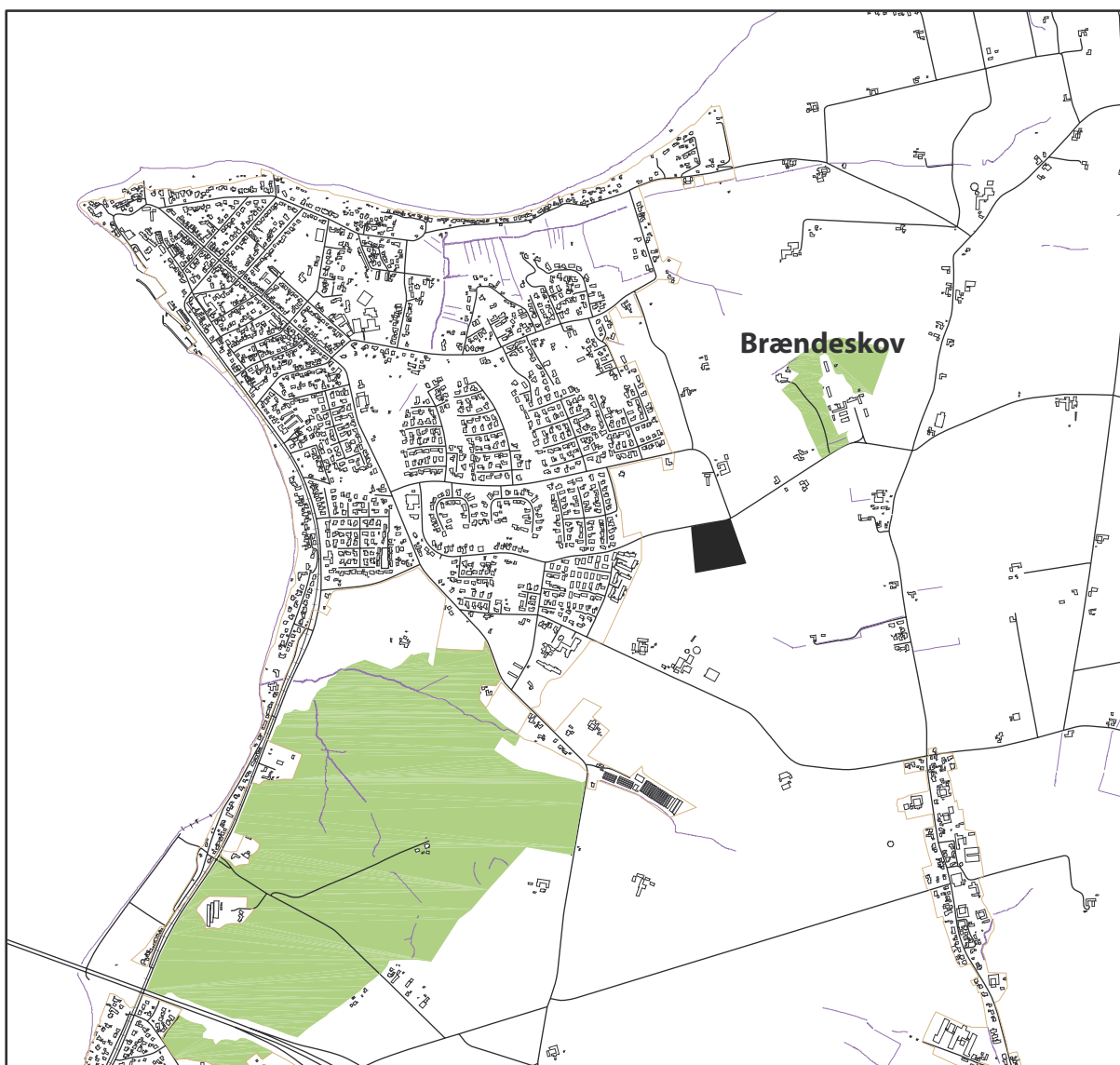




Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 32.30

Udvidelse af idrætsanlæg ved Brændeskov i Strib

April 2007

Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 32.30

Udvidelse af idrætsanlæg ved Brændeskov i Strib

Indhold

<i>LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER</i>	<i>5</i>
<i>LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL</i>	<i>6</i>
<i>LOKALPLANENS INDHOLD</i>	<i>6</i>
<i>LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN</i>	<i>8</i>
<i>LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING</i>	<i>8</i>
<i>TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER</i>	<i>10</i>
 <i>LOKALPLANENS BESTEMMELSER</i>	 <i>11</i>
<i>VEDTAGELSESPÅTEGNING</i>	<i>15</i>
 <i>KORTBILAG 1: MATRIKELKORT.....</i>	 <i>17</i>
<i>KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT</i>	<i>19</i>

*Udarbejdet i samarbejde med Middelfart Kommunes tekniske forvaltning af
Sven Allan Jensen as, Aalborg.*

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet er på ca. 3,7 ha og omfatter del af matr.nr. 3c Røjle by, Vejlbj.

Lokalplanområdet ligger i den østlige udkant af Strib ved Billeshavevej. Området afgrænses mod nord af Billeshavevej (sti) og det eksisterende idrætsanlæg. Mod syd og vest afgrænses området af marker, og vest herfor igen ligger et udbygget boligområde. Mod øst ligger et oliedepot. I dag fremstår området ubebygget og anvendes til landbrugsformål.

Mod nord afgrænses lokalplanområdet af den oprindelige Billeshavevej, der i dag er en del af et udbygget stinet. Mod øst ligger en markvej mellem lokalplanområdet og oliedepotet.

Området ligger indenfor rammeområde B50 i kommuneplanen, hvis hovedanvendelse er byformål, herunder boliger, kollektive anlæg, offentlige formål og i begrænset omfang mindre ikke generende virksomheder.

Området ligger i landzone, men overføres til byzone ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.



Lokalplanområdets beliggenhed syd for det eksisterende idrætsanlæg.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er et ønske om at udbygge idrætsfaciliteterne i området syd for det eksisterende idætsanlæg. I den centrale del af Strib skal Strib Stadion anvendes til nye formål. På baggrund heraf har Skole- og Kulturforvaltningen i Middelfart kommune lavet en behovsopgørelse, der viser, at der på sigt er brug for en fodboldbane og fire tennisbaner for at kunne opfylde behovet for idrætsfaciliteter i området.

Det er Byrådets hensigt at give mulighed for anvendelse af området til idrætsformål i tilknytning til det eksisterende idrætsområde.

Lokalplanlægningen skal sikre, at der reserveres plads til en stiforbindelse mellem lokalplanområdet og den resterende del af rammeområde B50.

Idrætsudvidelsen består af nye baneanlæg, der omfatter én stor fodboldbane og fire tennisbaner. Derudover muliggør lokalplanen anlæg af nye bygninger til at servicere det nye anlæg, hvis behovet herfor er til stede. Desuden reserveres plads til yderligere baneanlæg indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanen skal sikre, at der sker en hensigtsmæssig afskærmning mellem boligområdet og idrætsaktiviteter.

Lokalplanen fastlægger adgangen til området langs det østlige skel. Denne skal give vejadgang til lokalplanområdet og fremover kunne fungere som adgangsvej for den resterende del af rammeområde B50, som fremover skal anvendes til byformål.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanen åbner mulighed for, at der kan anlægges nye idrætsfaciliteter i form af fodboldbaner, tennisbaner og i begrænset omfang bygninger til idrætsformål inden for området. Med denne lokalplan udvides det eksisterende idrætsareal på ca. 66.700 m² med ca. 37.150 m².

I første omgang er der kun tænkt etableret en enkelt boldbane og fire tennisbaner i områdets nordlige del. Dette vil lægge beslag på ca. halvdelen af arealet. På den resterende halvdel er det muligt at etablere yderligere baneanlæg, såfremt Byrådet ønsker dette.

Med lokalplanen gives mulighed for at etablere en mindre bygning til idrætsformål. Det samlede grundareal af eventuel

bebyggelse må ikke overstige 250 m² og skal indeholde omklædningsfaciliteter, toiletter o.l., der kan servicere de idrætsudøvende. Nye bygninger skal placeres indenfor byggefeltet vist på kortbilag 2.

Bebyggelse skal opføres i materialer af høj kvalitet, og skal opføres som traditionelle grundmurede bygninger. Dog kan mindre bygninger til områdets vedligehold mv. opføres i træ.

Tage skal udformes som symmetrisk saddeltage med en taghældning på 30-45 grader. Som tagbeklædning skal der anvendes tegl, tagpap eller naturskifer.

Gennem en mindre del af områdets nordøstlige hjørne løber en olieledning fra oliedepotet. Placering af bebyggelse skal ske i hensyntagen til olieledningen.

Veje, stier og parkering

Langs lokalplanens østlige grænse reserveres areal til anlæg af en ny vej. Det samlede udlæg til vej er 20 m i bredden. Den nye vej skal betjene lokalplanområdet, og fungere som vejadgang til en eventuel udbygning af rammeområde B50 med byfunktioner, herunder bl.a. boliger.

Langs områdets grænse mod den resterende del af rammeområde B50 (mod vest og syd) reserveres areal til en sti, der skal forbinde Billeshavevej med en eventuel udbygning af rammeområde B50 til byformål.

Lokalplanen åbner mulighed for, at der i områdets østlige del kan etableres et parkeringsareal med indkørsel fra den nye vej.

Beplantning

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for etablering af en beplantning i skel mod rammeområde B50, mod stien nord for området samt den nye adgangsvej til området. Derudover skal der etableres beplantning gennem idrætsområdet i øst-vestgående retning.

På kortbilag 2 vises den principielle placering for beplantningen, der skal udformes som en lav randbeplantning med punktvis træer. Det er hensigten med beplantningen at afskærme idrætsområdet i forhold til naboområderne og opdele området i delområder.

Belysning

Brugen af idrætsarealerne skal kunne foregå i dag- og aften timer, hvorfor der kan etableres lysmaster indenfor området. Disse skal placeres og rettes således at de generer boligområderne mindst muligt.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet tilhører rammeområde B50 i Kommuneplan 2001- 2013. Ifølge nye rammebestemmelser fra december 2004, skal området hovedsageligt anvendes til byformål med mulighed for indpasning af boliger, kollektive anlæg, offentlige formål og - i begrænset omfang - mindre ikke generende virksomheder. Der kan højst udlægges areal til mindre butikker, der alene skal betjene det lokale område (max. 800 m² pr. dagligvarebutik og max. 100 m² pr. udvalgswarebutik).

Den maksimale bebyggelsesprocent er 30 for området som helhed. Der må bygges i op til 1½ etage og med en maks. bygningshøjde på 10 meter.

Kommuneplanen indeholder endvidere en bestemmelse om, at forholdet til oliedepotet ved Billeshavevej skal vurderes i henhold til Bekendtgørelse nr. 106 af 01.02.2000 om kontrol med risikoen for større uheld med farlige stoffer.

Med den endelige vedtagelse af planen overføres lokalplanområdet til byzone.

Lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelserne i kommuneplan 2001 - 2013.

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.

Hvis ny bebyggelse og anlæg vil påvirke kysten visuelt, skal der redegøres for påvirkningen, og hvis bebyggelsen afviger væsentligt i højde og omfang fra den eksisterende bebyggelse i området samt overstiger en bygningshøjde på 8,5 meter skal der gives en begrundelse herfor.

Det er Byrådets vurdering, at den nye anvendelse af området og en eventuel bygning ikke vil påvirke kystlandskabet visuelt, da området ikke er synligt fra kysten.

Regionplanen

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanens område ligger inden for et område med drikkevandsinteresser. Det vurderes, at anvendelse af området til

indrætsformål ikke vil udgøre en risiko for grundvandsbeskyttelsen.

Konsekvensområde omkring risikovirksomhed

Ifølge Regionplan 2001-2013 er der en 500 meter risikokonsekvenszone omkring oliedepotet, Billeshavevej 40, der betegnes som »risikovirksomhed«. Anvendelsen som idrætsområde betegnes ikke som risikofølsomt formål, som eksempelvis et boligområde gør. Alligevel skal der vurderes om risikoforholdene er acceptable. Som det fremgår herunder er risikoforholdene vurderet inden for lokalplanområdet.

Lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelserne i Regionplanforslag 2005.

Museumsloven

Indenfor lokalplanområdet er der fundet flinteredskaber fra bondestenalderen som formodentlig stammer fra en boplads indenfor lokalplanområdet. Derudover er der syd for området fundet flinteredskaber fra yngre bronzealder, der formodentlig ligeledes er fra en boplads, som man kan forvente, strækker sig ind i lokalplanområdet. Disse bopladser er jordfaste fortidsminder, og er omfattet af museumsloven §27 (lov nr. 473 af 7. juni 2001)

For at afklare fortidsmindernes udstrækning, bevaringstilstand m.v. er det nødvendigt at foretage en arkæologisk forundersøgelse før anlægsarbejde af boldbaner, veje og stier kan gå igang.

Spildevand

Området kloakeres, så spildevand afledes til centralrensningsanlægget i Middelfart, i henhold til spildevandsplanen.

Varmeforsyning

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

Forurening

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

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde indenfor lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes.

Risikovurdering vedrørende oliedepot, Billeshavevej 40

Ifølge lovbekendtgørelse nr. 1156 af 18.11.2005 skal Middelfart Kommune foretage en vurdering af den risiko, som større uheld på oliedepotet kan medføre for mennesker og miljø. Ved større uheld menes et større udslip, en større brand eller en større eksplosion

som følge af et ukontrolleret hændelsesforløb i forbindelse med virksomhedens drift, som umiddelbart eller på et senere tidspunkt kan udgøre en fare for mennesker eller miljø på eller uden for virksomheden.

Oliedepotet omfatter en række nedgravede, betonstøbte tanke som er dækket af minimum 60 cm jord og som ved en række andre foranstaltninger er sikret mod alvorlige uheld.

Der er pt. ved at blive udarbejdet en sikkerhedsrapport der beskriver konsekvenserne af et evtuel uheld på virksomheden. Beregninger viser, at der i værste tilfælde kan ske personskade i en afstand af 300 meter fra oliedepotet. Det skal dog bemærkes at hyppigheden for denne type ulykke er 1 gang pr. 10 millioner år.

I henhold til lovbekendtgørelsen skal planmyndigheden ved bl.a. lokalplanlægning tage hensyn til behovet for at holde en passende afstand mellem virksomheden og anden arealanvendelse.

Miljøscreening

I henhold til Lov om miljøvurdering er planen gennemgået efter lovens §3, bilag 2. Planen er ud fra denne gennemgang vurderet til ikke at være omfattet af reglen om en egentlig miljøvurdering, idet planen ikke anses for at få væsentlig indvirkning på miljøet.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Det kræves, at den påtænkte anvendelse skal vurderes ift. det nærliggende oliedepot.

Lokalplanen kræver ikke tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 32.30

Udvidelse af idrætsanlæg ved Brændeskov i Strib

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål

- at sikre mulighed for udvidelse af idrætsområdet ved Brændeskov i Strib
- at sikre at der sker en hensigtsmæssig afskærmning og afstand mellem lokalplanområdet og de omkringliggende områder
- at sikre Ny Billeshavevej kan fortsættes langs lokalplanområdets østlige grænse, som adgangsvej til lokalplanområdet og rammeområde B50 i kommuneplanen.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

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

Røjle By, Vejlby: del af 3c

samt alle parceller, der efter den 18.12. 2005 udstykkes inden for området.

2.

Lokalplanområdet ligger i landzone. Med den endelige vedtagelse af lokalplanen overføres området til byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Lokalplanområdet må anvendes til idræts- og fritidsformål, parkering samt tekniske anlæg.

§ 4. Vej-, sti- og parkeringsforhold

1.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via en forlængelse af Ny Billeshavevej, som vist i princippet på kortbilag 2.

2.

Der skal reserveres et areal på min 4 meter til stiudlæg langs lokalplanområdets grænse mod rammeområde B50 som vist på kortbilag 2.

3.

Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser, jf. byggeloven. Parkeringspladserne placeres ved indkørslen til området som vist i princippet på kortbilag 2.

§ 5. Tekniske anlæg

1.

Ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.

2.

Der må ikke uden Byrådets tilladelse opsættes udendørs antenner, paraboler, solfangere eller lignende, der er synlige fra veje eller stier uden for området.

3.

Uanset stk. 2 kan der i forbindelse med idrætsanlægget etableres belysning af banerne i form af lysmaster. Lysmasterne skal placeres og udformes så de generer de omkringliggende beboelsesejendomme mindst muligt.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Eventuel ny bebyggelse skal placeres indenfor byggefeltet der fremgår af kortbilag 2. Mindre bygninger, der er nødvendige for vedligeholdelsen mv. af arealerne, kan placeres uden for byggefeltet.

2.

Inden for lokalplanområdet kan der opføres bebyggelse på maksimalt 250 m² i grundareal.

3.

Ny bebyggelse må opføres i en etage og intet punkt af en

bygning må overstige 8,5 meter i højden i forhold til omgivende terræn målt efter reglerne i Bygningsreglementet.

4.

Bygninger inden for lokalplanområdet må ikke placeres tættere på vejskel end 5 meter.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Bebyggelse i lokalplanområdet skal opføres i materialer af høj kvalitet. Der skal hovedsageligt vælges naturlige og velkendte produkter efter dansk byggetradition, og der skal vælges materialer, der patinerer smukt.

Indenfor lokalplanområdet skal der opføres traditionelle grundmurede bygninger, dog kan mindre bygninger opføres i træ.

2.

Bebyggelsens tage skal udformes som symmetrisk saddeltage med en taghældning på 30-45 grader. Som tagbeklædning skal der anvendes tegl, tagpap eller naturskifer. Reflekterende materialer må ikke anvendes.

3.

Skorstene, ventilationsafkast og -indtag skal, tagvinduer og kviste skal i dimensionering og udformning tilpasses bygningens formsprog.

4.

Mindre partier af tagfladen, samt tage på mindre bygningsdele, f.eks. vindfang, kan udføres med zink, aluminium eller glas.

§ 8. Beplantning

1.

Hele lokalplanområdet skal gives et grønt præg. Det udendørs baneområde kan opdeles med læbælter og lav beplantning, der giver en funktionel opdeling af lokalplanområdet og samtidig styrker det grønne præg.

2.

Langs lokalplanområdets grænse mod rammeområde B50, skal der etableres en maks. 4 meter bred lav randbeplantning med punktvis træer, med en placering som vist i princippet på kortbilag 2. Såfremt der etableres trådhegn skal dette placeres i beplantningsbæltet nærmest lokalplanområdet.

Langs lokalplanområdets nordlige grænse, Billeshavevej (sti), skal der etableres en 4 meter bred lav randbeplantning med punktvis træer og med en placering som vist i princippet på kortbilag 2. Såfremt der etableres trådhegn skal dette placeres i beplantningsbæltet nærmest lokalplanområdet.

Det er muligt at gennembyrde beplantningsbælterne, såfremt der skal etableres stiadgang til området.

Internt i området skal der etableres en 4 meter bred lav beplantning med punktvis træer og med en placering som vist i princippet på kortbilag 2.

Generelt for beplantningsbælterne gælder, at beplantningen fx kan bestå af Malus Sagenti (paradisæble), syren eller tjørn, suppleret med lave buske som snebær eller ribs.

§ 9 Ubebyggede arealer

1.

De ubebyggede arealer skal fortrinsvist benyttes til idrætsfaciliteter, som for eksempel boldbaner, tennisbaner m.v. Ubebyggede arealer skal desuden ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende og være vel vedligeholdte.

I forbindelse med boldbanerne kan der opstilles stativer, f.eks. fodboldmål.

Omkring banerne kan der etableres trådhegn.

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug uden Middelfart Kommunes tilladelse, og før bygning er tilsluttet Naturgas.

2.

Før lokalplanområdet tages i brug, skal der foreligge en vurdering af evt. risiko i forbindelse med oliedepotet.

§ 11. 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 endeligt vedtaget af Middelfart Byråd den 10. april 2007

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Thorbjørn Sørensen
Teknik- og Miljødirektør

Lokalplanen er offentliggjort i Melfar Posten d. 25 april 2007

Middelfart Kommune

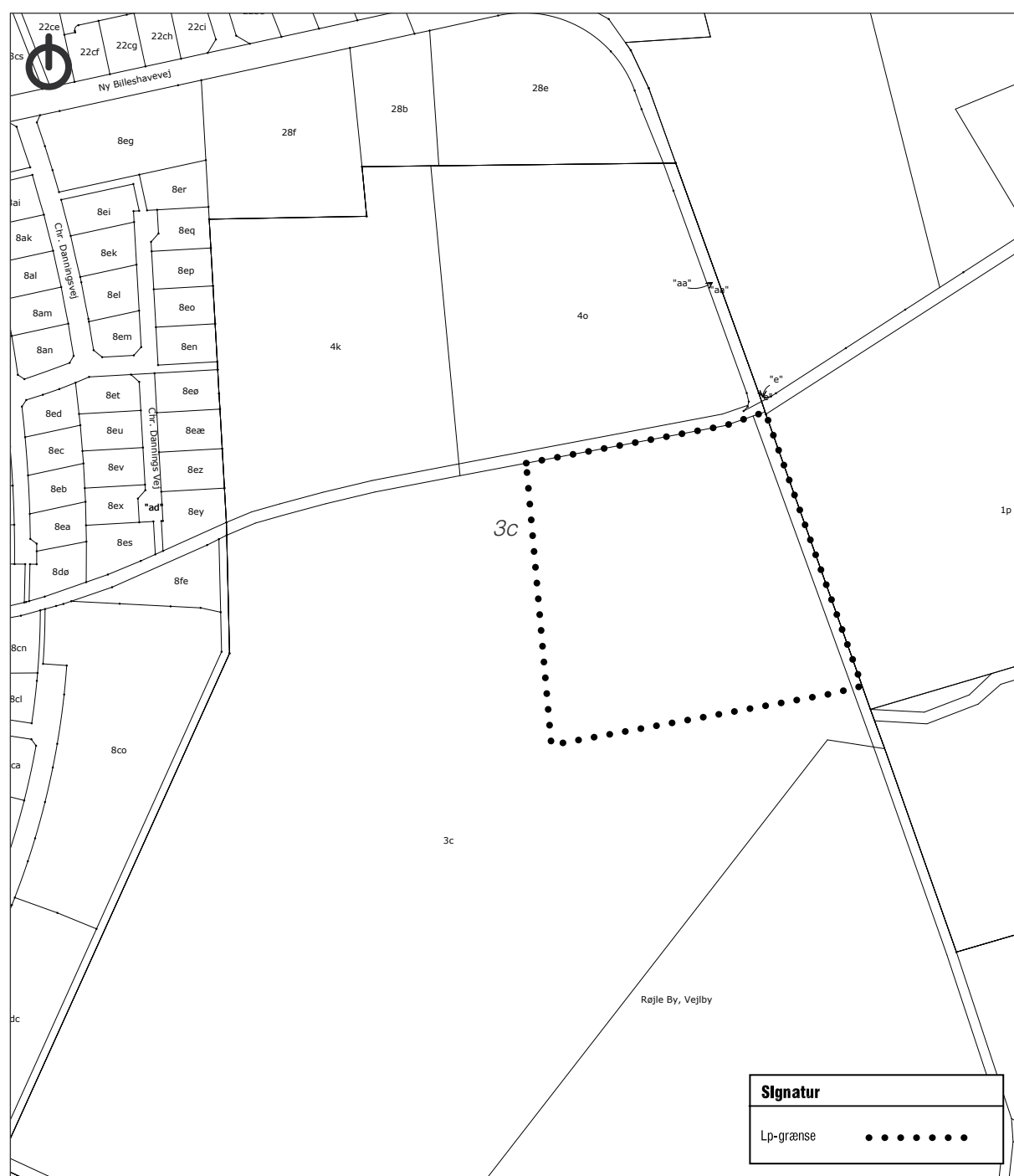
Lokalplan nr. 32.30

Udvidelse af idrætsområdet ved Brændeskov i Strib

KORTBILAG 1: MATRIKELKORT

Mål: 1: 4.000

Dato: 1. november 2006



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 32.30

Udvidelse af idrætsområdet ved Brændeskov i Strib

KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT

Mål: 1: 4.000

Dato: 1. november 2006

