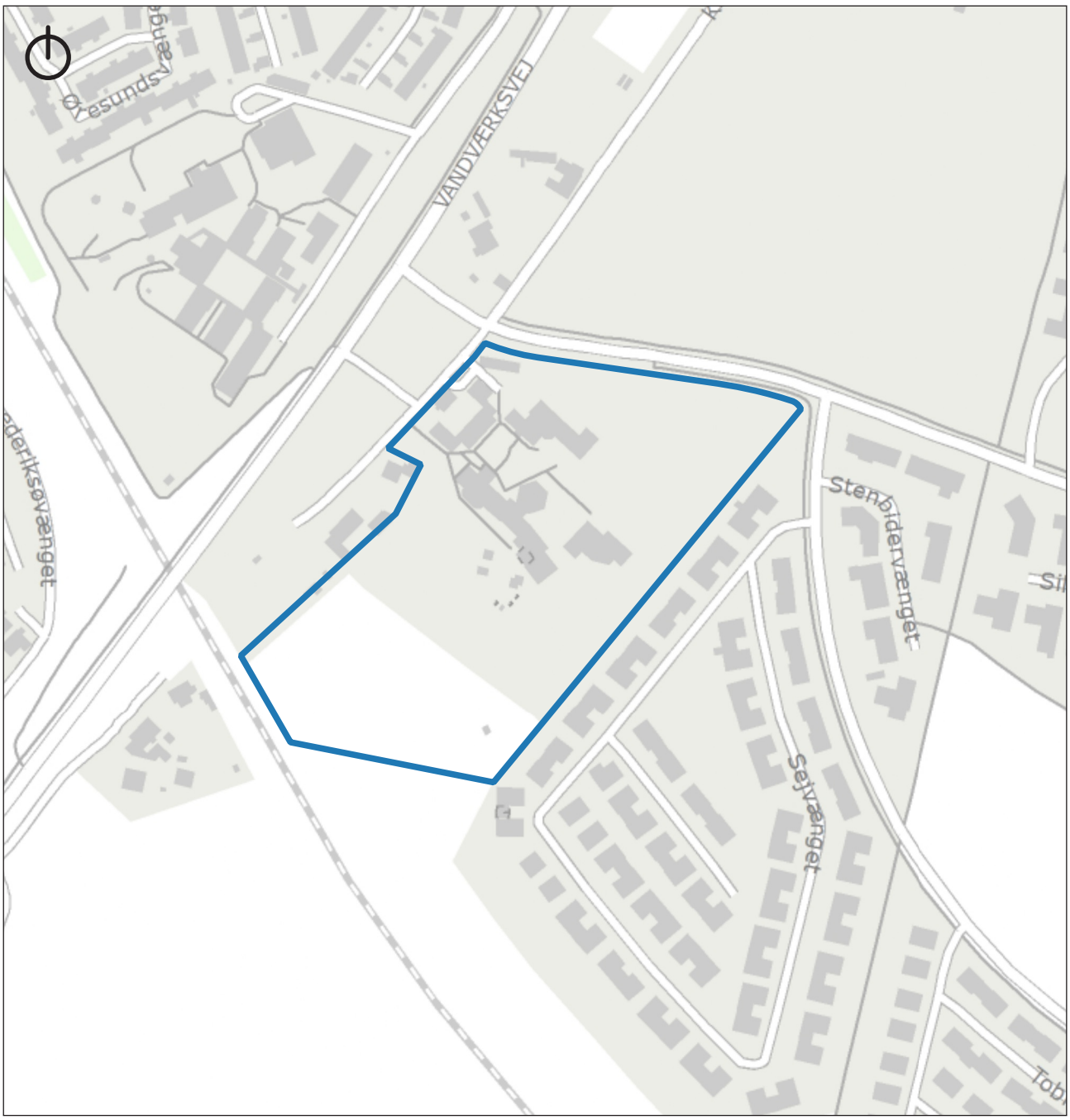


Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 201

Middelfart Friskole, Middelfart

Februar 2021

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

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

Ifølge Lov om planlægning kan Byrådet altid beslutte at tilvejebringe en lokalplan. Desuden siger loven, at Byrådet skal udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen.

For at give alle mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag skal Byrådet offentliggøre et forslag til lokalplan, inden planen kan vedtages endeligt. Således skal lokalplanforslaget annonceres og fremlægges offentligt. Bemærkningerne skal indgå i Byrådets videre overvejelser, men det er alene Byrådet der afgør, om og hvornår lokalplanen kan vedtages endeligt.

En lokalplan omfatter to hoveddele - først **"Lokalplanbestemmelser"** og dernæst en **"Redegørelse"**. Lokalplanbestemmelserne omfatter de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser samt lokalplanens retsvirkninger. Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., som findes bagest i planen.

I redegørelsen er der gjort rede for lokalplanens indhold samt planens forhold til anden planlægning. Som indledning til bestemmelser og redegørelse gives en kort præsentation af lokalplanområdet samt baggrunden for og formålet med lokalplanen.

Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 201

Middelfart Friskole, Middelfart

Indhold

INDLEDNING 5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER 5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL 6

LOKALPLANENS BESTEMMELSER 9
VEDTAGELSESPÅTEGNING 16

REDEGØRELSE 17
LOKALPLANENS INDHOLD 17
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN 19
FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN 21
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING 22
SERVITUTTER 25
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER 25
LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER 26

BILAG 27
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT..... 27
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT 29
KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN..... 31

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet ligger øst for Vandværksvej i Skrillinge i den sydøstlige udkant af Middelfart by.

Området rummer i dag Middelfart Friskole, som har til huse på en stor naturgrund med rig plads til leg og udfoldelse. Den eksisterende bebyggelse inden for området er placeret i områdets nordlige del som vist på kortbilag 2, mens områdets sydlige del er ubebygget. Nord for den eksisterende bebyggelse findes et mindre parkeringsareal.

Området ligger i byzone, og udgør et samlet areal på ca. 3 ha. Arealet ejes af Middelfart Friskole.

Friskolen blev etableret i 1981 lidt uden for byen i de bygninger, som tiligere husede Skrillinge Skole. Bygrænsen i Middelfart er siden rykket længere mod øst, hvorfor skolen i dag er omgivet af boligbebyggelse, bebyggelse til offentlige formål, trafikanlæg samt landbrugsarealer.

Området grænser mod nord op til Toften, hvorfra der er adgang til et større 'nybyggerkvarter' med åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, som er placeret øst og nordøst for skolens område. Området grænser mod sydvest op til jernbanen, som grænser videre op til landbrugsarealer. Mod vest grænser skolens område op til Kålsbjergvej, hvor der findes enkelte boliger og mindre ubebyggede arealer. Fra Kålsbjergvej er der stiforbindelse til Vandværksvej, hvor der er adskilt cykelbane med tilslutning til et større boligområde vest for Vandværksvej, som også rummer Skrillingeskolen.



Lokalplanområdets placering mellem jernbanen og Toften i Skrillinge i den sydøstlige udkant af Middelfart.

Terrænet i området er stigende fra ca. kote 23,5 DVR90 i sydvest til ca. kote 26,0 DVR90 i nordøst. Trods terrænstigning opleves områdets terræn relativt fladt.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Middelfart Friskole ønsker at gøre skolens fysiske rammer mere tidssvarende og samtidig tilpasse rammerne til de nuværende behov, og har derfor igangsat en opdatering af skolens faciliteter, som blandt andet omfatter nybyggeri til ind- og udskoling, skolefritidsordning, samlingssal, projekt- og faglokaler samt administration. Nybyggeriet udgør første trin i den planlagte opdatering, som herudover omfatter etablering af et nyt parkeringsområde og ny afskærmende beplantning, nedrivning af nedslidte bygninger, optimering af eksisterende byggeri, etablering af et naturvidenskabeligt center samt etablering af et kulturelt multicenter med hal, projektlokaler og ungdomsmiljø. Opdateringen planlægges udført løbende.

Lokalplanområdet er ikke tidligere lokalplanlagt, og lokalplanen har således først og fremmest til formål at udlægge området til offentlige formål i form af skole, skolefritidsordning, børnehave, vuggestue, idrætsfaciliteter og andre former for institutioner.

For at muliggøre den planlagte udvikling af området er det desuden lokalplanens formål at sikre, at dele af eksisterende byggeri i området kan nedrives, ligesom lokalplanen har til formål at sikre, at området kan vejbetjenes fra Toften.

Herudover er det lokalplanens formål at sikre, at indpasning af ny bebyggelse i området sker under hensyntagen til naboer i forhold til støjforhold og indbliksgener.



Eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet. De gule bygninger er opført i 1800-tallet.



Skråfoto af lokalplanområdet set fra nord. Billedet er fra før, der blev bygget boliger ved Toften/ Sejvænget øst for lokalplanområdet.



Eksisterende bebyggelse af blandet karakter samt boldbane inden for lokalplanområdet.



Eksisterende bebyggelse i området. Centralt i billedet ses den bygning, som i dag anvendes til skolens administration.

Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 201

Middelfart Friskole, Middelfart

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål

- at fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål i form af skole, skolefritidsordning, børnehave, vuggestue, idrætsfaciliteter og andre former for institutioner,
- at sikre, at dele af eksisterende bebyggelse inden for området kan nedrives,
- at sikre vejadgang til området fra Toften, og
- at sikre, at indpasning af ny bebyggelse i området sker under hensyntagen til støjforhold og indbliksgener til naboer.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

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

Skrillinge By, Kauslunde:
matr. nr. 3h

samt alle parceller, der efter den 6. august 2020 udstykkes inden for området.

2.
Lokalplanområdet ligger i byzone. Zonestatus ændres ikke.

§ 3. Områdets anvendelse

1.
Området skal anvendes til offentlige formål, herunder skole, skolefritidsordning, børnehave, vuggestue, idrætsfaciliteter og andre former for institutioner med tilhørende arealer til parkering, ophold samt lege- og idrætsfaciliteter.

§ 4. Udstykning

Ingen bestemmelser.

§ 5. Veje, stier og parkering

1.
Vejadgang til lokalplanområdet skal ske som ensrettet ind- og udkørsel fra Toften som vist i princippet på kortbilag 2.

De nuværende vejadgange fra hhv. Kålsbjergvej og Toften kan opretholdes frem til en eventuel omdisponering af parkeringsarealet.

2.
Ved nybyggeri eller ændret anvendelse i området skal der udlægges tilstrækkelige parkeringsarealer til, at personale, brugere og besøgende har mulighed for at parkere biler, cykler mv. Dog gælder, at der ved opførelse af ny bebyggelse til daginstitutionsformål skal udlægges min. 1 p-plads pr. 50 m^2 bebyggelse.

Parkeringsarealer skal etableres på egen grund, og med en placering som vist i princippet på kortbilag 2.

Der skal sikres et grønt bælte ud mod Toften som vist i princippet på kortbilag 2. Bæltet skal etableres med en bredde på min. 3 meter, og skal bestå af hække og/eller træer og buske. Der skal herudover etableres stedvis beplantning omkring parkeringsarealerne.

Parkeringsarealer skal kunne håndtere regnvand, fx ved anvendelse af permeabel belægning eller ved etablering af regnvandsbede.

3.
Handicappladser skal placeres nær bebyggelsen/hovedindgang og skal etableres på jævnt terræn og med synlig skiltning.

4.
Der skal sikres et passende areal til cykelparkering med en placering som vist på kortbilag 2. Cykelparkering skal om muligt overdækkes.

§ 6. Tekniske anlæg

1.
Alle ledningsanlæg o.lign. skal fremføres under terræn.

2.
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, bortset fra anlæg på flade tagkonstruktioner. Disse må ikke have en højde, der overstiger 1 m over taghøjde.

Anlæggene må ikke medføre blændingsgener.

3.
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.

4.
Inden for området kan der etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, fx transformerstationer o.lign., såfremt anlæggene placeres og udformes under hensyntagen til helhedsindtrykket og omgivelserne.

Tekniske anlæg til områdets forsyning skal afskærmes med hegning og/eller beplantning.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 % for området som helhed.

2.
Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger må opføres i højst 1,5 etager og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 10 meter.

3.
Ny bebyggelse skal opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter A og B.

Der kan inden for byggefelt C foretages om- og tilbygninger til den eksisterende bebyggelse.

Sekundær bebyggelse i form af garager, redskabsskure, bålhytter, shelters o.lign. kan placeres uden for byggefelterne.

Der må etableres maks. 200 m^2 sekundær bebyggelse, og hver enhed må gives en maks. størrelse på 50 m^2.

4.
Eksisterende bebyggelse kan nedrives.

En af de eksisterende bygninger er registreret som bevaringsværdig med bevaringsværdi 5 ifølge SAVE-registreringen, men kan nedrives uden forudgående tilladelse fra Middelfart Kommune. Den bevaringsværdige bygning er placeret som vist på kortbilag 2.

Nedrivning af bebyggelse forudsætter dog nedrivningstilladelse efter byggeloven.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

Byggefelt A og B

1.
Ny bebyggelse inden for byggefelt A og B skal fremstå med facader, hvor det gennemgående primære facademateriale er blank mur i gul tegl.

Mindre facadepartier og mindre bygningsdele kan fremtræde i andre materialer som transparent glas, træ, fibercement, beton, forpatineret metalplade o.l. Der kan endvidere integreres solcellepaneler, opsættes solafskærmning samt ske begrønning af facader.

Farvemæssigt skal udvendige bygningsfacader, herunder vinduer, døre og lignende mindre bygningsdele, fremtræde i byggematerialets naturfarve, hvid, sort, jordfarver eller sidstnævnte farvers blanding med hvid eller sort.

2.
Tage på ny bebyggelse inden for byggefelt A og B skal udformes som symmetrisk sadeltag med en hældning på maksimalt 45 grader, med ensidig taghældning eller med fladt tag.

Til tagbeklædning må kun anvendes teglsten, betontagsten eller fibercement i farven sort eller rød. Tage kan herudover udføres som grønne tage. Tage med ensidig taghældning og flade tage kan desuden beklædes med tagpap.

3.
Materialer til bygningsfacader og tage må ikke virke reflekterende eller give anledning til blændingsgener.

Byggefelt C

5.
Udvendige bygningsfacader og tage på om- og tilbygninger inden for byggefelt C må ikke virke skæmmende med stærke signalfarver som gul, rød og turkis.

6.
Udvendige bygningsfacader og tage på om- og tilbygninger inden for byggefelt C må ikke virke skæmmende og/eller blændende i valg af materiale og farve.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.
Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til veje, stier og parkering, skal indrettes som fri- og opholdsarealer med relation til aktiviteterne i området eller med beplantning. Ubebyggede arealer kan endvidere henligge som naturområder til rekreativt brug eller undervisningsbrug.

2.
Fri- og opholdsarealer skal indrettes med et grønt helhedspræg, og kan indrettes med faciliteter og udstyr til leg og ophold samt til understøtning af undervisning og fritidsaktiviteter.

3.
Anlæg af jordvolde og andre aktivitetsanlæg skal holdes mindst 5 meter fra skel og sti.

Etablering af jordvolde må ikke give anledning til indbliksgener til naboer.

4.
Skel mod øst og vest skal fremstå med et beplantningsbælte med varieret bevoksning med en placering som vist med signatur på kortbilag 2. Beplantningsbælter skal gives en bredde på min. 5 meter og skal bestå af egnskarakteristiske træer og/eller buske.

5.
Der kan etableres hegn mod skel, omkring aktivitetsanlæg, regnvandsbassiner, oplag, afgrænsede udendørs opholdsarealer o.lign.

Hegning skal opføres som levende hegn evt. suppleret med trådhegn. I forbindelse med støjafskærmning eller afskærmning kan der etableres faste hegn, herunder plankeværk, mur, støjhegn o.lign.

6.
Såfremt at det ved målinger af støj påvises, at Miljøstyrelsens gældende grænseværdier ikke kan overholdes i skel, skal der etableres afskærmende foranstaltninger.

Såfremt at den afskærmende foranstaltning vælges som støjhegn, kan den gives en placering som vist i princippet på kortbilag 2. Støjhegnet/afskærmningen skal begrønnes og fremstå med levende grøn beplantning.

7.
Der skal etableres afskærmning mod indbliksgener til naboer. Det kan være i udformningen af bygningen og/eller i form af afskærmende foranstaltninger udenfor bygningen, som begrønning el.lign.

8.
Oplagring må kun finde sted i bygninger eller visuelt tæt hegnede arealer.

9.
Der skal reserveres areal til opsamling af renovation. Beholdere skal nedgraves, hvis det er muligt.

10.
Belysning i området må ikke være generende eller blændende.

11.
Der kan opsættes maks. to skilte på maks. 1,2 meter x 2,0 meter ved ind- og udkørslerne. Herudover kan der inden for området opsættes mindre henvisningsskilte på maks. 0,5 m^2 til eget brug.

Endvidere må der på hver institutions facader etableres et skilt med institutionens navn og logo, der skal udføres som enkeltstående bogstaver.

Der må således opsættes et skilt på facaden pr. institution inden for området, herunder skole, skolefritidsordning, børnehave, vuggestue mv.

Der må opstilles maks. en flagstang, som udelukkende må anvendes til flag med virksomhedens navn og/eller logo eller til nationalflag.

Der tillades ikke opsætning af reklameskilte- og flag.

12.
Der må maks. terrænreguleres svarende til +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn. Mod skel skal der ske tilpasning til eksisterende omgivende terræn, dog ikke med støttemure. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1,0 meter.

Dog kan der i tilknytning til lege- og aktivitetsfunktioner samt i forbindelse med klimatilpasning foretages terrænregulering på op til 3 meter over eksisterende terræn.

13.
Der skal etableres anlæg til lokal håndtering af regnvand, fx regnvandsbassiner, regnbede el.lign.

Den samlede mængde af regnvand skal håndteres på egen grund.

§ 10. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

§ 11. Miljøforhold

1.
Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet hverken påfører omgivelserne eller påvirkes af et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier, p.t. vejledning 5/1984 om ”Ekstern støj fra virksomheder”.

2.
Det skal sikres, at områdets funktioner ikke belastes med et støjniveau fra vejtrafik, der overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for "Støj fra veje", p.t. vejledning nr. 4/2007.

3.
Det skal sikre, at områdets funktioner ikke belastes med et støjniveau fra jernbanetrafik, der overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for "Støj og vibrationer fra jernbaner", p.t. tillæg fra 2007 til vejledning nr. 1/1997.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.
Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er etableret parkering, jf. §§ 5.2 og 5.3,
- der er etableret anlæg til lokal håndtering af regnvand, jf. § 9.13,
- det ved måling eller beregning er påvist, at de gældende grænseværdier for støj kan overholdes, jf. §§ 11.1, 11.2 og 11.3.

§ 13. Eksisterende planer

Ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter.

§ 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 1. februar 2021.

Johannes Lundsfryd Jensen	Willy Feddersen
Borgmester	Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne plan er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 10. februar 2021.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse
Lokalplanen muliggør, at der inden for området kan etableres ny bebyggelse til institutionsformål, samt ske nedrivning og om- og tilbygning af de eksisterende bebyggelser i området.

Lokalplanen muliggør derved den ønskede om- og udbygning af skolen, som blandt andet omfatter etablering af ny bebyggelse til ind- og udskoling, samlingssal og administration inden for byggefelt A, etablering af hal til idrætsformål inden for byggefelt B, samt nedrivning og omdannelse af dele af de eksisterende bebyggelser inden for byggefelt C.

Den planlagte disponering fremgår af lokalplanens kortbilag 3.

For at skabe en visuel sammenhæng med den eksisterende bebyggelse i området, skal ny bebyggelse inden for byggefelterne A og B fremstå med facader af blank mur i gul tegl, dog med mulighed for, at mindre facadepartier og mindre bygningsdele kan dog fremtræde i andre materialer.

Af samme hensyn gives der mulighed for forskellige tagformer, som sikrer tilpasning til den eksisterende bebyggelse.

Om- og tilbygninger inden for byggefelt C må tilpasses den eksisterende bebyggelses fremtræden, og lokalplanen indeholder derfor ikke bestemmelser om bebyggelsens udseende inden for byggefelt C. Om- og tilbygninger inden for byggefelt C må dog ikke virke skæmmende eller give anledning til blændingsgener i valg af materiale og farve.

Ubebyggede arealer og beplantning
Fri- og opholdsarealer
Den planlagte opdatering af skolens faciliteter omfatter også en opdatering af skolens udendørs opholdsarealer, hvor der planlægges for etablering af bål- og shelterplads, tarzanbane, labyrint med jordvolde, boldbane samt anlæg til regnvandshåndtering i form af regnvandsbassin og åbne regnvandsbede.

De planlagte faciliteter muliggøres med lokalplanen, som indeholder bestemmelser om, at der inden for området skal indrettes grønne fri- og opholdsarealer, som kan indrettes med faciliteter og udstyr til leg og ophold samt til understøtning af undervisning og fritidsaktiviteter.

For at muliggøre etablering af jordvolde i tilknytning til lege- og aktivitetsfunktioner samt i forbindelse klimatilpasning, gives der med lokalplanen mulighed for terrænregulering på op til 3 meter over eksisterende terræn, dog minimum 5 meter fra naboskel for at undgå indbliksgener til naboer.

Beplantning og hegning
Ubebyggede arealer skal fremstå med et grønt helhedspræg, og hegning i området skal derfor som udgangspunkt udføres som levende hegn.

Af hensyn til støj og indbliksgener, skal der i skel ud mod de tilstødende naboer mod øst og vest etableres beplantningsbælter med en bredde på min. 5 meter. Hvis det ved måling findes nødvendigt for at kunne overholde de vejledende grænseværdier for støj, skal der etableres afskærmende foranstaltning som fx støjhegn.

Eventuelle støjhegn skal placeres på indvendig side af beplantningsbælterne, og skal begrønnes.



Principsnit - afskærmning mod nabo med beplantningsbælte og begrønnet støjhegn.



Eksempel på begrønnet støjhegn.

Det skal ligeledes sikres, at de tilstødende naboer ikke generes af indbliksgener.

Anlæg til regnvandshåndtering
Lokalplanområdet er spildevandskloakeret, og regnvand skal ifølge spildevandsplan håndteres på egen grund. Lokalplanen stiller derfor krav til, at der inden for området etableres anlæg til lokal håndtering af regnvand i form af regnvandsbassiner, regnbede el.lign.

Renovation
Der skal etableres beholdere til opsamling af dagrenovation og genanvendeligt affald iht. Middelfart Kommunes husholdningsregulativ. Beholderne skal så vidt muligt etableres som nedgravede løsninger og skal opfylde kommunens retningslinjer herfor.

Veje, stier og parkering
Vejadgang
Ved omdisponering af parkeringsarealet skal vejadgang til lokalplanområdet ske som ensrettet ind- og udkørsel fra Toften. Frem til en eventuel omdisponering kan de nuværende vejadgange fra henholdsvis Kålsbjergvej og Toften opretholdes.

Parkering
Parkeringsbehovet forventes ikke at stige som følge af den planlagte opdatering af skolens faciliteter, da elevantallet ikke umiddelbart øges. Skolen planlægger dog alligevel for en omdannelse af skolens parkeringsområde, som blandt omfatter flere parkeringspladser samt ensrettet ind- og udkørsel, som vist i princippet på kortbilag 3. Med det planlagte parkeringsareal vil der blive plads til ca. 80 biler, som er en væsentlig forøgelse i forhold til den nuværende parkeringskapacitet inden for området.

Der stilles med lokalplanen krav til, at parkeringsarealer skal fremstå med et grønt helhedspræg, og der skal derfor etableres et grønt bælte ud mod Toften samt opføres beplantning omkring parkeringsarealerne. Parkeringsarealerne skal desuden kunne håndtere regnvand.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Kystbeskyttelse
Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen, som er omfattet af planlovens bestemmelser om planlægning i kystområderne, herunder en vurdering af alle lokalplaner i kystnærhedszonen.

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.

Der gives med lokalplanen mulighed for etablering af ny bebyggelse med en maksimal bygningshøjde på 10 meter. Det vurderes, at ny bebyggelse i området ikke vil påvirke kysten visuelt grundet afstanden til kysten, krav om afskærmende beplantning, samt bebyggelsens højde og omfang, som ikke vil adskille sig markant fra omkringliggende bebyggelser.

Retningslinjer - støjbelastet areal
Lokalplanområdet er beliggende inden for planlægningszonen omkring den jernbanestrækning, som lokalplanområdet grænser op til mod sydvest. Inden for planlægningszonen kan der forekomme støjniveauer, der overskrider de vejledende grænseværdier.

Som en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse stiller lokalplanen krav til, at Miljøstyrelsens gældende grænseværdier for støj overholdes.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer.

Rammer
Lokalplanområdet ligger i rammeområde O.01.09 "Skoler, Skrillinge" i Kommuneplan 2017-2029.

Området skal anvendes til offentligt formål såsom skoler eller andre offentlige eller private institutioner. Bebyggelsesprocenten i området må ikke overstige 40, og ny bebyggelse må opføres i maksimalt 1,5 etager og med en maksimal bygningshøjde på 10 meter.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Produktionserhverv
Middelfart Kommune har ikke fastlagt retningslinjer for udpegning af beliggenheden af erhvervsområder, herunder erhvervshavne, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder og tilhørende konsekvensområder iht. Planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 25 og nr. 26.

I en afstand af ca. 950 meter nordøst for lokalplanområdet findes et rammeområde, som er udlagt til erhvervsformål i form af kontor, lager, værksted, service og produktion. Det drejer sig om rammeområdet E.01.21 "Damgårdvej, Værkstedsvej". Det forventes ikke, at rammeområdet - eller dele heraf - vil indgå i en fremtidig planlægning for områder forbeholdt produktionsvirksomheder.

Lokalplan nr. 201 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 hermod ved planlægning af byudvikling mv. i henhold til Planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 18.

Lokalplanområdet er i gældende kommuneplanlægning udlagt til offentlige formål og omfattet af kommuneplanramme O.01.09 "Skoler, Skrillinge" i Middelfart. Det er på baggrund af områdets beliggenhed, terrænforhold og eksisterende oversvømmelseskortlægning og klimaplanlægning vurderet, at den del af området, der udlægges til bebyggelse, ikke er i risiko for oversvømmelse eller erosion. Det forventes ikke, at dette rammeområde - eller dele heraf - vil indgå i en fremtidig planlægning for områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion.

Lokalplan nr. 201 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

Ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Grundvandsbeskyttelse
Lokalplanområdet er beliggende inden for område med almindelige drikkevandsinteresser (OD).

Anvendelsen til offentlige formål vurderes at være i overensstemmelse med grundvandsinteresserne i området. Planlægningen strider således ikke mod de statslige vandområdeplaner.

Natura 2000-områder
Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (område nr. 112 "Lillebælt") ligger ca. 1,5 km sydvest for lokalplanområdet.

Der er ingen umiddelbare naturkvaliteter i området. 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 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 findes forurenet jord i området. Området er således ikke registreret som forurenet eller områdeklassificeret iht. Jordforureningsloven.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes. Ejeren eller brugeren sikrer, at de øverste 50 cm jord af det ubebyggede areal ikke er forurenet eller at der er etableret en fast varig belægning på arealet jf. Lov om forurenet jord § 72 b. Kommunen og Regionen vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til Jordforureningslovens bestemmelser herom.

Bevaringsværdig bebyggelse

En bygning inden for lokalplanområdet, med en placering som vist på kortbilag 2, er registreret som bevaringsværdig med bevaringsværdi 5 (middel bevaringsværdi) ifølge SAVE-registreringen.

Den bevaringsværdige bygning ønskes nedrevet som led i udviklingsplanen for området, da bygningen er nedslidt, og arealet ønskes omdannet til overdækket gårdhave, som sammen med dele af den eksisterende bebyggelse skal anvendes til naturvidenskabeligt center til undervisningsbrug.

I henhold til kommuneplanen kræver det forudgående tilladelse fra kommunen at nedrive bevaringsværdige bygninger, som er registreret med bevaringsværdi 1-4. Da den bevaringsværdige bygning inden for området er registreret med bevaringsværdi 5, kan bygningen nedrives uden forudgående tilladelse.

Beskyttet natur, fredninger mv.
Området er ikke omfattet af bygge- og beskyttelseslinjer, fredninger og lignende.

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.

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

Området er ikke undersøgt af museumsmyndighederne inden lokalplanens endelige vedtagelse.

Vandforsyning
Lokalplanområdet ligger inden for Skrillinge-Russelbæk Vandværks forsyningsområde.

Spildevand
Lokalplanområdet er spildevandskloakeret, så spildevand afledes til Middelfart Centralrenseanlæg.

Regnvand fra nye bygninger og anlæg skal håndteres på egen grund. Dette kan udføres ved underjordiske faskiner og vandrender i terræn i nærheden af bygninger kombineret med regnvandsbassin på den sydvestlige del af matriklen.

Principiel placering af regnvandsbassin fremgår af kortbilag 3.

Varmeforsyning
Lokalplanområdet er omfattet af den kollektive varmeforsyningsplan. Størstedelen af lokalplanområdet er beliggende inden for område, som kan forsynes med fjernvarme, mens den resterende del kan forsynes med naturgas.

Området er omfattet af forbud mod elvarme.

Virksomhedstøj
Områdets funktioner må ikke påføre eller påføres af støj fra omgivelserne med et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens til erhver tid gældende vejlende grænseværdier, p.t. vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder".

Området grænser op til flere boliger, som er støjfølsomme, ligesom lokalplanområdets anvendelse til institutionsformål ligeledes er en støjfølsom anvendelse. Det støjmæssige bidrag i relation til områdets anvendelse skole, børnehave, SFO o.lign. vil primært stamme fra udendørs ophold på opholdsarealer samt fra trafik.

Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal det ved beregning eftervises, at de gældende grænseværdier for virksomhedsstøj kan overholdes.

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

Lokalplanområdet ligger ca. 50 meter øst for Vandværksvej, som er en del af det overordnede vejnet i Middelfart Kommune. Der er i 2018 er målt en årsdøgntrafik på 4.349 biler på Vandværksvej på strækningen nord for Kålsbjergvej.

Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal det ved beregning eftervises, at de gældende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.

Jernbanestøj
Ved indpasning af ny bebyggelse i området skal det sikres, at denne ikke belastes med støjniveau fra jernbanetrafik, der overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier, p.t. tillæg fra 2007 til vejledning nr. 1/1997 om "Støj og vibrationer fra jernbaner".

Ifølge Støj Danmarkskortet er størstedelen af lokalplanområdet i dagstimerne belastet med en støjniveau fra jernbanen på 55-65 dB.

Ifølge de gældende grænseværdier skal der for skoler, børnehaver o.lign. støjfølsomme anvendelser sikres, at støjniveauet fra forbikørende tog ikke overskrider 64 dB.

Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal det ved beregning eftervises, at de gældende grænseværdier for jernbanestøj kan overholdes.

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

Vurderingen baseres på, at der ikke er særlige grundvandsinteresser eller naturkvaliteter i området, som derved heller ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rastområde for bilag IV-arter, og der er ca. 1,5 km til nærmeste Natura 2000-område.

Eventuelle støjproblematikker vil blive løst og håndteret i forbindelse med detailplanlægningen.

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.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

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

Etablering af jordvarmeanlæg kræver dog forudgående tilladelse fra Middelfart Komune.

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort må de ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter Planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendomme inden for området kan dog fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplanforslagets offentliggørelse og indtil lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort af Byrådet, dog højst 1 år efter offentliggørelsen. De blivende retsvirkninger fremgår af lokalplanens § 15.

Middelfart Kommune

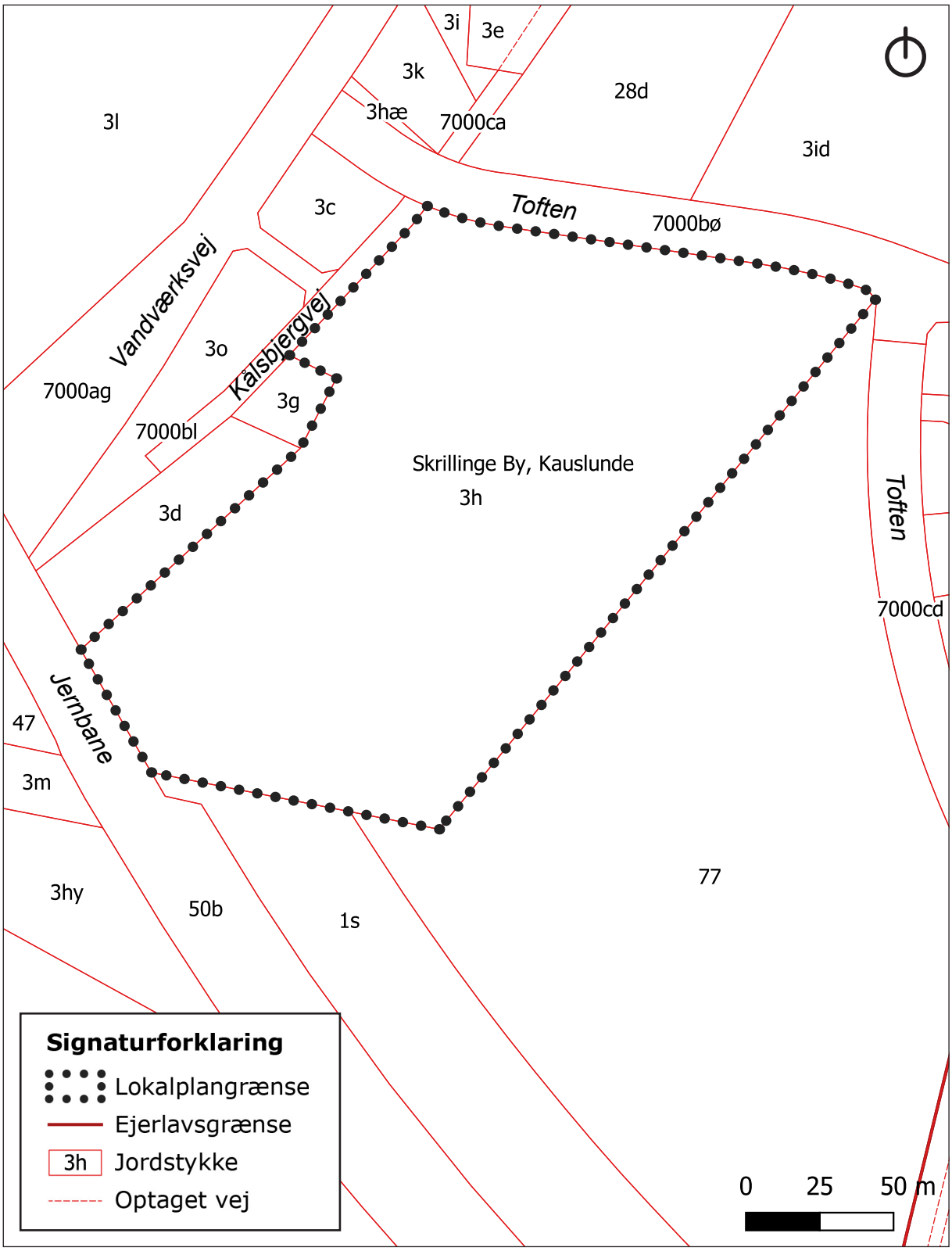
Lokalplan nr. 201

Middelfart Friskole, Middelfart

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål: 1: 2.000

Dato: 6. august 2020



Middelfart Kommune

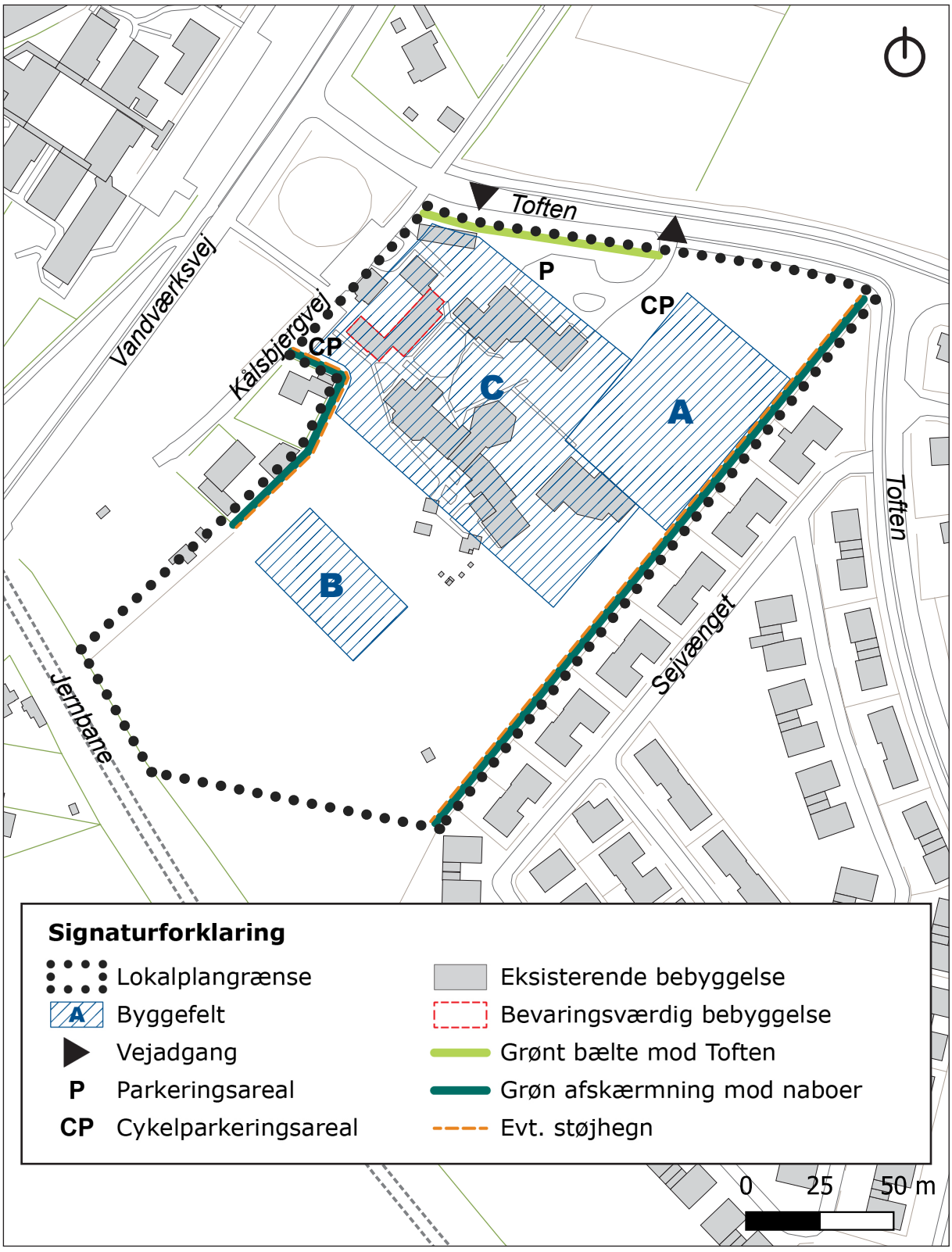
Lokalplan nr. 201

Middelfart Friskole, Middelfart

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål: 1: 2.000

Dato: 17. september 2020



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 201

Middelfart Friskole, Middelfart

KORTBILAG 3: Illustrationsplan

Mål: 1: 2.000

Dato: 25. september 2020





Middelfart
KOMMUNE

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