

Tillæg til

Kommuneplan 2021-2033

Middelfart Kommune og Trekantområdet



Middelfart
KOMMUNE



trekantomraadet



Middelfart
KOMMUNE

TILLÆG NR. 2

T.01.04. "Middelfart Vandværk"

Hører til Lokalplan nr. 211

TIL KOMMUNEPLAN 2021 – 2033

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 2021-2033 er at muliggøre opførelse af et nyt vandværk i Middelfart. Planområdet ligger i landzone og har ikke tidligere været omfattet af en ramme.

Med tillægget udlægges således et nyt rammeområde i kommuneplanen til tekniske formål (T.01.04), jf. figur 2. Rammen tillader bebyggelse til tekniske formål i form af vandværk med tilhørende relaterede faciliteter som drifts- og mandskabsbygninger, teknik- og ledningsanlæg, vandboringer, parkering o.l. Rammen tillader desuden en bebyggelsesprocent på 50 %, og at der må bygges op til kote 56 DVR90, inklusiv tekniske anlæg på tage. (Det svarer til, at bebyggelse må være mellem 15 til 19 m. over terræn. Rammen tillader miljøklasse 2 til 4.

Sideløbende med dette tillæg til kommuneplanen, er der udarbejdet Lokalplan nr. 211, "For et vandværk i Middelfart". Lokalplanen fastlægger byggeretsgivende bestemmelser for et vandværk, der opføres for at sikre forsyningssikkerheden i Middelfart Kommune. Det nye vandværk skal kunne dække hele forsyningsområdet og sikre tidssvarende vandforsyning. Området skal vejbetjenes fra sydvest, som vist herunder. Lokalplanen udlægger området til byzone.



Kortet viser det område, der udlægges til et nyt rammeområde. Vejadgangens placering er vist med sort pil.

Tillæg nr. 2 er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021-2033

Fredskov og skovbyggelinje

Lokalplanområdet er registreret som fredskov. En udnyttelse af området forudsætter, at Miljøstyrelsen meddeler dispensation efter skovloven.

Miljøstyrelsen har, ved lokalplanes udarbejdelse, givet forhåndstilsagn til ophævelse af fredskovspligten og en reduktion af skovbyggelinjen indenfor planområdet, da området udlægges med en anvendelse til almennyttige formål.

I henhold til naturbeskyttelseslovens § 17, er hele planområdet omfattet af skovbyggelinje kastet fra Stavrby Skov. En udnyttelse af planen forudsætter derfor, at Miljøstyrelsen reducerer skovbyggelinjen inden for planområdet, eller at Middelfart Kommune meddeler dispensation fra skovbyggelinjen i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1.

Habitatdirektivets Bilag IV

Middelfart Kommune har ikke kendskab til tidligere registreringer af raste- eller ynglested for arter på habitatdirektivets bilag IV i skovområdet, der ryddes og omdannes til hhv. nyt skovbryn og vandværk.

Det område af skoven, der skal ryddes og omdannes til skovbryn, er et almindeligt skovområde, bestående af 80-90 årige bøgetræer samt enkelte egetræer af samme alder. Skovområdet har indtil for få år siden været drevet traditionelt skovbrugsmæssigt med produktion og salg af træ. Derfor er der stort set ingen skæve, krogede, døde eller hule træer i området. Der er desuden meget begrænset dødt ved liggende i skovbunden, begrænset bundflora og ingen vandhuller. Disse steder benyttes til yngle- og/eller rastesteder for f.eks. flagermus og stor vandsalamander.

I forbindelse med kommuneplantillæggets udarbejdelse, har Middelfart Kommune besigtiget området to gange. Ved disse besigtigelser er der ikke registreret levesteder, der kan fungere som yngle- eller rasteområder for flagermus, stor vandsalamander eller andre arter på habitatdirektivets bilag IV.

På den baggrund vurderer Middelfart Kommune at der ikke vil ske væsentlig, negativ indvirkning på evt. Bilag IV-arters yngle- og rasteområder ved realisering af kommuneplantillægget.

Natura 2000-områder

Arealet indgår ikke et i internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste natura 2000-område ligger i en afstand af ca. 4 km. fra både Natura2000 område 111 "Røjle Klint og Kasmose Skov" og Natura2000 område 112 "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.

Planen hindrer således ikke målopfyldelse af Natura 2000-planer eller heraf afledte og gældende Natura 2000-handleplaner.

Naturområde / Grønt Danmarkskort:

Planområdet er udlagt som naturområder med særlige beskyttelsesinteresser under Grønt Danmarkskort. Af Middelfart kommuneplan 2021 - 2033 fremgår følgende retningslinjer for naturområder:

"Naturområderne skal sikre et mangfoldigt og varieret dyre- og planteliv. Hvis der helt undtagelsesvis tillades byggeri eller arealanvendelse, som forringer et naturområde, skal der stilles krav om udlægning af nye naturarealer, så naturværdierne samlet set bliver fastholdt

eller forbedret. Dette gælder også for byggeri eller arealanvendelse, som finder sted uden for selve naturområdet, hvis det påvirker naturområdet. Naturområderne må ikke inddrages til anden eller mere intensiv anvendelse, med mindre naturværdierne samlet bliver fastholdt eller forbedret. Hvor byggeri sker op til et naturområde, skal der etableres en fri zone mellem naturområdet og den ny bebyggelse. Der skal stilles vilkår, der sikrer overlevelse og fortsat udbredelse af de arter og naturtyper, der ligger til grund for udpegningen af de særligt værdifulde naturområder.”

Middelfart Kommune vurderer at kommunens retningslinje er overholdt, og at der er sikret overlevelse og fortsat udbredelse af de arter og naturtyper, der ligger til grund for udpegningen af de særligt værdifulde naturområder.

Det vurderes dels på baggrund af at, det areal hvor der fjernes træbevoksning er af mindre omfang og indgår i et større fredskovsområde. Derudover ophæves fredskovspligten af Miljøstyrelsen med vilkår om udlæg af erstatningsskov. Derfor udlægges 1,79 ha erstatningsskov, svarende til 200 % af det påvirkede fredskovspligtige areal, og derved bliver naturværdierne samlet fastholdt eller forbedret.

Grundvandsbeskyttelse

Der er drikkevandsinteresser i området. Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

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

Det nye vandværk vil ikke være til hinder for den fortsatte beskyttelse af drikkevandsinteresserne i området.

Kystnærhedszone

Planområdet ligger inden for kystnærhedszonen. Derfor er planlægningen omfattet af planlovens bestemmelser om at redegøre for den visuelle påvirkning af kystlandskabet, og hvis bebyggelsen overstiger en bygningshøjde på 8,5 m., skal der gives en begrundelse herfor.

Vandværket indeholder vandbeholdere, som udformes med en vis højde. Derfor giver planlægningen mulighed for, at bebyggelsen kan have en højde op kote 55 DVR90. Det svarer til, at bebyggelserne kan være mellem 15 og 19 meter over terræn. Derudover kan der placeres tekniske installationer på tage, med en højde op til en meter.

Begrundelsen, for at vandværket planlægges på denne placering er både funktionel og planlægningsmæssig. Når et vandværk placeres højt i terrænet, vil det kunne udnytte vandets naturlige fald. Dermed vil der skulle bruges mindre energi/strøm til at pumpe vandet ud i ledningsnettet til den enkelte forbruger. På den måde vil planlægningen understøtte Middelfart Kommunes klima- og energipolitik.

Planlægningsmæssigt er det også fordelagtigt, at det nye vandværk kan udnytte det ledningsnet, som allerede er eksisterende på denne placering. Den nuværende højdebeholder er ved planens udarbejdelse i funktion. Den planlægges at blive erstattet med det nye vandværk, som vil kunne benytte det eksisterende ledningsnet til fremtidig vandforsyning af Middelfart by og nærmeste omegn.

Vandværket er placeret ca. 600 meter fra kystlinjen, og mellem planområdet og kystlinjen er der både skov og bymæssig bebyggelse.

For at gøre plads til det nye vandværk er det nødvendigt, at del af skoven fældes. Både indenfor planområdet og i en afstand af ca. 20 meter fra skel. Som en overgang mellem

planområdet og den omkringliggende skov vil der blive etableret et skovbryn. Det forventes at være fuldt udvokset indenfor en periode på 20-30 år.

Der er udarbejdet visualiseringer fra kysten, som kan ses i forslag til lokalplan 211. Her fremgår det, at det planlagte vandværk i nogen grad vil kunne ses fra kysten i den periode, hvor skovbrynet vokser op. Derefter vil det være delvist skærmet af beplantning og indgå i den øvrige bymæssige sammenhæng.

Derfor vurderes det, at den planlagte bebyggelse ikke vil medføre en negativ påvirkning af kystlandskabet.

Se visualiseringer af det planlagte i Lokalplan 211.

Oversvømmelse og erosion

Middelfart Kommune har fastlagt retningslinje 7.1.2 i kommuneplanen 2021-2033 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 retningslinje 7.1.2 i Kommuneplan 2021-2033. 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 i kommuneplanen til vandværket - eller dele heraf - vil indgå i en fremtidig planlægning for områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion.

Kommuneplantillægget stemmer dermed overens med kommuneplanens retningslinje 7.1.2 vedr. oversvømmelse og erosion.

Miljøscreening

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. Som følge af en screening af kommuneplantillægget efter lovens § 8 vurderes det, at de miljømæssige konsekvenser, som følge af planens gennemførelse, er af en sådan karakter, at udarbejdelse af en egentlig miljøvurdering ikke er nødvendig med følgende begrundelse:

Planen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan, som antages ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Det har indgået i vurderingen, at anvendelsen af området til vandværk vurderes ikke at medføre fare for forurening af grundvandet, at sandsynligheden for, at der er mulige raste- og ynglesteder for arter på habitatdirektivets bilag IV, som f.eks. flagermus og stor vandsalamander inden for det skovområde, der ryddes, er lav, og at anvendelsen af området vurderes ikke at medføre gener for omgivelserne. Det skal i øvrigt bemærkes, at Miljøstyrelsen har givet forhåndstilsagn om ophævelse af fredskovspligten og reduktion af skovbyggelinjen indenfor planområdet, da området udlægges med en anvendelse til almenyttige formål.

Fremtidige rammebestemmelser:

Rammeområde T.01.04 – Middelfart Vandværk



Figur 2: Afgrænsning af det nye rammeområde T.01.04.

Generel anvendelse

Området er udlagt som område til tekniske formål.

Områdets status

Fredskov samt delvis udnyttelse til tekniske formål i form af eksisterende beholderanlæg.

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 50 % for området som helhed.

Bygningshøjden i området må ikke overstige kote 56 DVR90, inklusiv tekniske anlæg på tage.

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.

Andet

Se generelle rammebestemmelser.

Lokalplanlægning

Området er ikke omfattet af lokalplanlægning.

Zonestatus

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Kommuneplantillæg nr. 2 er vedtaget af Middelfart Byråd den, 27. juni, 2022

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Kommuneplantillæg nr. 2, er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside den 6. juli, 2022
