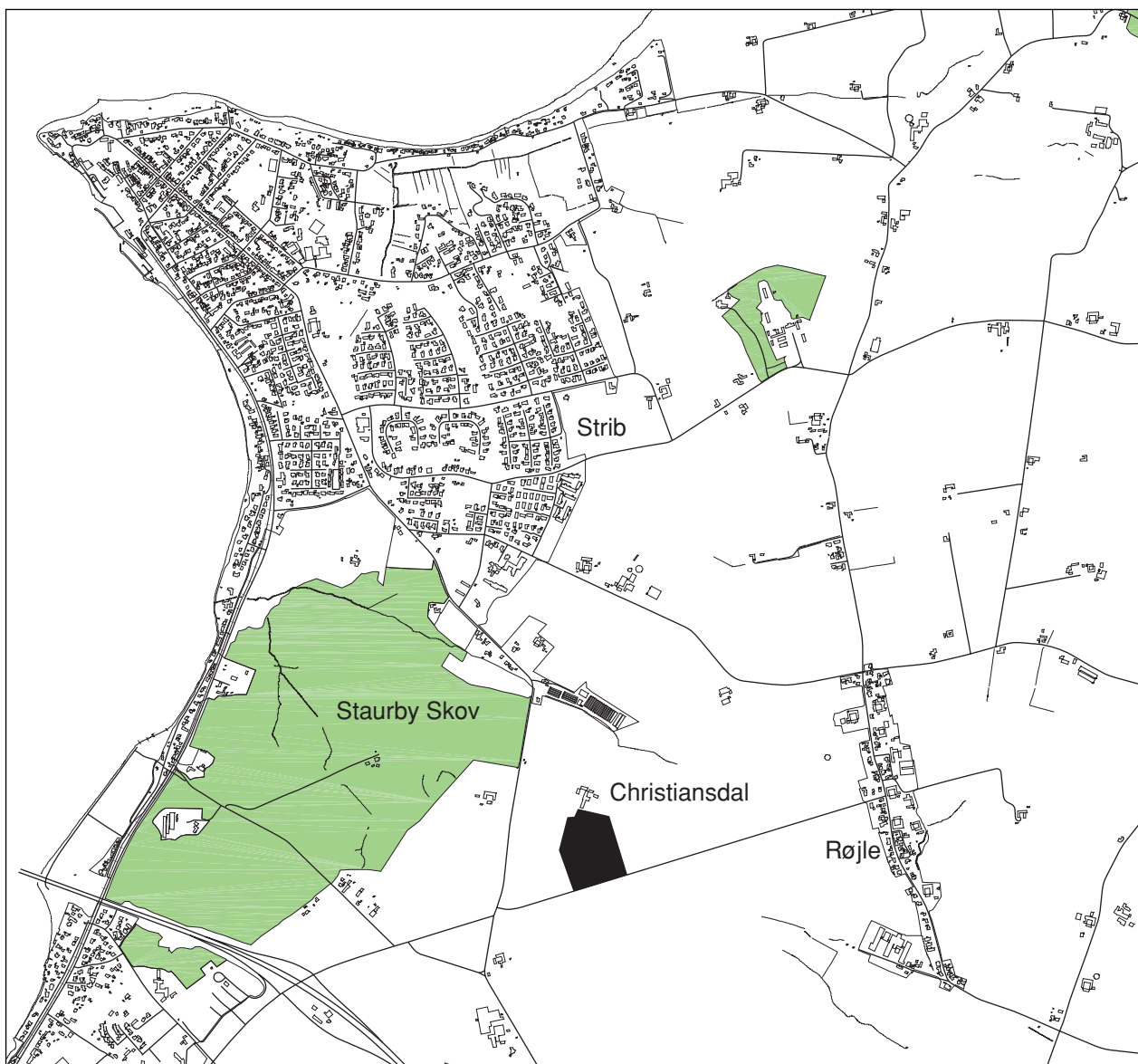




Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 32.20

Område til rideskole på Christiansdal

Oktober 1999

Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 32.20

Område til rideskole på Christiansdal

INDHOLD

Lokalplanområdet	2
Lokalplanens baggrund og formål	3
Lokalplanens omgivelser	3
Lokalplanens indhold	3
Lokalplanens forhold til kommuneplanen	5
Lokalplanens forhold til anden planlægning	6
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	8
Lokalplanteksten	9

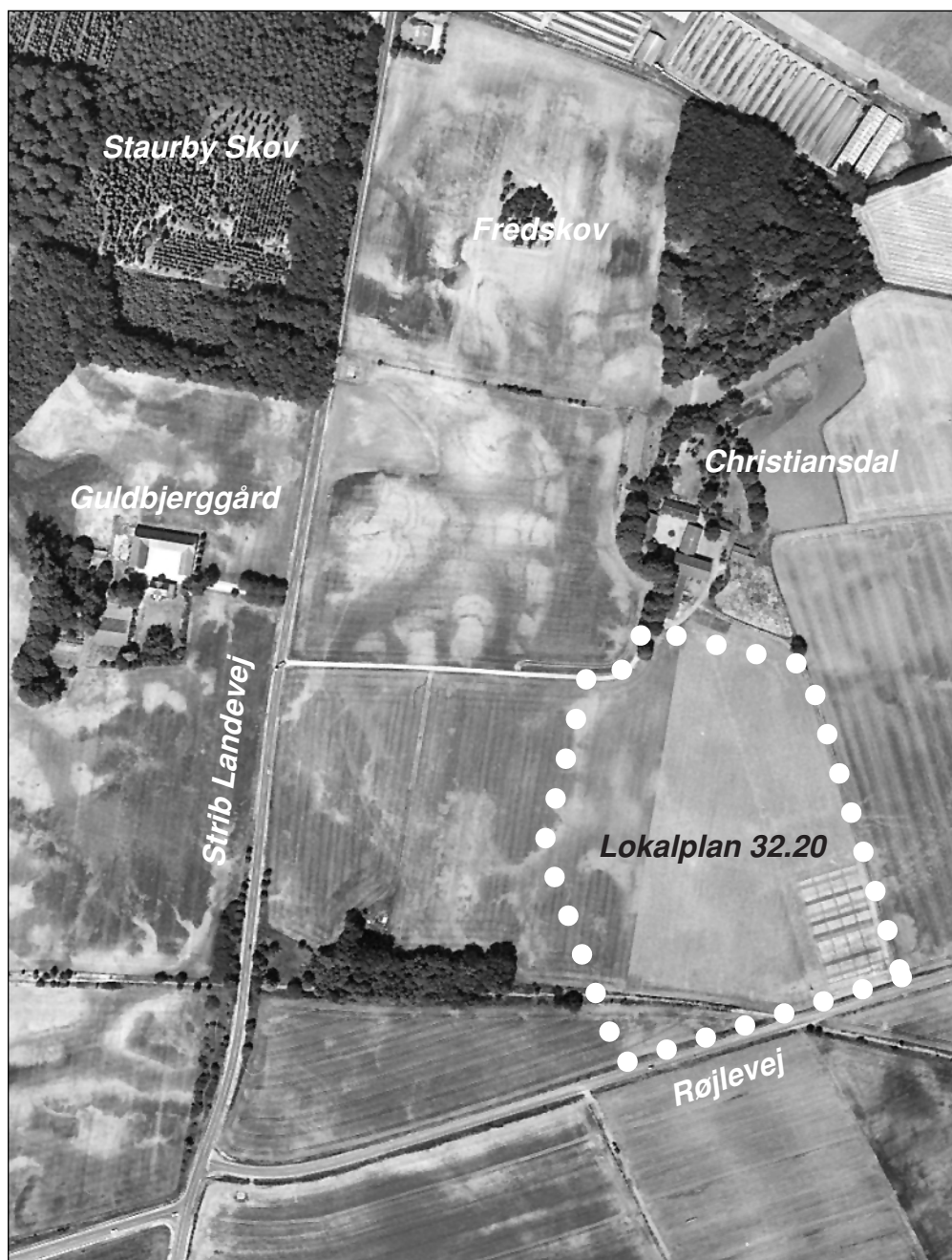
Kortbilag og kommuneplantillæg nr. 2 indsat bag i hæftet

LOKALPLANOMRÅDET

Denne lokalplan omfatter en del af den privatejede landbrugsejendom Christiansdal, matr. nr. 20a, Staurby by, Vejlbj, som er beliggende ved Strib Landevej og Røjlevej. Landbrugsejendommen er noteret sammen med matr. nr. 10e, Staurby by, Vejlbj, og ejendommens jorder udgør ca. 49 ha.

Lokalplanområdet, som udgør ca. 5 ha ligger i landzone, og er pålagt landbrugspligt.

Umiddelbart uden for lokalplanområdets nordlige hjørne ligger stuehuset og driftsbygningerne ved Christiansdal, som i dag er udlejet til



Lokalplanområdets
afgrænsning.

andre formål end landbrug.

Christiandals jord drives jordbrugsmæssigt fra anden landbrugsejendom, hvor ejeren af lokalplanområdet er bosiddende.

I den sydlige del krydses lokalplanområdet af Røjlestien, som er et gammelt jernbaneareal.

Christiansdal ligger i en lavning i kote ca. 24. Det omkringliggende terræn er kuperet og stiger til kote 29 i både vestlig, østlig og nordlig retning og til kote 30 i sydlig retning.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Middelfart Kommune har modtaget en forespørgsel fra Vejlbj - Strib Rideklub om at etablere rideskole på del af landbrugsejendommen Christiansdal. Rideskolen skal etableres i landzone, da denne form for virksomhed er omfattet af reglerne vedrørende erhvervsmæssigt dyrehold mm., som ikke er tilladt i byzone- og sommerhusområder.

Fyns Amt har tilkendegivet, at der ikke kan indhentes landzonetilladelse til etablering af rideskolen, men at etableringen skal ske på baggrund af en lokalplan. Baggrunden for lokalplanen er derfor, at kommunen skal foretage den nødvendige planlægning i form af lokalplanlægning med tilhørende kommuneplantillæg, idet kommuneplanen ikke indeholder lokalplanrammer for den ønskede anvendelse.

Formålet med lokalplanen er Byrådets ønske om at efterkomme Vejlbj - Strib Rideklubs forespørgsel for at fremme en ny rekreativ mulighed i det åbne land, som vurderes at have både lokal og regional interesse.

LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet er beliggende i det åbne land mellem Staurby Skov og Røjle by, og er afgrænset af Røjlevej mod syd og af marker, som dyrkes jordbrugsmæssigt mod nord, vest og øst.

Nord for lokalplanområdet er der desuden fredskov.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen fastlægger anvendelsen af lokalplanområdet til rideskole, og fastlægger retningslinier for opførelse af bebyggelse i forbindelse

med rideskolen inden for et udlagt byggefelt. Desuden fastlægger lokalplanen retningslinier for adgangen fra området til offentlig vej.

Lokalplanens bestemmelser forholder sig ikke til detailudformning og beliggenhed af ny bebyggelse inden for det udlagte byggefelt, eller til detailudformning af ubebyggede arealer osv.

Områdets fremtidige anvendelse

Inden for lokalplanområdet er det Vejlbj - Strib Rideklubs hensigt at anlægge dressurbaner, springbaner, stald og ridehal samt at udlægge areal til græsfolde samt parkering for skolens gæster.

Kapaciteten i rideskolens stalde skønnes til ca. 70-100 heste. Det forventes at 50-60 gæster dagligt vil besøge skolen, hvoraf ca. 95 % vil udgøres af rideklubbens medlemmer fra Middelfart.

Rideskolen vil dagligt have åbent for ikke-medlemmer mellem kl. 15.00 og 21.00. Inden for dette tidsrum kan den øvrige offentlighed få mulighed for at benytte rideskolens faciliteter, som bl.a. også inkluderer handicapridning.

Der lægges vægt på, at områdets ændrede anvendelse ikke forhindrer, at området på sigt atter kan anvendes til jordbrugsmæssige formål.

Den fremtidige bebyggelse

Lokalplanen fastlægger ét byggefelt, jf. kortbilag 2, hvor der kan opføres nybyggeri i forbindelse med driften af rideskolen.

Inden for byggefeltet kan der opføres bebyggelse til rideklubbens aktiviteter, herunder ridehal, stald mm. Byggefeltet er placeret inden for lokalplanområdet sådan, at opførelsen af bebyggelse sker i overensstemmelse med bestemmelser vedrørende afstand til øvrig bebyggelse, skov mm.

Den maksimale bebyggelsesprocent inden for lokalplanområdet fastsættes til 13, hvilket svarer til opførelse af byggeri med et bruttoetaage-areal på maksimalt ca. 6.500 m². Den maksimale bygningshøjde inden for lokalplanområdet fastsættes til 12 meter.

Umiddelbart uden for lokalplanområdets nordlige hjørne, se kortbilag 2, ligger driftsbygningerne og stuehuset ved landbrugsejendommen Christiansdal. Såfremt der kunne etableres mulighed for det, kan det i denne forbindelse vurderes, om det kunne være hensigtsmæssigt at benytte disse bygninger som stalde til rideskolens heste. Dette forhold vil dog kræve en særskilt landzonetilladelse.

Trafik

Årsdøgntrafikken på Strib Landevej er ca. 2500 biler og på Røjlevej ca. 1150 biler. Virkeliggørelsen af lokalplanen skønnes ikke at medføre væsentlig større belastning på det eksisterende vejnet.

Ud fra rideskolens medlemmers geografiske tilhørsforhold (95 % bosiddende i Middelfart) vil en evt. belastning på det eksisterende vejnet primært ske på vejnettet fra Middelfart til Røjle. Denne belastning skønnes til 100-200 biler i døgnet til og fra rideskolen, hvilket svarer til en stigning på ca. 10 %.

Fra Middelfart til Røjle har buslinie nr. 402 afgang 1. gang pr. time. I forbindelse med virkeliggørelsen af lokalplanen kan det, i forhold til offentlighedens adgang, overvejes at etablere stoppested ved rideskolens adgangsvej til Røjlevej.

Vej- og parkeringsforhold

Der er i dag vejadgang til landbrugsejendommen Christiansdal fra både Strib Landevej og Røjlevej, jf. kortbilag 2.

Det er hensigten at nedlægge den eksisterende vejadgang til Røjlevej for i stedet at etablere en ny vejadgang hertil fra lokalplanområdet. Den nye vejadgang skal anlægges i overensstemmelse med Middelfart Kommunes retningslinier.

Lokalplanen fastlægger, at der skal udlægges areal til parkering inden for lokalplanområdet, så behovet altid kan opfyldes inden for lokalplanområdet - også i forbindelse med evt. ridestævner osv.

Zonestatus og landbrugspligt

Efter offentliggørelsen af vedtagelsen af lokalplanen skal lokalplanområdet forblive i landzone, og landzonekompetencen overføres fra Fyns Amt til Middelfart Kommune, jf. planlovens § 35, stk. 4, 3.

Rideskolens virksomhed er baseret på en lejeaftale, som ikke forventes at overstige 30 år ad gangen. Lejeaftalen inkluderer jorden inden for lokalplanområdet, jf. kortbilag 2.

Det forventes, at der meddeles tilladelse fra jordbrugskommissionen for Fyns Amt til den ændrede anvendelse af arealet inden for lokalplanområdet, og at landbrugspligten kan opretholdes på lokalplanområdet.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Kommuneplan 1997. Der er der-

for samtidig med lokalplanen vedtaget et kommuneplantillæg nr. 2.

Forud for kommuneplantillægget, har Middelfart Kommune afholdt en offentlighedsfase. Der indkom i denne forbindelse ingen bemærkninger til forslaget.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Skovbeskyttelse

En del af lokalplanområdet ligger inden for skovbeskyttelseslinien på 300 meter fra Staurby Skov og fredskoven nord for lokalplanområdet. Ifølge naturbeskyttelsesloven er det inden for denne afstand normalt ikke tilladt at placere bebyggelse og lignende.

Lokalplanen er i overensstemmelse med naturbeskyttelsesloven, da lokalplanens byggefelt ikke udlægges inden for skovbeskyttelseslinien.

Kystbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære zone, som er omfattet af planlovens bestemmelser om kystbeskyttelse. Hvis ny bebyggelse og anlæg vil påvirke kysten visuelt, skal der gøres rede for påvirkningen, og hvis bebyggelsens højde overstiger 8,5 meter, skal der gives en begrundelse herfor.

Det er Byrådets vurdering, at ny bebyggelse med en maksimal bygningshøjde på 12 meter inden for lokalplanområdet ikke vil virke dominerende, påvirke naturgrundlaget eller visuelt vil påvirke de landskabelige værdier i kystområdet.

Lokalplanområdet ligger ca. 1900 meter fra den vestlige kyst og ca. 2800 meter fra den nordlige kyst. I lokalplanområdet er byggefeltet placeret i en lavning i forhold til det omkringliggende terræn. Desuden afskærmes lokalplanområdet mod nord og nord-vest af Staurby Skov.

Hensynet til de landskabelige interesser er indarbejdet i lokalplanens bestemmelser om byggeriets placering, udseende og omfang. Ride-skolen vil i kraft af byggefeltets placering inden for lokalplanområdets afgrænsning derfor overholde kravene til planlægning i kystområderne.

Områdets anvendelse vurderes også, at have underordnet betydning i forhold til kystområdernes landskabelige karakter.

Skovrejsning

Lokalplanområdet er i regionplan 1997-2009 for Fyns Amt udlagt som

skovrejsningsområde. Udpegningen er ifølge regionplanen foretaget ud fra en afvejning med en række interesser, som omfatter landbrugs-mæssige (dårlig bonitet) og rekreative hensyn, grundvands-, skov-brugs- og naturinteresser.

Lokalplanområdets anvendelse til rideskole vurderes ikke at have nogen påvirkning på disse interesser.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet får vejadgang fra Røjlevej, jf. kortbilag 2. Desuden er der, vest for Christiansdal, adgang til Strib Landevej.

Grundvandsbeskyttelse

En del af lokalplanområdet er i regionplan for Fyns Amt 1997-2009 udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser, og skal derfor i særlig grad beskyttes mod forurening.

Derfor bør der i forbindelse med detailplanlægningen af området, herunder ridehal, stald og ridebaner sikres, at den generelle gødningsbelastning ved aktiviteter på rideskolen begrænses mest muligt. Herunder at den miljømæssige efterbehandling respekterer den til enhver tid gældende lovgivning for bortskaffelse af både gødning og spildevand.

Miljøbeskyttelse

Rideskoler er ikke omfattet af miljøbeskyttelseslovens kapitel 5 om forurenende virksomheder, men da der inden for lokalplanområdet forventes opstaldet 70-100 heste, er rideskolen omfattet af Miljø- og Energiministeriets bekendtgørelse nr. 877 af 10. december 1998 om erhvervsmæssigt dyrehold, husdyrgødning, ensilage mv.

Etableringen eller benyttelsen af stalde og møddingspladser for mere end 15 dyreenheder, dvs. 30 heste skal, medmindre der meddeles dispensation, overholde bekendtgørelsens afstandskrav på 50 meter til stuehuset uden for lokalplanområdet samt nabobebyggelse og 100 meter til byzone.

Rideskolen vil i kraft af byggefeltets placering inden for lokalplanområdets afgrænsning overholde disse krav.

Spildevand

Lokalplanområdets bebyggelse er ikke tilsluttet et større kloaksystem/reuseanlæg. Området skal derfor kloakeres i henhold til spildevandsplanen for Middelfart Kommune.

Forurening

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

Landzonetilladelse

Rideskolen kan iværksætte sin virksomhed uden at der skal indhentes landzonetilladelse hertil jf. planlovens § 36, stk. 1, 5.

TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Virkeliggørelsen af lokalplanen er betinget af, at jordbrugskommisjonen for Fyns Amt meddeler tilladelse til enten lejemålet og dets anvendelse inden for lokalplanområdet jf. lovbekendtgørelse om landbrugsejendomme nr. 769 af 24. august 1994, eller til ophævelse af landbrugspligten gennem udstykning.

Der kan tages stilling til om det, på grundlag af en særskilt landzonetilladelse, kan tillades rideskolen at benytte de eksisterende driftsbygninger uden for lokalplanområdet på landbrugsejendommen Christiansdal som staldbygninger til rideskolens heste.

Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 32.20

Område til rideskole på Christiansdal

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 563 af 30 juni 1997) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

- at give mulighed for at etablere rideskole inden for lokalplanområdet.
- at fastlægge vejadgangsforholdene for området.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

Lokalplanen afgrænses jf. kortbilag 1 af 28. juni 1999 og omfatter matr. numre af:

Staurby by, Vejlby
del af 20a, og del af 44a.

samt alle parceller, der efter den 28. juni 1999 udstykkes inden for området.

2.

Lokalplanområdet ligger i landzone, og skal forblive i landzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Lokalplanområdet må anvendes til rideskole med tilhørende rideskolefaciliteter.

§ 4. Udstykning

1.

Udstykning af området må kun finde sted på grundlag af en af Byrådet godkendt udstykningsplan, sådan at det areal, der anvendes til ride-skole udstykkes som selvstændig ejendom.

§ 5. Vej- og parkeringsforhold

1.

Der kan udlægges ny adgangsvej til lokalplanområdet med en vejbredde på minimum 6 meter. Adgangsvejens overkørsel til Røjlevej skal etableres med en beliggenhed som vist som princip på kortbilag

2.

2.

Den nye adgangsvejs længdeprofil skal udføres således, at krydsning med Røjlestiens længdeprofil foregår i stiens niveau.

3.

Der skal udlægges areal til parkering så behovet for p-pladser altid kan opfyldes inden for lokalplanområdet. Arealet skal være afgrænset af beplantning.

§ 6. Tekniske anlæg

1.

Ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Inden for lokalplanområdet må der kun opføres byggeri, så som ride-hal, stald mm., som er nødvendig for rideskolens drift.

2.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 13 for lokalplanområdet som helhed. Den maksimale bebyggelseshøjde må ikke overstige 12 m.

3.

Terrænreguleringer må kun foretages efter tilladelse fra Middelfart Kommune. Reguleringer på indtil 0,5 m i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel end 0,5 m kan dog finde sted uden tilladelse.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Bebyggelse skal opføres i materialer af høj kvalitet og tilpasses områdets øvrige arkitektoniske og visuelle miljø.

§ 9. Ubebyggede arealer og skiltning

1.

Ubebyggede arealer skal ved beplantning eller lignende gives et for området ordentligt udseende, ligesom en passende orden skal overholdes. Beplantning må kun ske i overensstemmelse med en beplantningsplan, som er godkendt af Middelfart Kommune.

2.

Oplagring af materialer udendørs må ikke finde sted. Opstillede rekvisitter i forbindelse med rideskolens springbaner, dressurbaner mm. er ikke omfattet.

3.

Skiltning inden for lokalplanområdet må kun omfatte henvisningsskilte til orientering for brugerne om anlæggenes brug.

Skilte må have en maksimal størrelse på 0,30 m x 1,20 m og en maksimal højde over terræn på 1,20 m.

4.

Udendørs reklamering inden for lokalplanområdet må ikke finde sted.

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning

Området må ikke tages i brug til rideskole før der foreligger godkendelser fra relevante myndigheder vedrørende følgende forhold:

- der er etableret kloakering i henhold til Middelfart Kommunes spildevandsplan.

§ 11. Lokalplanens retsvirkninger

1.

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge 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

Endeligt vedtaget af Middelfart Byråd den 4. oktober 1999.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Ole Larsen
Teknisk direktør

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort d. 13. oktober 1999.

Middelfart Kommune

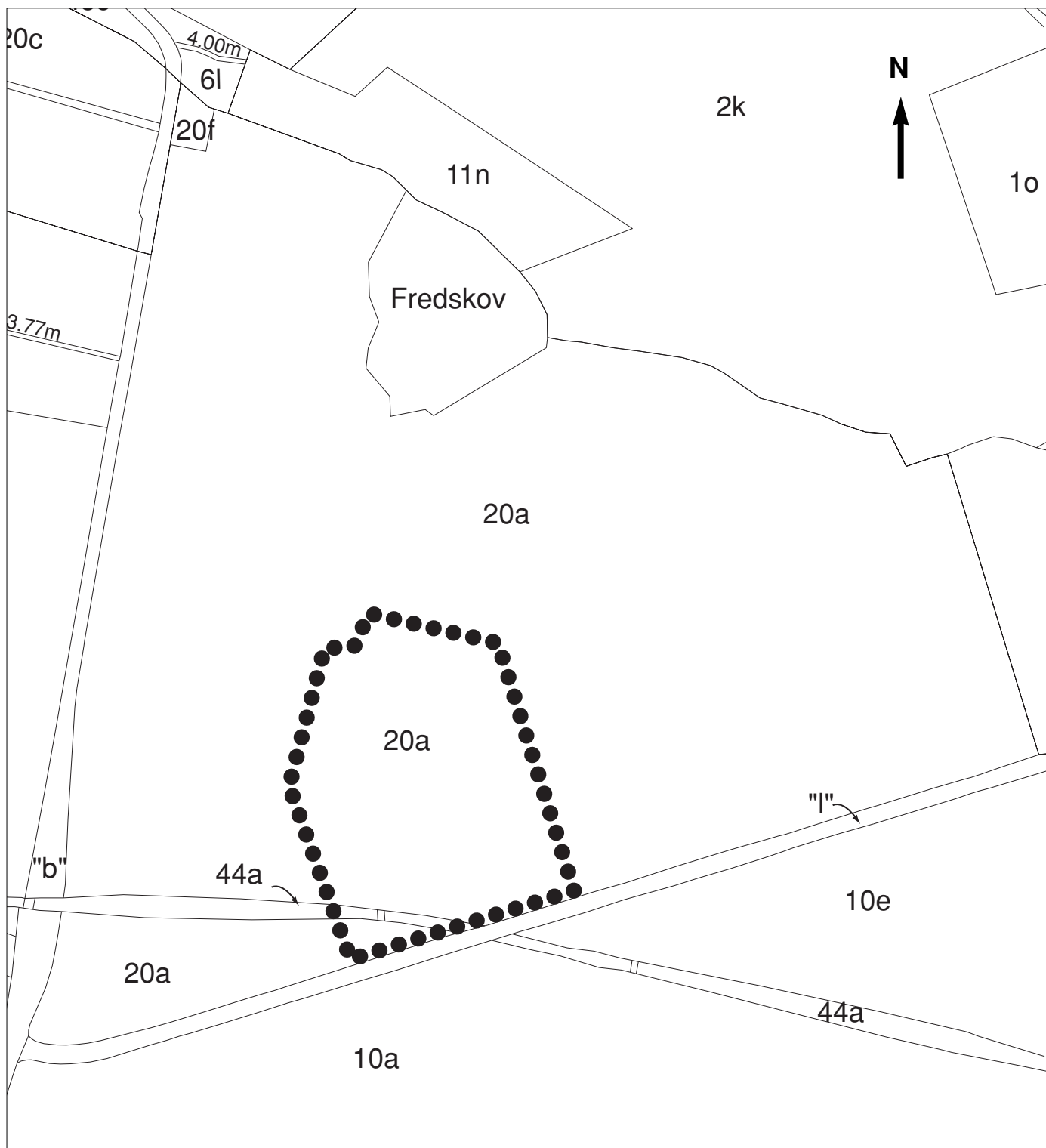
LOKALPLAN NR. 32.20

Område til rideskole på Christiansdal

KORTBILAG 1: MATRIKELKORT

MÅL CA. 1:5000

28.06.1999 - revideret d. 23. september 1999



Middelfart Kommune

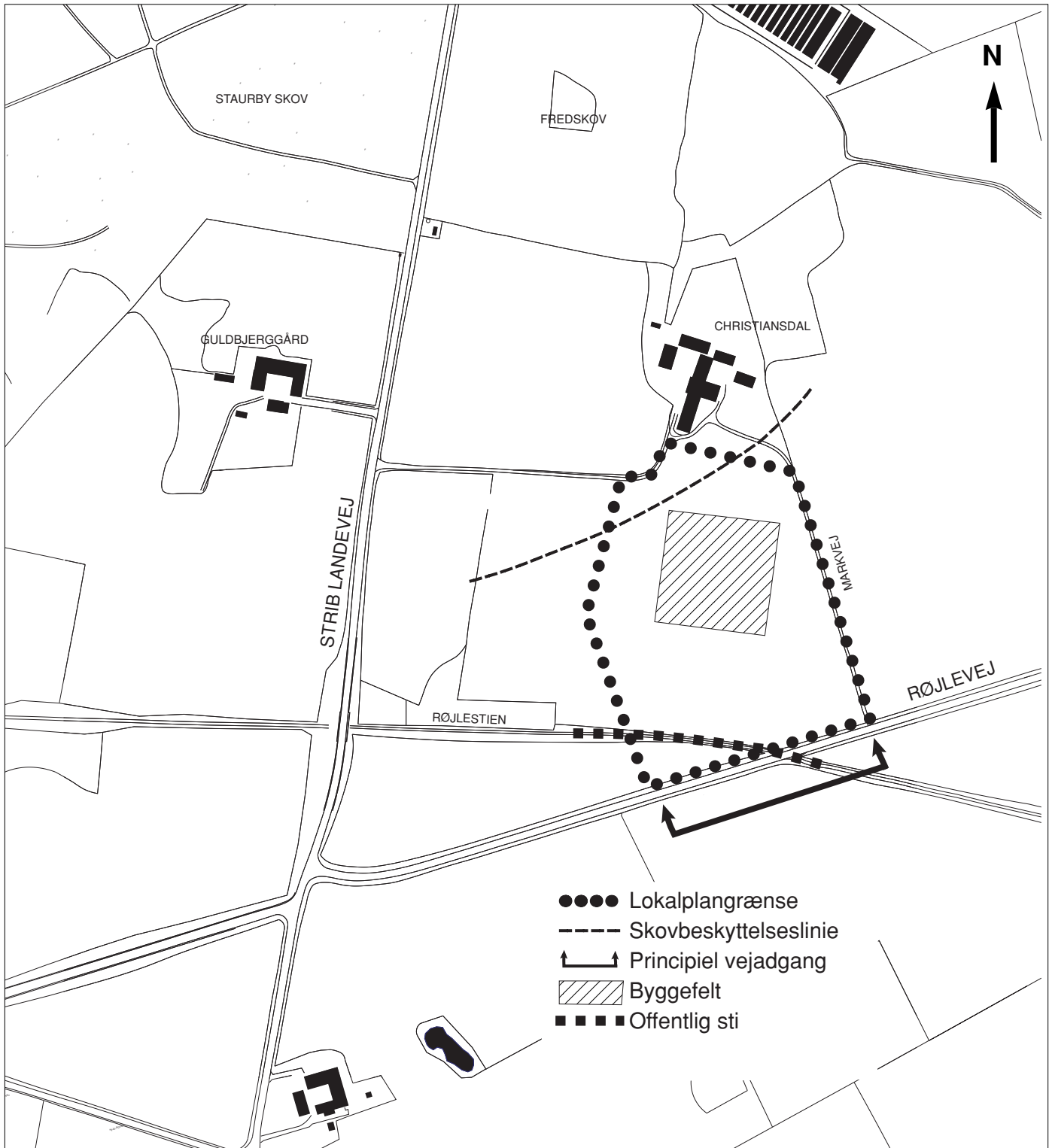
LOKALPLAN NR. 32.20

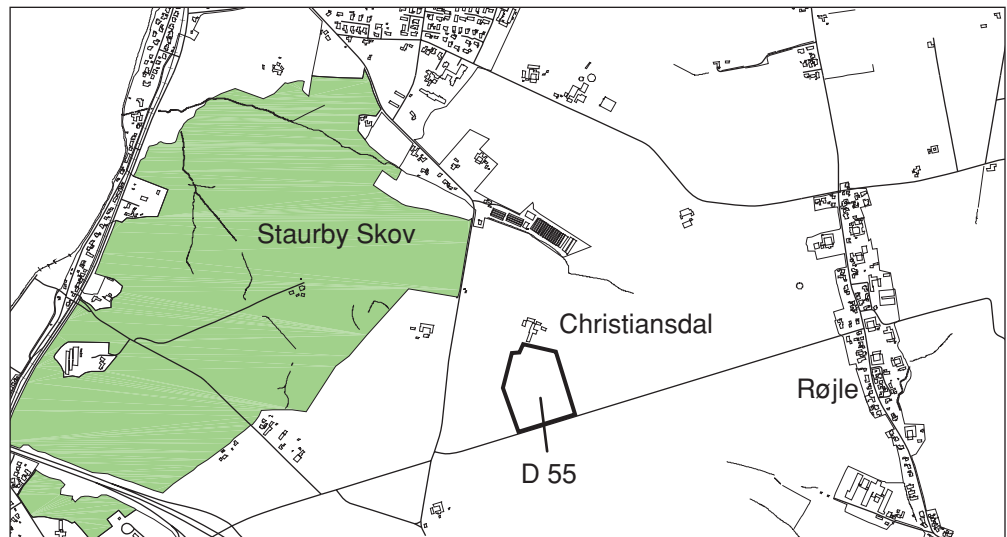
Område til rideskole på Christiansdal

KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT

MÅL CA. 1:5000

28. juni 1999 - revideret d. 23. september 1999





Middelfart Kommune

TILLÆG NR. 2 TIL KOMMUNEPLAN 1997

Område til rideskole på Christiansdal

For det på kortet viste område D 55 fastsættes følgende rammer for lokalplanlægningen:

1. Områdets anvendelse fastlægges til rideskole med tilhørende ride-skolefaciliteter.
2. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 15 for området som helhed.
3. Bebyggelsens højde må ikke overstige 12 meter.

Endeligt vedtaget af Middelfart Byråd den 4. oktober 1999.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Ole Larsen
Teknisk direktør

Det endeligt vedtagne kommuneplantillæg er offentliggjort d. 13. oktober 1999.