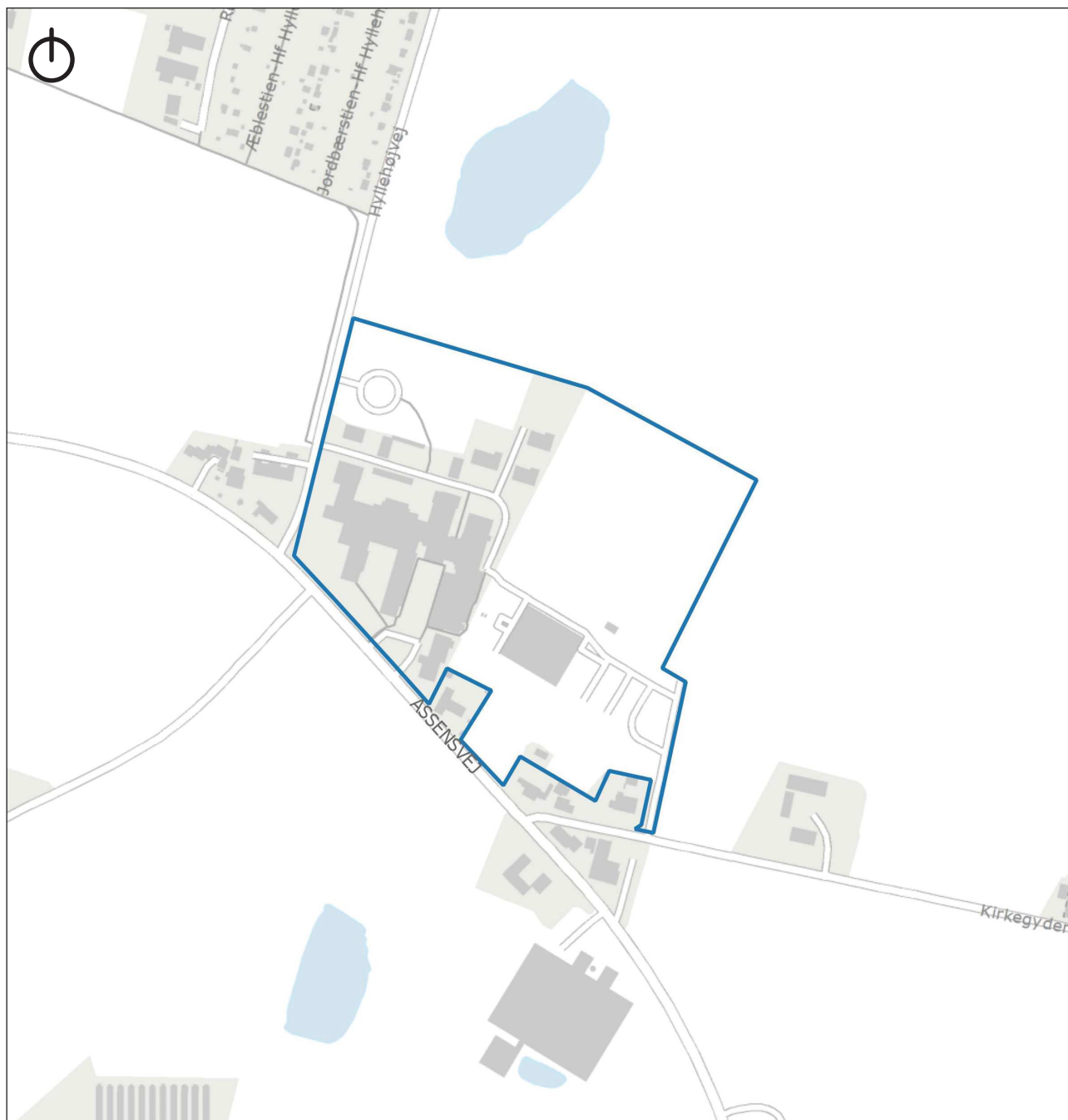




Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 203

Institution ved Hyllehøjskolen, Middelfart

Marts 2021

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

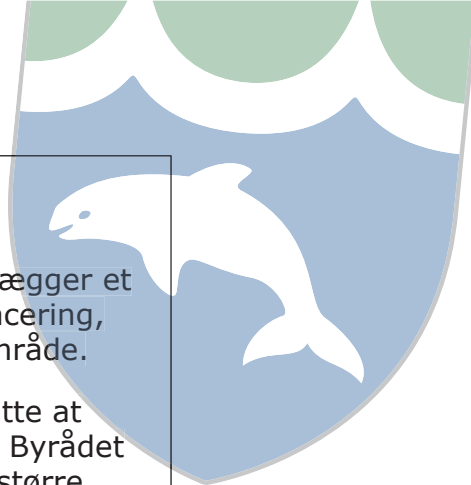
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

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. 203

Institution ved Hyllehøjsskolen, Middelfart

Indhold

INDLEDNING	5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	6
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	9
VEDTAGELSESPÅTEGNING	15
REDEGØRELSE	17
LOKALPLANENS INDHOLD	17
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	19
FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN	21
BYUDVIKLING OG KLIMALABORATORIUM - MIDDELFART	21
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	21
SERVITUTTER	24
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	25
LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	25
BILAG	27
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT	27
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT	29

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 18

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet ligger på hjørnet af Assensvej og Hyllehøjvej i den sydøstlige udkant af Middelfart by. Området rummer i dag Hyllehøjskolen og Hyllehøjhallen med tilhørende sportsplads, parkeringsanlæg, skolegård og grønne opholdsarealer.

Området ligger i byzone, og udgør et samlet areal på ca. 6 ha. Arealet er kommunalt ejet.

Området, som ligger ved Middelfarts bygrænse, er primært omgivet af dyrkede landbrugsarealer. Nord for området findes en større sø, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Området grænser desuden op til enkelte boligbebyggelser, som ligger ud til Assensvej. Nordvest for området findes kolonihaver og flere boligbebyggelser.



Lokalplanområdets placering på hjørnet af Assensvej og Hyllehøjvej i den sydøstlige udkant af Middelfart.



Hyllehøjsskolens bebyggelser er opført i 1960'erne og hallen er opført i 1980'erne. Hyllehøjsskolens lokaler er siden blevet udbygget med en tilbygning, som er sammenbygget med den eksisterende bebyggelse.

Bebyggelsen i området fremstår overvejende med facader i røde tegl og med sorte tegltag. Langs områdets kant findes lav hækbeplantning ud mod Hyllehøjvej og Assensvej, og beplantningsbælter af træer ud mod de tilstødende markarealer mod nord og øst. Der er inden for området etableret beplantningsbælter af træer og buske til afgrænsning af mindre områder samt sportspladsen.

Inden for området er der et cirkulært parkeringsareal i tilknytning til skolen, som er placeret nord for skolens bebyggelser, og et parkeringsareal i tilknytning til hallen, som er placeret øst for hallen. Herudover er der enkelte parkeringspladser syd for skolens bebyggelser i forbindelse med et mindre afsætningsområde med ind- og udkørsel fra Assensvej. Der findes cykelparkeringspladser i tilknytning til såvel hallen som skolen, hvor der ved sidstnævnte findes overdækkede cykelparkeringspladser i skolegården.

Terrænet i området er stigende fra ca. kote 21 DVR90 i nordvest til ca. kote 29 DVR90 syd for sportshallen i sydøst, hvorefter terrænet falder igen mod sydøst. Trods terrænstigning opleves områdets terræn relativt fladt.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Middelfart Kommune har besluttet, at der skal etableres en ny daginstitution ved Hyllehøjsskolen. Beslutningen er truffet i forlængelse af, at der i 2019 blev udarbejdet og vedtaget en masterplan for dagtilbudsområdet i Middelfart Kommune. Planen beskriver hvorledes kommunens nuværende struktur og fysiske rammer skal udvikles i relation til den fremtidige demografiske udvikling i antallet af 0-5-årige i de enkelte områder i kommunen.

Placeringen ved Hyllehøjsskolen er valgt på baggrund af prognoser, som viser en vækst i børnetallet, som er stigende i Middelfart By og i området ved Hyllehøjsskolen, og med henblik på at give let adgang til et kommunalt dag- og skoletilbud for områdets familier.

Lokalplanen har således til formål at fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål i form af skole, skolefritidsordning, børnehave, vuggestue, idrætsfaciliteter og andre former for institutioner, samt at muliggøre, at den planlagte daginstitution kan opføres i tilknytning til Hyllehøjsskolen inden for lokalplanområdet.

Det er desuden lokalplanens formål at sikre, at området fortsat kan vejbetjenes fra henholdsvis Hyllehøjvej, Assensvej og Kirkegyden.

Endvidere har lokalplanen til formål at sikre, at indpasning af ny bebyggelse i området sker under hensyntagen til naboer for så vidt angår støjforhold.



Skråfoto af lokalplanområdet set fra vest. Kilde: SDFE Skråfoto.



Hyllehøjskolen set fra Hyllehøjvej. På billedet ses den oprindelige bebyggelse fra 1960'erne.



Hyllehøjskolen set fra skolegården. På billedet ses den nyere tilbygning i 2 etager.



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 203

Institution ved Hyllehøjsskolen, 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 mulighed for etablering af en ny bebyggelse inden for området,
- at sikre vejadgang til området fra Hyllehøjvej, Assensvej og Kirkegyden, og
- at sikre, at indpasning af ny bebyggelse i området sker under hensyntagen til støjforhold til naboer.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

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

Kauslunde By, Kauslunde:
matr. nre. 5l, 5m og 5n

samt alle parceller, der efter den 8. juli 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 aktivitetsfaciliteter.



§ 4. Udstykning

Ingen bestemmelser.

§ 5. Veje, stier og parkering

1.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via de eksisterende overkørsler fra Hyllehøjvej, Assensvej og Kirkegyden samt via en eventuel ny overkørsel fra Hyllehøjvej som vist i princippet på kortbilag 2.

2.

Inden for området skal der udlægges areal svarende til 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal. Parkeringsarealer skal etableres på egen grund og efter vejlovgivningens regler.

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

Parkeringsarealer skal udføres med asfalt eller anden fast belægning, og skal fremtræde med et grønt helhedspræg ved etablering af solitære træer samt lav hæk.

3.

Inden for området skal der sikres areal til cykelparkering svarende til 20 pladser pr. 100 børn i daginstitutioner og 50 pladser pr. 100 skoleelever.

§ 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 meter 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 ikke er synlige fra naboområder, veje og stier.



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 indhegnes og hegnet skal begrønnes.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for området som helhed.

2.

Ny bebyggelse må opføres i højst 2 etager og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 10 meter målt efter reglerne i Bygningsreglementet.

3.

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

Sekundær bebyggelse i form af garager, redskabsskure, mindre overdækninger o.lign. kan placeres uden for byggefeltene.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Ny bebyggelse skal fremstå med facader af tegl, beton, naturskifer, træ eller plademateriale af fibercement eller metal eller en blanding af disse. Der kan endvidere indpasses glaspartier med transparent glas i facaden, og facader kan fremstå med begrønning.

2.

Tage på ny bebyggelse skal udformes som symmetrisk eller asymmetrisk sadeltag med en hældning på maksimalt 45 grader, forskudte tagflader, ensidig taghældning eller med fladt tag.

Til tagbeklædning skal der anvendes enten teglsten, tagpap, naturskifer, træspån eller de skal udføres som grønne tage med mossedum eller lignende.

3.

Materialer til bygningsfacader og tag må ikke virke reflekterende eller give anledning til blændingsgener for omgivelserne.



4.
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.

1 % af bygningsfacaden må gives en anden farve.

5.
Ved direkte sammenbygning med den eksisterende bebyggelse, skal ny bebyggelse tilpasses arkitektonisk, herunder ift. materialer, farver og formsprog.

6.
Der må på hver institutions facader etableres et skilt med institutionens navn og logo, som skal udføres som enkeltstående bogstaver.

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

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.
Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

2.
Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til veje, stier og parkering, skal indrettes som sportsplads, 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.

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

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

4.
Der skal sikres en afskærmende beplantning mod det åbne land som vist i princippet på kortbilag 2.

Ny afskærmning mod det åbne land skal opføres som levende hegn bestående af træer suppleret med buske. Eksisterende afskærmende beplantning mod det åbne land skal bibeholdes.



5.
Ny beplantning skal bestå af egnskarakteristiske træer og buske.
6.
Hegning i skel skal opføres som levende hegn eventuelt kombineret med trådhegn. Der kan i forbindelse med ophold etableres faste hegn, herunder plankeværk, mur, støjhegn o.lign.
7.
Oplagring må kun finde sted i bygninger eller visuelt tæt hegnede arealer.
8.
Der skal reserveres areal til opsamling af renovation som vist i princippet på kortbilag 2.
9.
Belysning af ubebyggede arealer må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området.
10.
Der kan opsættes maks. tre skilte på hver maks. 1,2 meter x 1,0 meter ved ind- og udkørslerne fra hhv. Hyllehøjvej, Assensvej og Kirkegyden. Der må placeres maks. et af disse skilte ved hver af de tre veje. Herudover kan der inden for området opsættes mindre henvisningsskilte til eget brug.
11.
Der kan 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 0,5 meter.

Dog kan der i tilknytning til lege- og aktivitetsfunktioner, klimaløsninger og stier foretages terrænregulering på op til 3,0 meter over eksisterende terræn i en afstand på minimum 5 meter fra naboskel.
12.
Der kan inden for området etableres anlæg til tilbageholdelse af regnvand, herunder wadier, regnvandsbede o.lign.

Anlæg til tilbageholdelse af regnvand skal etableres med filtermuld.

Vejvand skal afledes til regnvandskloaksystemet.

§ 10. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.



§ 11. Miljøforhold

1.

Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet hverken påfører omgivelserne eller påvirkes af et støjniveau, der overstiger de gældende grænseværdier i henhold til Miljøstyrelsens vejledning 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder".

2.

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.

§ 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,
- det ved måling eller beregning er påvist, at de gældende grænseværdier for støj kan overholdes, jf. §§ 11.1 og 11.2.

§ 13. Eksisterende planer

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 28.13 "Området ved Hyllehøjsskolen", vedtaget i 2002. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Lokalplan nr. 28.13 "Området ved Hyllehøjsskolen" 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 1. marts 2021.

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Willy Feddersen
Kommunaldirektør

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



LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål, herunder skole, skolefritidsordning, børnehave, vuggestue, idrætsfaciliteter og andre former for institutioner med tilhørende arealer til parkering, ophold samt lege- og aktivitetsfaciliteter.

Det er kommunens intention at skabe et attraktivt børneunivers inden for lokalplanområdet med skole og daginstitution på samme matrikel, og samtidig skabe et område, der kan fungere som et naturligt lokalt samlingspunkt for områdets borgere.

Den endelige placering og udformning af den planlagte nye daginstitution er endnu ikke fastlagt, hvilket imødekommes med lokalplanens bestemmelser, som giver mulighed for nybyggeri i forskelligartede materialer og med udlæg af to store byggefelter. Byggefelterne rummer den eksisterende bebyggelse, og muliggør derved også om- og tilbygninger af skolens og hallens nuværende faciliteter.

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 40 % for området som helhed, og ny bebyggelse kan opføres i op til 2 etager og med en maksimal bygningshøjde på 10 meter.

Lokalplanen indeholder forholdsvis vide rammer for bebyggelsens ydre fremtræden, hvilket giver mulighed for, at der inden for området kan opføres ny bebyggelse, som skiller sig ud fra den eksisterende bebyggelse i området. Ny bebyggelse skal dog ved direkte sammenbygning tilpasses den eksisterende bebyggelse for så vidt angår materialer, farver og formsprog.

Ubebyggede arealer og beplantning

Lokalplanområdet har i dag en grøn karakter, med græsklædte arealer og beplantningsbælter blandt andet ud mod det åbne land og i kanten af sportspladsen.

Ved udvikling af områdets ubebyggede arealer lægges vægt på, at fri- og opholdsarealer fortsat skal fremstå med et grønt helhedspræg, samt at der skal sikres en afskærmende beplantning mod det åbne land mod nord og øst. Fri- og opholdsarealer kan desuden indrettes med faciliteter og udstyr til leg og ophold samt til understøtning af undervisning og fritidsaktiviteter.

Anlæg til regnvandshåndtering

Lokalplanområdet er ifølge spildevandsplanen separatkloakeret, og regnvand kan derfor ledes til regnvandskloaksystemet. Da lokalplanen omhandler et eksisterende område, som ligger i et separatkloakeret opland, kan der ikke stilles krav om, at regnvand skal håndteres lokalt. Der gives med lokalplanens bestemmelser dog mulighed for, at der inden for området kan etableres anlæg til tilbageholdelse af regnvand.



Området egner sig pga. jordbundsforholdene ikke til regnvandsbassiner og -magasiner, og egner sig heller ikke til permeable belægninger pga. de særlige grundvandinteresser i området.

For at undgå forurening af grundvandet, skal eventuelle anlæg til tilbageholdelse af regnvand etableres med filtermuld, som sørger for, at affaldsstoffer ikke nedsiver til grundvandet.

Renovation

Der reserveres med lokalplanen areal til opsamling af renovation. Der skal inden for arealet etableres beholdere til opsamling af dagrenovation og genanvendeligt affald iht. Middelfart Kommunes husholdningsregulativ.

Beholderne skal afskærmes, og afskærmningen skal begrønnes.

Veje, stier og parkering

Adgangsveje

Vejadgang til området skal fortsat ske fra Hyllehøjvej, Assensvej og Kirkegyden via de eksisterende overkørsler. Der kan herudover etableres en ny overkørsel nord for de to eksisterende overkørsler fra Hyllehøjvej. Vejadgang til den nye daginstitution skal således ske via den eksisterende overkørsel fra Hyllehøjvej, hvorfra der i dag er adgang til skolens nordlige parkeringsareal og skolegård, eller via den nye overkørsel fra Hyllehøjvej.

Parkering

Det aktuelle parkeringsbehov, som er knyttet til skolens, hallens og sportspladsens drift, forudsættes afviklet via de eksisterende parkeringsfaciliteter.

Ved etablering af ny bebyggelse og ændret anvendelse skal der udlægges areal svarende til 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal. Da lokalplanområdet er beliggende i område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) skal nye parkeringsarealer udføres med asfalt eller anden fast belægning, som forhindrer nedsivning af overfladevand.

Nye parkeringsarealer skal, ligesom fri- og opholdsarealer, gives et grønt helhedspræg, som skal ske ved etablering af solitære træer og lav hæk.

Det aktuelle cykelparkeringsbehov, som er knyttet til skolens, hallens og sportspladsens drift, forudsættes ligeledes afviklet via de eksisterende cykelparkeringsfaciliteter, som findes ved hallen og i skolegården.

Ved etablering af ny bebyggelse og ændret anvendelse skal der sikres areal til cykelparkering svarende til 20 pladser pr. 100 børn i daginstitutioner og 50 pladser pr. 100 skoleelever.



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 det planlagte nybyggeri inden for området ikke vil påvirke kysten visuelt blandt andet grundet afstanden til kysten, som ved korteste afstand findes ca. 1,7 km syd for området, og da det i højde og omfang ikke vil adskille sig fra den nærliggende bebyggelse, herunder de eksisterende bebyggelser i tilknytning til Hyllehøjskolen og Hyllehøjhallen, som er opført i 1-2 etager.

Retningslinjer - potentiel økologisk forbindelse

En del af lokalplanområdet er beliggende inden for område udpeget som potentiel økologisk forbindelse. I henhold til kommuneplanen skal økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser inden for byzone styrke byens rekreative og naturlige miljø, og indgå som rekreativ forbindelse ud til det omkringliggende åbne land.

Der ændres med lokalplanen ikke på de eksisterende grønne arealer inden for området, og ny bebyggelse planlægges opført, hvor der i forvejen er bebyggelse. Endvidere ændres der med lokalplanen ikke på de nuværende forbindelser til det omkringliggende åbne land.

Områdets anvendelse til offentlige formål i form af institutioner med tilhørende udendørsarealer og parkeringsarealer er således ikke i konflikt med kommunens retningslinje for potentielle økologiske forbindelser.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer.

Rammer

Lokalplanområdet ligger i rammeområde O.03.20 "Hyllehøjskolen" i Kommuneplan 2017-2029.

Området skal anvendes til offentligt formål såsom skole, hal og andre offentlige og private institutioner. Bebyggelsesprocenten i området må ikke overstige 40, og ny bebyggelse må opføres i maksimalt én etage og med en maksimal bygningshøjde på 10 meter.



Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, som ikke muliggør ny bebyggelse i 2 etager, hvorfor der sideløbende med lokalplanen er udarbejdet til-læg nr. 18 til Kommuneplan 2017-2029, der foreligger som et særskilt dokument.

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. 25 og nr. 26.

I en afstand af ca. 500 meter nord 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. 203 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.03.20 "Hyllehøjsskolen" 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. 203 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.

BYUDVIKLING OG KLIMALABORATORIUM - MIDDELFART

Middelfart Kommune har et mål om, at ny byudvikling skal være bæredygtig og klimatilpasset.

Energirigtige løsninger skal derfor indtænkes i byudviklingen af både nye områder og i omdannelsen af eksisterende områder. På samme måde skal klimatilpasningsprojekter indtænkes i de eksisterende og nye byrum, og skal fokusere på kvalitet i byudviklingen.

FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 28.13 "Området ved Hyllehøjsskolen", vedtaget i 2002. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Lokalplan nr. 28.13 "Området ved Hyllehøjsskolen" i sin helhed.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), nitratfølsomme indvindingsområder (NFI) samt indsatsområder indenfor nitratfølsomme indvindingsområder (IO).

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 syd for lokalplanområdet.

Der er ingen umiddelbare naturkvaliteter i området, og der planlægges ikke herfor. 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'.

Boringer

Der findes ifølge De Nationale Geologiske Undersøgelser for Danmark og Grønland (GEUS) én boring inden for området, som er registreret med anvendelsen "Ingen anvendelse" og med en boringsdybde på 26 meter. Boringen er placeret under vejarealet, som fører ind til skolegården.

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.

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.

Odense Bys Museer foretog i 2007 en arkæologisk forundersøgelse af en del af området i forbindelse med anlæggelse af sportsplads ved Hyllehøjhallen. Forundersøgelsen resulterede i en mindre udgravning af den østlige del af arealet, hvor der blev lavet flere fund herunder 90 fyldskifter, en agerren og et dræn eller en skøftgrøft. Resultaterne fra forundersøgelsen og udgravningen er dokumenteret i journal nummer OBM 2592 udarbejdet af Odense Bys Museer.

Inden for en afstand på 500 meter fra planområdet er der desuden tidligere registreret fund af bl.a. bebyggelsesspor fra yngre neolitikum, flere større bebyggelsesområder fra forskellige perioder af den ældre jernalder, depotfund bestående af sværd og spyd fra yngre bronzealder samt spredte bebyggelsesspor fra førromersk jernalder.

Grundet de tidligere fund inden for og i nærhed til planområdet, kan der ved fremtidig anlægsarbejder i området således forventes at fremkomme fortidsminder omfattet af Museumslovens § 27.

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

Lokalplanområdet ligger inden for TREFOR's forsyningsområde.

Spildevand

Lokalplanområdet er separatkloakeret, så spildevand og regnvand afledes til Middelfart Centralrenseanlæg i henhold til kommunens spildevandsplan.

Varmeforsyning

En del af lokalplanområdet ligger inden for den del af den kollektive varmforsynings område, som kan forsynes med naturgas. Den øvrige del af lokalplanområdet er ikke omfattet af varmforsyningsplanen.

Virksomhedstøj

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".



Området grænser op til flere boligejendomme, som er støjfølsomme, ligesom lokalplanområdets anvendelse til offentlige formål ligeledes er en støjfølsom anvendelse. Det støjmæssige bidrag i relation til områdets anvendelse til offentlige formål vil primært stamme fra udendørs ophold på sportspladsen, legepladser o.lign. opholdsarealer samt fra trafik.

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

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 grænseværdier, p.t. vejledning nr. 4/2007 om støj fra veje.

Lokalplanområdet er beliggende ud til Hyllehøjvej, hvor der i 2015 er målt en årsdøgntrafik på 1.316 biler nordvest for området, ud til Assensvej, hvor der i 2017 er målt en årsdøgntrafik på 2.482 biler sydøst for området og ud til Kirkegyden, hvor der i 2017 er målt en årsdøgntrafik på 410 biler øst for området.

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 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. Området er omfattet af særlige drikkevandsinteresser, men lokalplanen indeholder bestemmelser som skal sikre, at ny bebyggelse i området ikke giver anledning til forurening af grundvandet, bl.a. ved at sikre, at parkeringsarealer anlægges med fast belægning, samt at anlæg til tilbageholdelse af regnvand etableres med filtermuld.

SERVITUTTER

Det er ejere og bygherrens eget ansvar, at sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst.

Private tilstandsservitutter, der er i strid med lokalplanen ved lokalplanens endelige vedtagelse, aflyses.



TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

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



Middelfart Kommune

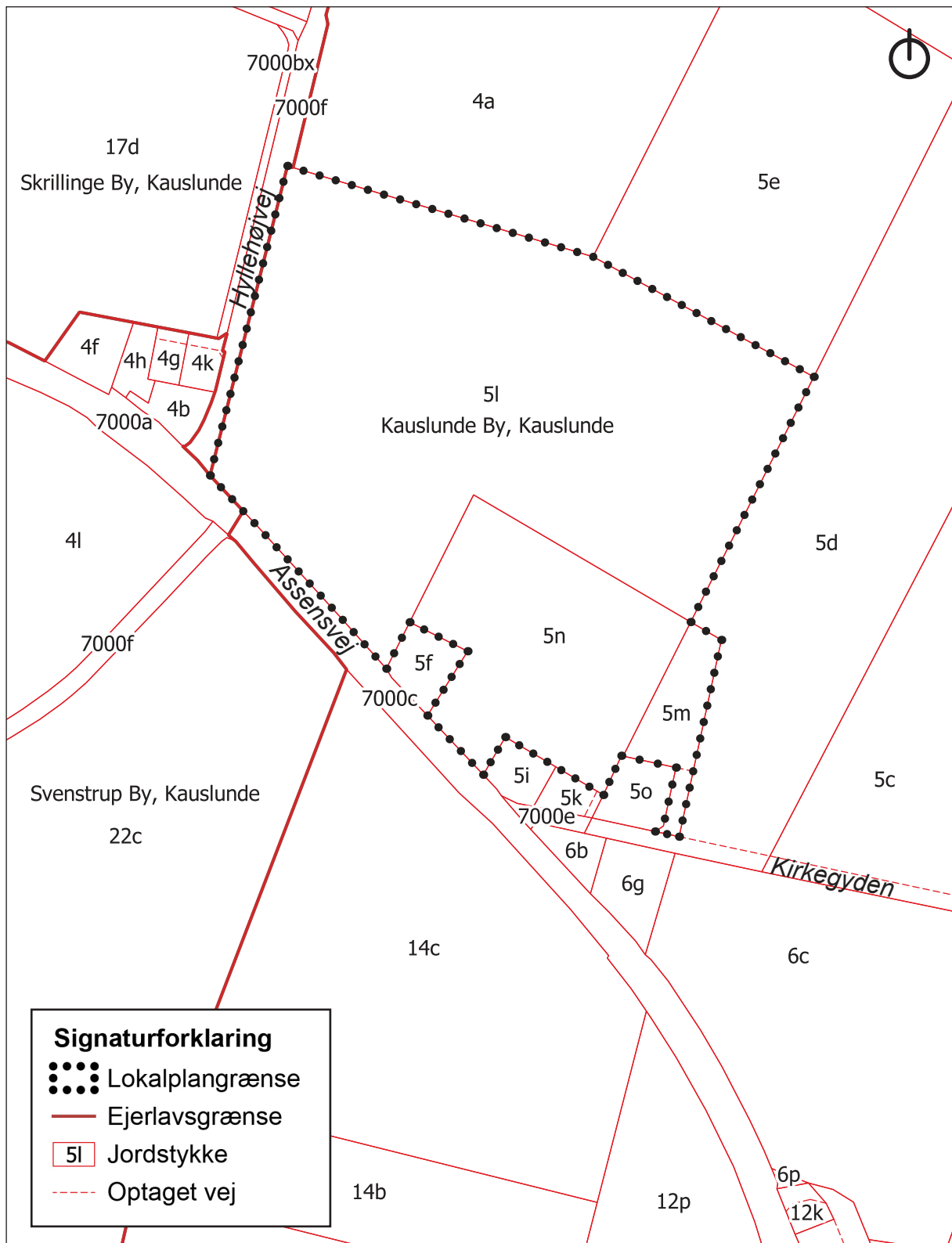
Lokalplan nr. 203

Institution ved Hyllehøjsskolen,
Middelfart

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål: 1: 3.000

Dato: 8. juli 2020



Middelfart Kommune

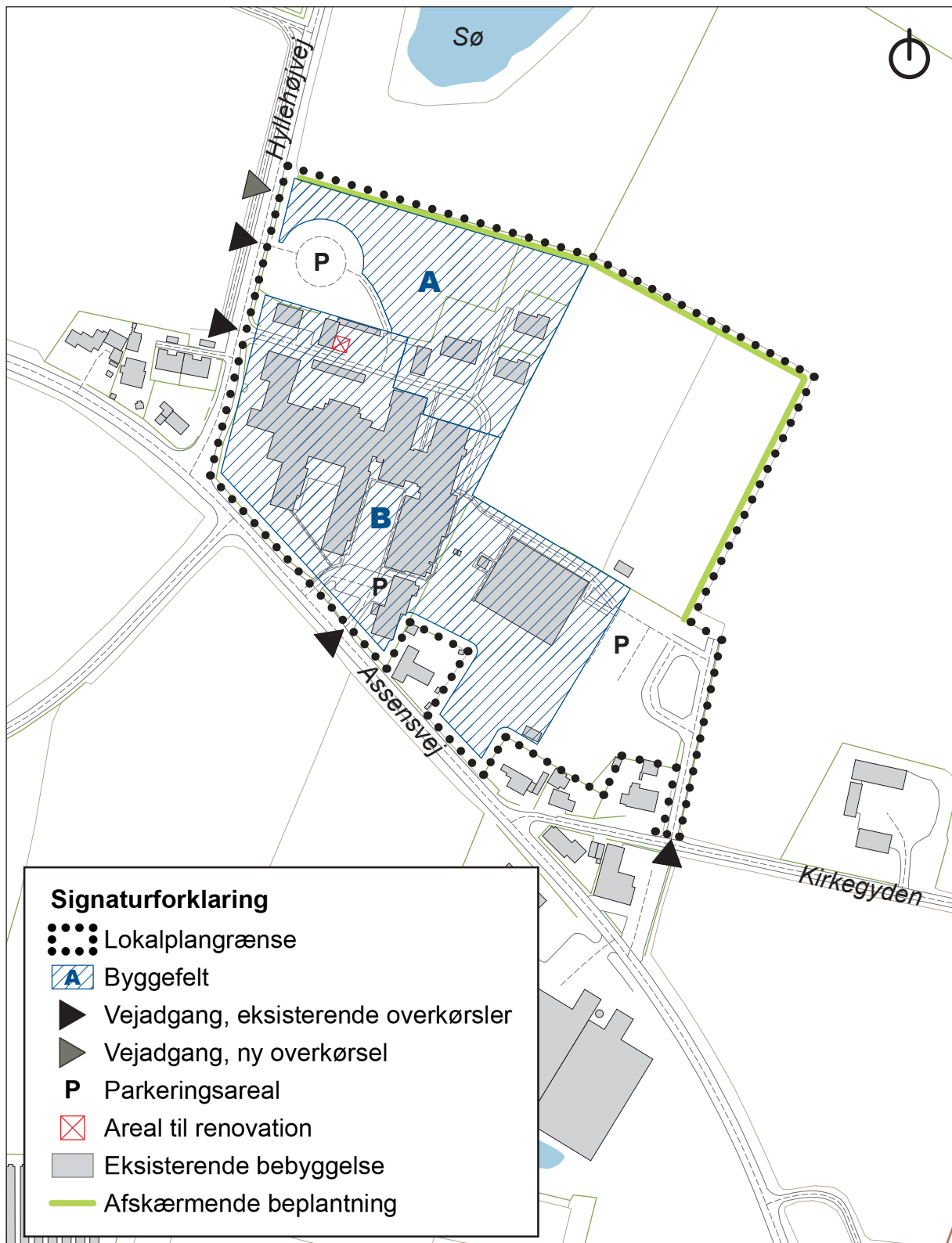
Lokalplan nr. 203

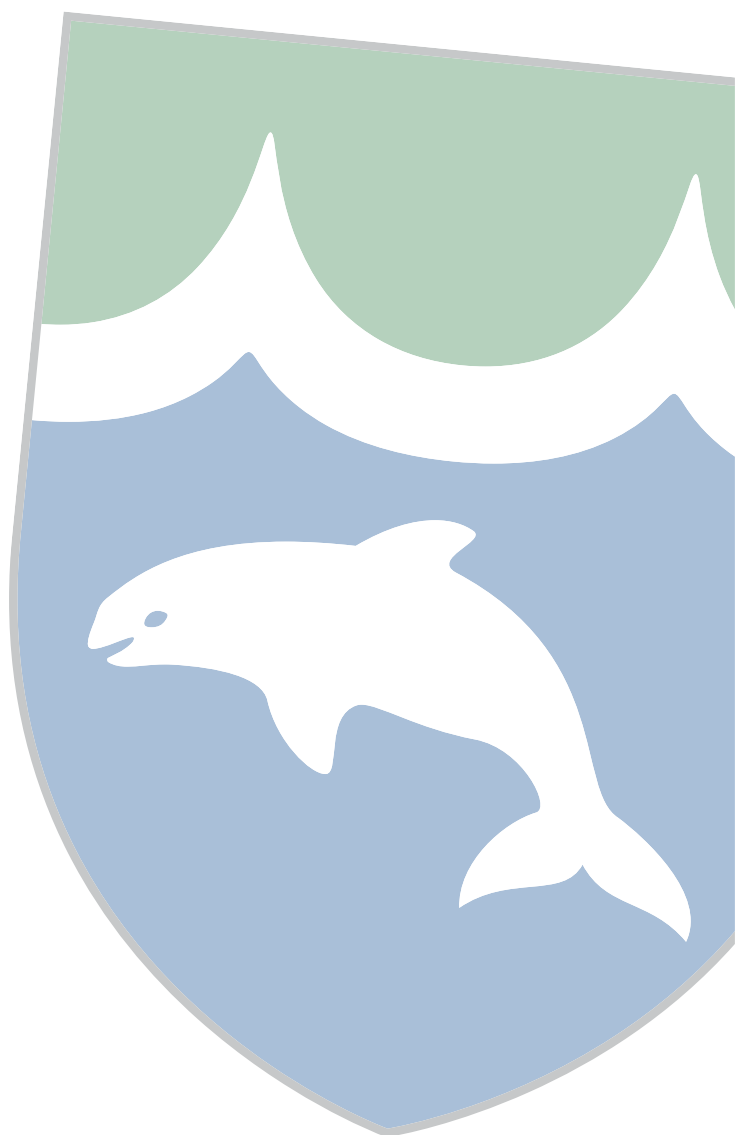
Institution ved Hyllehøjsskolen,
Middelfart

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål: 1: 3.000

Dato: 3. november 2020





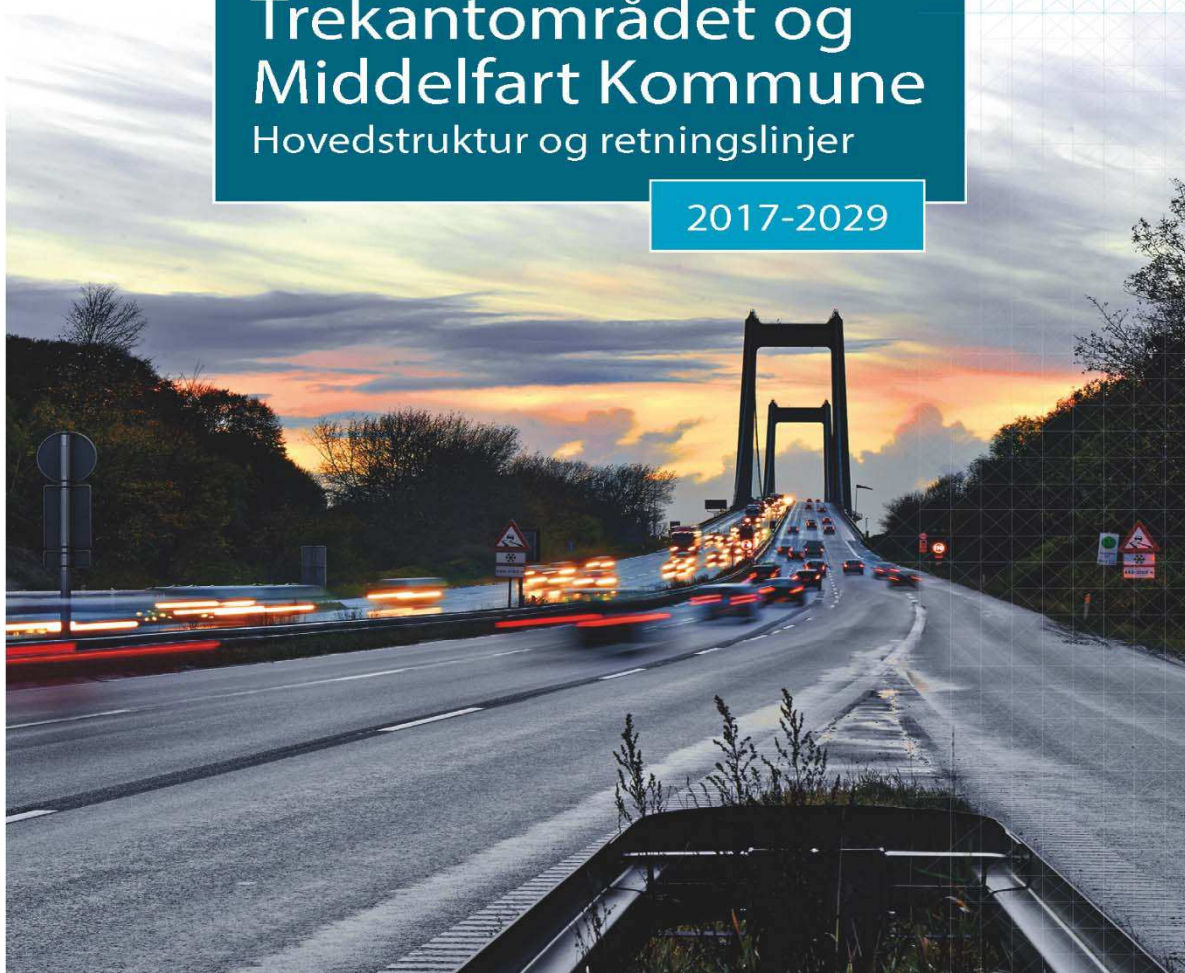
Middelfart
KOMMUNE

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

Tillæg til Kommuneplan for Trekantområdet og Middelfart Kommune

Hovedstruktur og retningslinjer

2017-2029



Middelfart
KOMMUNE



Middelfart
KOMMUNE

TILLÆG NR. 18

O.03.20."Hyllehøjsskolen"

Hører til lokalplan nr. 203

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 Middelfart Kommuneplan 2017-29 er at justere de bebyggelsesregulerende bestemmelser for den eksisterende kommuneplanramme O.03.20 "Hyllehøjskolen", som er udlagt til offentlige formål. De eksisterende rammebestemmelser giver mulighed for, at der inden for rammeområdet kan opføres bebyggelse til offentlige formål så som skole, hal og andre offentlige og private institutioner i maksimalt 1 etage og med en maksimal bygningshøjde på 10 meter. Formålet med dette kommuneplantillæg er at muliggøre, at bebyggelsen fremadrettet kan opføres i op til 2 etager og med en maksimal bygningshøjde på 10 meter. Dette for at muliggøre, at der inden for området kan opføres en ny daginstitution i op til 2 etager afhængig af byggeriets udformning, som ikke er endeligt fastlagt. Der ændres med tillægget således udelukkende på det maksimalt tilladte etageantal.

Sideløbende med dette tillæg til kommuneplanen, er der udarbejdet en lokalplan – Lokalplan nr. 203 "Institution ved Hyllehøjskolen, Middelfart". Lokalplanen muliggør, at der inden for området kan opføres en daginstitution i form af børnehave, vuggestue eller lignende med tilhørende opholds- og parkeringsarealer i tilknytning til Hyllehøjskolen og Hyllehøjhallen, som er beliggende inden for planområdet i den østlige udkant af Middelfart by.

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 (område nr. 112 "Lillebælt") ligger ca. 1,5 km syd for planområdet.

Der er ingen umiddelbare naturkvaliteter i området. Det vurderes, 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".

Området ligger inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), nitratfølsomme indvindingsområder (NFI) samt indsatsområder indenfor nitratfølsomme indvindingsområder (IO). Den planlagte anvendelse til offentlige formål vurderes ikke at udgøre en risiko for grundvandsressourcen.

Kystbeskyttelse

Området 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.

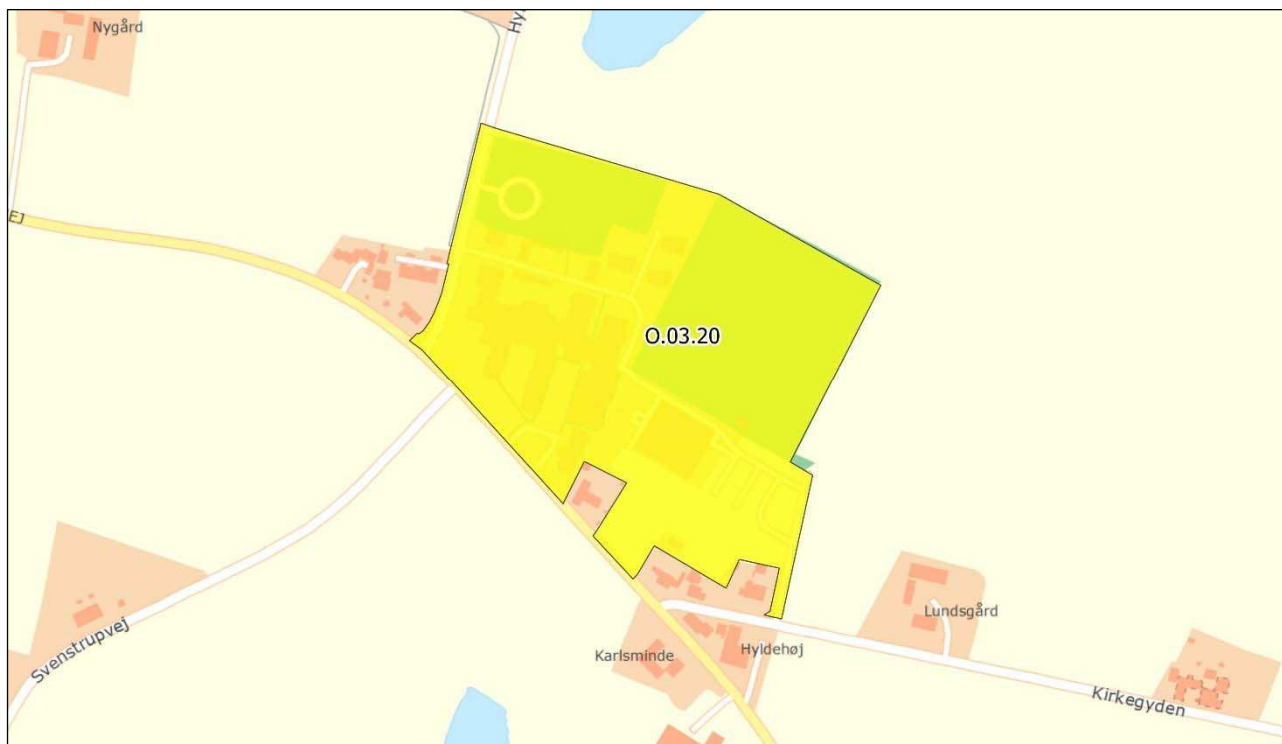
Der gives med planerne for området mulighed for etablering af ny bebyggelse med en maksimal bygningshøjde på 10 meter. Det vurderes, at det planlagte nybyggeri inden for området ikke vil påvirke kysten visuelt blandt andet grundet afstanden til kysten, som ved korteste afstand findes ca. 1,7 km syd for området, og da det i højde og omfang ikke vil adskille sig fra den nærliggende bebyggelse, herunder de eksisterende bebyggelser i tilknytning til Hyllehøjsskolen og Hyllehøjhallen, som er opført i 1-2 etager.

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 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 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. Området er omfattet af særlige drikkevandsinteresser, men lokalplan nr. 203 indeholder bestemmelser som skal sikre, at ny bebyggelse i området ikke giver anledning til forurening af grundvandet, bl.a. ved at sikre, at parkeringsarealer anlægges med fast belægning, samt at anlæg til tilbageholdelse af regnvand etableres med filtermuld.

Nuværende rammebestemmelser: Rammeområde O.03.20. "Hyllehøjskolen"



Figur 1: Eksisterende afgrænsning af rammeområde O.03.20 "Hyllehøjskolen".

Generel anvendelse

Området er udlagt som område til offentlige formål i form af skole og sportshal.

Områdets status

Skole og sportshal med tilhørende sportsplads.

Området fremtidige anvendelse

Offentligt formål såsom skole, hal og andre offentlige og private institutioner.

Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 40%.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage.

Bebyggelseshøjden i området må ikke overstige 10 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 3

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

Andet

Se generelle rammebestemmelser

Lokalplanlægning

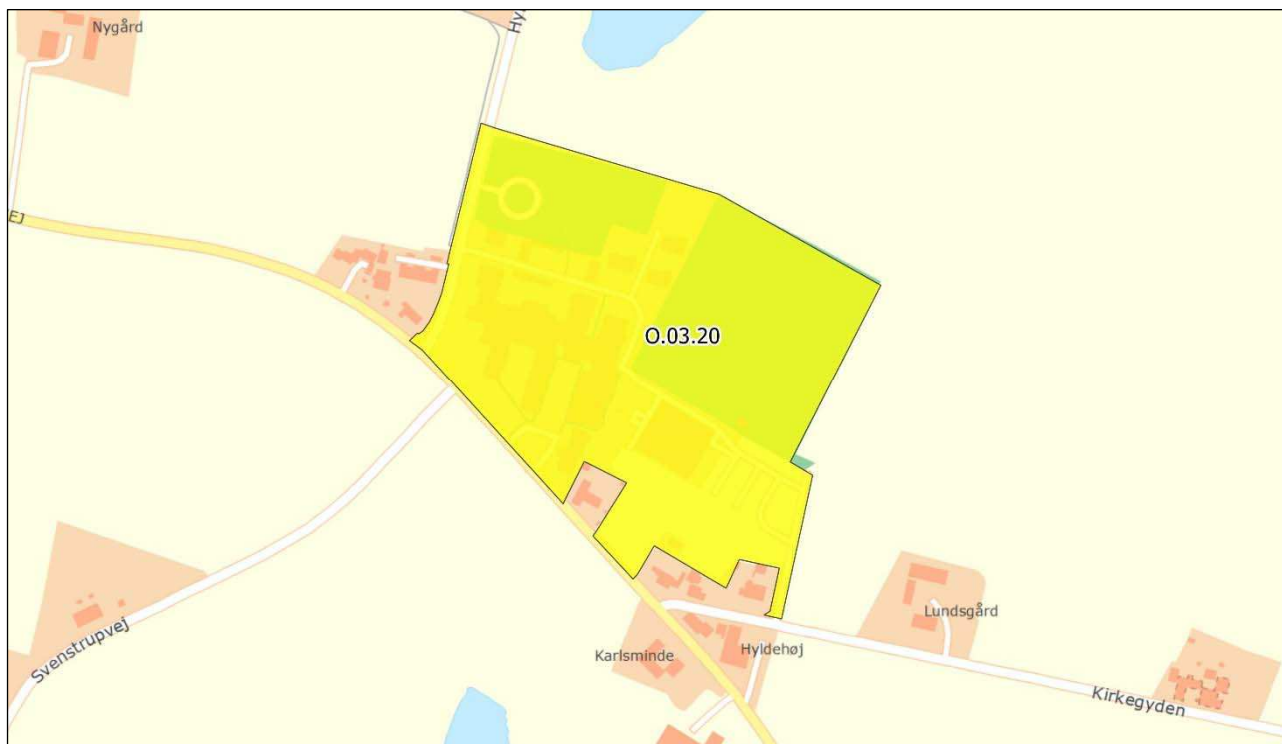
Lokalplan nr. 28.13

Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone

Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone

Fremtidige rammebestemmelser: Rammeområde O.03.20. "Hyllehøjskolen"



Figur 2: Fremtidig afgrænsning af rammeområde O.03.20 "Hyllehøjskolen. Der ændres ikke på rammeområdets geografiske afgrænsning.

Generel anvendelse

Området er udlagt som område til offentlige formål i form af skole og sportshal.

Områdets status

Skole og sportshal med tilhørende sportsplads.

Området fremtidige anvendelse

Offentligt formål såsom skole, hal og andre offentlige og private institutioner.

Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 40%.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end **2 etager**.

Bebyggelseshøjden i området må ikke overstige 10 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 3

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

Andet

Se generelle rammebestemmelser

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 203

Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone

Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Kommuneplantillæg nr. 18 er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd den 1. marts 2021.

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Willy Feddersen
Kommunaldirektør

Det endeligt vedtagne kommuneplantillæg er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside den 10. marts 2021.