

Tillæg til Kommuneplan for Trekantområdet og Middelfart Kommune

Hovedstruktur og retningslinjer

2017-2029



Middelfart
KOMMUNE



Middelfart
KOMMUNE

TILLÆG NR. 17

T.08.02. "Gelsted Vandværk"

Hører til lokalplan nr. 202

TIL KOMMUNEPLAN 2017 – 2029

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. Derudover 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.

REDEGØRELSE

Baggrund og formål

Formålet med dette tillæg til Kommuneplan 2017-2029 er at muliggøre opførelse af en ny større vandværksbygning i tilknytning til det eksisterende vandværk i Gelsted. Planområdet ligger i landzone og har ikke tidligere været kommuneplanlagt. Med tillægget udlægges således et nyt rammeområde til tekniske formål (T.08.02), jf. figur 2.

Sideløbende med dette tillæg til kommuneplanen, er der udarbejdet en lokalplan – Lokalplan nr. 202, 'Gelsted Vandværk'. Lokalplanen fastlægger byggeretsgivende bestemmelser for det nye vandværk, der opføres som erstatning for 4 eksisterende vandværker i Middelfart Kommune - hhv. ved Bøgevej i Lunghøj, Hovgårdsvej i Hønnerup 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. Området vil fortsat skulle vejbetjenes fra Grønnegade, men via en ny overkørsel.

Tillægget er i sin øvrighed i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur for Trekantområdet, herunder retningslinjer for økologisk forbindelse og bevaringsværdigt landskab samt med Middelfart Kommunes lokale del med tilhørende retningslinjer.

Tillægget er endvidere i overensstemmelse med de statslige vandområde- og Natura 2000-planer samt den kommunale Natura 2000-handleplan.

Natura 2000 områder

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

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

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

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

Grundvandsbeskyttelse

Området er omfattet af Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt Jylland og Fyn og er beliggende inden for hovedvandopland 1.12 "Lillebælt/Fyn".

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. figur 1.

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.

Kommuneplantillægget fastlægger konkret, at der inden for BNBO-området ikke må etableres anlæg eller ske andre aktiviteter, der kan give anledning til forurening af grundvandet. Herudover vil en del af planområdet blive udtaget fra den nuværende landbrugsmæssige drift og overgå til vandværksrelateret anvendelse, som vurderes at have en mindre grundvandstruende karakter end landbrug.

Alt i alt vurderes den planlagte anvendelse til tekniske formål i form af vandværk således ikke at udgøre en risiko for grundvandsressourcen.



Figur 1: Boringsnært beskyttelsesområde (BNBO) i og omkring planområdet.

Produktionserhverv

Middelfart Kommune har ikke fastlagt retningslinjer for udpegning af beliggenheden af erhvervsområder, herunder erhvervshavne, 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 planområdet 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. Erhvervsparken ligger ca. 2,5 km vest for planområdet.

Kommuneplantillæg nr. 17 vurderes således ikke at få betydning for implementeringen af planlovens bestemmelser om produktionsvirksomheder.

Oversvømmelse og erosion

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

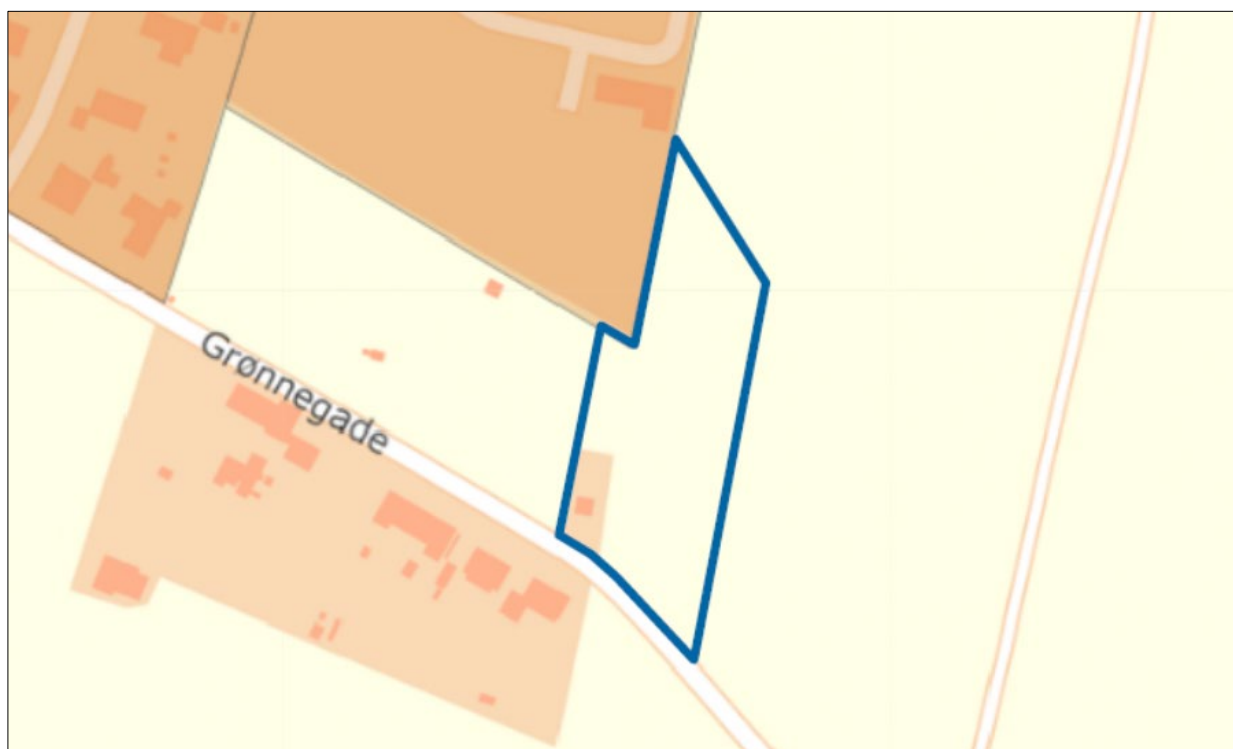
Planområdet er ikke omfattet af Kommuneplan 2017-2029. Det er på baggrund af områdets beliggenhed og lokale terrænforhold vurderet, at de dele af området, der udlægges til bebyggelse, ikke er i risiko for oversvømmelse eller erosion. Endvidere forventes det ikke, at det nye rammeområde til vandværket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

Kommuneplantillæg nr. 17 vurderes således ikke at få betydning for implementeringen af Planlovens bestemmelser om oversvømmelse og erosion.

Miljøscreening

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 lokalplan og kommuneplantillæg efter lovens § 8 vurderes det, at de miljømæssige konsekvenser som følge af planernes gennemførelse er af en sådan karakter, at udarbejdelse af en egentlig miljøvurdering ikke er nødvendig.

Fremtidige rammebestemmelser: Rammeområde T.08.02 – Gelsted Vandværk



Figur 2: Afgrænsning af det nye rammeområde T.08.02.

Generel anvendelse

Området er udlagt som område til tekniske formål.

Områdets status

Ubebygget landbrugsjord samt delvis udnyttelse til tekniske formål i form af vandværk.

Området fremtidige anvendelse

Tekniske formål i form af vandværk med tilhørende relaterede faciliteter som drifts- og mandskabsbygninger, teknik- og ledningsanlæg, vandboringer, parkering o.l.

Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 15%.

Bygningshøjden i området må ikke overstige 8,5 m.

Miljøforhold

Mindst tilladte miljøklasse er 2

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er 4

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet afstand i forhold til boliger 100 m.

Inden for BNBO-område må der ikke ske dyrkning, gødskning og brug af pesticider, ligesom der ikke må ske andre anvendelser eller aktiviteter, der kan give anledning til forurening af grundvandet.

Andet

Se generelle rammebestemmelser

Lokalplanlægning

-

Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i landzone

Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Kommuneplantillæg nr. 17 er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd den 6. september 2021

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Willy Feddersen
Kommunaldirektør

Det endeligt vedtagne kommuneplantillæg er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 29. september 2021.