



Matr. nre.:

Del af 19e, Refsvindinge By, Refsvindinge

19d, Refsvindinge By, Refsvindinge

19i, Refsvindinge By, Refsvindinge

19b, Refsvindinge By, Refsvindinge

19h, Refsvindinge By, Refsvindinge

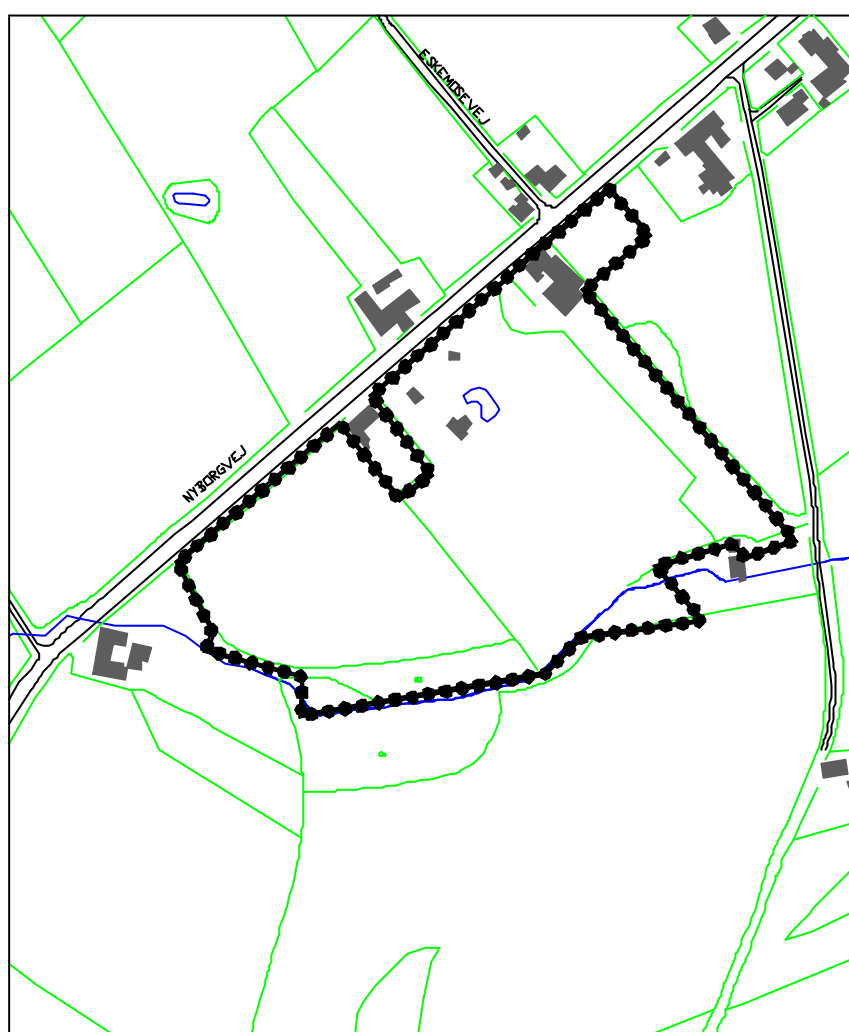
Anmelder:

Ørbæk Kommune

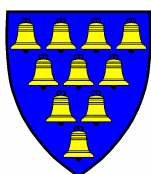
Stationsvej 15

5853 Ørbæk

LOKALPLAN NR. R 31.11.01



ADVENTURE CENTER VED REFSVINDINGE



Ørbæk Kommune

Forord

Ørbæk Kommunalbestyrelse har i henhold til Planlovens § 24 vedtaget en lokalplan for et område til *Adventure Center* ved Refsvindinge.

Lokalplanen skal give mulighed for at udlægge et område til aktiviteterne: Paintball, klatring (25 m klatretårn), Svævebane, Feltbaner, Teambuilding og Skole- og forenings arrangementer.

Området har i dag status som landzone, og har bl.a. tidligere rummet en campingplads.

Området er ikke medtaget i Kommuneplan 2000 – 2012 som et rammeområde, hvorfor der samtidig med denne lokalplan udarbejdes et kommuneplantillæg for rekreativt formål – *Adventure Center*.

Kommuneplantillægget følger samme tidsplan for godkendelse som denne lokalplan .

Lokalplanen tilkendegiver kommunalbestyrelsens overordnede planlægning af hele lokalplanens område, herunder vej- og stiforhold.

Lokalplanen består af:

- En *redegørelse* der beskriver baggrund, samt forholdet til omgivelserne mv. Her finder man også en oversigt over tilladelser fra andre myndigheder end Kommunalbestyrelsen, der kan være nødvendige for at gennemføre det byggeri, som lokalplanen regulerer.
- Bindende *lokalplanbestemmelser* med tilhørende kortbilag, der sammen med blandt andet byggelovens bestemmelser – regulerer områdets udformning, anvendelse mv.
De bindende lokalplanbestemmelser er fremhævet med ramme.
- Ved siden af de bindende lokalplanbestemmelser finder man forklaringer og illustrationer der skal lette forståelsen af bestemmelserne.

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanen har som forslag været offentlig bekendtgjort i 8 uger fra den 18. januar 2005 til den 15. marts 2005. Planen kan ses på kommunens hjemmeside www.orbek.dk

Indsigelser i offentlighedsperioden

I indsigelsesperioden har der været indsigelse fra Fyns Amt til lokalplanforslaget. Amtet redegjorde for at der var tale om et område i kystzonen, hvorfor amtet fandt at der manglede en præcisering af behovet for etablering af byggeri op til 25 m (klatretårnet).

Fyns Amt gjorde indsigelse til lokalplanforslaget for lokalplanens redegørelse på spildevandsområdet. Amtet fandt at kommunen manglede bedre dokumentation for vurderingen af de nødvendige krav til afledning af spildevand fra centret.

Herudover har der været bemærkninger til lokalplanforslaget på følgende områder: boliger på området, vejforhold, trafikstøj, virksomhedsstøj, vandløb og beskyttede diger.

Ud over amtet har der været bemærkninger til lokalplanforslaget fra lokale borgere, der ønskede mere præcisering af: hvad og hvor meget der kan bygges på området samt klager over manglende oversigtsforhold ved udkørsel på Nyborgvej fra *Adventure Centret*.

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

- 1. Lokalplanområdets beliggenhed og eksisterende forhold
- 2. Baggrund og formål med lokalplanen
- 3. Støjredegørelse
- 4. Vej- og stiforhold
- 5. Lokalplanens forhold til anden planlægning

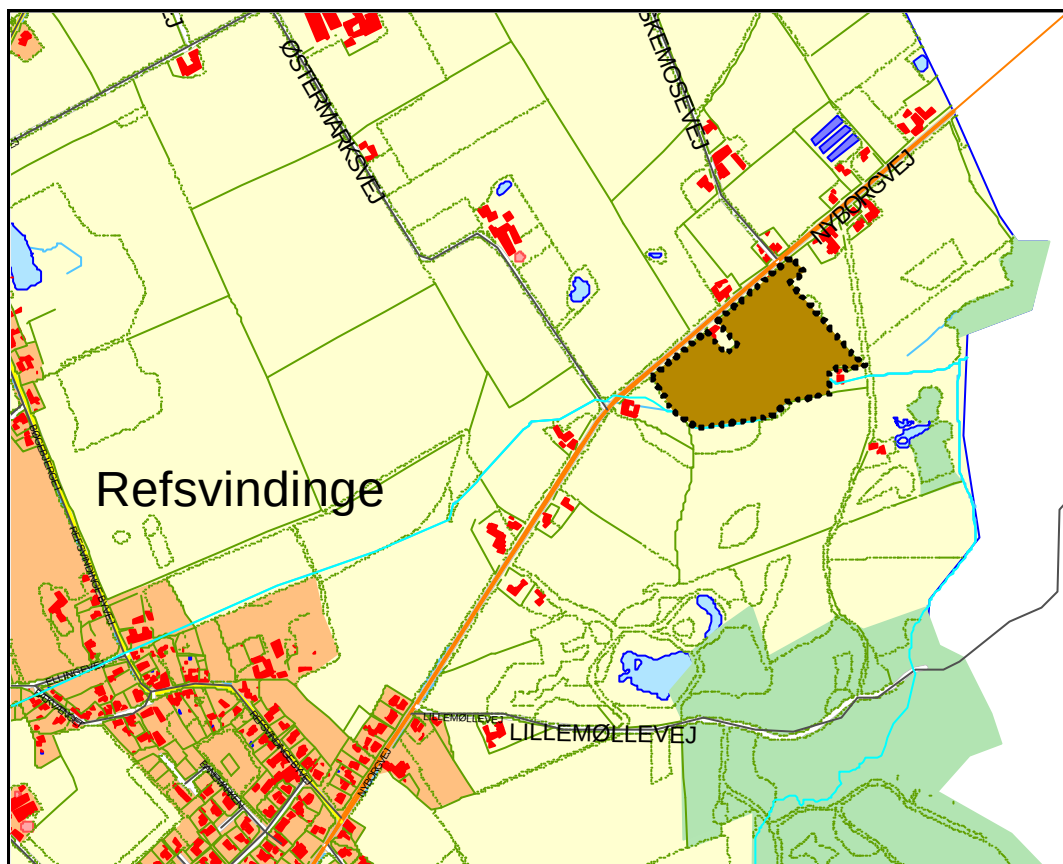
Bestemmelser

- § 1 - Indledning
- § 2 - Lokalplanens formål
- § 3 - Afgrænsning
- § 4 - Område og zonestatus
- § 5 - Områdets anvendelse
- § 6 - Udstykning
- § 7 - Vej- og stiforhold
- § 8 - Støjforhold
- § 9 – Bebyggelsens omfang, udformning og placering
- § 10- Bevaring af bebyggelse og beplantning
- § 11- Ubebyggede arealer – hegn og beplantning
- § 12- Grundvandssikring
- § 13- Tilladelse fra andre myndigheder
- § 14- Dispensationer
- § 15- Lokalplanens retsvirkninger
- § 16- Påtegning om vedtagelse
- § 17- Offentlig bekendtgørelse
- Kortbilag 1: Matrikelkort
- Kortbilag 2: Lokalplanområdets opdeling og afgrænsning
- Kortbilag 3: Angiver nøjagtig placering af genstandene

Lokalplanen er udarbejdet i december 2004 af Ørbæk Kommune, Teknisk Afdeling, Stationsvej 15, 5853 Ørbæk

Redegørelse

Lokalplan for Adventure Center, Nyborgvej ved Refsvindinge



Oversigtskort, der viser lokalplanområdets beliggenhed

1. Lokalplanområdets beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende på et ca. 5 ha stort område ved Nyborgvej, Refsvindinge. Terrænet er overvejende kuperet. Dele af arealet er beplantet med vekslende bevoksning, resten er åbne marker. Der er ikke registreret bevaringsværdige træer. Området er privat ejet.

Dele af området har tidligere været anvendt og godkendt til campingplads med kiosk, toilet og badeforhold. De eksisterende tilkørselsforhold til området er fra Nyborgvej.

Naboarealerne mod nord er Refsvindinge Bryggeri og mod syd og øst er dyrkede marker. Mod vest afgrænses området af amtsvejen Nyborgvej.

Lokalplanens afgrænsning er påtegnet kortbilag nr. 1 – matrikel kort.

2. Baggrund og formål med lokalplanen

Denne lokalplan udlægger en del af et område i landzone, til Adventure Center.

Baggrunden for udarbejdelse af denne lokalplan er aktuelle planer om at etablere et ikke motoriseret Adventure Center på området. Det er lokalplanens formål at være det planmæssige grundlag for etablering af et Adventure Center med en række aktiviteter som paintball, klatring, svævebane, feltbaner, teambuilding samt skole- og foreningsarrangementer.

Lokalplanen skal sikre en hensigtsmæssig disponering af arealerne samt etablering af det nødvendige antal parkeringspladser.

Herudover skal lokalplanen sikre at de naturmæssige interesser i området bliver tilgodeset.

3. Støjredegørelse

Der forventes ikke at være støjende aktiviteter i forbindelse med Adventure Centeret, som vil virke generende for naboer mv. til området. Der vil ikke forekomme aktiviteter, der overstiger den eksisterende trafikstøj på Nyborgvej. Den eneste aktivitet der forventes at afgive støj, er markør til paintball. Markøren afgiver et knald på 42 dB, når denne affyres.

Ifølge kommuneplanens skema over vejledende støjgrænser for området (*Kommuneplan 2000 – 2012 fig. B1 - Vejledende grænseværdier for støjbelastning fra virksomheder målt udendørs*) kan området karakteriseres som ikke støjende arealanvendelse, hvorfor der ikke er krav om støjvurdering. De eksisterende boliger (naboer), er ifølge kommuneplanens vejledende støjgrænser 55, 45 og 40 dB – *Enkeltboliger i det åbne land og landsbyer, der skal forblive i det åbne land.*

Adventurecentret er ikke omfattet af støjgrænserne for vejtrafikstøj, da "forlystelsesparken" ikke betragtes som støjfølsom anvendelse. Der kan ikke etableres flere boliger indenfor lokalplanområdet, end den ene der allerede er.

4. Vej- og stiforhold

Indkørsel til Adventure Centret sker fra Nyborgvej som angivet på kortbilag 2.

Der er i lokalplanforslaget foreslået etableret en ny overkørsel (ved vejstationering 7,4 km) til parkeringsplads for Adventure centret. Ansøgning om tilladelse ansøges særskilt ved den pågældende vejmyndighed – pt. Fyns Amts vejvæsen.

Der anlægges en parkeringsplads på 1200 m², med målene 40x30 m, med 40 m langs Nyborgvej. Se kortbilag 2 for placering.

Den eksisterende overkørsel (ved vejstationering 7,45 km) til Nyborgvej 78 fastholdes som adgang til boligen og som brandvej til Adventure Centret.

Den trafikmæssige belastning til og fra Adventure Centret vil være lille, sammenlignet med den trafik der ellers ville være, hvis pladsen blev brugt til sin oprindelige anvendelse, nemlig campingplads. Sæsonen og de spidsbelastede dage, vil være lig med en campingplads. Forskellen er dog at adventure centrets kunder kommer i grupper inden for et begrænset tidsrum. Kunderne er i de fleste tilfælde væk efter kl. 20 om aftenen.

For at kunne vejbetjene det planlagte Adventure Center er der forudsat en ændret vejbetjening af området og især for besøgende til centret.

Der kan forventes givet tilladelse til en ny adgang til planlagt fremtidig P-plads på nuværende matr. nr. 19e, Refsvindinge By, Refsvindinge under nærmere vilkår. Vilkårene vil også fremgå af svar til ejeren af centret, som allerede har fremsendt ansøgning til Fyns Amt, Vejvæsenet, om vejbetjening af planlagt P-plads.

Vilkårene bliver som følgende:

1. Der må ikke etableres ny overkørsel uden vejbestyrelsens tilladelse jævnfør Vejlovens § 70 også samtidig kræves der i henhold til Vejlovens § 80 dispensation fra gældende adgangsbestemmelser. Fyns Amts vejvæsen anbefaler, at der etableres den ønskede ny overkørsel fra centrets planlagte P-plads på del af matr. nr. 19e Refsvindinge By, Refsvindinge til landevej 704, Nyborg-Bøjden, Nyborgvej, Rute 8, i km ca. 7,380 i landevejens sydøst side.
2. P-pladsen skal samtidig indrettes således, at der alene bliver mulighed for kørende færdsel til Nyborgvej via ovennævnte overkørsel samt at færdsel til naboarealerne alene kan ske for gående.
3. Der skal i henhold til Vejlovens § 70, stk. 3, langs Nyborgvej ved den planlagte ny overkørsel tinglyses oversigter på 3 x 250 m til begge sider, jævnfør gældende vejregler og med Fyns Amts vejvæsen som påtaleberettiget. Omkostninger til tinglysningen vil være Fyns Amt uvedkommende, jævnfør samme lov.
4. Såfremt der skal ske udstykning af del af matr. nr. 19e, kræves der i henhold til Vejlovens § 71, stk. 3, tilladelse fra landevejsbestyrelsen ved Fyns Amt til fortsat benyttelse af overkørslen.
5. Der bør ske en sanering af eksisterende overkørsler fra planområdet til Nyborgvej. Lukningen af overkørslerne kan ske når områdets udnyttelse til Adventure Center iværksættes. Det drejer sig om flg. lukninger:
 - a. Eksisterende lovlig markoverkørsel i km 7,387
 - b. Eksisterende ulovlig markoverkørsel i km 7,420
 - c. Eksisterende lovlig markoverkørsel i km 7,561
 - d. Eksisterende lovlig markoverkørsel i km 7,606
 - e. Eksisterende lovlig markoverkørsel i km 7,713
6. Den lovlige 18 m lange facadeadgang ved km 7,438 indskrænkes til en max. 6 m bred adgang, og således at der ikke kan ske parkering langs landevejen.
7. Den lovlige overkørsel fra enfamilieshus og campingplads i km 7,463 ændres og indrettes således, at den fremover kun gælder for enfamilieshus og med mulighed for udrykningskøretøjer til lokalplanområdet. Det betyder, at der fx skal opsættes bomme eller tilsvarende, således at der alene kan åbnes for udrykningskøretøjer fra/til Adventure Centret via denne overkørsel, når der er brug for sådanne køretøjer i området. (Landevejsbestyrelsens adgangsfortegnelse vil blive ajourført, så den er i overensstemmelse med ovenstående).

8. Der skal under hensyntagen til oversigtsbestemmelserne i vejloven plantes/opstilles ubrudt hegn langs hele facaden mod Nyborgvej uden for de fremtidige adgange, og således at der på den resterende strækning ikke skabes mulighed for hverken kørende eller gående færdsel fra lokalplanområdet til Nyborgvej.

5. Lokalplanens forhold til anden planlægning

Forholdet til Regionplan 2001 – 2013

Lokalplanens areal, er ikke medtaget i regionplanen, eller i nyt forslag til regionplan. En forespørgsel til Fyns Amts regionplankontor vurderede at der ikke var behov for udarbejdelse af regionplantillæg, da der kun er tale om begrænset besøg til Adventure Centret ad gangen (firmaer mv. efter aftale). Ligeledes er der ikke tale om støjmæssige gener i forhold til omgivelserne.

Forholdet til Kommuneplan 2000 - 2012

Lokalplanområdet er ikke medtaget i kommuneplan 2000 – 2012, der vil derfor samtidig med denne lokalplan blive udarbejdet et kommuneplantillæg, der udlægger lokalplanområdet i kommuneplanen til *Rekreativt formål*, betegnet om *R 31.11 tillæg til kommuneplan 2000 – 2012*.

Det er således en forudsætning for gennemførelse af denne lokalplan at der samtidig med denne plan udarbejdes et kommuneplantillæg for de ovennævnte arealer. Kommuneplantillægget følger lokalplanforslaget i offentliggørelsesperioden.

Kommuneplantillæggets rammebestemmelser er:

R 31.11 – Adventure Center ved Refsvindinge, Ørbæk

Områdernes anvendelse fastlægges til rekreativt formål (adventure center)

På ejendommen må kun opføres eller indrettes adventure center eller lignende.

Området er landzone og forbliver landzone.

Området skal friholdes for anden bebyggelse end de for driften af adventure centret nødvendige bygninger. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage, og bygningshøjden må ikke overstige 25 meter.

Ingen taghældning må være mere end 45 gr. målt med vandret plan.

Arkæologiske interesser

I lokalplanområdet er der ikke registreret forhold af arkæologisk interesse.

Opmærksomheden henledes på, at der under fremtidigt jordarbejde indenfor lokalplanområdet kan forekomme fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der ikke hidtil har været kendt, og som kan medføre en arkæologisk undersøgelse/registrering i henhold til museumsloven .

Bygherrer og entreprenører skal derfor være opmærksomme på eventuelle fortidsminder og evt. advisere Odense Bys Museer, tlf. 6613 1372 i god tid forud for igangsættelse af anlægsarbejde.

Zoneforhold

Hele lokalplanområdet vil forblive i landzone.

Naturbeskyttelse

Lokalplanområdet er omfattet af og respekterer bestemmelserne i Naturbeskyttelsesloven og Museumsloven. I den sydlige del af området findes et vandløb (Smedebækken) som er omfattet af Naturbeskyttelsesloven §3 om beskyttet diger, samt museumslovens § 29a. Dersom der skal ske ændringer i vandløbets tilstand, herunder etablering af broer og lignende vil det kræve dispensation fra Fyns Amt (se kortbilag 2 for placering).

Dersom der skal ske ændringer i digernes tilstand, herunder gennembrud, vil det kræve dispensation fra Fyns Amt (digernes placering fremgår af kortbilag 2).

Området er beliggende i landskabelig beskyttelsesområde og biologisk interesseområde. Det vurderes at etablering af aktiviteter og anlæg er af ubetydeligt omfang i forhold til regionplanens retningslinje i afsnit 8.1.1.

Den visuelle påvirkning af landskabet

Dele af planområdet ligger i kystnærhedszonen og indenfor et større sammenhængende landskabsområde jævnfør regionplanen. Ifølge regionplanens retningslinier 8.1.1 og 8.1.3 kan der i sådan et område alene ske bebyggelse eller etableres anlæg i ganske ubetydeligt omfang.

Der er dog kun tale om opstilling af et klatretårn, der visuelt kan opleves i landskabet. Lokalplanområdet ligger i kanten af kystzonens 3 km, og ligger højest 100 meter inde i kystzonen. Tårnet kan ifølge lokalplanens bestemmelser være op til 25 m i højden. Tårnet skal for at fremtræde mindst muligt synligt i landskabet have en overfladebehandling som lysgrå. Tårnet placeres lavt i landskabet, og er beliggende bag eksisterende træbeplantning, således at det ikke visuelt opleves fremtrædende i landskabet. T

Klatretårnet og ikke mindst højden på de 24 m, er en vigtig del af det økonomiske grundlag for Adventure Centret.

Spildevand

I forbindelse med den tidligere campingplads på området blev der i 1995 etableret et nedsivningsanlæg beregnet til 15 PE. Dette anlæg vurderes fortsat at kunne klare behovet, med det antal personer der i små grupper besøger adventure centret.

Når et areal uden for godkendt kloakopland optages i kommuneplanens rammedel og/eller medtages i en lokalplan, skal der i rammedelen/lokalplanen gøres opmærksom på, at udnyttelses/bebyggelse af det pågældende areal først kan ske, når spildevandsforholdene er i orden, jævnfør regionplanretningslinje 7.3.6.

I lokalplanbestemmelse § 12.3 står anført, at spildevand skal føres til nedsivningsanlæg. Kommunen godkendte i 1995 etablering af afløbsanlæg med plads til 30 gæster. Afløbet blev efterfulgt af et 100 m² stort nedsivningsanlæg. Da undergrunden er meget grusfyldt, skulle betingelserne være i orden. Anlægget er beregnet op til 15 PE. Ifølge Miljøministeriets vejledning nr. 3 af 1999 for nedsivningsanlæg op til 30 PE (rev. 16. oktober 2000) er belastningsomsætningen pr. antal fastboende person 1/10 PE for forenings- og klubhuse uden restaurant.. Det vurderes at der allerhøjest vil være 20-30 besøgende på pladsen af gangen – oven i købet for kortvarigt ophold. Et anlæg på 15 PE anses derfor at være rigeligt stort dimensioneret.

Strategisk Miljøvurdering

Lokalplanforslaget er vurderet i henhold til *Lov om Miljøvurdering og planer og programmer*, Lov nr. 316 af 5. maj 2004. Screening og Scooping af projektet, har vurderet at der ikke skønnes at være behov for en rapport efter lov om miljøvurdering. Beslutningen bekendtgøres i forbindelse med offentliggørelse af den endelige vedtagne lokalplan.

Bestemmelser

Lokalplan for *Adventure Center* ved Nyborgvej, Refsvindinge

§1. Indledning

Ørbæk Kommune

Lokalplan for område udlagt til *Adventure Center* ved Nyborgvej, Refsvindinge.

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 3:

Lokalplanen tillægges retsvirkning efter reglerne i Planlovens § 15, stk. 4 og 5 (den såkaldte bonusvirkning)

§2. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at tilvejebringe det nødvendige plangrundlag til etablering af et *Adventure Center*,
- at sikre en hensigtsmæssig disponering af lokalplanens arealer,
- at sikre at de rekreative og naturmæssige interesser i området bliver tilgodeset.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

Bonusvirkning

Stk. 4 i Planloven omhandler den såkaldte bonusvirkning. Det er kommunalbestyrelsen der afgør om den vil tillægge lokalplanen denne særlige retsvirkning eller ej. I givet fald kræves det, at lokalplanen klart udtrykkeligt angiver, hvilke tilladelser der erstattes af planen.

Det vil sige at planen skal beskrive den tilladte udstykning, bebyggelse og/eller anvendelse med samme præcision, som ville være krævet ved en landzonetilladelse til projektet.

Lokalplanen omfatter 5 delområder - se kortbilag 3 – detaljeret kort:

- *delområde A.01* – området anlægges til beplantning, indkørsel og parkering.
- *delområde B.01* - området anlægges/anvendes til 1 beboelse, toilet/bad, alrum, og sti.
- *delområde B.02* – området anvendes til paintballbane, feltbane, klatrestolpe, 1 klatretårn, øksekast, samleplads og bålplads
- *delområde C.01* – området anlægges til beplantning, teambuilding og anden aktivitet.
- *delområde D.01* – området anlægges til feltbane.

§3. Afgrænsning

3.1 - Lokalplanen afgrænses som vist på matr. kort, og omfatter matr. nre.:

**del af 19e, Refsvindinge By, Refsvindinge
19d, Refsvindinge By, Refsvindinge
19i, Refsvindinge By, Refsvindinge
19b, Refsvindinge By, Refsvindinge
19h, Refsvindinge By, Refsvindinge**

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 18.01.2005 udstykkes fra ovennævnte ejendom.

§4. Område og zonestatus

4.1 - Lokalplanområdet opdeles i delområderne – se kortbilag 2:

Genstandenes skal placeres som angivet på bilag 1.

- *delområde A.01* – området anlægges til beplantning, indkørsel og parkering.
- *delområde B.01* - området anlægges/anvendes til 1 beboelse (eksisterende), centret benyttelse til toilet/bad og altrum, sti og bufferzone til Nyborgvej.
- *delområde B.02* – området anvendes til paintballbane, feltbane, klatrestolpe, 1 klatretårn, øksekast, platform, svævebane, samleplads og bålplads
- *delområde C.01* – området anlægges til beplantning, teambuilding og anden aktivitet.
- *delområde D.01* – området anlægges til feltbane.

4.2 - Hele lokalplanens område er beliggende i landzone og vil forblive i landzone efter endelig godkendelse af lokalplanen.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

Matr. kort af lokalplanområdet se kortbilag nr. 1.

§5. Områdets anvendelse

Parkering og indkørselsforhold

Delområde A.01

5.1 – Område A.01 må kun anvendes til ind- og udkørsel, samt parkering for Adventure Centret. Der kan anbringes skilte indenfor området under forudsætning af:

- at skiltene ikke har trafikmæssig betydning,
- at skiltene ikke er til ulempe eller gene for omkring boende.

5.2 - Tilladelser til ind- og udkørsel skal særskilt indhentes ved den til enhver gældende vejmyndighed, p.t Fyns Amts vejvæsen.

Bolig- og administrationsområde-

Delområde B.01

5.3 - Område B.01 må kun anvendes til 1 bolig (eksisterende) samt administration og toiletfaciliteter/ badefaciliteter til Adventure Centeret.

Paintballbane, feltbane, klatrestolpe, 1 klatretårn ,øksekast, svævebane, samleplads og bålplads

Delområde B.02

5.4 - Paintballbanen kan bestå af en række små kulisser på ca. 10 m². Alle kulisserne skal bygges i træ og fremstå i ubehandlet træ. Banen afskærmes af et 3 m højt net mod bækken for at opfange alle paintballkugler. Kugler der benyttes skal endvidere være af et miljøgodkendt fabrikat for at undgå forurening af naturen. Banen vil blive brugt til undervisning i førstehjælp og brandbekæmpelse. Der etableres en ikke under 20 m bufferzone mellem paintballbane og vandløb.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

I henhold til Planlovens § 19 kan kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen (formål- og anvendelsesbestemmelser). Videregående afvigelser kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny plan.

5.5 - Klatretårnet er en ombygget vindmølletårn på max 24 m + fundament. Klatretårnet placeres jfr. kortbilag 3, således at det er mindst synligt, set udenfor centeret. Der støbes under tårnet et fundament på 5x5x1 meter. Tårnet er 80 cm i toppen og 2 meter i bunden se tegning på kortbilag 4.

Farven på tårnet skal tilpasses så den falder ind i naturen og have en overfladebehandling som lysgrå.

5.6 - Feltbanen anlægges i det sydlige skovområde på (matr. nr. 19i), Refsvindinge By, Refsvindinge.

Feltbanen opbygges i træ og skal fremstå i ubehandlet træ.

5.7 – Klatrestolpen er en 18 m afbarket lærkestamme, der støbes i jorden, og fremtræder ubehandlet.

5.8 – Svævebanen består af en 8 m høj træplatform.

5.9 – Samlepladsen bygges om det eksisterende skur på pladsen. Samlepladsen består af en åben plads og et halvtag bygget af kelmerplanker i træ.

5.10 – Bålpladsen består af en åben plads og et bålhus på max 30 m² – skal være bygget af kelmerplanker i træ.

5.11 - Sti etableres i skellet mellem matr. nr. 19e og 19d begge Refsvindinge By, for gående trafik mellem centeret og parkeringspladsen. Stien anlægges som natur sti, bestående af et underlag af træflis - jfr. kortbilag 3.

Delområde C.01

5.12 – På den nordlige del af delområdet skal plantes et bælte i blanding af poppel, birk eller pil.

5.13 – Området kan anvendes til teambuilding og anden aktivitet.

Delområde D.01

5.14 - På delområdet anlægges en feltbane efter reglerne i § 5.9.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

Når kommunalbestyrelsen ønsker at alt træværk fremtræder i ubehandlet træ, er det for at området ikke skal fremtræde som et "tivol", men indgår i naturen. Endetræ og bærende stolper kan dog overfladebehandles.

.

§6. Udstykning

6.1 – I delområderne B.02, C.01, D.01 og A.01 må der ikke ske udstykning til anden anvendelse.

6.2 – I delområde B.01 kan der ikke udstykkes til flere beboelsesbygninger.

§7. Vej- og stiforhold

7.1 - Der skal ansøges den til enhver tid gældende vejmyndighed for Nyborgvej, om nye vejtilslutninger. Ligesom ændret benyttelse af eksisterende adgangsvej til området, ligeledes kræver tilladelse fra vejmyndigheden. Evt. ansøgninger om tilladelser/dispensationer skal fremsendes til vejmyndigheden i særskilt sag.

7.2 - I delområdet A.01 kan etableres en parkeringsplads med ny til- og frakørsel fra Nyborgvej. Placeringen fremgår af kortbilag 2. Rundt om parkeringspladsen i delområde A.0.1 skal der etableres et 5 m bredt plantebælte i blanding af løv- og nåletræer, dog trukket ca. 5 m tilbage for at bedre oversigtsforhold ved overkørsel til Nyborgvej.

7.3 - Der kan etableres en ny natursti i skellet til matr. Nr. 19d, Refsvindinge By, Refsvindinge. Stien skal respektere det beskyttede dige.

7.4 - Eksisterende stier og veje i lokalplanområdet, opretholdes med de nuværende forløb.

7.5 - Den eksisterende vejtilslutning fra Nyborgvej til boligejendommen, Nyborgvej 78 kan stadig benyttes, men kun for adgang til boligen og som brandvej til Adventure Centret. Brandvej udføres i overensstemmelse med krav i bygningsreglementet.

7.6 - Gældende byggelinier på Nyborgvej skal respekteres.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

Der er ikke i forhold til bestemmelsen i § 6.1 mulighed for at udstykke til flere beboelser.

Der er tinglyst byggelinie på landevej 704, Nyborgvej, og byggelinien er på 15 meter fra vejmidte.

Gennemførsel af ny vejtilslutning skal ske i samarbejde med vejmyndigheden – (Fyns Amts vejvæsen) og politiet efter færdselslovgivningen.

Plantebæltet rundt om parkeringspladsen skal sikre at holdende biler på parkeringspladsen ikke skæmmer omgivelserne.

Vejtilslutningen til boligen, må således ikke benyttes til Adventure Centret - dog med undtagelse ved brand o.l.

§8. Støjforhold

8.1 - Støjgrænserne i lokalplanområdet er maksimalt 55, 45 og 40 dB, for henholdsvis dag, aften og nattetimer.

§9. Bebyggelsens omfang, udformning og placering

Delområde B.01

9.1 - Den eksisterende bolig – Bygning 1, i delområde B.01 kan udvides op til 250 m².

9.2 - Erhvervsarealet på delområde B.01 – Bygning 2, kan højest udgøre 150 m², der kan anvendes til toiletfaciliteter, baderum samt møderum.

9.3 - For delområde B.01 gælder at bebyggelsen ikke må opføres med end 1½ etage. Tage skal være symmetriske sadeltage.

Taghældningen skal være mellem 30 og 45 grader.

Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m og facadehøjden må ikke overstige 3,5 m.

Delområde B.02

9.4 - Ingen af kulisserne på paintballbanen må overskride en højde på 5 m. Der må ikke støbes fundament, eller laves vandgrave dybere end 1 m og 20m² overfladeareal.

9.5 - Klatretårnet må ikke totalt overstige en højde af 25 m, og overflademales med gråtone, så tårnet falder i med naturen omkring.

9.6 - Klatrestolpen må ikke overskride en højde på 18 m og skal udføres i afbarket lærk.

9.7 - Platformen til svævebanen må ikke være over 8 m i højden, skal udføres i ubehandlet træ.

9.8 – Alle bygninger i delområdet må ikke overskride en højde på 4 m, udføres i ubehandlet træ.

9.9 – Feltbanen placeres så den ikke er synlig fra Nyborgvej og naboer til området.

9.10 – Bålhytte bygges af træ og hytten må maksimalt være på 30 m² i ubehandlet træ.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

Støjgrænserne for - *Enkeltboliger i det åbne land og landsbyer, der skal forblive i det åbne land* er ifølge *kommuneplan 2000 – 2012* : 55dB i dagtimer og 45 dB i aftentimer og 40 dB i nattetimer.

I BBR- ejermeddelelse er den 9.12.2004 registreret således:

Bygning 1 – bolig: samlet boligareal på 157 m²,

Bygning 2 – udhus: samlet udhusareal på 308 m². Heraf udgør nuværende toilet/baderum 60 m².

De eksisterende toilet og badeforhold, (der tidligere har været anvendt i forbindelse med den nedlagte campingplads) kan renoveres og tages i brug for adventure center . Her ud over kan der blive tale om mindre udvidelse af Bygning 2 for udvidelse af bade- og toiletfaciliteter samt møderum. I alt kan møderum, baderum og toiletter udgøre et areal op til 150 m².

Efter *Planlovens § 15, stk. 3* vil *Byggelovens* og *Bygningsreglementets* almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser om bebyggelsens højde, etageareal, bebyggelsesprocent, placering i forhold til vej, naboskel og anden bebyggelse på samme grund, fortrænges i det omfang der i en lokalplan er optaget konkrete bestemmelser om det pågældende forhold.

Konkrete bestemmelser der fortrænger *Byggelovens* regler, er fx:

- Fastsættelse af en bebyggelsesprocent for ejendomme i lokalplanområdet
- Mindste og største grundstørrelser

Generelle regler om ovennævnte kan ligeledes være fastsat i *Kommuneplanens – Rammedel* for området

§10. Bevaring af bebyggelse og beplantning

10.1 – For delområderne A.01, B.02 og D.01 gælder at der ikke ændres i den eksisterende struktur eller beplantning.

10.2 – For delområdet C.01 gælder at der skal plantes et bælte af træer på den nordlige del, i blandet løv- og nåletræer. Dette skal sikre en sammenhæng og afskærmning af områderne.

§11. Ubebyggede arealer – hegn og beplantning

11.1 – Nye hegn mod vej og sti må kun etableres i form af beplantning.

11.2 – For delområderne A.01, B.02 og D.01 gælder at der ikke må ske terrænreguleringer på mere end 1 m. Dog kan opgravet jord fra fundamentet til klatretårnet, placeres bagerst på marken i delområde B.01.

§12. Grundvandssikring

12.1 – Der må ikke bruges forurenende anlæg indenfor lokalplanområdet.

12.2 – De eksisterende bade- og toiletforhold skal anvendes. Der kan i umiddelbar tilknytning til disse udvides med nye toilet- og baderum – (se bestemmelser andet sted).

12.3 – Spildevand fra området føres til eksisterende nedsivningsanlæg.

12.4 – Til brandbekæmpelse bruges miljøvenligt demonstrationsudstyr, der ikke anvender olie og benzin.

12.5 – Til paintball bruges luft og biologiske nedbrydelige miljøgodkendte kugler med frugtfarve.

§13. Tilladelse fra andre myndigheder

13.1 - Landbrugspligten skal ophæves for at området kan anvendes til Adventure Center. Der skal derfor inden særskilt ansøges jordbrugskommisionen i Fyns Amt om ophævelse af landbrugspligten.

13.2 – For at området kan anvendes til Adventure Center skal den lokale politimester godkende området til offentlige forlystelser. Herunder godkendelse af paintballbane til skydebane.

13.3 – Der skal mindst en gang om året foretages sikkerhedsgodkendelse af de brugte forlystelser – foretages af FORCE Technology.

§14. Dispensationer

14.1 - I henhold til *Planlovens § 19* kan kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen (formål- og anvendelsesbestemmelser). Videregående afvigelser kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny plan.

15. Lokalplanens retsvirkninger

15.1 -Forslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme der er omfattet af forslaget ikke udnyttes på en måde der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planlovens §17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt efter planlovens §17, stk. 2, opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra 18. januar 2005 (dato for forslagets offentliggørelse) og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil 18. januar 2006 (dato er et år efter offentliggørelsen).

Lokalplanens retsvirkninger

15.2 - Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg der er indeholdt i planen.

2. Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan. Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer mfl., medmindre kommunalbestyrelsen skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20).

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

Planlovens § 14, stk. 1: "En lokalplan skal indeholde oplysninger om planens retsvirkninger."

Oplysning om lokalplanens retsvirkning skal efter planloven stå i lokalplanen.

Lokalplanforslaget skal indeholde både en beskrivelse af forslagets midlertidige retsvirkninger og af de blivende retsvirkninger af den endeligt vedtagne lokalplan. Beskrivelsen af de midlertidige retsvirkninger kan slettes efter at den endeligt vedtagne plan er offentlig bekendtgjort.

Lokalplanen gælder også for forhold der ikke kræver byggetilladelse, fx opførelse af skure og lign. og hegn og beplantning. Hvis du er i tvivl om lokalplanen kan overholdes, er du velkommen til at rette henvendelse til Teknisk Forvaltning.

Principperne i planen er formål- og anvendelsesbestemmelser der er fastsat ud fra formålet med planen.

Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang.

Derimod har kommunalbestyrelsen som hovedregel mulighed for at dispensere fra de bestemmelser der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, medmindre de detaljerede regler netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen.

Ved ansøgninger om dispensation foretager kommunalbestyrelsen en konkret vurdering i lyset af lokalplanens formål og anvendelse.

16. Påtegning om vedtagelse

Forslaget er vedtaget af Ørbæk
kommunalbestyrelse den 11. januar 2005.
På kommunalbestyrelsens vegne:

.....
Kaj Refslund
borgmester

.....
Hans Henning Knudsen
kommunaldirektør

17. Offentlig bekendtgørelse

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt
bekendtgjort den 18. april 2005.

Tinglysning

Lokalplan nr. R 51. 31.11.01 – område ved
Assensvej, Ørbæk til anvendelse som *Adventure
Center* på Nyborgvej, Refsvindinge.

begæres for Ørbæk Kommune tinglyst
servitutstiftende på de i matrikelfortegnelsen
(§ 3) anførte matrikelnumre.

Med hensyn til de på ejendommene hvilende
servitutter, pantehæftelser og grundbyrder
henvises til ejendommenes blade i tingbogen.
Påtaleret vedrørende overholdelse af denne
lokalplan har alene Ørbæk Kommunalbestyrelse.

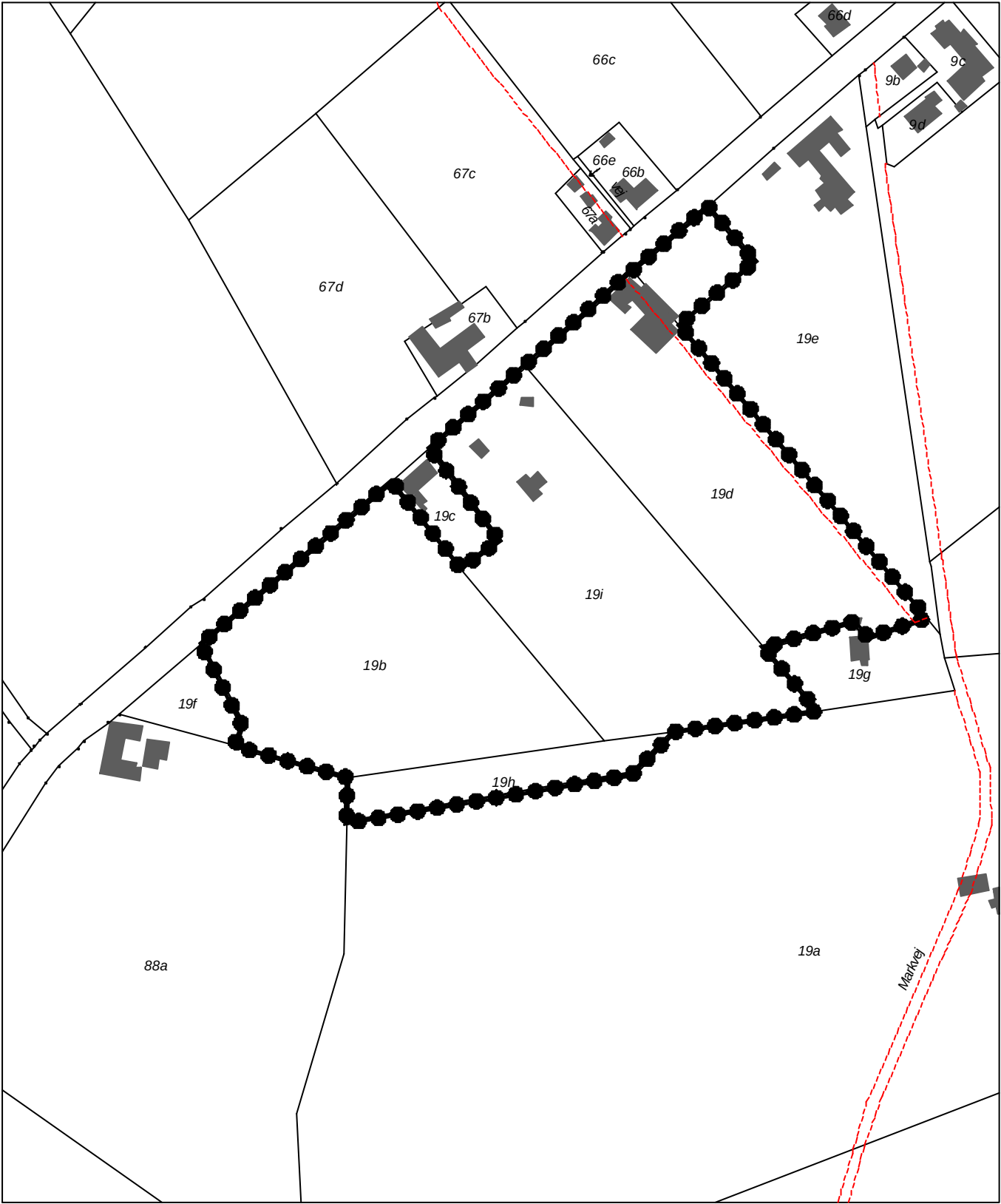
Ørbæk den 12. april 2005(dato for
kommunalbestyrelsens endelige godkendelse)

.....
Kaj Refslund
borgmester

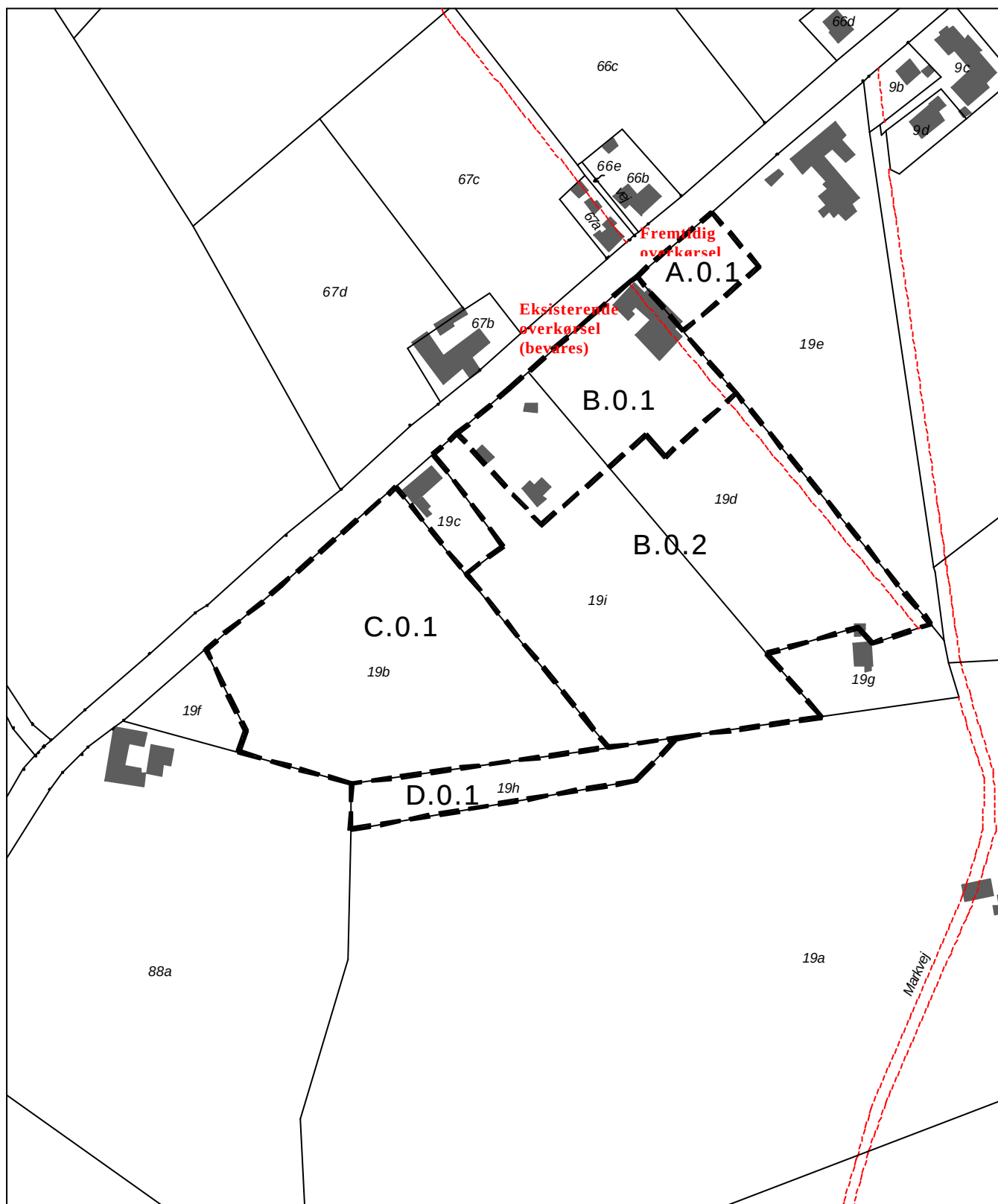
.....
Hans Henning Knudsen
kommunaldirektør

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

Kortbilag nr. 1 – Matrikelkort



Kortbilag nr. 2 – Lokalplanområdets opdeling og afgrænsning



Kortbilag nr. 3 – Detaljeret kort



Kortbilag nr. 4 – Klatretårn

