Middelfart
KOMMUNE

TILLÆG NR. 24

E.05.06 ”Industrivej/Søndergårdsvej”

Hører til lokalplan 167

TIL KOMMUNEPLAN 2013 – 2025

KOMMUNEPLAN OG TILLÆG

Kommuneplanen sammenfatter og konkretiserer de overordnede politiske mål for udviklingen i kommunen. Her fastlægger kommunalbestyrelsen politikken for byernes udvikling og for det åbne land. Kommuneplanen er en plan for HELE kommunen og giver et sammenhængende overblik over den fremtidige udvikling i et helhedsperspektiv.

Kommuneplanen består af strategiske overvejelser over og afvejninger af, hvilken udvikling byrådet ønsker, og hvad der skal gøres for, at dette kan ske. Der ud over handler kommuneplanen også om arealregulering, hvilke arealer må man bruge til hvad og på hvilke vilkår og hvornår.

En kommuneplan består af
- en hovedstruktur med overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen
- retningslinjer for arealanvendelsen for en række emner
- rammer for lokalplanernes indhold for de enkelte dele af kommunen.

Et kommuneplantillæg er et supplement til den eksisterende kommuneplan. Et kommuneplantillæg kan justere og ændre bestemmelser i kommuneplanen, når det for eksempel er nødvendigt i forhold til realiseringen af en lokalplan.

RETSVIRKNINGER

Når kommuneplantillægget er endelig vedtaget og offentligt bekendtgjort indtræder følgende retsvirkninger. Ifølge planlovens § 12 kan Byrådet inden for byzoner modsætte sig udstykning og bebyggelse som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen.

Byrådet kan desuden inden for byzoner og sommerhusområder modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål eller området er omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt.

OFFENTLIG HØRING

Forslag nr. 24 til kommuneplan 2013 – 2025 har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra 20. april 2017 til 14. juni 2017.

REDEGØRELSE

Baggrund og formål

Formålet med dette tillæg til Kommuneplan 2013-2025 er, at ændre byggemulighederne for en mindre del af et eksisterende erhvervsområde i Nørre Aaby og således give mulighed for en højere bebyggelsesprocent og et øget bygningshøjde.

Sideløbende med dette tillæg til kommuneplanen er der udarbejdet Lokalplan nr. 167 for et Erhvervsområde ved Industrivej i Nørre Aaby, som muliggør opførelse af ny bebyggelse i området, samt ny vejadgang fra Søndergårdsvej.

Tillægget er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur for Trekantområdet og med Middelfart Kommunes lokale del.

Grundvandsbeskyttelse

Kommunerne skal gennem kommuneplanlægningen varetage de statslige interesser, herunder de statslige interesser i at sikre grundvandsbeskyttelsen inden for OSD og indvindingsoplande. Med vedtagelsen af nye vandområdeplaner for planperioden 2015-2021 den 1. juli 2016 er vandplanerne bortfaldet. Dette gælder også retningslinjerne 40 og 41.

Der er siden Naturstyrelsens administrationsmodel fra 2012 (trinmodellen), herunder retningslinje 40 og 41, kommet ny viden om sammenhængen mellem grundvandsbeskyttelse og arealanvendelse. Boligformål anses ikke længere som en arealanvendelse, der udgør en risiko for grundvandet og der skal kun udarbejdes en grundvandsredegørelse eller redegøres for tekniske tiltag til beskyttelse af grundvandet, hvis der udlægges nye arealer i til erhvervsformål eller ændret arealanvendelse af eksisterende kommuneplanlagte arealer, der medfører en øget fare for forurening i OSD eller indvindingsoplande.

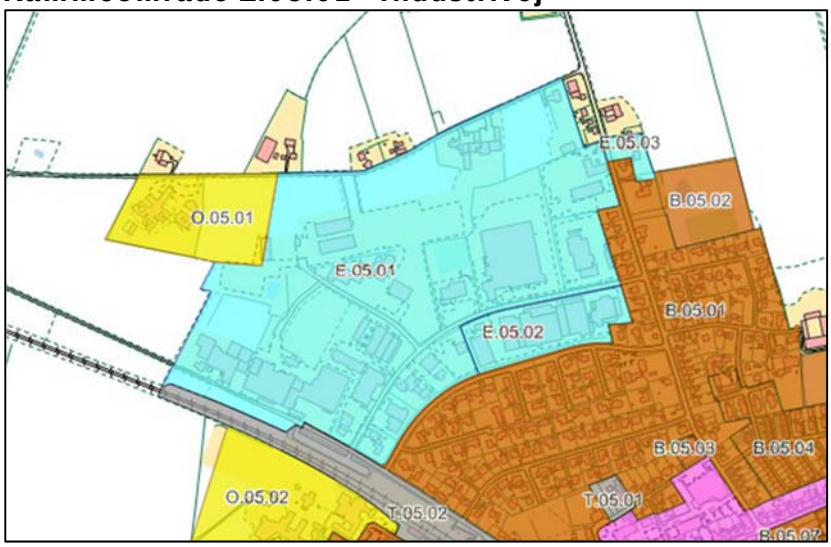
Området nuværende anvendelse til erhvervsformål i form af industri og produktionserhverv fastholdes. Den konkrete anvendelse er ikke opført på listen over virksomheder og anlæg der udgør en risiko for grundvandet. Der er således ikke fastsat tekniske tiltag til beskyttelse af grundvandet der kan tages i anvendelse i planlægningen vedrørende overordnet indretning af området udover det, der er angivet i virksomhedens miljøgodkendelse.

Planforslaget er i overensstemmelse med de statslige mål for beskyttelse af grundvandsinteresser - også i forhold til den nye administrationsmodel der fremgår af "Bekendtgørelse om krav til kommunalbestyrelsens fysiske planlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse" med tilhørende vejledning.

Miljøscreening

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 kommuneplantillægget efter lovens § 3 bilag 2 vurderes det, at de miljømæssige konsekvenser som følge af kommuneplantillæggets gennemførelse er af en sådan karakter, at udarbejdelse af en egentlig miljøvurdering ikke er nødvendig.

Nuværende rammebestemmelser:
Rammeområde E.05.01 "Industrivej"



Generel anvendelse
Området er udlagt som erhvervsområde

Områdets status
Større delvist udnyttet erhvervsområde

Området fremtidige anvendelse
Erhvervsområde til kontor, lager, værksted, service og produktion

Bebyggelsesforhold
Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 45 %.
Bebyggelsens omfang må ikke overstige 50% af det samlede grundareal.
Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager.
Bebyggelseshøjden i området må ikke overstige 11 m.
Det bebyggede areal må ikke overstige 50% af grundarealet. Skorstene, siloer og antennemaster må dog have en højde op til 15,0 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.

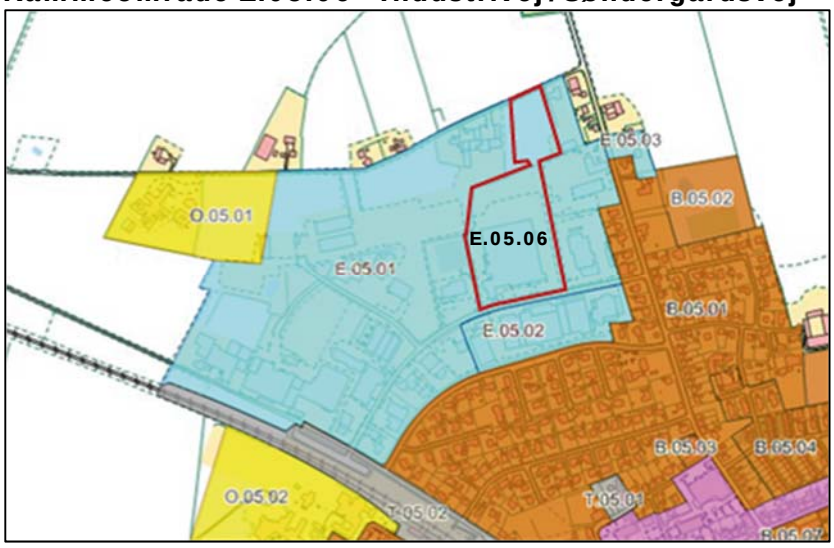
Maksimalt tilladte miljøklasse er 6
Klasse 6 omfatter virksomheder og anlæg, som er meget belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forurenings følsomme naboer kan opnås. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 300 m.

Andet
Se generelle rammebestemmelser

Lokalplanlægning
Lokalplan 71

Zonestatus
Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone
Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone

Fremtidig rammebestemmelser:
Rammeområde E.05.06 "Industrivej/Søndergårdsvej"



Generel anvendelse
Området er udlagt som erhvervsområde

Områdets status
Større delvist udnyttet erhvervsområde

Området fremtidige anvendelse
Erhvervsområde til kontor, lager, værksted, service og produktion

Bebyggelsesforhold
Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 60 %.
Bebyggelseshøjden i området må ikke overstige 12 m.
Skorstene, siloer og produktionsanlæg må dog have en højde op til 32 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 i forhold til forurenings følsomme naboer kan opnås. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 300 m.

Andet
Se generelle rammebestemmelser

Lokalplanlægning
Lokalplan 167

Zonestatus
Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone
Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone

VEDTAGELSESPÅTEGNING
Kommuneplantillæg nr. 24 er endeligt vedtaget af Middelfart Byråd den 4. december 2017.

Johannes Lundsfryd Jensen
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Kommuneplantillægget er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside den 14. december 2017.