



Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 112

Strib Idrætsefterskole

Juni 2008

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

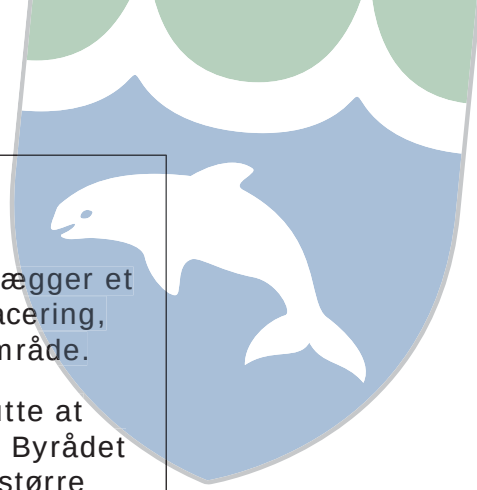
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

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 i mindst 8 uger. Bemærkningerne skal indgå i Byrådets videre overvejelser, men det er alene Byrådet der afgør, om og hvornår lokalplanen kan vedtages endeligt.

Efter Byrådets endelige vedtagelse bliver lokalplanen tinglyst på alle ejendomme inden for lokalplanens område.

En lokalplan omfatter to hoveddele - først "**Lokalplanbestemmelser**" og dernæst en "**Redegørelse**". Lokalplanbestemmelserne omfatter de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser, som tinglyses på den enkelte ejendom samt lokalplanens retsvirkninger. Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., som findes bagest i planen. I redegørelsen er der gjort rede for lokalplanens indhold samt planens forhold til anden planlægning. Som indledning til bestemmelser og redegørelse gives en kort præsentation af lokalplanområdet samt baggrunden for og formålet med lokalplanen.





Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 112

Strib Idrætsefterskole

Indhold

INDLEDNING	5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	6
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	7
VEDTAGELSESPÅTEGNING.....	12
REDEGØRELSE.....	13
LOKALPLANENS INDHOLD.....	13
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN.....	14
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	14
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	17
LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.....	17
BILAG	19
KORTBILAG1: MATRIKELKORT.....	19
KORTBILAG2: LOKALPLANKORT.....	21

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanen omfatter et område i Staurbyskov mellem Strib og Middelfart på ca 3 ha. Området afgrænses mod vest af Strandvejen, og mod nord, øst og syd af skovområdet Staurbyskov. Mod syd afgrænses området endvidere af skovvejen, som forbinder Staurbyskovvej og Skovsvinget. Den vestlige del af området er omfattet af strandbeskyttelseslinien.

Den eksisterende bebyggelse i området udgøres af et par ældre boliger i stråtekt bindingsværk, hvoraf den ene er erklæret bevaringsværdig i Kommuneatlas for Middelfart Kommune. Men den dominerende bebyggelse i området er det oprindelige "Hotel Staurbyskov", opført af arkitekterne Friis og Moltke i 1967 i karakteristisk "brutalisme". Bygningen er et af flere kursus- og hotelbyggerier tegnestuen opførte i løbet af 1960'erne, og regnes for et væsentligt værk i dansk arkitekturhistorie.

Området anvendes i dag til idrætsefterskole med tilhørende boliger, sports- og friarealer.

Området udgør et lysningsareal i den ellers tætte skovplantning. Ud mod Strandvejen er der åbent udsyn over stranden mod Lillebælt.



Lokalplanområdets placering ved Strandvejen og Staurbyskovvej



LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Strib Idrætsefterskole har behov for udvidelser, hvis de fremtidige krav til en tidssvarende skolevirksomhed skal kunne opfyldes.

Det drejer sig især om at give mulighed for opførelsen af en ny sportshal, men også om mulighed for at opføre en ny fritliggende lærerbolig i nær forbindelse med skolen.

De arealer hvor udvidelserne ønskes opført tilhører Strib Idrætsefterskole. Da der ikke i dag findes en lokalplan for området, har det været nødvendigt at udarbejde en lokalplan, for at muliggøre den ønskede udvidelse.

Det er lokalplanens formål at sikre udvidelses- og udviklingsmuligheder i området, samtidig med at den bevaringsværdige bebyggelse sikres, og det sikres at ny bebyggelse udformes i harmoni med den eksisterende bebyggelse i området og med det tilstødende kystområde.



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 112

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

§ 1 - Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

- At udlægge området til erhvervsformål eller offentligt formål i form af efterskole, hotel, kursusvirksomhed eller lignende.
- At give mulighed for tilbygninger og nybyggeri i form af en sportshal samt fritliggende lærerboliger.
- At sikre, at ny bebyggelse tilpasses den eksisterende, bevaringsværdige bebyggelse i området
- At udlægge eksisterende bebyggelse i området som bevaringsværdig

§ 2 - Lokalplanens område og zonestatus

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

Staurby By, Strib-Røjleskov:
1an

samt alle parceller, der efter den 1.12. 2007 udstykkes indenfor området.

2.
Lokalplanområdet ligger i landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres området til byzone.

§ 3 - Områdets anvendelse

Området må anvendes til Idrætsefterskole med tilhørende sportsfaciliteter og lærerboliger, eller til hotel- eller kursusvirksomhed.



§ 4 - Udstykninger

Der må ikke foretages yderligere udstykning af området.

§ 5 - Vej- og stiforhold

1.

Området vejbetjenes som hidtil ad den eksisterende adgangsvej fra Staurbyskovvej, som vist på kortbilag 2.

2.

Eksisterende sti- og vejforbindelser fra lokalplanområdet til skoven bevares. Vejforbindelsen fra Staurbyskovvej mod Skovsvinget er omfattet af vejret som vist på kortbilag 2, og skal bevares, hvis der ikke kan anvises en alternativ vejføring.

3.

Der skal indenfor området sikres det nødvendige antal parkeringspladser.

Ved nyanlæg af parkeringspladser skal den nuværende indretning af arealet så vidt muligt bevares, og principerne for beplantning og terrænbehandling videreføres.

§ 6 - Tekniske anlæg

1.

Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.

2.

Ny bebyggelse i lokalplanområdet skal tilsluttes det offentlige kloaknet. Kloakeringen skal udføres som separat spildevandskloakering.

3.

Anlæg til solenergi skal indpasses under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk, og må ikke give anledning til refleksionsgener. Solenergianlæg må ikke opsættes på bebyggelse der er udpeget som bevaringsværdig på kortbilag 2.

4.

Belysning af udendørs opholdsarealer skal have form af pullerter med en højde på maks 1 m, og med skjult lyskilde.

5.

Der må ikke opsættes udendørs antenner, paraboler eller lignende, der er synlige fra veje eller stier udenfor området. Der må ikke opsættes antenner og paraboler på bevaringsværdige bygninger som vist på kortbilag 2.



6.

Der kan indenfor området etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, såfremt anlæggene placeres og udformes under hensyntagen til helhedsindtrykket og omgivelserne.

§ 7 - Bebyggelsens omfang og placering

1.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 15 for området som helhed.

2.

Ny bebyggelse skal ligge indenfor byggefeltene A, B og C som vist på kortbilag 2.

3.

Indenfor byggefelt A må der opføres op til 1200 m² bebyggelse i én etage og med en maksimal højde på 10 meter over naturligt terræn. Bebyggelsen må opføres i skel såfremt dette kan tillades af naboer.

I den nordøstlige ende af byggefeltet er der forbud mod bebyggelse i en afstand af 46 m fra en gastransmissionsledning, der løber langs Staurbyskovvej. Byggelinien er skønsmæssigt angivet på kortbilag 2, men skal endeligt fastlægges ved opmåling i forbindelse med nybyggeri.

4.

Indenfor byggefelt B må der opføres op til 200 m² bebyggelse i én etage og med en maksimal højde der ikke er større end højden af den eksisterende hovedbygning, hvor den støder op til byggefeltet. Bebyggelsen kan sammenbygges med den eksisterende bebyggelse med en let bygning med en højde der er 0,5 m lavere end den øvrige bebyggelse i byggefelt B, jf. § 8.3. Bebyggelsen må opføres i skel såfremt dette kan tillades af naboer.

5.

Indenfor byggefelt C må der opføres op to bygninger på op til 150 m² etageareal pr. bygning. Bygningerne må være op til to etager og 8,5 m.

Bebyggelsen skal have form af længehuse med facader der er parallelle med eller vinkelrette på hovedbygningens facade.

Indenfor byggefelt C ligger en tinglyst vejret som vist på kortbilag 2, som skal respekteres medmindre der kan anvises en alternativ vejføring, jvf § 5.2.



§ 8 - Bevaringsværdig bebyggelse

1.
Der udpeges bevaringsværdige bygninger som vist på kortbilag
- 2.
2.
Bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives uden byrådets godkendelse efter forudgående offentlig høring.
3.
Der må ikke udføres til- eller ombygninger af bevaringsværdige bygninger. Kommunen kan dog give tilladelse til sammenbygning med bebyggelse i byggefelt B jf. §7.4. Bygningerne skal vedligeholdes i overensstemmelse med det oprindelige materiale-, overflade- og farvevalg.

§ 9 - Ny bebyggelses ydre fremtræden

1.
Ny bebyggelse i byggefelt A skal gives et form- og materialemæssigt udtryk der harmonerer med Friis & Moltkes oprindelige bygning. Facader udføres i ubehandlet grå beton, og bygningerne skal have flade tage. Ud mod skoven opføres med facader i mørk grå eller sort beton.
2.
Sammenbygninger med den eksisterende bebyggelse i byggefelt B jvf. § 7.4. skal udføres i lette materialer med facader i glas.
3.
Bebyggelse i byggefelt C udføres med facader i grå, ubehandlet beton, grå vandskuring eller grå vandstrøgne tegl. Tage udføres som flade tage eller med ensidig, sydvendt taghældning mellem 15 og 30 grader. Tage dækkes med sort eller grå tagdækning i listelagt tagpap, skifer eller zink.
4.
Ventilationsanlæg mv. skal placeres så de ikke ses fra offentlige veje eller fra de primære opholdsarealer i området.

§ 9 - Ubebyggede arealer og beplantning

1.
Områdets nuværende udlagte græsarealer og beplantninger, herunder beplantninger i forbindelse med parkering, skal oprettholdes i den nuværende form.
2.
I forbindelse med boliger i byggefelt C må mindre områder be-



fæstes med fliser til brug for adgangsarealer og terrasser.

3.

I forbindelse med opførelse af en sportshal eller lignende i byggefelt A må der befæstes de nødvendige arealer for at sikre adgangsforholdene. Befæstningen skal udføres, så den harmonerer med eksisterende belægninger.

4.

I forbindelse med opførelse af boliger i byggefelt C afskærmes bebyggelsen mod skoven med en hæk af bøgepur. Der må ligeledes plantes hæk af bøgepur som afskærmning mod parkeringsarealet og som afgrænsning af private terrasser.

§ 10 - Miljøforhold

2.

Det skal sikres, at områdets støjfølsomme funktioner som boliger og undervisningsfaciliteter ikke belastes med et støjniveau fra vejtrafik, der overstiger de gældende grænseværdier i henhold til fra Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 2007 "Støj fra veje".

§ 11 - Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er etableret parkering, jf. § 5.3.
- der er sket tilslutning til det offentlige kloaknet, jf. § 6.2.
- det ved målinger/beregninger er påvist, at de gældende grænseværdier for støj kan overholdes, jf. § 10.

§ 12 - Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 13 - Lokalplanens retsvirkninger

1.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, i følge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.



2.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige ændringer kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

3.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

4.

Forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, er omfattet af de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggelovgivningen.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd den 2. juni 2008.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Søren Andersen
Kommunaldirektør

Lokalplanen er offentliggjort i Melfar Posten d. 2. juli 2008.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og udstykning.

Lokalplanen ligger i område E.41 i Kommuneplanen (tidligere Middelfart Kommune).

Området må anvendes til efterskole, hoteldrift eller kursusejendom, offentlige formål samt boligbebyggelse med tilknytning hertil.

Bevaringsværdig bebyggelse

Indenfor lokalplanområdet ligger en række bygninger, som har betydelige kulturhistoriske og arkitektoniske værdier.

Den eksisterende forstanderbolig er udpeget som bevaringsværdig med bevaringsværdi 3 i Kommuneatlas for Middelfart Kommune.

Men særligt hovedbygningen, som er et af tegnestuen Friis & Moltkes hovedværker fra 1960'erne rummer væsentlige arkitektoniske værdier. Bygningen er opført i en stil der er kendt som "brutalisme". Navnet er afledt af det franske "beton brut", rå beton, og stilarten kendes ved sin brug af netop rå og stemningsmættede materialer som grov beton, skifer, græstage mm. Huset, der oprindeligt er opført som hotel, er et af en række hotel- og kursusbygninger tegnestuen opførte i løbet af 60'erne.

Lokalplanen indeholder derfor bygningsbevarende bestemmelser, som betyder at bygningerne ikke kan nedrives uden en forudgående offentlig høring og byrådets godkendelse. Desuden skal de bevaringsværdige bygninger vedligeholdes i den oprindelige stil og udformning.

Bebyggelsens omfang, placering og udformning.

Lokalplanen udlægger tre byggefelt i området. Placeringen af byggefeltene skal sikre, at ny bebyggelse ikke skjuler eller slører oplevelsen af den eksisterende, bevaringsværdige bebyggelse. Derfor er byggefeltene lagt, så ny bebyggelse ikke kan ligge foran den eksisterende bebyggelse. Det betyder også, at der i byggefelt A og B gives mulighed for at bygge i skel, hvorved det bliver muligt at opføre en sportshal i byggefelt A. I byggefelt A kan der opføres bebyggelse op til 10 meters højde. Denne bygning kan med en lavere mellembygning i byggefelt B sammenbygges med den eksisterende hovedbygning. I det tredje byggefelt kan der opføres to længhuse i to etager. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 15.

Ny bebyggelse i området skal holdes i en stil og med et materialevalg, der matcher hovedbygningens udtryk med fladt tag og facader i rå beton. Længehusene i byggefelt C kan dog



udføres med tag med ensidig taghældning, og facader i andre materialer, men med et matchende udtryk og farvevalg.

Veje, stier og parkering.

Lokalplanområdet vejbetjenes via den eksisterende adgangsvej fra Staurbyskovvej. Adgangsvejen fortsætter i en skovvej, som er omfattet af en tinglyst vejret. Hvis der kan anvises en alternativ vejføring, kan denne vejret aflyses, hvilket er en forudsætning for fuld udnyttelse af byggefelt C.

Det antages at parkeringsarealet i området er tilstrækkeligt, også selv om en del af den eksisterende parkering inddrages til ny bebyggelse. Der udlægges derfor ikke yderligere parkeringsareal i området.

Områdets stisystem skal så vidt muligt opretholdes, og ellers etableres nye forbindelser til stinettet udenfor området.

Ubebyggede arealer og beplantning.

Den eksisterende landskabsudformning og beplantning i området skal så vidt muligt bevares, og nye anlæg skal udføres i en tilsvarende udformning. I forbindelse med lærerboliger i delområde c kan der plantes skærmende beplantning i bøgepur, ligesom der kan udføres mindre befæstede adgangsarealer og terrasser.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde E 41 Staurbyskov i Kommuneplan 2001 for Middelfart Kommune. I henhold til rammebestemmelserne er området udlagt til erhvervsformål, herunder kursusejendom, hotel, kontor og lignende samt offentlige formål.

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 15, og bebyggelsen må ikke være højere end 10 meter over terræn.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kystbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen og er omfattet af Planlovens bestemmelser om kystbeskyttelse.

Lokalplanområdet ligger umiddelbart op til kysten. Lokalplanen giver mulighed for at opføre bebyggelse på op til 10 meters højde indenfor området. Den ny bebyggelse placeres bag den

omgivende skovbevoksning, set fra kysten. Det vurderes, at ny bebyggelse kun i begrænset omfang vil være synlig fra kysten mod sydvest. Bebyggelsen vil delvis ses på baggrund af skoven. Det vurderes derfor, at lokalplanen ikke mærkbart vil påvirke kystlandskabet. Fra den modsatte side af Lillebælet vil bebyggelsen også kunne ses, men herfra vil den med sin mørke farve stort set falde i et med skoven.

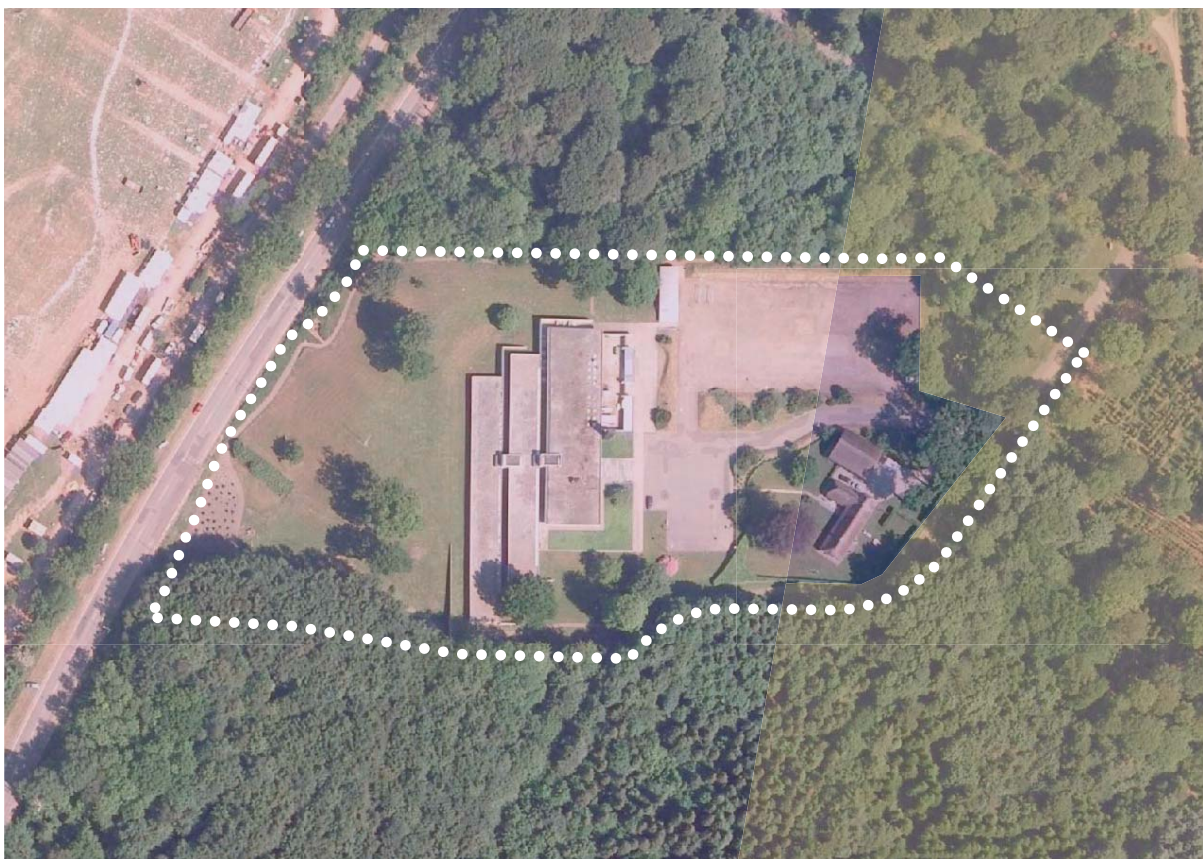


Visualisering af bebyggelsen set fra Strandvejen. Visualiseringen viser en fuld udnyttelse af byggemuligheden i byggefelt A.



Visualisering af bebyggelsen set den modsatte side af Lillebælt ved motorvejsbroen. Det mørke felt angiver hvor bygningen vil kunne skimtes bag træerne.

Den vestlige del af området er omfattet af strandbeskyttelseslinien. Indenfor strandbeskyttelseslinien må der ikke foretages ændringer i områdets anvendelse og udformning.



Drikkevandsinteresserne i området

Regionplanen

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er udpeget som område med drikkevandsinteresser. I den østlige del af området er der endvidere særlige drikkevandsinteresser, og en lille del af området er udpeget som nitratfølsomt indvindingsområde.

Anvendelsen til efterskole, hotel eller kursusejendom vurderes ikke at udgøre en trussel mod grundvandsressourcerne. Dog er det hensigten, at der for de berørte arealer tinglyses en deklaration om sprøjteforbud.

Skovbyggelinie

Lokalplanområdet ligger indenfor skovbyggelinien. Ny bebyggelse forudsætter derfor en dispensation fra Skovbyggelinien fra Middelfart Kommune.

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for TREFORs forsyningsområde.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Middelfart Kommunes gæl-



dende spildevandsplan. Spildevandet fra hele lokalplanområdet vil blive ledt til Middelfart Renseanlæg.

Varmeplan

Lokalplanområdet er ikke omfattet af varmeplan for Middelfart Kommune.

Jordforurening

Middelfart Kommune er ikke bekendt med, at der findes forurennet jord i området. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes.

Museumsloven

Bygherre skal være opmærksom på, at hvis der i forbindelse med anlægsarbejde på området påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. museumsloven § 27, lov nr. 473 af 7. juli 2001) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og det lokale museum adviseres.

Bevaringsværdige bygninger

En bygning i området er i Kommuneatlas for Middelfart Kommune udpeget med høj bevaringsværdi. I lokalplanen udpeges hovedbygningen også som bevaringsværdig, og der fastlægges bestemmelser der sikrer de bevaringsværdige bygninger.

Støjforhold

Støj fra vejtrafik

Det skal sikres, at støjniveauet ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 2007 "Støj fra veje". Hvor støjniveauet på facaden ved bolig, børnehaver, vuggestuer, skoler og undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler o.l., kolonihaver, uden-dørs opholdsarealer og parker ikke overstige $L_{den} = 58$ dB, ligesom det indendørs støjniveau ikke må overstige $L_{den} = 33$ dB i beboelses- og opholdsrum i boliger, kostskoler, sygehjem, plejehjem, døgninstitutioner og lignende bygninger, der anvendes til overnatning. Samme grænse gælder i undervisnings- og daginstitutionsbøgeri (skoler, gymnasier, uddannelsesinstitutioner mv., samt børneinstitutioner, skolefritidsordninger mv.).

Lokalplanområdet grænser op til Strandvejen, men lokalplanen giver ikke mulighed for opførelse af nybyggeri ud mod vejen. Det vurderes, at lokalplanen ikke vil give anledning til en øget trafikmængde.

Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal det ved målinger og/

eller beregning eftervises, at de gældende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.

Miljøvurdering

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. Som følge af en screening af lokalplanen efter lovens §3 bilag 2 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.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanen forudsætter, at der gives dispensation for skovbyggelinien fra Skov- & Naturstyrelsen.

En fuld udnyttelse af byggefelt A forudsætter dispensation fra byggelinien på 46m vedrørende gastransmissionsledning langs Staurbyskovvej fra Energinet DK.

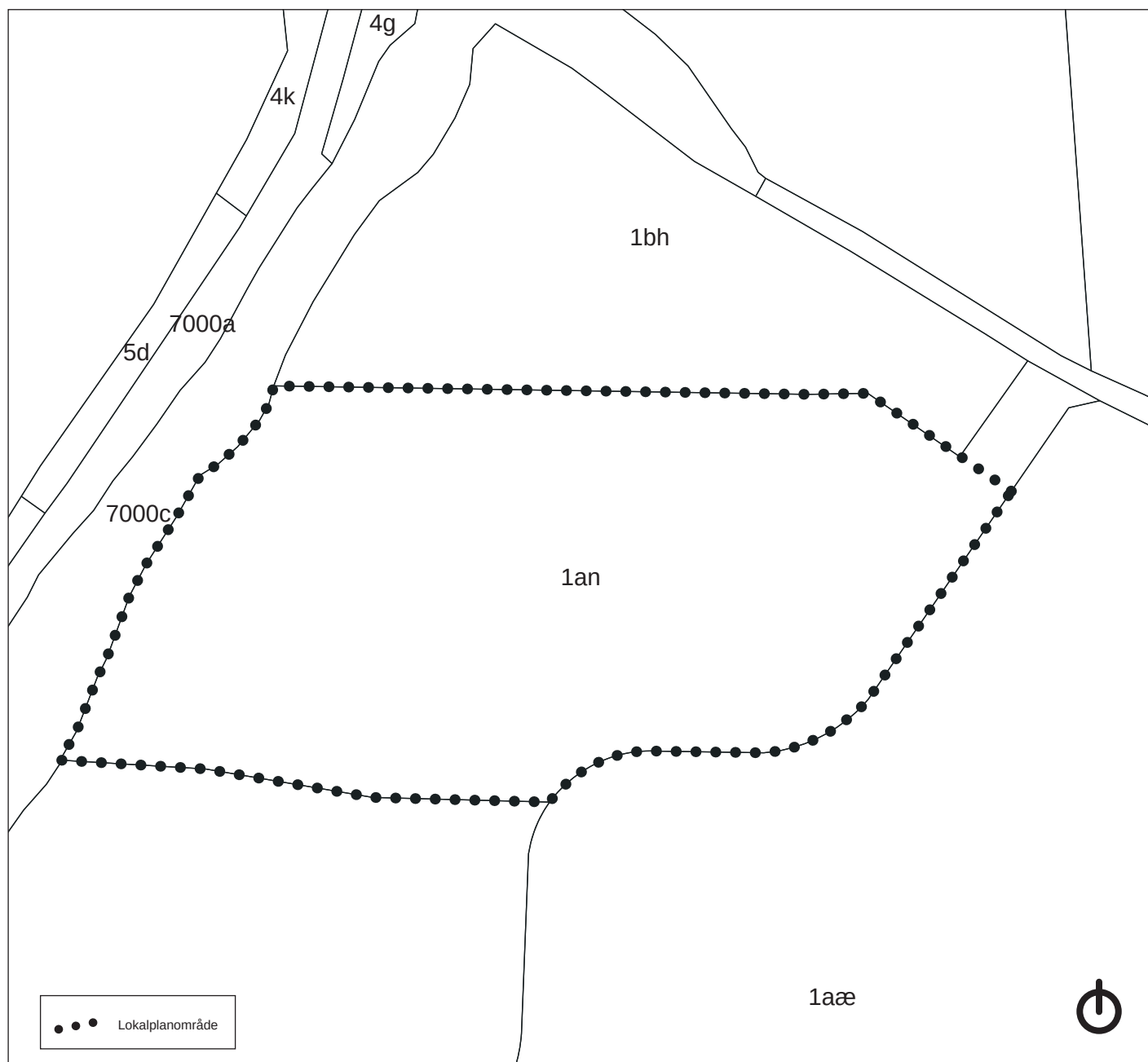


Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 112
Strib Idrætsefterskole

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål: 1: 2.000

Dato: 1. januar 2008

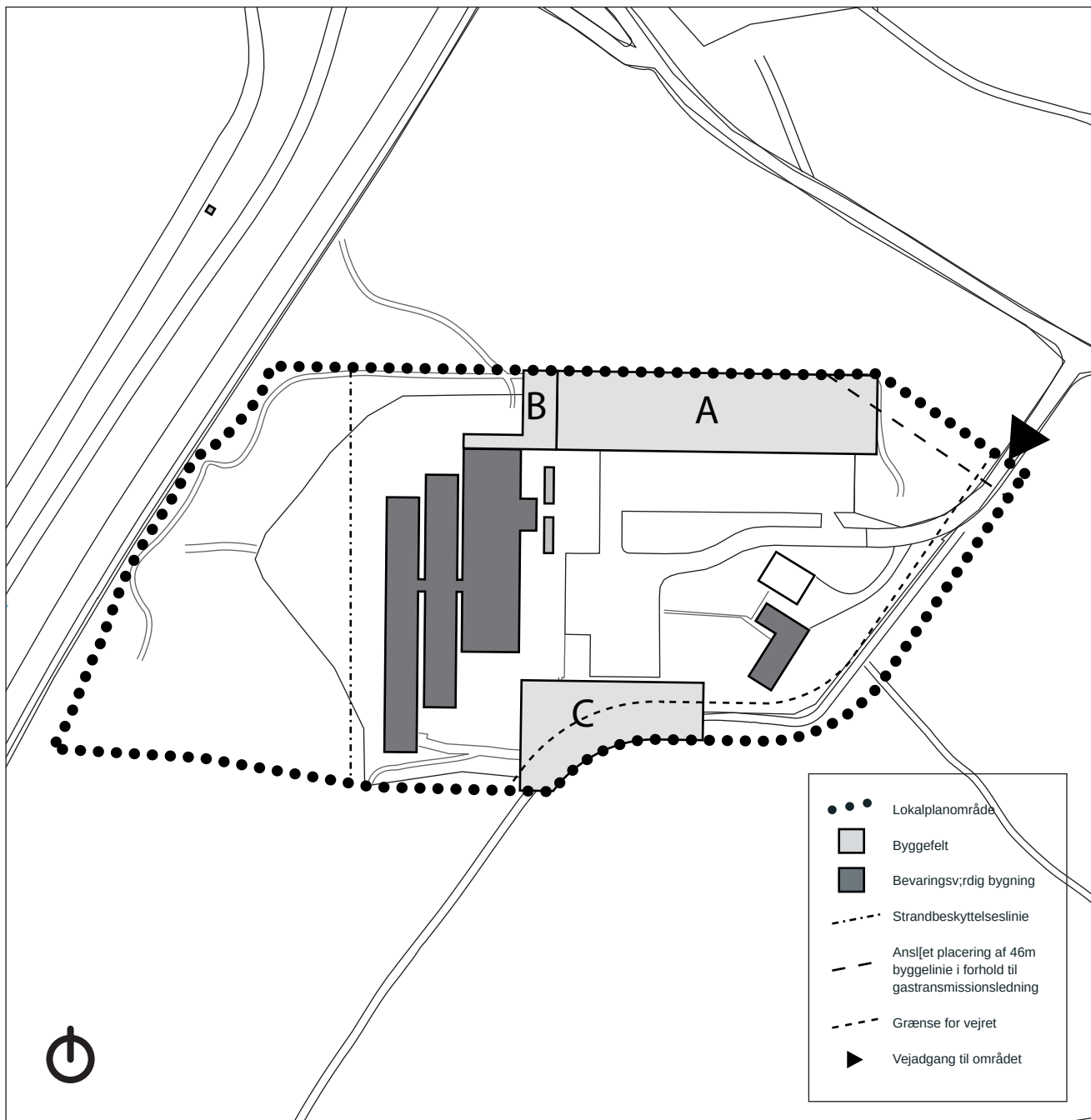


Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 112
Strib Idrætsefterskole

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål: 1: 2.000

Dato: 1. januar 2008





Middelfart
KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen
Østergade 21 og Østergade 28
5580 Nørre Aaby
www.middelfart.dk