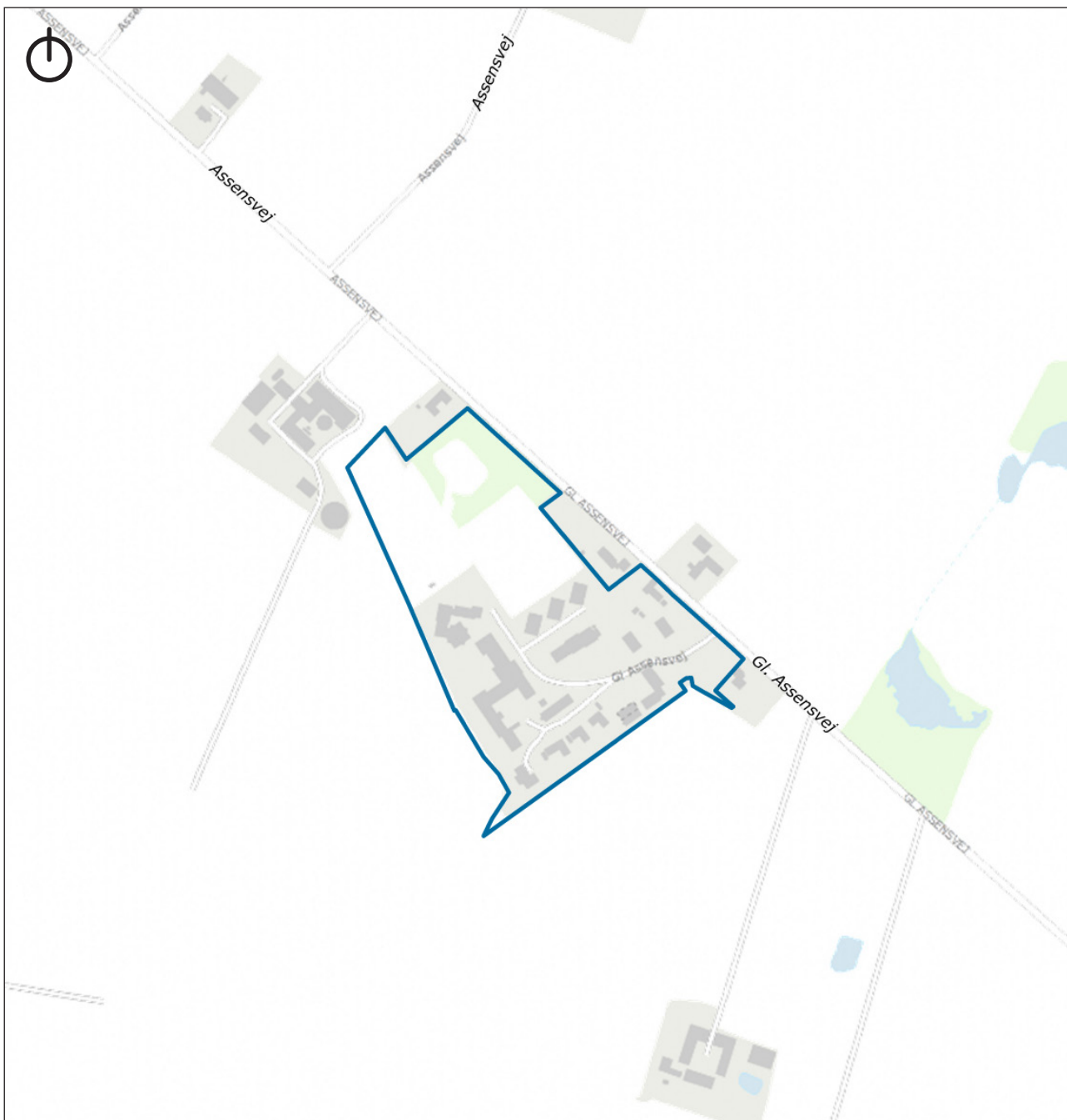




Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 195

og tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2021-2033

Vesterdal Efterskole

Januar 2023

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

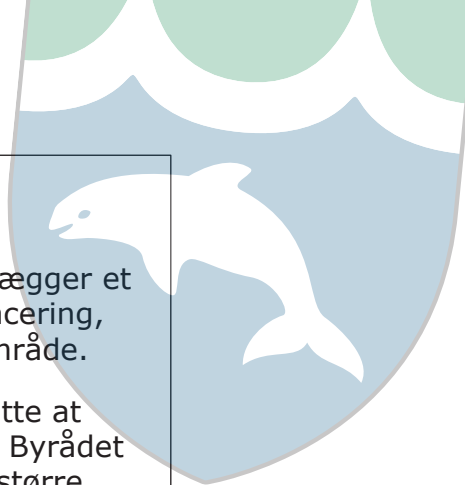
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

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. 195

Vesterdal Efterskole

Indhold

INDLEDNING	5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	6
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	7
VEDTAGELSESPÅTEGNING	14
REDEGØRELSE	15
LOKALPLANENS INDHOLD	15
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	17
FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN	20
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	21
SERVITUTTER	25
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	25
BILAG	27
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT	27
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT	29
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 5	

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet er beliggende ved Vesterdal, ca. 2,5 km vest for Nørre Aaby. Området udgør et areal på ca. 6 ha, og omfatter matriklerne 1b, 1x og 1ø, alle af ejerlavet Viby By, Udby.

Området anvendes i dag til institutionsformål i form af Vesterdal Efterskole. Vesterdal Efterskole er en musisk/kreativ efterskole med plads til 115 elever fordelt på 9. og 10. klassetrin, som tilbyder valgfag inden for musik, skuespil og drama, film og medie, kunst og design samt idræt.

Efterskolen rummer i dag undervisningsfaciliteter, rekreative arealer, ni elevhuse samt tjenesteboliger. Inden for områdets rekreative arealer findes bl.a. en fodboldbane samt et areal på ca. 0,5 ha med tæt træbeplantning. Med lokalplanens vedtagelse, udvides efterskolens nuværende område med grønne arealer mod nord, samt en eksisterende boligejendom med indkørsel fra Gl. Assensvej.

Hovedparten af den eksisterende bebyggelse i området er opført i gule mursten med en blanding af sadel- og pyramidetage i rød og sort eternit. To huse inden for området skiller sig visuelt ud fra den øvrige bebyggelse med pudsede og malede facader i hhv. hvid og grå.



Lokalplanområdets placering ved Gl. Assensvej i Vesterdal vest for Nørre Aaby.



Området grænser op til åbne marker og enkelte landbrugsejendomme. Mod øst grænser området op til Gl. Assensvej.

Terrænmæssigt er området let kuperet med lavpunkt i kote 17 i sydøst ud mod Gl. Assensvej stigende til kote 21 i nordvest. Området har en åben kant mod landbrugsarealerne mod syd og sydvest, og en mere lukket kant omkring områdets rekreative arealer mod nord og nordøst, som afskærmes med træbeplantning.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er et ønske om at sikre udvidelsesmuligheder for Vesterdal Efterskole, så der skabes mulighed for at udvide og forbedre skolens fritids- og undervisningsfaciliteter og løbende mulighed for at realisere udviklingsinitiativer.

Lokalplanens formål er at sikre de fysiske rammer for udviklinger, som kan omfatte elevboliger, undervisningsfaciliteter, multihal samt udendørs natur- og aktivitetsarealer. Der lægges vægt på, at ny bebyggelse inden for området opføres med samme udtryk som den eksisterende bebyggelse, med undtagelse af hallen, som kan gives et unikt visuelt udtryk.

Lokalplanen har desuden til formål at sikre, at området vejbetjenes fra Gl. Assensvej.



Lokalplanområdet set fra Gl. Assensvej.



Fodboldbane og grønne hegn.



Tjenesteboliger.



Undervisningslokaler med græs og opholdsareal på taget.



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 195

Vesterdal Efterskole

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1151 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 sikre mulighed for udvidelse af den eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet,
- at fastlægge placeringen af ny bebyggelse inden for lokalplanområdet,
- at fastsætte bestemmelser for udformning af bebyggelsen samt materialevalg m.m., 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

Viby By, Udby:
matr.nre. 1b, 1x og 1ø

samt alle parceller, der efter den 11. maj 2022 udstykkes inden for området.

2.
Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II og III, 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.
Lokalplanområdet må kun anvendes til offentlige formål i form af efterskole, højskole eller anden form for uddannelsesinstitution med tilknyttet beboelse, boligformål i form af tjenesteboliger samt rekreative formål som idrætsbaner, grønne arealer og områder til aktivitet og ophold.
2.
Delområde I skal anvendes til elevboliger, undervisningslokaler, multihal og fællesfunktioner som f.eks. foredragssal, gymnastiksal, spisesal samt depotrum, maskinhal o.l. drifts- og teknikbygninger. Der kan inden for området desuden etableres udendørs opholds- og aktivitetsfaciliteter i form af boldbane, skaterbane, klatrevægge o.l.
3.
Delområde II skal anvendes til boligformål, herunder tjenesteboliger i form af åben-lav boligbebyggelse. Der kan inden for området opføres sekundær bebyggelse som fx garager, carporte, redskabsskure og lignende mindre bygninger.
4.
Delområde III skal anvendes til klima- og naturområde, der kan medvirke til at styrke biodiversiteten i området og til håndtering af overfladevand med LAR-løsninger. Der kan inden for området opføres sekundær bebyggelse i form af shelters o.lign., der understøtter områdets anvendelse som undervisnings- og rekreativt område.

§ 4. Udstykning

Ingen bestemmelser om udstykning

§ 5. Veje og parkering

1.
Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via eksisterende overkørsler fra Gl. Assensvej. Der kan herudover etableres én sekundær overkørsel fra Gl. Assensvej til brug for aflastning ift. service- og arbejdskørsel med tung trafik samt ifm. særlige arrangementer med mange gæster. Jævnfør kortbilag 2
 2.
Inden for området skal der sikres tilstrækkeligt parkeringsareal til dækning af efterskolens parkeringsbehov. Herudover skal der etableres min. 2 p-pladser pr. bolig.
- Parkeringsarealer skal etableres på egen grund og efter vejlovgivningens regler. Handicappladser skal etableres på jævnt terræn og med synlig skiltning.



§ 6. Tekniske anlæg

1.
Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.
2.
Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaknet i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan.
3.
Regnvand fra al ny bebyggelse og nye befæstede arealer i området skal opsamles og nedsives.
4.
Inden for området skal der sikres areal til affaldshåndtering samt adgangsforhold for renovationskøretøjer.
5.
Der kan 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 og må ikke være synlige fra offentlig vej eller sti.

Der er endvidere mulighed for at etablere jordvarme i området.
6.
Der kan etableres vandbårne og elopvarmede varmeanlæg til opvarmning af boldbaner i delområde I.
7.
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.
8.
Inden for området kan der etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, fx transformerstationer, ventilation, LAR-anlæg o.l., såfremt anlæggene placeres og udformes under hensyntagen til helhedsindtrykket og omgivelserne.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for området som helhed.



2.

Ny bebyggelse må opføres i højst 1 etage og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 meter målt efter reglerne i Bygningsreglementet. Undtaget herfra er multihallen, som må opføres med en maksimal bygningshøjde på 10 m.

Ny primær bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelt, som udlægges til følgende anvendelser:

Byggefelt A: Elevboliger

Byggefelt B: Undervisningsfaciliteter

Byggefelt C: Depot, maskinhal mv.

Byggefelt D: Multihal mv.

3.

Sekundær bebyggelse kan etableres uden for byggefeltene, og må opføres i højst 1 etage/maks. 5,0 meter og med en maksimal facadehøjde på 3,0 meter. Ved ensidig taghældning gælder facadehøjden kun den ene langside.

4.

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

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Ny bebyggelse inden for området skal gives et udseende, som skaber en helhed med den eksisterende bebyggelse. Bebyggelse inden for byggefeltene A, B og C skal udføres i stil med den eksisterende bebyggelse, mens bebyggelse inden for byggefelt D kan udføres med andre materialer og arkitektur.

2.

Byggefelt A, B og C:

For nybyggeri inden for byggefeltene A, B og C skal facader udføres overvejende i gule teglsten eller i træ i materialernes naturfarve eller i jordfarver (gul, rød, brun, grøn og blå), sort, hvid eller en blanding af disse. Der tillades ikke signalfarver.

3.

For nybyggeri inden for byggefeltene A, B og C skal tage udføres med symmetrisk sadeltag eller pyramidetag med en taghældning på min. 20 grader. Tage skal fremtræde med bølgeplader, skifer, tegl eller tagpap i farven rød eller sort.

4.

Byggefelt D:

For nybyggeri inden for byggefelt D (multihal) kan facader udføres helt eller delvist i gule teglsten, bræddebeklædning, natursten eller plademateriale som fx tombak, bruneret aluminium, metalplader og fibercement i materialernes naturfarve, jordfarver, sort, hvid eller en blanding af disse.



5.

For nybyggeri inden for byggefelt D skal tage udføres med symmetrisk eller asymmetrisk sadeltag eller som fladt tag. Tage skal udføres i bølgeplader, skifer, tegl eller tagpap, mens flade tage skal fremtræde med tagpap eller som grønt tag (græs, mos sedum o.l.).

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.

Delområde I skal indrettes med opholdsarealer. Arealerne etableres på terræn og skal være i form af grønne have- eller naturarealer med beplantning, evt. suppleret med terrasser og andre mindre befæstede arealer.

Fælles opholdsarealer kan indrettes med faciliteter og udstyr til leg og ophold samt til understøtning af undervisning og fritidsaktiviteter, herunder boldbane.

Der skal endvidere etableres LAR-anlæg til opstuvning og nedsivning af overfladevand fra nye bebyggede eller befæstede flader, jf. § 6.3.

2.

Delområde III skal henligge med naturpræg med lavt plejeniveau eller som græsplejede arealer. Der kan alene etableres to shelters, som understøtter områdets funktion som klima- og naturområde.

I delområdet skal endvidere etableres LAR-anlæg til opstuvning og nedsivning af overfladevand, herunder bl.a. regnvandssø, regnbede, nedsivningsgrøft mv.

3.

Hegning i området skal udføres som levende hegn i form af plantebælter og hæk. Levende hegn kan på indersiden suppleres med trådhegn. Faste hegn som plankeværk og mur kan kun opsættes i direkte tilknytning til bebyggelse i delområde I og II, og kun i begrænset omfang - fx ifm. terrasser o.l.

4.

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

5.

Der kan ikke opsættes skilte på ubebyggede arealer bortset fra mindre henvisningsskilte.

Der kan endvidere opsættes ét skilt på maks. 1,2 meter x 3,0 meter ved indkørslen fra Gl. Assensvej.



6.

Terrænregulering kan som hovedprincip udføres i et omfang svarende til +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel end 1 m.

Dog kan der udføres terrænregulering i nødvendigt omfang ved etablering af eventuelle LAR-anlæg til regnvandshåndtering.

7.

Overskydende jord fra kommende byggerier kan anvendes til landskabsbearbejdning i delområde III, som evt. kan kombineres med etablering af LAR-anlæg til regnvandshåndtering.

Der kan i den forbindelse ske terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn, men efter en af kommunen godkendt terrænreguleringsplan.

8.

Ved terrænregulering skal der tages hensyn til vandets naturlige strømningsveje, ligesom regulering ikke må give anledning til genevirkninger med oversvømmelse o.lign. på naboarealer.

9.

Der må ikke udføres terrænregulering, beplantes eller på anden vis ændres i tilstanden af de arealer, der ligger inden for en afstand af 5 m fra den på kortbilag 2 viste § 3 beskyttede sø.

§ 10. Grundejerforening

Ingen bestemmelser

§ 11. 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 for "Ekstern støj fra virksomheder", p.t. vejledning nr. 5/1984 med senere tillæg.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er etableret parkering, jf. § 5.2, og



- der er sket tilslutning til det offentlige kloaknet, jf. § 6.2.
- der i nødvendigt omfang er etableret LAR-anlæg til håndtering af regnvand, jf. § 6.3, 9.1 og 9.2.

§ 13. Eksisterende planer

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 47 "Område ved Vesterdal", vedtaget i 1995. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Lokalplan nr. 47 "Område ved Vesterdal" i sin helhed.

§ 14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter

§ 15. Lokalplanens retsvirkninger

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



Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd den 9. januar 2023.

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne plan er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside den 25. januar 2023.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til institutionsformål i form af efterskole, højskole o.l. med tilknyttet beboelse, tjenesteboliger samt rekreative formål som fodboldbaner, grønne arealer og områder til aktivitet og ophold samt natur- og klimarelaterede formål.

Området er inddelt i delområderne I, II og III. Lokalplanen muliggør opførsel af nyt byggeri i tilknytning til efterskolens eksisterende bebyggelser inden for delområde I. Delområde II udlægges til boligformål, herunder tjenesteboliger, og delområde III udlægges til klima- og naturområde med bl.a. LAR-anlæg til nedsivning.

De aktuelle byggeønsker for udvikling af Vesterdal Efterskole omfatter bl.a. en udbygning af skolens bebyggelse til elevboliger, undervisningsfaciliteter, depot/maskinhal i tilknytning til pedelfunktionen samt opførsel af ny multihal. Herudover ønskes mulighed for at opføre udendørs aktivitetsfaciliteter i form af skaterbane, klatrevæg o.l.

Ny bebyggelse i området skal placeres inden for byggefeltene A, B, C og D, som vist på kortbilag 2. Inden for byggefeltene A, B og C kan der opføres bebyggelse til hhv. elevboliger, undervisningsfaciliteter og depot/maskinhal med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter, mens der inden for byggefelt D kan opføres nyt halbyggeri med en maksimal bygningshøjde på 10 meter.

Delområde III må ikke bebygges. Der kan dog opføres sekundær bebyggelse i form af to shelters til rekreativt- og undervisningsbrug.



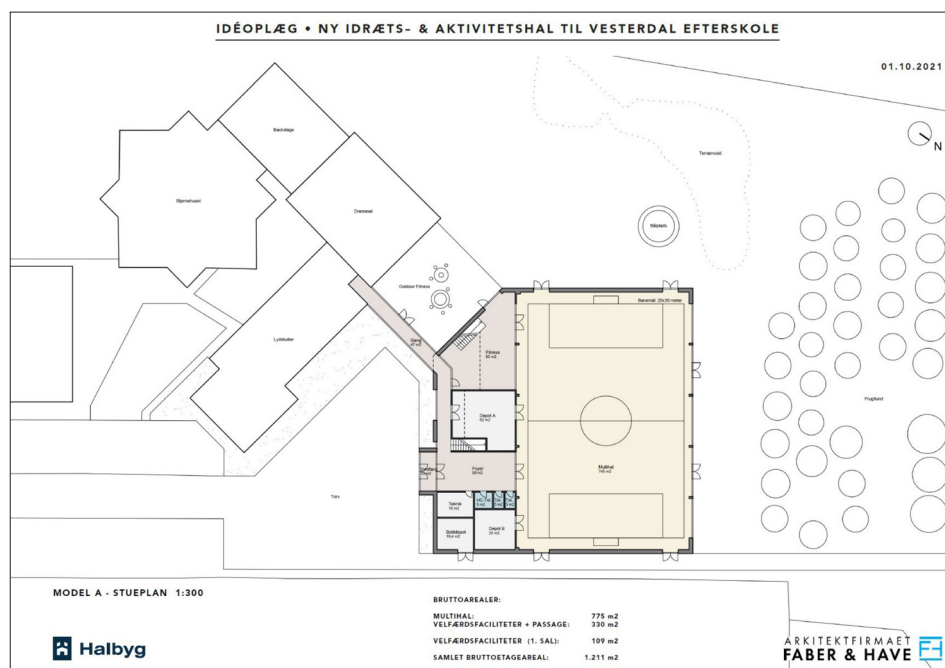
Skråfoto af Vesterdal Efterskoles sydlige del med Gamborg Fjord i baggrunden.



Eksisterende bebyggelse med facader i gule teglsten og med hhv. sadeltag og pyramidetag med bølgeplader i farverne sort og rød.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden for at sikre, at ny bebyggelse inden for området gives et udseende, som er tilpasset den eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse inden for byggefeltene A, B og C skal udføres i stil med den eksisterende bebyggelse med facader i gule mursten eller i træ og med symmetrisk sadel- eller pyramidetag med en taghældning på min. 20 grader.

Ny bebyggelse inden for byggefelt D må bevidst fremtræde med et andet arkitektonisk udtryk og kan derfor desuden udføres med facader i natursten eller plademateriale som fx tom-



Figur 1: Idéskitse til mulig disponering af den kommende multihal i byggefelt D samt principskitse af mulige tagformer.



bak, bruneret aluminium, metalplader og fibercement. Taget kan udføres som symmetrisk eller asymmetrisk sadeltag eller som fladt tag. Til inspiration henvises til figur 1.

Ubebyggede arealer og beplantning

Inden for delområde I skal der sikres areal til ophold for elever og ansatte, mens det i delområde II forudsættes, at de eksisterende haver mv. bibeholdes.

Delområde III udlægges som ubebygget område med naturpræg med et lavt plejeniveau eller som et græsplejet areal. Hensigten er at dette kan medvirke til at styrke en varieret biodiversitet i området med gode vilkår for flora og fauna. Området vil derfor også indgå i skolens undervisning i naturfag. Naturkarakteren understøttes yderligere af, at delområdet skal være omdrejningspunkt for regnvandshåndteringen og dermed en styrket blå struktur. Yderligere byggeri og befæstelse i området er betinget af, at regnvand opsamles og nedsives inden for området.

Der kan ikke opsættes skilte inden for området, med undtagelse af mindre henvisningsskilte, samt ét større skilt ved indkørslen fra Gl. Assensvej.

Veje, stier og parkering

Vejadgang til området skal ske via de eksisterende overkørsler fra Gl. Assensvej samt en supplerende sekundær vejadgang til brug for service- og arbejdskørsel med tung trafik samt ifm. særlige arrangementer på skolen med mange gæster.

Der skal sikres det nødvendige areal til parkering inden for området, dog mindst 2 p-pladser pr. bolig.

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 efterskole i Vesterdal. Planlægningen vil sikre de nødvendige fysiske rammer for, at Vesterdal Efterskole fortsat kan udvikles som efterskole med et bredt udvalg af undervisnings- og fritidsaktiviteter og med plads til det nødvendige antal elev- og tjenesteboliger.

Der er således ikke tale om egentlig byvækst, men en afrunding af den eksisterende bebyggelse til offentlige formål (O.05.40) med tilføjelse af yderligere bebyggelse til elevboliger, undervisningsfaciliteter, depot/maskinhal samt multihal, som vil blive placeret i nærhed til den eksisterende bebyggelse.



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

Højden på nybyggeri til elevboliger, undervisningsfaciliteter og depot/maskinhal vil ikke afvige fra den eksisterende bebyggelse (maks. 8,5 meter). Der gives med lokalplanen desuden mulighed for at opføre en multihal med en højde på op til 10 meter i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser. Nybyggeri placeres i afgrænsede byggefelt i tilknytning til den eksisterende bebyggelse. Endvidere ligger planområdet ca. 1 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 ved Vesterdal Efterskole ikke vil have en negativ indvirkning på kystlandskabet.

Den øvrige del af planområdet udlægges som nyt rammeområde R.05.60 til klima- og naturområde. Denne del af området tillades således ikke bebygget, bortset fra mindre sekundære bygninger i form af to shelters.

Retningslinjer - økologiske forbindelser og Grønt Danmarkskort

Ca. 100 meter øst for lokalplanområdet findes et areal udpeget som økologisk forbindelse, som omslutes af areal udpeget som potentiel økologisk forbindelse. Disse udpegninger er del af Grønt Danmarkskort.

Grønt Danmarkskort består af Naturområder med særlige beskyttelsesinteresser (Natura 2000-områder på land; særligt værdifulde naturområder; Naturområder; samt Økologiske forbindelser) og potentielle naturinteresser (Potentielle naturområder; samt Potentielle økologiske forbindelser).

Inden for økologiske og potentielle økologiske forbindelser skal dyr og planter naturlige bevægelsesveje styrkes. Ændringer i arealanvendelsen må ikke i væsentlig grad forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder.

Lokalplanen berører ikke direkte arealer udpeget som økologiske og potentielt økologiske forbindelser. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for økologiske forbindelser og Grønt Danmarkskort.

Retningslinjer - naturbeskyttelsesområder og Grønt Danmarkskort

Inden for lokalplanområdet findes en mindre sø, som er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3, jf. kortbilag 2. Den naturbeskyttede sø er del af Grønt Danmarkskort.

Grønt Danmarkskort består af Naturområder med særlige beskyttelsesinteresser (Natura 2000-områder på land; særligt værdifulde naturområder; Naturområder; samt Økologiske for-



bindelser) og potentielle naturinteresser (Potentielle naturområder; samt Potentielle økologiske forbindelser).

Inden for § 3-beskyttede naturområder skal der sikres et mangfoldigt og varieret dyre- og planteliv, og der kan derfor som udgangspunkt ikke opføres byggeri. Hvor byggeri sker op til et § 3-beskyttet naturområde, bør der etableres en fri zone mellem naturområdet og bebyggelsen.

Lokalplanen muliggør ikke byggeri tæt på søen, hvorfor planlægningen er i overensstemmelse med kommunens retningslinje for naturbeskyttelsesområder og Grønt Danmarkskort.

Retningslinjer - særligt værdifulde landbrugsområder

En del af lokalplanområdet er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde. For disse områder gælder, at landbrugets udviklingsplaner og investeringsinteresser vægtes højt.

Arealer udpeget som særlige værdifulde landbrugsområder skal fastholdes til landbrugsformål. Områdets anvendelse til institutionsformål i form af efterskole er ikke i overensstemmelse hermed.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer, hvorfor der sideløbende med lokalplanen er udarbejdet tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2021-2033.

Rammer

En del af lokalplanområdet ligger i rammeområde O.05.40 "Vesterdal Ungdomsskole" i Kommuneplan 2021-2033.

Området skal anvendes til offentlige formål.

Den resterende del af lokalplanområdet er ikke omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser.

Lokalplanen er således ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, hvorfor der sideløbende med lokalplanen er udarbejdet tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2021-2033.

Produktionserhverv

Middelfart Kommune har i Kommuneplan 2021-2033 fastlagt retningslinjer for erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomhed. Nærmeste område ligger ved motorvejen ca. 5,5 km nordvest for lokalplanområdet.

Lokalplan nr. 195 vurderes således ikke at få betydning for implementeringen af Planlovens bestemmelser for produktionsvirksomheder.

Oversvømmelse og erosion

Middelfart Kommune har i Kommuneplan 2021-2033 fastlagt retningslinjer for områder, der kan være udsat ift. oversvøm-



melse og erosion. Planområdet er omgivet af mindre arealer med lavninger, som kan være oversvømmelsestruede.

Det er på baggrund af områdets beliggenhed, terrænforhold og eksisterende oversvømmelseskortlægning og klimaplanlægning vurderet, at de dele af området, der udlægges til bebyggelse, ikke er i risiko for oversvømmelse eller erosion. Endvidere er det en forudsætning for etablering af nybyggeri og yderligere befæstelse i området, at al regnvand herfra opsamles og ned-sives inden for området. I den forbindelse er delområde III udlagt som klima- og naturområde med mulighed for etablering af større anlæg til regnvandshåndtering, ligesom der kan suppleres med øvrige LAR-anlæg i delområde I.

Herudover indeholder lokalplanen bestemmelser omkring terrænregulering - bl.a. at udformningen og indretningen af ubebyggede arealer skal ske under hensyn til naturlige strømningsveje, og således at der ikke sker påvirkning/oversvømmelse af naboarealer.

Lokalplan nr. 195 vurderes således ikke at få betydning for implementeringen af Planlovens bestemmelser om oversvømmelse og erosion.

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 virkeliggørelsen 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 lokalplans 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.

Det forventes ikke at blive aktuelt at ekspropriere i forbindelse med denne lokalplan.

FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 47 "Område ved Vesterdal", vedtaget i 1995. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Lokalplan nr. 47 "Område ved Vesterdal" i sin helhed.



LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er omfattet af almindelige drikkevandsinteresser (OD). Lokalplanområdet 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 og beskyttelse af visse arter

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (Lillebælt) ligger ca. 200 meter syd for lokalplanområdet.

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.

Middelfart Kommune har ikke kendskab til eller formodning om, at der i planområdet forekommer dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Der er søgt i eksisterende oplysninger om bilag IV-arters forekomst i de tilgængelige databaser.

Desuden er der ikke tale om egentlig byvækst, men en afrunding af den eksisterende bebyggelse til offentligt formål, som vil blive placeret i nærhed til den allerede eksisterende bebyggelse. Planerne forudsætter ikke, at der skal fældes træer/levende hegn i et omfang, der kan skade den økologiske funktionalitet. Den alt overvejende del af bevoksning ligger udenfor byggefeltene. Desuden er det Middelfart Kommunes opfattelse, at der findes andre egnede lokale raste- og ynglepladser for flagermusarter i nærheden, såfremt det viser sig, at der fjernes bevoksning, der anvendes af flagermus. Det er derfor Middelfart Kommunes vurdering, at den økologiske funktionalitet for de enkelte flagermusarters lokale bestande kan opretholdes med lokalplanens realisering.

Middelfart Kommune vurderer således, at planen kan realiseres, uden at det vil skade yngle- og rasteområder for flagermus og andre dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Derudover skal lodsejer overholde beskyttelsesbestemmelserne i Artsfredningsbekendtgørelsens §§ 6 og 10.

Baltic Pipe

Planområdet er omfattet af en arealreservation omkring gastransmissionsledningen Baltic Pipe, der strækker sig 250 m på hver side af ledningstracéet, se figur 2.



Figur 2: Ledningstracéet for Baltic Pipe's placering på tværs af Fyn.

Når ledningen er anlagt ændres reservationen til 200 m på hver side af ledningen, hvor der ikke uden en konkret vurdering af sikkerheden ift. den konkrete anvendelse, kan planlægges for ny bebyggelse eller ændret anvendelse. Planlægning for ny bebyggelse eller ændret anvendelse skal således ske i samarbejde med ledningsejer.

Baltic Pipe anlægges forbi Vesterdal Efterskole med et klasse 3 rør. Derved udgør minimumsafstanden til bygninger møntet til ophold for mennesker 55 m. Da påtænkt nybyggeri placeres 100-150 m fra ledningen, vurderes denne ikke at være til hinder for lokalplanens realisering.

Endvidere planlægges der ikke med decideret henblik på at øge omfanget af menneskeophold på skolen, men primært for at forbedre de eksisterende fysiske rammer. Dog kan der på sigt forventes en begrænset organisk vækst i elevtallet.

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.

Beskyttet natur, fredninger mv.

Inden for lokalplanområdet findes en mindre sø, som er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3, hvilket betyder, at der ikke må ske ændring af naturarealets tilstand. Dispensation herfra kræver forudgående tilladelse fra Middelfart Kommune.



Planen muliggør ikke byggeri, terrænregulering, etablering af beplantning o.lign. inden for en afstand af 5 m fra søen og strider derfor ikke mod beskyttelseshensyn.

Øvrige bindinger

Nord for Gl. Assensvej findes to 400 kV højspændingsledninger, jf. kortbilag 2. Den korteste afstand fra lokalplanområdet til nærmeste ledningstracé er ca. 20 meter.

For 400 kV luftledninger er der fastlagt vandrette respektafstande på 15 meter på hver siden af ledningen, gældende fra 3 meter over terræn. Hverken personer, værktøj eller materiel må overskride denne respektafstand uden særlig tilladelse fra ejeren af ledningsanlægget.

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. 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.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Udby-Rolund Vandværk.

Spildevand

Den bebyggede del af planområdet er spildevandskloakeret.

Spildevand fra ny bebyggelse skal i henhold til Spildevandsplanen ledes til renseanlægget Nørre Aaby.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger uden for område udlagt til kollektiv varmforsyning.

Renovation

Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje for renovationsbiler og vendepladser indrettes efter reglerne i Renovationsvæsenets regulativer, som findes på www.skidt.dk.



Hvor der er behov for, at opsamlingen af affald sker i containere, skal der tages hensyn til, at containeren skal kunne tømmes af en lastbil, som skal kunne komme helt hen til containeren.

Trafikstøj

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

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

Erhvervsstøj

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 efterskole vil primært stamme fra de udendørs aktiviteter knyttet til aktivitets- og opholdszoner, og kun i begrænset omfang fra eventuel mertrafik til området. Samlet set vurderes aktiviteterne ikke at have en karakter eller et omfang, som vil give anledning til 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.

Afgørelsen begrundes i, at:

- Området ligger uden for OSD og indvindingsopland.
- Området indgår ikke i et internationalt naturbeskyttelsesområde (Natura 2000) og er i overensstemmelse med naturbeskyttelsesinteresser iht. Grønt Danmarkskort
- Området klimasikres, således at alt overfladevand fra nye bygge- og anlægsaktiviteter skal opsamles og nedsives i området.
- Planlægningen giver ikke anledning til støj eller andre miljøgener, der overskrider gældende grænseværdier.

Bonusvirkning

Lokalplanområdet skal vedblive at ligge i landzone, og lokalplanen indeholder bestemmelse om, at den erstatter de til-



ladelser efter Planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelse), som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse (bonusvirkning). Jævnfør endvidere § 2, stk. 4.

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 tilstandservitutter, 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.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

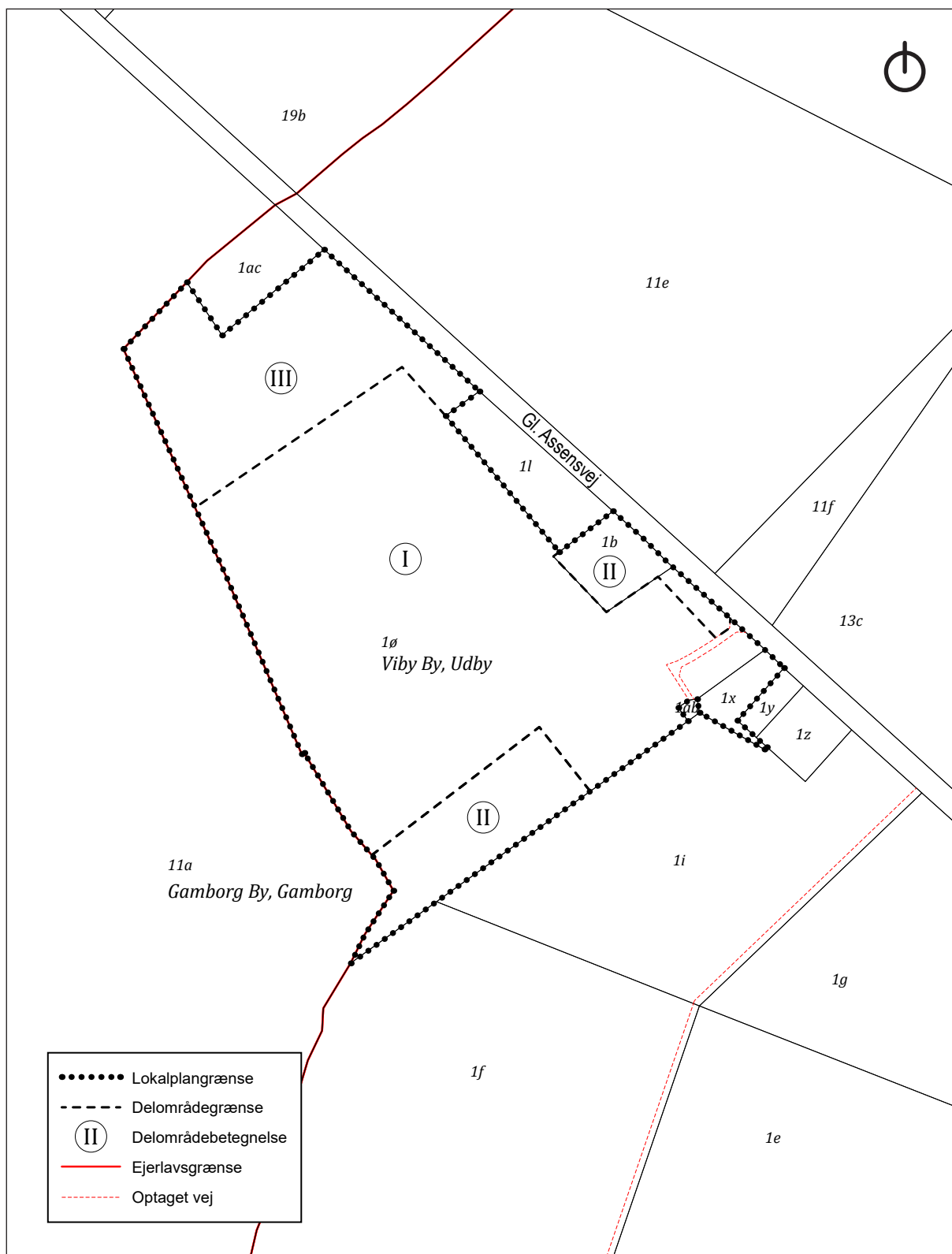
Lokalplanens realisering er ikke afhængig af, at der opnås tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder.

Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 195
Vesterdal Efterskole

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål: 1: 3.000

Dato: 11. maj 2022

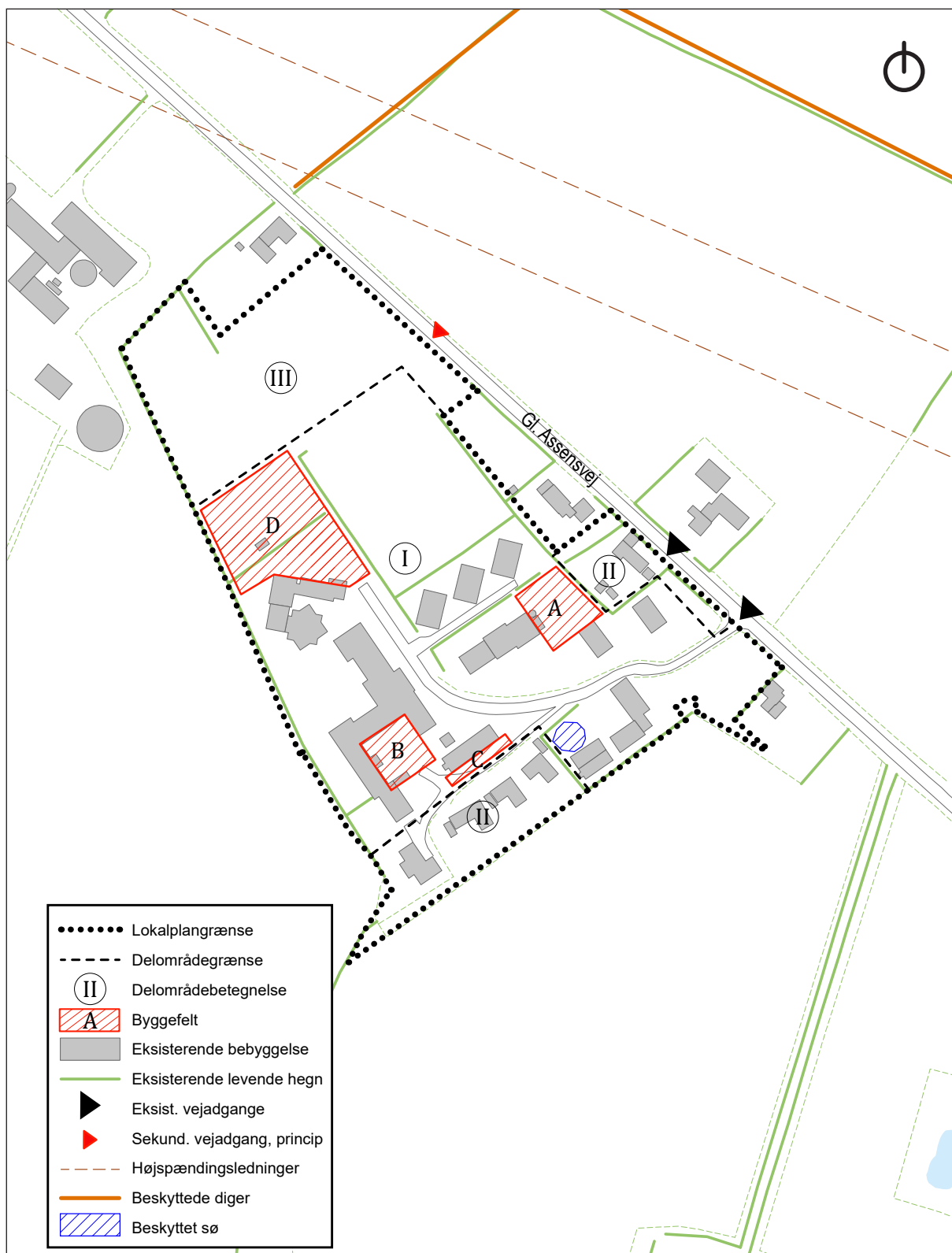


Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 195
Vesterdal Efterskole

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål: 1: 3.000

Dato: 11. maj 2022





Middelfart
KOMMUNE

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

Kommuneplan 2021-2033

Middelfart Kommune og Trekantområdet



Middelfart
KOMMUNE



trekantområdet

TILLÆG NR. 5

O.05.40. "Vesterdal Ungdomsskole"

R.05.60. "Klima- og naturområde ved Vesterdal"

Hører til lokalplan nr. 195

TIL KOMMUNEPLAN 2021-2033

KOMMUNEPLAN OG TILLÆG

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

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

En kommuneplan består af

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

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

RETSVIRKNINGER

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

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

OFFENTLIG HØRING

Forslag til tillæg nr. 5 til kommuneplan 2021–2033 har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra 21. september til 16. november 2022.

REDEGØRELSE

Baggrund og formål

Formålet med dette tillæg til Kommuneplan 2021-2033 er at tilrette afgrænsningen for rammeområde O.05.40 'Vesterdal Ungdomsskole', der er udlagt til offentlige formål, samt at udlægge et nyt rammeområde R.05.60 'Klima- og naturområde ved Vesterdal'. Derudover har tillægget til formål at ændre afgrænsningen for særligt værdifulde landbrugsområder, således at udpegningen tilpasses de nye og ændrede rammeområder. Den ændrede afgrænsning for rammeområde O.05.40 fremgår af figur 2, mens afgrænsningen for det nyoprettede rammeområde R.05.60 fremgår af figur 3. Endelig fremgår den ændrede afgrænsning for særligt værdifulde landbrugsområder af figur 5.

Sideløbende med dette tillæg til kommuneplanen, er der udarbejdet en lokalplan – Lokalplan nr. 195 'Vesterdal Efterskole'. Lokalplanen muliggør en udvidelse af den eksisterende Vesterdal Efterskole – del af matr.nr. 1ø, Viby By, Udby – mod nord og øst med den resterende del af matr.nr. 1ø, samt naboejendommene 1b og 1z - alle af ejerlavet Viby By, Udby. Udvidelsen skal muliggøre forbedringer og udvidelser af skolens fritids- og undervisningsfaciliteter samt generelt understøtte løbende udviklingsinitiativer. Konkret er der bl.a. planer om etablering af en multihal samt depot/maskinhal i tilknytning til pedelfunktionen, og på sigt etablering af nye elevboliger.

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

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

Natura 2000-områder

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (Lillebælt) ligger ca. 200 m syd for planområdet.

Middelfart Kommune har ikke kendskab til eller formodning om, at der i planområdet forekommer dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Der er søgt i eksisterende oplysninger om bilag IV-arters forekomst i de tilgængelige databaser.

Desuden er der ikke tale om egentlig byvækst, men en afrunding af den eksisterende bebyggelse til offentligt formål, som vil blive placeret i nærhed til den allerede eksisterende bebyggelse. Planen forudsætter ikke, at der skal fældes træer/levende hegn i et omfang, der kan skade den økologiske funktionalitet. Den alt overvejende del af bevoksning ligger udenfor byggefeltene. Desuden er det Middelfart Kommunes opfattelse, at der findes andre egnede lokale raste- og ynglepladser for flagermusarter i nærheden, såfremt det viser sig, at der fjernes bevoksning, der anvendes af flagermus. Det er derfor Middelfart Kommunes vurdering, at den økologiske funktionalitet for de enkelte flagermusarters lokale bestande kan opretholdes med tillæg til kommuneplanens realisering.

Middelfart Kommune vurderer således, at planen kan realiseres, uden at det vil skade yngle- og rasteområder for flagermus og andre dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Derudover skal lodsejer overholde beskyttelsesbestemmelserne i Artsfredningsbekendtgørelsens §§ 6 og 10.

Grundvandsbeskyttelse

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

Området er beliggende i et område med almindelige drikkevandsinteresser (OD), og uden for indsatsområde (IO) og uden for følsomme områder ift. nitrat (NFI) og boringsnære beskyttelsesområder (BNBO). Den planlagte anvendelse vurderes ikke at udgøre en risiko for grundvandsressourcen.

Produktionserhverv

Middelfart Kommune har i forslag til Kommuneplan 2021-2025 fastlagt retningslinjer for erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomhed. Nærmeste område ligger ved motorvejen ca. 5,5 km nordvest for planområdet.

Kommuneplantillæg nr. 5 vurderes således ikke at få betydning for implementeringen af planlovens bestemmelser om produktionsvirksomheder.

Oversvømmelse og erosion

Middelfart Kommune har i forslag til Kommuneplan 2021-2025 fastlagt retningslinjer for områder, der kan være udsat ift. oversvømmelse og erosion. Planområdet er omgivet af mindre arealer med lavninger, som kan være oversvømmelsestruede.

Det er på baggrund af områdets beliggenhed, terrænforhold og eksisterende oversvømmelseskortlægning og klimaplanlægning vurderet, at de dele af området, der udlægges til bebyggelse, ikke er i risiko for oversvømmelse eller erosion. Endvidere er det en forudsætning for etablering af nybyggeri og yderligere befæstelse i området, at al regnvand herfra opsamles og nedsives inden for området. I den forbindelse er et delområde (III) udlagt som klima- og naturområde med mulighed for etablering af større anlæg til regnvandshåndtering, ligesom der kan suppleres med øvrige LAR-anlæg i planområdet.

Herudover fastlægges bestemmelser omkring terrænregulering - bl.a. at udformningen og indretningen af ubebyggede arealer skal ske under hensyn til naturlige strømningsveje, og således at der ikke sker påvirkning/oversvømmelse af naboarealer.

Kommuneplantillæg nr. 5 vurderes således ikke at få betydning for implementeringen af Planlovens bestemmelser om oversvømmelse og erosion.

Miljøscreening

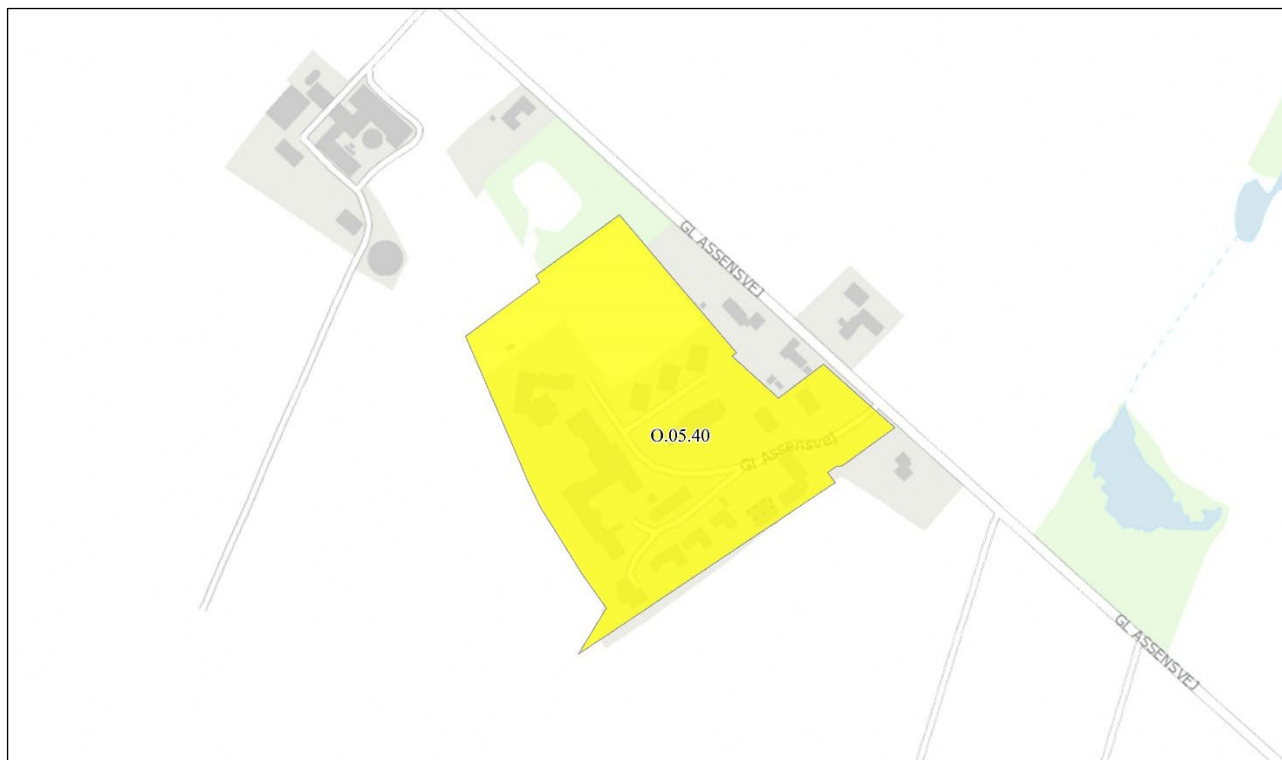
Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. Som følge af en screening af lokalplan og kommuneplantillæg efter lovens § 8 vurderes det, at de miljømæssige konsekvenser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

Afgørelsen begrundes i:

- Området ligger uden for OSD og indvindingsopland.
- Området indgår ikke i et internationalt naturbeskyttelsesområde (Natura 2000) og er i overensstemmelse med naturbeskyttelsesinteresser iht. Grønt Danmarkskort
- Området klimasikres, således at alt overfladevand fra nye bygge- og anlægsaktiviteter skal opsamles og nedsives i området.
- Planlægningen giver ikke anledning til støj eller andre miljøgener, der overskrider gældende grænseværdier.

Nuværende rammebestemmelser:

Rammeområde O.05.40. "Vesterdal Ungdomsskole"



Figur 1: Eksisterende afgrænsning af rammeområde O.05.40 'Vesterdal Ungdomsskole'.

Generel anvendelse

Området er udlagt som område til offentlige formål.

Områdets status

Offentligt område til efterskole.

Området fremtidige anvendelse

Offentlige formål så som skoler, sportsplads eller andre offentlige eller private institutioner.

Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 25%.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage.

Bebyggelseshøjden i området må ikke overstige 8,5 m.

Der må kun opføres bygninger til områdets anvendelse som ungdoms- og efterskole. Idrætshal må opføres med maksimal højde på 10,0 m.

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 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.

Andet

Se generelle rammebestemmelser

Lokalplanlægning

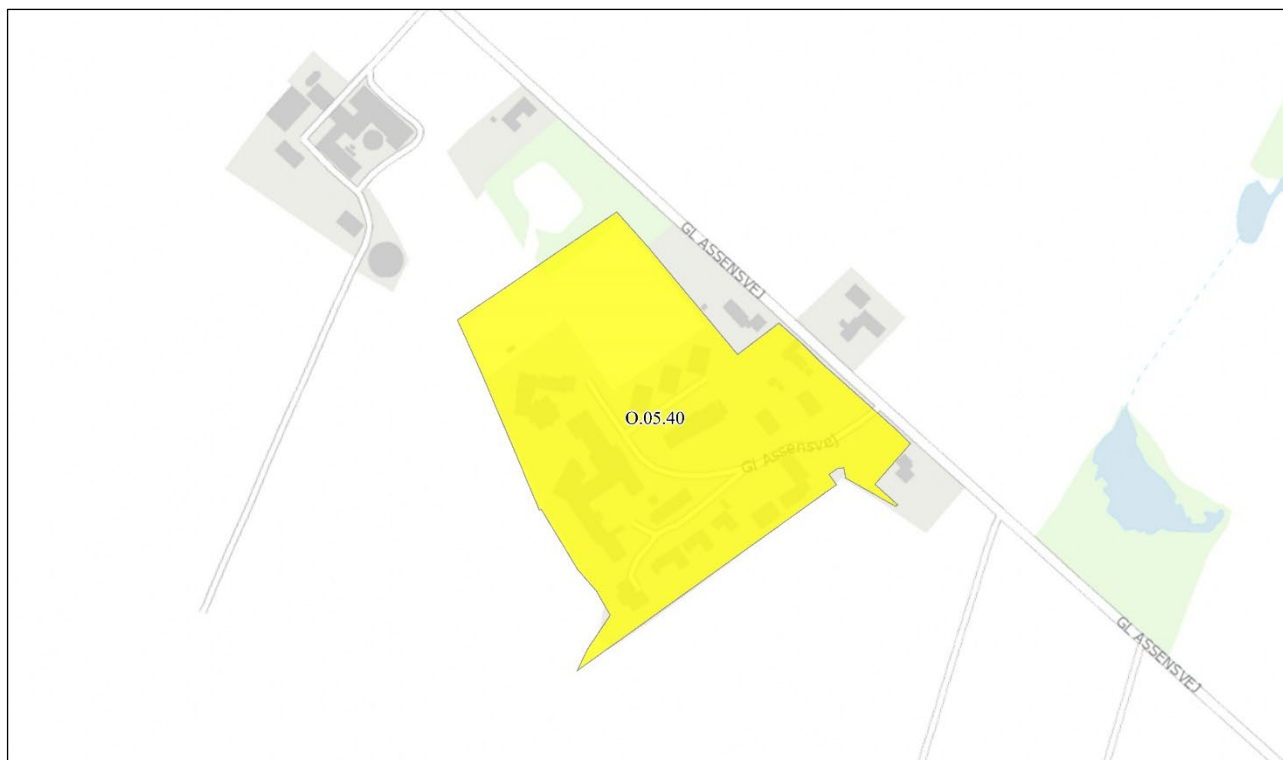
Lokalplan nr. 47

Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i landzone

Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til landzone

Fremtidige rammebestemmelser: Rammeområde O.05.40. "Vesterdal Ungdomsskole"



Figur 2: Ny afgrænsning af rammeområde O.05.40 'Vesterdal Ungdomsskole'.

Generel anvendelse

Området er udlagt som område til offentlige formål.

Områdets status

Offentligt område til efterskole.

Området fremtidige anvendelse

Offentlige formål så som skoler, sportsplads eller andre offentlige eller private institutioner.

Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 25%.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage.

Bebyggelseshøjden i området må ikke overstige 8,5 m.

Der må kun opføres bygninger til områdets anvendelse som ungdoms- og efterskole. Idrætshal må opføres med maksimal højde på 10,0 m.

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 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.

Andet

Se generelle rammebestemmelser

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 195

Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i landzone

Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til landzone

Rammebestemmelser for nyt rammeområde R.05.60. "Klima- og naturområde ved Vesterdal"



Figur 3: Afgrænsning af nyt rammeområde R.05.60 'Klima- og naturområde ved Vesterdal'.

Generel anvendelse

Området er udlagt som landområde.

Områdets status

Klima- og naturområde i tilknytning til efterskole.

Området fremtidige anvendelse

Naturområde til indarbejdning af klimaløsninger og forbedring af biodiversiteten i tilknytning til driften af ejendommen Gl. Assensvej 12 (Vesterdal Efterskole).

Bebyggelsesforhold

Området må ikke bebygges bortset fra mindre sekundære bygninger i form af to shelters, der understøtter områdets anvendelse som naturområde. Der kan endvidere etableres anlæg til regnvandshåndtering (klimavand).

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage.

Bebyggeshøjden i området må ikke overstige 5,0 m.

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 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.

Andet

Se generelle rammebestemmelser

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 195

Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i landzone

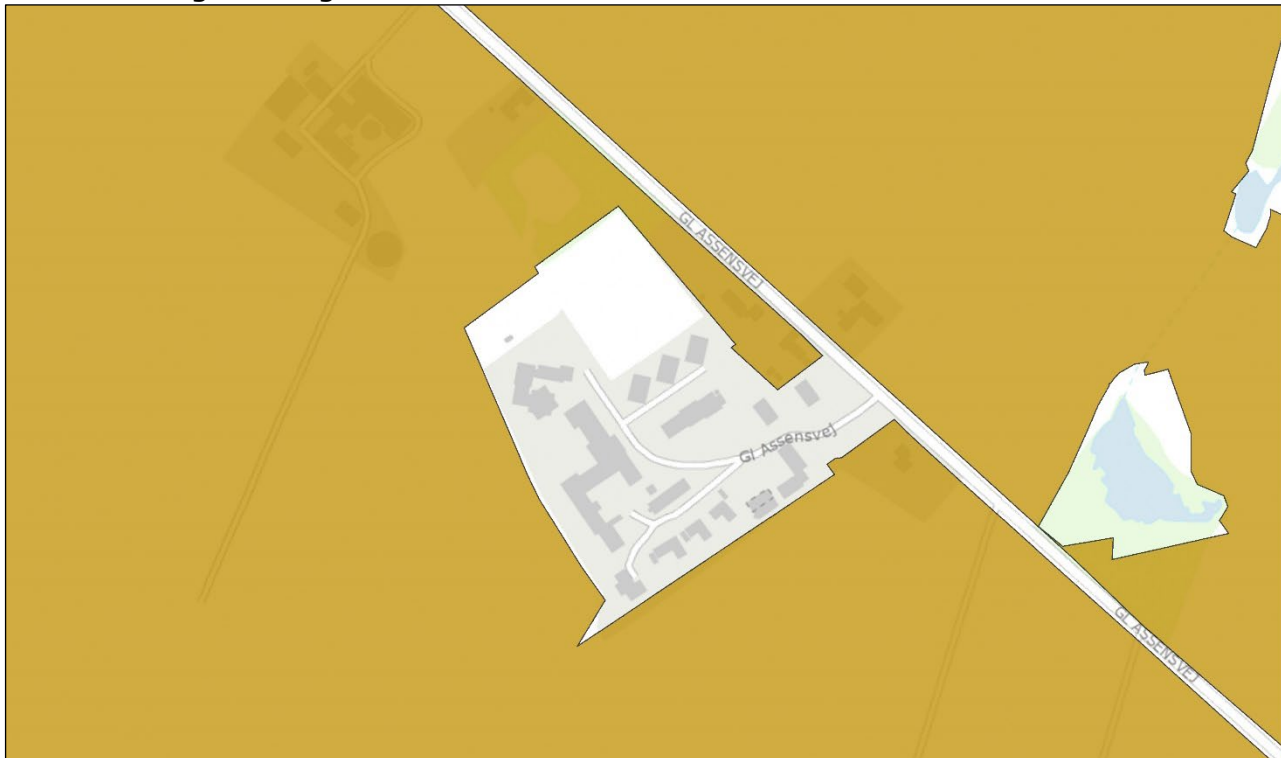
Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til landzone

Retningslinje for særligt værdifulde landbrugsområder

Ændring af geografisk udpegning

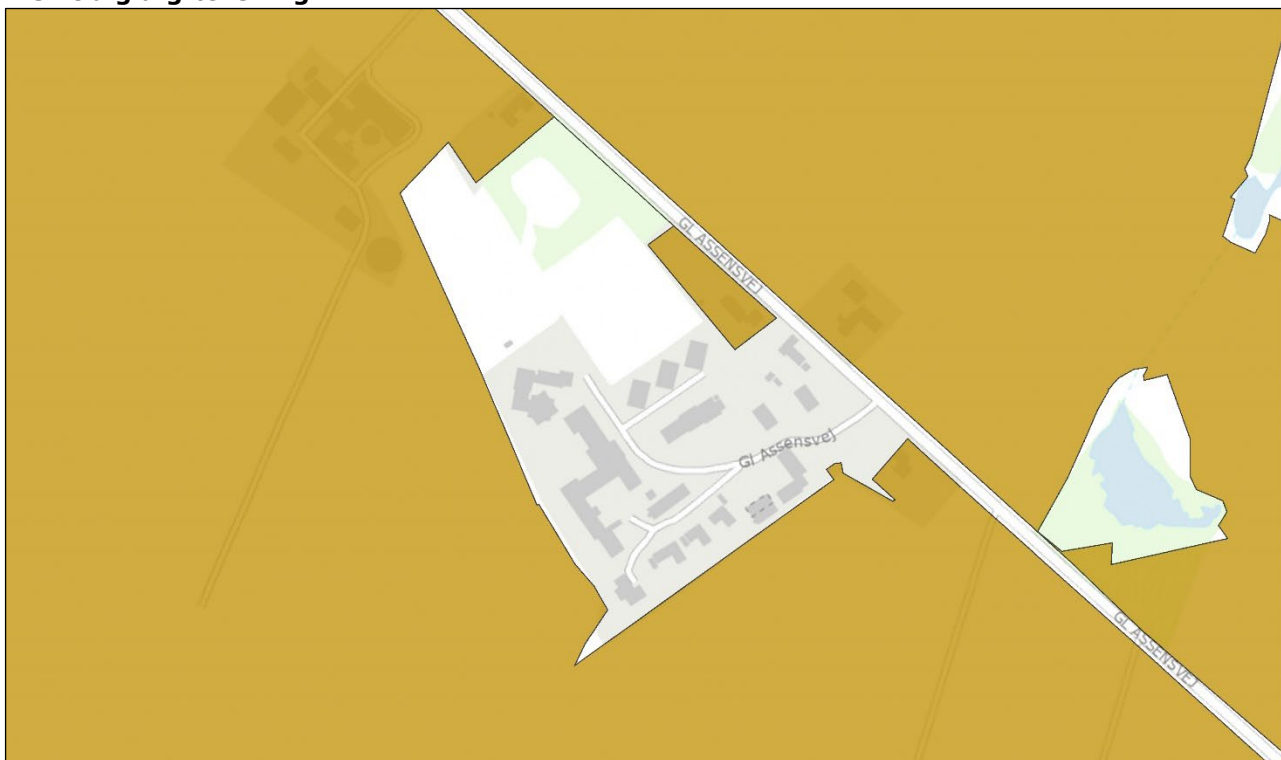
Planområdet berører dele af de særligt værdifulde landbrugsområder udpeget i kommuneplanen. Med dette kommuneplantillæg nr. 5 justeres afgrænsningen af de særligt værdifulde landbrugsområder, jf. kommuneplanens retningslinjer, så de ligger uden for planområdet omfattet af rammeområderne O.05.40 og nyt rammeområde R.05.60.

Nuværende afgrænsning:



Figur 4: Eksisterende afgrænsning af særligt værdifulde landbrugsområder i Kommuneplan 2021-2033.

Fremtidig afgrænsning:



Figur 5: Justeret afgrænsning af særligt værdifulde landbrugsområder i Kommuneplan 2021-2033.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Kommuneplantillæg nr. 5 er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd den 9. januar 2023.

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Det endeligt vedtagne kommuneplantillæg er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside den 25. januar 2023.