

Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 229

Viby Efterskole
Maj 2025

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 **"Lokalplan-bestemmelser"** og dernæst en **"Redegørelse"**. Lokalplan-bestemmelserne 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. 229

Viby Efterskole

Indhold

Indledning 5
Bestemmelser 10
§ 1. Lokalplanens formål 10
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus 10
§ 3. Områdets anvendelse 10
§ 4. Udstykning 11
§ 5. Veje, stier og parkering 11
§ 6. Tekniske anlæg 11
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering 12
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden, delområde I 12
§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning 13
§ 10. Grundejerforening 14
§ 11. Miljøforhold 14
§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse 15
§ 13. Eksisterende planer 15
§ 14. Servitutter 15
§ 15. Lokalplanens retsvirkninger 16
Vedtagelsespåtegnelse 17
Redegørelse 18
Lokalplanens forhold til kommuneplanen 21
Forhold til gældende lokalplaner 23
Lokalplanens forhold til anden planlægning 23
Servitutter 31
Ekspropriation 32
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER 33

Kortbilag 1: Matrikelkort
Kortbilag 2: Anvendelseskort
Bilag 3: Kommuneplantillæg nr. 20

INDLEDNING

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanen omfatter et område i den vestlige del af Nørre Aaby mellem Fynske Hovedbane og Vibyvej på ca. 2,6 ha. Området afgrænses af et boligområde mod øst og af Nørre Aaby Realskole og dennes udearealer mod nord og vest. En del af realskolens arealer udgøres af en mindre skov, som mod vest udgør den visuelle afgrænsning mod det åbne land. Mod syd afgrænses planområdet af Vibyvej. Arealerne syd for Vibyvej er under landbrugsdrift, men udlagt i kommuneplan 2021 til byudvikling til boligområde. Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 10i, 10n, og 10r, alle Nr. Aaby By, Nr. Aaby, samt matr. nr. 2y, Viby By, Udby.



Oversigtskort med matrikler (hvid streg) og lokalplanens afgrænsning (sort streg).

Matr.nr. 10r udgør Viby Efterskole, hvor den eksisterende bebyggelse består af en central bygning, der indeholder køkken og spisesal, to tværgående værelsesfløje, samt multihal, en række undervisningsrum, samt en dansesal. Den samlede bebyggelse udgør ca. 4641 m². Bygningerne er overvejende 1 etage med forskudte planer og enkelte i 2 etager.

Der er sket en etapevise udbygning af skolen, som ses i arkitekturen. Gennemgående er anvendelse af mursten, hvide vindue- og dørrammer samt facadeplader i sort, grå og hvid. Tagene er flade med undtagelse af værelsesbygningerne, der er udført med saddeltage.

Matriklerne 10i og 2y udgør en boligejendom, Vibyvej 26. Derudover består planområdet af en lærerbolig og teknikbygning, som begge ligger inden for matriklen 10n, Vibyvej 22.

Alle ejendommene har vejadgang fra Vibyvej. Ved hovedindgangen til skolen ligger det primære parkeringsareal, hvor der er anlagt samlet 46 parkeringspladser. Derudover anvendes det grønne areal i planområdets sydvestlige hjørne lejlighedsvis til parkering. Adgangen til lejlighedsparkeringen sker af en grusvej, som løber langs skolens vestlige og nordlige skel fra Vibyvej til Realskolen.

Der er stiadgang fra Skolevej via Realskolens parkeringsplads.

Til skolen hører et større parkområde, som primært er placeret i den vestlige og sydlige del af planområdet. Det består af græsareal med en samling af træer i den sydlige del, som afskærmer mod boligejendommen, Vibyvej 26.
Begrønnede volde afgrænser skolens areal med vest.

De primære udendørs opholdsarealer, som gårdrum og terrasser, er placeret helt tæt ved bygningerne på både nord og sydsiden.

Terrænet skråner jævnt med det laveste punkt mod syd (kote 18) til det højeste punkt mod nord (kote 22).



Figur 1 Skråfoto af Viby Efterskole, set fra øst.



Figur 2 Skolens hovedindgang og parkeringsareal, set fra Vibyvej.



Figur 3 Lærerboligen, Vibyvej 22, ses som det første hus i billedet.



Figur 4 Skolens areal vest for Vibyvej 26, som ses yderst til højre.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Viby Efterskole ønsker at udbygge efterskolens eksisterende faciliteter, da de over en årrække har oplevet stigende elevsøgning og derfor løbende har udvidet elevtallet. Over de næste 10-15 år ønsker de at gøre deres fysiske rammer bedre og større, da denne udvidelse er nødvendig for at kunne fremtidssikre skolen.

Skolen ønsker at opføre en ny værelsesfløj, udvide spisesalen, indrette flere multifunktionelle undervisningsrum og opføre en teatersal i op til 11 meters højde. Desuden ønsker de mulighed for at ændre skolens udearealer til en mere alsidig udnyttelse med hensyn til biodiversitet, vandopsamling, samt forbedrede parkeringsforhold i forbindelse med store arrangementer.

Skolens østlige areal ligger i byzone, hvorimod det vestlige ubebyggede areal ligger i landzone. Dette er også gældende for boligejendommen, Vibyvej 26. Derfor indgår denne ejendom i lokalplanen, således hele ejendommen, samt hele skolens ejendom overføres til byzone.

Det er lokalplanens formål at sikre udvidelses- og udviklingsmuligheder for efterskolen under hensyn til naboer og skolens eksisterende rammer.

Lokalplanområdet udlægges til offentligt formål i form af uddannelses- og døgninstitution. Vibyvej 26 og 22 kan fortsat anvendes som boliger.

Med udvidelse af skolen skal ny bebyggelse tilpasses de eksisterende bygninger, hvad angår materialer og farver, således bygningskomplekset fremstår som en samlet helhed.

Det er ligeledes lokalplanens formål at sikre afskærmende beplantning mod Vibyvej 26, og dermed sikre boligen for indbliksgener og lysgener fra nærliggende parkering.

En række ahorntræer mod nord kan udgøre potentielle yngle- og rastesteder for flagermus. Lokalplanen har til formål at bevare træerne, og dermed sker der ikke en påvirkning potentielle yngle- og rastesteder for flagermus.

Skolen udgør både støjfølsom anvendelse i form af undervisning og bolig for elever, samt kan påvirke omgivelserne med støj fra skolens aktiviteter. Derfor har lokalplanen til formål at sikre boligerne i området, samt skolens støjfølsomme anvendelse mod støj.

BESTEMMELSER

I henhold til lovbekendtgørelse 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 fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål i form af uddannelses- og døgninstitutioner,
- at sikre, at ny bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelse i materialer og farver,
- at sikre afskærmende beplantning mod naboboligen, Vibyvej 26,
- at sikre bevaring af ahorntræer, for at undgå påvirkning af flagermus,
- at sikre boliger og støjfølsomme anvendelser mod støj.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

§ 2.1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre af

Nr. Aaby By, Nr. Aaby: 10i, 10n, 10r

og

Viby By, Udby: 2y

samt alle parceller, der efter den 19.09.2024 udstykkes indenfor området.

§ 2.2. Lokalplanområdet ligger delvist i byzone og delvist i landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres området, som vist på kortbilag 1, til byzone.

§ 2.3. Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II og III, som vist på kortbilag 2.

§ 3. Områdets anvendelse

§ 3.1. Delområde I skal anvendes til område til offentlige formål, herunder uddannelsesinstitutioner og døgninstitutioner med tilhørende faciliteter og friarealer.

§ 3.2. Delområde II og III skal anvendes til område til offentlige formål, herunder uddannelsesinstitutioner og døgninstitutioner, samt til helårsboliger.

§ 4. Udstykning

§ 4.1. Delområde III kan frastykkes skolens areal.

§ 5. Veje, stier og parkering

§ 5.1. Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Vibyvej, som vist på kortbilag 2.

§ 5.2. Inden for området skal der udlægges areal til mindst 150 p-pladser. Parkeringsarealer skal etableres på parkeringsarealerne, vist på kortbilag 2, og efter vejlovgivningens regler.

Der kan etableres op til 10 p-pladser ved skolens hovedindgang uden for parkeringsarealerne.

§ 5.3. Parkeringsarealet P1 skal etableres fast belægning og/eller permeable belægning, som f.eks. græsarmering eller lignende.

§ 5.4. Parkeringsarealet P2 skal etableres med permeabel belægning, som f.eks. græsarmering eller lignende, der giver et begrønnet udseende.

§ 5.5. Handicappladser skal placeres nær bebyggelsen/hovedindgang og skal etableres på jævnt terræn og med synlig skiltning.

§ 5.6. Der skal sikres stiadgang, som vist på kortbilag 2.

§ 6. Tekniske anlæg

§ 6.1. Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.

§ 6.2. Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaknet i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan.

§ 6.3. Der kan etableres anlæg for solenergi på bygningers tag og/eller facade, hvis anlæggene indpasses under hensyntagen til bl.a. bygningens arkitektoniske udtryk.

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

§ 6.4. Der må ikke opsættes udendørs antenner, paraboler eller lignende, der er synlige fra veje eller stier udenfor lokalplanområdet.

§ 6.5. Ventilationsanlæg mv. skal placeres så de ikke ses fra offentlige veje eller fra de primære opholdsarealer i området.

§ 6.6. Inden for lokalplanområdet 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.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

§ 7.1. Inden for delområde I må der maksimalt opføres etageareal som fordelt:

- Byggefelt A: 7000 m^2 (Inkl. eksisterende bygninger)
- Byggefelt B: 2000 m^2
- Byggefelt C: 400 m^2

Dette svarer til en bebyggelsesprocent på samlet 40 for delområdet.

§ 7.2. Inden for byggefelt A og C må ny bebyggelse opføres i højst 2 etager og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 meter målt efter reglerne i Bygningsreglementet.

§ 7.3. Inden for byggefelt B må ny bebyggelse opføres i højst 2 etager og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 11 meter målt efter reglerne i Bygningsreglementet.

§ 7.4. Inden for delområde II (Vibyvej 26) må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30.

§ 7.5. Inden for delområde III (lærerboligen) må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30 for delområdet.

§ 7.6. Inden for delområde II og III må ny bebyggelse opføres i højst 2 etager og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 meter målt efter reglerne i Bygningsreglementet.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden, delområde I

§ 8.1. Farvemæssigt og formmæssigt skal ny bebyggelse harmonere med det oprindelige bygningskompleks.

Facaderne skal opføres i rødbrune til rosa-sandfarvede teglsten som primært materiale og evt. i kombination med materialerne træ, metal, glas, beton m.fl.

Enkelte bygningsafsnit, samt sekundære bygninger, må opføres med træ som det primære materiale.

§ 8.2. Vinduer og dørrammer skal være hvide.

§ 8.3. Mindre bygningsdele, som f.eks. vindskeder, sålbænke og lignende, samt kunstværker, som f.eks. gavlmalerier og lignende, kan opføres i andet materiale og farve.

§ 8.4. Inden for byggefelt B og C må nye bygninger opføres med facader i træ som primært materiale. I så fald er der ikke krav til farver på vinduer og dørrammer, jf. § 8.2.

Alternativt skal facader opføres i rødbrune til rosa-sandfarvede teglsten som primært materiale og evt. i kombination med materialerne træ, metal, glas, overfladebehandlet beton m.fl.

§ 8.5. Tage skal udformes som flade tage eller som saddeltage og må maksimalt gives en hældning på 45 grader. Tage skal opføres i røde teglsten eller i tagpap. Ved tage med hældning, beklædt med tagpap, skal tagene opføres med trekantlister.

§ 8.6. Skiltning på bygninger må kun være i form af mindre henvisningsskilte.

Der må ikke ske oplysning af facader.

§ 8.7. Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som f.eks. lysaviser eller animerede reklamer.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

§ 9.1. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende og være pænt vedligeholdte.

§ 9.2. Udendørs scenearealer skal placeres, som vist på kortbilag 2.

§ 9.3. Terrasser og scenearealer skal placeres i direkte sammenhæng med bygningerne.

§ 9.4. De ubefæstede arealer skal etableres som et parkområde med varierende beplantning af træer, buske og vilde blomster, samt græsarealer.

§ 9.5. Ahorntræerne, vist på kortbilag 2 som bevaringsværdige træer, skal bevares.

Syge eller døde bevaringsværdige træer kan normalt fjernes, mod at der plantes et nyt træ, som kan erstatte det fjernede. I så fald skal de erstattes af ahorn, eg eller lind, og de nye træer skal have en højde på min. 3 m og en stammeomkreds på min. 8-10 cm.

§ 9.6. Der skal etableres afskærmende beplantning i form af træer og buske i et beplantningsbælte i en bredde af 10 m, som vist på kortbilag 2. Beplantningen skal bestå af 3-5 forskellige hjemmehørende arter.

§ 9.7. Ved parkeringsareal P2 skal der etableres afskærmende beplantning i form af hæk 30 cm fra skel mod delområde II.

Hækken skal mindst være 1,5 m og maks. 2 m i højden.

Der skal desuden etableres afskærmende beplantning mod vejarealer i form af buske og træer.

§ 9.8. Der kan etableres støjhegn med en maks. højde på 2 meter for at afskærme mod parkeringsarealer. Et eventuelt hegn skal begrønnes.

§ 9.9. Der kan etableres regnvandsbassin, regnbede, wadier mm inden for delområde I til håndtering og forsinkelse af overfladevand inden udledning til regnvandskloak.

§ 9.10. Der kan terrænreguleres svarende til +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 meter.

Terrænregulering må ikke hindre den naturlige overfladeafstrømning af vand fra højere liggende ejendomme.

§ 9.11. Belysning af udendørsarealer må kun opføres som pullertbelysning med en maksimal højde på 1 m og med nedadvendt inddækket lyskilde

§ 9.12. Der må i alt etableres 2 fritstående skilte, henholdsvis ved parkeringsarealet P1 og ved parkeringsarealet P2.

Ved P1 må skilte have en højde på maksimal 4 m og en bredde på maksimal 1,5 m.

Ved P2 må skilte have en højde på maksimal 2,5 m og en bredde på maksimal 1,5 m.

§ 10. Grundejerforening

§ 10.1. Ingen bestemmelser.

§ 11. Miljøforhold

§ 11.1. Det skal sikres, at områdets funktioner ikke belastes med et støjniveau fra trafik, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ”Støj fra veje”, p.t. vejledning nr. 4/2007.

§ 11.2. Det skal sikres, at områdets funktioner ikke belastes med et støjniveau fra jernbane, der overstiger

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for "Støj og vibrationer fra jernbaner", p.t. tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997.

§ 11.3. Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet ikke påfører omgivelserne, herunder boligerne i lokalplanområdet, et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for "Ekstern støj fra virksomheder", p.t. vejledning nr. 5/1984.

Ligeledes skal det sikres, at lokalplanområdet ikke påvirkes af et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for "Ekstern støj fra virksomheder", p.t. vejledning nr. 5/1984.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 12.1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- vejadgang og stiforbindelser er anlagt, jf. §§ 5.1 og 5.6,
- der er etableret tilstrækkelig med parkering, jf. §§ 5.2 – 5.5,

  Note: lokalplanen fastsætter, at der skal udlægges areal til 150 p-pladser, men da udbygning af skolen sker i etaper, kan anlæggelsen af p-pladserne ske i takt med det egentlige behov i den enkelte etape.

- der er sket tilslutning til det offentlige kloaknet, jf. § 6.2,
- der er etableret afskærmende beplantning, jf. §§ 9,6 – 9,7.

§ 13. Eksisterende planer

§ 13.1. Lokalplanområdet er delvist omfattet af Lokalplan nr. 75 "Område til offentligt formål ved Vibyvej og Skolevej i Nørre Aaby" vedtaget i 2004. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Lokalplan nr. 75 "Område til offentligt formål ved Vibyvej og Skolevej i Nørre Aaby" inden for lokalplanområdet.

§ 14. Servitutter

§ 14.1. Der ophæves ingen servitutter.

§ 15. Lokalplanens retsvirkninger

§ 15.1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

§ 15.2. Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan. Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20).

§ 15.3. I lokalplanens § 3.1 udlægges arealer til offentlige formål. Det betyder, at ejeren efter planlovens § 48 – når visse forudsætninger er opfyldt – kan kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

§ 15.4. I henhold til § 47 i planloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

§ 15.5. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

§ 15.6. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jfr. ovenfor.

VEDTAGELSESPÅTEGNELSE

Lokalplanen er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd den 5. maj 2025.

Johannes Lundsfryd Jensen Borgmester	Steen Vinderslev Kommunaldirektør

Planforslaget er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside den 21. maj 2025.

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanens område er opdelt i tre delområder, hvor skolens areal er delområde I, boligen på Vibyvej 26 er delområde II og Vibyvej 22 udgør delområde III.

Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål i form af uddannelses- og døgninstitutioner.
Hensigten er at fastholde muligheden for en efterskole på området, samt at give den eksisterende efterskole mulighed for at udvide og forbedre deres fysiske rammer.

Lokalplanområdet omfatter også to boliger, som fortsat kan anvendes som bolig.

Lokalplanen fastlægger et byggefelt (byggefelt A), som omfatter de eksisterende skolebygninger og samtidig giver mulighed for udvidelse af skolens faciliteter.
Inden for byggefelt A må bygninger opføres i en maks. højde på 8,5 meter og 2 etager.

Byggefelt B er placeret i forlængelse af Byggefelt A, mod vest, og giver mulighed for byggeri i op til 11 meters højde. Det er skolens ønske at opføre en teatersal, og derfor gives der mulighed for en højere bygning i et begrænset areal.

Byggefelt C omfatter skolens nuværende teknikbygning, og lokalplanen giver mulighed for udvidelse inden for byggefeltet.

Byggefelterne sikrer, at skolens bebyggelse holdes samlet i den nordøstlige del af lokalplanområdet og sikre en afstand mellem skolebygningerne og boligerne.

Lokalplanen fastlægger et maks. etageareal for det enkelte byggefelt, svarende til en bebyggelsesprocent på 40 for delområde I.

Boligerne har hver en bebyggelsesprocent på 30.

Med udvidelse af skolen skal ny bebyggelse tilpasses de eksisterende bygninger, hvad angår materialer og farver, således bygningskomplekset fremstår som en samlet helhed. Dette vil sige, at det primære materiale skal være teglsten i rødbrune til rosa-sandfarvede nuancer med hvide vinduer og dørrammer.

Mindre bygningsdele kan opføres i andre materiale og enkelte

bygningsafsnit må opføres med træ som det primære materiale. Samtidig er der mulighed for, at nye bygninger inden for byggefelt B og C kan opføres med facader i træ som primært materiale, da dette kan give en variation til teglen i enkelte punkter. Væsentlig er dog, at skolens bebyggelse opleves som en helhed.

Der gives mulighed for tekniske anlæg, herunder solcelleanlæg på bebyggelsens tage, under forudsætning af en vis indpasning.

Ubebyggede arealer og beplantning

Skolens nære opholdsarealer er etableret som terrasser bl.a. ved skolens hovedindgang og ved værelsesfløjene. Alle terrasserne ligger i forlængelse af bygningerne og lokalplanen fastholder dette.

De øvrige ubebyggede arealer ligger primært i den sydlige og vestlige del af skolens område, og udgør skolens parkareal. Dette giver en naturlig overgang mod det åbne land.

Parkområdet skal fremstå med en varierende beplantning af træer, buske og vilde blomster, samt græsarealer. Lokalplanen giver mulighed for at etablere regnbede, wadier eller regnvandsbassin som et rekreativt element i parken. Beplantningen og vandhåndteringen kan bidrage til en større biodiversitet og en større kvalitet af skolens udearealer.

I parkområdets sydøstlige del er en større gruppe beplantning af buske og træer. Disse udgør en grænse mellem Vibyvej 26 og skolen og afskærmer mod indbliksgener. Lokalplanen fastholder denne beplantning, da der er udpeget et beplantningsbælte på 10 meter for at sikre en fortsat afskærmning.

Ligeledes sikres hækken mellem Vibyvej 26 og parkeringsarealet P2 som afskærmende beplantning. Da hækken ligger mod vest i forhold til boligen, sættes en maks. højde på hækken på 2 meter, således hækkens højde ikke medfører skyggegener.

En række ahorntræer i lokalplanområdets nordlige skel skal bevares, da træerne er potentielle yngle- og rastested for flagermus. Samtidig udgør træerne en visuel afgrænsning mellem efterskolens ejendom og realskolens ejendom.

Der gives mulighed for at etablere en udendørs scene i det nordvestlige hjørne af lokalplanområdet. Ved denne placering ligger scenen længst muligt væk for boliger og en kommende teaterbygning kan afskærme for støj.

Lokalplan fastsætter bestemmelser for skiltning. Ved skolens indgang, mod Vibyvej, står en skiltepylon på ca. 4 m i højden. Lokalplanen giver fortsat mulighed for denne pylon. Samtidig gives der mulighed for en skiltepylon ved parkeringsarealet P2. Da det ligger på grænsen til det åbne land må denne pylon have en højde på maksimalt 2,5 m.

Veje, stier og parkering

Vejadgangen sker fortsat fra Vibyvej ved den eksisterende parkeringsplads. Der gives med lokalplanen mulighed for en sekundær vejadgang fra Vibyvej til forsyning af det nye parkeringsareal (P2). Vejadgang skal ske hen over matr.nr. 2x, der er ejet af Nørre Aaby Realskole. Der foreligger en skriftlig aftale mellem realskolen og efterskolen om benyttelse af vejen.

Der udlægges to parkeringsarealer, henholdsvis den eksisterende parkering (P1) ved skolens indgang, hvor der er 43 p-pladser. Henholdsvis i lokalplans sydvestlige område, hvor der udlægges et større parkeringsareal (P2), der skal kunne dække parkeringsbehovet ved særlige arrangementer. Samlet for de to parkeringsarealer skal der udlægges areal til mindst 150 p-pladser, som er skolens behov ved arrangementer.

Parkeringsarealet P2 skal etableres i græsarmering eller anden permeabel belægning, der giver et begrønnet udseende, da arealet ligger i forlængelses af skolens parkområde. Den eksisterende stiadgang fra Skolevej via realskolens parkering er sikret med lokalplanens bestemmelser.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Denne lokalplan vil blive politisk behandlet under samme periode som kommunens nye kommuneplan 2025-2037.

Lokalplanen forholder sig derfor både til den gældende kommuneplan 2021-2033 og den kommende kommuneplan 2025-2037.

RETNINGSLINJER

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer.

RAMMER

Viby Efterskole ligger inden for rammeområde O.05.02 Real- og efterskole ved Skolevej, som udlægger et større område til offentlige formål i form af skole, sportsplads og andre offentlige eller private institutioner. En mindre del af efterskolens areal ligger dog uden for rammen. Derfor er der sideløbende med lokalplanen udarbejdet tillæg nr. 20 til Kommuneplan 2021-2033.

For rammeområde O.05.02 ændres afgrænsningen, så hele matr.nr. 10r og 10n Nr. Aaby By, Nr. Aaby inddrages i rammeområdet.

Samtidig tilføjes boliger som generel anvendelse, da lokalplanen fastlægger to delområder med anvendelsen boliger.

Rammen fastsætter en maks. højde for bygninger på 10 meter, men der gives mulighed for sportshaller og lignende i op til 11 meter. Med tillægget ændres den maksimale højde generelt for området til 11 meter.

Støjkonsekvenszone

Kommuneplanerne udlægger støjkonsekvenszoner omkring planlagte og eksisterende støjende anlæg. I Kommuneplan 2021-2033 ligger hele planområdet inden for støjkonsekvenszonen omkring Den Fynske Hovedbane.

I Kommuneplan 2025-2037 ligger en mindre del af planområdet inden for støjgrænsen på 54-59 dB fra hovedbanen.

Kommuneplanernes retningslinje 6.1.1 for støjkonsekvensområder fastlægger, at støjbelastede områder ikke må udlægges til støjfølsom anvendelse. Omkring anlæg

eller aktiviteter, der kan give væsentlige støjgener for omgivelserne, udlægges støjkonsekvenszoner, hvor der kan forekomme støjniveauer, der overskrider de vejledende grænseværdier. I støjkonsekvenszoner kan der ikke udlægges områder til støjfølsom anvendelse (som f.eks. boliger), før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt.

I lydnotat vedrørende støj og vibrationer fra jernbanetrafik af 8. marts 2024 konkluderes det, at miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for både bebyggelse og udendørs opholdsarealer er overholdt. På den baggrund er det kommunens vurdering, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanernes retningslinje for støjkonsekvenszone.

Produktionserhverv

Middelfart Kommune har i Kommuneplan 2021-2033 og kommuneplan 2025-2037 fastlagt retningslinjer for erhvervsområder forbeholdt produktionserhverv og tilhørende konsekvensområder iht. Planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 24 og nr. 25.

Nærmeste område forbeholdt produktionserhverv, samt den tilhørende konsekvenszone ligger i en afstand af ca. 5 km fra planområdet.

Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje 2.2.4 om områder forbeholdt produktionserhverv og retningslinje 2.2.5 om konsekvensområder omkring områder forbeholdt produktionserhverv.

Oversvømmelse og erosion

Middelfart Kommune har i Kommuneplan 2021-2033 fastlagt retningslinjer for oversvømmelse og erosion, retningslinje 7.1.2.

Planområdet er ikke omfattet af udpegningen ”Oversvømmelse og erosion” i Kommuneplan 2021-2033, hvorimod Kommuneplan 2025-2037 viser, at der er områder på skolens område, som er i risiko for oversvømmelse. Det er hovedsageligt ved skolens bygninger, i skakter og hvor terrænet falder ned til bygningerne.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg er der redegjort for vandhåndtering i et notat, påviser, at der er tilstrækkeligt areal til et eventuelt forsinkelsesbassin, der også kan håndtere vand i skybrudssituationer. Opstuvning af vand skal forhindres via

afstrømning på terræn til forsinkelsesbassin inden udledning til regnvandsledning.

Planerne for området vurderes derfor at være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje om oversvømmelse og erosion.

FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLANER

Lokalplanområdet er delvist omfattet af Lokalplan nr. 75 "Område til offentligt formål ved Vibyvej og Skolevej i Nørre Aaby", vedtaget i 2004. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Lokalplan nr. 75 inden for lokalplanområdet.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

LANDSPLANLÆGNING

Grundvandsbeskyttelse

Planområdet er beliggende inden for Område med særlig drikkevandsinteresse med en afstand på 180 m til nitratfølsomme indvindingsområder og indsatsområder.

Da der ikke med planen ændres anvendelse, og kun gives mulighed for udvidelse af eksisterende skolebygningerne vurderes planen ikke at medføre en væsentlig påvirkning på drikkevandsinteresserne.

VANDOMRÅDEPLANER

Vandområdeplanerne er en samlet plan for at forbedre det danske vandmiljø i kystvande, søer, vandløb og grundvand i overensstemmelse med EU's vandrammedirektiv. Lokalplanområdet ligger inden for hovedvandopland nr. DK 1.12 Lillebælt/Fyn.

Jævnfør Indsatsbekendtgørelsens § 8, stk. 1 skal kommunalbestyrelsen ved administration af lovgivningen forebygge forringelse af tilstanden for overfladevandområder og grundvandsforekomster og sikre, at opfyldelse af de miljømål, der er fastlagt i bekendtgørelse om miljømål for overfladevandområder og grundvandsforekomster, ikke forhindres.

Under en del af planområdet ligger en terrænnær grundvandsforekomst med god kvalitativ tilstand og ringe kemisk tilstand. Der er fastsat miljømål om god kvalitativ og kemisk tilstand. Planområdet ligger inden for område med

særlige drikkevandsinteresser (OSD). Med lokalplanen gives ikke mulighed for grundvandstruende aktiviteter i området og det vurderes, at anvendelse til offentligt formål i et område med eksisterende bebyggelse ikke vil medføre en forringelse af drikkevandsbeskyttelsen.

Planområdet er delvis fælleskloakeret og delvis separatkloakeres med et tillæg til spildevandsplanen, begge kloakeringer inden for et kloakopland med udløb til Lillebælt. Lillebælt udgør et vandområdedistrikt under kystvande, der har en ikke-god kemisk tilstand og ringe økologisk tilstand, mens miljømålet er fastsat til god kemisk og god økologisk tilstand. En fortsat anvendelse af lokalplanområdet til offentligt formål vurderes ikke at medføre væsentlig fare for forurening af kystvandet.

På den baggrund vurderes, at realisering af planen ikke vil forringe tilstanden af områdets grundvandsforekomster eller hindre en opfyldelse af de fastlagte miljømål for Lillebælt. Planlægningen strider således ikke mod de statslige vandområdeplaner

Habitatdirektiv

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 rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Natura 2000-områder
EU's naturbeskyttelsesdirektiver, fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Det skal ske ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Habitatområderne og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne.

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen/projektet kan skade et Natura 2000-område.

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område er N112 – Lillebælt, der består af Habitatområde H96 og Fuglebeskyttelsesområde F47. N112 ligger ca. 2,0 km sydvest for planområdet.

Habitatområdet er specielt udpeget for at beskytte Lillebælt, der blandt andet indeholder mere end 5 % af naturtyperne sandbanke, kystlaguner og strandsøer, bugter og vige, samt stenrev inden for den kontinentale biogeografiske region.
Ud fra udpegningsgrundlag, samt planområdets planlagte anvendelse, størrelse og afstand til Natura2000-området, er det Middelfart Kommunes vurdering, at planens anvendelse og mulighed for bebyggelse ikke medfører aktiviteter, som direkte eller indirekte kan have indflydelse på området eller dets udpegningsgrundlag.

Fuglebeskyttelsesområdet er udpeget for en række træk- og ynglefugle. Fuglenes yngleplads er knyttet til strandenge, skov, rørskov, og vådområderne i tæt forbindelse med kysten. Planområdets beliggenhed højt og tørt, som bymæssig afgræsning af Nørre Aaby nær jernbane, samt anvendelsen af området medvirker til, at området er så forstyrret af menneskelig aktivitet, at planområdet ikke udgør en egnet fourageringsområde- eller ynglelokalitet for fugle på udpegningsgrundlaget.

I planplanområdet er ikke registreret forekomster af naturtyper, der forekommer på udpegningsgrundlaget for N112, ligesom der heller ikke er egnede habitater for arterne på udpegningsgrundlaget.

Bilag IV
Planen ligger indenfor udbredelsesområdet for en række arter opført på Habitatdirektivets bilag IV - herunder flere flagermusarter (dam-, trold-, dværg-, brun- og syd-) samt odder, markfirben, stor vandsalamander, jf. Håndbog om dyrearter på Habitatdirektivets Bilag IV del 1 og del 2.

Der er intet konkret kendskab til, at der indenfor planområdet forefindes bilag IV-arter. Langs lokalplanområdets nordlige grænse står en række ahorntræer, som kan udgøre potentielle yngle- og rastesteder for flagermus. Dette er konstateret ved en besigtigelse af planområdet. Træerne bevares med lokalplanen. Der er ikke øvrig beplantning, der forventes påvirket af ny bebyggelse. Det vurderes derfor, at tillægget ikke påvirker yngle- og rastesteder for bilag IV-arter.

KLIMAPLAN FOR MIDDELFART KOMMUNE

Byrådet vil arbejde aktivt for at opfylde Paris-aftalen og målsætning om klimaneutralitet senest 2050. Der er stor bevågenhed om at de menneskeskabte klimaforandringer er menneskehedens største udfordringer. Af samme årsag belyses planer, programmer, aktiviteter og projekters m.v.

klimabelastning således at beslutninger træffes på et oplyst grundlag. Dette gælder både forebyggelse og tilpasning.

Forebyggelse
Middelfart Kommune vil arbejde for en bæredygtig udvikling og gå forrest, når vi selv bygger nyt, indretter byrum og udbyder arealer til byudvikling. Vi vil til egne byggerier, arbejde for at stille krav til max CO2-udledning i overensstemmelse med Reduction Roadmaps målsætning på 5,8 kg CO2 pr. m², certificeringsordninger (f.eks. DGNB og Svanemærket), og sætte fokus på bæredygtige materialer – herunder genbrugsmaterialer samt bidrage til natur og biodiversitet til inspiration for andre.
Nærværende lokalplan giver mulighed for at udbygge eksisterende bebyggelse med ca. 5059 m². Dette medfører en CO2 udledning på 8 kg. pr. m² pr. år (grænseværdi for institutioner for nybyggeri, 1. juli 2025). Det svarer til en årlig udledning på 40,5 tons pr. år i byggeriets levetid. Byggeri kan ofte have en levetid på 50-100 år.

Tilpasning
Lokalplanen giver mulighed for etablering af solenergianlæg på tage.

ØVRIGE BINDINGER

Forurening

En del af lokalplanområdet er områdeklassificeret, hvilket betyder, at overjorden forventes at være lettere forurenet fra mange års påvirkning fra blandt andet trafik og industri.

For alt nybyggeri til bolig gælder det i henhold til Lov om forurenet jord, § 72b, stk. 1, at ejer skal sikre sig, at friarealerne er indrettet med mindst 0,5 meter uforurenet jord eller varig fast belægning. Med arealets beliggenhed inden for områdeklassificering må det forventes, at overjorden ikke opfylder dette. Der kan derfor være behov for at udskifte jorden eller dokumentere, at jorden er ren.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes. Kommunen og Regionen vurderer herefter, om forureningen har betydning, og 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,

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.

Museum Odense har oplyst, at der ikke er registreret fortidsminder inden for lokalplanarealet. Der er imidlertid registreret forundersøgelser umiddelbart nordvest for arealet og her er der fremkommet affaldsgruber med keramik fra bondestenalderen og det kan således ikke udelukkes, at lokalplanområdet rummer jordfaste fortidsminder.

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 Nørre Aaby Vandværk.

Spildevand

Spildevandsplanen udlægger den østlige del af planområdet til fælleskloakeret. Den vestlige del af planområdet er uden for kloakopland. Derfor skal der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen for planområdets vestlige del, som udlægger den vestlige del som separatkloakeret. Den østlige del fastholdes som fælleskloakeret.

Overfladevand skal forsinkes inden udløb til regnvandsledning. Et vandhåndteringsnotat, udarbejdet i forbindelse med planlægningen, påviser, at der er tilstrækkeligt areal til et eventuelt forsinkelsesbassin, der også kan håndtere vand i skybrudssituationer.

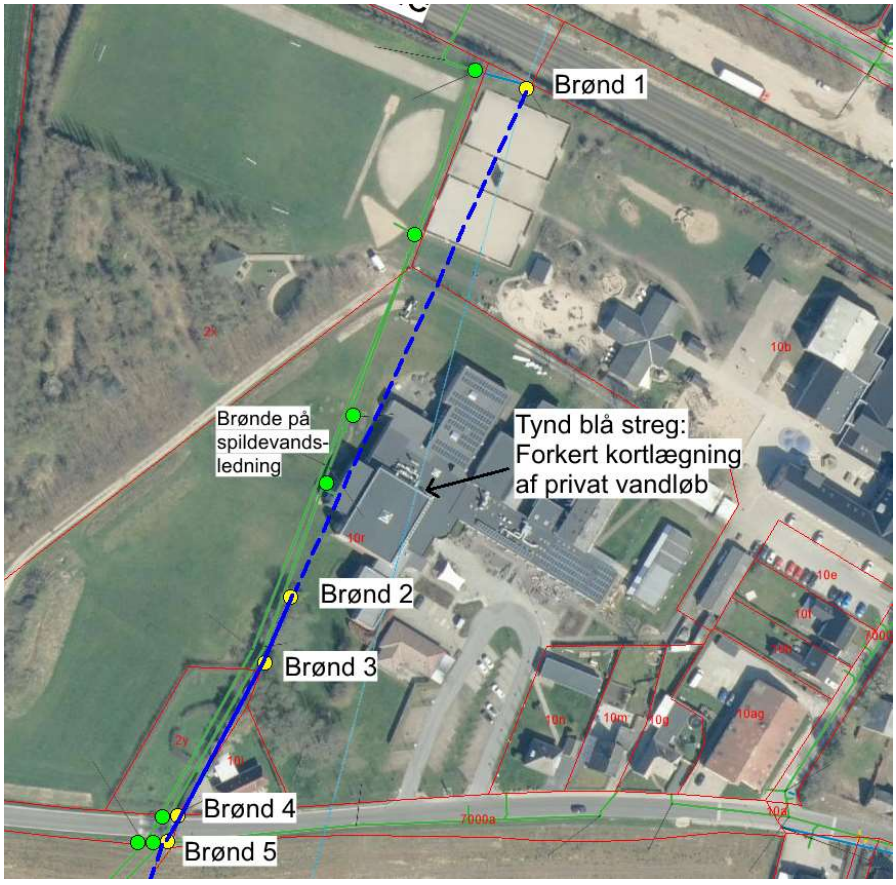
Arealbehovet er forholdsvis lille og bassinet kan derfor indgå i skolens parkområde og udformes som vådbassin, wadier eller regnbede, der alle kan tilføre et rekreativt element til skolens udendørs opholdsarealer.

Alternativt kan bassinet etableres som et rørbassin.

Indenfor lokalplanområdet ligger to spildevandsledninger tilhørende Middelfart Spildevand Holding A/S samt et privat vandløb, som ejes af de enkelte lodsejere. Placering af ledningerne fremgår af figur 5. Det præcise forløb af det private vandløb kendes ikke mellem brøndene markeret gult.

Byggefelt B er placeret over det rørlagte vandløb og spildvandsledningerne. Det er skolens hensigt at omlægge disse ledninger ved opførelsen af en teaterbygning.

Ejerne af matriklerne, hvori det private rørlagte vandløb ligger, har jævnfør vandløbsloven ansvar for vedligeholdelse og udbedring af røret ved skader/brud/tilstopninger m.v. Hvis der forekommer oversvømmelser eller vandskader ved det private vandløb ved jernbanen eller længere opstrøms, som kan henføres til skader på røret i arealerne, som tilhører Viby Efterskole, så kan efterskolen blive holdt erstatningsansvarlig.



Figur 5 – Kortudsnittet viser placeringen af rørlagt vandløb (blå stiplet streg) og placering af spildevandsledninger (grøn streg).

I brønd 1 jf. figur 5 er der et overløb fra vandløbet til spildevandsledningen. Middelfart Spildevand arbejder på at fjerne "uvedkommende vand" fra spildevandsledninger. Vand

fra rørlagte vandløb er som udgangspunkt ”uvedkommende vand”. På sigt kan der altså blive større belastning af det rørlagte vandløb.

Det er væsentligt, at Viby Efterskole er opmærksom på skolens forpligtelser forbundet med det rørlagte vandløb og spildevandsledningerne, som gennemskærer deres matrikel. Det er også vigtigt, at Efterskolen i forbindelse med eventuel omlægning af rørene er i dialog med Middelfart Kommune og Middelfart Spildevand Holding A/S.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger delvist inden for fjernvarmens forsyningsområde den del af den kollektive varmeforsynings område, som er forsynet med fjernvarme.

Tilbygninger til skolen forventes at kunne forsynes gennem det interne fjernevarmesystem fra hovedbygningen. Hvis bygningerne derimod skal forsynes via nye stikledninger, skal der udarbejdes projektforslag.

Affald

Der skal etableres beholdere til opsamling af dagrenovation og genanvendeligt affald iht. Middelfart Kommunes husholdningsregulativ.

Ladestanderbekendtgørelsen

Bekendtgørelsen fastlægger, hvor mange ladestandere, der minimum skal opsættes og forberedes i forbindelse med nybyggeri og ændret anvendelse. Vejledende kan oplyses, at gældende ladestanderbekendtgørelse fastsætter, at der for ”Beboelsesbygninger med mere end 10 parkeringspladser skal forberede alle parkeringspladser til ladestandere. ”, jf. ladestanderbekendtgørelsens § 5.1, BEK nr. 181 af 05/03/2020.

Støj

Viby Efterskole ligger inden for støjkonsekvenszonen for jernbanestrækningen Odense – Middelfart. Samtidig påvirker skolen med sine aktiviteter nærmeste boliger. Med udlægget af en ny parkeringsplads skal der redegøres for påvirkningen af støj fra parkering på nærmeste bolig, Vibyvej 26.

Der er i forbindelse med planlægningen udarbejdet en støjredegørelse som belyser støj og vibrationer fra jernbanen mod planområdet samt støj fra den planlagte parkeringsplads i området.

Støj og vibrationer fra jernbanen
Den vejledende grænseværdi for støj for jernbaner mod boliger, skoler, børnehaver, vuggestuer og undervisningsbygninger samt udendørs opholdsarealer er 64 dB.

Der gælder desuden krav til både det maksimale støjniveau og vibrationsniveauet. Den vejledende grænseværdi for maksimalniveauet er 85 dB, og grænseværdien for vibrationer er 75 dB KB-vægtet accelerationsniveau.

For at undgå vibrationer er der fastsat en planlægningsmæssig mindsteafstand på 50 meter mellem spormidte og de nævnte arealanvendelser. Skolen skelgrænse ligger i en afstand af ca. 90 meter til mellem nærmeste spormidte.

Planområdet er i henhold til miljøstyrelsens vejledende støjkort 2022 DK delvist beliggende indenfor et område belastet med støj på 54-59 dB. Der er udarbejdet en støjredegørelse. Støjredegørelsen viser, at grænseværdierne for togstøjen overholdes uden yderligere støjreducerende tiltag.

Støj fra parkering
Resultaterne af de gennemførte beregninger viser, at støjbelastningen i dagperioden mellem kl. 07-18 alle dage hidrørende fra parkeringsoperationerne på det planlagte parkeringsareal (P2) må forventes at antage værdier af størrelsesorden 32 – 40 dB i skel til matr.nr. 2Y / Vibyvej 26.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for blandet bolig og erhverv er 45 dB for dagsperioden på lørdage kl. 07-14 samt på søn- og helligdage for perioden kl. 07-18. Parkeringspladsen anvendes ikke i aften-/natperioden.

I beregningerne indgår ikke genetillæg på 5 dB for støjens indhold af tydeligt hørbare impulslyde fra f.eks. dørsmæk mv., idet tillægget alene gives på grundlag af en subjektiv vurdering foretaget på stedet.

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.

Vurderingen baseres på:

- at planen ikke muliggør anlægsprojekter omfattet af lovens bilag 1,
- at planen muliggør anlægsprojekter omfattet af lovens bilag 2, pkt. 10b, men omfatter et mindre område på lokalt plan,
- at planen ikke medfører væsentlig indvirkning på miljøet,
- at planen ikke berører eller påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde,
- at planlægningen ikke vurderes at påvirke drikkevandsinteresser og naturbeskyttelsesinteresser, herunder Bilag IV arter.

Miljøscreeningen med screeningsafgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslagene.

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, samt ansvar for ledninger, servitutarealer mv. der fremgår omtrentligt af lokalplanens kortbilag 2.

Indenfor planområdet er tinglyst en række servitutter, heraf fire som vurderes at kunne have en betydning for planlægningen.

Dok om byggelinier mv
Tinglyst på matr.nr. 10r og 10n Nr. Aaby By, Nr. Aaby
Lyst: 13.12.1954
Beskrivelse: Vejbyggelinje mod Vibyvej i en afstand af 10,0 m fra vejmidte, heraf højde og passagetillæg på 1,5 x højdeforskellen + 1,0 m til passage.

Der fastsættes ikke byggefelter inden for byggelinjen. Lokalplanen er dermed i overensstemmelse med servitutten.

Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, prioriteret forud for pantegæld
Tinglyst på matr.nr. 10r Nr. Aaby By, Nr. Aaby
Lyst: 24.02.1984

Beskrivelse: Kloakledninger med servitutbælte på 2,0 m fra ledningsmidte.

Kloakledningen ligger under byggefelt B. Det er skolens hensigt at flytte ledningen ved opførelsen af en teatersal.

Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Tinglyst på matr.nr. 10r Nr. Aaby By, Nr. Aaby
Lyst: 03.08.2004
Beskrivelse: Kloakledninger med servitutbælte på 2,0 m fra ledningsmidte.

Kloakledningen ligger under byggefelt B. Det er skolens hensigt at flytte ledningen ved opførelsen af en teatersal.

Færdselsret
Tinglyst på matr.nr. 10r Nr. Aaby By, Nr. Aaby
Lyst: 21.06.2021
Beskrivelse: Færdselsret for matr.nr. 10r (Viby Efterskole) over en 3,0 m bred adgangsvej beliggende matr.nr. 2x (Nr. Aaby Realskole). Må alene benyttes af brandmyndighederne.

Der er indgået skriftlig aftale mellem Viby Efterskole og Nr. Aaby Realskole om medbenyttelse af vejen som adgang til græsparkering.

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 virkeliggørelse 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 lokalplan offentliggørelse. 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.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Trafikregulering
Der kan ikke, uden samtykke fra politiet, gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdslens sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

Grundvandssænkning
I henhold til vandforsyningsloven og byggeloven skal ansøgning eller anmeldelse sendes til Middelfart Kommune inden igangsættelse af en midlertidig eller en permanent grundvandssænkning i området.

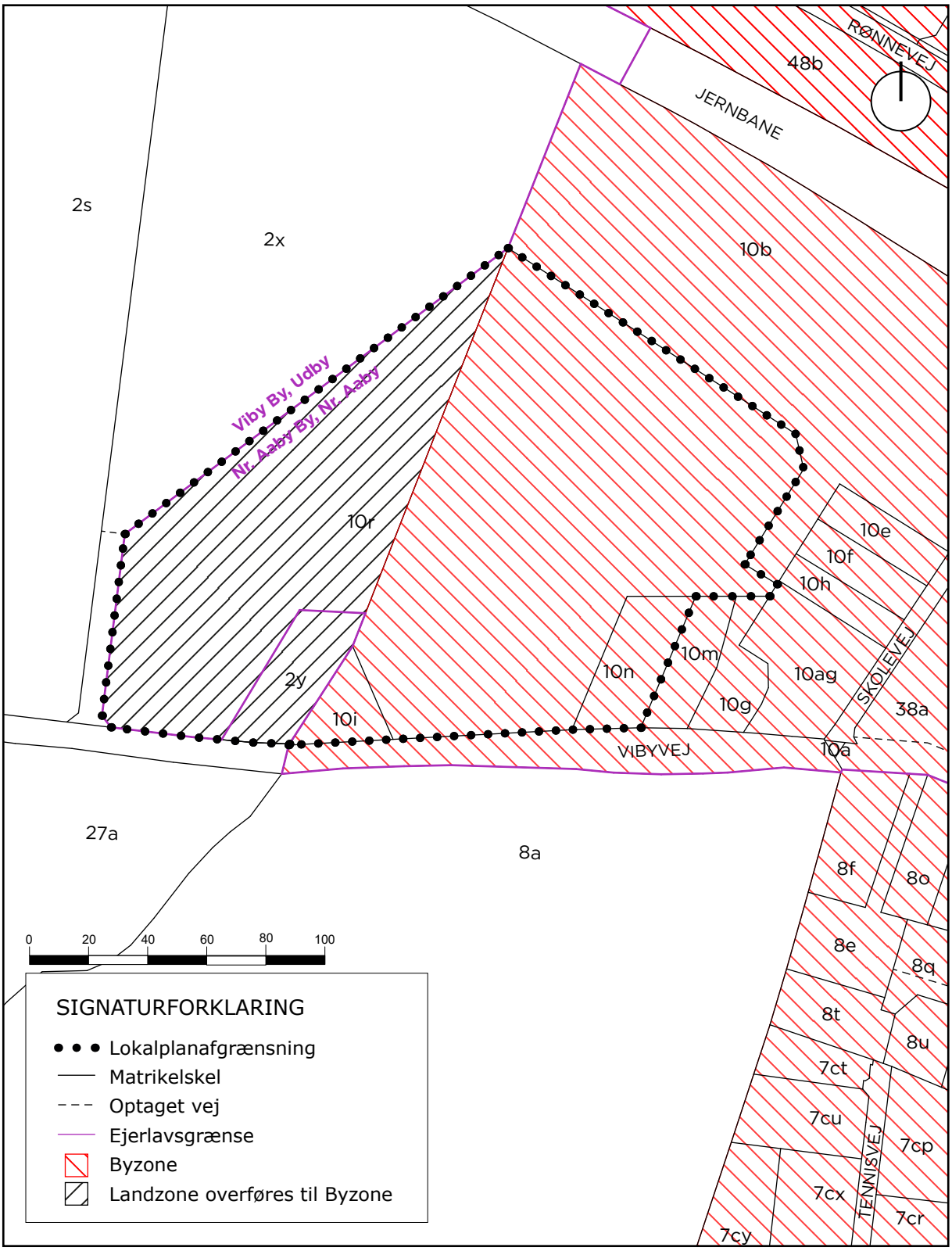
Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 229

Viby efterskole

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål 1:2000 print i A4
November 2024



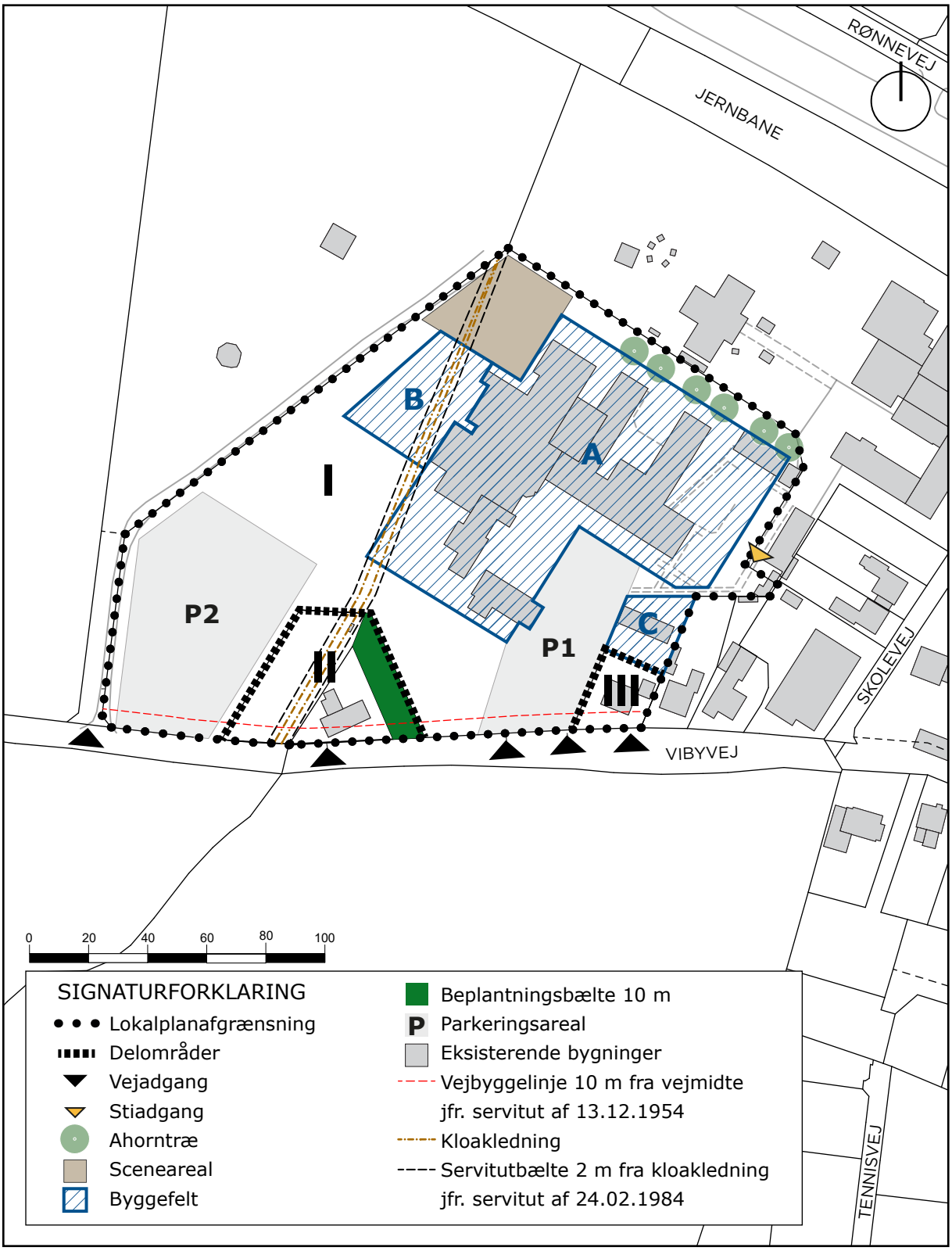
Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 229

Viby efterskole

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål 1:2000 print i A4
November 2024





TILLÆG NR. 20 TIL KOMMUNEPLAN 2021 – 2033

O.05.02 – Real- og efterskole ved Skolevej

Hører til Lokalplan nr. 229 for Viby Efterskole

Maj 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. 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
Kommuneplanen er ikke direkte bindende for borgerne, men Byrådet har pligt til at virke for kommuneplanens gennemførelse.

Når kommuneplantillægget er endelig vedtaget og offentligt bekendtgjort indtræder følgende retsvirkninger:

Inden for byzoner kan kommunalbestyrelsen 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.

Inden for byzoner og sommerhusområder kan kommunalbestyrelsen 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 når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

REDEGØRELSE

Dette kommuneplantillæg vil blive politisk behandlet under samme periode som kommunens nye kommuneplan 2025-2037.

Kommuneplantillægget vil derfor forholde sig både til den gældende kommuneplan 2021-2033 og den kommende kommuneplan 2025-2037.

Baggrund og formål
Planen omfatter er område i den vestlige del af Nørre Aaby mellem Fynske Hovedbane og Vibyvej på ca. 2,6 ha. Inden for området ligger Viby Efterskole, som ønsker at udbygge efterskolens eksisterende faciliteter, da de over en årrække har oplevet stigende elevsøgning og derfor løbende har udvidet elevtallet. Over de næste 10-15 år ønsker de at gøre deres fysiske rammer bedre og større, da denne udvidelse er nødvendig for at kunne fremtidssikre skolen. Skolen ønsker at opføre en ny værelsesfløj, udvide spisesalen, indrette flere multifunktionelle undervisningsrum og opføre en teatersal i op til 11 meters højde.

Inden for planområdet ligger også to boliger, henholdsvis Vibyvej 26 og Vibyvej 22, hvor den sidste er en lærerbolig.

Sideløbende med kommuneplantillægget udarbejdes en lokalplan (nr. 229), som har til formål at sikre udvidelses- og udviklingsmuligheder for efterskolen under hensyn til naboer og skolens eksisterende rammer.

Viby Efterskole ligger i begge kommuneplaner inden for rammeområde O.05.02 Real- og efterskole ved Skolevej, som udlægger et større område til offentlige formål i form af skole, sportsplads og andre offentlige eller private institutioner. En mindre del af efterskolens areal ligger dog uden for rammen.

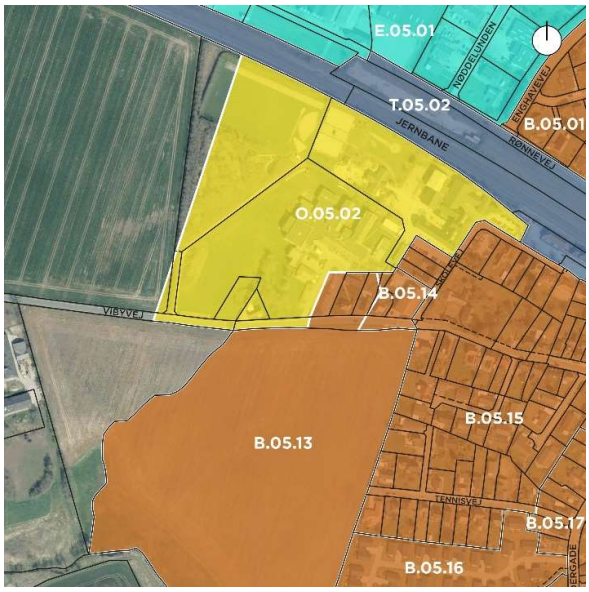
For rammeområde O.05.02 ændres afgrænsningen, så hele matr.nr. 10r og 10n Nr. Aaby By, Nr. Aaby inddrages i rammeområdet.

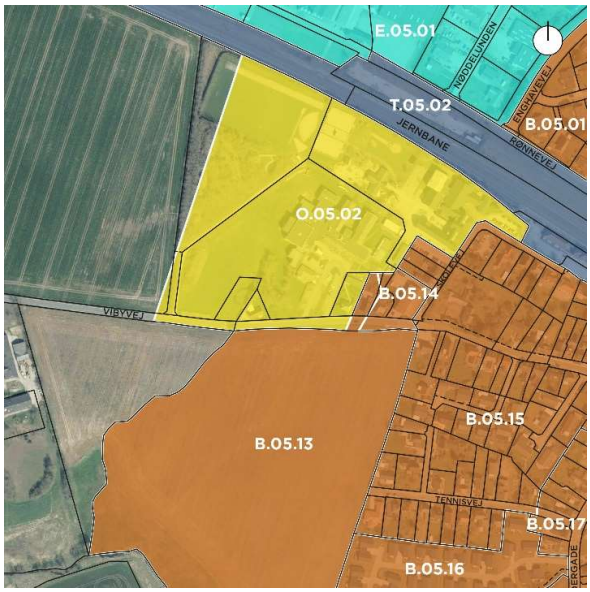
Samtidig tilføjes boliger som specifik anvendelse, da lokalplanen fastlægger to delområder med anvendelsen boliger, og der sikres derved overensstemmelse mellem kommuneplan og lokalplan.

Rammen fastsætter en maks. højde for bygninger på 10 meter, men der gives mulighed for sportshaller og lignende i op til 11 meter. Med tillægget ændres den maksimale højde generelt for området til 11 meter.

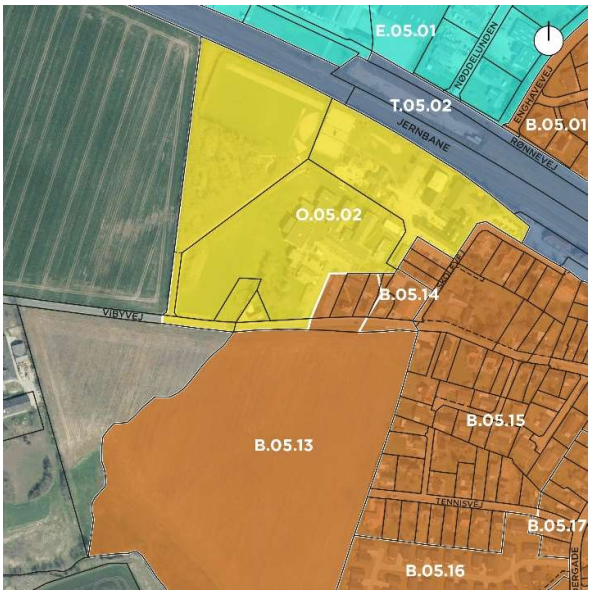
I forbindelse med kommuneplan 2025-2037 ændres ramme O.05.02 desuden, så den vestlige del af rammen følger matrikelgrænserne.

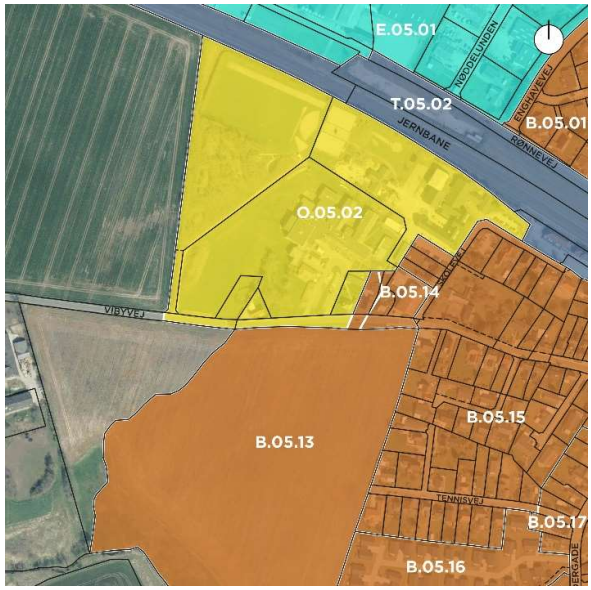
Tillægget er i overensstemmelse med kommuneplanernes hovedstruktur for Trekantområdet og med Middelfart Kommunes lokale del med tilhørende retningslinjer.





Figur 1 og 2: Rammer iht. Kommuneplan 2021-2033, før og efter tillægget.





Figur 3 og 4: Rammer iht. Kommuneplan 2025-2037, før og efter tillægget.

Produktionserhverv
Middelfart Kommune har i Kommuneplan 2021-2033 og kommuneplan 2025-2037 fastlagt retningslinjer for erhvervsområder forbeholdt produktionserhverv og tilhørende konsekvensområder iht. Planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 24 og nr. 25.

Nærmeste område forbeholdt produktionserhverv, samt den tilhørende konsekvenszone ligger i en afstand af ca. 5 km fra planområdet.

Kommuneplantillægget vurderes derfor at være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje 2.2.4 om områder forbeholdt produktionserhverv og retningslinje 2.2.5 om konsekvensområder omkring områder forbeholdt produktionserhverv.

Grundvandsbeskyttelse
Planområdet er beliggende inden for Område med særlig drikkevandsinteresse med en afstand på 180 m til nitratfølsomme indvindingsområder og indsatsområder.

Da der ikke med planen ændres anvendelse, og kun gives mulighed for udvidelse af eksisterende skolebygningerne vurderes planen ikke at medføre en væsentlig påvirkning på drikkevandsinteresserne.

Vandområdeplaner
Vandområdeplanerne er en samlet plan for at forbedre det danske vandmiljø i kystvande, søer, vandløb og grundvand i overensstemmelse med EU's vandrammedirektiv. Planområdet ligger inden for hovedvandopland nr. DK 1.12 Lillebælt/Fyn.

Jævnfør Indsatsbekendtgørelsens § 8, stk. 1 skal kommunalbestyrelsen ved administration af lovgivningen forebygge forringelse af tilstanden for overfladevandområder og grundvandsforekomster og sikre, at opfyldelse af de miljømål, der er fastlagt i bekendtgørelse om miljømål for overfladevandområder og grundvandsforekomster, ikke forhindres.

Under en del af planområdet ligger en terrænnær grundvandsforekomst med god kvalitativ tilstand og ringe kemisk tilstand. Der er fastsat miljømål om god kvalitativ og kemisk tilstand. Planområdet ligger inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Med kommuneplantillægget gives ikke mulighed for grundvandstruende aktiviteter i området og det vurderes, at anvendelse til offentligt formål i et område med eksisterende bebyggelse ikke vil medføre en forringelse af drikkevandsbeskyttelsen.

Planområdet er delvis fælleskloakeret og delvis separatkloakeres med et tillæg til spildevandsplanen, begge kloakeringer inden for et kloakopland med udløb til Lillebælt. Lillebælt udgør et vandområdedistrikt under kystvande, der har en ikke-god kemisk tilstand og ringe økologisk tilstand, mens miljømålet er fastsat til god kemisk og god økologisk tilstand. En fortsat anvendelse af planområdet til offentligt formål vurderes ikke at medføre væsentlig fare for forurening af kystvandet.

På den baggrund vurderes, at realisering af planen ikke vil forringe tilstanden af områdets grundvandsforekomster eller hindre en opfyldelse af de fastlagte miljømål for Lillebælt. Planlægningen strider således ikke mod de statslige vandområdeplaner

Habitatdirektiv
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 rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Natura 2000-områder
EU's naturbeskyttelsesdirektiver, fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Det skal ske ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Habitatområderne og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne.

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen/projektet kan skade et Natura 2000-område.

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område er N112 – Lillebælt, der består af Habitatområde H96 og Fuglebeskyttelsesområde F47. N112 ligger ca. 2,0 km sydvest for planområdet.

Habitatområdet er specielt udpeget for at beskytte Lillebælt, der blandt andet indeholder mere end 5 % af naturtyperne sandbanke, kystlaguner og strandsøer, bugter og vige, samt stenrev inden for den kontinentale biogeografiske region.
Ud fra udpegningsgrundlag, samt planområdets planlagte anvendelse, størrelse og afstand til Natura2000-området, er det Middelfart Kommunes vurdering, at planens anvendelse og mulighed for bebyggelse ikke medfører aktiviteter, som direkte eller indirekte kan have indflydelse på området eller dets udpegningsgrundlag.

Fuglebeskyttelsesområdet er udpeget for en række træk- og ynglefugle. Fuglenes yngleplads er knyttet til strandenge, skov, rørskov, og vådområderne i tæt forbindelse med kysten. Planområdets beliggenhed højt og tørt, som bymæssig afgræsning af Nørre Aaby nær jernbane og anvendes anvendelse til efterskolen medvirker til, at området er så forstyrret af menneskelig aktivitet, at planområdet ikke udgør en egnet fourageringsområde eller ynglelokalitet for fugle på udpegningsgrundlaget.

I planplanområdet er ikke registreret forekomster af naturtyper, der forekommer på udpegningsgrundlaget for N112, ligesom der heller ikke er egnede habitater for arterne på udpegningsgrundlaget.

Bilag IV
Planen ligger indenfor udbredelsesområdet for en række arter opført på Habitatdirektivets bilag IV - herunder flere flagermusarter (dam-, trold-, dværg-, brun- og syd-) samt odder, markfirben, stor vandsalamander, jf. Håndbog om dyrearter på Habitatdirektivets Bilag IV del 1 og del 2.

Der er intet konkret kendskab til, at der indenfor planområdet forefindes bilag IV-arter. Langs lokalplanområdets nordlige grænse står en række ahorntræer, som kan udgøre potentielle yngle- og rastesteder for flagermus. Dette er konstateret ved en besigtigelse af planområdet. Træerne bevares med lokalplanen. Der er ikke øvrig beplantning, der forventes påvirket af ny bebyggelse. Det vurderes derfor, at tillægget ikke påvirker yngle- og rastesteder for bilag IV-arter.

Oversvømmelse og erosion
Middelfart Kommune har i kommuneplanerne fastlagt retningslinjer for oversvømmelse og erosion, retningslinje 7.1.2.

Planområdet er ikke omfattet af udpegningen "Oversvømmelse og erosion" i Kommuneplan 2021-2033, hvorimod Kommuneplan 2025-2037 viser, at der er områder på skolens område, som er i risiko for oversvømmelse. Det er hovedsageligt ved skolens bygninger, i skakter og hvor terrænet falder ned til bygningerne.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg er der redegjort for vandhåndtering i et notat, påviser, at der er tilstrækkeligt areal til et eventuelt forsinkelsesbassin, der også kan håndtere vand i skybrudssituationer. Opstuvning af vand skal forhindres via afstrømning på terræn til forsinkelsesbassin inden udledning til regnvandsledning.

Planerne for området vurderes derfor at være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje om oversvømmelse og erosion.

Støjkonsekvenszone
Kommuneplanerne udlægger støjkonsekvenszoner omkring planlagte og eksisterende støjende anlæg. I Kommuneplan 2021-2033 ligger hele planområdet inden for støjkonsekvenszonen omkring Den Fynske Hovedbane.
I Kommuneplan 2025-2037 ligger en mindre del af planområdet inden for støjgrænsen på 54-59 dB fra hovedbanen.

Kommuneplanernes retningslinje 6.1.1 for støjkonsekvensområder fastlægger, at støjbelastede områder ikke må udlægges til støjfølsom anvendelse. Omkring anlæg eller aktiviteter, der kan give væsentlige støjgener for omgivelserne, udlægges støjkonsekvenszoner, hvor der kan forekomme støjniveauer, der overskrider de vejledende grænseværdier. I støjkonsekvenszoner kan der ikke udlægges områder til støjfølsom anvendelse (som f.eks. boliger), før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt.

I lydnotat vedrørende støj og vibrationer fra jernbanetrafik af 8. marts 2024 konkluderes det, at miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for både bebyggelse og udendørs opholdsarealer

er overholdt. På den baggrund er det kommunens vurdering, at kommuneplantillægget er i overensstemmelse med kommuneplanernes retningslinje for støjkonsekvenszone.

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.

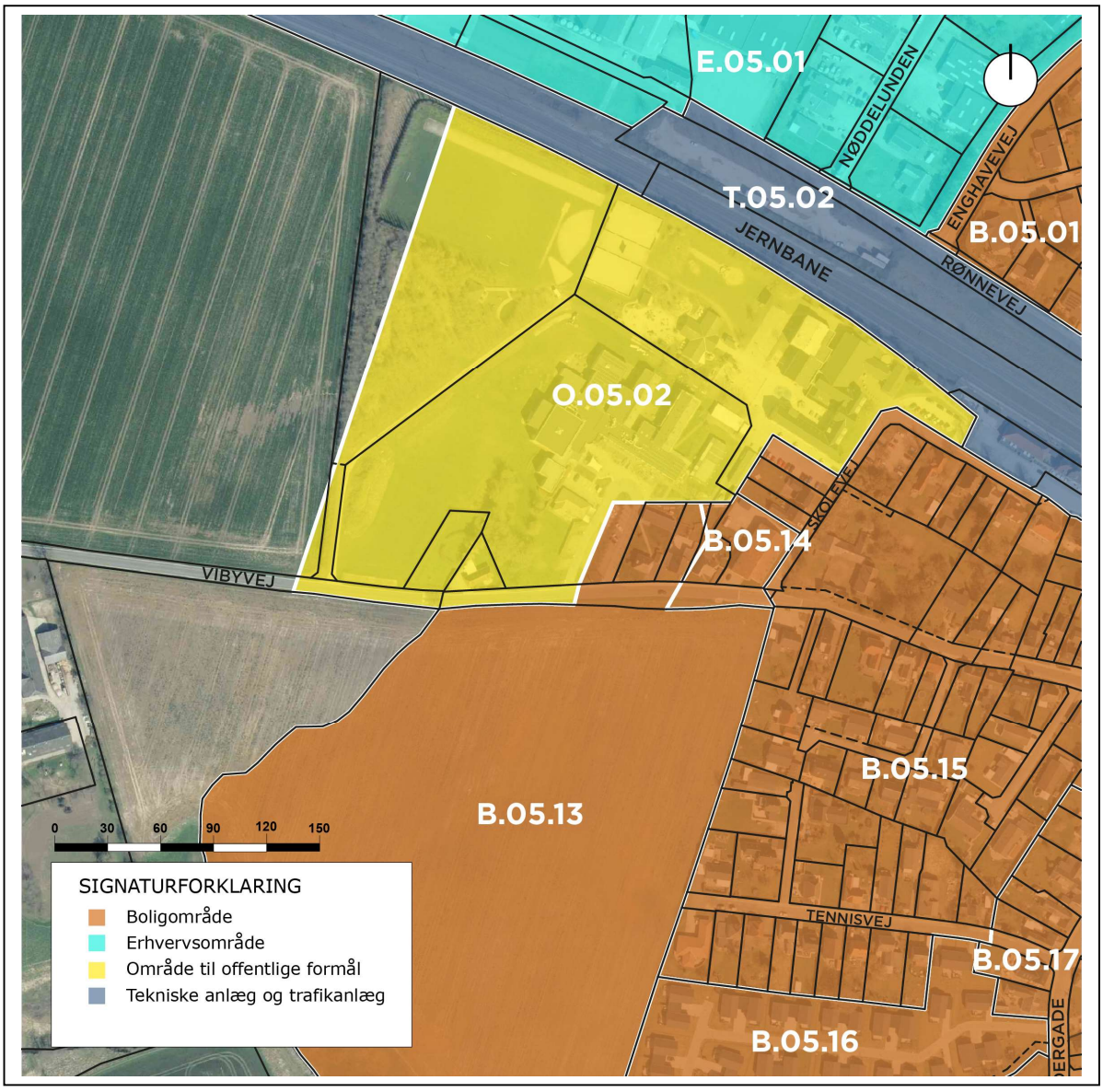
Middelfart kommune har foretaget en screening efter lovens § 8 af forslag til lokalplan 229 og kommuneplantillæg 20 og har vurderet, at de miljømæssige konsekvenser som følge af planlægningens gennemførelse er af en sådan karakter, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering.

Vurderingen baseres på:

- at planen ikke muliggør anlægsprojekter omfattet af lovens bilag 1,
- at planen muliggør anlægsprojekter omfattet af lovens bilag 2, pkt. 10b, men omfatter et mindre område på lokalt plan,
- at planen ikke medfører væsentlig indvirkning på miljøet,
- at planen ikke berører eller påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde,
- at planlægningen ikke vurderes at påvirke drikkevandsinteresser og naturbeskyttelsesinteresser, herunder Bilag IV arter.

Miljøscreeningen med screeningsafgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslagene.

Nuværende rammebestemmelse O.05.02 Real- og efterskole ved Skolevej – Kommuneplan 2021-2033



Figur 5: Rammeområde O.05.02, nuværende afgrænsning – Kommuneplan 2021-2033.

Anvendelse
Generel anvendelse er område til offentlige formål
Nuværende status er Skoler

Generelle anvendelsesbestemmelser
Skole, sportsplads og andre offentlige eller private institutioner samt mindre bebyggelse til skolerne

Zonestatus
Planlagt zone er byzone

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er 40 % af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er 2

Maksimal højde er 10 m
Sportshaller og lignende må dog opføres i maks. 11,0 m

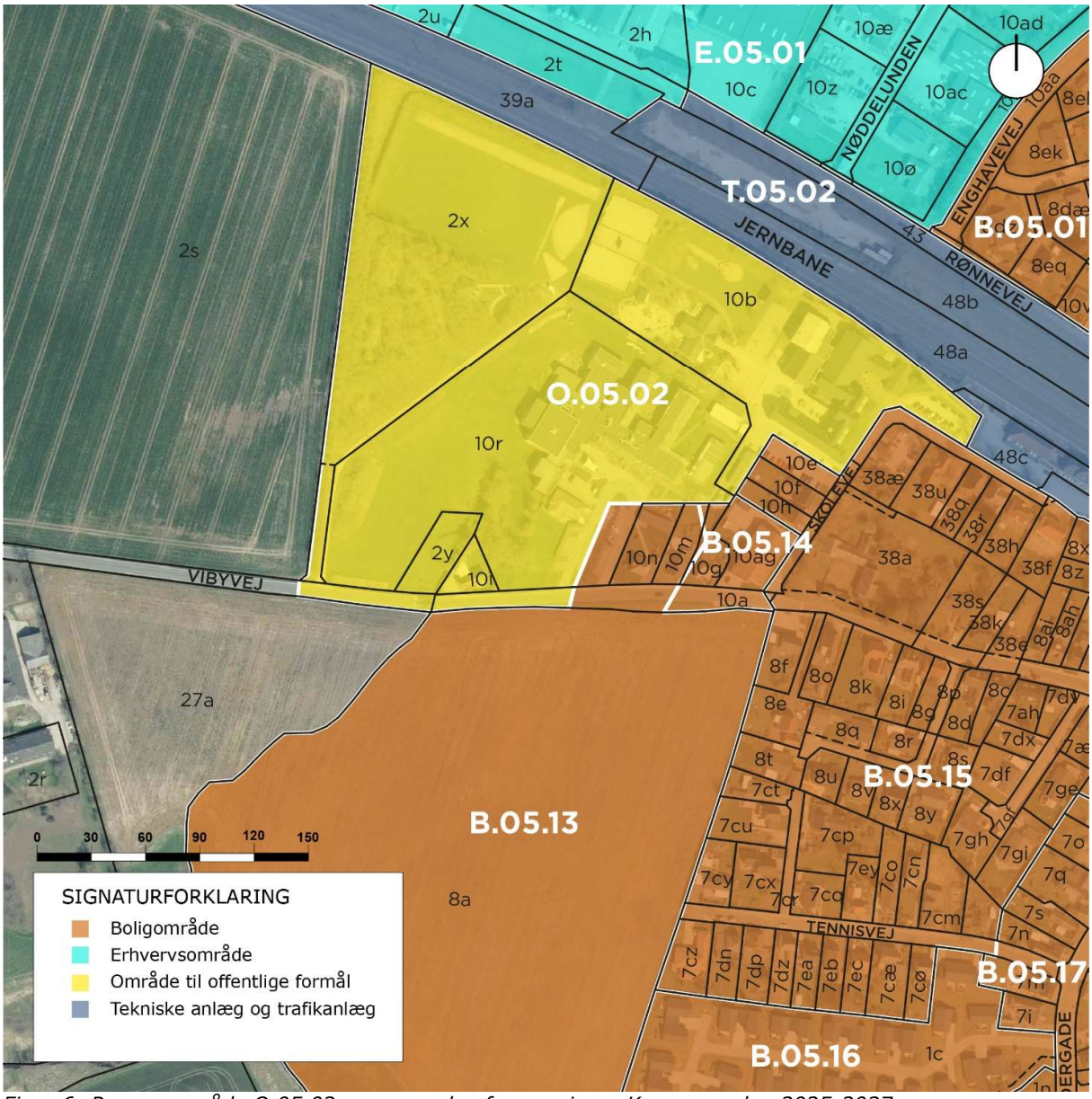
Miljø
Mindst tilladte miljøklasse er 1
Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 meter.

Maksimalt tilladte miljøklasse er 3
Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Lokalplanlægning
75

Særlige bestemmelser
Se desuden de generelle rammebestemmelser, der også gælder for området.

Rammebestemmelse O.05.02 Real- og efterskole ved Skolevej – Kommuneplan 2025-2037



Figur 6: Rammeområde O.05.02, nuværende afgrænsning – Kommuneplan 2025-2037.

Anvendelse
Generel anvendelse: Område til offentlige formål

Specifik anvendelse: Skole, sportsplads og andre offentlige eller private institutioner samt mindre bebyggelse til skolerne

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er 40 % af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er 2
Maksimal højde er 10 m
Sportshaller og lignende må dog opføres i maks. 11,0 m

Miljø
Mindst tilladte miljøklasse er 1

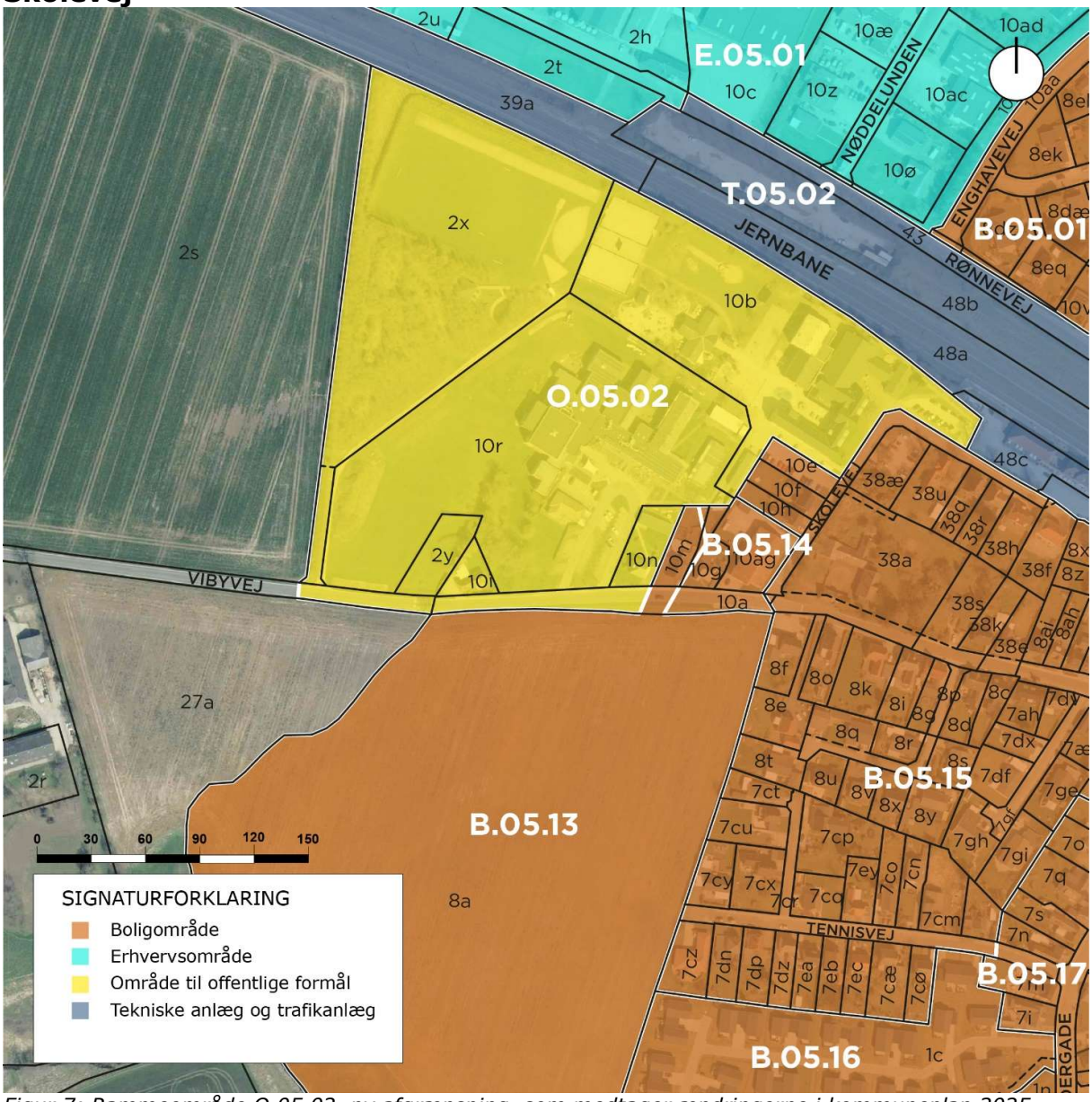
Maksimalt tilladte miljøklasse er 3

Øvrige
Oversvømmelser: Hele eller en del af rammeområdet ligger muligvis inden for et område, hvor der kan være risiko for oversvømmelse. Se derfor de generelle rammer for områder med risiko for oversvømmelser og erosion.

Zonestatus
Planlagt zone er byzone

Særlige bestemmelser
Se desuden de generelle rammebestemmelser, der også gælder for området.

Fremtidig rammebestemmelse O.05.02 Real- og efterskole ved Skolevej



Figur 7: Rammeområde O.05.02, ny afgrænsning, som medtager ændringerne i kommuneplan 2025-2037.

Anvendelse
Generel anvendelse: Område til offentlige formål

Specifik anvendelse: Uddannelsesinstitutioner og døgninstitutioner, samt boliger.

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er 40 % af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er 2
Maksimal højde er 11 m

Miljø
Mindst tilladte miljøklasse er 1.

Maksimalt tilladte miljøklasse er 3.

Øvrige
Oversvømmelser: Hele eller en del af rammeområdet ligger muligvis inden for et område, hvor der kan være risiko for oversvømmelse. Se derfor de generelle rammer for områder med risiko for oversvømmelser og erosion.

Zonestatus
Planlagt zone er byzone.

Særlige bestemmelser
Se desuden de generelle rammebestemmelser, der også gælder for området.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Kommuneplantillæg nr. 20 er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd den 5. maj 2025.

Johannes Lundsfryd Jensen	Steen Vinderslev
Borgmester	Kommunaldirektør

Kommuneplantillæg nr. 20 er offentliggjort på Plandata og på Middelfart Kommunes hjemmeside 21. maj 2025.

Middelfart
KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen
Nytorv 9
5500 Middelfart
www.Middelfart.dk