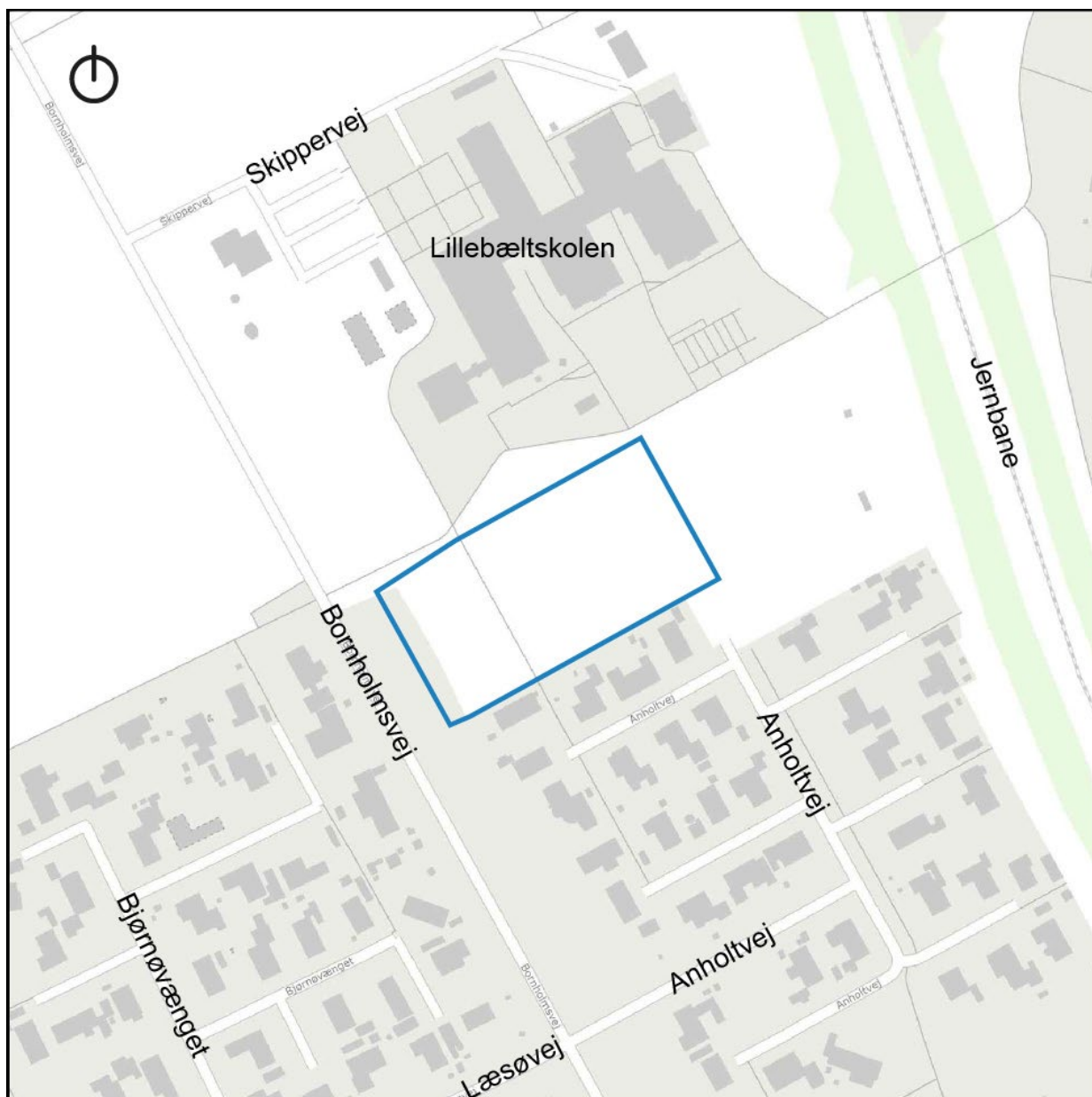




LOKALPLAN NR. 220

for område til offentlige formål, syd for
Lillebæltsskolen ved Bornholmsvej
December 2023



Middelfart
KOMMUNE

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.

OFFENTLIG HØRING

Forslag til lokalplan nr. 220 har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra 5. september 2023 til 31. oktober 2023.



Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 220

**for område til offentlige formål, syd for
Lillebæltskolen ved Bornholmsvej**

Indhold

Indledning	5
Bestemmelser	9
§ 1. Lokalplanens formål	9
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus	9
§ 3. Områdets anvendelse	9
§ 4. Udstykning.....	9
§ 5. Veje, stier og parkering	9
§ 6. Tekniske anlæg.....	10
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.....	11
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden	12
§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning	13
§ 10. Grundejerforening	15
§ 11. Miljøforhold	15
§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse ..	15
§ 13. Eksisterende planer	16
§ 14. Servitutter	16
§ 15. Lokalplanens retsvirkninger	16
Vedtagelsespåtegning	17
Redegørelse	18

Lokalplanens forhold til kommuneplanen.....	21
Forhold til gældende lokalplaner.....	26
Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	26
Servitutter	34
Tilladelser fra andre myndigheder	35

Kortbilag 1

Kortbilag 2

Kortbilag 3



INDLEDNING

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet er beliggende i den sydlige del af Middelfart i Ø-kvarteret, på arealet mellem Lillebæltskolen og Anholtvej.

Planområdet omfatter matr. nr. 11y og del af matr. nr. 5ms og 6e Skrillinge By, Kauslunde, der udgør et samlet areal på ca. 1 ha.

Planområdet ligger i byzone og forbliver i byzone.

Planområdet afgrænses af Lillebæltskolens arealer mod nord, de tilstødende grønne arealer og jernbanen mod øst, et boligområde med åben-lav bebyggelse ved Anholtvej mod syd og Bornholmsvej mod vest.

Vest for Bornholmsvej er der ligeledes et eksisterende boligområde med åben-lav bebyggelse, der mod nord grænser op til grønne arealer med boldbaner.

Planområdet fremstår i dag uden bebyggelse som et grønt areal, der anvendes til boldbane og fritidsaktiviteter. På arealet langs Bornholmsvej står et tæt beplantningsbælte, der forhindrer kig ind til området. Beplantningsbæltet består af buske og træer.

Uden for planområdet står langs begge sider af Bornholmsvej en række træer, der tilsammen udgør en allé.

Områdets østlige hjørne grænser op til et beplantningsbælte med høje træer, der strækker sig mod jernbanen mod øst.

Ved planområdets sydøstlige hjørne i forlængelse af vendepladsen ved Anholtvej står et stort træ.

Området gennemskæres af en stiforbindelse mellem Anholtvej og stitunnellen under Bornholmsvej. Langs gangstien er der belysning i form af lygtepæle.

Lokalplanområdet ligger på en bakkeskråning som falder fra østsydøst ned mod vandet i Lillebælt mod vestnordvest. Terrænet i lokalplanområdet falder svagt mod sydvest fra kote ca. 9 DVR90 mod øst til kote ca. 8 DVR90, hvorefter det igen stiger til kote ca. 9 DVR90 langs Bornholmsvej mod vest.

Regnvand vil naturligt samle sig i lavningen hvor matr. 11y, 6ka og 6e mødes og nord for, da terrænet falder på nabogrunden ved stitunnellen under Bornholmsvej.



Figur 1 Lokalplanområdet og dets omgivelser.



Figur 2 Skråfoto af lokalplanområdet set fra syd. Kilde: SDFE Skråfoto.



Figur 3 Kig fra Bornholmsvej over stitunnel mod lokalplanområdet med Lillebæltskolen mod nord (til venstre).



Figur 4 Kig fra Anholtvej mod lokalplanområdet med nabomatrikel nr. 5gs Skrillinge By, Kauslunde mod vest (til venstre).



Figur 5 Beplantningsbælte og allétræer langs Bornholmsvej og lokalplanområdet mod øst (til højre).



LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Middelfart Kommune har besluttet, at der skal udarbejdes en ny lokalplan, som giver mulighed for skole, dagtilbud og lignende på et areal beliggende syd for Lillebæltskolen.

Der er vækst i børneantallet og behov for flere institutionspladser. Der er derfor et konkret ønske om at opføre en daginstitution. Den ønskede daginstitution syd for Lillebæltskolen er en flytning og udvidelse af institutionen Solsikken beliggende på Fejøvænget. Daginstitutionen forventes at skulle rumme ca. 110 børnehavepladser og 36 vuggestuepladser.

Kommunen ønsker, at den kommende planlægning foruden daginstitution rummer fleksibilitet til eventuelle fremtidige behov i form af skole, dagtilbud og lignende. Området udlægges derfor til offentlige formål.

Planområdet er i dag omfattet af kommuneplanramme *B.01.11 – Ø-kvarteret, nord* der udlægger området til boligområde i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Indenfor B.01.11 må der placeres enkelte institutioner til betjening af boligområdet.

Området er derudover omfattet af Partiel Byplanvedtægt nr. 18, der ligeledes udlægger området til boligområde.

Planlægning for et område til offentlige formål, skole, dagtilbud forudsætter derfor at der udarbejdes et kommuneplantillæg og en lokalplan.

Området udlægges derfor med kommuneplantillæg nr. 14 til offentlige formål i form af skole, dagtilbud og lignende.

Denne lokalplan har til formål at fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål i form af skole, dagtilbud og lignende. Det er desuden planens formål at sikre, at området kan vejbetjenes fra Bornholmsvej samt at stiforbindelsen mellem Anholtvej og stitunnel bibeholdes og sikres.

Endvidere har lokalplanen til formål at sikre, at indpasning af ny bebyggelse i området sker under hensyntagen til naboer.



BESTEMMELSER

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

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

- at fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål i form af skole, dagtilbud og lignende,
- at sikre vejadgang til området fra Bornholmsvej og at eksisterende stiforbindelse gennem området fastholdes, og
- at fastlægge den overordnede disponering og sikre at området indrettes under hensyntagen til omgivelserne med særlig fokus på støjforhold og indbliksgener til naboer.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

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

Skrillinge By, Kauslunde:

matr. nr. 11y og del af matr. nr. 5ms og 6e.

samt alle parceller, der efter d. 17. marts 2023 udstykkes indenfor området.

§ 2.2. Lokalplanområdet ligger i byzone. Zonestatus ændres ikke.

§ 3. Områdets anvendelse

§ 3.1. Området skal anvendes til offentlige formål i form af skole, dagtilbud og/eller lignende.

§ 4. Udstykning

§ 4.1. Ingen bestemmelser.

§ 5. Veje, stier og parkering

Veje

§ 5.1. Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Bornholmsvej, som vist i princippet på kortbilag 2.



§ 5.2. Den interne vej til parkeringsarealet skal udlægges i en bredde på min. 9 meter og anlægges i en bredde på min. 6 meter.

§ 5.3. Den interne vej skal anlægges i asfalt.

Stier

§ 5.4. Der skal fastholdes en stiforbindelse mellem punkt a-a som vist på kortbilag 2.

§ 5.5. Der skal anlægges en adgangssti fra parkeringsarealet til den nye bebyggelse.

§ 5.6. Sti a-a og adgangssten skal udlægges i en bredde på min. 3,5 meter og anlægges i en bredde på min. 2,5 meter.

Sti a-a og adgangssten skal anlægges med fast belægning, så som asfalt, fliser eller belægningssten.

Parkering

§ 5.7. Der skal udlægges parkeringsareal som vist på kortbilag 2.

§ 5.8. Der skal anlægges min. 1 p-plads pr. 50 m² etageareal.

§ 5.9. Handicapparkeringspladser skal placeres nær bebyggelsens hovedindgang og skal etableres på jævnt terræn og med synlig skiltning.

§ 5.10. Parkeringsarealer skal udføres med asfalt eller anden fast belægning.

§ 5.11. Parkeringsarealer skal fremtræde med et grønt helhedspræg.

Der skal plantes min. 1 træ pr. 4 anlagte p-pladser.

Parkeringsarealet skal omkranses af beplantning i form af bede med flerårige stauder og urter, lav hæk eller pur med en højde på min. 0,5 meter, som vist i princippet på kortbilag 2.

§ 5.12. Inden for planområdet skal der etableres cykelparkering svarende til 1 plads pr. 5 børn i daginstitutionen og 1 plads pr. 2 skoleelever.

§ 6. Tekniske anlæg

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

§ 6.2. Der må kun 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 for naboer, genboer eller forbipasserende.

- § 6.3. Øvrige tekniske installationer skal være skjult i bygningskroppen.

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

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

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

Bruttoetageareal

- § 7.1. Bruttoetagearealet må ikke overstige 2.500 m² for området som helhed.

Primær bebyggelse

- § 7.2. Primær bebyggelse skal opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter B1 og B2, dog jf. § 7.15.

- § 7.3. Bebyggelse indenfor B1 må opføres i maksimalt én etage og med en maksimal højde på 6 m.

- § 7.4. Bebyggelse indenfor B2 må opføres i maksimalt to etager og med en maksimal højde på 8,5 m.

- § 7.5. Facadehøjden indenfor B1 fastsættes til maksimalt 4,0m.

Facadehøjde måles lodret fra naturligt terræn til skæring mellem ydermur og overside af tagflade eller top af kronekant.

- § 7.6. Der udlægges en facadezone som vist kortbilag 2. Primær bebyggelse skal placeres med min. 50 meter af sin sydøstlige facade inden for facadezonen.

- § 7.7. Der må ikke etableres tagterrasser eller altaner indenfor lokalplanområdet.



Sekundær bebyggelse

- § 7.8. Sekundær bebyggelse i form af fx cykel-, redskabs- og affaldsskure, drivhus o. lign. kan placeres uden for byggefeltene.
- § 7.9. Mod beboelsesejendomme skal sekundær bebyggelse placeres mindst 0,8 m fra skel.
- § 7.10. Sekundær bebyggelse opført i byggefelt B1 eller nærmere naboboligbebyggelsen opføres støjafskærmende, f.eks. ved isolering af bagvæg, der føres til terræn, eller lignende.

Støjafskærmning

- § 7.11. Støjafskærmning mellem parkeringspladsen og boligerne syd for planområdet skal etableres, som i princippet vist på kortbilag 2.
- § 7.12. Støjskærmen må maks. være 3,5 meter høj.
Støjskærmen skal beplantes med klatreplanter, hvoraf mindst halvdelen er stedsegrønne.
- § 7.13. Støjvolden parallel med Bornholmsvej gående fra indkørslen til det sydlige hjørne af parkeringspladsen må maks. være 2,0 m høj.
- § 7.14. Støjvolden langs naboskel mod boligejendomme må maks. være 3,5 m høj.

Afværgeforanstaltninger

- § 7.15. Der skal etableres afværgeforanstaltninger inden for lokalplanens område i det omfang, det er nødvendigt. Bygninger skal placeres uden for de oversvømmelsestruede arealer, som vist på kortbilag 2 med mindre det kan dokumenteres,
- at bygninger ved f.eks. terrænregulering, høj sokkel og/eller lignende ikke er i risiko for oversvømmelse, samt
 - at volumen af regnen ved en 100 års hændelse inden for oversvømmelsestruede areal bliver håndteret inden for planområdet, f.eks. gennem kontrolleret oversvømmelse, regnbede, render, underjordiske løsninger o. lign., dog jf. § 9.15.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader

- § 8.1. Ny bebyggelse skal fremstå med facader i tegl, træ, skifer eller fibercement.



Mindre bygningsdele fx vinduer, døre, blindpartier på vinduer o. lign. kan udføres i andre materialer.

- § 8.2. Materialer til bygningsfacader må ikke virke reflekterende.
- § 8.3. Ydre bygningsdele må kun fremtræde i de klassiske jordfarver eller disse farvers blanding med hvidt eller sort, jf. bilag 3 og Center for Bygningsbevaring i Raadvads klassiske jordfarveskala fra 2010.

Tage

- § 8.4. Tage skal etableres som sadeltage, med ensidig taghældning og/eller som flade tage.
- § 8.5. Tage skal udføres i tegl, tagpap, skifer og/eller som grønne tage med tagvegetation som sedum, græs eller lignende.
- § 8.6. Materialer på tag skal have et glanstal under 5 jf. ASTM D523, DIN 67530 eller ISO 2813 og må ikke virke reflekterende.

Facadeskilte

- § 8.7. Der må på facaden opsættes maks. et skilt pr. dagtilbud, skole eller lignende.
Derudover må indenfor lokalplanområdet opsættes henvisningskilte.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

Fri- og opholdsarealer

- § 9.1. I tilknytning til bebyggelsen skal indrettes min. 1500 m² til udendørs legeplads og ophold.
- § 9.2. Arealer til udendørs legeplads og ophold må kun placeres nord for facadezonen, som vist på kortbilag 2.
- § 9.3. Fri- og opholdsarealer skal indrettes med et grønt helhedspræg, og indrettes med faciliteter og udstyr til leg og ophold.

Beplantning

- § 9.4. Beplantningsbæltet langs Bornholmsvej skal fastholdes, som i princippet vist på kortbilag 2. Der må til vejadgang laves et gennembrud med en bredde på maks. 12 meter og til støjafskærmning reduceres i bæltet ned til en dybde på 5 meter.



- § 9.5. Træet, som vist på kortbilag 2, må ikke fældes, beskæres eller på anden måde ændres væsentligt uden kommunalbestyrelsens tilladelse.
- § 9.6. Langs lokalplanområdets nordøstlige grænse skal der indenfor en bræmme på 5 meter, som vist på kortbilag 2 plantes min. 2 grupper af træer og/eller buske.
- Hver gruppe skal bestå af mindst:
- 3 træer,
 - 5 buske og/eller
 - 1 træ og 2 buske.
- § 9.7. Ny beplantning skal bestå af egnskarakteristiske træer og buske.

Hegn

- § 9.8. Levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side i op til samme højde som det levende hegn i fuldt udvokset tilstand, dog maks. 1,8 meter.
- Faste hegn, trådhegn undtaget, skal placeres mindst 0,8 m bag skel mod naboer, stikant og planområdets grænse, og der skal plantes levende hegn foran.

Oplag

- § 9.9. Oplagring må kun finde sted i bygninger eller visuelt tæt hegnede arealer.

Renovation

- § 9.10. Der skal reserveres areal til opsamling af renovation indenfor eller i direkte tilknytning til parkeringsarealet.
- § 9.11. Affaldsbeholdere skal enten nedgraves, som f.eks. molokker o. lign., eller afskærmes, f.eks. med bygning, fast hegn eller levende hegn, evt. suppleret med trådhegn, o. lign.

Belysning

- § 9.12. Belysning af parkeringsarealer, færdselsarealer samt ubebyggede arealer skal udføres med armaturer med en maks. lyspunktshøjde over færdigt terræn på 3,0 meter og med en nedadrettet lyskilde.



Skilte på terræn

- § 9.13. Der kan opsættes maks. ét skilt på maks. 1,2 meter x 1,0 meter ved ind- og udkørslen ved Bornholmsvej.

Herudover kan der inden for området opsættes mindre henvisningsskilte til eget brug.

Terrænregulering

- § 9.14. Der må maksimalt terrænreguleres +/- 3,5 meter til lege- og aktivitetsfunktioner, klimatilpasningsløsninger såsom regnbede o. lign.

For støjafskærmning se §§ 7.11-7.14.

Øvrig terrænregulering fastsættes til maksimalt +/- 0,5 meter

Der må ikke terrænreguleres inden for drypzonen af det bevaringsværdige træ, jf. § 9.5.

Terrænregulering måles i forhold til eksisterende terræn, som vist på kortbilag 1.

- § 9.15. Terrænregulering må ikke hindre den naturlige overfladeafstrømning af vand fra tilgrænsende ejendomme.

§ 10. Grundejerforening

Ingen bestemmelser

§ 11. Miljøforhold

- § 11.1. 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".

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

- § 12.1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
- Der er etableret parkering, jf. §§ 5.7 – 5.12
 - Der er etableret beplantning, jf. § 9.6 samt § 5.11 og § 7.12
 - Der er etableret støjdæmpende foranstaltninger, jf. §§ 7.11-7.14, medmindre at det kan dokumenteres ved måling eller beregning, at Miljøstyrelsens grænseværdier for støj fra virksomheder kan overholdes, jf. § 11.



- Der er etableret afværgeforanstaltninger, jf. § 7.15, medmindre at det kan dokumenteres ved måling eller beregning, at området ikke er i risiko for oversvømmelse.
- Der er etableret udendørs opholds og friarealer, jf. §§ 9.1-9.3
- Der er etableret renovationsløsning, jf. §§ 9.10 og § 9.11.

§ 13. Eksisterende planer

- § 13.1. Lokalplanområdet er omfattet af Partiel Byplanvedtægt nr. 18 "Boligområde syd for Assensvej", vedtaget i 1976.

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Byplanvedtægt nr. 18 " Boligområde syd for Assensvej" inden for lokalplanområdet.

§ 14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 15. Lokalplanens retsvirkninger

- § 15.1. 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.

- § 15.2. 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.
- § 15.3. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.
- § 15.4. Forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, er omfattet af de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggelovgivningen.



VEDTAGELSESPÅTEGNELSE

Lokalplanen er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd den 4. december 2023.

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne plan er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside den 6. december 2023.

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål i form af skole, dagtilbud og lignende med tilhørende arealer til parkering, ophold samt lege- og aktivitetsfaciliteter.

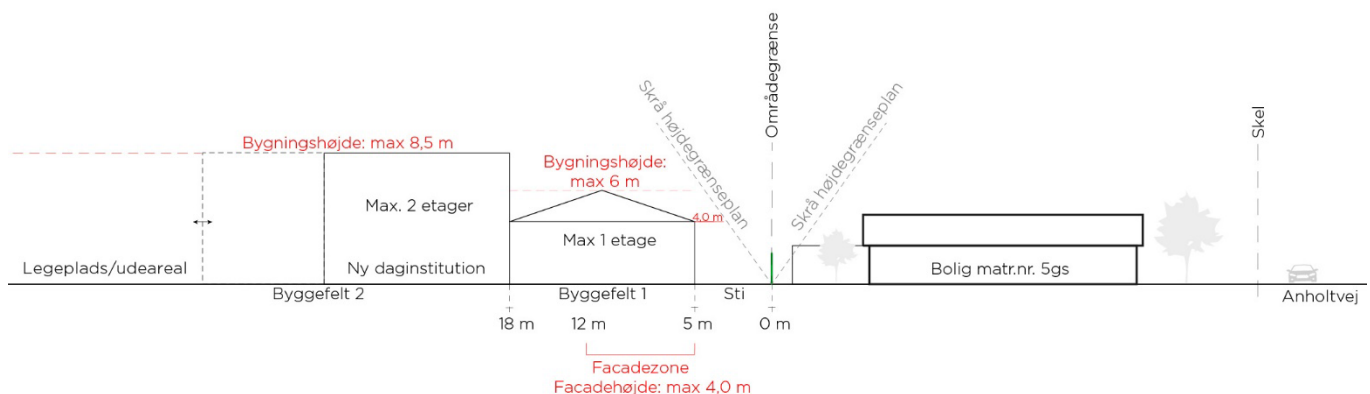
Området disponeres med parkeringsplads ud mod Bornholmsvej og bebyggelses- og opholdsarealer øst for den eksisterende sti gennem området.

For at tage mest muligt hensyn til eksisterende naboer stilles der krav til bebyggelsens placering og udformning, så den danner ryg mod naboerne og skærmer dem for opholds- og legepladsarealerne.

For den primære bebyggelse fastlægges en facadezone, som bygningerne skal opføres i med mindst 50 meter af deres facade i. Derved vil bygningerne i sig selv virke som en skærm. Fastlæggelse af bebyggelsens placering suppleres af bestemmelse om, at opholds- og legearealer kun må placeres på den nordlige side af facadezonen.

Sekundær bebyggelse kan placeres i skelbræmmen og fungere som støjafskærmning mod boligerne mod syd.

For at modvirke indblik- og skyggegener er der udlagt et byggefelt B1 i en afstand 5 meter fra skel mod naboerne i boligejendommene, se snit. Inden for B1 må bygningerne maksimalt opføres i én etage med en maksimal facadehøjde på 4 meter og maksimal bygningshøjde på 6 meter. Der er forskel på hhv. facade- og bygningshøjde for at give mulighed for at opføre bygningerne med lavt saddeltag. Den øvrige primære bebyggelse må opføres i op til 2 etager og i op til 8,5 meter, men vil ligge i større afstand til naboerne.



Figur 6 Snit gennem lokalplanområde og nabobolig på matr.nr. 5gs Skrillinge By, Kauslunde

Der fastsættes ikke bestemmelser for udstykning i lokalplanen. Hensigten er, at sikre fleksibilitet i lokalplanen til at imødekomme udsving i børnetal, der kan have betydning for arealerne anvendelse og ejerforhold. Da området allerede ligger byzone, er der ikke krav om at fastsætte udstykningsbestemmelser. Det er derfor udstykningsloven som er gældende ved matrikulære ændringer.

Af samme årsag er bebyggelsens omfang fastsat med et maksimalt etageareal inden for lokalplanområdet som helhed. Derved gives mulighed for f.eks. sokkeludstyknings af en bygning uden det medvirker til overbebyggelse inden for resten af lokalplanområdet. Et maksimalt bruttoetageareal på 2.500 m² svarer med en grundstørrelse på 10.000 m² til en bebyggelsesprocent på 25 % for området under ét.

Ubebyggede arealer og beplantning

Området fremstår i dag som et grønt areal der anvendes til boldbane og fritidsaktiviteter. Området er afskærmet mod Bornholmsvej af et beplantningsbælte bestående af træer og buske, der strækker sig fra stitunnellen ved Lillebæltskolen i nord til Frederiksvænget i syd – kun gennemskåret af to stamveje og en stitunnel.

Grønt helhedspræg, beplantning og hegn

For at den tilbageværende del af det grønne areal fortsat opleves som et attraktivt grønt område, søges den grønne karakter inden for planområdet fastholdt.

Beplantningsbæltet langs Bornholmsvej bevares og fjernes kun i det omfang som det er nødvendigt for at skabe vejadgang til planområdet og etablere støjafskærmning.

I planområdets østlige hjørne står et stort gammelt træ, der udpeges som bevaringsværdigt grundet dets karakter og at det kan opleves både inde og uden for planområdet.

Ved udvikling af områdets ubebyggede arealer skal fri- og opholdsarealer samt parkeringsarealer fortsat fremstå med et grønt helhedspræg og der sættes krav om afskærmende beplantning omkring parkeringspladsen.

Hegn mod boligejendommene skal etableres som levende hegn evt. suppleret af trådhegn. Faste hegn mod planområdets grænse skal suppleres af levende hegn. Hensigten er, at overgangen tilpasses boligområdets karakter, der bl.a. kendetegnes af levende hegn.

Renovation

Af hensyn til afhentning skal renovation placeres i forbindelse med parkeringsarealet og håndteres iht. Middelfart Kommunes husholdningsregulativ. Beholderne skal så vidt muligt etableres som nedgravede løsninger, men skal som minimum indhegnes.

Terrænregulering

Terrænet inden for planområdet er fladt. Der må generelt reguleres +/- 0,5 meter, men til etablering af legelandskaber, regnvandshåndtering og støjafskærmning giver lokalplanen mulighed for at der kan terrænreguleres på op til +/- 3,5 m.

Veje, stier og parkering

Adgangsveje

Vejadgangen til området skal etableres fra Bornholmsvej via en ny overkørsel.

For at sænke hastigheden og øge trafiksikkerheden, skal bygherre forvente, at vejmyndigheden stiller krav en hævet flade eller bump i forbindelse med overkørslen. Den hævede flade ligger uden for planområdet, og der er derfor ikke sat bestemmelser om dens placering og udformning i planen.

Stier

Den eksisterende stiforbindelse mellem Anholtvej og stitunnelen under Bornholmsvej fastholdes, som vist på kortbilag 2. Derved vil gående og cyklister fortsat kunne færdes via stien igennem lokalplanområdet.

Parkering

Ved etablering af ny bebyggelse skal der udlægges areal svarende til 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal. Der er sikret parkeringsudlæg stort nok til 50 pladser svarende til det maksimale krav hvis området udbygges fuldt ud med det tilladelige bruttoetageareal på 2.500 m².

Med det påregnede børnetal vil daginstitutionen forventeligt gives en størrelse på ca. 1.500 m², hvilket vil medføre et krav om etablering af minimum 30 parkeringspladser inklusiv handicapparkeringspladser. Af hensyn til boligejerne syd for planområdet og til opførelse af støjafskærmning, er parkeringsarealet udlagt med en respektafstand på 10 m. Da lokalplanområdet er beliggende i et område med drikkevandsinteresser (OD) skal nye parkeringsarealer udføres med asfalt eller anden fast belægning, som forhindrer nedsivning af overfladevand.

Cykelparkering

For at fremme klimavenlig transportform skal der udlægges passende areal til cykelparkering. Cykelparkeringen skal som udgangspunkt placeres nær indgangspartiet.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

RETNINGSLINJER

Kystnære dele af byzonen

Planområdet ligger i byzone ca. 1,1 km fra kysten. Det fremgår af planlovens § 5a, stk. 4 at der for de kystnære dele af byzonen, der ligger ud til kysterne eller som indgår i samspil med kystlandskabet, gælder særlige bestemmelser. Planområdet ligger bag eksisterende bebyggelse og fritidsanlæg, og derved ikke direkte ud til kysten. Grundet den planlagte bebyggelses omfang, den beskedne terrænforskel, den store afstand, den mellemliggende bebyggelse af parcelhuse og fritidsanlæg samt fravær af visuel eller arkitektonisk sammenhæng mellem kysten og planområdet, er det kommunens vurdering, at planområdet ikke indgår i et samspil med kystlandskabet og derfor ikke er omfattet af de særlige bestemmelser.

I vurderingen er der desuden lagt vægt på at der fastsættes en maksimal bebyggelseshøjde på 8,5 meter, som er fastlagt i overensstemmelse med eksisterende bygningshøjder i kvarteret.

Støjforhold

Lokalplanområdet ligger tæt på et område udpeget som støjkonsekvenszone omkring jernbane og mod syd op til et eksisterende boligområde. Skoler og daginstitutioner er både støjfølsomme og støjfrembringende.

Det fremgår af Middelfart Kommuneplan 2021-2033 retningslinje 6.1.1 at der i støjkonsekvenszonen ikke må udlægges områder til støjfølsom anvendelse, før det er dokumenteret at det samlede støjniveau er acceptabelt. Af retningslinje 6.1.2 fremgår at der ved udlæg af nye områder til støjfølsom anvendelse skal sikres tilstrækkelig afstand til eksisterende eller planlagte støjende anlæg.

Der er i forbindelse med planlægningen udarbejdet en støjredegørelse som belyser støj og vibrationer fra jernbanen mod planområdet, støj fra Bornholmsvej, støj fra den planlagte parkeringsplads i området, samt hvordan området kan disponeres hensigtsmæssigt med henblik på at undgå unødigt støjbelastning fra planområdets udearealer mod eksisterende naboer. Anbefalingerne fra støjrapporten er indarbejdet i lokalplanen, se uddybning under afsnittet *Lokalplanens forhold til anden planlægning > Øvrige bindinger > Støj*.

Produktionserhverv

Middelfart Kommune har i Kommuneplan 2021 fastlagt retningslinjer for erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder. Nærmeste område forbeholdt produktionserhverv ligger i en afstand af 1,8 km fra planområdet.

Nord og øst for området ligger en række virksomheder og produktionsvirksomheder som ikke er beliggende i områder forbeholdt produktionsvirksomheder.

Nærmeste virksomhed, Golan Pipe Systems A/S, som afkaster en planlægningszone er beliggende ca. 1 km væk og afkaster en zone på 100 m. Nærmeste planlægningszone afkastes af ITW Construction Products ApS som ligger på havnen.

Planlægningszonen starter ca. 370m fra planområdet. Imellem planområdet og planlægningszonen ligger Lillebæltskolen. Grundet afstandsforhold samt eksisterende viden omkring emissionsforhold på produktionsvirksomhederne i nærområdet kan det afvises, at lokalplanen vil forringe drifts- og udviklingsmuligheder for omkringliggende virksomheder.

Det vurderes, at lokalplanområdet ikke vil indgå i en fremtidig planlægning for områder forbeholdt produktionsvirksomheder, ligesom der heller ikke er planer om at udpege nærområdet eller dele heraf til områder for produktionserhverv.

Lokalplan nr. 220 forventes 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 i forhold til oversvømmelse eller erosion, samt afværgeforanstaltninger herimod ved planlægning af byudvikling mv. i henhold til Planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 18.

Lokalplanområdet er ikke i Kommuneplan 2021-2033 omfattet af udpegningen "Oversvømmelse eller erosion", men en mindre del af området ligger inden for Bluespot 50-100 mm og Mike Flood 100, jf. Klimatilpasningsplan 2022-2026.

Det fremgår af kommuneplanens retningslinje 7.1.2, at arealer, der er i risiko for oversvømmelse, skal friholdes for ny bebyggelse, medmindre der planlægges for effektive afværgeforanstaltninger, at afværgeforanstaltninger eller terrænregulering ikke skaber risiko for oversvømmelse i andre områder, og at der skal udarbejdes en vandhåndteringsplan.

Erosion

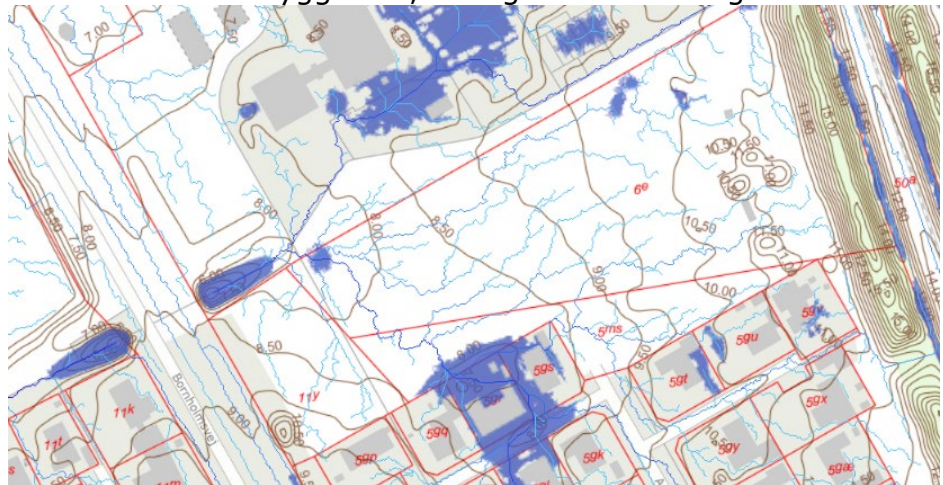
Planområdet er beliggende ca. 1,1 km fra kysten, primært bag et større sammenhængende parcelhuskvarter og øst for Bornholmsvej. Området er derfor ikke udsat for erosion.

Oversvømmelse

Terrænet i lokalplanområdet falder svagt mod vest.

Bluespot kort viser at oversvømmelse ved ekstremregn vil samle sig primært to steder indenfor lokalplanområdet. Det ene sted samler vandet sig i lavningen nær stitunnellen under Bornholmsvej, hvor matr. 11y, 6ka og 6e mødes.

Det andet sted samler vandet sig langs en del af det sydlige skel mod nabobebyggelsen, særligt mod matr. 5gr.



Bluespot-kort der viser lavninger hvor regnvand samler sig ved 105mm regn.

Lokalplanen stiller betingelser om, at der skal etableres afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse inden ibrugtagning medmindre det kan dokumenteres, at det ikke er nødvendigt.

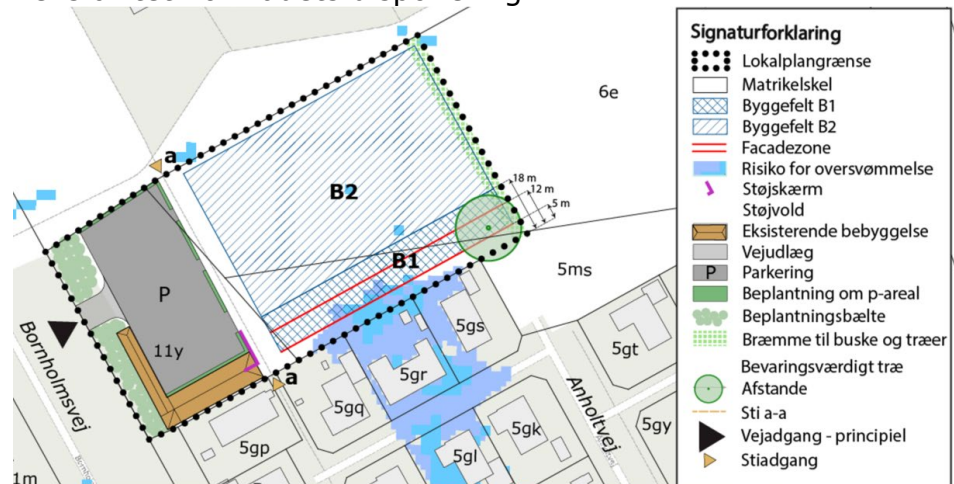
Det er med lokalplanen sikret, at det planlagte byggeri opføres helt uden for områder med risiko for oversvømmelse med mindre det kan dokumenteres at regnvand svarende til en 100 årshændelse kan omdirigeres og håndteres inden for planområdet.

Lokalplanen giver vide muligheder for terrænregulering til håndtering af regnvand samt udlægger store ubebyggede arealer, så vandets frie strømningsveje kan tilgodeses og ikke forhindres af planlagt bebyggelse.

Anlæg til håndtering af regnvand kan således indarbejdes i planområdet, f.eks. i form af sænket parkeringsareal med forsinket overløb til kloak og/eller i lege- og aktivitetsarealerne. I legeområdet kan et sænket areal suppleres af trædesten, etableres som sivskov eller andet, der bidrager positivt som legemiljø. Desuden kan der etableres underjordiske magasiner til forsinkelse eller nedsivning under de ubebyggede arealer.

Af hensyn til naboerne udlægges en facadezone, hvor 50 m af den primære bebyggelses facade skal ligge for at skærme mod støj fra legende børn, se udklip herunder.

Facadezonen er beskrevet som en zone i stedet for en fast linje for at sikre at bebyggelse kan placeres uden for området med risiko for oversvømmelse, men samtidig at sikre størst mulig fleksibilitet i områdets disponering.



Figur 7 Udklip af kortbilag 2 med underliggende kort fra Klimatilpasningsplanen for hhv. Bluespot 50-100 mm og Mike Flood 100 årshændelse i år 2100.

Idet der sideløbende med lokalplanen er vedtaget et tillæg til spildevandsplanen, der udlægger området som separat kloakeret, og der med lokalplanen er fastsat afværgeforanstaltninger, er det kommunens vurdering, at der ikke er behov for en vandhåndteringsplan på nuværende tidspunkt. I forbindelse med detailprojekteringen skal bygherre forvente at der stilles krav om en vandhåndteringsplan, som dokumentation for overholdelse af lokalplanens bestemmelser, jf. § 12 om betingelser for ibrugtagning.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer.

KOMMUNEPLANENS RAMMER

Generelle rammer

Middelfart Kommunes generelle rammer stiller krav til parkering for daginstitutioner på 1 p-plads pr. 50 m². Der er ikke fastsat en specifik norm for skoler, men det fremgår at der til øvrige formål skal sikres tilstrækkeligt parkeringsareal på egen grund.

Med lokalplanen fastsættes at der skal etableres min. 1 parkeringsplads pr. 50 m². Det vurderes at være tilstrækkeligt ved både skole, dagtilbud og lign.

For at fremme klimavenlig transportform gælder, at der skal udlægges passende areal til cykelparkering set i forhold til områdets anvendelse. Cykelparkeringen skal som udgangspunkt placeres nær indgangspartiet. Der fastsættes bestemmelse om min. 1 cykelparkeringsplads pr. 5 børn i daginstitutionen og 1 plads pr. 2 skoleelever.

Ved planlægning for nye områder skal der udlægges cykel- og gangstier i området samt sikres forbindelse til omkringliggende områder/stinet.

Middelfart Kommunes generelle rammer for områder med risiko for oversvømmelse stiller krav om, at der ved planlægning inden for disse områder skal risikoen for oversvømmelse vurderes nærmere i forhold til hvorvidt og i hvilket omfang, det er nødvendigt at sikre den bebyggelse eller anvendelse som lokalplanen muliggør, imod skader fra oversvømmelse og erosion. Bestemmelser om afværgeforanstaltninger skal fastsættes under hensyn til oversvømmelsens karakter og udbredelse samt sårbarheden af den planlagte anvendelse. De generelle rammer er videreført i kommuneplantillægget ved indskrivning i den specifikke ramme.

Middelfart Kommunes generelle rammer for regnvand stiller krav om, at der skal leveres en vandhåndteringsplan, idet regnvand skal håndteres på egen grund i henhold til Spildevandsplanen.

Der er sideløbende med lokalplanen udarbejdet et spildevandstillæg, der udlægger området til separat kloakering. Hverdagsregn håndteres derfor via kloaksystemet, hvorfor en vandhåndteringsplan for hverdagsregn ikke er nødvendig. I forbindelse med etablering af parkeringsarealer skal det i videst muligt omfang sikres, at regnvand søges nedsivet/opsamlet eller på anden måde forsinket eller tilbageholdt på egen grund.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammebestemmelser.

Specifikke rammer

Lokalplanområdet ligger i rammeområde B.01.11 "Ø-kvarteret, nord" i Kommuneplan 2021-2033, som udlægger området til boligformål.

Anvendelsen fastlægges med denne lokalplan til offentlige formål i form af skole, dagtilbud og lignende.

Lokalplanen er dermed ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, hvorfor der

sideløbende med lokalplanen er udarbejdet tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2021-2033.

Kommuneplantillæg nr. 14

Sideløbende med lokalplanen er der udarbejdet tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2021-2033.

Formålet med tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2021-2033 er at give mulighed for at anvende et areal syd for Lillebæltskolen ved Bornholmsvej i Middelfart til offentlige formål i form af skole, dagtilbud og lignende.

Med tillægget reduceres afgrænsningen af rammeområde B.01.11 Ø-kvarteret med ca. 1 ha. Arealet som udtages af rammeområde B.01.11 Ø-kvarteret overgår i stedet til nyt rammeområde O.01.10 til offentlige formål. Rammebestemmelser for boligrammeområde B.01.11 videreføres uændrede.

Med kommuneplantillægget udlægges et nyt rammeområde O.01.10 til offentlige formål i form af skole, dagtilbud og lignende. Der fastsættes en bebyggelsesprocent på maksimalt 25, en maksimal bygningshøjde på 8,5 m og et maksimalt etageantal på 2.

Området ligger delvis inden for et område, der iflg. Klimatilpasningsplan 2022-2026 kan blive udsat for oversvømmelse, jf. Bluespot 50-100 mm og Mike Flood 100. Udpegningen er indarbejdet i kommuneplantillægget i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammer.

FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLANER

Lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt nr. 18 "Boligområde syd for Assensvej", vedtaget i 1976. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Byplanvedtægt nr. 18 "Boligområde syd for Assensvej" inden for lokalplanområdet.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

LANDSPLANLÆGNING

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger indenfor et område med drikkevandsinteresser (OD). Anvendelsen til offentlige formål vurderes at være i overensstemmelse med grundvandsinteresserne i området.

Området er omfattet af Vandområdeplan 2021-2027 for Vandområdedistrikt Jylland og Fyn og er beliggende inden for hovedvandopland 1.12 "Lillebælt/Fyn".

Planområdet er beliggende i et eksisterende boligområde i byzone. Med tillæg nr. 14 ændres anvendelse fra boligformål til offentlige formål i form af skole, dagtilbud og lignende. Den planlagte anvendelse har ikke grundvandstruende karakter. Planlægninger strider således ikke mod de statslige vandområdeplaner.

Habitatdirektiv

Habitatdirektivet handler om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Natura 2000-områder

Planområdet ligger ca. 1,3 km nordøst for det nærmeste Natura2000-område nr. 112, Lillebælt: Habitatområde H96 og Fuglebeskyttelsesområde F47. Natura 2000-området er på ca. 36.093 ha, hvoraf ca. 28.410 ha er hav, og ca. 373 ha er søer, jf. revideret Natura 2000-basisanalyse 2022-2027.

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

Fuglebeskyttelsesområdet er udpeget for en række træk- og ynglefugle. Fuglenes ynglepladser er knyttet til strandenge, skov, rørskov, og vådområderne i tæt forbindelse med kysten. Planområdets beliggenhed højt og tørt bag eksisterende bygrænse nær jernbane og anvendes som parkområde for lokalbefolkningen medvirker til, at området er så forstyrret af menneskelig aktivitet, at planområdet ikke udgør en egnet fouragerings- eller ynglelokalitet for fugle på udpegningsgrundlaget. På den baggrund er det kommunens vurdering, at lokalplanen med udlæg af areal til ny daginstitution ikke medfører aktiviteter, som direkte eller indirekte kan have indflydelse på området eller dets udpegningsgrundlag.

Bilag IV

Lokalplanen ligger indenfor udbredelsesområdet for en række arter opført på Habitatdirektivets bilag IV - herunder flere flagermusarter, markfirben, stor vandsalamander, spidssnudet frø, springfrø og strandtudse, jf. Søgaard, B. & Asferg, T. (red.), 2007, Håndbog om arter på habitatdirektivets bilag IV – til brug i administration og planlægning, Danmarks Miljøundersøgelser, Aarhus Universitet.

Der er intet konkret kendskab til, at der indenfor planområdet forefindes bilag IV-arter. De nærmeste registreringer af bilag IV-arter er hhv. fund af markfirben 2,8 km nordøst for planområdet ved Staurby Skov på den nordlige side af Fynske motorvej samt fund af springfrø på Fænø, jf. Naturdatabasen. Grundet udbygget boligområde, samt motorvej og Lillebælt er der ikke potentiale for spredning af arterne fra de registrerede lokaliteter til planområdet.

I lokalplanens østlige hjørne ud for forlængelsen af Anholtvej står et stort og gammelt træ, der potentielt kan udgøre et yngle- og rasteområde for flagermus. Træet er udpeget som bevaringsværdigt i lokalplanen. Lokalplan sætter bestemmelser om at lege- og opholdsarealer udlægges i den nordlige del af området.

Derudover er der langs planområdets vestlige grænse et beplantningsbælte, som strækker sig langs halvdelen af Bornholmsvej og afløses af en række allétræer. Da beplantningsbæltet kan udgøre en ledelinje for flagermus, fastholdes det inden for planområdet, og det fjernes kun i det omfang, som det er nødvendigt for at skabe vejadgang til planområdet. Et hul i beplantningsbælte vurderes ikke at påvirke dets kvalitet som ledelinje.

På baggrund af områdets beliggenhed højt og tørt bag eksisterende bygrænse nær jernbane samt anvendelse til parkområde uden vådområder vurderer Middelfart Kommune herudover ikke, at planområdet opfylder betingelserne for yngle- og rasteområde for arter på habitatdirektivets bilag IV.

ØVRIGE BINDINGER

Beskyttet natur, fredninger mv.

Der er ikke registreret beskyttet natur inden for området. Området er ikke omfattet af bygge- og beskyttelseslinjer, fredninger og lignende.

Forurening

Middelfart Kommune er ikke bekendt med, at der findes forurenede jord i området. Området er således ikke registreret som forurenede eller områdeklassificeret iht.

Jordforureningsloven.

Ejer eller bruger har pligt til at sikre, 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.

Hvis der under bygge- og anlægsarbejde træffes jordforurening, skal arbejdet stoppes og Middelfart kommune skal straks underrettes. Kommunen vil herefter tage stilling til om forureningen har betydning for områdets kortlægning og det aktuelle projekt.

Trafik

Overkørsel

Forud for etableringen af den nye overkørsel fra Bornholmsvej til planområdet, skal der søges overkørselstilladelse hos vejmyndigheden i Middelfart Kommune. Kommune skal indhente samtykke fra politiet, jf. færdselslovens § 100. Som vilkår for overkørselstilladelsen kan der blive stillet krav til udformning og beskaffenhed af overkørslen samt vejens stand umiddelbart ud for overkørslen. For at sænke hastigheden og øge trafiksikkerheden, skal bygherre forvente, at vejmyndigheden stiller krav om en hævet flade eller et bump i tilslutning til overkørslen fra Bornholmsvej. Den hævede flade ligger uden for planområdet, og der er derfor ikke sat bestemmelser om dens placering og udformning i planen.

Ladestanderbekendtgørelsen

Bekendtgørelsen fastlægger, hvor mange ladestandere, der minimum skal opsættes og forberedes til i forbindelse med nybyggeri og ændret anvendelse. Vejledende kan oplyses, at gældende ladestanderbekendtgørelse fastsætter, at der for *"Bygninger med mere end 10 parkeringspladser, der ikke er beboelsesbygninger, skal etablere mindst 1 ladestander i tilknytning til parkeringspladsanlægget og forberede mindst hver femte parkeringsplads til ladestandere"*, jf. ladestanderbekendtgørelsens § 5.2, BEK nr 181 af 05/03/2020.

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

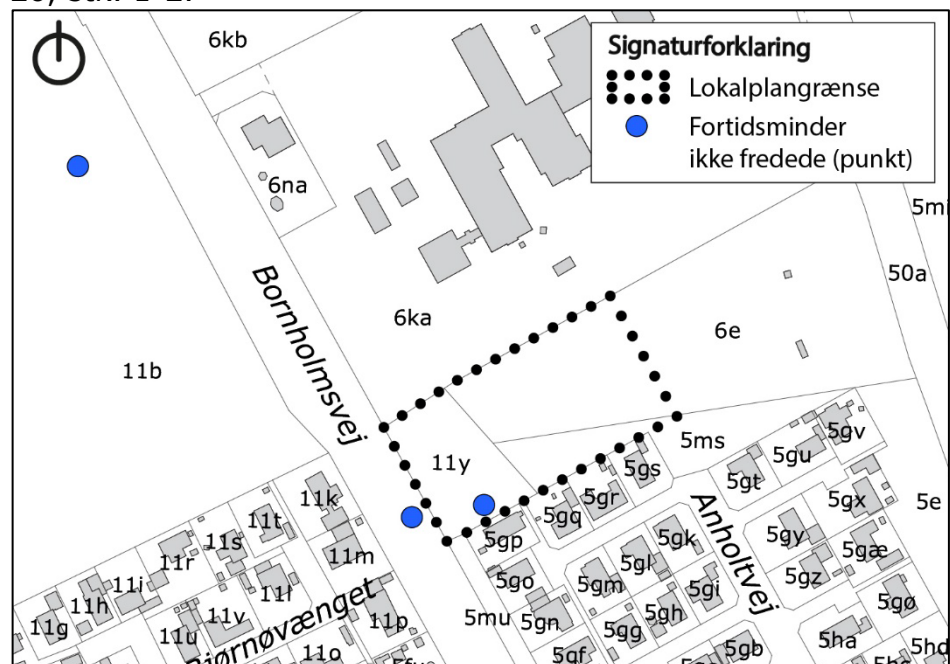
Anlægsarbejder inden for lokalplanområdet må ikke ske uden orientering af museumsmyndighederne, jævnfør kapitel 8 i Museumsloven.

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 Museum Odense skal adviseres.

Der er indenfor planområdet en registrering af et ikke-fredet fortidsminde, som er registreret som affaldsgrube og brønd fra Bronzealderen (dat. 1100 – 501 f.Kr.) samt ildsted fra Oldtid (dat. 250.000 f.Kr. – 1066 e.Kr.)

Museum Odense har gjort opmærksom på, at det ikke kan udelukkes, at planområdet rummer jordfaste fortidsminder. Odense Museum anbefaler derfor, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse før anlægsarbejdet iværksættes.

Udgiften til arkivarisk kontrol og en mindre arkæologisk forundersøgelse afholdes af museet, mens udgiften til en eventuel større forundersøgelsen afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.



Figur 8 De blå prikker på kortet markerer fund registreret som fortidsminder der ikke er fredede.

Vandforsyning

Området ligger indenfor TREFOR's forsyningsområde.

Spildevand

Planområdet var ikke omfattet af Spildevandsplanen ved igangsætning af planlægningen. Der er i forbindelse med planprocessen udarbejdet tillæg nr. 8 til Middelfart Kommunes

spildevandsplan 2016-2023, der udlægger planområdet til separatkloakeret opland. Tillægget blev vedtaget den 30. maj 2023.

I henhold til spildevandsplanens retningslinjer for befæstelsesgrader er den maksimale befæstelsesgrad indenfor området til offentlige formål fastsat til 0,5.

Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaknet i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan. Spildevand fra ny bebyggelse skal i henhold til spildevandsplanen ledes til Middelfart Renseanlæg.

Affald

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.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger delvist inden for den del af den kollektive varmforsynings område, som er forsynet med fjernvarme fra Middelfart Fjernvarme a.m.b.a.

Støj

Skoler og daginstitutioner er både støjfølsomme og støjfrembringende.

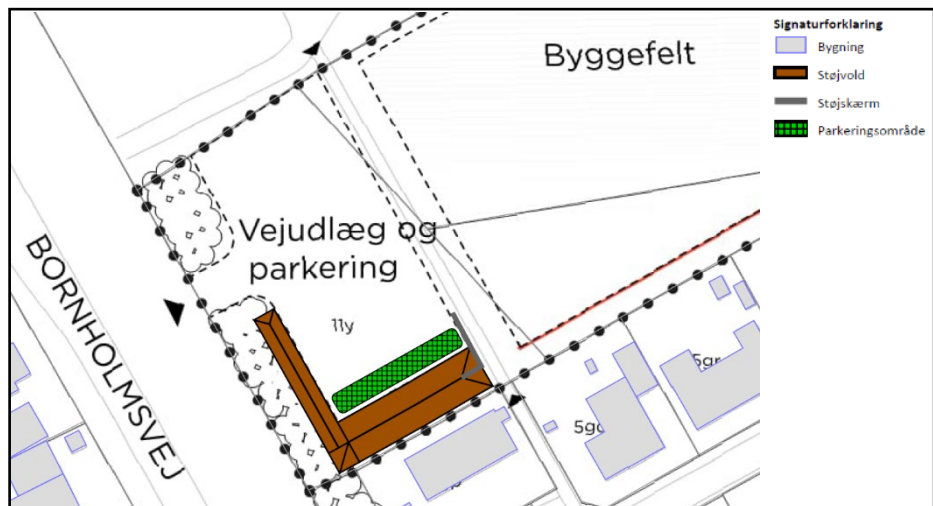
Der er i forbindelse med planlægningen udarbejdet en støjredegørelse som belyser støj og vibrationer fra jernbanen mod planområdet, støj fra den planlagte parkeringsplads i området, samt hvordan området kan disponeres hensigtsmæssigt med henblik på at undgå unødigt støjbelastning fra planområdets udearealer mod eksisterende naboer.

Støj fra parkeringspladsen

Parkeringspladsen i området forventes hovedsageligt at blive anvendt af brugerne af daginstitutionen og vurderes derfor at være omfattet af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder.

Planområdet ligger lige nord for boliger, som er en støjfølsom anvendelse. Der er derfor foretaget en støjberegning, som belyser støjpåvirkningen fra den planlagte parkeringsplads.

Støjredegørelsen viser, at grænseværdierne kan overholdes i dag-, aften- og natperioden ved etablering af en kombination af støjvolde og støjskærm. Grænseværdien for maksimal-niveauet overholdes også, men er betinget af placeringen af at natparkering foretages i det grønskravede område.



Figur 9 Udklip fra Støjredegørelse for daginstitution ved Lillebæltsskolen, Middelfart, udarbejdet af Sweco

For at sikre at der etableres tilstrækkelig støjafskærmning inden bebyggelsen tages i brug, er der fastsat krav herom i lokalplanens § 11.

Støj fra leg og ophold

Offentlige institutioner som skole og daginstitutioner hører naturligt til i byen tæt på miljøfølsomme anvendelser som boliger. Institutionerne kan påføre naboområder med miljøfølsom anvendelse gener i form af støj.

Af støjrapporten fremgår, at der ikke findes vejledende grænseværdier for støj fra børneinstitutioner, ligesom støjulemper fra legende børn ikke kan beskrives entydigt i form af et støjniveau, som skal overholdes for at sikre naboer mod gener.

Da området er beliggende lige nord for eksisterende boliger er der udarbejdet et støjnotat, som peger på anbefalinger til disponeringen af området der nedbringer støjgenerne.

Støjnotatet anbefaler at:

- Legepladsen placeres så langt som muligt fra støjfølsomme naboer, og bag støjafskærmning, såsom bygninger eller støjskærme. Der bør ikke anlægges legeplads direkte ud til boligområdet imod syd.
- Støjreducerende tiltag tænkes ind i etableringen, så legepladsens inventar og låger m.m. ikke støjer unødigt.
- Opdeling af legeplads og legemiljøer i mindre enheder, der giver mere rolig aktivitet og herved mindre støj.

Anbefalingerne er indarbejdet i lokalplan ved at låse den primære bebyggelse til en facadezone i planområdets sydøstlige del, samt at fastsætte bestemmelser om, at lege- og opholdsarealer skal ligge nord for bebyggelsen.

Støj og vibrationer fra jernbane

Planområdet er beliggende ca. 130 m vest for jernbanen.

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

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

For at undgå vibrationer er der fastsat en planlægningsmæssig mindsteafstand på 50 m mellem spormidte og de nævnte arealanvendelser.

Planområdet er i henhold til miljøstyrelsens vejledende støjkort delvist beliggende indenfor et område belastet med støj på 60-65dB. Der er derfor udarbejdet en støjredegørelse.

Støjredegørelsen viser, at grænseværdierne for togstøjen overholdes uden yderligere støjreducerende tiltag.

Trafikstøj

Planområdet ligger ud til Bornholmsvej, byggefelt samt udendørs opholds og friarealer i tilknytning til byggefeltet ligger på østsiden af stien igennem området, mere end 70 m fra vejmidte. På baggrund af trafiktal fra 2021 som viser en ÅDT på 1060 biler på Bornholmsvej, vurderes arealerne til byggefelt og udendørs opholds og friarealer ikke at være påvirket af vejstøj over miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Vandløbsloven - dræn

Det fremgår af de høje og lave målebordsblade, at der er et rørlagt vandløb/dræn gennem området. Drænets præcise placering og tilstand kendes ikke. Eksisterende dræn/rørlagt vandløb skal bibeholdes eller omlægges. Ændringer kræver Middelfart Kommunes tilladelse iht. vandløbsloven.



Figur 10 Høje målebordsblad



Figur 11 Lave målebordsblad

VVM

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal projekter som er omfattet



af lovens bilag 1 eller 2 vurderes for om de kan få en væsentlig indvirken på miljøet.

Kommuneplantillægget og lokalplanen giver ikke mulighed for projekter eller anlæg på miljøvurderingslovens bilag 1 eller 2. Derfor er der ikke udarbejdet en screening eller en miljøkonsekvensrapport.

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 sker en påvirkning af Natura 2000-områder eller bilag IV-arter. Planområdet ligger bag eksisterende sammenhængende bebyggelse i byzone og har ingen påvirkning på kystlandskabet. Det er sandsynliggjort, at støj og regnvand kan håndteres med lokalplanen og derfor ikke har en miljømæssig påvirkning. Desuden er der lagt vægt på, at der ikke er særlige grundvandsinteresser og at den karaktergivende beplantning inden for planområdet bevares.

SERVITUTTER

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

Private tilstandsservitutter, der er i strid med lokalplanen ved lokalplanens endelige vedtagelse, aflyses. Middelfart Kommune gør opmærksom på, at kommunen ikke har ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten.

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

Dok om byggelinjer mv.

Tinglyst på matr. nr. 11b Skrillinge By, Kauslunde m.fl. (omfatter matr. 11y indenfor planområdet)

Lyst: 03.06.1971-3373-40

Beskrivelse: Servitutten omhandler vejbyggelinje langs Bornholmsvej på 25m fra vejmidte.

Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, brønd mv, pumpestationer mv.

Tinglyst på matr. nr. 11b, 6e og 5 mf Skrillinge By, Kauslunde m.fl. (omfatter matr. 11y, 6e og 5ms indenfor planområdet)

Lyst: 02.01.1978-46-40

Beskrivelse: Tinglyst kloakledning gennem planområdet, beliggende under den eksisterende sti. Omkring ledningen er tinglyst et 2 meter servitútbælte.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

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

Middelfart Kommune

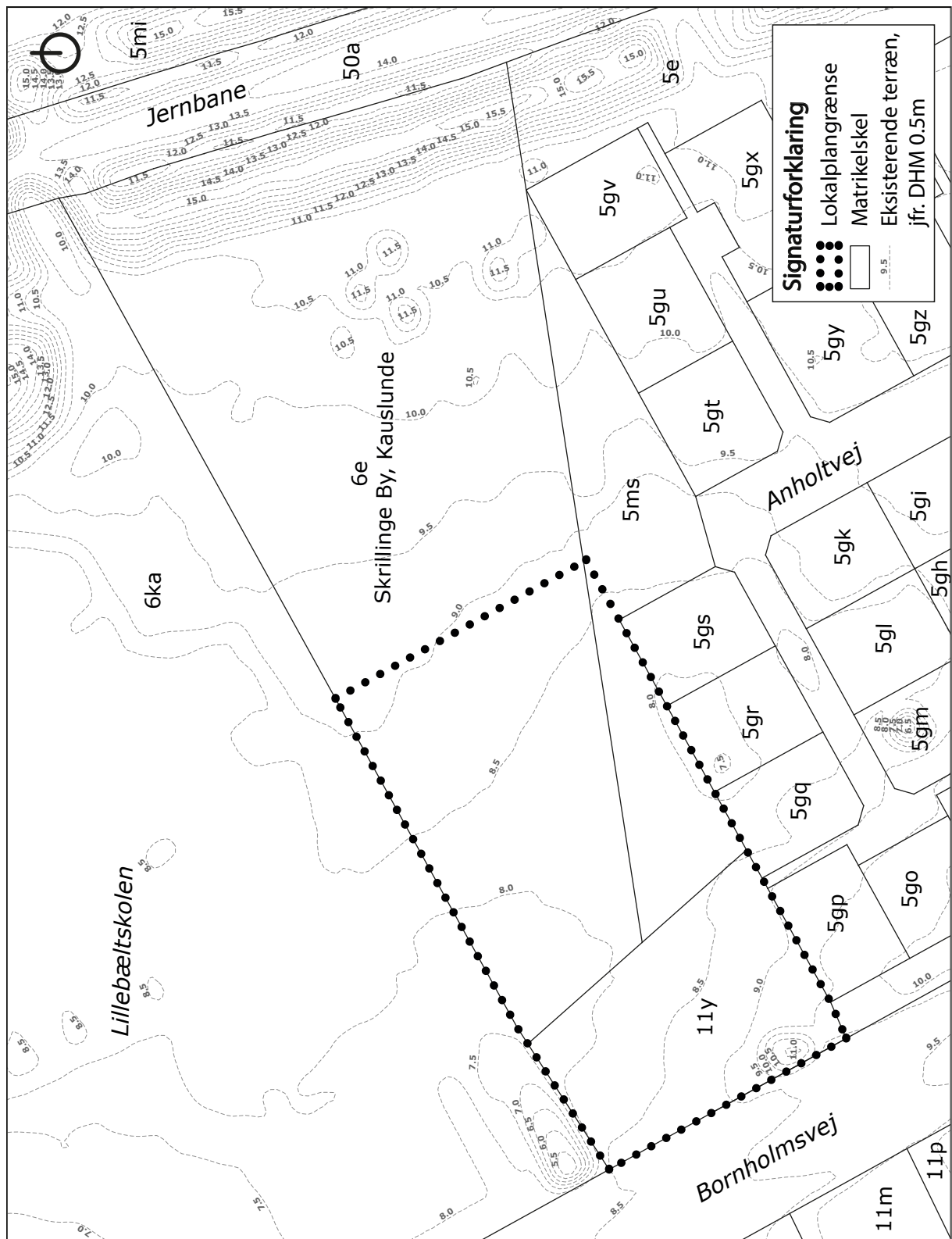
Lokalplan nr. 220

**For et område til offentlige formål,
syd for Lillebæltskolen ved Bornholmsvej**

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål: 1: 1.500

Dato: 17. Marts 2023



Middelfart Kommune

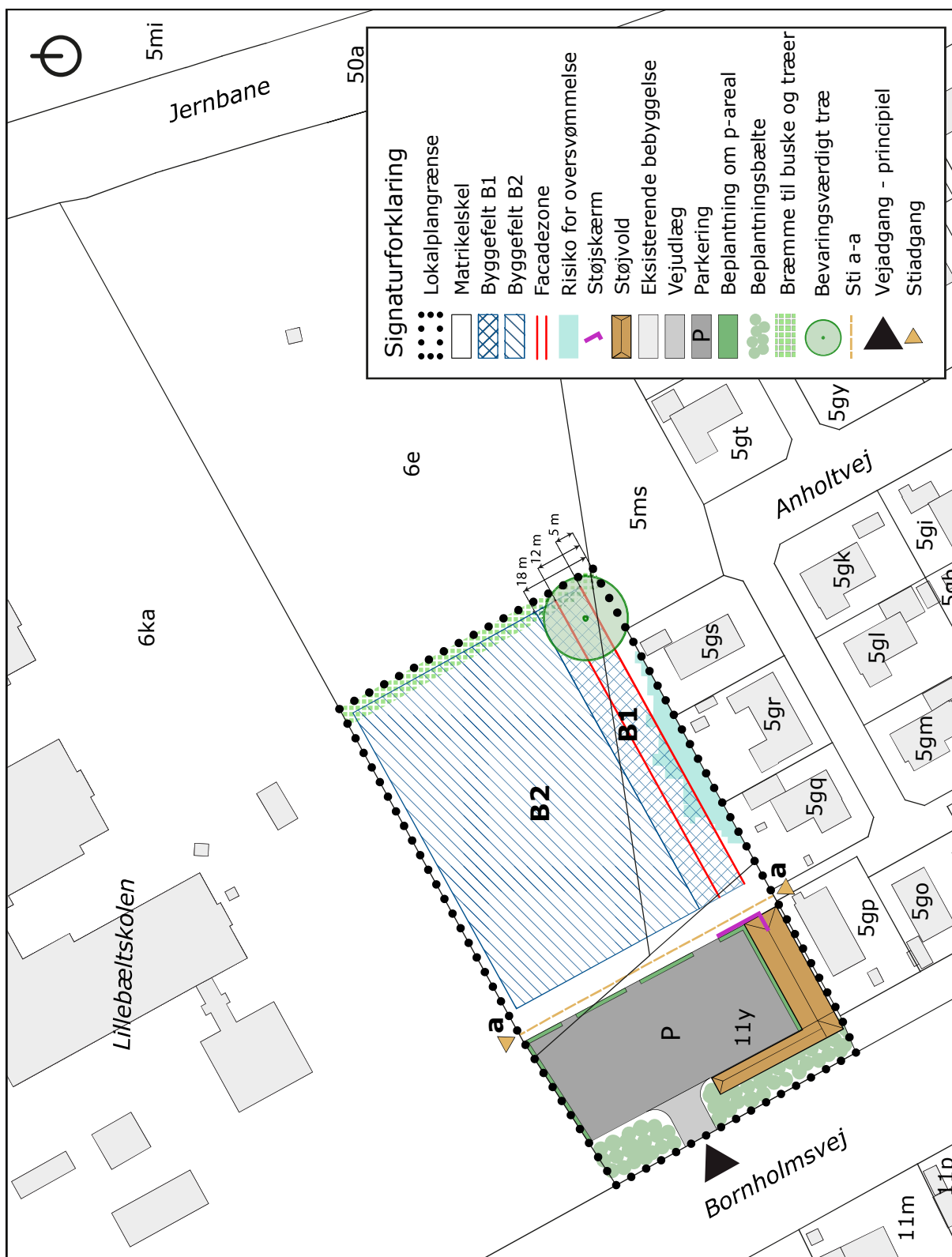
Lokalplan nr. 220

For et område til offentlige formål,
syd for Lillebæltskolen ved Bornholmsvej

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål: 1: 1.500

Dato: 27. juni 2023



Middelfart Kommune Lokalplan nr. 220

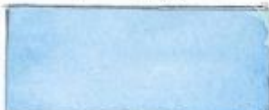
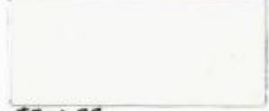
For et område til offentlige formål,
syd for Lillebæltskolen ved Bornholmsvej

KORTBILAG 3: Jordfarveskala

Mål: 1: 1.500

Dato: 17. Marts 2023

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter

		
Ultramarinblå	Lys ultramarin	Lys berlinerblå
		
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berliner/Pariserblå
		
Dødenkopf	Lys dødenkopf	Oxydsort (varm)
		
Engelsk rød	Lys engelsk rød	Varm grå
		
Røddokker	Lys røddokker	Kønrøg (kold)
		
Terra di Siena, rød	Lys rød Siena	Kold grå
		
Gulldokker	Lys gulldokker	Kridt
		
Grøn jord	Lys grøn jord	Kromoxydgørn

Anvendes til facadefarver i Kalk eller Kalk vand
(* ultramarin og Berlinerblå) eller til indendørs limfarver.
Endvidere som farver på træ i linolie, slæmfarve eller
Kaseinfarve.

Siden 1. januar 2024

Tillæg til

Kommuneplan 2021-2033

Middelfart Kommune og Trekantområdet



Middelfart
KOMMUNE



trekantområdet

TILLÆG NR. 14

O.01.10 - Offentlige formål syd for Lillebæltskolen ved Bornholmsvej

B.01.11 - Ø-kvarteret, nord

Hører til Lokalplan nr. 220 for område til offentlige formål, syd for Lillebæltskolen ved Bornholmsvej

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. 14 til kommuneplan 2021 – 2033 har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra 5. september 2023 til 31. oktober 2023.

REDEGØRELSE

Baggrund og formål

Formålet med tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2021-2033 er at give mulighed for at anvende et areal syd for Lillebæltskolen ved Bornholmsvej i Middelfart til offentlige formål.

Planlægningen er igangsat på baggrund af et konkret behov for flere institutionspladser. Planområdet ligger i byzone og er omfattet af kommuneplanramme B.01.11 Ø-kvarteret samt Byplan 11. Rammeområde B.01.11 udlægger området til boligområde og enkelte institutioner til betjening af boligområdet.

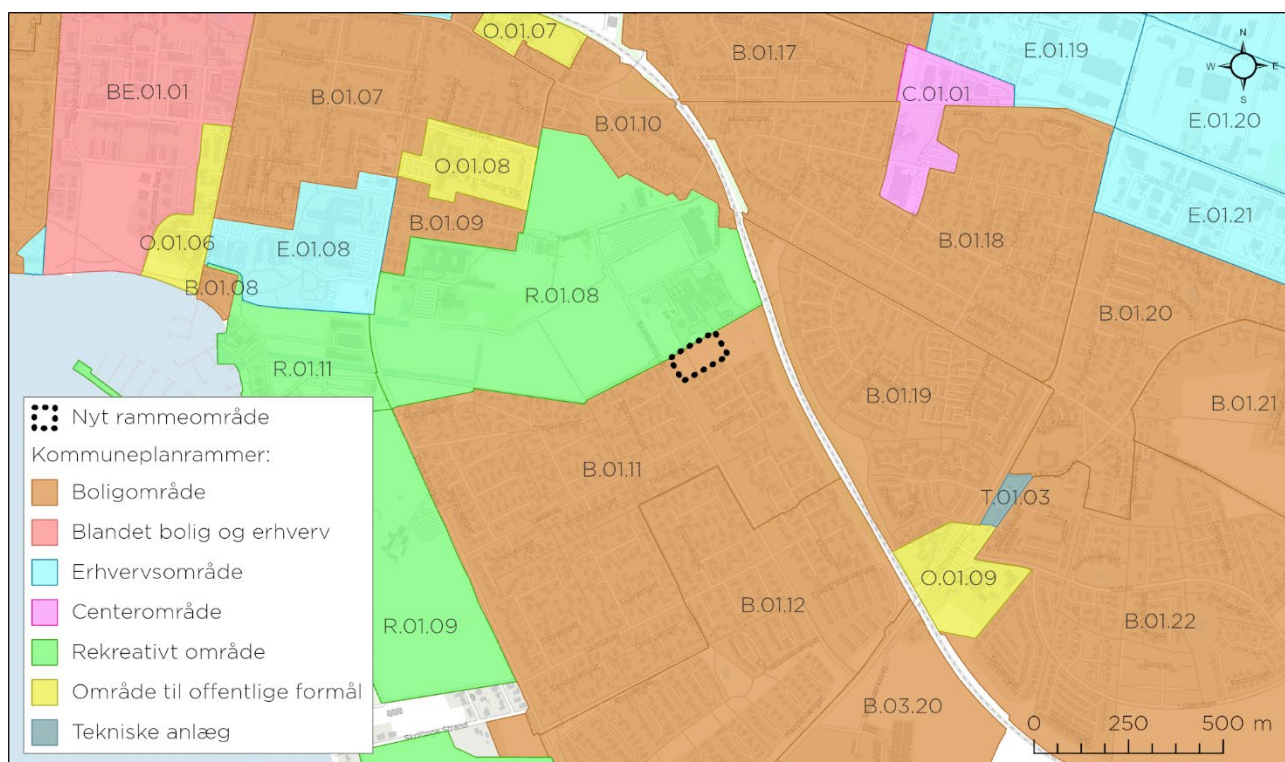
For at sikre fleksibilitet til eventuelle fremtidige behov udlægges det nye rammeområde til offentlige formål i form af skole, dagtilbud og lignende. Udlæg af et nyt rammeområde til offentlige formål forudsætter at der udarbejdes et kommuneplantillæg.

Sideløbende med dette tillæg til kommuneplanen, er der udarbejdet en lokalplan – Lokalplan nr. 220 for område til offentlige formål, syd for Lillebæltskolen ved Bornholmsvej samt spildevandstillæg nr. 8. Spildevandstillægget udlægger planområdet til separatkloakeret opland.

Lokalplanen muliggør, at der inden for området kan opføres bygninger til offentlige formål i form af skole, dagtilbud og lignende med tilhørende arealer til parkering, ophold samt lege- og aktivitetsfaciliteter.

Reduceret rammeområde B.01.11

Med tillægget reduceres afgrænsningen af boligrammen B.01.11 Ø-kvarteret med ca. 1 ha. Arealet, som udtages af boligrammen B.01.11 Ø-kvarteret, overgår i stedet til nyt rammeområde O.01.10 til offentlige formål. Rammebestemmelser for den resterende boligramme B.01.11 videreføres uændrede.



Figur 1: På kortet vises de nuværende kommuneplanrammer. Arealet som udgår af boligramme B.01.11 og udlægges i ny ramme O.01.10 til offentlige formål er markeret med sort priksignatur.

Nyt rammeområde O.01.10

Med kommuneplantillægget udlægges et nyt rammeområde O.01.10 til offentlige formål i form af skole, dagtilbud og lignende. Der fastsættes en bebyggelsesprocent på maksimalt 25, en maksimal bygningshøjde på 8,5 m og et maksimalt etageantal på 2.

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.

Oversvømmelse og erosion

Med planlovsændringen, der trådte i kraft i 2018, blev det indført, at kommunerne i deres planlægning i større omfang skal understøtte forebyggelse af skader som følge af oversvømmelserne og erosion på grund af klimaændringer. Kommunerne skal bl.a. i kommuneplanen udpege områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion. Oversvømmelseskort fra Klimatilpasningsplanerne erstatter midlertidigt kommunens udpegning af oversvømmelsesområder i kommuneplanen. Der bør i forbindelse med udarbejdelse af et kommuneplantillæg, inden for et område, der er oversvømmelsestruet eller hvor der er risiko for erosion, overvejes for konsekvenser af evt. afværgeforanstaltninger.

Det nye rammeområde ligger delvis inden for et område, der ifg. Klimatilpasningsplan 2022-2026, kan blive udsat for oversvømmelse med regnvand, jf. Bluespot 50-100 mm og MIKE Flood 100, som kan ses af klimatilpasningsplanens digitale kort.

Bluespot-kortlægningen er gennemført således, at oversvømmelse i lavninger uden afløb er beregnet ud fra det vandvolumen, som tilledes fra lavningens lokale opland. Bluespot 50-100 mm svarer til en 100 års hændelse fremskrevet med klimafaktorer ift. RCP8.5-scenariet (86 mm i år 2100).

På grund af kloaksystemerne, der fører vandet på tværs af vandveje og lokal vandskel, er nedbørskortlægningen i mange byer for kompleks til, at det kan beskrives alene med bluespot-metoden. Det kræver mere detaljerede og dynamiske beregninger, som kan gennemføres med dynamiske modeller såsom MIKE Flood, der omfatter både overfladeafstrømning og afløbssystemet. MIKE Flood 100 viser nedbørshændelser svarende til en 100-års hændelse i år 2100.

Middelfart Kommune har i Kommuneplan 2021-2033 generelle rammer for områder med risiko for oversvømmelse, der fastlægger, at der ved planlægning inden for disse områder skal risikoen for oversvømmelse vurderes nærmere i forhold til hvorvidt og i hvilket omfang, det er nødvendigt at sikre den bebyggelse eller anvendelse som lokalplanen muliggør, imod skader fra oversvømmelse og erosion. Bestemmelser om afværgeforanstaltninger skal fastsættes under hensyn til oversvømmelsens karakter og udbredelse samt sårbarheden af den planlagte anvendelse.

De generelle rammer er videreført i kommuneplantillægget ved indskrivning i den specifikke ramme.

Produktionserhverv

Middelfart Kommune har i Kommuneplan 2021 fastlagt retningslinjer for erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomhed. Nærmeste område ligger i en afstand af 1,8 km fra planområdet.

Nord og øst for området ligger en række virksomheder og produktionsvirksomheder som ikke er beliggende i områder forbeholdt produktionsvirksomheder.

Nærmeste virksomhed, Golan Pipe Systems A/S, som afkaster en planlægningszone er beliggende ca. 1 km væk og afkaster en zone på 100 m. Nærmeste planlægningszone afkastes af ITW Construction Products ApS som ligger på havnen. Planlægningszonen starter ca. 370m fra planområdet. Imellem planområdet og planlægningszonen ligger Lillebæltskolen.

Grundet afstandsforhold samt eksisterende viden omkring emissionsforhold på produktionsvirksomhederne i nærområdet kan det afvises, at lokalplanen vil forringe drifts- og udviklingsmuligheder for omkringliggende virksomheder.

Det vurderes, at planområdet ikke vil indgå i en fremtidig planlægning for områder forbeholdt produktionsvirksomheder, ligesom der heller ikke er planer om at udpege nærområdet eller dele heraf til områder for produktionserhverv.

Kommuneplantillæg nr. 14 og lokalplan nr. 220 forventes således ikke at få betydning for implementeringen af Planlovens bestemmelser for produktionsvirksomheder.

Habitatdirektivet, Natura 2000-områder samt beskyttelse af visse arter

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (område nr. 112, Habitatområde H96 og Fuglebeskyttelsesområde F47, "Lillebælt") ligger ca. 1,3 km sydvest for planområdet.

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

Området fremstår overvejende som et ubebygget græsareal, dog afgrænses områdets langs Bornholmsvej af et eksisterende beplantningsbælte og rækker af opstammede træer. Der er ikke kendskab til at vegetationen i træer eller plantebælte, der er egnet til raste eller fødested for flagermus. Realisering af planen forudsætter at der etableres en indkørsel på tværs af plantebæltet og derfor at der fældes en bid af bæltet samt enkelte opstammede træer. Planen forudsætter ikke at der skal fjernes bevoksning i en grad så den økologiske funktionalitet for eventuelle flagermus i eller nær området påvirkes.

Det er derfor kommunens vurdering, at dette tillæg, 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.

Tillægget er således i overensstemmelse med de statslige Natura 2000-planer og de kommunale Natura 2000-handleplaner - herunder 'Natura 2000 handleplan 2016-2021 for Lillebælt'.

Støj

Planområdet ligger tæt på et område udpeget som støjkonsekvenszone omkring jernbane og mod syd op til et eksisterende boligområde. Skoler og daginstitutioner er både støjfølsomme og støjfrembringende.

Det fremgår af Middelfart Kommuneplan 2021-2033 retningslinje 6.1.1 at der i støjkonsekvenszonen ikke må udlægges områder til støjfølsom anvendelse, før det er dokumenteret at det samlede støjniveau er acceptabelt.

Af retningslinje 6.1.2 fremgår at der ved udlæg af nye områder til støjfølsom anvendelse skal sikres tilstrækkelig afstand til eksisterende eller planlagte støjende anlæg.

Der er i forbindelse med planlægningen udarbejdet en støjredegørelse som belyser støj og vibrationer fra jernbanen mod planområdet, støj fra Bornholmsvej, støj fra den planlagte parkeringsplads i området, samt hvordan området kan disponeres hensigtsmæssigt med henblik på at undgå unødigt støjbelastning fra planområdets udearealer mod eksisterende naboer. Tillægget er således i overensstemmelse med kommunes hovedstruktur og retningslinjer.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger indenfor et område med drikkevandsinteresser (OD). Området er beliggende udenfor indvindingsoplande, indsatsområder og boringsnære beskyttelsesområder (BNBO). Der er ikke kendskab til vandforsyningsanlæg (boringer og brønde) i området.

Området er omfattet af Vandområdeplan 2021-2027 for Vandområdedistrikt Jylland og Fyn og er beliggende inden for hovedvandopland 1.12 "Lillebælt/Fyn".

Med planerne ændres planlægningen for området fra boligområde i byzone, til område til offentlige formål. Der planlægges ikke for anvendelser med grundvandstruende karakter. Planerne strider således ikke mod de statslige vandområdeplaner.

Kystnærhedszonen

Planområdet ligger i byzone ca. 1,1 km fra kysten. Det fremgår af planlovens § 5a, stk. 4 at der for de kystnære dele af byzonen, der ligger ud til kysterne eller som indgår i samspil med kystlandskabet, gælder særlige bestemmelser.

Planområdet ligger bag eksisterende bebyggelse og fritidsanlæg, og derved ikke direkte ud til kysten. Grundet den planlagte bebyggelses omfang, den beskedne terrænforskel, den store afstand, den mellemliggende bebyggelse af parcelhuse og fritidsanlæg samt fravær af visuel eller arkitektonisk sammenhæng mellem kysten og planområdet, er det kommunens vurdering, at planområdet ikke indgår i et samspil med kystlandskabet og derfor ikke er omfattet af de særlige bestemmelser.

I vurderingen er der desuden lagt vægt på at der fastsættes en maksimal bebyggelseshøjde på 8,5 meter, som er fastlagt i overensstemmelse med eksisterende bygningshøjder i kvarteret.

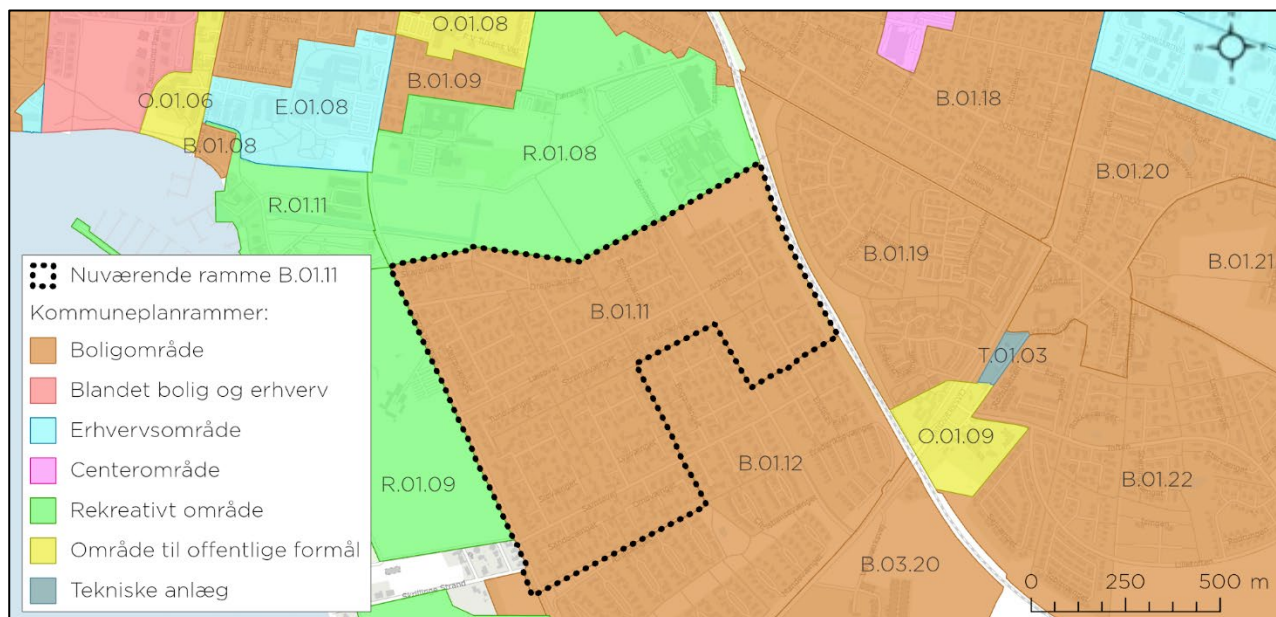
Miljøscreening

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.

Afgørelsen begrundes med at det er vurderet at lokalplan nr. 220 og tillæg til kommuneplan nr. 14, ikke forventes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og kun fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan i et eksisterende byområde.

Vurderingen baseres på, at der ikke sker en påvirkning af Natura 2000-områder eller bilag IV-arter. Planområdet ligger bag eksisterende sammenhængende bebyggelse i byzone og har ingen påvirkning på kystlandskabet. Det er sandsynliggjort, at støj og regnvand kan håndteres med lokalplanen og derfor ikke har en miljømæssig påvirkning. Desuden er der lagt vægt på, at der ikke er særlige grundvandsinteresser og at den karaktergivende beplantning inden for planområdet bevares.

Nuværende ramme: B.01.11 - Ø-kvarteret, nord



Figur 2: Rammeområde B.01.11, Nuværende afgrænsning

Anvendelse

Generel anvendelse er boligområde
Nuværende status er åben/lav

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boligområde med åben/lav og tæt/lav. Der må desuden placeres enkelte institutioner til betjening af boligområdet.

Zonestatus

Planlagt zone er byzone.

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 30% af den enkelte ejendom.
Maksimalt antal etager er 2.
Maksimal højde er 8,5 m.
Bebyggelsesprocenten kan fastsættes til 40 ved tæt/lav og institutionsbyggeri.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er 1
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.

Bevaringsværdige bygninger eller miljøer må ikke forringes jf. kommuneatlas Middelfart

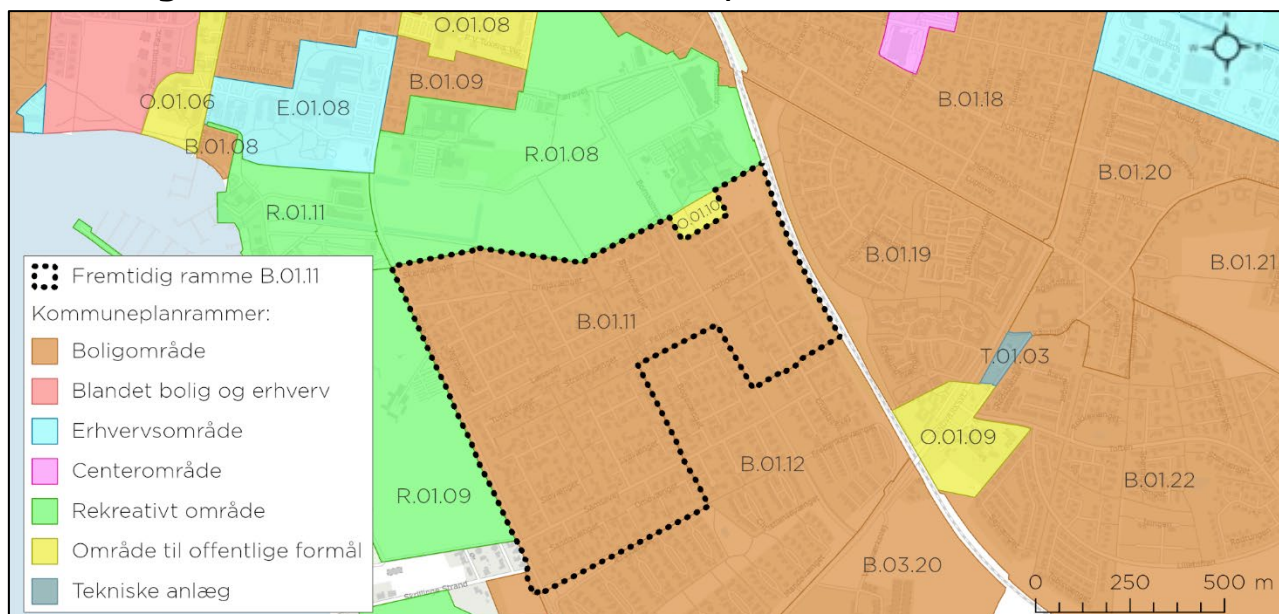
Lokalplanlægning

BP 1+tillæg – BP 5+tillæg – BP 18

Særlige bestemmelser

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

Fremtidig ramme: B.01.11 - Ø-kvarteret, nord



Figur 3: Fremtidig afgrænsning af rammeområde B.01.11. Rammeafgrænsningen reduceres med det areal som overgår til rammeområde O.01.11. Rammebestemmelserne videreføres uændret.

Anvendelse

Generel anvendelse er boligområde

Nuværende status er åben/lav

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boligområde med åben/lav og tæt/lav. Der må desuden placeres enkelte institutioner til betjening af boligområdet.

Zonestatus

Planlagt zone er byzone.

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 30% af den enkelte ejendom.

Maksimalt antal etager er 2.

Maksimal højde er 8,5 m.

Bebyggelsesprocenten kan fastsættes til 40 ved tæt/lav og institutionsbyggeri.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er 1

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.

Bevaringsværdige bygninger eller miljøer må ikke forringes jf. kommuneatlas Middelfart

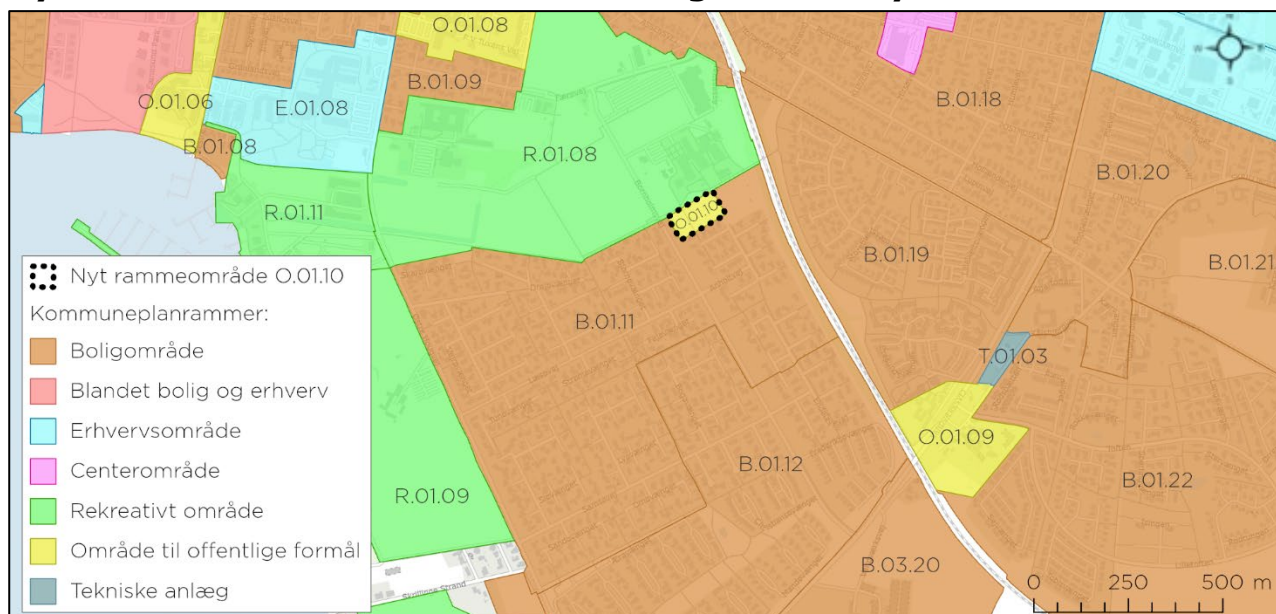
Lokalplanlægning

BP 1+tillæg – BP 5+tillæg – BP 18

Særlige bestemmelser

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

Nyt rammeområde: O.01.10 – Offentlige formål syd for Lillebæltskolen



Figur 4: Nyt rammeområde O.01.10 er fremhævet med sort priksignatur.

Anvendelse

Offentlige formål.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Generel anvendelse er offentlige formål i form af skole, dagtilbud og lignende.

Zonestatus

Planlagt zone er byzone.

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 25%.

Maksimale antal etager er 2.

Maksimal højde er 8,5 m.

Miljø

Mindste tilladte miljøklasse er 1.

Maksimalt tilladte miljøklasse er 3.

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.

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.

Området ligger delvis inden for et område, der iflg. Klimatilpasningsplan 2022-2026 kan blive udsat for oversvømmelse, jf. Bluespot 50-100 mm og MIKE Flood 100. Ved planlægning inden for området skal risikoen for oversvømmelse vurderes nærmere i forhold til hvorvidt og i hvilket omfang, det er nødvendigt at sikre den bebyggelse eller anvendelse som lokalplanen muliggør, imod skader fra oversvømmelse. Bestemmelser om afværgeforanstaltninger skal fastsættes under hensyn til oversvømmelsens karakter og udbredelse samt sårbarheden af den planlagte anvendelse.

Lokalplanlægning

LP 220

Særlige bestemmelser

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Kommuneplantillæg nr. 14 er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd den 4. december 2023.

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Det endeligt vedtagne kommuneplantillæg nr. 14 er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside den 6. december 2023.