



Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 192

og tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2017-2029

Kursusvirksomhed i Udby

September 2019

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

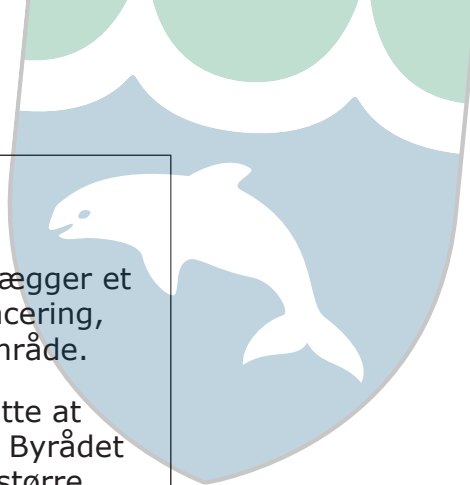
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

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. 192

Kursusvirksomhed i Udby

Indhold

INDLEDNING	5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	6
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	7
VEDTAGELSESPÅTEGNING	16
REDEGØRELSE.....	17
LOKALPLANENS INDHOLD	17
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	20
FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN	23
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	23
SERVITUTTER	27
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	28
BILAG	29
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT.....	29
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT	31
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 11	

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet ligger i udkanten af landsbyen Udby. Området udgør et areal på ca. 6 ha og omfatter matriklerne 13i og 13a (Udby By, Udby), hvor sidstnævnte huser kursusvirksomheden 'Vends Motorik- og Naturskole'. Skolen har gennem en årrække specialiseret sig i afholdelse af kursusforløb og events inden for motorik og friluftsliv. Den anden ejendom henligger som ubebygget opdyrket landbrugsjord.

De eksisterende bygninger omfatter den ældre gårdbebyggelse 'Dyrgaard', der består af stuehus og driftsbygninger, alle opført med valmet saddeltag. Stuehuset har en bygningsmæssig kvalitet, der betyder, at bygningen sammen med gårdbebyggelsens oprindelige struktur ønskes udpeget som bevaringsværdig.

Landskabsmæssigt fremtræder området let kuperet med lavpunkt i kote 20 i sydvest ved Kirkegyden stigende til kote ca. 26 i nordøst ved Gl. Assensvej. Skolens ejendom er på næsten alle sider omgivet af markante plantebælter, som giver begrænset indblik til den eksisterende bebyggelse og de tilhørende have- og udenomsarealer. Der er også levende hegn eller hæk i skel til naboejendommene mod nordvest. Endelig er adgangsvejen til Dyrgaard flankeret af en allébeplantning bestående af lindetræer.



Lokalplanområdets placering mellem Gl. Assensvej og Kirkegyden i den nordvestlige udkant af Udby.

Omgivelserne er præget af åbne marker og mindre plantagearealer med spredt bebyggelse. Dog grænser den sydlige del direkte op til landsbybebyggelsen i Udby, herunder Udby Kirke.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for planlægningen er et ønske om, at sikre udviklingsmuligheder for Vends Motorik- og Naturskole, så skolen fortsat kan udvikles som kursusvirksomhed med en bred vifte af tilbud.

Lokalplanens formål er, at sikre de fysiske rammer for realiseringen af Projekt 'Levemark', der omfatter enkelte nye boliger, nye fri- og opholdsarealer med tilhørende bygninger og uden-dørsfaciliteter samt landbrugsarealer, der naturligt understøtter skolens undervisning og drift. Der lægges vægt på, at udviklingen af skolen sker under hensyntagen til såvel omgivelserne, som de bevarings- og fredningsinteresser, der knytter sig til bygninger og friarealer på den eksisterende kursusejendom. Endelig har planen til formål at regulere vejadgangen til området.



Ankomst til Dyrgaard via lindealléen fra Gl. Assensvej.



Udsigt over lokalplanområdet set fra Gl. Assensvej i sydlig retning (Kilde: Google streetview).



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 192

Kursuscenter i Udby

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 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 kursusvirksomhed og institutionsformål,
- at muliggøre opførelse af ny bebyggelse til boligformål,
- at sikre de bygningsmæssige bevaringsværdier,
- at sikre, at indretning af udendørs opholds- og aktivitetsområder sker under hensyntagen til omgivelser og landskab, og
- at sikre, at området vejbetjenes fra Gl. Assensvej.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

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

Udby By, Udby:
matr. nre. 13a og 13i

samt alle parceller, der efter den 4. januar 2019 udstykkes inden for området.

2.
Lokalplanområdet opdeles i delområde I, II, III og IV, som vist på kortbilag 1 og 2.

3.
Lokalplanområdet ligger i landzone og skal forblive i landzone.

4.
Lokalplanen erstatter de landzonetilladelser, jf. Planlovens § 35 stk. 1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse (bonusvirkning). Bonusvirkningen omfatter bebyggelse og/eller anlæg, der opfylder de bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplanen.



§ 3. Områdets anvendelse

1.

Delområde I, II og III

Delområderne skal anvendes til kursusvirksomhed samt private og offentlige institutioner med tilhørende administration, boliger, fællesfunktioner samt have- og opholdsarealer med aktivitetsmuligheder, der naturligt er knyttet til driften.

2.

Delområde IV

Delområdet skal anvendes til friareal med både naturpræg og dyrkede arealer, vådområde med vandhuller og -render samt køkkenhave og faciliteter til dyrehold.

§ 4. Udstykning

Ingen bestemmelser

§ 5. Veje, stier og parkering

1.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via den eksisterende overkørsel fra Gl. Assensvej, jf. kortbilag 2. Der kan ikke etableres yderligere overkørsler til Gl. Assensvej eller Kirkegyden.

Dog kan der fortsat sikres separat markoverkørsel fra Gl. Assensvej via eksisterende overkørsel.

2.

Eventuelle nye interne veje skal tilkobles den eksisterende adgangsvej - jf. princippet på kortbilag 2 - og anlægges med permeabel belægning som fx grus.

3.

Inden for området skal der sikres areal til nødvendig parkering for kursusvirksomhedens brugere og ansatte. Herudover skal der etableres min. 2 p-pladser pr. bolig.

Parkeringsarealer skal etableres på egen grund og efter vejlovgivningens regler. Handicappladser skal placeres nær bebyggelsen/hovedindgang og skal etableres med fast belægning og med synlig skiltning.

Parkering skal fremtræde som græsareal eller med permeabel belægning. Dog skal handicaparkering placeres og udføres efter gældende regler.



§ 6. Tekniske anlæg

1.
Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn. Dog kan regnvand føres i åbne grøfter o.l.

2.
Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaknet i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan.

3.
Med undtagelse af den på kortbilag 2 viste bevaringsværdige bygning kan der etableres anlæg for solenergi på bygningers tag og/eller facade, såfremt anlæggene indpasses under hensyntagen til bl.a. bygningens arkitektoniske udtryk.

Anlæg på tag skal placeres med samme hældning som taget.

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

4.
Der er endvidere mulighed for at etablere jordvarme i området.

5.
Øvrige tekniske installationer skal være skjult i bygningskroppen.

Dog gælder, at individuelle antenner og paraboler skal placeres sådan, at de er så lidt synlige som muligt fra naboområder samt veje og stier i og omkring lokalplanområdet.

6.
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.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

Delområde I:

1.
Placering af nybyggeri inden for delområde I skal ske under hensyntagen til den bevaringsværdige bebyggelse og bebyggelsesstruktur og må ikke ske inden for område B eller det fredede areal, jf. kortbilag 2.

2.
Ved brand og lignende kan eksisterende bebyggelse genopføres med samme placering og omfang.



Delområde II:

3.
Nybyggeri til boliger må kun placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter. Inden for byggefelterne kan der opføres 2 fritliggende boliger med et etageareal på maks. 200 m² pr. bolig.
4.
Sekundær bebyggelse i form af garager, redskabsskure, mindre overdækninger o.l. til boligerne skal placeres i tilknytning til boligbebyggelsen.
5.
Det samlede etageareal til sekundær bebyggelse må ikke overstige 100 m² og størrelsen af den enkelte sekundære bygning må ikke overstige 50 m².

Delområde III:

6.
Inden for delområdet kan der opføres sekundær bebyggelse i form af udekøkken, shelters, redskabsskure, overdækninger, væksthuse mv. med et samlet etageareal på maks. 300 m².
7.
Bebyggelsen skal placeres samlet med naturlig orientering mod eksisterende bebyggelse og Gl. Assensvej.

Delområde IV:

8.
Delområdet må ikke bebygges bortset fra nødvendige overdækninger til brug for dyrehold. Overdækninger skal placeres så diskret som muligt og under hensyntagen til landskabet.

Hele lokalplanområdet:

9.
Nybyggeri inden for byggefelter må opføres i højst 1 etage med udnyttet tagetage. Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 meter målt efter reglerne i Bygningsreglementet.
10.
Sekundær bebyggelse må opføres i højst 1 etage/maks. 5,0 meter og med en maks. facadehøjde på 3,0 meter. Ved ensidig taghældning gælder facadehøjden kun den ene langside.

§ 8. Bevaring af bebyggelse/Bevaringsværdig bebyggelse

1.
Den på kortbilag 2 viste bygning "A" (stuehuset) i delområde I udpeges som bevaringsværdig og må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden byrådets tilladelse.



2.

Bygningen skal fastholdes med sin oprindelige arkitektoniske udformning og ved istandsættelse og vedligehold behandles med materiale- og håndværksteknikker, der har sin historiske berettigelse ift. husets opførelsestidspunkt og stilhistoriske træk. Bestemmelsen gælder for alle ændringer i bygningens fysiske fremtræden, fx:

- udskiftning eller ændringer af tag
- udskiftning eller ændringer af vinduer og yderdøre,
- udskiftning eller ændringer eller etablering af tagkviste
- overfladebehandling og farvesætning på udvendige bygningsdele
- ændring af trapper, terrasser og lign. bygningsdele.
- opsætning af skilte, udvendig belysning mv.

3.

Pudset murværk skal gives en anden farve end hvid, gerne okseblodsrød eller anden kraftig farve.

Murværksdetaljer som gesimser, bånd og indfatninger skal fremstå i hvid farve og soklen skal fremstå i en mørk grå eller sort farve.

Der skal anvendes kalkfarve eller silikatmaling.

4.

Døre og vinduer skal udføres i ren trækonstruktion.

Tagvinduer må dog udføres i mat sort stålkonstruktion el. lign. med maksimal ydre karmbredde på 80 cm og en maksimal karmhøjde på 140 cm. (samme som eksisterende tagvinduer).

5.

Taget skal ved udskiftning fastholdes udført i naturskifer.

Der kan maksimalt udføres 5 tagvinduer på hver af de to tagflader, og der kan etableres enkelte, mindre to-fagskviste i tagfladen, symmetrisk placeret og tilpasset facaderytmen.

Der må kun anvendes tagrender og nedløb i zink eller kobber.

Skorstenspiberne må ikke nedrives.

Der må ikke opsættes solceller.

§ 9. Bevaring af bygningsanlæg/Bevaringsværdig bebyggelsesstruktur

1.

Det symmetriske bygningsanlæg, vist som "B" i delområde I på kortbilag 2, skal i sin hovedgeometri bevares, for herved at sikre det samlede anlægs oprindelige hovedstruktur.



Ved ombygning og genopførelse skal nybyggeri principielt opføres på eksisterende sokkel.

Inden for den bevaringsværdige bebyggelsesstruktur kan nedrivning af staldlænger kun ske, hvis der sikres genopførelse i samme placering, ydre form og hovedgeometri.

Facader skal udføres i murværk, der fremstår pudset og hvidkalket.

Gårdrummet skal i farve- og materialevalg fremstå som en homogen helhed.

Der kan ikke udføres yderligere bygninger eller tilbygninger / knopskydninger inden for den bevaringsværdige bebyggelsesstruktur B.

Placeringen af porten skal bevares i længen længst mod nord, for at beholde kig i symmetriaksen.

§ 10. Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde I:

1.

Nybyggeri uden for den bevaringsværdige bebyggelsesstruktur B skal udføres med ydervægge i tegl, som pudses og overfladebehandles med kalk eller silikatmaling, eller udføres i træ i form af lodret beklædning - f.eks. 1 på 2 - der males med hel-dækkende olieholdig maling. Bestemmelsen gælder ikke væksthuse.

2.

Tage skal udføres som symmetriske saddeltage eller med énsidig taghældning. Taghældningen skal min. være 15 grader og maks. 45 grader. Til tagdækning skal anvendes naturskifer, matte pandeplader i neutral farve, tagpap med listedækning eller grønt tag (græs, mos sedum o.l.).

Delområde II og III:

3.

Nybyggeri i form af boligbebyggelse skal udføres med ydervægge i tegl, som pudses og overfladebehandles med kalk eller silikatmaling. Ydervægge kan endvidere fremtræde i træ. De to boliger skal have en arkitektonisk og materialemæssig samhörighed.

4.

Tage skal udføres som symmetrisk saddeltag - evt. med valm - eller med énsidig hældning. Taghældningen må maks. være 45 grader og min. 15 grader. Til tagdækning skal anvendes vingetegl, naturskifer, tagpap med listedækning eller grønt tag (græs, mos sedum o.l.). Glanstallet må maks. være 8.



5.

Vinduer skal udføres i metal eller træ, der males med heldækkende oliemaling eller oliebehandles.

6.

Sekundære bygninger - bortset fra drivhus/væksthus - skal som primært facademateriale fremtræde i naturmaterialer som tegl, der pudses og overfladebehandles med kalk eller silikatmaling, eller i træ. Tage skal fremtræde med mørkt tagpap eller udformes som grønt tag (græs, mos sedum o.l.).

Dog skal shelters, overdækninger o.l. udformes som åbne trækonstruktioner.

7.

Farvemæssigt skal udvendige bygningssider fremtræde i materialernes naturfarve eller i jordfarver, sort, hvid eller blandinger af disse.

Delområde I, II og III:

8.

Der må ikke opsættes skilte på bebyggelse inden for planområdet bortset fra almindelig navneskiltning og mindre henvisningsskilte.

§ 11. Ubebyggede arealer og beplantning

1.

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

2.

Området skal indrettes med opholdsarealer for beboere, ansatte og kursister. Arealerne etableres på terræn i delområde I, II og III og skal fremtræde som grønne have- eller naturarealer med beplantning, evt. suppleret med mindre befæstede flader.

Fælles opholdsarealer kan indrettes med faciliteter og udstyr til leg og ophold samt til understøtning af kursusaktiviteter. Disse skal så vidt muligt udformes og indpasses under hensyntagen til områdets naturpræg.

3.

Beplantning på opholdsarealer bør tilgodese den biologiske mangfoldighed, og der bør vælges bærgivende buske og træer, som er naturligt hjemmehørende i vort klima.

4.

Delområde IV skal henligge med naturpræg eller som dyrkede arealer og skal fortrinsvist fremtræde med en åben karakter. I området kan etableres vandhuller og vandrender. Der kan kun i begrænset omfang indpasses faciliteter og udstyr til understøtning af aktiviteter i delområdet.



5.

Ved etablering af nye vandhuller gælder følgende:

- at vandhullet etableres med en maksimal dybde på ca. 2 meter på det dybeste sted,
- at vandhullet bliver lavvandet med flade bredder, der ikke har hældning større end 1:3,
- at der ikke etableres øer eller jordvolde i eller ved vandhullet,
- at der ikke opsættes andehuse, tæt hegn eller andre kunstige indretninger i tilknytning til vandhullet,
- at der ikke udsættes dyre- og plantearter, der ikke er naturligt hjemmehørende i Danmark (det bemærkes, at udsætning af visse arter kan kræve tilladelse efter anden lovgivning),
- at der ikke fodres i eller umiddelbart ved vandhullet,
- at der ikke etableres beplantning i umiddelbar nærhed af vandhullet, dog eventuelt med undtagelse af enkelte buske/træer af hjemmehørende arter på nordsiden af vandhullet,
- at vandhullet ikke forsynes med til- eller afløb fra åer, bække, dræn eller åbne render.

6.

Alléen af lindetræer langs med adsgangvejen - jf. kortbilag 2 - udpeges som bevaringsværdig og må ikke fældes.

7.

Eksisterende levende hegn, der er vist på kortbilag 2, skal bevares. Der kan dog foretages udtynding og fældninger/'brud', som er nødvendige for indpasning af boligbebyggelse, intern vejføring o.l.

8.

Tilstanden af det fredede areal i delområde I, jf. kortbilag 2, skal opretholdes i overensstemmelse med fredningens ordlyd. Det betyder bl.a., at arealet må ikke bebygges eller beplantes med udsigtsødelæggende beplantning, ligesom det ikke må anvendes til oplag o.l. Eksisterende beplantning kan beskæres og vedligeholdes.

9.

Hegning i området skal være levende hegn i form af plantebælter og hæk. Faste hegn som plankeværk og mur kan kun opsættes i direkte tilknytning til bebyggelse i delområde I og II og kun i begrænset omgang - fx ifm. terrasser o.l.

Der kan endvidere opsættes trådhegn ifm. dyrehold.

10.

Terrænregulering kan udføres i et omfang svarende til +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn. Terrænregulering må ikke ske nærmere skel end 1 meter. Dog kan der udføres nødvendig terrænregulering ifm. etablering af vandhuller og vandrender samt eventuelle anlæg til regnvandshåndtering.



11.
Oplag må ikke ske uden for bygninger eller særligt afskærmede arealer.

12.
Der kan ikke opsættes skilte på ubebyggede arealer bortset fra mindre henvisningsskilte. Der må ikke skiltes i delområde III.

Der kan endvidere opsættes ét skilt på maks. 1,0 x 0,5 m ved indkørslen fra Gl. Assensvej.

13.
Der kan ikke opsættes belysning på ubebyggede arealer i delområde II, III og IV.

§ 12. Grundejerforening

Ingen bestemmelser

§ 13. Miljøforhold

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.

2.
Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet hverken påfører omgivelserne et støjniveau eller påvirkes af et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier om 'Ekstern støj fra virksomheder'. p.t. vejledning nr. 5/1984 med senere tillæg.

§ 14. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.
Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er etableret parkering, jf. § 5.3.

§ 15. Eksisterende planer

Ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter

§ 16. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.



§ 17. Lokalplanens retsvirkninger

1.
Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, i følge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.
2.
Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige ændringer kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
3.
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.
4.
Forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, er omfattet af de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggelovgivningen.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd den 30. september 2019.

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Thorbjørn Sørensen
Konstitueret Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 10. oktober 2019.

LOKALPLANENS INDHOLD

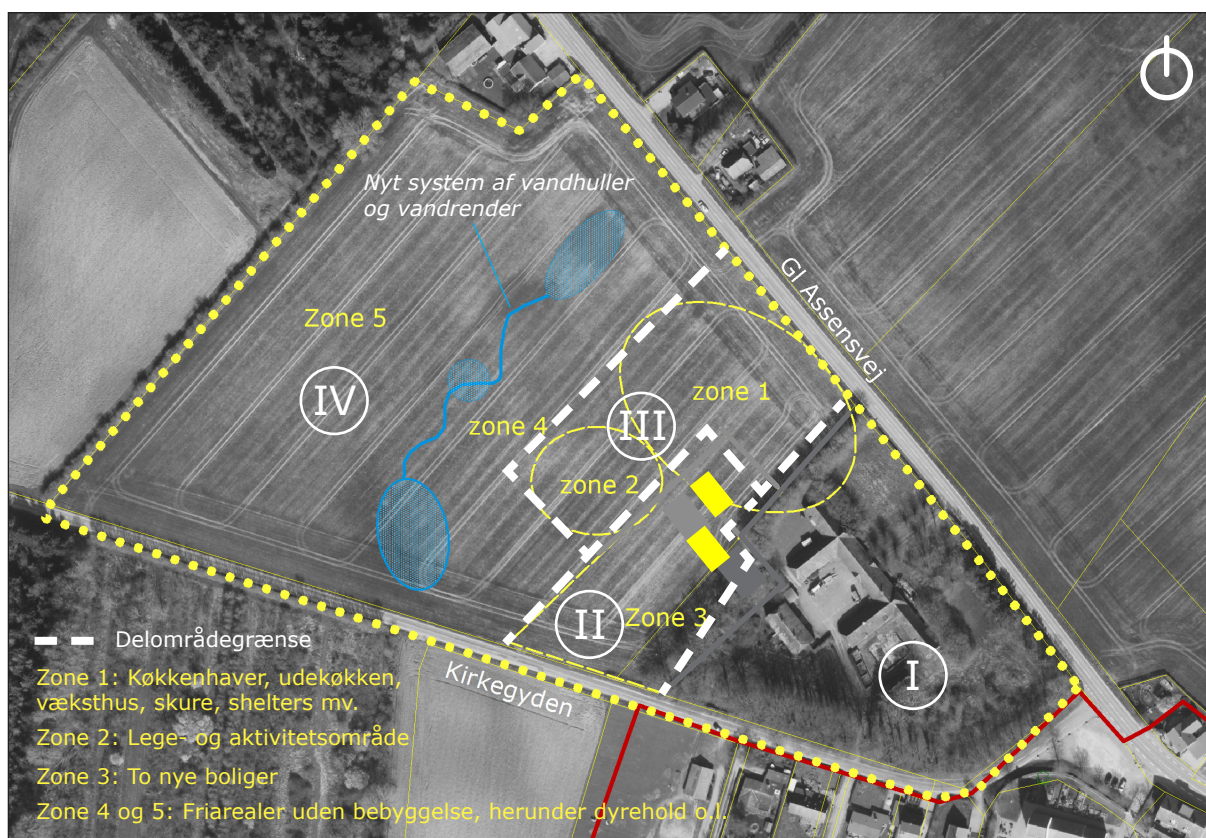
Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til kursuscenter og institutionsformål med boliger, administration o.l. samt tilhørende friarealer med mulighed for have dyrkning, dyrehold mv. Området er inddelt i delområderne I, II, III og IV.

De aktuelle byggeønsker for udvikling af Vends Motorik- og Naturskole omfatter to boliger til kursuscentrets ansatte samt en række småbygninger til understøttelse af den daglige undervisning og udendørs aktiviteter - fx shelters, udekøkken, væksthuse, redskabsskur, brændeskur o.l.

Det er hensigten, at al bebyggelse koncentrerer sig i delområde I, II og III (zone 1, 2 og 3) i tilknytning til Dyrgaards eksisterende bebyggelse og den øvrige landsbybebyggelse. Delområde IV (zone 4 og 5) må derimod ikke bebygges, men skal henligge som fri- og opholdsareal med naturpræg eller som dyrkede arealer - jf. figur 1. Med denne disponering sikres såvel en harmonisk afrunding af landsbyen Udby som en naturlig overgang til det åbne land - og dermed en løsning med mindst mulig landskabelig påvirkning.

Boligbebyggelsen skal placeres inden for de afgrænsede byggefeltet i delområde II vist på kortbilag 2. Hver bolig må højst have et etageareal på 200 m² og udføres i maks. 1 etage med udnyttet tagetage og i maks. 8,5 m højde. Eventuelle garager,



Figur 1: Overordnede principper for disponering af boligbebyggelse og nye funktioner i området.

skure o.l. skal placeres i tilknytning til boligerne. Inden for delområde I må eventuel sekundær bebyggelse som skure, overdækninger o.l. ikke opføres inden for det fredede areal eller den bevaringsværdige bebyggelsesstruktur 'B', jf. kortbilag 2.

Sekundære bygninger må opføres i maks. 1 etage/5,0 meter samt med en maks. facadehøjde på 3,0 meter. Bebyggelsen må - af hensyn til områdets karakter - ikke overstige samlede fastsatte arealrammer og bygningsstørrelser.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden, så der ift. arkitektur og materialer sikres naturlig sammenhæng til eksisterende bebyggelse såvel som de landskabelige og naturprægede omgivelser, hvor sidstnævnte er en vigtig forudsætning i skolens 'DNA'.

I planen er der endvidere fokus på bygningsmæssige bevaringsværdier, som ønskes sikret ifm. den forestående udvikling af skolen. Det eksisterende bygningsanlæg er traditionelt opført i murværk, der fremstår pudset og kalket. Enkelte af de ældste længer fremstår i bindingsværk og med tagmaterialer i naturskifer og betontagsten. "Dyrgaard" er opført i 1862 og er en fin repræsentant for et gårdanlæg med et tydeligt hierakisk og symmetrisk anlæg. Gårdanlægget bærer tydelige kulturhistoriske lag og er opført i høj håndværksmæssig kvalitet. Især stuehuset og portlængen med den markerede port og frontespice er velbevaret. Dyrgaard er opført under Wedellsborg.



Lokalplanen skal bl.a. sikre nye forbedrede rammer for kursuscentrets mange udendørs aktiviteter.



*Stuehuset på Dyr-
gaard, der udpeges
som bevaringsvær-
dig bebyggelse.*



Med lokalplanen udpeges stuehuset ('A') som bevaringsværdig bygning, ligesom det symmetriske gårdanlæg udpeges som bevaringsværdig bebyggelsesstruktur ('B') - jf. kortbilag 2.

Lokalplanen indeholder således en række konkrete bestemmelser, som skal følges ifm. vedligehold eller ved ønske om eventuelle ændringer af stuehuset og de tidligere driftsbygninger.

Ubebyggede arealer og beplantning

En stor del af planområdet udgøres af ubebyggede arealer, der på forskellig vis understøtter skolens mangeartede kursusaktiviteter.

Friarealerne tættest på Dyrgaard - delområde I, II og III - tænkes udformet med en have- eller naturpræget beplantning, hvor nye læhegn og mindre klynger af buske og træer er med til at skabe læ og definere opholds- og aktivitetszoner. På arealerne kan endvidere indpasses faciliteter og udstyr til leg og ophold og til brug for kursusaktiviteter, fx bålplads, borde, bænke, motionsredskaber o.l. Disse faciliteter skal - som skure, overdækninger o.l. - indpasses og udformes under hensyntagen til arealernes naturpræg.

Friarealerne i delområde IV skal anvendes til mere friluftspræget ophold og aktivitet eller til dyrkning og dyrehold. Delområdet er derfor tænkt med en mere åben karakter med få beplantningselementer. Dog ønskes der mulighed for at etablere et lokalt system af vandhuller og vandrender til padder o.l. samt til brug for vanderelaterede aktiviteter og -terapi. I delområde IV kan der desuden indpasses folde og overdækninger til dyrehold. Dyrehold vil alene have et omfang svarende til hobbyniveau og ikke erhvervsmæssigt dyrehold.

I forlængelser heraf er der fastlagt bestemmelser omkring hegning ligesom bestemmelser omkring terrænregulering, oplag,



skiltning og belysning på ubebyggede arealer skal sikre områdets æstetiske fremtoning ift. placeringen i landzone.

Endelig er der fastlagt bestemmelser, som sikrer tilstanden af det fredede areal omkring Udby Kirke, jf. afsnittet 'Provst Exner-fredning'.

Veje, stier og parkering

Vejadgang skal alene ske via den eksisterende overkørsel til Gl. Assensvej. Dog gives mulighed for også fremadrettet at sikre markoverkørsel fra Gl. Assensvej, men alene til landbrugsformål.

Planen giver mulighed for at etablere interne veje til servicering af eksisterende bebyggelse såvel som de to nye boliger.

Endelig skal der i nødvendigt omfang sikres areal til parkering, dog mindst 2 pladser pr. bolig. Parkeringsarealer må af hensyn til regnvandsafledning - bortset fra handicapparkering - ikke udføres med fast belægning.

Der er ikke fastsat bestemmelser omkring stier.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Kystbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i kystnærhedszonen og har status som landzone. Området er derfor omfattet af Planlovens bestemmelser om kystbeskyttelse.

Planområdets kystnære placering begrundes planlægningsmæssigt med henblik på at sikre udviklingsmuligheder for en eksisterende kursusvirksomhed/institution, der er indrettet i en tidligere landbrugsejendom i kanten af Udby. Planlægningen vil sikre de nødvendige fysiske rammer for, at Vends Motorik- og Naturskole fortsat kan udvikles som kursusvirksomhed med en bred vifte af tilbud.

Der er således ikke tale om egentlig byvækst, men en afrunding af den eksisterende landsbybebyggelse med delområde I og II, herunder med tilføjelse af 2 nye boliger. Begge boliger vil blive placeret i tæt tilknytning til de eksisterende kursusbygninger. Herudover ligger kursusvirksomheden og de 2 boliger med samme direkte adgang til det eksisterende vejnet, som der allerede findes i dag.

Derudover ønskes der mulighed for, at den vestlige del af planområdet - delområde III og IV - kan anvendes ekstensivt til rekreative og friluftprægede aktiviteter samt til dyrkning og dyrehold, der indgår som en naturlig del af kursusvirksomhedens daglige drift. Området tillades således ikke bebygget, bortset fra mindre sekundære bygninger - fx udekøkken, shel-



ters, overdækninger til dyrehold o.l. – der understøtter den ekstensive rekreative anvendelse. Den sekundære bebyggelse skal endvidere placeres samlet i forbindelse med de eksisterende kursusbygninger, så rammeområdets åbne og naturprægede karakter i kanten af landsbyen bevares.

For ny bebyggelse og nye anlæg i kystnærhedszonen skal der redegøres for den visuelle påvirkning af kystlandskabet. Såfremt bygningshøjden overstiger 8,5 meter, skal der gives en begrundelse herfor.

Højden af nybyggeri vil ikke afvige fra den eksisterende bebyggelse (maks. 8,5 meter) og primært byggeri placeres i to afgrænsede byggefelter i tæt tilknytning til eksisterende bebyggelse. Endvidere ligger planområdet ca. 1,5 km fra kysten, hvorfor bebyggelse i den nævnte højde ikke vil være synlig herfra. På den baggrund vurderes det, at den planlagte udvidelse med nye bebyggelser og anlæg på Vends Motorik- og Naturskole - herunder etablering af 2 nye boliger - ikke vil have en negativ indvirkning på kystlandskabet.

Retningslinjer - særligt værdifulde landbrugsområder

Planområdet har status som værdifuldt landbrugsområde. For disse områder gælder, at landbrugets udviklingsplaner og investeringsinteresser vægtes højt.

Områdets anvendelse til bl.a. landbrug med fødevareproduktion og husdyrhold er i overensstemmelse hermed.

Retningslinjer - skovrejsning uønsket

Den østlige del og sydlige del af planområdet er udpeget som område, hvor skovrejsning er uønsket. Planlægningen er i overensstemmelse med dette ønske.

Retningslinjer - kirkeomgivelser

Den østlige del af planområdet er en del af kirkeomgivelserområdet omkring Udby Kirke. Inden for kirkeomgivelserne må der kun planlægges for og udføres aktiviteter inden for byggeri, anlæg, råstofgravning mv., hvis der tages hensyn til kirkernes landskabelige beliggenhed, samspil med det nære bebyggelsesmiljø eller udsigten til og fra kirken, og det kan godtgøres, at de beskyttelsesmæssige og bevaringsmæssige interesser ikke tilsidesættes.

Planlægningen er i overensstemmelse med dette.

Retningslinjer - bevaringsværdige bygninger

Områdets eksisterende bygninger er ikke omfattet af kommunens retningslinje 4.2.2 om bevaringsværdige bygninger. Den ønskede bevaringsudpegning af stuehuset og gårdanlæggets struktur sikres med nærværende lokalplan, da retningslinje 4.2.2 alene omfatter bevaringsværdige bygninger og -heder i Middelfart By.



Retningslinjer - Grøn vækst og erhvervsudvikling

Det er ønsket at skabe arbejdspladser og styrke kommunens brand inden for grøn omstilling med vækst, jobskabelse og iværksætteri – af hensyn til miljøet, det globale ansvar og for at have et stærkt og moderne erhvervsliv fremadrettet.

Dette skal bl.a. ske gennem styrkelse af handelslivets, købstadens og landsbyernes oplevelsesdimension. Der skal desuden skabes et marked og arbejdspladser inden for grøn produktion, og vi skal udvikle styrkepositionerne (eksempelvis inden for turisme, transport og fødevarer).

Den planlagte udvidelse af Vends Motorik- og Naturskole understøtter disse mål.

Retningslinjer - ferie- og kursuscentre samt overnatningssteder

Det er ønsket, at eksisterende anlæg udnyttes bedst muligt og gøres tidssvarende ved hjælp af moderniseringer og udvidelser. I det omfang behovene overstiger de eksisterende muligheder, må der gennem planlægning tilvejebringes de fornødne forudsætninger for at kunne etablere nye anlæg. Sådanne nye anlæg bør fortrinsvis placeres ved eksisterende byer eller ved eksisterende samlinger af ferie- og fritidsanlæg. Der skal i den forbindelse og ved udvidelser tages hensyn til områdernes natur-, landskabs- og miljøinteresser samt til almene rekreative interesser.

Planlægningen for udvidelse af Vends Motorik- og Naturskole er i overensstemmelse med dette.

Hovedstruktur og rammer

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur (landsbyafgrænsning) og er heller ikke omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser. Der er derfor sideløbende med lokalplanen udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2017-2029, så der sikres den nødvendige overensstemmelse. Kommuneplantillægget er benævnt tillæg nr. 11.

Produktionserhverv

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

I forhold til planområdet er der ikke nærliggende erhvervsområder, der forventeligt vil indgå i en fremtidig planlægning for områder forbeholdt produktionsvirksomheder.

Lokalplan nr. 192 forventes således ikke at få betydning for implementeringen af Planlovens bestemmelser for produktionsvirksomheder.



Oversvømmelse og erosion

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

Lokalplanområdet ligger i det åbne land ca. 1,5 km fra kysten og vil fremadrettet indgå i landsbyafgrænsningen for Udby. Det vurderes på baggrund af områdets beliggenhed, terrænforhold samt eksisterende oversvømmelseskortlægning og klimaplanlægning, at den del af området, der udlægges til bebyggelse, ikke er i risiko for oversvømmelse eller erosion. Det forventes endvidere ikke, at området - eller dele heraf - vil indgå i en fremtidig planlægning for områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion.

Lokalplan nr. 192 vurderes således ikke at få betydning for implementeringen af Planlovens bestemmelser om oversvømmelse og erosion.

FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLANER

Ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Grundvandsbeskyttelse

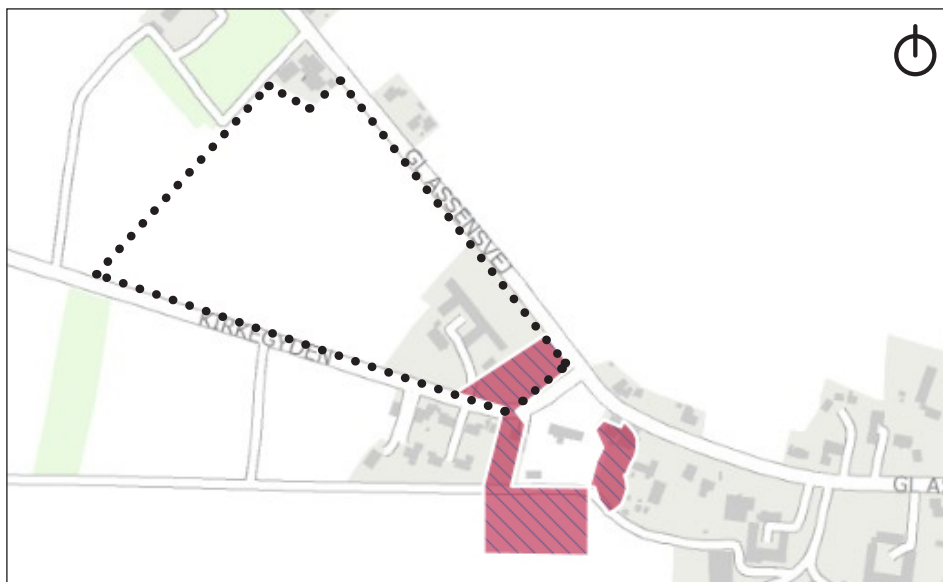
Lokalplanområdet er omfattet af almindelige drikkevandsinteresser (OD). Den sydøstlige del af lokalplanområdet ligger inden for indvindingsoplandet til Udby-Rolund Vandværk. Den øvrige del af området ligger uden for indsatsområde (IO) og uden for følsomme områder ift. nitrat (NFI) og boringsnære beskyttelsesområder (BNBO). Planlægningen strider ikke mod de statslige vandområdeplaner.

Natura 2000-områder

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (Lillebælt) ligger ca. 600 m syd for lokalplanområdet.

Der er ingen umiddelbare naturkvaliteter eller særlige naturudpegninger i området, der primært er opdyrket landbrugsjord. Det vurderes derfor, at arealet ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rastområde for arter på habitatdirektivets bilag IV.

Det er kommunens vurdering, at det ansøgte ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil påvirke



Figur 2: Arealer omfattet af Provst Exner-fredningen omkring Udby Kirke.

Natura 2000-området 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'.

Forurening

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

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes.

Provst Exner-fredning

Den østlige del af planområdet er omfattet af en Provst Exner-fredning omkring Udby Kirke, jf. figur 2. Det betyder, at der på det fredede areal ikke må bygges, etableres beplantning eller foretages ændringer, der kan virke skæmmende eller hindrende for udsigten til og fra kirken.

Provst Exner-fredningen er et særligt initiativ, der blev taget i 1953 af provst Johan Exner for at beskytte kirkernes omgivelser. Han gennemførte ca. 4.500 frivillige fredninger af mindre arealer omkring danske kirker.

Provst Exner-fredningen i Udby omfatter:

- Arealet øst for Dyrgaards bygninger (areal afgrænset af Kirkegyden og Gl. Assensvej.
- Matr. nr. 23c vest for kirken.
- Åbne markarealer syd for kirken og kirkegården (del af



Figur 3: 300 m kirkebyggelinje omkring Udby Kirke.

- matr. nre. 24a og 19a).
- Del af matr. nre. 23h og 23q øst for kirken.

Ændringer i et areal, der er omfattet af en Provst Exner-fredning kræver tilladelse fra Fredningsnævnet. Hvis der er modstrid med fredningsbestemmelser, kræves Fredningsnævnets dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 50.

Lokalplanen giver ikke mulighed for bygge- og anlægsaktiviteter, der strider mod fredningsbestemmelserne.

Kirkebyggelinje

Omkring Udby Kirke er der en kirkebyggelinje på 300 m, hvor der ikke må bygges højere end 8,5 m. Jævnfør figur 3.

Kirkebyggelinjer er knyttet til alle kirker, der ligger mere eller mindre åbent i landskabet. Byggelinjen omfatter som udgangspunkt hele området ud til en afstand af 300 m målt fra kirkebygningen.

Formålet med kirkebyggelinjen er at sikre, at der ikke opføres bebyggelse på over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken - fx landbrugsbygninger (siloe), vindmøller, elmast og andre høje bygningsværker. Kirkebyggelinjen administreres restriktivt iht. Naturbeskyttelsesloven afhængigt af kirkens karakter og beliggenhed.

Lokalplanen er ikke i strid med kirkebyggelinjen.

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 dansk standard DS3028 og gældende bygningsreglement.



Museumsloven

Anlægsarbejder inden for lokalplanområdet må ikke ske uden orientering af museumsmyndighederne, jævnfør kapitel 8 i Museumsloven. Området er ikke undersøgt af museumsmyndighederne inden lokalplanens endelige vedtagelse.

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

Landbrugspligt

Matrikel nr. 13i, hvor skolen ønsker at udvide sine aktiviteter, er omfattet af landbrugspligt.

Matrikel nr. 13i er endvidere omfattet af en tinglyst deklaration om 'landbrugsejendom uden beboelsesbygning'. Deklarationen indeholder betingelser for fraskilning af landbrugsejendommen samt fritagelse for forpligtelsen til at være forsynet med en beboelsesbygning. Opmærksomheden henledes på, at der ikke uden Landbrugsstyrelsens tilladelse må opføres nye bygninger på landbrugsejendommen.

Det er ikke en forudsætning for lokalplanens realisering, at landbrugspligten ophæves.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Udby-Rolund Vandværk.

Spildevand

Den bebyggede del af planområdet er spildevandskloakeret.

Spildevand fra ny bebyggelse skal tilsluttes offentlig kloak efter Middelfart Kommunes anvisninger, mens regnvand skal ned-sives og - efter behov - forsinkes inden afledning til recipient. Regnvand kan fx indgå i anlæg af nye vandhuller og -render.

Vandløbsloven

I forbindelse med etableringen af vandhuller må drænledninger ikke afbrydes ligesom man ikke må ændre forløb eller åbne dræn uden forudgående tilladelse fra kommunen (vandløbsmyndigheden).

Hvis der i forbindelse med etableringen af vandhullerne stødes på drænledninger, skal Middelfart Kommune (Natur- og Miljøafdelingen) kontaktes, da drænledningerne skal flyttes udenom vandhullerne. En flytning (ændring af forløb) betragtes som en regulering af vandløbet, og skal derfor sagsbehandles efter vandløbslovens bestemmelser. Kommunens Natur- og Miljøafdelingen kan kontaktes for yderligere information om flytning/regulering af vandløb/dræn samt etablering af vandhuller.

**Varmeforsyning**

Lokalplanområdet ligger uden for område udlagt til kollektiv varmforsyning.

Støj fra trafik

Ved indpasning af ny bebyggelse i området - som fx boliger - skal det sikres, at disse 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.

Planområdet grænser op til Gl. Assensvej og Kirkegyden. Det vurderes at trafikken på de nævnte veje ikke har et omfang, der giver anledning til, at funktioner i planområdet belastes med et støjniveau, der overstiger de gældende grænseværdier for trafikstøj.

Støj fra erhverv

Områdets funktioner må ikke påføre eller påføres af støj fra omgivelserne med et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder".

Det støjmæssige bidrag i relation til områdets anvendelse til kursuscenter vil primært stamme fra de udendørs aktiviteter knyttet til lærings- og opholdszoner, mens støj fra fødevareproduktion og dyrehold primært vil være relateret til brug af landbrugsmaskiner.

Samlet set vurderes aktiviteterne dog ikke at have en karakter eller et omfang, som vil give anledning til en overskridelse af de gældende grænseværdier.

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.

Bonusvirkning

Lokalplanområdet skal vedblive at ligge i landzone, og lokalplanen indeholder bestemmelse om, at den erstatter de tilladelser efter Planlovens § 35 stk. 1 (landzonetilladelse), som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse (bonusvirkning). Jævnfør endvidere § 2, stk. 3.

SERVITUTTER

Det er ejere og bygherrens eget ansvar, at sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og an-



lægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Private tilstandservitutter, der er i strid med lokalplanen ved lokalplanens endelige vedtagelse, aflyses.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

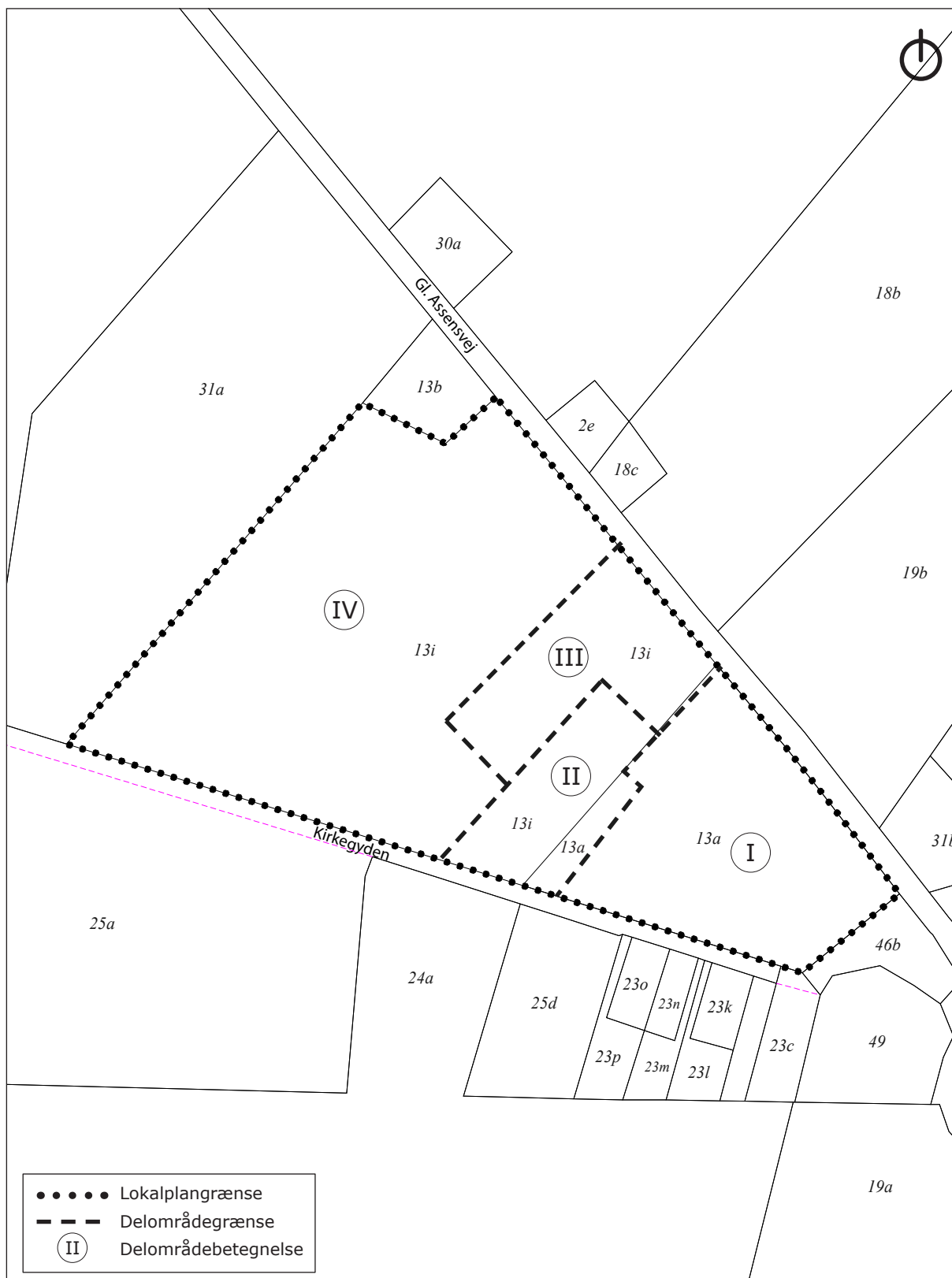
Lokalplanens realisering er ikke afhængig af, at der opnås tilladelse eller dispensationer fra andre myndigheder.

Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 192
Kursusvirksomhed i Udby

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål: 1: 3.000

Dato: 4. januar 2019

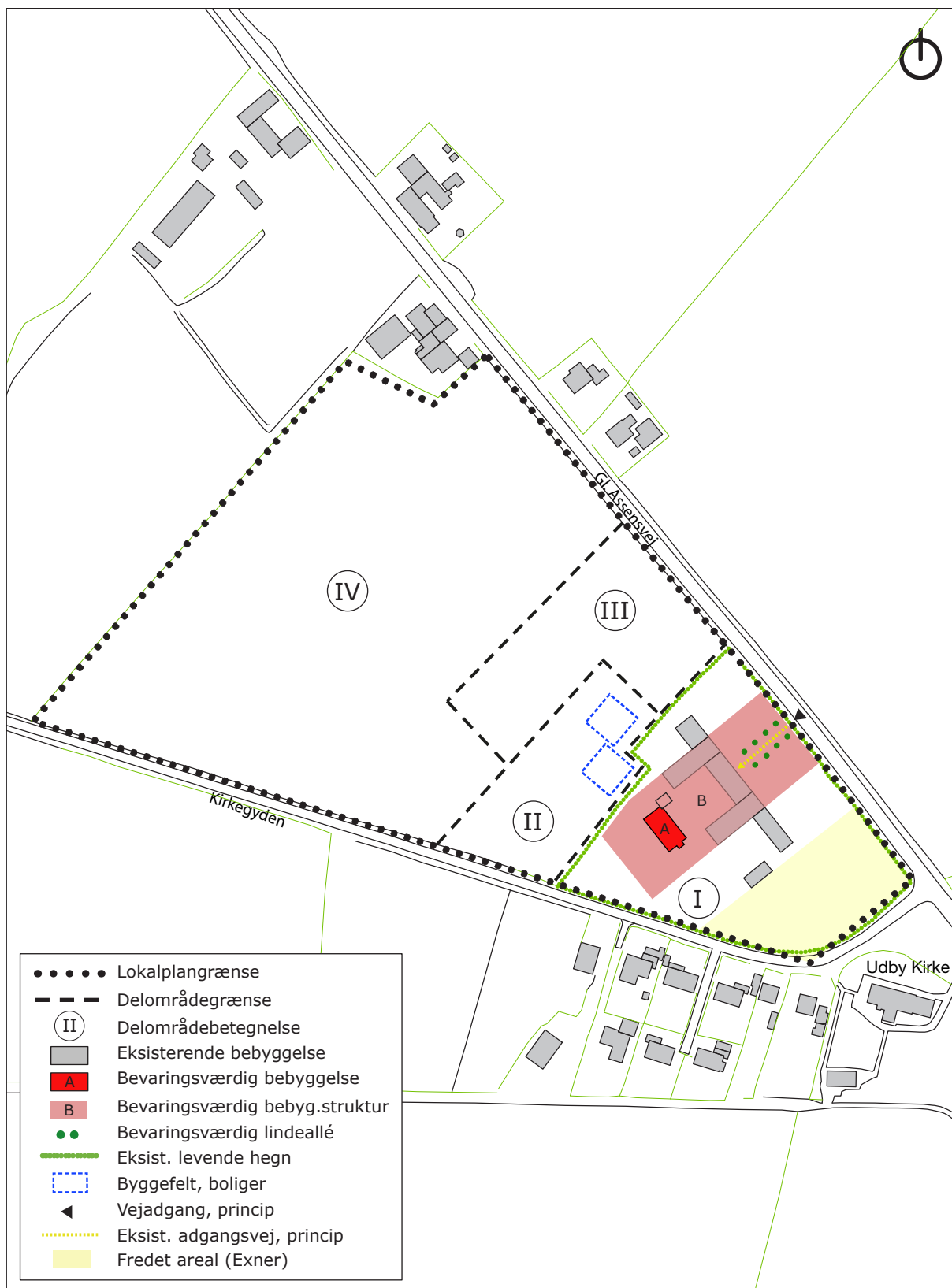


Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 192
Kursusvirksomhed i Udby

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål: 1: 3.000

Dato: 4. januar 2019



Tillæg til Kommuneplan for Trekantområdet og Middelfart Kommune

Hovedstruktur og retningslinjer

2017-2029



Middelfart
KOMMUNE



Middelfart
KOMMUNE

TILLÆG NR. 11

L.05.40 "Udby"

R.05.40 "Landområde i Udby"

Hører til lokalplan nr. 192

TIL KOMMUNEPLAN 2017 – 2029

KOMMUNEPLAN OG TILLÆG

Kommuneplanen sammenfatter og konkretiserer de overordnede politiske mål for udviklingen i kommunen. Her fastlægger kommunalbestyrelsen politikken for byernes udvikling og for det åbne land. Kommuneplanen er en plan for HELE kommunen og giver et sammenhængende overblik over den fremtidige udvikling i et helhedsperspektiv.

Kommuneplanen består af strategiske overvejelser over og afvejninger af, hvilken udvikling byrådet ønsker, og hvad der skal gøres for, at dette kan ske. Derudover handler kommuneplanen også om arealregulering, hvilke arealer må man bruge til hvad og på hvilke vilkår og hvornår.

En kommuneplan består af

- en hovedstruktur med overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen
- retningslinjer for arealanvendelsen for en række emner
- rammer for lokalplanernes indhold for de enkelte dele af kommunen.

Et kommuneplantillæg er et supplement til den eksisterende kommuneplan. Et kommuneplantillæg kan justere og ændre bestemmelser i kommuneplanen, når det for eksempel er nødvendigt i forhold til realiseringen af en lokalplan.

RETSVIRKNINGER

Når kommuneplantillægget er endelig vedtaget og offentligt bekendtgjort indtræder følgende retsvirkninger. Ifølge planlovens § 12 kan Byrådet inden for byzoner modsætte sig udstykning og bebyggelse som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen.

Byrådet kan desuden inden for byzoner og sommerhusområder modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål eller området er omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt.

REDEGØRELSE

Baggrund og formål

Formålet med dette tillæg til Kommuneplan 2017-2029 er at justere landsbyafgrænsningen i Udby samt udlægge et nyt tilstødende rammeområde til rekreative og friluftsprægede formål. Det nye rammeområde benævnes R.05.40 'Landområde i Udby'. Dette sker med henblik på at sikre de nødvendige udviklingsmuligheder for den eksisterende kursusvirksomhed 'Vends Motorik- og Naturskole', der er lokaliseret i en tidligere landejendom 'Dyrgaard', Gl. Assensvej 46, umiddelbart nordvest for Udby Kirke. Den ændrede landsbyafgrænsning ses på figur 2, mens afgrænsningen af det nye rammeområde R.05.40 ses på figur 3. Et andet formål er at muliggøre indpasning af institutionsformål i Udby.

Sideløbende med dette tillæg til kommuneplanen, er der udarbejdet en lokalplan – Lokalplan nr. 192, 'Kursusvirksomhed i Udby'. Lokalplanen muliggør en udvidelse af den nuværende kursusejendom med naboejendommen - matr.nr. 13i, Udby by, Udby - mod nordvest. Herved åbnes mulighed for etablering af 2 boliger i tilknytning til de eksisterende kursusbygninger samt etablering af nye fri- og opholdsarealer og arealer til dyrkning og husdyrhold – alt sammen til understøttning og udvikling af kursuscentrets daglige drift og aktiviteter. Med planlægningen muliggøres desuden, at kursusejendommen kan anvendes til institutionsformål. Endelig vil der med lokalplanen ske bevaringsudpegning af Dyrgaard's stuehus samt gårdstrukturen.

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

Natura 2000 områder

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (Lillebælt) ligger ca. 600 m syd for planområdet.

Der er ingen umiddelbare naturkvaliteter eller særlige naturudpegninger i området, der primært er opdyrket landbrugsjord. Det vurderes derfor, at arealet ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rastområde for arter på habitatdirektivets bilag IV.

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

Grundvandsbeskyttelse

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

Planområdet er omfattet af almindelige drikkevandsinteresser (OD). Den sydøstlige del af planområdet ligger inden for indvindingsoplandet til Udby-Rolund Vandværk. Den øvrige del af området ligger uden for indsatsområde (IO) og uden for følsomme områder ift. nitrat (NFI) og boringsnære beskyttelsesområder (BNBO). Den planlagte anvendelse til kursusvirksomhed/institutionsformål samt rekreative formål vurderes ikke at udgøre en risiko for grundvandsressourcen.

Kystbeskyttelse

Planområdet ligger i kystnærhedszonen og har status som landzone. Området er derfor omfattet af Planlovens bestemmelser om kystbeskyttelse.

Planområdets kystnære placering begrundes planlægningsmæssigt med henblik på at sikre udviklingsmuligheder for en eksisterende kursusvirksomhed/institution, der er indrettet i en tidligere landbrugsejendom i kanten af Udby. Planlægningen vil sikre de nødvendige fysiske rammer for, at Vends Motorik- og Naturskole fortsat kan udvikles som kursusvirksomhed med en bred vifte af tilbud.

Der er således ikke tale om egentlig byvækst, men en afrunding af den eksisterende landsbybebyggelse (L.05.40) med tilføjelse af 2 nye boliger, der begge vil blive placeres i tæt

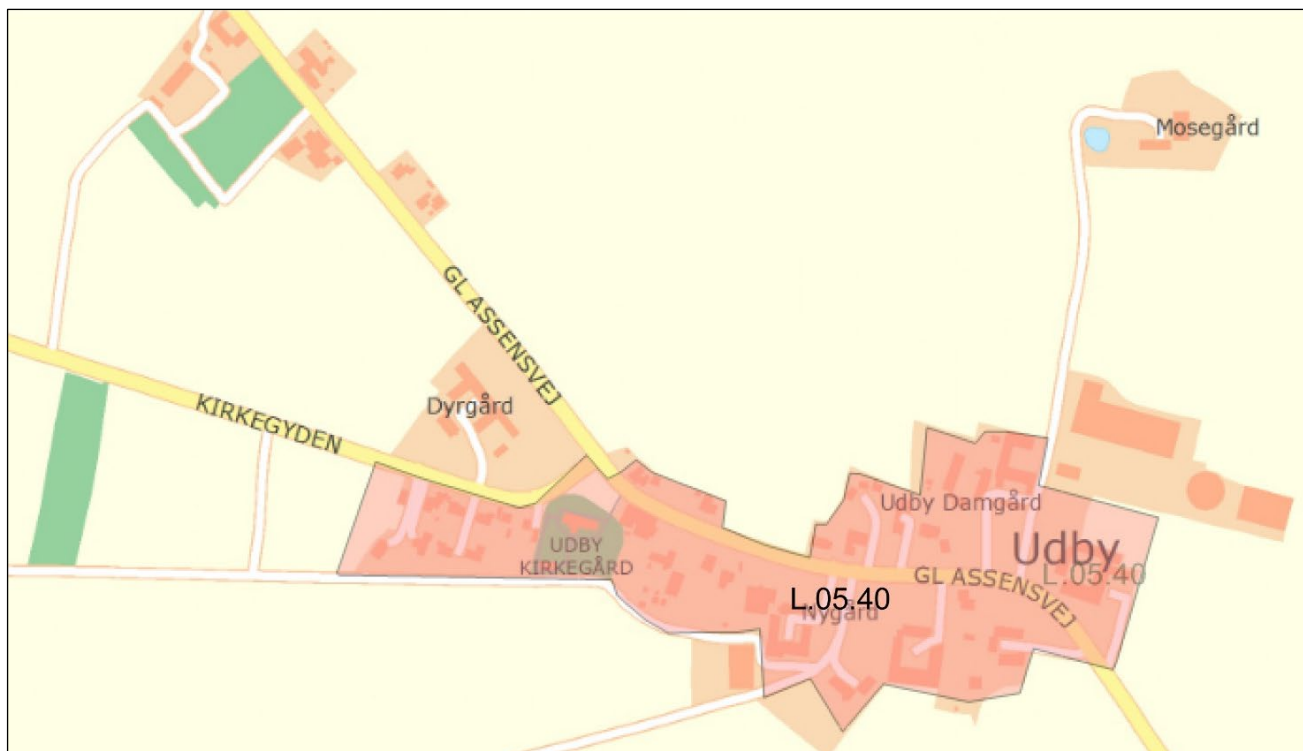
tilknytning til de eksisterende kursusbygninger. Herudover ligger kursusvirksomheden og de 2 boliger med samme direkte adgang til det eksisterende vejnet, som der allerede findes i dag.

Den øvrige del af planområdet udlægges som nyt rammeområde R.05.40 i form af et ekstensivt udnyttet landområde til rekreative formål, herunder landbrugs- og fritidsaktiviteter med naturlig tilknytning til kursusvirksomhedens drift. Området tillades således ikke bebygget bortset fra mindre sekundære bygninger – fx udekøkken, shelters, overdækninger til dyrehold o.l. – der understøtter den ekstensive rekreative anvendelse. Den sekundære bebyggelse skal endvidere placeres samlet i forbindelse med de eksisterende kursusbygninger, så rammeområdets åbne og naturprægede karakter i kanten af landsbyen bevares.

Miljøscreening

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

Nuværende rammebestemmelser: Rammeområde L.05.40. "Udby"



Figur 1: Eksisterende afgrænsning af landsbyen Udby.

Generel anvendelse

Området er udlagt som område til blandet bolig og erhverv.

Områdets status

Landsbybebyggelse.

Områdets fremtidige anvendelse

Landsby - primært boligformål med mindre erhverv, herunder landbrug, og butikker, som kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne. Derudover kan etableres offentlige formål, som skole, kirke, sportsplads, forsamlingshus m.v. til områdets brug.

Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 30%.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager.

Bebyggeshøjden i området må ikke overstige 8,5 m.

Ved erhverv og offentlige formål kan bebyggelsesprocenten være 40. Ny bebyggelse skal tilpasses den eksisterende landsbybebyggelse og ny bebyggelse skal fortrinsvis udfylde huller i landsbystrukturen.

Miljøforhold

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 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

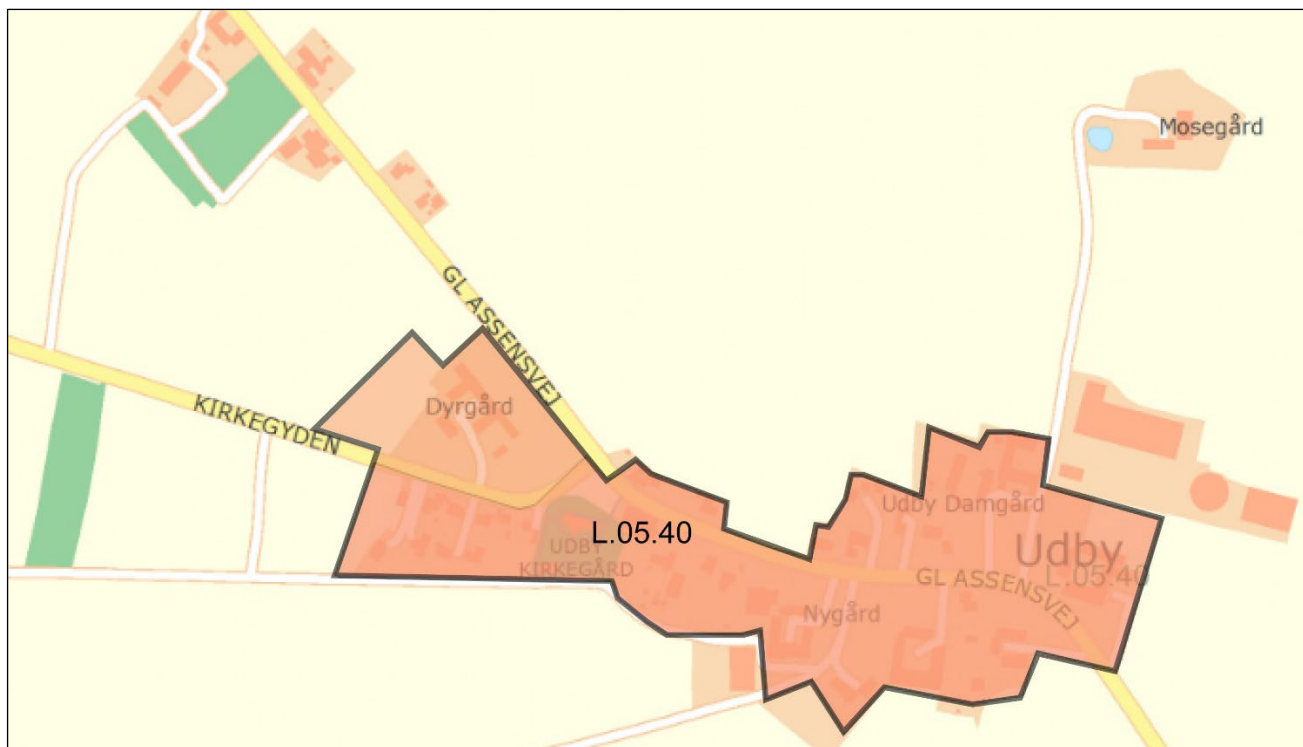
Lokalplan nr. 81

Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i landzone

Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til landzone

Fremtidige rammebestemmelser: Rammeområde L.05.40. "Udby"



Figur 2: Ændret afgrænsning af landsbyen Udby.

Generel anvendelse

Området er udlagt som område til blandet bolig og erhverv.

Områdets status

Landsbybebyggelse.

Områdets fremtidige anvendelse

Landsby - primært boligformål med mindre erhverv, herunder landbrug, og butikker, som kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne. Derudover kan etableres offentlige formål, som skole, institutioner, kirke, sportsplads, forsamlingshus m.v. til områdets brug.

Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 30%.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager.

Bebyggeshøjden i området må ikke overstige 8,5 m.

Ved erhverv og offentlige formål kan bebyggelsesprocenten være 40. Ny bebyggelse skal tilpasses den eksisterende landsbybebyggelse og ny bebyggelse skal fortrinsvis udfylde huller i landsbystrukturen.

Bevaringsværdige bygninger eller miljøer må ikke forringes.

Miljøforhold

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 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

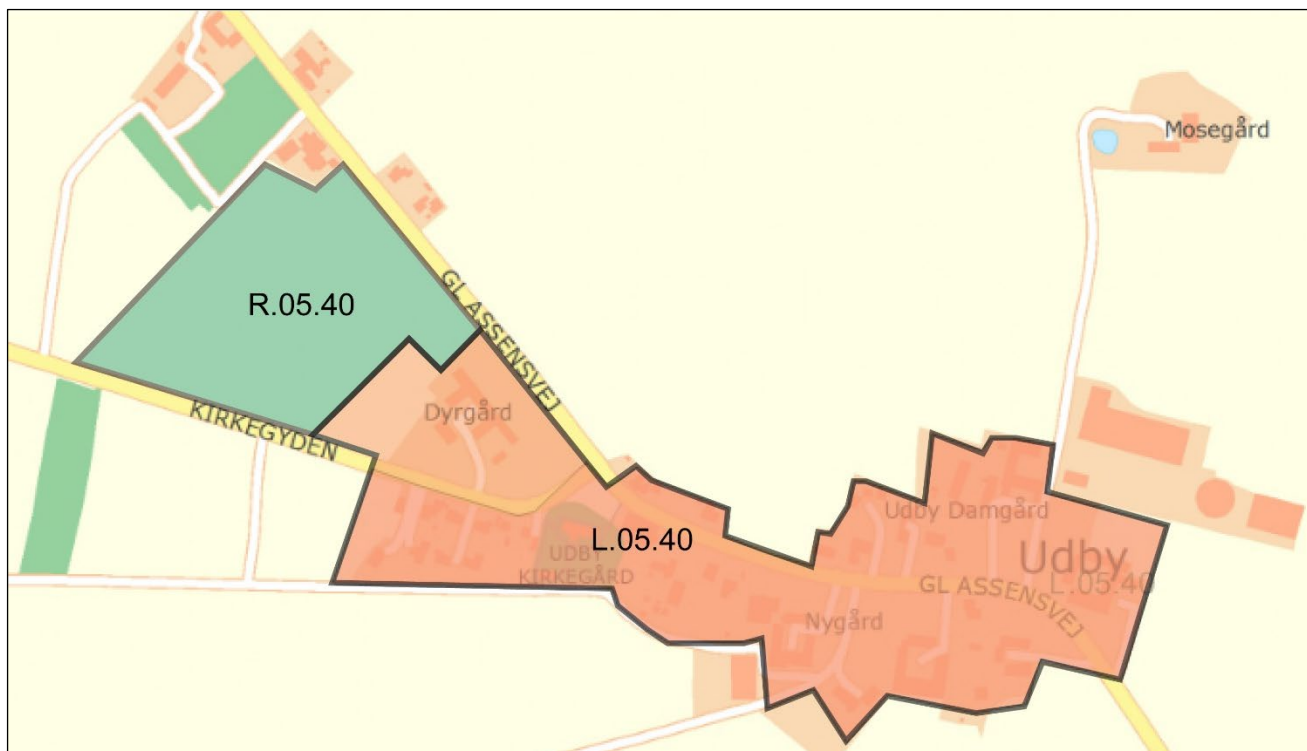
Lokalplan nr. 81

Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i landzone

Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til landzone

Rammebestemmelser for nyt rammeområde R.05.40. "Landområde i Udby"



Figur 3: Afgrænsning af nyt rammeområde R.05.40 'Landområde i Udby'.

Generel anvendelse

Området er udlagt som rekreativt område.

Områdets status

Ubebygget landbrugsjord

Områdets fremtidige anvendelse

Landområde til rekreative formål samt landbrugs- og friluftaktiviteter, der er naturligt knyttet til driften af ejendommen Gl. Assensvej 46.

Bebyggelsesforhold

Området må ikke bebygges bortset fra mindre sekundære bygninger, der understøtter områdets rekreative anvendelse – fx udekøkken, shelter, overdækninger til dyrehold mv.

Den samlede ramme for sekundær bebyggelse fastsættes til 300 m² i alt.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage.

Bebyggeshøjden i området må ikke overstige 5 m.

Bebyggelsen skal placeres samlet i den østlige del af området med naturlig orientering mod eksisterende bebyggelse og Gl. Assensvej.

Miljøforhold

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 m.

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 randen af forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet afstand i forhold til boliger 50 m.

Andet

Se generelle rammebestemmelser

Lokalplanlægning

-

Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i landzone

Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til landzone

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Kommuneplantillæg nr. 11 er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd den 30. september 2019.

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Thorbjørn Sørensen
Konstitueret Kommunaldirektør

Det endeligt vedtagne kommuneplantillæg er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 10. oktober 2019.



Middelfart
KOMMUNE

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