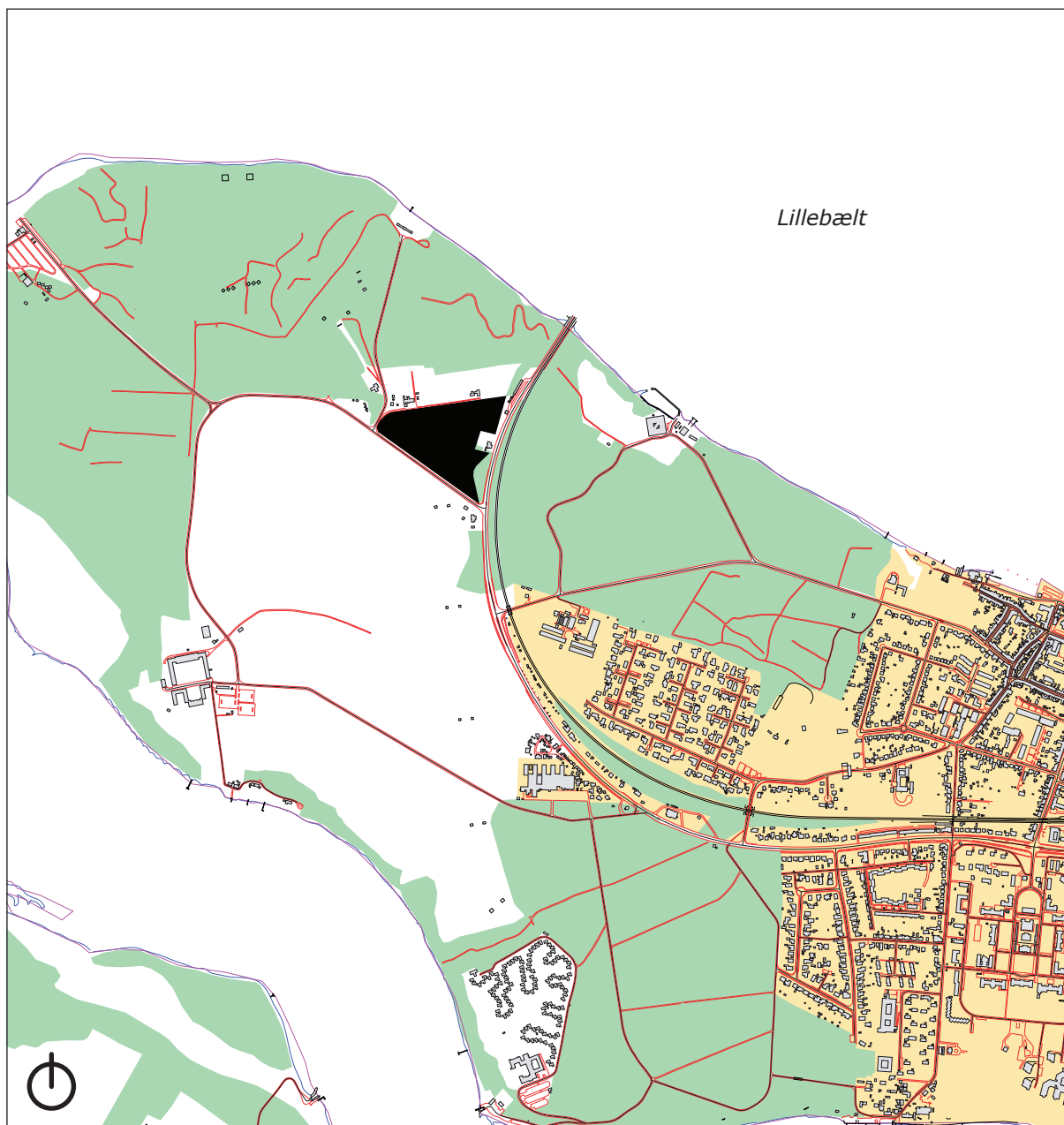




Lillebælt



Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 121

og kommuneplantillæg nr. 30 til Kommuneplan 2001-2013

Aktivitetsområde og camping ved Brovejen/Galsklintvej

September 2009

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

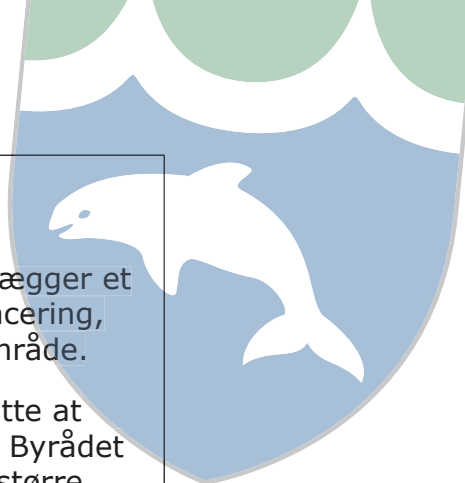
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

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. 121

**Aktivitetsområde og camping ved Brovejen/
Galsklintvej**

Indhold

INDLEDNING	5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	6
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	9
VEDTAGELSESPÅTEGNING	15
REDEGØRELSE	17
LOKALPLANENS INDHOLD	17
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	19
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	19
SERVITUTTER	24
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	25
BILAG	27
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT	27
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT	29
KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	31
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 30	33

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet, der udgør et areal på ca. 5 ha, ligger på Hindsgavlhalvøen vest for Middelfart By. Området, der ligger på hjørnet af Brovejen og Galsklintvej, anvendes i dag som landbrugsareal.

Lokalplanområdet er kuperet med en terrænvariation på ca. 8 m. Det sydlige "hjørne" af arealet er nyplantet fredskov, mens den vestlige del af området gennemskæres af to højspændingsledninger, der forløber nordvest-sydøst.

Lokalplanområdet ligger i landzone og er kommunalt ejet.

Hindsgavlhalvøen rummer en lang række rekreative og naturmæssige kvaliteter, herunder et velbevaret herregårdslandskab med plantager, skove og store åbne markfelter. Jorden hørte i sin tid til Hindsgavl Slot, der ligger en lille kilometer sydvest for lokalplanområdet, men hovedparten blev i 1921 købt af Middelfart Kommune. Med kommunens køb indledtes en ny epoke, hvor der bl.a. blev åbnet for fritidskulturens behov med bl.a. dansested, friluftsteater, kolonihaver, stadion og ferieby.

Hindsgavl Camping ligger lige nord for området, mens områdets anden campingplads - Galsklint Camping - ligger på spidsen af halvøen. Lokalplanområdet afgrænses mod nord således



Lokalplanområdets placering ved Brovejen og Galsklintvej i Middelfart.



Hindsgavl Camping nord for området



Højspændingstracéer i den vestlige del af lokalplanområdet



Udsigt til den fremtidige Dyrehave mod syd



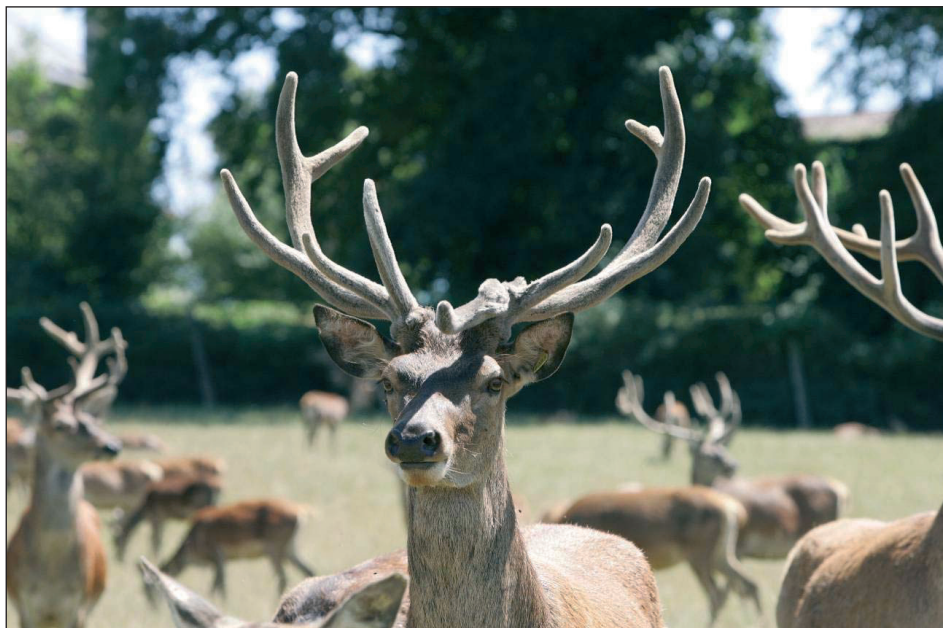
Skov og nabobebyggelse mod Brovejen

af Hindsgavl Camping, samt en privat beboelse. Mod sydvest grænser området op til Galsklintvej og et stort åbent landbrugsområde. Endelig grænser området mod øst op til et fredskovareal, en naboejendom med tilhørende håndværksvirksomhed samt til Brovejen. Cirka 400 m mod nordøst ligger Lillebælt og den gamle Lillebæltsbro.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen har sit afsæt i projektet "Naturparken Hindsgavl Dyrehave", hvor det eksisterende ca. 90 ha store landbrugsareal sammen med tilstødende skovareal på ca. 80 ha planlægges udviklet som regionalt udflugtssted i form af offentlig naturpark og dyrehave med forskellige rekreative aktiviteter.

Etableringen af naturparken og dyrehaven giver mulighed for at udbygge de eksisterende rekreative muligheder, herunder stinettet og formidlingen omkring Hindsgavlhalvøen. Anlæg



Det er valgt at udsætte kron- og dådyr i dyrehaven.

af "grønne ruter" gennem området vil kunne lede besøgende rundt til de forskellige oplevelsesmuligheder - slyngede stier, kuperet terræn med gammel løvskov, markante enkeltstående træer, lysninger, små lunde, udsigt over sund og bælt og - ikke mindst - dyrene i dyrehaven og på Sudden. Kron- og dådyr er velegnede til pleje af store arealer, da de gerne græsser og dermed hjælper med til at holde landskabet åbent.

Lokalplanområdet udgør det ene af i alt to "aktivitetsområder", som tænkes etableret i naturparken. Aktivitetsområdet ved Brovejen/Galsklintvej kommer i praksis til at fungere som



Lokalplanområdet er det ene af i alt to aktivitetsområder i Naturparken Hinds-gavl Dyrehave. Det andet placeres ved Galsklint Camping.



"hovedindgangen" til dyrehaven. Aktivitetsområdet skal bl.a. indeholde formidlingscenter, naturlegeplads, "klappezoo", parkeringsfaciliteter, toiletter mv. Jævnfør kortbilag 3.

Selve bygningen med formidlingscentret skal visuelt og funktionelt afspejle den tætte kontakt og slægtskabet med naturen. Den kan indeholde rum til udstilling og formidling, undervisning, kontor og toiletter.

Formålet med lokalplanen er således at muliggøre etableringen af de nye anvendelser og anlæg i aktivitetsområdet. I den forbindelse lægges særlig vægt på, at alle anlæg - formidlingscenter, legeplads, parkering mv. - gives en særlig stedtilpasset udformning mht. materialer, formgivning, landskabstilpasning osv. På den måde sikres det, at området og turen rundt i Dyrehaven bliver en så overbevisende og "helstøbt" oplevelse som muligt. Planen skal endvidere af hensyn til trafiksikkerheden i området sikre muligheden for at indpasse en stibro mellem lokalplanområdet og selve dyrehaven lige syd for.

Endelig skal planen muliggøre en eventuel udvidelse af Hinds-gavl Camping. Udvidelsen vil udgøre den nordvestlige del af arealet, som ligger i umiddelbar tilknytning til den eksisterende campingplads, jf. kortbilag 3 (Illustrationsplanen).



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 121

Aktivitetssområde og camping ved Brovejen/Galsklintvej

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål

- at sikre, at området kan anvendes til rekreative formål i form af aktivitets- og serviceområde i tilknytning til Naturparken Hindsgavl Dyrehave samt udvidelse af Hindsgavl Camping,
- at sikre, at indpasning og udformning af bebyggelser, anlæg og beplantning sker under helt særlig hensyntagen til landskabet,
- at sikre interne stiforbindelser samt stitilslutning til Dyrehaven mod syd, og
- at sikre, at vejadgang til området sker fra Galsklintvej og Søbadvej.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

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

Hindsgavl, Middelfart Jorder:
del af matr. nr. 1a

samt alle parceller, der efter den 19. marts 2009 udstykkes inden for området.

2.
Lokalplanområdet opdeles i delområde I og II, som vist på kortbilag 1.

3.
Lokalplanområdet ligger i landzone. Zonestatus ændres ikke.

4.
Lokalplanen erstatter de nødvendige tilladelser til byggeri og ændret anvendelse efter Planlovens § 35 stk. 1 (Landzonetilladelse).



§ 3. Områdets anvendelse

1.

Delområde I

Delområdet må anvendes til rekreative formål, herunder faciliteter som parkering, formidlingscenter, servicebygning, naturlegeplads o.l. med tilknytning til driften af Hindsgavl Dyrepark.

2.

Delområde II

Delområdet må anvendes til rekreative formål i form af grønt område og campingformål - plads til opstilling af campingvogne, telte o.l. med tilhørende toiletbygning, P-plads mv. Delområdet må ikke anvendes til vintercampering.

Det forudsættes at vintercampering - som i dag - sker inden for rammerne af den eksisterende campingplads nord for Søbadvej.

§ 4. Udstykning

Ingen bestemmelser.

§ 5. Veje, stier og parkering

1.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Galsklintvej og Søbadvej som vist i princippet på kortbilag 2. I delområde I kan der etableres 2 vejadgange til den offentlige vej Galsklintvej og i delområde II kan der etableres vejadgang til den offentlige vej Søbadvej via den private indkørsel til Hindsgavl Camping.

2.

Veje, stier og parkeringspladser skal anlægges så de falder naturligt ind i landskabsbilledet og understøtter naturpræget af området.

3.

Der udlægges areal til interne veje og vendepladser, som vist i princippet på kortbilag 2. Interne ensrettede veje skal anlægges med en kørebanebredde på 4,5 meter - dog 6 meter ved dobbeltrettet vej. Veje og vendepladser skal fremtræde med fast belægning eller grus, der materiale- og farvemæssigt passer godt ind i området.

De på kortbilag 2 viste veje tænkes udformet med ensretning.

4.

Inden for lokalplanområdet skal sikres areal til stier samt stitilslutninger med en placering, som vist i princippet på kortbilag 2. Hovedstier skal udlægges i min. 2,5 meters bredde. Stier



skal anlægges i herregårdsgrus, stenmel o.l.. Herudover kan der etableres trampestier.

I områdets vestlige del - mod Galsklintvej - etableres stitilslutning til Dyrehaven. Tilslutning kan evt. ske i form af stibro.

5.

Inden for området skal der udlægges det nødvendige areal til parkering i forhold til områdets anvendelse. Parkering for handicappede borgere skal etableres efter gældende regler og skal placeres hensigtsmæssigt, fx tæt ved formidlingscentret, og udføres med befæstet overflade.

Parkering i øvrigt disponeres med permanente og supplerende pladser, som vist i princippet på kortbilag 3 (Illustrationsplanen). Permanente p-pladser skal af hensyn til afvanding anlægges med gennemtrængelig belægning samt underopdeles af plantefelter mv. som vist i princippet på illustrationsplanen. Det supplerende p-areal skal fremtræde i græs.

Øst for adgangsvejen etableres endvidere parkering og vendeplads for busser, jf. kortbilag 3.

§ 6. Tekniske anlæg

1.

Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.

2.

Der kan opsættes/indpasses anlæg til vedvarende energi, fx solcelleanlæg, solfanger, jordvarme osv. Der skal dog sikres en god harmoni ift. omgivelserne eller bygningen, som anlægget opsættes på. Øvrige tekniske installationer skal være skjult i bygninger eller indgå bevidst som arkitektoniske elementer i bebyggelsen, f.eks. med geometrisk eller skulpturel udformning.

3.

Inden for området må ikke opsættes udendørs antenner, der er synlig fra veje og stier. Parabolantenners skal placeres så antennens højeste punkt ikke er højere end maksimalt 1,8 meter over terræn.

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.

Ved ønske om etablering af et teknisk anlæg skal der indhentes forudgående tilladelse ved Middelfart Kommune.



§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Delområde I

Ny bebyggelse skal i princippet placeres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt. Der kan i alt opføres én sammenhængende bygning med et samlet bruttoetageareal på højst 500 m².

Uden for byggefeltet kan etableres enkelte mindre bygninger i form af læskure og lignende typer overdækkede opholdsmuligheder.

2.

Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger må opføres i maks. 1 etager og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over terræn. Bygningen må dog delvist udføres med 2 etager og skal i øvrigt formgives og indpasses i henhold til terrænet.

3.

Delområde II

Der kan opføres en mindre toiletbygning (maks. 50 m²) i højst 1 etage og med en maksimal bygningshøjde på 5,0 meter. Der kan desuden midlertidigt opstilles campingvogne, telte mv. - dog ikke i vinterperioden.

4.

Hele lokalplanområdet

Der kan terrænreguleres svarende til +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn. Yderligere terrænregulering må kun ske med Byrådets tilladelse.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Delområde I

Ny bebyggelse skal minimum opføres som lavenergihuse af klasse 1, jf. bygningsreglementets til enhver tid gældende klassifikationer.

2.

Bebyggelse og øvrige anlæg i lokalplanområdet skal arkitektonisk og materialemæssigt udformes, så de dels afspejler områdets rekreative og naturmæssige funktioner, og dels har et indbyrdes slægtskab mht. form og materialer.

Til facader skal fortrinsvist anvendes træ, metal, tegl, natursten, glas og lignende naturmaterialer. Facader skal fremtræde i farverne sort, hvid, jordfarver eller i materialernes naturlige farve. Udvalgte anlæg - fx på naturlegepladsen - kan fremtræde i andre farver. Tage skal dækkes med mørkt tagpap, naturskifer, glas, zink, kobber, græs eller grus/småsten.



3.
Eventuelle udendørs oplag skal afskærmes af hegn eller af beplantning.

4.
Eventuel belysning af bygninger o.l. skal være i harmoni med omgivelserne og må ikke virke dominerende.

5.
Delområde II
Toiletbygningen skal udføres i træ malet i mørke jordfarver.

6.
Hele lokalplanområdet
Inden for området må ikke skiltes bortset fra mindre henvisningsskilte med færdselsmæssige og informationsmæssige formål. Der kan dog opsættes et skilt (pylon) på maks. 2,0 x 0,8 meter ved indkørsel til delområde I fra Galsklintvej.

Der må ikke opstilles reklame flagstænger i området.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.
Delområde I
Lokalplanområdet skal indrettes med forskellige aktivitetsmuligheder, beplantninger mv., som vist i princippet på kortbilag 3 (Illustrationsplanen). De beplantede arealer kan både fremtræde med en åben parkagtig karakter, såvel som mere lukkede og "intime" landskabsrum.

2.
Resterne af det kulturhistoriske fundament fra et flak brugt under 2. verdenskrig beliggende på "knolden" i den østlige ende af delområdet skal bevares.

3.
Delområde II
Delområdet skal fremtræde som åbent græsareal med spredte solitære træer jævnt fordelt over området. Området skal desuden afgrænses af et afskærmende beplantningsbælte, som vist i princippet på kortbilag 3 (Illustrationsplanen). Der skal i alt indpasses 10-12 solitære træer på arealet.

4.
Hele lokalplanområdet
Eksisterende beplantning i området skal som udgangspunkt bevares. Dog kan der ske fældning og anden tilpasning ifm. realiseringen af de beplantningsmæssige anlæg og principper - herunder busholdepladsen - som vist på kortbilag 3. Der kan tilsvarende ske almindelig udtynding/vedligehold/genplantning af områdets beplantning.



Til supplerende beplantning skal der tages udgangspunkt i den egnstypiske beplantning, fx eg, bøg og ask. Til begrønning af p-arealer skal anvendes lave og krybende plantearter samt enkelte solitære træer. Større flader skal fremtræde åbne med græs, engkarakter o.l., der evt. kun slås enkelte gange årligt.

5.
Overgangen mellem delområde I og II skal markeres med et 3 meter bredt beplantningsbælte, som vist i princippet på kortbilag 3 (Illustrationsplanen). Til beplantning skal anvendes tjørn, slåen, vrietorn, kornel med overstandere af stilk eg, ask og mirabel.

6.
Hegning i området må kun være i form af træ/pilehegn, trådhegn eller levende hegn.

7.
Belysning i området må kun ske med lave lamper som "ledelys". Alternativt kan anvendes lysbånd i belægning eller terræn.

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.
Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret parke-ring, jf. § 5.

2.
Udvidelse af campingpladsen må ikke ske før der er etableret beplantningsbælte mod aktivitetsområdet, jf. § 9.

§ 11. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 12. 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 7. september 2009.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Søren Andersen
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort i Melfar Posten d. 16. september 2009.

LOKALPLANENS INDHOLD

Forud for lokalplanlægningen er der udarbejdet en dispositionsplan med forslag og idéer til indretning og udformning af aktivitetsområdet. Dispositionsplanen danner således baggrund for lokalplanudarbejdelsen.

Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanen muliggør indretning af et aktivitetsområde i tilknytning til den planlagte naturpark og dyrehave på Hindsgavl samt udvidelse af Hindsgavl Camping. Lokalplanområdet er derfor opdelt i to delområder, hvor delområde I skal anvendes til aktivitetsområde og delområde II til campingformål.

Aktivitetsområdet placeres på hjørnearealet ved Brovejen og Galsklintvej og kommer på denne måde til at fungere som ankomst til naturparken. Området kan rumme en række forskellige funktioner knyttet op på den rekreative anvendelse, fx: Formidlingscenter med udstilling og kontor til naturvejleder, toiletter, parkering, naturlegeplads, motionsbane, klappe-zoo, rekreative stier osv., jf. illustrationsplanen nedenunder.

Området skal overvejende fremtræde rekreativt og grønt, hvorfor der er begrænsede muligheder for at indpasse bebyggelse. Konkret må der indpasses bebyggelse på maks. 500 m² i over-



Dispositionsplan - forslag til disponering og indretning af aktivitetsområde og udvidelse af campingplads.



vejende 1 etage og med en placering inden for byggefeltet, der er vist på kortbilag 2. Byggefeltet er udlagt rummeligt, da der endnu ikke foreligger et konkret projekt og derfor ikke ønsker at udelukke nye arkitektoniske og funktionelle vinkler.

I planen stilles endvidere krav om, at bebyggelse - og anlæg i det hele taget - skal gives en udformning der tydeligt afspejler områdets rekreative funktion og den tætte sammenhæng med naturen. Bebyggelse skal således tilpasses terrænet og opføres i naturmaterialer som ufarvet træ, metal, natursten, glas, gummi osv. Øvrige anlæg i området - legeplads mv - skal ligeledes fremtræde i naturmaterialer, men må gerne delvist males. Endelig stilles der i planen særlige krav til indpasning af belysning.

Delområde II skal fungere som supplement til den eksisterende campingplads til opsætning af campingvogne, telte mv. samt tilhørende parkeringsfaciliteter, jf. illustrationsplanen s. 17. I området må således ikke opføres bebyggelse bortset fra en mindre toiletbygning til brug for gæsterne.

Veje, stier og parkering

Vejadgang til aktivitetsområdet skal ske fra Galsklintvej. En eventuel udvidelse af campingpladsen skal vejbetjenes fra Søbadvej via den private indkørsel til bl.a. Hindsgavl Camping. Internt i området etableres en ensrettet "vej-sløjfe" med adgang til p-områder og formidlingscenter, jf. illustrationsplanen.

Der etableres også et internt stisystem, hvor man får mulighed for at nå rundt til områdets mange forskellige aktiviteter. Planen giver mulighed for at etablere stitilslutninger til Naturparkens øvrige stisystem ved Galsklintvej mod vest. Tilslutningen kan fx - og ud fra terræn- og trafikikkerhedsmæssige betragtninger - etableres som stibro med adgang direkte ind i Dyrehaven.

De primære p-områder for biler og busser placeres ud mod Galsklintvej. Disse indrettes med grusbelægning, hvorimod det supplerende p-område ved formidlingscentret kan henligge fx som græsareal uden for højsæsonen. P-pladser til parkering for handicappede borgere indrettes med fast belægning.

Veje, stier og parkeringspladser skal anlægges så de naturligt falder ind i landskabsbilledet og understøtter naturpræget af området.

Ubebyggede arealer og beplantning

Dispositionsplanen for området indeholder konkrete forslag til indretning og placering af aktivitetsområdets brede vifte af faciliteter samt indretning af campingpladsens udvidelse. Disponeringen er sket under nøje overvejelser omkring områdets landskabsmæssige og beplantningsmæssige forudsætninger samt højspændingstracéet mod vest.



Indretningen af de ubebyggede arealer og indpasningen af yderligere beplantning mv. skal således ske med udgangspunkt i kortbilag 3, men med mulighed for mindre ændringer og "fortolkninger".

Som udgangspunkt skal den eksisterende beplantning i området bevares, men med mulighed for fældning/tilpasning hvor det er nødvendigt af hensyn til realiseringen af dispositionsplanen. I planen stilles tillige krav til brug af plantevalg samt hegn.

I forbindelse med etablering af parkeringsmulighederne skal der påregnes en dræning af området. Drænvandet kan overvejes udnyttet til et landskabselement, fx et vandhul.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet ligger i landzone og er derfor ikke omfattet af kommuneplanens rammer.

Med lokalplanen bliver det muligt at anvende området til forskellige rekreative formål, herunder aktivitets- og servicefaciliteter med tilknytning til Hindsgavl Dyrehave samt udvidelsesmulighed for Hindsgavl Camping. Lokalplanen er således ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2001-2013, hvorfor der er udarbejdet et tillæg til planen. Kommuneplantillægget, der benævnes nr. 30, er indsat bagest i planen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kystbeskyttelse

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

For ny bebyggelse og nye anlæg i kystnærhedszonen skal der redegøres for den visuelle påvirkning af kystlandskabet.

Lokalplanområdet ligger 300-400 meter fra kysten, men grundet de varierende terrænformer og de mange tilstødende skovarealer er området ikke synligt fra kysten. Planen muliggør kun ny bebyggelse i begrænset omfang - maks. 300 m² delvist i 2 etager og med en maks. bygningshøjde på 8,5 meter. Der stilles endvidere krav om, at bebyggelse i særlig grad skal tilpasses terrænet samt udformes i materialer der harmonerer med de naturskønne omgivelser. På den baggrund er det Byrådets skøn, at området ikke vil fremtræde negativt i samspillet med kystlandskabet.



Strandbeskyttelseslinje

Et mindre område i den nordøstligste del af lokalplanområdet er omfattet af 300 m strandbeskyttelseslinje, jf. kortbilag 1. Formålet med beskyttelseszonen er at sikre en generel friholdelse af kystområderne imod indgreb, der ændrer den nuværende tilstand og anvendelse.

Realisering af en eventuel beplantning i områdets nordøstlige hjørne forudsætter, at der opnås dispensation fra strandbeskyttelseslinjen.

Fredskov

Den sydøstlige del af lokalplanområdet er fredskov. Indpasningen af p-plads til busser (se kortbilag 3) forudsætter at der dispenseres fra fredskovpligten.

Skovbyggelinje

Hele lokalplanområdet er omfattet af 300 meter skovbyggelinje. Lokalplanens realisering forudsætter, at der dispenseres fra skovbyggelinjen.

Lovgivning omkring camping

Udvidelse af campingpladsen i planens delområde II kræver tilladelse iht. campingreglementet, ligesom etablering og drift skal ske i henhold til Lov om sommerhuse og camping mv. samt campingreglementet.

Landbrugspligt

Området er omfattet af landbrugspligt. Det er ikke en forudsætning for planens realisering, at landbrugspligten ophæves.

Højspændingsledninger

Gennem områdets vestlige del forløber to ledningstracéer for højspænding (400 kV), jf. kortbilag 2. Omkring ledningerne er der deklareret et respektareal på 25,6 til 31,6 meter, inden for hvilke etablering af bebyggelse, anlæg, beplantning osv. kun må ske på særlige vilkår og med særlig tilladelse, bl.a. i henhold til sikkerheden.

Der blev den 17. april 2009 offentliggjort en plan for forskønnelse af det eksisterende 400 kV højspændingsnet ved byer og naturområder. Planen angiver flere forskellige løsningsmuligheder for at forskønne 400 kV-nettet på korte udvalgte strækninger herunder tracéet Lillebælt – Gamborg, men der er endnu ikke truffet beslutning om hvilken løsningsmodel der ønskes realiseret og hvornår ved de enkelte lokaliteter.

Byggefeltet, i delområde I, strækker sig ind under højspændingsledningen inkl. respektarealet, så den fulde udnyttelse af byggefeltet kan kun ske, såfremt der vælges en løsningsmodel, der medfører ændringer i tracéet henover lokalplanområdet.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Ingen gældende planer.

Regionplanen

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanens område ligger inden for et område med begrænsede drikkevandsinteresser.

Særlige interesseområder - landskab og geologi

Lokalplanens område er en del af både et større sammenhængende landskabsområde og et særligt landskabeligt/geologisk beskyttelsesområde. Det betyder at området som udgangspunkt skal friholdes for bebyggelse, anlæg, beplantning mv. som kan forringe områdernes landskabsmæssige værdi.

Lokalplanen muliggør kun indpasning af bebyggelse og anlæg i begrænset omfang og med helt specifikke krav til indpasning og udformning. Endvidere stilles særlige krav til indpasning - placering, type osv. - af ny beplantning i området. På den baggrund vurderes det, at planlægningen ikke er i strid med natur- og landskabsbeskyttelsen.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med retningslinjerne i Regionplan 2005.

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for Trefor's forsyningsområde.

Spildevand

Spildevand fra ny bebyggelse skal tilsluttes offentlig kloak. Regnvand skal håndteres lokalt ved nedsivning eller ledes til recipient.

Varmeforsyning

Området ligger udenfor område udlagt til kollektiv varmforsyning. Der etableres ikke kollektiv varmforsyning, da byggeriet som minimum skal opføres som lavenergiklasse 1.

Forurening

Middelfart Kommune er ikke bekendt med, at der er sket forurening i lokalplanområdet.

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

Museumsloven

Odense Bys Museer har oplyst, at der på arealet er opsamlet mange flintredskaber fra store dele af bondestenalderen og den ældste del af bronzealderen. Disse stammer efter al sandsynlighed fra bopladser på arealet og muligvis enkelte grave. Fun-



det er et jordfast fortidsminde, der er omfattet af museumslovens § 27 (lov nr. 473 af 7. juni 2001).

For at afklare fortidsmindets udstrækning, bevaringstilstand m.v. vil det være nødvendigt at foretage en arkæologisk forundersøgelse, før anlægsarbejdet iværksættes. På grundlag af forundersøgelsen kan det vurderes, om der skal laves en egentlig arkæologisk udgravning på området eller dele heraf. Inden anlægsarbejder, byggemodning, byggeri eller lignende igangsættes skal Odens Bys Museer kontaktes.

Kulturhistoriske bevaringsværdier

I den østlige ende af delområde 1 - på "knolden" - findes rester af et flak, der bevares som fortælling om tyskernes tilstedeværelse omkring Lillebæltsbroen i perioden 1940-45. Tyskernes tilstedeværelse var ganske markant ved beslaglæggelse af Brogade 2-4, Hindsgavl (i perioder), Grimmerhus (fra 1943) mv. Lillebæltbroen var af strategisk betydning under krigen. Broen blev befæstet bl.a. med kanonstillinger omkring broen (de såkaldte flak). Den stærke befæstning med antiluftskyts gjorde, at det var farligt for fjendtlige fly at passere Lillebælt. 7 fly styrtede ned i eller ved Lillebælts nordlige del. Formidling af historien skal ske i tråd med den øvrige formidling af halvøens kulturhistorie.

Handicapforhold

Indretning af området - herunder placeringen af handicap-P-pladser - skal ske under hensyntagen til adgangsforhold for borgere med handicap.

Trafikstøj og støj fra skydebane

Lokalplanområdet berøres af støj fra henholdsvis Brovejen, jernbanen lige øst for Brovejen samt skydebanerne beliggende Søbadvej 7 og 11.

Det skal sikres, at støjniveauet ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for "Støj fra vejtrafik" (p.t. vejledning nr. 4/2007). Støjniveauet på facader ved bolig, børnehaver, vuggestuer, skoler og undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler o.l., kolonihaver, parker og udendørs opholdsarealer må således ikke overstige $L_{den} = 58$ dB. Tilsvarende skal det sikres, at støjniveauet for støj fra jernbaner ikke overstiger de grænseværdier, der fremgår af tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner". For rekreative områder i det åbne land (sommerhusområder, campingpladser) er grænseværdien 59 dB, mens den for rekreative områder i eller nær byområder (bydelsparke, kolonihaver, nyttehaver, turistcampingpladser) er 64 dB. Støjgrænsen for skydebanerne er fastlagt til 68 dB inden for nærmere angivne konsekvensområder samt iht. miljøgodkendelse.

Til brug for vurdering af de trafikstøj-mæssige forhold i lokalplanområdet er der udarbejdet et særskilt notat, der kortlægger

støjniveauet fra henholdsvis vejtrafik, jernbane og skydebane. Konklusionerne i notatet er følgende:

Jernbanestøj

Kortlægningen af jernbanestøj sandsynliggør, at en stor del af området mellem Brovejen, Galsklintvej og Søbadvej, sandsynligvis belastet med jernbanestøj, omkring grænseværdien L_{den} 64 dB. Kortlægningen antyder, at en del af aktivitetsområdet samt området for udvidelse af campingpladsen, formodentlig kan udsættes for jernbanestøj med op til 65 dB. Den vestlige del af området, vil sandsynligvis gå fri for jernbanestøj over 65 dB.

Støjmessigt set er der ikke mulighed for en bedre udvidelse af den eksisterende campingplads og gæsterne kan ud fra den eksisterende placering, ikke forvente at området ligger støjsvagt. På den baggrund vurderes det acceptabelt, at de vejledende grænseværdier for støjfølsomt område overskrides.

Af vejledningens to retningslinier, fremgår det at campingpladser ikke bør lokaliseres hvor togstøjbidraget ligger over 64 dB. Af støjkortlægningen for togstøj fremgår det, at den planlagte udvidelse af campingpladsen placeres inden for støjintervallet fra 60–65 dB. Jernbanen ligger øst for campingpladsen og støjintervallet strækker sig fra øst mod vest - støjen fra jernbanen er aftagende fra øst mod vest. Udvidelsen af campingpladsen skal ligge i den vestlige "ende" af støjintervallet. Det vurderes at der er stor sandsynlighed for at udvidelsen, støjmessigt, placeres inden for den laveste ende af støjintervallet og der er dermed sandsynlighed for at udvidelsen overvejende vil belastes med støj omkring 64 dB og derunder. På den baggrund vurderes det acceptabelt at planlægge udvidelsen af campingpladsen inden for et støjinterval der overstiger 64 dB med maksimalt 1 dB.

Af vejledningen fremgår yderligere, at udendørs opholdsarealer bør sikres et støjniveau på under 64 dB. Den foreslåede lokalisering af aktivitetsområdet og parkeringsarealerne, vurderes at være den mest hensigtsmæssige placering – da en alternativ placering, uden for de støjbelastede områder, vil medføre at aktiviteterne inkl. trafikken flyttes ud i et mere støjfølsomt naturområde.

Det vurderes ydermere at være af væsentlig værdi for informationscenterets succes, at der kan etableres et udendørs aktivitetsområde i sammenhæng hermed. Som for campingpladsudvidelsen vurderes, at der er stor sandsynlighed for at centeret og aktivitetsområdet, støjmessigt placeres inden for den laveste ende af støjintervallet og det er dermed sandsynligt at aktivitetsområdet overvejende vil belastes med støj omkring 64 dB og derunder. På den baggrund vurderes det acceptabelt, at planlægge aktivitetsområdet inden for et støjinterval der overstiger 64 dB med maksimalt 1 dB.



Vejtrafikstøj

Kortlægningen af trafikstøj sandsynliggør, at området tiltænkt aktivitetsområdet samt området for udvidelse af campingpladsen, ikke belastes med trafikstøj over grænseværdien L_{den} 58 dB.

Støjmåssigt forventes/vurderes der ingen problemer i lokalplanområdet.

Skydebanestøj

Konsekvensområdet for skydebanestøj, fra skydebanen beliggende Søbadvej 7, rækker ind over den vestlige del af området. Inden for dette område kan man, når der skydes, forvente et støjbidrag på op til 68 dB(A). En mindre del af den planlagte campingpladsudvidelse ligger inden for konsekvensområdet. Der bør i lokalplanen sættes krav til at den del af udvidelsen ikke kan anvendes til overnatning. Derudover forventes der støjmåssigt ingen problemer i lokalplanområdet.

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.

Bonusvirkning

Lokalplanområdet skal vedblive at ligge i landzone og lokalplanen indeholder bestemmelse om, at den erstatter de tilladelser efter Planlovens § 35 stk. 1 (landzonetilladelse), som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse (bonusvirkning). Jævnfør endvidere § 2 stk. 4 i bestemmelserne.

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. Nedenfor er de servitutter, der kan have betydning for den planlagte anvendelse:

Matr. nr. 1a, Hindsgavl, Middelfart Jorder
Tinglyst: 9.8.1943
Titel: Dok om højspænding mv.

Matr. nr. 1a, Hindsgavl, Middelfart Jorder
Tinglyst: 17.4.1963
Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

Matr. nr. 1a, Hindsgavl, Middelfart Jorder
Tinglyst: 28.1.1971
Titel: Dok om master mv. Ikke til hinder for prioritering



Matr. nr. 1a, Hindsgavl, Middelfart Jorder
Tinglyst: 28.1.1971
Titel: Dok om master mv. Ikke til hinder for prioritering

Matr. nr. 1a, Hindsgavl, Middelfart Jorder
Tinglyst: 21.11.1988
Titel: Dok om fredskov mv

Matr. nr. 1a, Hindsgavl, Middelfart Jorder
Tinglyst: 3.1.1989
Titel: Dok om master mv. Ikke til hinder for prioritering

Matr. nr. 1a, Hindsgavl, Middelfart Jorder
Tinglyst: 9.5.1995
Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Private tilstandservitutter, der er i strid med lokalplanen ved lokalplanens endelige vedtagelse, aflyses. Middelfart Kommune gør opmærksom på, at man ikke ansvarer for eventuelle fejl og mangler i oversigten.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanens realisering forudsætter at Skov & Naturstyrelsen dispenserer fra fredskovpligten.

Middelfart Kommune

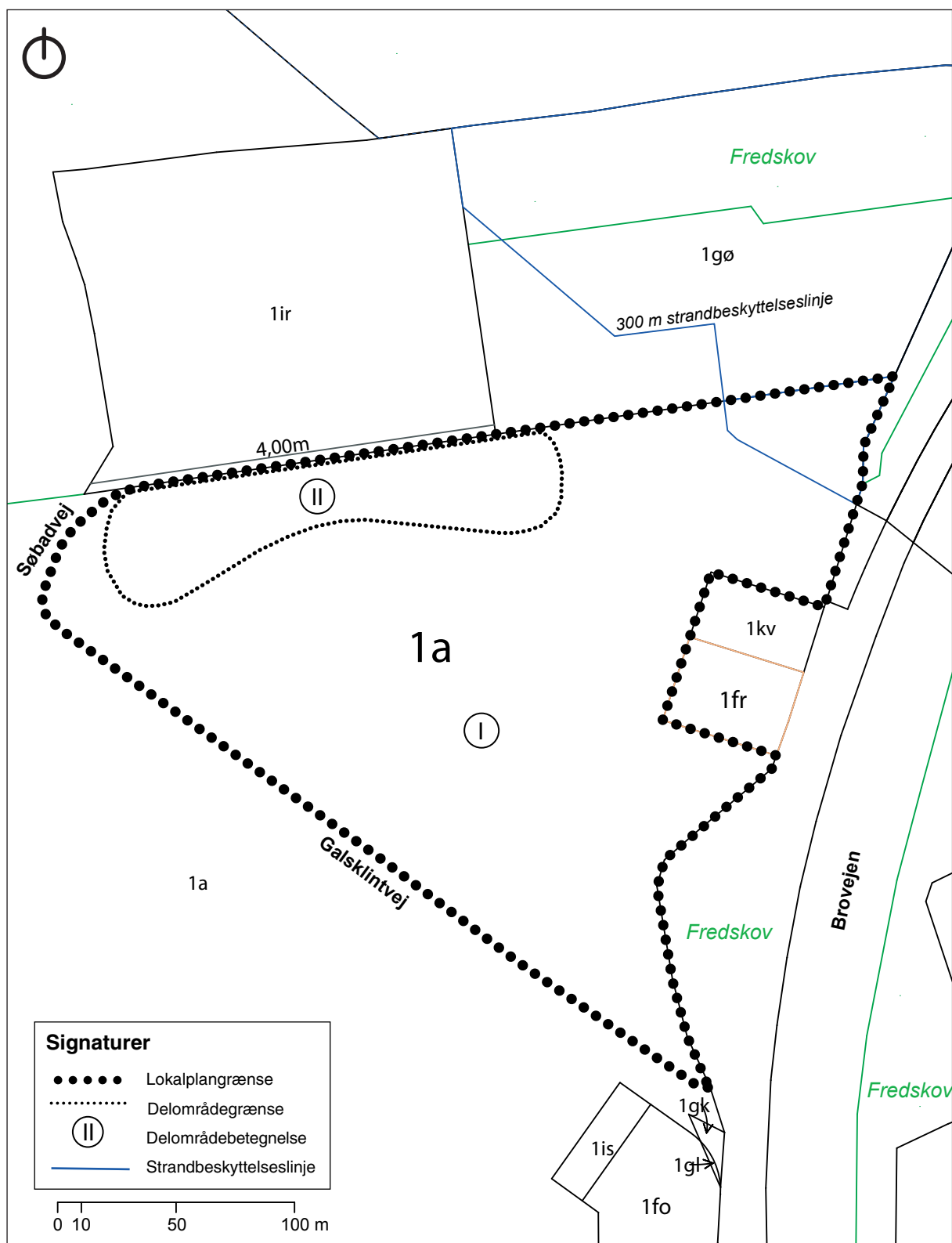
Lokalplan nr. 121

Aktivitetssområde og camping
ved Brovejen/Galsklintvej

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål: 1: 2.500

Dato: 19. marts 2009



Middelfart Kommune

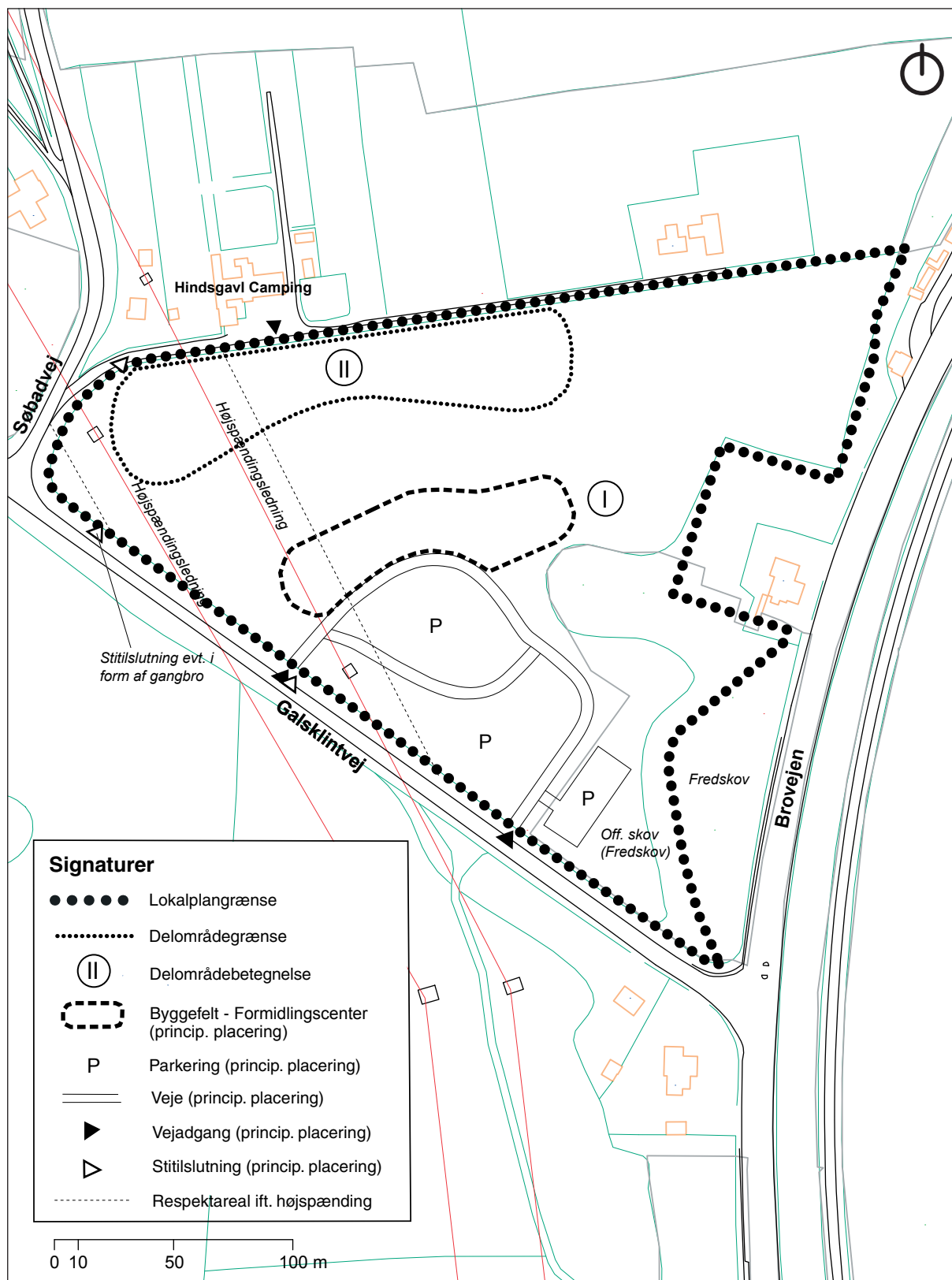
Lokalplan nr. 121

**Aktivitetssområde og camping
ved Brovejen/Galsklintvej**

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål: 1: 2.500

Dato: 19. marts 2009



Middelfart Kommune Lokalplan nr. 121

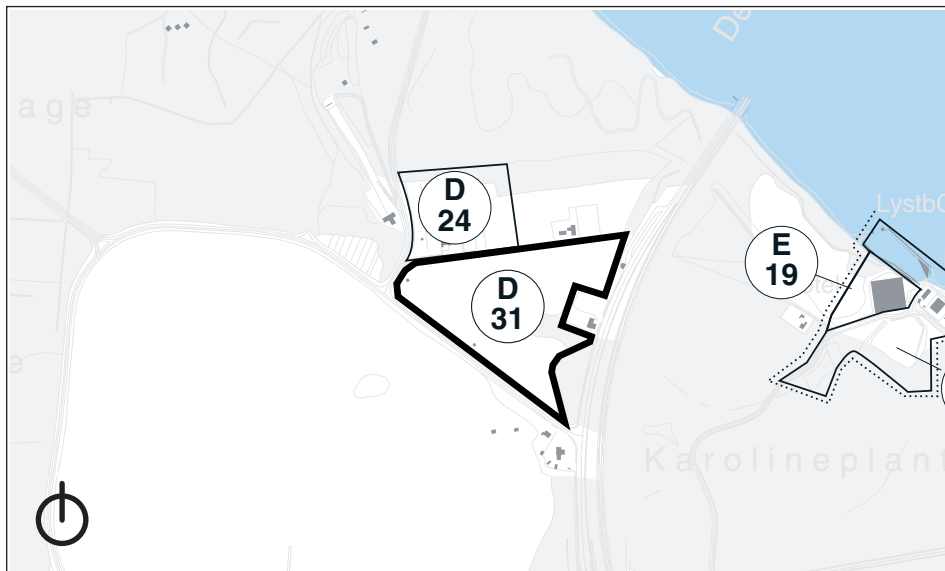
**Aktivitetsområde og camping
ved Brovejen/Galsklintvej**

KORTBILAG 3: Illustrationsplan

Mål: Ikke målfast

Dato: 4. juni 2009





Middelfart Kommune

Kommuneplantillæg nr. 30 til Kommuneplan 2001-2013

Aktivitetsområde og camping ved Brovejen/ Galsklintvej

For det på kortet viste område - rammeområde D31 - fastlægges følgende rammer for lokalplanlægningen:

1. Områdets anvendelse fastlægges til rekreativt område med offentlige formål i form af aktivitetsområde i forbindelse med Hindsgavl Naturpark, herunder naturlegeplads, informationshus, parkering mv. Desuden kan den nordlige del af området anvendes til campingformål. Miljøklasse: 1 - 1.
2. Bebyggelsesprocent: Max. 10. Bebyggelse må opføres i op til 2 etager og med en max. bygningshøjde på 8,5 meter over terræn.
3. Området skal friholdes fra bebyggelse bortset fra informationshus samt mindre overdækkede opholdsmuligheder. Desuden kan mindre servicebygninger til campingpladsen etableres. Bebyggelse skal tilpasses terrænet og må kun delvist fremstå i 2 etager.
4. Området skal forblive i landzone.

Kommuneplantillæg nr. 30 er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd d. 7. september 2009.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Søren Andersen
Kommunaldirektør



Middelfart
KOMMUNE

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