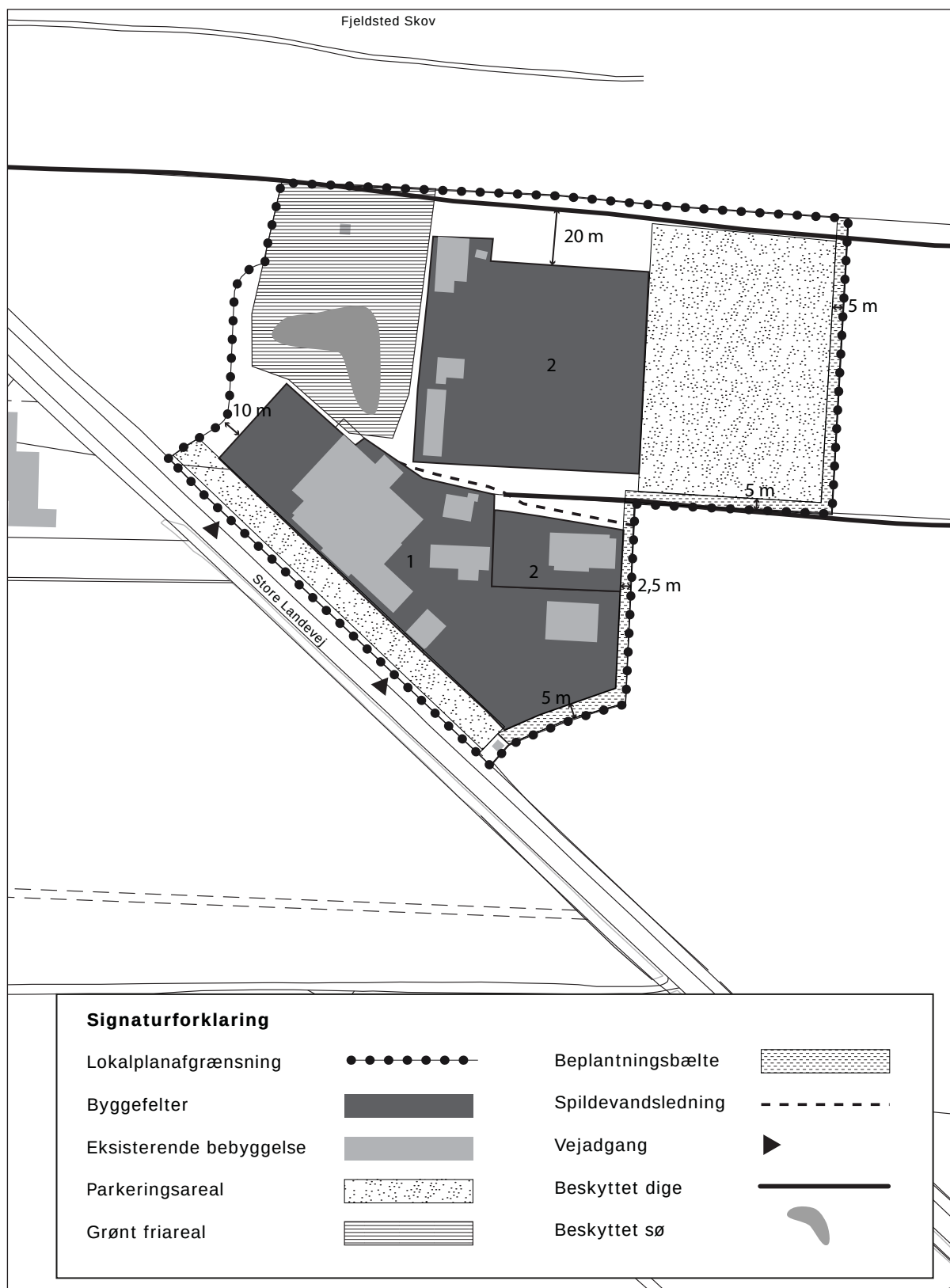


Middelfart Kommune  
**Lokalplan nr. 151**  
 Fjeldsted Skov Kro

**KORTBILAG 2: Lokalplankort**

Mål: 1: 2.000

Dato: 28. marts 2014





## **Kommuneplantillæg nr. 4 til Kommuneplan 2013-2025**

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen i forhold til kommuneplanrammens afgrænsning, højde og etage for bebyggelse. Derfor ledsages lokalplanen af et tillæg til Kommuneplan 2013-2025, som sikrer, at den opfylder planlovens krav om overensstemmelse med kommuneplanen.

Kommuneplantillægget er udarbejdet på baggrund af et ønske fra Fjelsted Skov Kro om udvidelse af hotel- og kursusfaciliteter. For at imødekomme en udvidelse af virksomheden kræver det en ændring af afgrænsning, højde og etageantal for bebyggelsen.

Fjelsted Skov Kro er en virksomhed der afholder forskellige kursusarrangementer, seminarer og konferencer, med mulighed for overnatning, derfor er det uhensigtsmæssigt, at erhverv i op til miljøklasse 6 kan etableres inden for området, da støj- og lugtgener vil konflikte med hoteldrift og kursusvirksomhed. Derfor ændres den højst tilladte miljøklasse med tillægget fra miljøklasse 6 til 3.

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med Middel-fart kommuneplan 2013 - 2025 generelle mål for ferie- og erhvervsturisme, hvor man ønsker at tilgodese en udbygning af hotel- og conferencekapaciteten i Trekantsområdet.

Kommuneplantillæg nr. 4 opdeler rammeområde nr. E.09.03 i to rammeområder med et nyt rammeområde E.09.05, der omfatter nærværende lokalplan. Der fastlægges i rammeområde E.09.05 nye bestemmelser for højde og etageantal for bebyggelse samt ændrede miljøklasser, der sikrer at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Kommuneplanramme E.09.03 reduceres i størrelse og anvendelsen til hotel og kursusvirksomhed udtages af rammeområdet.

### **Grundvand**

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Det skal sikres, at der i forbindelse med områdets anvendelse ikke sker forurening af grundvandet. Den planlagte anvendelse til hotel- og kursusvirksomhed udgør ingen særlig risiko for grundvandet.

En nærmere redegørelse for grundvandsinteresserne i området i henhold til den statslige udmelding fremgår af en særskilt redegørelse - "Redegørelse for udvidelse af Fjelsted Skov Kro, Store Landevej 92-94, 5592 Ejby inden for OSD" - der er indsat som bilag bagest i dokumentet.

**Miljøvurdering**

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der ske en screening af planers sandsynlige, væsentlige indvirkning på miljøet. Planer, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægsstilladelser til projekter, og som vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, skal miljøvurderes.

Der er i henhold til lov om miljøvurdering foretaget en screening af tillægget til kommuneplanen. Screeningen har vist, at planen ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet, hvorfor der ikke udarbejdes yderligere miljøvurdering.

Screeningen kan fås ved henvendelse til Middelfart Kommune.

**FREMTIDIGE RAMMEBESTEMMELSER E.09.03**

**Betegnelse:** Ved Fjelsted Skov - vest.

**Generel anvendelse:** Området er udlagt til erhvervsområde

**Områdets fremtidige anvendelse** Erhvervsformål til kontor, lager, værksted, service og produktion.

**Områdets status:** Delvist udnyttet erhvervsområde.

**Bebyggelsesforhold:**

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 40 %.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager.

Bebyggelseshøjden i området må ikke overstige 9,5 m.

**Miljøforhold:**

Mindst tilladte miljøklasse er 1.

*Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.*

Maksimalt tilladte miljøklasse er 6.

*Klasse 6 omfatter virksomheder og anlæg, som er meget belastende for omgivelserne og derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand til forureningsfølsom anvendelse kan opnås. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 300 m*

**Andet:**

Se generelle rammebestemmelser

**Lokalplanlægning pr 1.2.2014:**

Lokalplan nr. FH54

**Zonestatus:**

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone.

Området vil med en fremtidig planlægning udlægges til byzone.



## FREMTIDIGE RAMMEBESTEMMELSER E.09.05

**Betegnelse:** Ved Fjelsted Skov - øst

**Generel anvendelse:** Området er udlagt til erhvervsområde.

**Områdets fremtidige anvendelse:** Erhvervsformål i form af hotel, restauration og kursusfaciliteter.

**Områdets status:** Delvist udnyttet erhvervsområde. Fjelsted Skov Kro m.m.

**Bebyggelsesforhold:**

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 30 %.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 3 etager.

Bebyggeshøjden i området må ikke overstige 11 m.

Parkerings- og kørearealer skal befæstes med tæt belægning og overfladevand herfra skal ledes til kloak. Kravet gælder dog ikke, hvis grundvandskortlægningen på etableringstidspunktet viser, at området ikke er NFI.

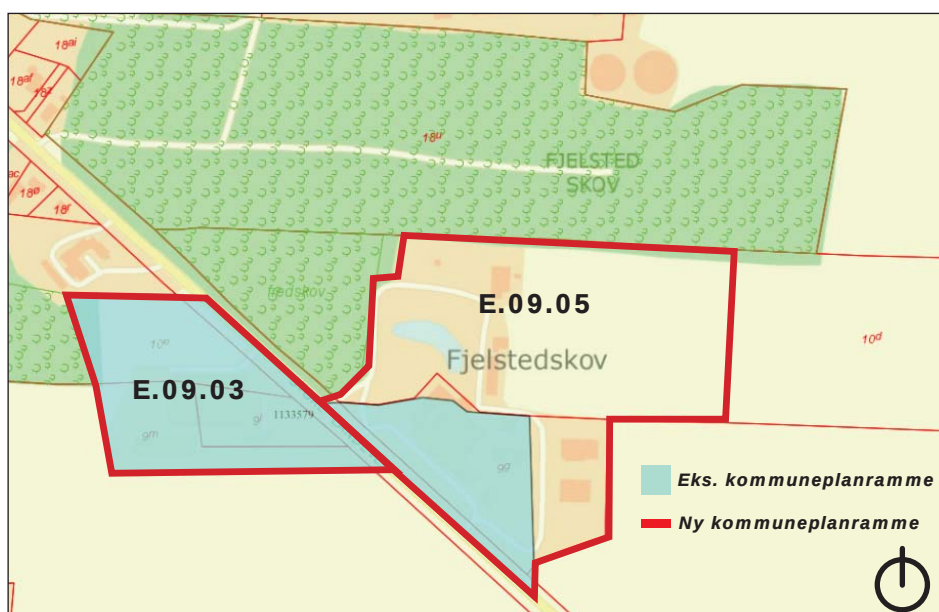
**Miljøforhold:**

Mindst tilladte miljøklasse er 1.

*Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.*

Maksimalt tilladte miljøklasse er 3.

*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.*



Fremtidigt rammeområde E.09.05 og E.09.05 - Ved Fjelsted Skov øst og vest.



**Andet:**

Se generelle rammebestemmelser

**Lokalplanlægning pr 1.2.2014:**

Lokalplan nr. FH108

**Zonestatus:**

Området er ved planens vedtagelse delvist beliggende i byzone og landzone.

Området vil med en fremtidig planlægning udlægges til byzone.

**Vedtagelsespåtegning**

Kommuneplantillæg nr. 4 er endelig vedtaget af Middelfart Byråd den 1. september 2014.

Steen Dahlstrøm  
Borgmester

Steen Vinderslev  
Kommunaldirektør

Det endelige vedtaget kommuneplantillæg er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside den 11. september 2014.



## **Redegørelse for udvidelse af Fjelsted Skov Kro, Store Landevej 92, 5592 Ejby inden for OSD.**

### **Indledning**

Nedenfor følger Middelfart Kommunes redegørelse for udvidelsen af Fjelsted Skov Kro i et område der er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresse - såkaldt OSD-område. Dette OSD-område kortlægges i øjeblikket af Naturstyrelsen.

Indenfor OSD og indvindingsoplande er der udpeget områder, som er særlig følsom overfor påvirkningen af nitrat og andre forureningskomponenter. Disse områder kaldes NFI - nitratfølsom indvindingsområde.

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".

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

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

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 Fjelsted Skov Kro indebærer forbedrede og øgede kursusfaciliteterne på op til 3.000 m<sup>2</sup> og øge hotelkapaciteten med op til 3.000 m<sup>2</sup> - i alt ca. 6.000 m<sup>2</sup>.

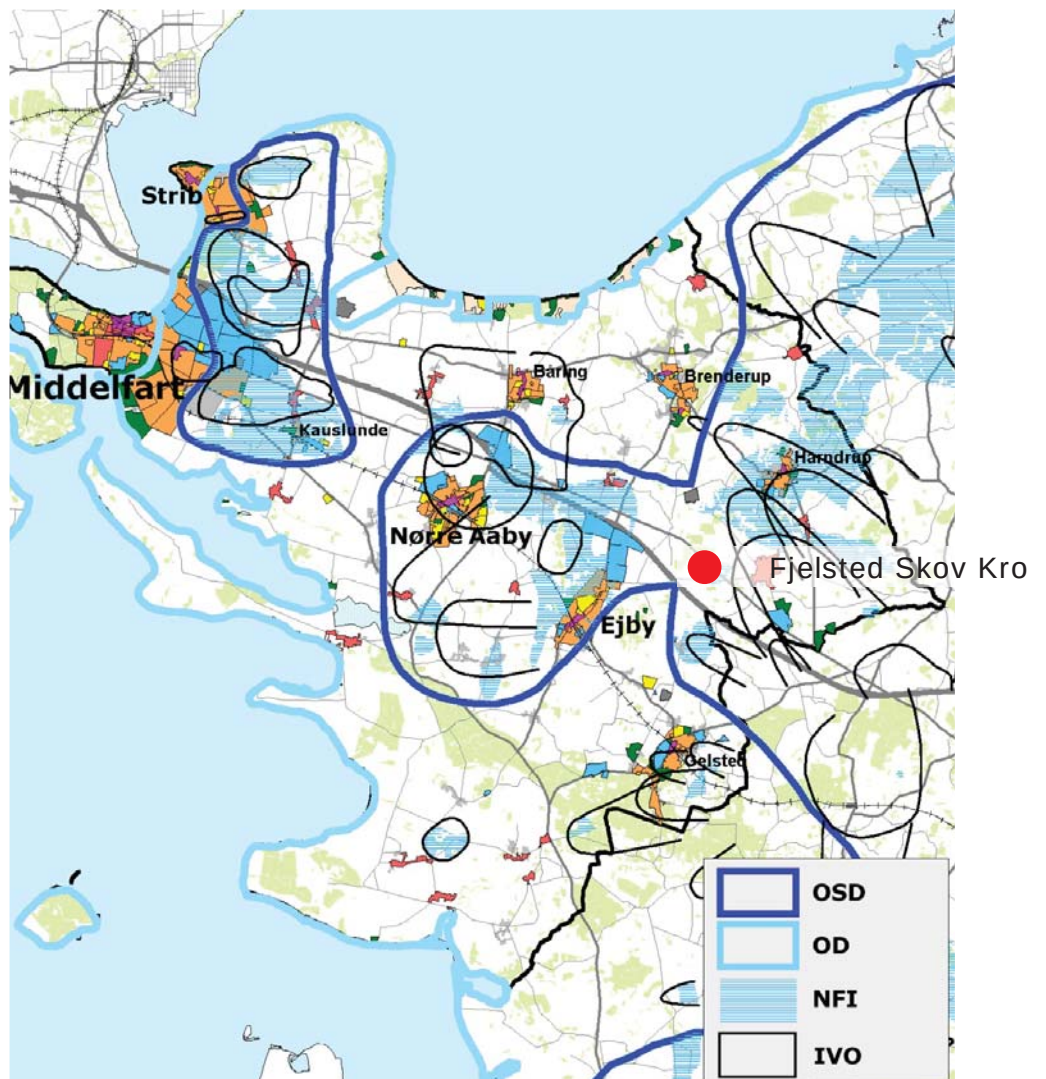
Med udvidelsen forventes en mindre stigning af trafik til og fra Fjelsted Skov Kro. Der er med lokalplanen sikret parkeringsarealer til den øgede trafikmængde.

Det er kommunens vurdering, at den aktuelle udvidelse af Fjelsted Skov Kro kan karakteriseres som en udbygning af en eksisterende virksomhed, der ikke vil kunne udgøre nogen trussel mod grundvandet, hverken ved den almindelige drift eller i forbindelse med den øgede trafikmængde. Anlægget er omfattet af "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.

Uden for 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 indvindingsborinernes filtre projekteret op på jordoverfladen.



Kortbilag 1. Grundvandsinteresser i forhold til bymønstret for hele kommunen

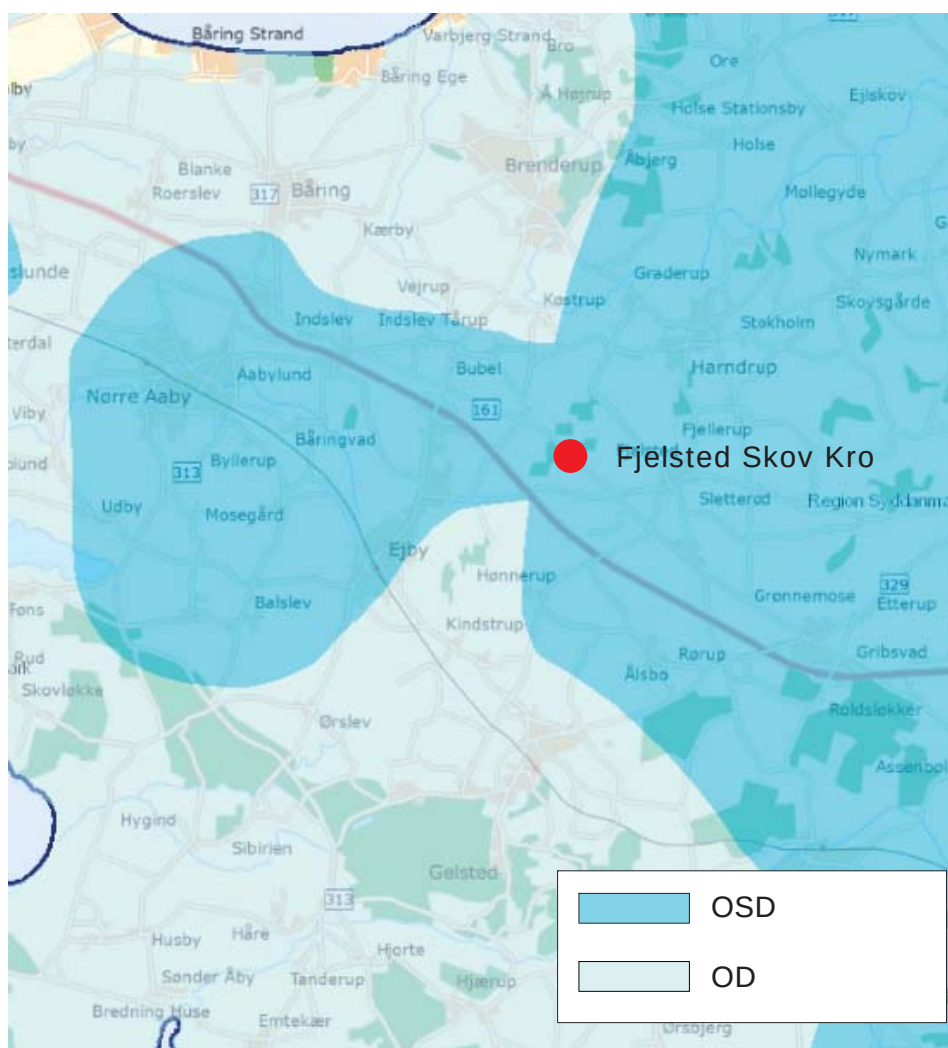
## Bymønster

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

Middelfart er 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 på forrige side.

Fjelsted Skov Kro ligger i det åbne land uden for bymønsterbyerne. Området ligger inden for OSD-område, men uden for indvendingsopland.



Kortbilag 2. Angivelse af Fjelsted Skov Kros placering i forhold til drikkevandsinteresser.

**Behovet for ændret arealanvendelse i OSD, herunder en afvejning i forhold til øvrige planmæssige interesser.**

Fjelsted Skov Kro, som har adressen Store Landevej 92 - 94, består i dag af en hovedbygning med hotellets primære drift i form af restaurant, cafe, selskabslokaler, information og konferencefaciliteter samt to bygninger med hotelværelser. Der er i dag 80 værelser på hotellet. Inden for området er der også to boliger og en privat varmeforsyningsstation.

Den ønskede udvidelse af Fjelsted Skov Kro er ikke i overensstemmelse med de gældende planer for området. Udvidelsen kræver derfor udarbejdelse af en lokalplan med kommuneplantillæg. Middelfart Kommune har i foråret 2013 besluttet, at der skal igangsættes en planlægning for at give mulighed til udvidelse af Fjelsted Skov Kro.

Udvidelsen af Fjelsted Skov Kro ligger delvist indenfor kommuneplanramme E.09.03 og i det åbne land. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg - som opdeler rammeområde nr. E.09.03 i to rammeområder: et reduceret rammeområde E.09.03 samt et nyt rammeområde E.09.05, der udlægges til hotel og kursusfaciliteter.

Indenfor den ny kommuneplanramme E.09.05 må der etableres erhverv i virksomhedsklasserne 1- 3 i jf. Miljøministeriets "Håndbog for Miljø og Planlægning". rammeområdet giver desuden mulighed for at bygge i maks. 3 etager med en højde på op til 11 meter. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for det samlede lokalplanområde.

Udvidelsen af Fjelsted Skov Kro er hensigtsmæssig, da udvidelsen ligger i tilknytning til eksisterende hotel og conferencefaciliteter. Dermed vil det være uhensigtsmæssigt i forhold til planlægningen, såfremt den nye udvidelse skal placeres uden for OSD-område, NFI og/eller IVO, idet det samtidig vil kræve en flytning af eksisterende faciliteter.



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

Jf. Lillebælt - Fyns vandplan:

Den udnyttelige grundvandsressource er ifølge Vandplanen 2012 på 12.967.698 m<sup>3</sup> for grundvandsforekomst Vestfyn (Id. nr. DK 1.12.2.6) og 1.491.956 m<sup>3</sup> for grundvandsforekomst Vestfyn (id. Nr. 1.12.2.8) Heraf indvindes henholdsvis 5.728.312 m<sup>3</sup> og 1.422.658 m<sup>3</sup> 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'.

Jf. Fyns Amts regionsplan 2005:

Den naturlige beskyttelse af grundvandsressourcen i området består i en akkumuleret lerlagstykkelser på 15 – 30 meter jf. Fyns Amts Regionplan 2005. De nærmeste borer 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.

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

### **Forsyningssituationen**

Nordfyns OSD er et centralt OSD for vandforsyningen til centerbyen Ejby, og lokalbyerne Harndrup, Gelsted og Brenderup samt landsbyerne Fjelsted og Hønnerup. Grundvandsdannelsen til indvindingerne foregår i et område nordøst, øst og sydøst for Fjelsted Skov Kro og berøres ikke af lokalplanforslaget.

### **Forholdet til vandplanerne og de kommunale handleplaner og indsatsplaner til grundvandsbeskyttelse**

Nærværende lokalplan omhandler arealer, der ligger inden for OSD. I forhold til grundvandsbeskyttelsen har kommunen valgt, at planerne derfor skal leve op til retningslinje 40 og 41 i vandplanerne. Denne redegørelse udarbejdes i henhold 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 er meget lille, og det vurderes, at befæstelsesgraden for Fjelsted Skov Kro 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 udenfor de grundvandsdannende oplande til de nærliggende vandværker. 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 nordvestlig. Regnvand fra lokalplanområdet strømmer først mod syd og senere sydvest til afløb ved Lindholm og videre til Gremmeløkke Å. Grundvand dannet i dette område afstrømmer mod Båring Vig.

En evt. forurening i området vil derfor med tiden trænge ned i magasinerne og strømme med grundvandet mod syd og 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 Fjelsted Skov Kro, da det er vurderet, at en aktivitet med hotel, restaurant, café, konference og selskaber ikke vil påvirke grundvandet.

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

Parkerings- og kørearealer skal befæstes med tæt belægning og overfladevand herfra skal ledes til kloak. Kravet gælder dog ikke, hvis grundvandskortlægningen på etableringstidspunktet viser, at området ikke er NFI.



**Middelfart**  
KOMMUNE

**Teknik- og Miljøforvaltningen**  
Østergade 21 og Østergade 28  
5580 Nørre Aaby  
[www.middelfart.dk](http://www.middelfart.dk)