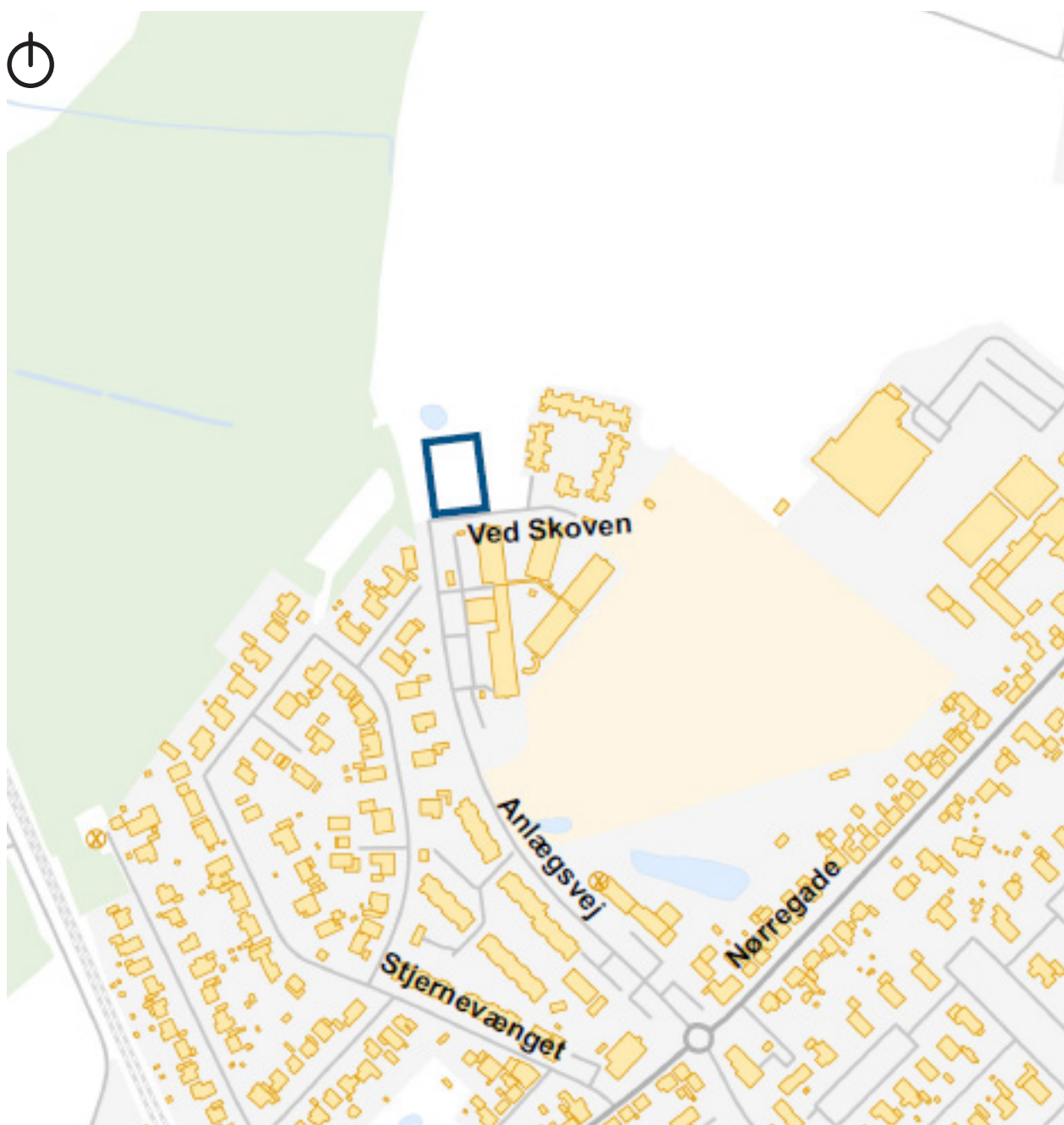




Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 207

Område til tekniske anlæg, Ejby Vandværk, Ejby

Oktober 2021

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

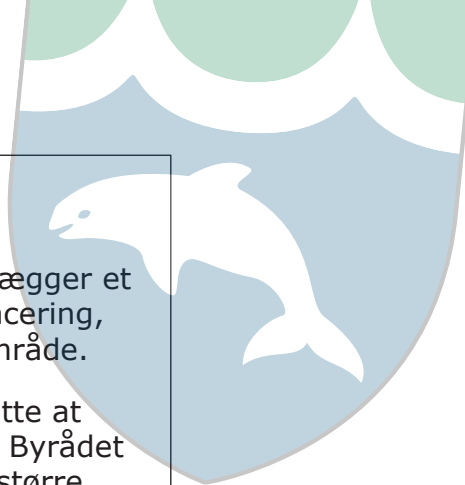
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

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. 207

Område til tekniske anlæg, Ejby Vandværk, Ejby

Indhold

INDLEDNING	5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	6
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	7
VEDTAGELSESPÅTEGNING	12
REDEGØRELSE	13
LOKALPLANENS INDHOLD	13
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	16
FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN	16
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	17
SERVITUTTER	19
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	19
MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	19
BILAG	21
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT	21
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT	23

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet omfatter en del af ejendommen Nørregade 88 i Ejby og er en del af matrikel nr. 3hæ, Ejby By, Ejby.

Planen omfatter et areal på ca. 2.000 m² og ligger ved lokalplanens udarbejdelse i byzone. Området består i dag af et grønt friareal, hvor der ligger en sø umiddelbart nord for området og mod øst er et grønt friareal og seniorboliger med parkeringsarealer tilknyttet. Mod vest grænser området op til 'Anlægsvej' og et grønt friareal. Længere mod vest ligger en skov registreret som fredskov, og syd for området er vejadgangen 'Ved Skoven', der fører til seniorboligerne.



Oversigtskort der viser lokalplanområdet og dets omgivelser.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre etablering af et vandværk beliggende i den nordvestlige udkant af Ejby. Der er behov for at lave en nyt vandværk, da det eksisterende Vandværk beliggende på hjørnet af 'Stjernevænget' og 'Månevænget' i Ejby er nedslidt. Et nyt vandværk i Ejby skal fremtidssikre vandforsyningen i byen og leve op til standarden for moderne vandforsyning. Derfor igangsættes denne planlægning for etableringen af et nyt vandværk.

Der har været flere mulige placeringer i spil til det nye vandværk, men placeringen i udkanten af byen er valgt på baggrund af, at store dele af det eksisterende ledningsnet kan genbruges, at området ligger tæt på nye vandboringer, samt at bygningen kan indpasses i det grønne område og de omkringliggende arealer kan anvendes til rekreativ grønt område med trampestier, der er offentlig tilgængelige.

Formålet med lokalplanen er, at fastlægge områdets anvendelse til tekniske anlæg med tilhørende servicefunktioner, herunder vandværk. Planens øvrige formål er, at sikre bebyggelsens indpasning og udformning sker under hensyntagen til nabobebyggelsen og sikre vejadgang til lokalplanområdet fra 'Anlægsvej'.



Kort der viser placeringen af det eksisterende vandværk (rød cirkel) og placeringen af det nye vandværk (hvid cirkel).



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 207

Tekniske anlæg, Ejby Vandværk

I henhold til lovekendtgørelse nr. 1157 af 01/07/2020 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål

- at fastlægge områdets anvendelse til tekniske anlæg herunder vandværk med tilhørende servicefunktioner,
- at bebyggelse og anlæg tilpasses områdets terræn og omgivelser,
- at sikre vejadgang fra Anlægsvej.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

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

Ejby By, Ejby:
3hæ

samt alle parceller, der efter den 12. november 2020 udstykkes inden for området.

2.

Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Området skal anvendes til tekniske anlæg med tilhørende servicefunktioner, herunder vandværk.

§ 4. Udstykning

1.

Området må udstykkes i overensstemmelse med lokalplangrænsen eller i form af sokkeludstyknings af bygningen. Derudover må vejarealet udstykkes for sig.



§ 5. Veje, stier og parkering

1.
Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Anlægsvej, som vist på Kortbilag 2 - Lokalplankortet.
2.
Inden for området skal etableres det for driften nødvendige antal parkeringspladser svarende til min. 3 parkeringspladser.
3.
Vej og parkeringsarealet skal anlægges med permeabel belægning i form af grus, græsarmering eller lign.
4.
Der skal sikres stipassage nord om bygningen i form af en trampesti eller slået græs, som vist i princippet på illustrationsplanen side 13. Trampestiens endelige placering og forløb vil afhænge af den endelige afgrænsning og udformning af vandværket.

§ 6. Tekniske anlæg

1.
Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.
2.
Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaknet i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan.
3.
Der kan etableres anlæg for solenergi på bygningers tag og/eller facader, såfremt anlæggene indpasses under hensyntagen til bl.a. bygningens arkitektoniske udtryk.

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

Anlæggene må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.
4.
Inden for området kan der etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, fx transformerstationer o.l., såfremt anlæggene placeres og udformes under hensyntagen til helhedsindtrykket og omgivelserne.
5.
Der må kun etableres belysning i det omfang, det er nødvendigt for oplysning af arbejdsarealer ved vandværket.

Belysning må etableres på bygningen eller i form af pullerter og/eller parkarmaturer omkring bygningen. Lyskilden skal afskærmes og nedadrettes, så den ikke medfører blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.



§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.
Bruttoetagearealet inden for området må ikke overstige 800 m².
2.
Ny bebyggelse skal placeres inden for det på Kortbilag 2 - Lokalplankortet angivne byggefelt og skal tilpasses det eksisterende terræn.
3.
Ny bebyggelse må opføres i højst 2 etager foruden kælder og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 10 meter målt over terræn.
4.
Vandværksbygningen skal med hensyn til form og materialer fremtræde som en arkitektonisk helhed, der samtidig refererer til vandværkets processer.
5.
Bygningen skal udformes, så bygningskroppen som minimum fremtræder med 2 sammensatte volumner med forskellig højde og bredde.
6.
Inden for lokalplanområdet må etableres en fritliggende skyllevandstank. Skyllevandstanken skal placeres under terræn, dog må maks. 2 dæksler være over terræn. Dæksler må være maks. 1,5 m x 1,2 m og højest hæve sig 0,4 m over terræn.
7.
Synlige tekniske installationer på tag og facader skal så vidt muligt integreres i bygningskroppen. Tekniske installationer, der af tekniske årsager nødvendigt placeres uden på bygningskroppen skal inddækkes og farver skal harmonere med resten af bygningen.

§ 8. Bebyggelse og anlægs ydre fremtræden

1.
Bebyggelsen skal fremstå som blank mur i håndstrøgne eller blødstrøgne teglsten i farverne, rød, brun, grå eller gul. Mindre bygningsdele såsom mindre facadepartier skal udføres i andre materialer som træ, metal, indfarvet beton eller sten.
2.
Facader kan begrønnes med beplantning som sedum, græsser o.l.
3.
Udvendige overflader på alle områdets bygninger og anlæg skal fremtræde i materialernes naturfarver eller i jordfarver. Signal-



farver tillades ikke.

4.

Bebyggelsen skal fremstå med fladt tag eller ensidig taghældning med en hældning på mellem 5 og 30 grader. Tag og tagvinduer skal udføres med skjult inddækning.

5.

Taget skal udføres med en af følgende tre materialer :

A: Klassisk sort tagpap med listedækning

B: Forpatineret zink med stående false

C: Mos sedum tag – grønt tag med levende beplantning i tagfladen

6.

Tagudhæng må maks. være 30 cm.

7.

Bygningsoverflader må ikke være blanke eller reflekterende. Der tillades ikke materialer, der kan give anledning til refleksions- eller blændingsgener i naboområder og ift. forbipasserende. Der må således ikke anvendes materialer med glansværdi over 10 (mat).

8.

Der kan opsættes et skilt med selskabets navn og logo på bebyggelsens facade. Skiltet skal fremstå som enkeltbogstaver påsat facaden. Skiltet må maks være 0,5 m x 1 m.

Der må opstilles et henvisningsskilt ved områdets adgangsvej med selskabets navn og logo med maks. størrelse på 1 m i højden og 0,5 m i bredden.

Inden for området må opsættes maks. ét skilt eller lign. til formidling om vandværkets funktion. Skiltet må etableres i form af en digital skærm med en maksimal størrelse på 1,5 x 1,5 m. Skiltet skal placeres bag et vindue, og det tillades ikke påsat på facaden.

Derudover må skiltning og reklamering ikke finde sted.

9.

Min. 20% af vandværksbygningens nordvendte facade skal udformes med transparens, og vindue, så der sikres indblik til de indendørs vandbehandlingsanlæg.

§ 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.

Tæt omkring bygningerne, hvor der sker jævnlig færdsel samt på øvrige spor og stier, kan bevoksningen holdes kortklippet.

4.

Bebyggelse og anlæg skal tilpasses områdets naturlige terræn og omgivelser, hvor der kun må ske en terrænregulering på +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn. Dog kan der omkring skylltanken tillades en passende terrænregulering, så tankens top kommer under terræn.

5.

Området må ikke indhegnes, heller ikke med levende hegn, men skal fremstå som en integreret del af det omkringliggende, grønne område med uhindret adgang for offentligheden og med visuel kontakt til bygningen fra de grønne arealer.

6.

Der må plantes enkeltstående træer i grupper inden for området, såfremt det sikres at bygningen er synlig fra omgivelserne.

7.

Udendørs oplag må ikke finde sted.

8.

Der kan indpasses anlæg til lokal afledning af regnvand (LAR) fra områdets befæstede arealer, dog undtaget veje og parkeringsarealer, som skal anlægges med permeable belægninger jf. pkt. 5.3. Eventuelle anlæg skal være i form af landskabstilpassede bassiner, regnbede, grøfter o.l.

9.

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.

§ 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 "Eks-tern støj fra virksomheder".

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er etableret parkering, jf. § 5.2.,
- der er sket tilslutning til det offentlige kloaknet, jf. § 6.2,
- der er sikret adgang for trampesti, jf. § 5.4.

§ 13. Eksisterende planer

1.

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. E 118 for et seniorbofællesskab i Ejby fra 2003 samt Byplanvedtægt nr. 1 offentligt område fra 1975. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Lokalplan nr. E 118 og Byplanvedtægt nr. 1 for lokalplanens område.

§ 14. Servitutter

1.

Byplanvedtægt nr. 1 servitut af 01.11.1976-15276-40, Dok om fjernvarme/anlæg mv servitut af 14.04.1987-3660-40 og Lokalplan nr. E 110 vedr. servitut af 28.07.2003-15193-40 fortrænges af bestemmelserne i nærværende lokalplan gældende inden for lokalplanområdet.

§ 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.



Illustrationsplan, der viser hvordan bebyggelse, parkering og trampestier kan anlægges på arealet.



Lokalplanen er vedtaget af Middelfart Byråd den 4. oktober 2021.

Planen er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside den 3. november 2021.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre etablering af tekniske anlæg med tilhørende servicefunktioner, herunder vandværk og fastlægge placering af bebyggelsen. Lokalplanen muliggør et bruttoetageareal på 800 m², men det er på nuværende tidspunkt kun forventninger om at bygge en vandværksbygning på ca. 400 m². Bygningen vil rumme selve vandtankene og teknik, men også kontor, disponible rum mv. som kan benyttes af vandværkets servicefolk. Der vil ikke være permanent arbejdsplads på området, men anlægget skal serviceres periodevis.

Det maksimale bruttoetageareal, der kan opføres inden for området fastsættes til maks. 800 m². Ny bebyggelse må opføres i højst 2 etager foruden kælder og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 10 meter.

Bebyggelsen skal udføres, så den ligner et teknisk anlæg eller erhvervsbygning, dvs. at bebyggelsen i sit udtryk skal fremstå stringent uden for mange bygningsdetaljer. Lokalplanen fastsætter at vandværksbygningen skal fremtræde som en arkitektonisk helhed, der samtidig refererer til vandværkets processer, og bygningen skal udformes, så bygningskroppen som minimum fremtræder med 2 sammensatte volumener med forskellig højde og bredde. Dette skal sikre at bygningen ikke kommer til at fremtræde for klodset, men nedbrydes i mindre dele.

Lokalplanen fastlægger, at bebyggelsen skal fremstå i traditionelle bygningsmaterialer i form af håndstrøgne eller blødstrøgne teglsten i farverne, rød, brun, grå eller gul. Mindre bygningsdele i form af fx mindre facadepartier kan udføres i andre materialer træ, metal, indfarvet beton og sten. Farverne skal være i materialernes naturlige farver eller jordfarver for at spille sammen med naturen i området omkring vandværket.

Bebyggelsen skal fremstå med fladt tag eller ensidig taghældning med en hældning på mellem 5 og 30 grader. Tag og tagvinduer skal udføres med skjult inddækning. Synlige tekniske installationer skal fremstå som kubiske elementer, og materialer og farver herpå skal harmonere med resten af bygningen.

På arealet vil være en fritliggende skyllevandstank under jorden. Hertil være maks. to låg over terræn, som lokalplanen giver mulighed for kan rage 40 cm op fra terrænet, for at sikre at der ikke kører tung materiel herpå.

I facade mod nord skal etableres vinduer, der udgør min 20% af facaden, så bygningens indre i form af vandtanke er synlig for forbipasserende.



Foto taget fra overkørslen ved 'Anlægsvej' og 'Ved Skoven', hvor seniorboligerne ses til højre i billedet og søen med beplantning omkring til venstre i billedet. Hen over det grønne friareal ses eksisterende trampestier.



Foto taget fra friarealet, hvor bygningen planlægges placeret, hvor fredskoven ses til venstre i billedet og søen med beplantning omkring ses til højre.



Foto taget fra stien længst mod nord, hvor der er stiadgang til Vestmøsekov.



Lokalplanen fastsætter bestemmelser for skiltning, der sikrer, at der inden for området kan opsættes et skilt til brug for videreformidling af vandværkets funktioner. Det skal etableres i bygningens vindue og kan være i form af en digital skærm. Derudover må kun opsættes skilte med vandværkets navn/logo.

Ubebyggede arealer og beplantning

Ubebyggede arealer, hvor der ikke er bygning eller parkeringsareal skal tilsås 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. Det skal gives et naturligt og uglejet/vildt udtryk i området og hjælpe med at fremme biodiversiteten.

Området må ikke indhegnes, heller ikke med levende hegn, men skal fremstå som en integreret del af det grønne område med uhindret adgang for offentligheden og med visuel kontakt til bygningen fra de grønne arealer. Der må dog plantes enkeltstående træer i grupper inden for området, blot det sikres bygningen er synlig fra friarealet.

Veje, stier og parkering

Området skal vejbetjenes fra 'Anlægsvej', og der skal sikres stipassage nord om bygningen i form af en trampesti eller en klippet græssti med en placering i princippet som vist på illustrationsplanen side 13. Nord for området ligger arealer, som er udlagt til skovrejsning og boligområde i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse i Kommuneplan 2017-2029. Derfor er det vigtigt, at trampestiernes forløb tænkes sammen med den kommende planlægning nord for området, hvor der også løber en stipassage langs et beplantningsbælte nord for lokalplanområdet. Stiernes formål er at danne overordnede forbindelser mellem stiadgangspunkterne.

Inden for området skal etableres min. 3 parkeringspladser. Parkeringsarealet skal anlægges med permeabel belægning i form af grus, græsarmering eller lign. Da området skal serviceres med en lastbil periodevis, skal der sikres at der er gode oversigtsforhold og vendemuligheder hertil.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Retningslinjer

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer.

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



Det er på baggrund af områdets beliggenhed, terrænforhold og eksisterende oversvømmelseskortlægning og klimaplanlægning vurderet, at den del af området, der udlægges til bebyggelse, ikke er i risiko for oversvømmelse eller erosion. Det forventes ikke, at dette rammeområde - eller dele heraf - vil indgå i en fremtidig planlægning for områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion.

Lokalplan nr. 207 vurderes således ikke at få betydning for implementeringen af Planlovens bestemmelser om oversvømmelse og erosion.

Rammer

Lokalplanen er omfattet af Middelfart Kommuneplan 2017-2029 og beliggende i rammeområde O.07.04 - Ejby Skole, Idrætshal mm. udlagt til offentlige formål. Mindste tilladte miljøklasse inden for området er 1 og maksimal tilladte miljøklasse er 3. Områdets bebyggelsesprocent for hele rammeområdet er 40, hvor der må bygges i 2 etager i maks. 10 meters højde.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser. Der skal derfor ikke udarbejdes et kommuneplantillæg for området.

FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLANER

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. E 118 for et seniorbofællesskab i Ejby fra 2003 samt Byplanvedtægt nr. 1 offentligt område fra 1975. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan nr. 207 aflyses Lokalplan nr. E 118 og Byplanvedtægt nr. 1 dækkende for lokalplanens område.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Det skal sikres, at der i forbindelse med områdets anvendelse ikke sker forurening af grundvandet. Vandværker vurderes ikke at medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet og der skal derfor ikke udarbejdes en grundvandsredegørelse.

Den planlagte anvendelse til vandværk strider ikke mod beskyttelsesinteresserne.

Planlægningen strider ikke mod de statslige vandområdeplaner.

Naturbeskyttelse

Nord for området ligger en sø, der er beskyttet jf. Naturbeskyttelseslovens paragraf 3. Søen berøres ikke af, at områdets



udbygges og påvirkes derfor ikke. Søen er ikke omfattet af en søbeskyttelseslinje.

Fredskov og skovbyggelinje

Området vest for lokalplanområdet er registreret som fredskov. Hele lokalplanområdet er i henhold til naturbeskyttelseslovens § 17 omfattet af en skovbyggelinje kastet fra Vestermoseskoven. En udnyttelse af lokalplanen forudsætter, at Naturstyrelsen ophæver/reducerer skovbyggelinjen inden for lokalplanområdet, eller at Middelfart Kommune meddeler dispensation i henhold til naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1.

Natura 2000-områder

Der er ingen umiddelbare naturkvaliteter i området, der bygges på, da området fremstår med højt græsareal uden større artsdiversitet. Det vurderes derfor, at arealet ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rastområde for arter på habitatdirektivets bilag IV.

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område ligger i en afstand af mere end 4,7 km væk i form af Habitatområde 96 Lillebælt og Fuglebeskyttelsesområde 47 Lillebælt. Det er Middelfart Kommunes vurdering, at det ansøgte ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil påvirke et Natura 2000-område væsentligt eller medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

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'.

Kystbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger ikke inden for kystnærhedszonen.

Forurening

Området er ikke omfattet af områdeklassificeret område (byzone) eller registreret med jordforurening.

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 forurenet, eller at der er etableret en fast varig belægning på arealet jf. Lov om forurenet jord § 72 b. Kommunen og Regionen vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til Jordforureningslovens bestemmelser herom.

Handicapforhold

Indretning af området - herunder placeringen af handicap-P-pladser - skal ske under hensyntagen til adgangsforhold for



borgere med handicap. Parkeringsforhold, belysning, skiltning, belægnings 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.

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.

Området er ikke undersøgt af museumsmyndighederne inden lokalplanens endelige vedtagelse.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Ejby Vandværk.

Spildevand

Området ligger i kloakopland 201.18, der er planlagt til at skulle separatkloakeres. Spildevand fra ny bebyggelse skal i henhold til Spildevandsplanen ledes til renseanlægget Ejby Renseanlæg.

Renovation

Der er ikke behov for affaldssortering og -afhentning i området, da servicefolk ved vandværket tager evt. skrald med sig.

Varmeforsyning

Store dele af bygningerne vil fremstå uopvarmet. Toilet mv. vil blive opvarmet med en varmepumpe eller lign. anlæg.

Trafikstøj

Ved indpasning af eventuel ny bebyggelse i området skal det sikres, at denne ikke belastes med et støjniveau fra omgivende veje, der overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier, p.t. vejledning nr. 4/2007 om støj fra veje.

Vandværket vil ikke påvirke nærområdet med støj i nævneværdig omfang, da trafikken til og fra værket er begrænset; 1 gang månedligt kommer en fragtmænd, 2 gange årligt kommer en slamsuger og driftspersonalet kommer et par gange ugentligt.

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, miljøvur-



deres. 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 med følgende begrundelse

Planenforslaget fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan i byzone, og det vurderes, at planen ikke kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Det er derfor besluttet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering for forslaget til lokalplan for nyt vandværk i Ejby.

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. Middelfart Kommune gør opmærksom på, at kommunen ikke har ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten.

Byplanvedtægt nr. 1 servitut af 01.11.1976-15276-40,
Dok om fjernvarme/anlæg mv servitut af 14.04.1987-3660-40
Lokalplan nr. E 110 vedr. 3hæ servitut af 28.07.2003-15193-40
fortrænges af bestemmelserne i nærværende lokalplan gældende inden for lokalplanområdet.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

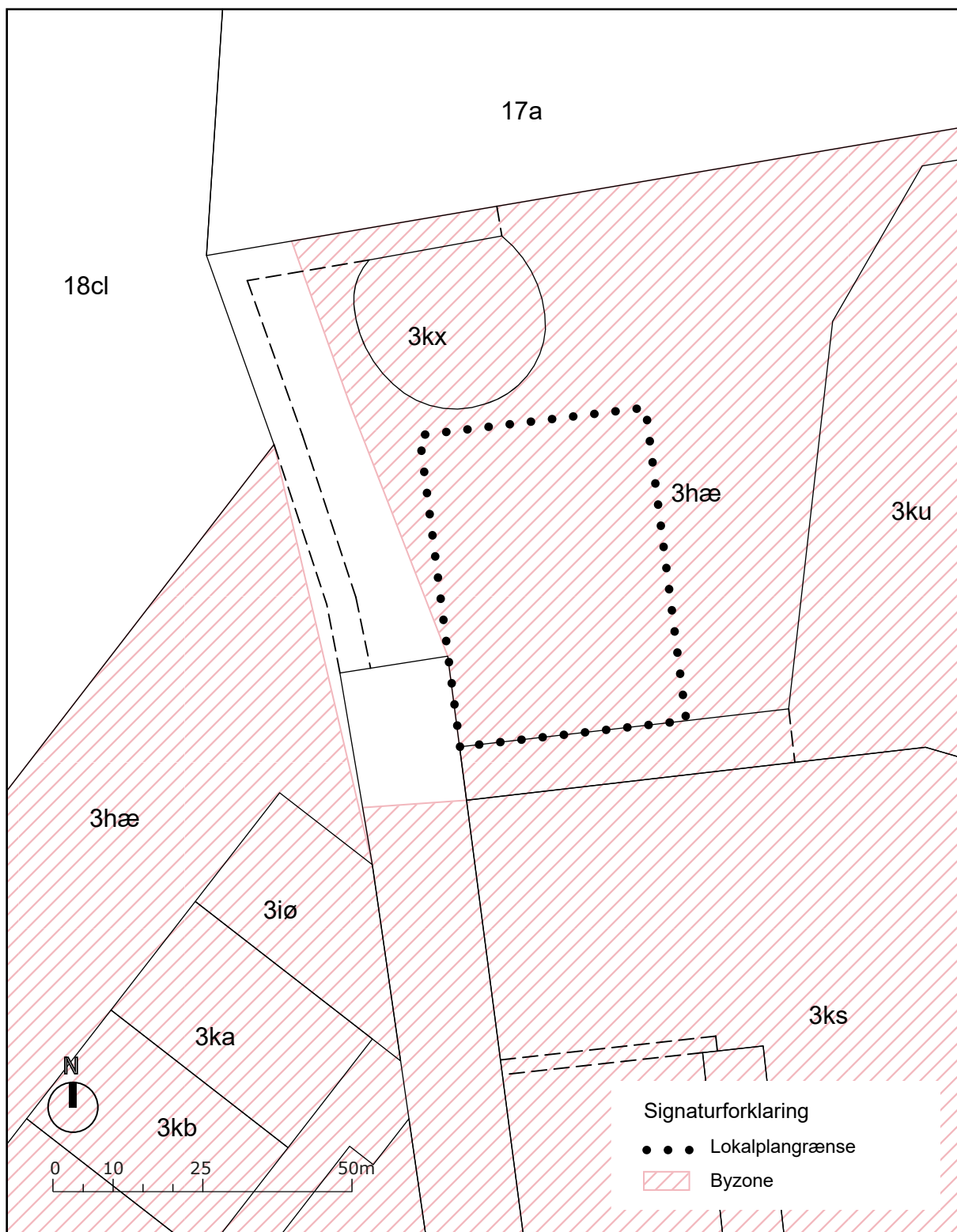
Der forventes, at Middelfart Kommune meddeler dispensation i henhold til naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1 for skovbygelinjen.

Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 207
Tekniske anlæg, Ejby Vandværk

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål: 1: 1.000

Dato: Marts 2021

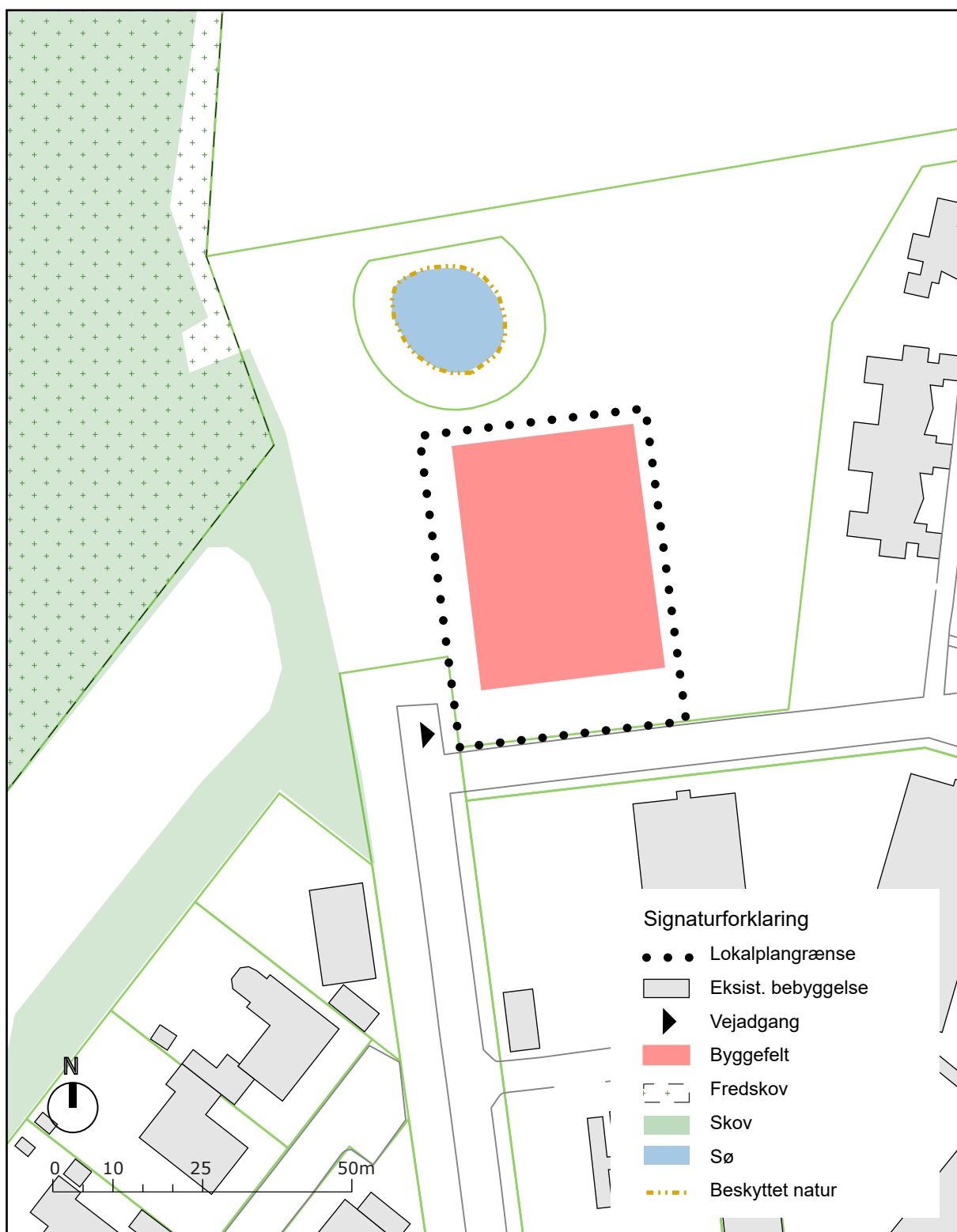


Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 207
Tekniske anlæg, Ejby Vandværk

Mål: 1: 1.000

Dato: Marts 2021

KORTBILAG 2: Lokalplankort





Middelfart
KOMMUNE

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