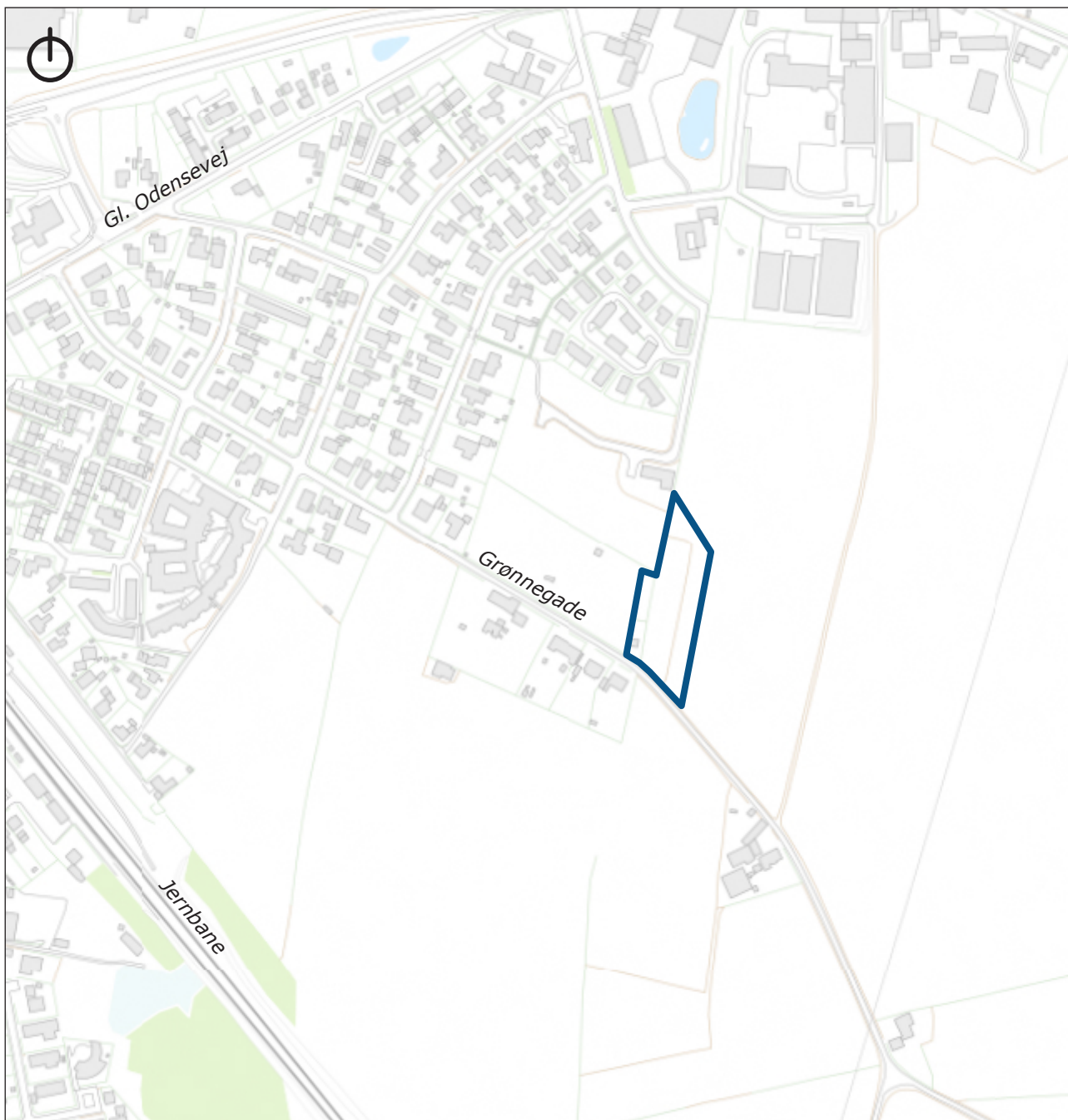




Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 202

Gelsted Vandværk

September 2021

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

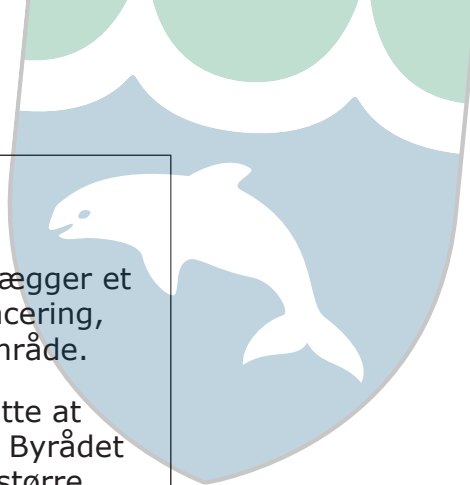
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

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. Bemærkningerne skal indgå i Byrådets videre overvejelser, men det er alene Byrådet der afgør, om og hvornår lokalplanen kan vedtages endeligt.

En lokalplan omfatter to hoveddele - først **"Lokalplanbestemmelser"** og dernæst en **"Redegørelse"**. Lokalplanbestemmelserne omfatter de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser 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. 202

Gelsted Vandværk

Indhold

INDLEDNING	5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	5
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	7
VEDTAGELSESPÅTEGNING	14
REDEGØRELSE	15
LOKALPLANENS INDHOLD	15
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	16
FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN	18
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	18
SERVITUTTER	22
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	23
BILAG	25
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT	25
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT	27

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet omfatter matr. nre. 9p, del af 9n og del af 12n, alle af Tårup By, Gelsted. Området ligger ved Grønnegade i Gelsteds østlige bykant og omfatter et areal på ca. 6.250 m². Området er privat ejet og ligger i landzone.

Hovedparten af planområdet henligger som markareal, mens den vestligste del - matr. nre. 9p og del af 9n - udgør det eksisterende vandværksområde med indhegnet vandværksbygning, indkørsel mv. samt et bagvedliggende ubebygget grønt areal. Jævnfør fotos på s. 6.

Området gennemskæres af et nord-sydgående levende hegn, men fremtræder i sin helhed med fladt terræn omkring kote 49 (DVR90). I området ligger endvidere to eksisterende vandboringer, der naturligt vil indgå i vandværkets fremtidige drift, jf. nedenstående luftfoto.

Planområdet ligger i overgangen til det åbne land og grænser således op til åbne marker samt en mindre samling boliger syd for Grønnegade. Mod nord grænser området op til et delvist udbygget boligområde ved Tåruplundvej med en blanding af rækkehuse og parcelhuse. Endelig grænser området mod vest op til et indhegnet grønt område, der bl.a. anvendes anvendes til dyrehold med rådyr.



Lokalplanområdets placering ved Grønnegade i Gelsted.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for planen er et ønske om at opføre et nyt vandværk, der skal erstatte 4 eksisterende vandværker i Middelfart Kommune - hhv. ved Bøgevej i Lunghøj, Hovgårdsvej i Hønnørup samt Værkstedsvej og Grønnegade i Gelsted.

Det nye vandværk skal kunne dække hele forsyningsområdet og opføres desuden, for at sikre efterlevelse af de gældende krav og regler for en tidssvarende vandforsyning, som er vanskeligt at efterkomme på de eksisterende værker. Med det nye vandværk skabes således forsyningssikkerhed 50 år frem.

Planlægningen skal primært muliggøre det konkrete ønske om etablering af en større tidssvarende vandværksbygning, men har også til formål at sikre værket en god tilpasning til omgivelserne. Blandt andet lægges vægt på, at vandværket gives en placering og udformning, så bygningen synligt formidler værkets aktiviteter og så der skabes et aktivt samspil med gadelivet i Grønnegade. Herudover skal der sikres en afskærmende beplantning mod de omgivende marker mod øst, som bliver den nye bygrænse, samt muliggøre en ny overkørsel fra Grønnegade.



Kig over det areal, der skal rumme det nye vandværk.



Den eksisterende vandværksbygning.



Vandværkets eksisterende indkørsel fra Grønnegade ses til højre i billedet.



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 202

Gelsted Vandværk

I henhold til lovekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål

- at muliggøre, at området kan anvendes til tekniske formål i form af vandværk,
- at sikre, at bebyggelser og anlæg udformes og placeres, så der sikres et godt samspil med den tilstødende by,
- at sikre, at området fremstår grønt med beplantning samt beplantningsbælter mod det åbne land, og
- at sikre ny vejadgang fra Grønnegade.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

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

Tårup By, Gelsted:
Matr. nr. 9p, del af matr. nr. 9n og del af matr. nr. 12n

samt alle parceller, der efter den 11. december 2020 udstykkes inden for området.

2.
Lokalplanområdet ligger i landzone. Med lokalplanens endelige godkendelse og offentliggørelse overføres området til byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.
Området skal anvendes til tekniske formål i form af vandværk med tilhørende relaterede faciliteter som drifts- og mandskabsbygninger, teknik- og ledningsanlæg, parkering o.l.

§ 4. Udstykning

Ingen bestemmelser



§ 5. Veje, stier og parkering

1.
Fremtidig vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Grønne-gade, som vist i princippet på kortbilag 2. Ved etablering af ny vejadgang nedlægges den eksisterende overkørsel.

Med "i princippet" menes, at overkørslen kan flyttes nogle me-ter ved udarbejdelsen af det endelige vejprojekt. Dette bl.a. under hensyn til at sikre de bedst mulige oversigtsforhold.

2.
Inden for området skal der anlægges min. 5 p-pladser samt min. 1 p-plads til handicapbus/minibus.

Parkeringsarealer skal placeres nær bebyggelsen og udformes efter vejlovgivningens regler. Handicapplads skal etableres ef-ter byggelovens bestemmelser.

3.
Interne færdsels- og parkeringsarealer skal udformes med fast belægning og med afledning til kloak.

4.
Der kan etableres interne stier til understøtning af driften. Stier kan befæstes eller henligge som trampestier.

§ 6. Tekniske anlæg

1.
Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.

2.
Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaknet i overens-stemmelse med kommunens spildevandsplan.

3.
Inden for området skal der reserveres areal til affaldsløsninger.

Affaldsløsninger skal udformes til flere beholdere/affaldsfraktio-ner samt afskærmes af beplantning eller bebyggelse. Udform-ning og placering skal desuden ske under overvejelser omkring tilgængelighed.

4.
Der kan etableres anlæg for solenergi på bygningers tag og/el-ler facade, såfremt anlæggene indpasses under hensyntagen til bl.a. bygningens arkitektoniske udtryk.

Anlæg på tag skal placeres med samme hældning som taget, bortset fra anlæg på flade tagkonstruktioner. Disse må ikke have en højde der overstiger 1 m over taghøjde.



Anlæggene må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

5.

Øvrige tekniske installationer skal så vidt muligt være skjult i bygningskroppen.

6.

Inden for området kan der etableres de nødvendige tekniske anlæg til understøtning af vandværkets drift samt områdets almene tekniske forsyning, fx transformerstationer, råvandsstationer o.l. Anlæggene skal placeres og udformes under hensyntagen til helhedsindtrykket og omgivelserne.

Tekniske anlæg, der er nødvendige for driften af vandværket, må opføres med en højde på maks. 8,5 m.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 15.

2.

Den nye vandværksbygning skal placeres med facade i den på kortbilag 2 viste facadebyggelinje.

Dog kan facaden - helt eller delvist - frem- eller tilbagerykkes med op til 2 meter. Frem- eller tilbagerykning skal ske under hensyntagen til adgangsforhold og funktionaliteten af forarealet mod Grønnegade og i respekt for vejbyggelinje.

3.

Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter målt efter reglerne i Bygningsreglementet. Eventuelle tekniske anlæg på tag som ventilationsanlæg o.l. kan etableres udover den maksimale bygningshøjde.

4.

Der kan etableres sekundær bebyggelse som redskabsskure, overdækninger o.l. med en samlet etageareal på 50 m². Højden af sekundære bygninger må ikke overstige 5 meter og størrelsen af den enkelte bygning må ikke overstige 20 m².

Sekundær bebyggelse skal placeres i tæt tilknytning til vandværksbygningen.

5.

Vandværksbygning og sekundære bygninger skal placeres under hensyntagen til eksisterende ledningsanlæg og vandboringer med en deklaraationsafstand på 10 m (i radius) samt under hensyn til ikke at hindre indkig til vandværksbygning fra Grønnegade.



Der må endvidere ikke etableres bebyggelse inden for vejbyggelinjen mod Grønnegade, jf. kortbilag 2.

6.

Eksisterende bebyggelse i området kan nedrives, jf. kortbilag 2.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Vandværksbygningen skal med hensyn til form og materialer fremtræde som en arkitektonisk helhed, der samtidig refererer til vandværkets processer.

Bygningen skal udformes, så bygningskroppen som minimum fremtræder med 2 sammensatte voluminer med forskellig højde og bredde.

Tag på bygningen må kun fremtræde fladt (maks. 5 grader) eller med énsidig taghældning (maks. 30 grader).

Synlige tekniske installationer på tag og facader skal så vidt muligt integreres i bygningskroppen. Tekniske installationer, der af tekniske årsager er nødvendige at placere uden på bygningskroppen skal visuelt fremtræde som en samlet tilpasset del af bygningens arkitektur.

Eventuelle tagvinduer skal udføres med skjult inddækning.

2.

Bygningsfacader må ikke udføres i kompositmaterialer. Der kan ske begrønning af facader, ligesom tagflader kan dækkes med beplantning som sedum, græsser o.l.

Udvendige overflader på alle områdets bygninger og anlæg skal fremtræde i materialernes naturfarver eller i jordfarver. Signalfarver tillades ikke.

Bygningsoverflader må ikke give anledning refleksions- eller blændingsgener i naboområder og ift. forbipasserende. Der må således ikke anvendes materialer med glansværdi over 10 (mat).

3.

Mindst 20% af vandværksbygningens facade mod Grønnegade skal udformes med transparens, så der sikres indblik til de indendørs vandbehandlingsanlæg.

4.

Eventuel bygningsbelysning, der er nødvendig for driften, skal opsættes på facader eller nedfældes i terræn tæt på bebyggelsen.

Belysningen skal være afskærmet og retningsbestemt og må ikke være til gene for omgivelserne.



Der tillades opsat effektbelysning med en dæmpet effekt i vandværksbygningens vinduespartier.

5.
Skiltning må kun være relateret til vandværket.

Der må opstilles et henvisningsskilt ved indkørsel fra Grønne-gade med selskabets navn og logo.

På vandværksbygningen må opsættes ét facadeskilt med enkeltbogstaver og/eller logo opsat direkte på facaden. Facadeskiltning skal holdes under tagkanten. Belysning af facadeskilt må kun være i form af bagbelysning (coronabelysning).

Øvrig skiltning på bygninger må kun være i form af mindre henvisningsskilte (maks. 0,25 m²) til understøtning af driften.

Inden for området må der ikke finde nogen form for reklame-skiltning sted.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.
Ubebyggede arealer - bortset fra parkerings- og færdselsarealer og eventuelle udendørs arbejdsarealer - skal som hovedprincip henligge som græsarealer kombineret med partier med vilde blomster og urter.

Der kan suppleres med enkeltstående træer samt grupper af træer og buske, ligesom eksisterende beplantning kan indgå i den samlede løsning.

2.
Beplantningen skal være en variation af hjemhørende danske arter med et lavt plejeniveau. Endvidere skal beplantningen så vidt muligt etableres i flere lag og gerne med blomstrende buske og træer. Dette med henblik på at fremme biodiversiteten i området.

3.
Etablering af beplantning o.l. skal ske under hensyntagen til eksisterende ledningsanlæg og vandboringer med deklarationsafstand (10 m radius omkring boringer).

4.
Inden for det boringsnære beskyttelsesområde (BNBO), jf. kortbilag 2, må der ikke etableres anlæg eller ske andre aktiviteter, der kan give anledning til nedsivende forurening.

Eventuelle udendørs arbejds- og oplagsarealer o.l. skal således udformes med tæt belægning og afvandes til kloak.



5.

Hegning i området må kun være levende hegn i form af hæk, plantebælter o.l.

I skel mod det åbne land øst for lokalplanområdet skal der etableres et 3 meter bredt afskærmende beplantningsbælte, jf. princippet på kortbilag 2.

Det må ikke hegnes eller etableres afskærmende beplantning i skel eller forareal mod Grønnegade.

6.

Der må ikke etableres udendørs oplag.

7.

Der kan indpasses anlæg til lokal afledning af regnvand (LAR) fra områdets befæstede arealer, dog undtaget veje og parkeringsarealer, som skal afvandes til kloak. Eventuelle anlæg skal være i form af landskabstilpassede bassiner, regnbede, grøfter o.l.

8.

På ubebyggede arealer må kun opsættes belysning og skiltning, hvor det skønnes nødvendigt af hensyn til områdets sikkerhed og drift. Eventuel belysning skal være afskærmet og nedadrettet og må ikke medføre blændingsgener.

Der må opstilles maks. én flagstang, som udelukkende må anvendes til flag med virksomhedens navn og/eller logo eller til nationalflag. Der tillades ikke opsætning af reklameflag.

9.

Der må maks. terrænreguleres svarende til +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn. Mod skel skal der ske tilpasning til eksisterende omgivende terræn.

Yderligere terrænregulering må kun ske med Byrådets tilladelse eller hvor det driftsmæssigt skønnes nødvendigt, f.eks. i forhold til etablering af færdselsarealer, tekniske anlæg mv.

§ 10. Grundejerforening

Ingen bestemmelser

§ 11. Miljøforhold

1.

Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder".



2.
Inden for det på kortbilag 2 viste boringsnære beskyttelsesområde (BNBO) må der af hensyn til drikkevandsinteresserne ikke etableres anlæg eller ske anden anvendelse og aktivitet, der kan give anledning til nedsivende forurening.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.
Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
- der er etableret vejadgang, jf. § 5.1
 - der er sikret parkering, enten ved nyanlæg eller i form af eksisterende p-pladser, jf. § 5.2

§ 13. Eksisterende planer

Ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter.

§ 14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 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 6. september 2021.

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Willy Feddersen
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne plan er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 29. september 2021.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse

Planområdet skal anvendes til tekniske formål i form af nyt vandværk med naturligt tilhørende funktioner som driftsbygninger, vandboringer og andre relevante funktioner. Af hensyn til beskyttelse af drikkevandet må der ikke etableres anlæg eller ske anden form for forurenende aktivitet inden for det boringsnære beskyttelsesområde (BNBO), jf. kortbilag 2.

Den nye vandværksbygning forventes at få et etageareal på omkring 600 m² og skal som hovedprincip placeres med facade i den på kortbilag 2 viste facadebyggelinje. Placeringen vil understøtte ønsket om, at sikre vandværket både synlighed og samspil med det tilstødende gademiljø i Grønnegade. Samme hensyn er indarbejdet i bestemmelserne omkring bygningens udformning, hvor der af hensyn til formidling af vandværkets aktiviteter bl.a. er stillet krav til en vis transparens i facaden samt belysning og skiltning.

I planen stilles endvidere arkitektoniske krav, som sikrer områdets æstetiske udtryk samt medvirker til at sikre, at vandværksbygningen har visuelle referencer til værkets forskellige vandbehandlingsprocesser. Bygningshøjden er fastsat til maks. 8,5 m.

Inden for området må der etableres sekundær bebyggelse som redskabs- og materielbygninger, overdækninger mv. samt nødvendige tekniske anlæg. Byggesprocenten må ikke overstige 15.

Veje, stier og parkering

Vandværket skal fortsat vejbetjenes fra Grønnegade, men af hensyn til oversigtsforhold flyttes overkørslen længere mod øst. I forbindelse med etableringen af ny overkørsel lægges vægt på at sikre gode oversigtsforhold ved ind- og udkørsel.

Eventuelle interne stier skal understøtte driften og kan desuden understøtte skoletjeneste på vandværket, hvor bygninger og anlæg vises frem.

Ubebyggede arealer og beplantning

Hovedparten af planområdet vil fortsat skulle fremtræde som grønne ubebyggede arealer, der danner en harmonisk overgang til det åbne land. Selve overgangen mod øst markeres med et 3 m bredt plantebælte, jf. kortbilag 2.

Beplantningen skal være naturpræget med et lavt plejeniveau - fx græsser, vilde blomster, buske mv. - og sammensat af danske hjemhørende arter. Beplantningen kan således bidrage positivt til områdets biodiversitet.

Omfanget af befæstede arealer begrænses til intern vej og parkering samt eventuelle udendørs arbejds- og manøvrearealer,



som er nødvendige for driften. Arealer som disse, hvor der potentielt kan nedsive forurenende stoffer, skal udføres med tæt belægning og med afledning af overfladevand til kloak. Dette af hensyn til grundvandsbeskyttelsen i området.

Samme hensyn skal tages ifm. afvanding fra tagflader, hvor visse tagmaterialer kan forurene regnvandet og derfor ikke må nedsives. Uforurenede tagvand kan derimod nedsives i op til 25 meters afstand fra vandboringer.

Endelig er der af æstetiske hensyn fastsat bestemmelser omkring terrænregulering, oplag, belysning og skiltning.

Tilsvarende åbner planen mulighed for indpasning af anlæg til den lokale håndtering af regnvand. Grundet planområdets ekstensive udnyttelse, hvor omfang af byggeri (maks. 15%) og befæstede arealer er begrænset, vil hovedparten af overfladevandet kunne nedsives, mens regnvand fra vej- og parkeringsarealer vil blive ledt til kloak. Der forventes ikke umiddelbart at være behov for at etablere særskilte anlæg til opstuvning eller forsinkelse af regnvand.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Retningslinjer - økologisk forbindelse

En del af planområdet er udpeget som en del af en større økologisk forbindelse, der dækker den sydlige del af Middelfart Kommune.

Inden for de økologiske forbindelser lægges vægt på at styrke dyr og planter spredningsmuligheder. Derfor tillades ikke nye større anlæg, som i væsentlig grad kan hindre dette hensyn.

Planområdet ligger i den yderste kant af den økologiske forbindelse samt i direkte tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse. Lokalplanen muliggør opførelse af bebyggelse med et grundplan på omkring 600 m² med tilhørende parkerings- og færdselsareal. Resten af området vil som hovedprincip forsat henligge ubebygget og ubefæstet med grønt naturpræg. På basis af dette vurderes det, at planlægningen ikke hindrer funktionen af den økologiske forbindelse og dermed er i overensstemmelse med kommuneplanens intentioner.

Retningslinjer - bevaringsværdige landskaber

En del af planområdet ligger inden for landskabsudpegningen 'Bevaringsværdige landskaber'. De bevaringsværdige landskaber skal som hovedregel friholdes for byggeri og anlæg. Hvor byggeri tillades, må det ikke forringe de visuelle, kulturhistoriske, geologiske eller oplevelsesmæssige værdier. Hvor byggeri eller anlæg tillades, skal byggeriet besidde en høj arkitektonisk kvalitet, og samspillet med landskabet prioriteres højt.



Området ligger i kanten af udpegningen samt i overgangen mellem by og land. Det betyder, at området visuelt ikke opfattes som en del af det åbne landskab, men en naturlig del af Gelsted by. I lokalplanen er endvidere stillet arkitektoniske krav til ny bebyggelse. På det grundlag vurderes realiseringen af det nye vandværk ikke at være i konflikt med de landskabsmæssige bevaringsinteresser.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer.

Rammer

Lokalplanområdet er ikke omfattet af kommuneplanen, hvorfor der sideløbende med lokalplanen er udarbejdet tillæg nr. 17 til Kommuneplan 2017-2029. Tillægget foreligger som et særskilt dokument.

Produktionserhverv

Middelfart Kommune har ikke fastlagt retningslinjer for udpegning af beliggenheden af erhvervsområder, herunder erhvervs-havne, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder og tilhørende konsekvensområder iht. Planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 24 og nr. 25.

I en afstand af ca. 200 m nord for lokalplanområdet findes et rammeområde, som er udlagt til erhvervsformål i form af kontor, lager, værksted, service og produktion. Det drejer sig om rammeområde E.08.05 "Galvanovænget". Det forventes ikke, at rammeområdet - eller dele heraf - vil indgå i en fremtidig planlægning for områder forbeholdt produktionsvirksomheder.

Derimod forventes Gelsted Erhvervspark at indgå i en fremtidig udpegning. Denne ligger ca. 2,5 km vest for planområdet.

Lokalplan nr. 202 forventes således ikke at få betydning for implementeringen af Planlovens bestemmelser for produktionsvirksomheder.

Oversvømmelse og erosion

Middelfart Kommune har ikke fastlagt retningslinjer for udpegning af områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion, samt afværgeforanstaltninger hermod ved planlægning af byudvikling mv. i henhold til Planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 18.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Kommuneplan 2017-2029. Det er på baggrund af områdets beliggenhed og lokale terrænforhold vurderet, at de dele af området, der udlægges til bebyggelse, ikke er i risiko for oversvømmelse eller erosion. Endvidere forventes det ikke, at det nye rammeområde til vandværket - eller dele heraf - vil indgå i en fremtidig planlægning for områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion.



Lokalplan nr. 202 vurderes således ikke at få betydning for implementeringen af Planlovens bestemmelser om oversvømmelse og erosion.

Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan inden for en frist på maksimalt 5 år fra den endelige lokalplans off. entliggørelse. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102.

Uddybende beskrivelse af betingelser for ekspropriation og processuelle regler for ekspropriation fremgår af Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven.

Det forventes ikke at blive aktuelt at ekspropriere i forbindelse med denne lokalplan.

FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN

Ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter

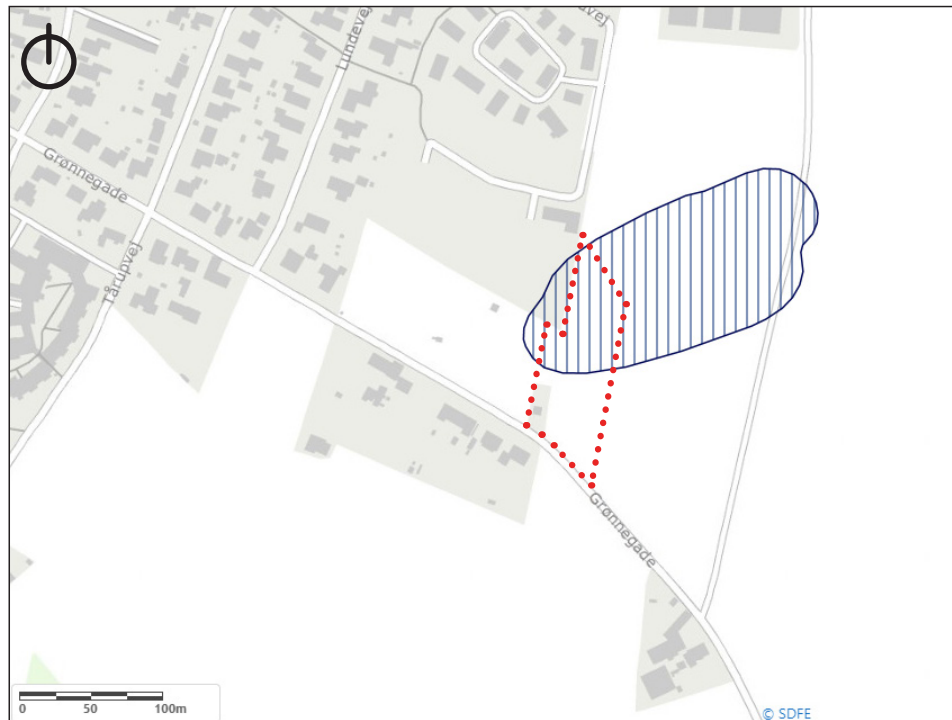
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i et område med almindelige drikkevandsinteresser (OD). Derudover er området placeret inden for flere indvindingsoplande uden for OSD samt et boringsnært beskyttelsesområde (BNBO) knyttet til de eksisterende vandboringer i området - jf. kortet s. 19 og kortbilag 2.

Det nye vandværk etableres bl.a. som erstatning for det nuværende vandværk ved Grønnegade. Der ændres således ikke på de nuværende borings- og forsyningsforhold, ligesom vandværket ikke vil være til hinder for den fortsatte beskyttelse af drikkevandsinteresserne i området.



Boringsnært beskyttelsesområde (BNBO) i og omkring planområdet.

Konkret indeholder planen bestemmelser om, at overfladevand fra veje, parkering, arbejdsarealer o.l. skal ledes til kloak, ligesom der inden for BNBO-området ikke må etableres anlæg eller ske anden aktivitet, der kan give anledning til forurening af grundvandet. Dette i overensstemmelse med de overordnede beskyttelseshensyn i Miljøstyrelsens vejledning nr. 45 (juni 2020) om boringsnære beskyttelsesområder (BNBO).

Planlægningen strider således ikke mod de statslige vandområdeplaner.

Natura 2000-områder

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (Lillebælt) ligger ca. 7 km vest for lokalplanområdet.

Der er ingen umiddelbare naturkvaliteter i området, herunder § 3-områder mv. Det vurderes derfor, at arealet ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rastområde for arter på habitatdirektivets bilag IV.

Det er kommunens vurdering, at det ansøgte ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil påvirke Natura 2000-området væsentligt eller medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rastområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med de statslige Natura 2000-planer og de kommunale Natura 2000-handleplaner - herunder 'Natura 2000 handleplan 2016-2021 for Lillebælt'.

**Forurening**

Middelfart Kommune er ikke bekendt med, at der er sket forurening i området.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes. Ejeren eller brugeren sikrer, at de øverste 50 cm jord af det ubebyggede areal ikke er forurenede eller at der er etableret en fast varig belægning på arealet jf. Lov om forurenede jord § 72 b. Kommunen og Regionen vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til Jordforureningslovens bestemmelser herom.

Beskyttet natur, fredninger mv.

Området er ikke omfattet af bygge- og beskyttelseslinjer, fredninger mv.

Handicapforhold

Indretning af området - herunder placeringen af handicap-P-pladser - skal ske under hensyntagen til adgangsforhold for borgere med handicap. Parkeringsforhold, belysning, skiltning, belægninger mv. udformes i henhold til DS3028 og gældende bygningsreglement.

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.

Bygherre skal være opmærksom på, at hvis der i forbindelse med anlægsarbejde i området påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. Museumsloven § 27, LBK nr. 358 af 08/04/2014) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og det lokale museum adviseres. Derfor kan der med fordel foretages en forundersøgelse af arealet.

Landbrugspligt

Dele af planområdet er omfattet af landbrugspligt og kan først udnyttes til lokalplanens formål, når landbrugspligten er ophævet efter landbrugslovens regler.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra eget vandværk.

Driften af vandværket understøttes af de eksisterende borer i området samt ved fremtidig opkobling på både eksisterende og supplerende borer i forsyningsområdet.

Spildevand

Det eksisterende vandværk er separatkloakeret, men den øvrige del af planområdet ikke er omfattet af kommunens Spilde-



vandsplan, men vil blive omfattet ved udarbejdelse af et tillæg til denne.

Området forventes omfattet af krav om separatkloakering. Spildevand fra det nye vandværk - herunder returskyllevand - forventes afledt til kloak eller recipient. Da den fremtidige mængde og sammensætning af spildevand endnu ikke er kendt, vil de konkrete løsninger for spildevandshåndteringen først blive fastlagt ifm. den detaljerede projektering af vandværket.

De konkrete løsninger skal fastlægges i dialog med Middelfart Spildevand og Middelfart Kommune.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger i tilknytning til den kollektive varmforsynings område, som er forsynet med fjernvarme.

Renovation

Der skal etableres beholdere til opsamling af dagrenovation og genanvendeligt affald iht. kommunens retningslinjer.

Støj

Det skal sikres, at områdets drift ikke giver anledning til erhvervsstøj, der overstiger grænseværdier der er angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder".

Vandværkets bygninger, tekniske anlæg, udendørs arbejdsarealer mv. udformes, så støj fra pumper, ventilationsanlæg, udendørs aktiviteter o.l. ikke giver anledning til støjgener. Herudover vil trafikken, der er knyttet til driften, være yderst begrænset. Den daglige trafik vil typisk kun være 1 personbil, mens der 2-4 gange om året vil være enkelte kørsler med tung trafik.

Andre miljøforhold

Etableringen og driften af det nye vandværk med tilhørende boring vil ske iht. gældende lovgivning samt normer og bekendtgørelser omkring indretning, tilsyn mv. Dette sker bl.a. med henblik på at sikre en stabil forsyning og en god drikkevandskvalitet. Driften af værket forventes dermed ikke at give anledning til eventuelle øvrige miljøemissioner som fx luft- og lugtgener.

Jævnfør endvidere afsnittet om 'Grundvandsbeskyttelse'.

Miljøvurdering

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. Som følge af en screening af lokalplanen efter lovens § 8 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.



I "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" er det på Bilag 1 og 2 defineret, hvilke konkrete projekter og anlæg, som skal vurderes for, om de kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Der skal laves en miljøkonsekvensrapport for anlægsprojekter, som forventes at kunne påvirke miljøet væsentligt. Rapporten skal i høring og godkendes, inden bygherren kan få tilladelse til at gå i gang med projektet.

Da lokalplanen muliggør anlæg på Bilag 2 i ovennævnte lov skal der - når det endelige bygge- eller anlægsprojektet er kendt - ske ansøgning og udføres screening for at afgøre, om projektet har en væsentlig indvirkning på miljøet og derfor skal miljøkonsekvensvurderes. Her tænkes bl.a. på boringer til vandforsyning samt strækningsanlæg for vandledninger mv.

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 tilstandsservitutter, der er i strid med lokalplanen ved lokalplanens endelige vedtagelse, aflyses.

Der er ifm. lokalplanens udarbejdelse foretaget en gennemgang af servitutter, der foreligger som et særskilt dokument. I den forbindelse er der fundet følgende 4 servitutter, der vedrører lokalplanområdet:

1) 31.03.1941-910039-40

'Dok om byggelinier mv (evt. akt D_429)'

Deklaration om byggelinier ud mod bl.a. Grønnegade. Her er afstanden 12 m (ekskl. passage- og højdetillæg) fra vejmidten.

2) 6.08.1965-4758-40-S0001

'Dok om forsynings/afløbsledninger mv, samt ret for Gelsted Taarup vandværk til at anbringe 2 borerimv, Vedr 9N'

Deklaration vedr. vandledning fra matr.nr. 9p og i nordvestlig retning.

3) 24.08.1983-11544-40

'Dok om vandboringer og vandledninger, Vedr 9N'

Deklaration vedr. vandledning og -boring på matr.nr. 9n beliggende langs det østlige skel og mod nord.

4) 26.05.2005-11630-40

'Dok om telekabler mv, (resp alt)'

Deklaration ang. telekabel over matr.nr. 12n. Kablet er nedlagt langs vejen.



Den tinglyste vejbyggelinje samt dele af de deklarerede ledningsanlæg og vandboringer er indarbejdet i planlægningen - jf. kortbilag 2 - og er således ikke til hinder for planens realisering. Tilsvarende gælder for de resterende servitutter.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Det er en forudsætning for lokalplanens realisering, at Landbrugsstyrelsen giver tilladelse til at ophæve landbrugspligten efter reglerne i landbrugsloven.

Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 202
Gelsted Vandværk

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål: 1: 1.500

Dato: 11. december 2020

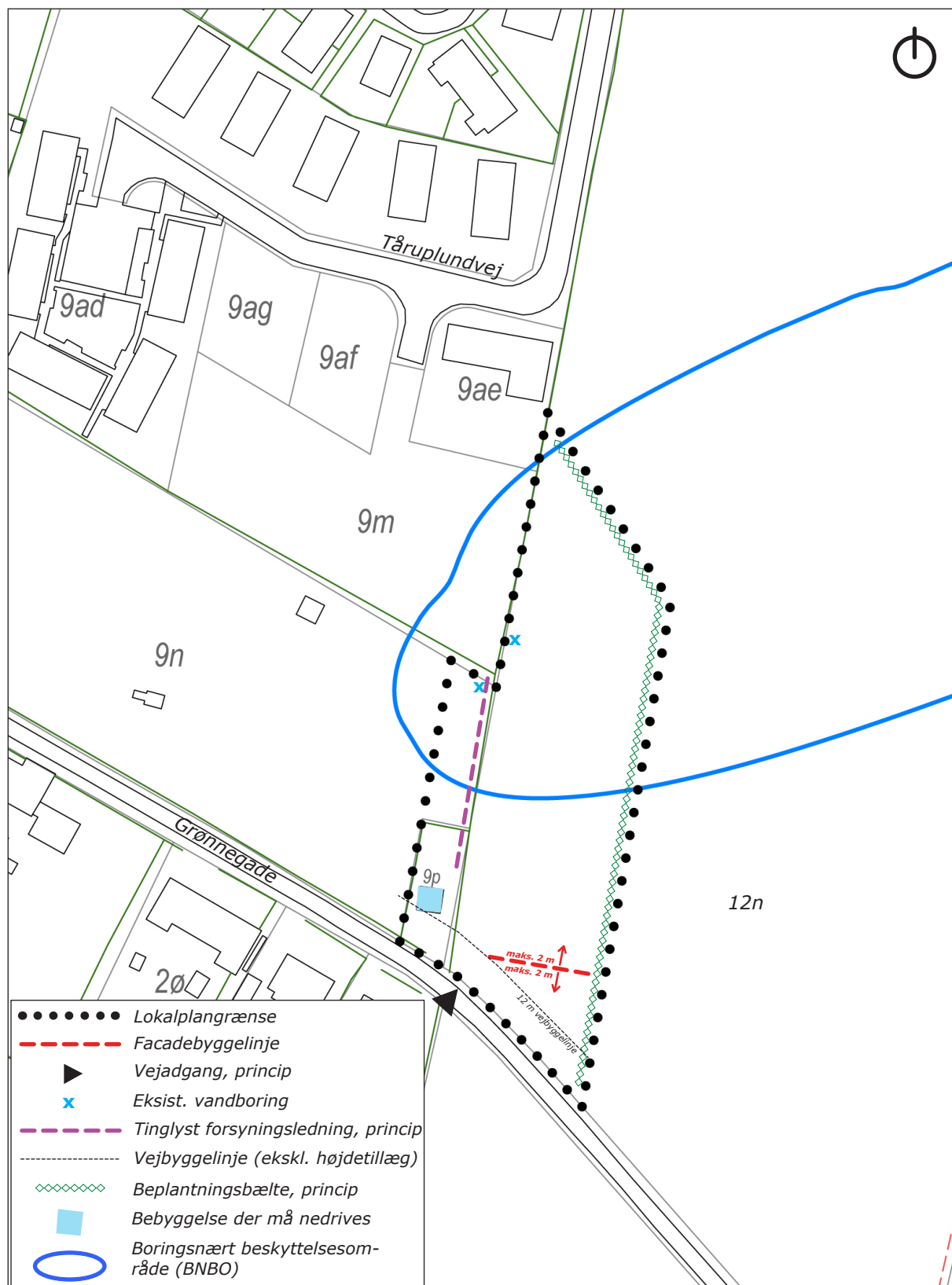


Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 202
Gelsted Vandværk

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål: 1: 1.500

Dato: 11. december 2020





Middelfart
KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen
Nytorg 9
5500 Middelfart
WWW.middelfart.dk