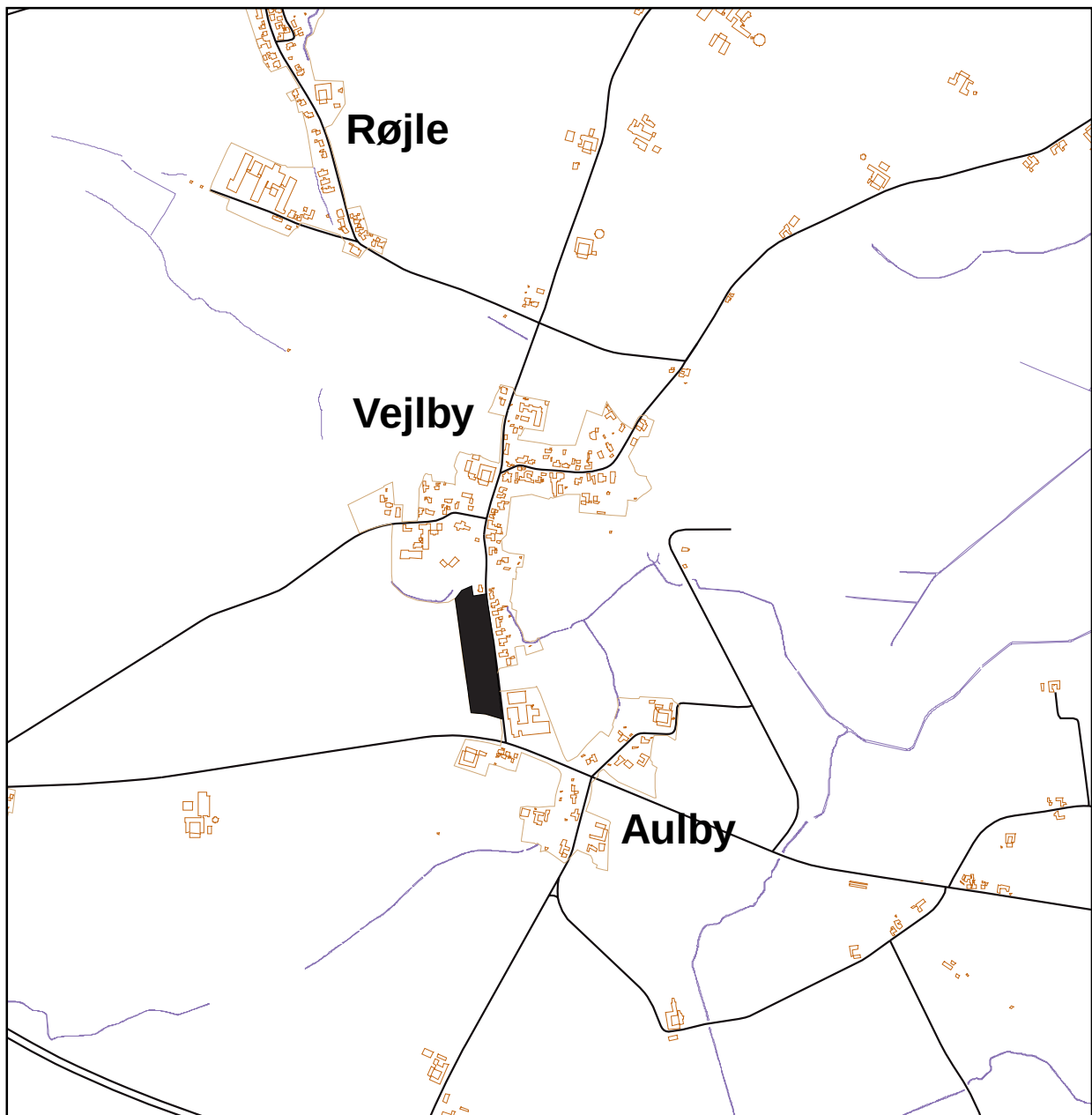




Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 34.11

Offentligt område i Vejlbj

Februar 2002

Middelfart Kommune
LOKALPLAN NR. 34.11
Offentligt område i Vejlbj

Indhold

<i>LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER</i>	<i>5</i>
<i>LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL</i>	<i>5</i>
<i>LOKALPLANENS INDHOLD</i>	<i>6</i>
<i>LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN</i>	<i>7</i>
<i>LOKALPLANENS FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN</i>	<i>8</i>
<i>LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING</i>	<i>9</i>
<i>TILLADELSE EFTER ANDEN LOVGIVNING</i>	<i>10</i>
 <i>LOKALPLANENS BESTEMMELSER</i>	 <i>13</i>
<i>VEDTAGELSESPÅTEGNING</i>	<i>18</i>
 <i>KORTBILAG 1: MATRIKELKORT</i>	 <i>19</i>
<i>KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT</i>	<i>21</i>
<i>KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 1</i>	<i>23</i>

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Denne lokalplan omfatter et område på ca. 2,2 ha i den sydlige del af Vejlby. Området omfatter bl.a. Aulby Skole med tilhørende idrætsanlæg og skolefritidsordning, der ligger syd for selve skolen. Endvidere er to kommunalt ejede ejendomme, der ligger nord for skoleområdet i direkte tilknytning til landsbyen, omfattet af lokalplanen. Den ejendom der er orienteret ud mod Vejlbyvej er bebygget, og bygningen indgår i skolens daglige drift.

Mod nord og øst grænser området op til en enkelt række boliger samt et erhvervsområde, dog adskilt af Vejlbyvej, der også fungerer som adgangsvej til lokalplanområdet. Mod syd og vest grænser området op til omkringliggende marker.

Lokalplanområdet ligger i landzone.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er, at Byrådet i forlængelse af Middelbart Kommunes plan for renovering og udbygning af de kommunale skoler har vedtaget, at gennemføre en udbygning af Aulby Skole på ca. 2.100 m². På sigt er det endvidere meningen, at skolefritidsordningens nuværende bygninger (pavillonerne) fjernes – i alt 264 m².



Luftfoto over Vejlby og Aulby.

Formålet med lokalplanen er, at fastlægge rammer for den omtalte udvidelse og eventuelt øvrige, fremtidige udvidelser og dispositioner inden for området.

Forslaget til renovering og udbygning af skolen er kombineret med et ønske om et lokalt aktivitetshus, således at der kan opnås størst mulig fleksibilitet i skolens og lokalområdets brug af nye såvel som eksisterende lokalefaciliteter. En mulig løsning kunne være etablering af en multihal, som kunne anvendes til musik, borgermøder, fester, gymnastik, nogle former for idræt, klubaktiviteter mv.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse

I lokalplanen fastlægges, at området skal anvendes til offentlige formål som skole, skolefritidsordning, idrætsfaciliteter og andre former for institutioner.

Den planlagte udvidelse af skolens lokalefaciliteter med bl.a. en multihal og en ny skolefritidsordning kan kun ske inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt.

Der kan også etableres bebyggelse uden for byggefelterne, hvis der i fremtiden f.eks. viser sig et behov for en ny institution. Blot gælder der for øvrigt nybyggeri i området, at ny bebyggelse på arealet nord for skolens hovedbygning skal orienteres mod Vejlbyvej, således at lokalplanens område på sigt kommer til at fremtræde som en naturlig fortsættelse af den eksisterende landsbybebyggelse. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser om, at facaden på ny bebyggelse på det nævnte areal ikke må placeres længere væk fra Vejlbyvej end 15 meter. Nybyggeri uden for byggefelterne kan opføres som større fritliggende enheder eller som mindre enheder i kæder eller klynger.

For hele lokalplanområdet gælder, at ny bebyggelse ikke må opføres med mere end 2 etager. Bygningshøjden må ikke overstige 10 meter over eksisterende terræn, dog undtaget arealet inden for beskyttelseszonen omkring Vejlby Kirke, hvor lokalplanen ikke giver mulighed for at bygge højere end maksimum 8,5 meter – se kortbilag 2. Den samlede bebyggelsesprocent for området må ikke overstige 25.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger skal tilpasses den eksisterende bebyggelse med hensyn til arkitektur og materialer, så der opnås en god helhedsvirkning. Lokalplanen giver dog mulighed for, at nybyggeri kan gives et nutidigt formsprog, blot det er i harmoni med den tilstødende bebyggelse.



De eksisterende skolebygninger fremtræder overvejende i gule sten med rødt tegl.



En multihal kunne opføres på en del af idrætsbanen nord for skolen.

Udvidelsen af skolen (inden for byggefeltet) skal fremtræde med facader af gule teglsten, der fremstår blanke og evt. med glaspartier. Derudover kan op til 25 % af facaden fremtræde med pudsede eller vandskurede murfelter, eller med træbeklædning (cedertræ, teak, mahogni og lærketræ) eller med »lette« typer pladebeklædning. Tage skal fremtræde med røde vingetegl. Mindre tagpartier kan dog udføres i tagpap, glas eller zink.

Øvrigt nybyggeri i området skal fremtræde med facader i gule teglsten, som kan fremstå med blank, pudset eller vandskuret mur. I facaderne kan ligeledes indpasses glaspartier, og op til 25 % af facaden kan som på skolebygningerne beklædes med træ (cedertræ, teak, mahogni og lærketræ) eller »lette« typer pladebeklædning. Til tagdækning skal anvendes vingetegl, naturskifer eller tagpap. Dog kan mindre partier i taget udføres i glas, zink eller kobber.

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal, som i dag, vejbetjenes fra Vejlbyvej. Inden for området skal der i forbindelse med nybyggeri, f.eks. nye institutioner, etableres stiforbindelse til skolen og øvrige eksisterende institutioner. Stierne skal af hensyn til brugernes sikkerhed og tryghed udføres med fast belægning, f.eks. fliser og fast belysning. Inden for området skal der endvidere etableres det fornødne antal parkeringspladser samt muligheder for cykelparkering.

Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til vejadgang, sti eller parkering, skal indrettes som opholdsareal med relation til de forskellige aktiviteter i området.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Hovedparten af lokalplanområdet er omfattet af rammeområde D51 i Kommuneplan 2001-2013, jævnfør kortet side 9. Ifølge

rammebestemmelserne skal området hovedsageligt anvendes til offentlige formål, f.eks. skole eller andre offentlige og private institutioner og anlæg. Der kan bygges i 1-2 etager og med en bygningshøjde på maksimum 10 meter. Bebyggelsesprocenten må højst være 10 for området som helhed.

Den nordlige del af lokalplanens område er i kommuneplanen omfattet af rammeområde L51, som er Vejlbys landsby. Områdets anvendelse er fastlagt til blandet bolig- og erhvervsområde, herunder også offentlige formål. Bebyggelse kan opføres i 1-2 etager og med en bygningshøjde på maksimum 10 meter. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for området som helhed. Ny bebyggelse skal fortrinsvist udfylde huller i landsbystrukturen, og derudover må hensynet til kirkens frie beliggenhed ikke tilsidesættes inden for en 300 meter beskyttelseszone. Endelig skal det karakteristiske landsbymiljø i Vejlbys bevares.

Den planlagte udbygning af Aulby Skole på ca. 2.100 m² betyder, at den samlede bebyggelsesprocent i lokalplanområdet bliver ca. 17. Til sammenligning tillades der i kommuneplanen en maksimal bebyggelsesprocent på 10 i rammeområde D51.

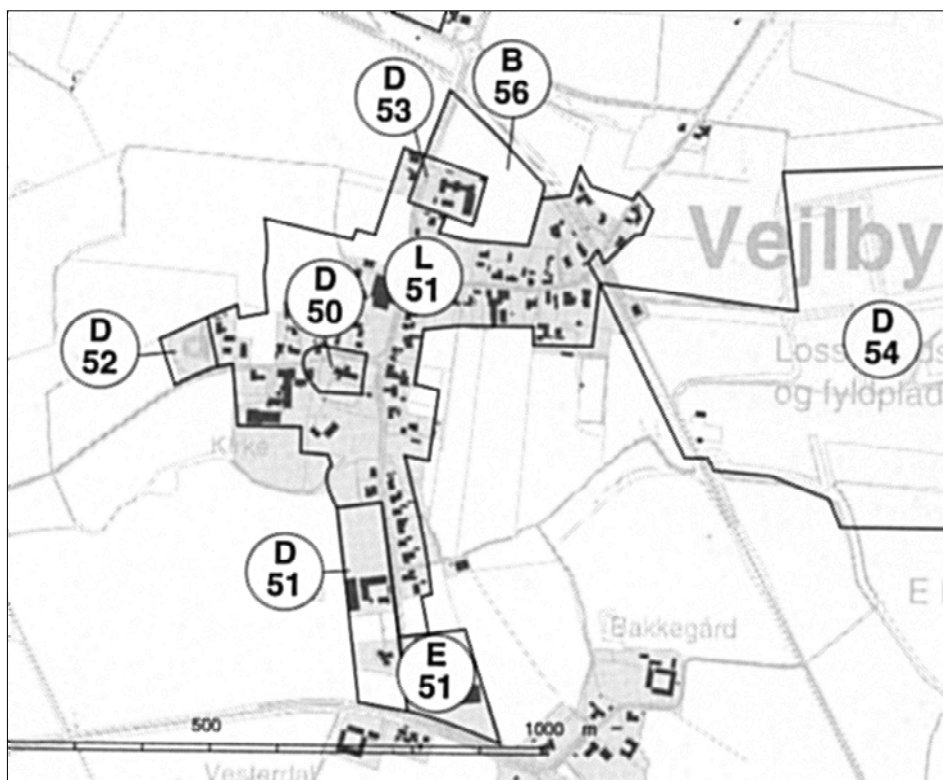
Lokalplanen er således ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2001-2013, hvorfor der er udarbejdet et tillæg hertil (Kommuneplantillæg nr. 1), som er vedhæftet bagest i planen. Realisering af lokalplanen forudsætter, at kommuneplantillægget godkendes.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 34.09 fra 1998, der ligeledes blev udarbejdet for området ved Aulby Skole og skolefri-



Skolefritidsordningen har til huse i en pavillonbygning, som på sigt tænkes nedrevet.



Kommuneplanens rammeområder i Vejlbj/Aulby.

tidsordningen. Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 34.09 i sin helhed.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kystbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen, som er omfattet af planlovens bestemmelser om kystbeskyttelse.

Hvis ny bebyggelse eller nye anlæg vurderes at ville påvirke kysten visuelt, skal der gøres rede for påvirkningen, og ved bygningshøjder over 8,5 meter, skal der anføres en begrundelse for den større højde.

Det er Byrådets skøn, at eventuelt nybyggeri i området ikke vil påvirke kysten visuelt, dels fordi området ligger lige inden for grænsen til kystnærhedszonen (2,9 km fra kysten), og dels da der i forvejen ligger bymæssig bebyggelse mellem kysten og lokalplanområdet. Endvidere giver lokalplanen ikke mulighed for at opføre bebyggelse der overstiger bygningshøjden (10 meter) på eksisterende bebyggelse i området.

Regionplanen – Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for et område, der i »Regionplan 2001-2013« er udpeget som et område med særlige drikkevands-

interesser. Det vurderes imidlertid, at områdets anvendelse til offentlige formål ikke vil få konsekvenser for grundvandsbeskyttelsen.

Lokalplan 34.11 er således i overensstemmelse med regionplanen.

Forurening

Middelfart Kommune er ikke bekendt med, at der findes forurennet jord i området.

Spildevand

Området kloakeres således, at spildevandet afledes til det centrale rensningsanlæg i Staurby Skov i henhold til kommunens Spildevandsplan 1999-2003.

Varmeforsyning

Ifølge Middelfart Kommunes Varmeplan skal lokalplanområdet forsynes med naturgas. Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret varmforsyning med naturgas.

Støj

Lokalplanområdets sydlige grænse ligger ca. 50 m nord for Bogensevej. Årsdøgntrafikken (år 2000) er på 3171 køretøjer, heraf er ca. 7,5 % tunge køretøjer. Gennemsnitshastigheden er målt til 74 km/t. Fremskrives årsdøgntrafikken vha. Vejdirektoratets landsgennemsnitlige prognosetal øges ÅDT til 3614 køretøjer i 2010. Det er dog højst sandsynligt, at trafikmængden på Bogensevej ikke stiger så meget eller i stedet stagnerer, hvorfor følgende støjniveau tal vurderes som værende »på den sikre side«. Korrigeret for afstand og terræn er det aktuelle støjniveauet beregnet til 52 dB(A) i lokalplanområdets sydlige skel. På samme vis er støjniveauet i 2010 beregnet til 52,5 dB(A) i samme skel.

På den baggrund vurderes det, at den vejledende støjgrænse for anvendelse til offentlige formål på 55 dB(A) kan overholdes i forbindelse med opførelse af ny bebyggelse inden for lokalplanområdet.

Lokalplanområdets placering ud til Vejlbyvej samt maskinstationen i erhvervsområdet på den modsatte side af vejen formodes ikke at give anledning til støjgener inden for lokalplanområdet.

TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING

Den nordlige del af lokalplanens område, jævnfør kortbilag 2, er omfattet af en 300 meters kirkebeskyttelseszone omkring Vejlby Kirke. Der kræves således dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 19, såfremt der ønskes opført bebyggelse med en byg-

ningshøjde på mere end 8,5 meter inden for beskyttelseszonen. Dispensation indhentes ved Fyns Amt.

Lokalplanen giver imidlertid ikke mulighed for at opføre bebyggelse med en bygningshøjde på mere end 8,5 meter inden for beskyttelseszonen, hvorfor indhentning af dispensation ikke er aktuelt.

Realisering af lokalplanen kræver således ikke tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Middelfart Kommune

lokalplan nr. 34.11

Offentligt område i Vejlbj

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000 om planlægning fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål

- at give mulighed for, at der kan ske en udvidelse af lokale-faciliteterne på Aulby Skole, bl.a. i form af en multihal med tilhørende lokaler samt en ny bygning til skolefritidsordningen.
- at give mulighed for, at der kan opføres forskellige former for institutionsbebyggelse inden for lokalplanområdet.
- at sikre, at nybyggeri mht. placering, udformning og udseende harmonerer med den eksisterende bebyggelse i og omkring området, men dog med mulighed for at give nye bygninger et moderne formsprog.
- at sikre, at området bebygges på en sådan måde, at der skabes en sammenhæng med resten af landsbybebyggelsen i Vejlbj.
- at sikre, at ubebygget areal inden for området kan indrettes til udendørs aktiviteter for skolens og institutionernes brugere eller beplantes.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 af 30. august 2001 og omfatter følgende matr. numre af

Aulby Bj, Vejlbj
11o, 11h, 11i og 11b

samt alle parceller, der efter den 30. august 2001 udstykkes inden for området.

2.
Lokalplanområdet forbliver i landzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.
Området må kun anvendes til offentlige formål, f.eks. skole, skolefritidsordning og idrætsfaciliteter med tilhørende opholds- og parkeringsarealer samt andre former for institutioner.

§ 4. Vej, sti - og parkeringsforhold

1.
Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via Vejlbyvej, som vist i princippet på kortbilag 2.
2.
Ved opførelse af ny bebyggelse (f.eks. nye institutioner) skal der anlægges en stiforbindelse til eksisterende skole- og institutionsbygninger i lokalplanområdet. Stien skal anlægges med en bredde på minimum 1,80 meter og udføres med flisebelægning, asfalt el. lign. Der skal etableres fast belysning langs stien.
3.
Ved opførelse af nye skole- og institutionsbygninger i området skal der udlægges tilstrækkelige parkeringsarealer til, at personale, brugere og besøgende har mulighed for at parkere biler, cykler mv.

§ 5. Tekniske anlæg

1.
Alle forsyningsledninger skal fremføres under terræn.
2.
Ny bebyggelse skal tilsluttes det kollektive naturgasnet.
3.
Spildevand fra området skal tilsluttes det offentlige kloaknet.
4.
Inden for området kan der etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, f.eks. transformerstation, fællesantenne og lignende, såfremt disse placeres og udformes under hensyntagen til omgivelserne.

5.

Der må inden for lokalplanområdet ikke opsættes udendørs antenner, paraboler og lignende i en højde, der overstiger den maksimale bygningshøjde på 8,5 meter inden for beskyttelseszonen omkring Vejlbj Kirke samt 10 meter i øvrigt. Desuden må paraboler ikke være synlige fra veje og stier udenfor området.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for området som helhed.

2.

Den planlagte udvidelse af Aulby Skole med blandt andet multihal og ny skolefritidsordning kan kun ske inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt.

3.

På arealet nord for Aulby Skoles hovedbygning og multihallen skal øvrigt nybyggeri orienteres mod Vejlbjvej. Facaden på ny bebyggelse skal placeres i en afstand fra Vejlbjvej, der ikke overstiger 15 meter, jævnfør kortbilag 2.

4.

For fremtidigt nybyggeri udenfor det på kortbilag 2 viste byggefelt gælder Bygningsreglementets regler om afstand til skel og de skrå højdegrænseplaner.

5.

Fremtidigt nybyggeri uden for det på kortbilag 2 viste byggefelt kan opføres som større fritliggende enheder eller som mindre enheder i kæder eller klynger.

6.

For hele lokalplanområdet gælder, at bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over terræn inden for beskyttelseszonen omkring kirken samt 10 meter over terræn inden for den resterende del af området.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Ændring af eksisterende bygningers fremtræden skal ske under hensyntagen til bygningens oprindelige arkitektur og det oprindelige materialevalg.

2.

Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger skal tilpasses de øvrige bygninger i området, så der arkitektonisk og materialemæssigt opnås en god helhedsvirkning inden for hele det offentlige område. Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger kan dog gives et nutidigt formsprog, såfremt det harmonerer med den tilstødende bebyggelse. Bebyggelse inden for området skal opføres i materialer af høj kvalitet.

3.

Inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt skal bebyggelse fremtræde med facader af gule teglsten, som fremstår med blank mur. Der kan endvidere indpasses glaspartier med transparent glas i facaden. Endelig kan op til 25 % af facaden fremtræde med pudsede eller vandskurede murfelter, eller beklædes med træ (cedertræ, teak, mahogni og lærketræ) eller med »lette« typer pladebeklædning.

Tage skal udformes som symmetriske sadeltage eller tage med ensidig hældning, og taghældningen skal være mellem 30 og 45 grader med undtagelse af taget på multihallen, som kan udføres med mindre hældning. Endvidere kan mindre tagpartier udføres med en taghældning på op til 5 grader. Til tagdækning skal anvendes røde vingetegl. Mindre tagpartier kan udføres i glas eller dækkes med tagpap, zink eller kobber.

4.

Nybyggeri udenfor byggefeltet i lokalplanområdet skal opføres med murede facader af gule tegl, som kan fremtræde med blank, pudset eller vandskuret mur. Der kan endvidere indpasses glaspartier med transparent glas i facaden og op til 25 % af facaden kan beklædes med træ (cedertræ, teak, mahogni og lærketræ) eller med »lette« typer pladebeklædning.

Tage på øvrigt nybyggeri i området skal udformes som symmetriske sadeltage eller tage med ensidig hældning, og taghældningen skal være mellem 30 og 45 grader. Mindre tagpartier samt tage på skure o. lign. kan dog udføres med en taghældning på 5 grader. Som materialer til tagdækning skal anvendes vingetegl eller naturskifer. Mindre tagpartier kan dog udføres i glas eller dækkes med tagpap, zink eller kobber.

§ 8. Ubebyggede arealer

1.

Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til adgangsvej, stier og parkering, skal indrettes som og opholdsarealer med relation til aktiviteterne i området eller med beplantning.

2.

Opholdsarealer skal indrettes med et »grønt« helhedspræg. Anlæg af boldbaner og andre aktivitetsanlæg skal holdes mindst 5 meter fra skel og sti.

3.

Ny beplantning inden for lokalplanområdet skal placeres under hensyntagen til den eksisterende bebyggelse i området samt nabobebyggelse. Eventuelle hegn i området skal udformes som levende hegn.

4.

På arealet syd for Aulby Skoles hovedbygning kan endvidere etableres 5 meter brede beplantningsbælter, som en naturlig afskærmning mod Vejlbyvej og det tilstødende erhvervsområde mod øst samt Bogensevej mod syd, jævnfør kortbilag 2.

§ 9. Støj fra trafik

1.

Ved nybyggeri eller udvidelse af eksisterende bebyggelse skal det sikres, at det udendørs støjniveau fra vejtrafik ikke overstiger 55 dB(A). Tilsvarende må det indendørs støjniveau fra trafikken ikke overstige 35 dB(A).

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret varmekforsyning i henhold til Middelfart Kommunes Varmeplan og før der er etableret det nødvendige antal parkeringspladser, jævnfør § 4 og 5.

§ 11. Ophævelse af gældende lokalplan

1.

Med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan nr. 34.09 i sin helhed.

§ 12. Lokalplanens retsvirkninger

1.

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, i følge Plan-

lovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse kan dog 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

Endeligt vedtaget af Middelfart Byråd den 4. februar 2002

Steen Dahlstrøm
Borgmester

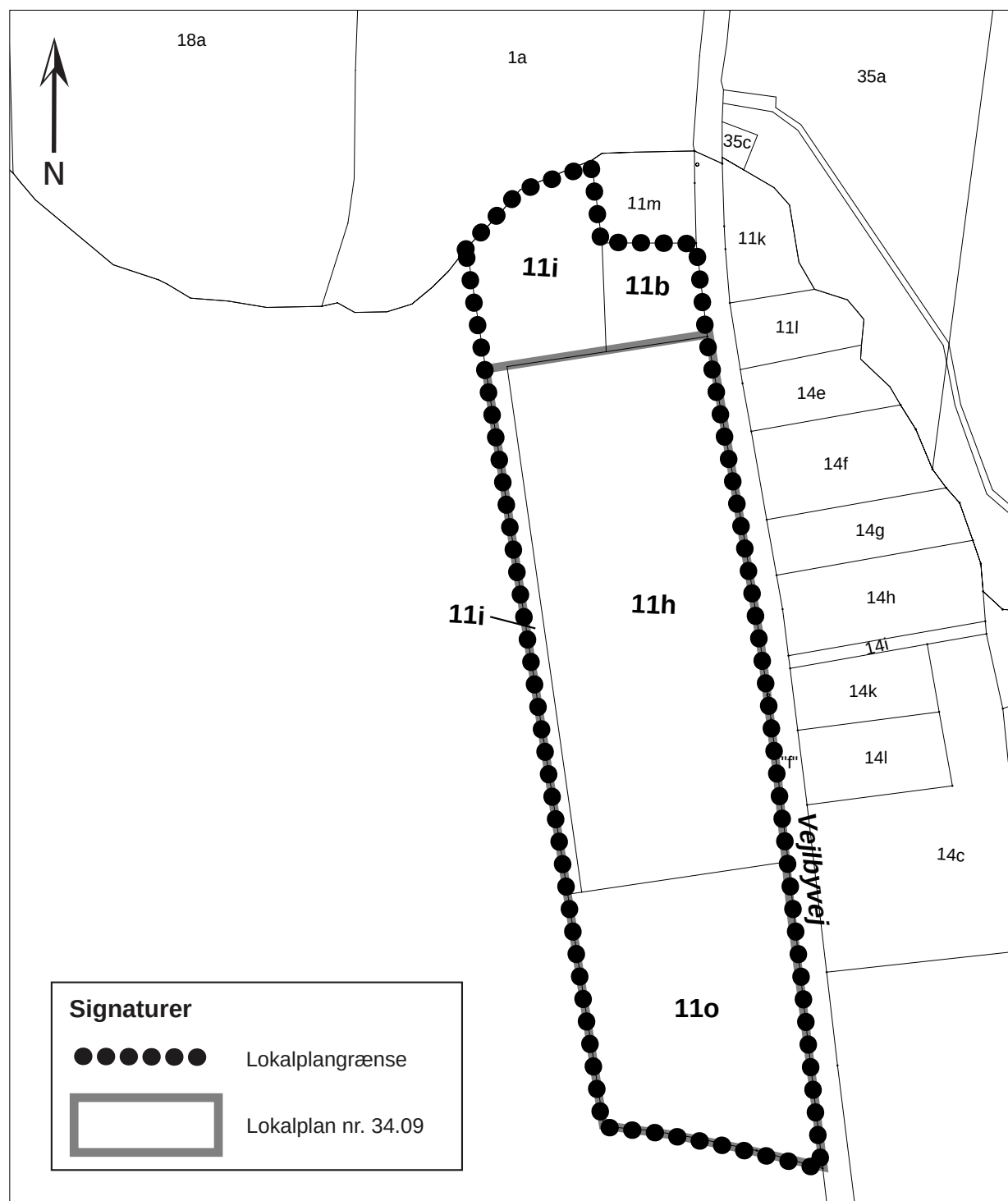
/ Birthe Papsø
Teknisk direktør

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort d. 20. februar 2002.

Middelfart Kommune
Lokalplan Nr. 34.11
Offentligt område i Vejlbj

KORTBILAG 1: MATRIKELKORT
MÅL: 1:2.000

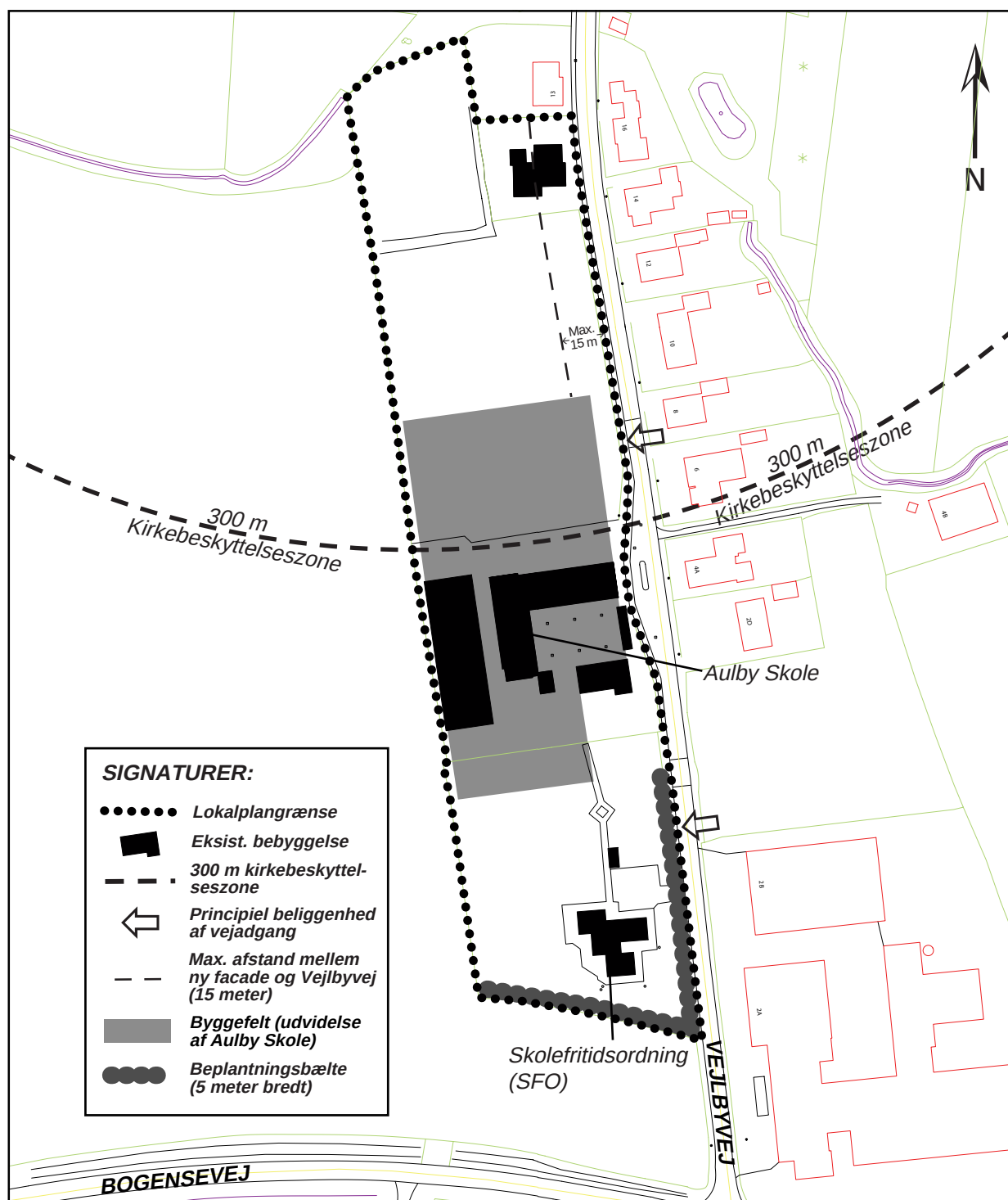
Dato: 30. august 2001

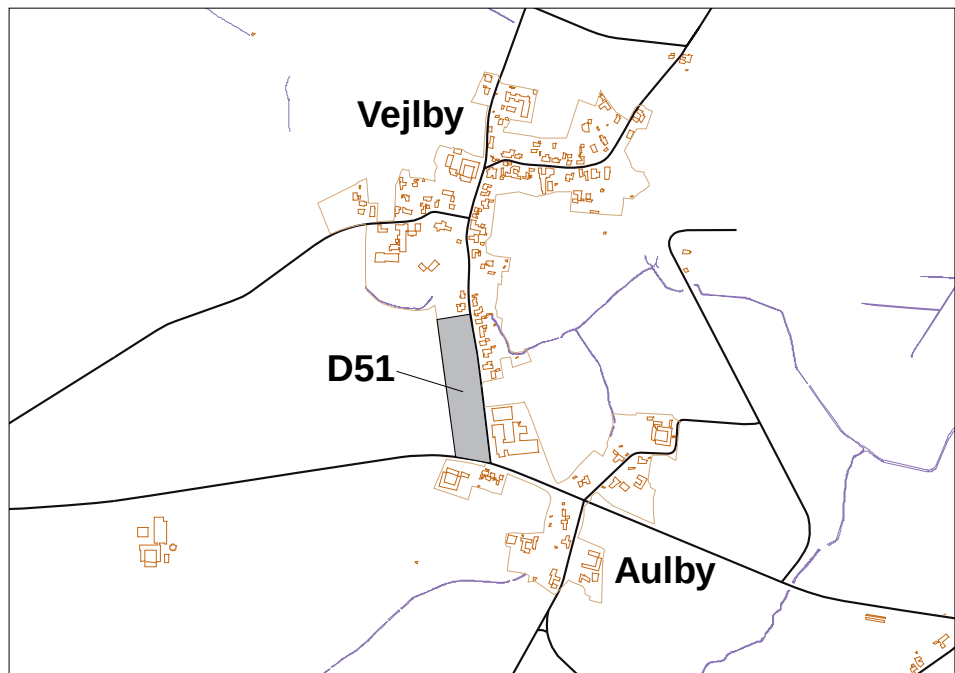


Middelfart Kommune
Lokalplan Nr. 34.11
 Offentligt område i Vejlbj

KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT
MÅL: 1:2.000

Dato: 30. august 2001





Middelfart Kommune

TILLÆG NR. 1 TIL KOMMUNEPLAN 2001-2013

Offentligt område i Vejlbj

For det på kortet viste område D51 fastsættes følgende rammer for lokalplanlægningen:

1. Områdets anvendelse fastlægges til skole eller andre offentlige eller private institutioner eller anlæg.
2. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for området som helhed.
3. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager, og bebyggelseshøjden må ikke overstige 10 meter.
4. Området forbliver i landzone.

Endeligt vedtaget af Middelfart Byråd d. 4. februar 2002

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Birthe Papsø
Teknisk direktør

