



Lokalplan nr. 266

For et område til sæsonarbejderlejr ved
Eskemosevej, Refsvindinge

Om lokalplaner

En lokalplan fastlægger, hvordan udviklingen skal være i et bestemt område. Lokalplanen kan bl.a. bestemme:

- hvad området og bygningerne skal bruges til
- hvor og hvordan, der skal bygges nyt
- hvilke bygninger, der skal bevares
- hvordan de ubebyggede arealer skal indrettes

Lokalplanen forholder sig udelukkende til fremtidige forhold. Den er altså ikke til hinder for, at nuværende lovlig bebyggelse kan blive liggende. Den hindrer heller ikke, at den hidtidige lovlige anvendelse af bygninger og ubebyggede arealer kan fortsætte. Etablering af nyt samt ændringer af eksisterende forhold skal til gengæld ske i overensstemmelse med lokalplanen.

Planloven bestemmer, at der skal vedtages en lokalplan, inden et større byggeri, anlægsarbejde eller en omfattende nedrivning sættes i gang, eller hvis et område skal overføres fra landzone til byzone.

Lokalplanen medvirker til at sikre en kontinuitet i kommunens planlægningen og giver samtidig offentligheden og Byrådet mulighed for at vurdere konkrete projekter i sammenhæng med planlægningen som helhed.

Inden en lokalplan vedtages endeligt i Byrådet, har alle mulighed for at komme med indsigelser, ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget.

Før et lokalplanforslag kan vedtages endeligt af Byrådet, skal det fremlægges til offentlig høring i mindst 8 uger.

/

Lokalplanen er udarbejdet af Teknik- og Miljøafdelingen i samarbejde med LIFA Plan.

Indhold

Om lokalplaner	2
----------------------	---

Lokalplanens redegørelse

Baggrund	4
Lokalplanområdet	5
Lokalplanområdets omgivelser	7
Lokalplanens formål	8
Lokalplanens indhold	9
Forhold til anden planlægning	10
Tilladelse efter anden lovgivning	15
Miljøvurdering	16
Lokalplanens retsvirkninger	17

Lokalplanens bestemmelser

§ 1 Formål	19
§ 2 Område og zonestatus	19
§ 3 Anvendelse	19
§ 4 Udstykning	19
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	20
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	20
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	20
§ 8 Ubebyggede arealer og terræn	21
§ 9 Grundejerforening	21
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse... ..	21
§ 11 Aflysning af lokalplan	22
§ 12 Servitutter	22
§ 13 Bonusvirkning	22
Vedtagelsespåtegning	23

Kortbilag 1 - Matrikelkort, lokalplanområdet	25
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold	27
Kortbilag 3 - Lokalplankort	29

Lokalplanens redegørelse

BAGGRUND

Nyborg Byråd har truffet beslutning om udarbejdelse af nærværende lokalplan for at tilgodese driften af lokal virksomhed på baggrund af afgørelse i Natur- og Miljøklagnævnet.

Lokalplanen omhandler gartnerivirksomheden Greenpeas, hvis hovedproduktion er friske ærter til konsum. Denne produktion er meget specialiseret og arbejdskrævende, da ærterne plukkes med håndkraft over en ca. tre måneders periode fra omkring juni til september. Virksomheden benytter sig af unge sæsonarbejdere, der rekrutteres gennem EU's internationale arbejdsformidling EURES og arbejder efter dansk overenskomst.

Ud over arbejdskraftens fri bevægelighed inden for EU medvirker konceptet til, at unge mennesker mødes på tværs af nationaliteter, og fremmer mellemfolkelig forståelse og unges udvikling. Det kendes også fra bl.a. plukning af vin og frugt i Frankrig og Spanien. Virksomheder, der baserer deres produktion på dette koncept, forpligter sig til at stille



Luftfoto lokalplanens afgrænsning

de nødvendige fysiske rammer til rådighed for de ansatte under deres ophold og tage vare på deres velbefindende såvel under arbejdet som i fritiden.

Gennem årene er antallet af medarbejdere gradvist vokset, så der i dag beskæftiges ca. 300 medarbejdere på virksomheden i løbet af sæsonen. Fordelingen af medarbejdere svinger efter vejr- og afsætningsforhold, men på et typisk år er der ca. 200 ansatte i hovedsæsonen, der varer 4 uger i midten af perioden. I sæsonens første uge startes op med ca. 10 medarbejdere og i de følgende uger inden hovedsæsonen øges antallet, så der er der cirka 30 medarbejdere. Tilsvarende aftages antallet af medarbejdere igen på den anden side af hovedsæsonen, indtil sæsonlejren ophører i slut august.

Opstilling af midlertidig faciliteter som telte og beboelsesvogne (overnatningscontainere) samt pavilloner med velfærdsfaciliteter for sæsonarbejderne er hidtil sket med en årlig, midlertidig landzonetilladelse. Natur- og Miljøklagenævnet har i deres afgørelse af 1. juni 2015 imidlertid fastslået, at den midlertidige indkvartering af disse medarbejdere er lokalplanpligtig.

LOKALPLANOMRÅDET

Områdets beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Lokalplanområdet ligger nord for landsbyen Refsvindinge på ejendommen "Eskemosegård". Området, der omfatter gården og areal omkring de eksisterende bygninger, afgrænses af tætte beplantningsbælter hele vejen rundt og udgør ca. 3,3 ha. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af havearealet omkring bygningerne.



Gårdens udlænge indholder servicefaciliteter for sæsonarbejderlejr.



Lokalplanområdet set fra sydøst.



Lokalplanområdet set fra nordvest.

Områdets zonestatus

Lokalplanområdet ligger i landzone.

Områdets nuværende anvendelse

Området anvendes i dag som græsmark og dyrkning af juletræer. En del af arealet henligger som lund og naturareal. Denne anvendelse er opretholdt, da græsarealet har været anvendt til sæsonarbejderlejr på baggrund af en midlertidig landzonetilladelse.

Bygningerne anvendes dels til virksomhedens administration og drift samt velfærdsfaciliteter for sæsonarbejderne og dels som privatbolig for virksomhedens ejer og direktør.

Eksisterende bebyggelse og anlæg

Den eksisterende firelængede Eskemosegård består af et stuehus, som indeholder privatbolig samt af tre længer, der anvendes af gartnerivirksomheden. Stuehuset, der fremtræder i rød tegl med tegltag, er fra 1869, mens udlængerne, der er udført i bindingsværk og pudset tegl med stråtag, er bygget mellem 1870 og 1900.

Der er i området desuden mindre, lette bygninger og udhuse i træ, som dels anvendes til materiel og redskaber samt en pavillon, der tjener som velfærdsbygning for sæsonarbejderne og indeholder, køkken, vaskeri, tørreplads, opholdsstue samt bade og toiletter.

Landskab og natur

Lokalplanområdet præges af høje læbælter, der er bibeholdt fra en tidligere frugtplantage for at give gode rum for virksomhedens sæsonarbejderlejr. På grund af den høje, tætte beplantning er aktiviteterne i lokalplanområdet ikke synlige for omgivelserne.

Der er nordvest for hovedbygningen en sø, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.



Lokalplanområdet omkranses af høje, tætte læbælter.

Landskabsvurdering

Med hensyn til landskabelig vurdering har kommunen foretaget en konkret vurdering af det sommercampens påvirkning af landskabet. Til vurderingen er anvendt principperne i landskabskaraktermetoden, samt kommuneplanens retningslinjer.

Der er, jf. kommuneplanen ingen særlige landskabelige interesser, knyttet til det ansøgte område.

Landskabet omkring Eskemosevej 8 udgøres af et let bølget til storbakket morænelandskab fra sidste istid. Landskabskarakteren er betinget af middelstore markfelter, bevoksede diger, mindre skovområder og middelstore gårde. Landskabet fremstår uforstyrret af tekniske anlæg. Den sporadiske bevoksning på digerne, som afgrænser markfelterne skaber et middelskala landskab med transparente, afgrænsede landskabsrum. De små skovområder samt variationen i artssammensætningen på digerne får området til at fremstå lettere sammensat.

Landskabskarakteren har primært sin oprindelse i tiden omkring udskiftningen, som afspejles i de udflyttede gårde og det dyrkede agerland. I forhold til landskabskarakterens oprindelse er bebyggelsestætheden øget og en del diger/hegn er fjernet og tilstanden af landskabsområdet vurderes af være middel. Sårbarheden af landskabskarakteren vurderes at være lav, da de karaktergivende landskabselementer (bevoksede diger og dyrkede marker) let kan regenereres. Yderligere har bevoksningen og det bakkede terræn afskærmende virkning.

Som det fremgår af billederne side 6, er sæsonarbejderlejren ikke synlig i landskabet, og det er kommunens samlede vurdering, at den ikke giver anledning til en væsentlig negativ påvirkning af landskabet.



De eksisterende bygninger er fine eksempler på landbrugsbyggeri omkring 1870.

Bevaringsværdier

Gården er ikke registreret som bevaringsværdig, men fremtræder velholdt og er et fint eksemplar på områdets landbrugsbygninger.

Mod sydvest afgrænses lokalplanområdet af jord- og stendiger, som er beskyttet som fortidsminde efter Museumslovens § 29a.

Trafikale forhold

Området har adgang ad Eskemosevej. Arbejdskørsel til og fra Eskemosevej 8 sker efter aftale med naboer af den østlige adgang til ejendommen.

Dispensation til ændret, udvidet benyttelse af overkørslen fra hovedlandevej 704 (Nyborg - Bøjden) til den private fællesvej Eskemosevej ansøges af virksomhedsejer hos Vejdirektoratet.

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet ligger i det åbne land med to beboelsesejendomme umiddelbart syd for lokalplanområdet - Eskemosevej 5 og 6.

Omgivelserne er prægede af landbrugsareal opdelt af høje læhegn samt mindre skovpartier.

Ca. 1½ km syd for området ligger landsbyen Refsvindinge.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at muliggøre etablering af midlertidig sommerlejr for sæsonarbejdere i høstsæsonen. Lokalplanen skal desuden fastlægge bestemmelser for placering af byggeri, midlertidig opstilling af telte, pavilloner mv. samt tilkørselsforhold. Endvidere skal lokalplanen sikre en harmonisk indpasning i landskabet gennem bestemmelser om afskærmende beplantning.



Flytbare beboelsessvogne (overnatningscontainere) opstillet i pluknings-sæsonen.

LOKALPLANENS INDHOLD

Disponering

Lokalplanen opdeler området i to delområder.

Delområde I udgøres af areal, som skal inddrages til sæsonarbejderlejr. Delområde II udgøres af den eksisterende gård med tilhørende gård- og haveareal.

Zoneforhold

Lokalplanområdet fastholdes i landzone.

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger lokalplanområdet til sæsonarbejderlejr for sæsonarbejdere med tilhørende velfærdsfaciliteter.

Lokalplanen *regulerer ikke* eksisterende jordbrugserhverv med tilhørende stuehus med privatbolig for ejer eller personer med tilknytning til virksomhed i lokalplanområdet. Disse forhold kan fortsætte efter de bestemmelser, som planlovens landzonebestemmelser og landbrugsloven fastlægger.

I delområde I kan der etableres lejrrområde for sæsonarbejdere, som er tilknyttet virksomheden. Her kan der i sæsonen opstilles telte, campingvogne, beboelsesvogne (overnatningscontainere) mv., der fjernes efter plukkesæsonen. Der kan desuden etableres velfærdsfaciliteter for lejren i form af pavillonbygninger med tilsluttede installationer til vand, el og kloak, der indeholder bade, toiletter, vaskeri samt opholdsarealer.

I delområde II kan der etableres velfærdsfaciliteter, indkvartering samt administration.

Bebyggelse og anlæg

Inden for delområde I kan der etableres let bebyggelse med faciliteter til sommercamp for sæsonarbejdere inden for nær-



Pavillonbygning som indeholder køkken, vaskeri, samlingsrum mv.

mere afgrænsede byggefelter. Der kan - uden for byggefelterne - midlertidigt opstilles telte, campingvogne og lignende for indkvartering af sæsonarbejderne.

For at sikre en samlet helhed i områdets fremtidige bebyggelse, har lokalplanen bestemmelser for bebyggelsens fremtræden.

Grønne områder, landskab og beplantning

Lokalplanen fastlægger, at areal til lejr for sæsonarbejdere skal afskærmes bag beplantningsbælter, så lejren ikke påvirker oplevelsen af områdets landskab. Områdets eksisterende læhegn opfylder lokalplanens krav.

Beplantningsbælterne kan gennembrydes af mindre huller til veje, stier, sigtelinier og lignende, når indtrykket af en samlet, tæt beplantning opretholdes.

Mod nord skal lokalplanens afgrænsning mod nordøst markeres. Det kan ske med levende hegn eller med solitære træer, buske og lignende, der afgrænser lejrområdet.

Hvis det på grund af sygdom eller lignende er nødvendigt at fælde dele af beplantningsbælterne skal beplantningen erstattes, så beplantningsbæltet snarest fremtræder som en samlet, tæt beplantning.

Veje, stier og parkering

Sæsonarbejderlejren medfører en vis trafik, som bringer plukkerne til og fra markerne. Det sker dels i busser og dels i personbiler. Bygherre estimerer, at der på årsbasis vil køre ca. 150 busser og ca. 1.500 privatbiler til og fra området. Trafikken er størst i højsæsonen, hvor der er flest plukkere ansat.

Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Eskemosevej.

Det interne vejsystem inden for lokalplanområdet skal etableres med kørefast belægning, der er udført, så det opfylder kravene til bl.a. brandredning m.v. i henhold til byggeloven og "Forsvarsministeriets bekendtgørelse nr. 1382 af 15. december 2015 om brandværnsforanstaltninger for forsamlingsstelte, salgsområder og campingområder, der ikke er omfattet af campingreglementet".

For at sikre at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser til beboelsen, virksomheden og lejren samt at sikre området mod uhensigtsmæssigt parkerede biler på områdets veje, stiller lokalplanen krav om etablering af parkeringsareal, så al parkering foregår inden for lokalplanområdet.

Lokalplanen bestemmer, at parkeringspladsen skal anlægges med kørefast belægning af grus, som gør det muligt at opsamle eventuelle læk eller spild af olie eller benzin, før det kan forurene jord eller grundvand.



Udpeget landskabsområde i Kommuneplan '13.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan

Lokalplanens område er ikke omfattet af Nyborgs kommuneplan. Lokalplanen ledsages derfor af et tillæg til kommuneplanen, der sikrer, at lokalplanen er i overensstemmelse med den gældende kommuneplan jf. planlovens bestemmelser.

Der er således udarbejdet et tillæg nr. 11 til Nyborg Kommuneplan '13, som udlægger området til sæsonarbejderlejr for ærteplukkere.

Landskab

Umiddelbart syd for lokalplanområdet er udpeget et større sammenhængende landskabsområde. Lokalplanen vil ikke påvirke oplevelsen af det lokale landskab eller det udpegede landskabsområde.

Gældende byplanvedtægt eller lokalplan

Der er ingen gældende planlægning for området.

Zonestatus og bonusvirkning

Lokalplanområdet fastholdes i landzone.

Lokalplanen tillægges "bonusvirkning" jf. planlovens § 15 stk. 4. Det betyder, at der ikke skal søges om landzonetilladelse jf. planlovens § 35 stk. 1 for byggeri og anlæg, som er omfattet af lokalplanen, når de tilknyttede vilkår er opfyldt. Lokalplanen erstatter hermed de landzonetilladelser, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse på betingelse af at:

- Vandforsyningsanlæg (brønd) er sløjfet jf. Vandforsyningslovens § 36. Sløjfningen skal foretages af et firma, der er uddannet hertil.

Samt at følgende tinglyses på ejendommen:

- Arealet til sæsonarbejderlejr ryddes for midlertidige anlæg som telte, overnatningscontainere (beboelsesvogne) mv. i perioden fra 15. september til 15. maj. Velfærdsbygninger og lignende med faste installationer kan dog forblive, så længe at området er i brug til formålet.
- Areal til sæsonarbejderlejr er ryddet og alle synlige installationer fjernes senest et år efter, at brugen hertil er ophørt. Arealerne skal af ejer retableres til landbrugs-mæssig drift. Dette skal ske uden udgift for det offentlige.

Der skal således ikke søges om zonetilladelse til den anvendelse af arealet, som lokalplanen muliggør, hvis betingelserne er opfyldt.

Planlægning i kystnærhedszonen

En del af lokalplanområdet er beliggende i kystnærhedszonen - mindre end 3 km fra Storebælt og er derfor omfattet af bestemmelserne i Planlovens kapitel 2a om planlægning

i kystområdet. Se kortbilag 2.

Lokalplanen muliggør kun begrænset ny bebyggelse med en højde under 6 m i tilknytning til eksisterende bebyggelse og vil således ikke påvirke kystlandskabet.

Planlægningen skal muliggøre rekruttering af sæsonarbejdere til drift af eksisterende gartnerivirksomhed i området. Af hensyn til den praktiske afvikling af arbejdet er det nødvendigt, at sæsonarbejderlejren placeres samlet i tilknytning til virksomheden.

Kulturarv

Bevaringsværdige bygninger

Der er ikke registreret bevaringsværdig bebyggelse i lokalplanområdet. Gårdens bygninger fremtræder velholdte og er fine eksempler på områdets landbrugsbygninger.

Fortidsminder

Der er i området sten- og jorddiger, som er beskyttet efter Museumslovens § 29a. Se kortbilag 2.

Arkæologiske interesser

Der er i lokalplanområdet indikationer på arkæologiske interesser. Østfyns Museer skal i henhold til Museumsloven sikres mulighed for at foretage arkæologiske undersøgelser ved nedrivning, bebyggelse og anlæg. Bygherre skal være opmærksom på, at såfremt der i forbindelse med anlægsarbejde på området påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet jf. Museumsloven omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og Østfyns Museer adviseres.

På forespørgsel har Østfyns Museer udtalt følgende om grunden:



Registreringer af arkæologiske fund omkring lokalplanområdet.

Museet vil på baggrund af de allerede kendte fund i området fra stenalder og yngre bronzealder anbefale, at der før bebyggelse og anlægsarbejde gennemføres en arkæologisk forundersøgelse, så bygherre hurtigst muligt kan danne sig et overblik over, hvor der evt. måtte ligge jordfaste fortidsminder på området.

På opfordring af bygherren kan Østfyns Museer fremsende en tidsplan for og et budget over de udgifter, som er forbundet med en forundersøgelse - jf. Museumslovens § 25.

Naturbeskyttelse, bygge- og beskyttelseslinjer

Der er nordvest for hovedbygningen en beskyttet sø. Den er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3, hvorefter der ikke må foretages ændringer af tilstanden. Det vurderes, at søen ikke er til hinder for etablering af sæsonarbejderlejr.

Kollektiv trafikplanlægning

FynBus betjener Refsvindinge med busruterne 712, 715 og 920, der giver forbindelse til bl.a. Ørbæk, Nyborg, Ringe og Faaborg.

Vej- og stiplanlægning

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Eskemosevej, som i den overordnede vejplan har status som privat fællesvej.

Campingområde

Da lokalplanområdet er forbeholdt sæsonarbejdere knyttet til virksomheden i området og ikke udlejes erhvervsmæssigt, er lejren ikke omfattet af campingreglementet.

Campingområdet er omfattet af "Forsvarsministeriets bekendtgørelse nr. 1382 af 15. december 2015 om brandværnsforanstaltninger for forsamlingsstelte, salgsområder og campingområder, der ikke er omfattet af campingreglementet" - eller af senere revideringer af denne.



Sæsonarbejderne bor i plukningssæsonen i telte eller mobile beboelsesvogne (overnatningscontainere).

Den ansvarlige arrangør for campingområdet skal indsende en ansøgning til kommunalbestyrelsen senest 30 dage før campingområdet de(t) pågældende år skal etableres. Ansøgningen skal indeholde oplysning om navn, bopælsadresse, telefonnummer og e-mail på den ansvarlige arrangør eller en driftsansvarlig, der er udpeget af arrangøren.

Miljø

Støj og vibrationer

Virksomheden anvender køretøjer og redskaber, som periodvis kan medføre en vis støjpåvirkning af omgivelserne. Det vurderes imidlertid ikke at overskride de gældende grænseværdier for nærliggende boliger.

Jordforurening

Der er ikke registreret jordforurening i området.

Forhold om jordforening reguleres af "Lov om forurennet jord".

I henhold til loven, skal arbejdet standses, hvis der i forbindelse med bygge- eller jordarbejde i øvrigt konstateres en ukendt forurening. Forureningen skal anmeldes til Nyborg Kommune, og arbejdet må først genoptages fire uger efter, at regionen har modtaget underretning om den konstaterede forurening.

Region Syddanmark er myndighed for kortlægning af forurenede arealer. Orientering om jordforurenede arealer kan ses på: www.regionsyddanmark.dk/wm282374

Grundvand

Området er omfattet af særlige drikkevandsinteresser (OSD) samt udlagt som nitrattfølsomt indvindingsopland (NFI).

Lokalplanen og tillæg til kommuneplan muliggør kun - ud over, hvad som hidtil har været muligt - at der kan etableres en midlertidig sommerlejr for sæsonarbejdere i høstsæsonen. Området er fortsat i anvendelse til jordbrugserhverv.

Planlægningen skal muliggøre rekruttering af sæsonarbejdere til drift af eksisterende gartnerivirksomhed i området. Af hensyn til den praktiske afvikling af arbejdet er det nødvendigt, at lejren for sæsonarbejderne placeres samlet i tilknytning til virksomheden inden for lokalplanområdet.

I forbindelse med områdets anvendelse er der ikke påtænkt større arealer med fast belægning, ligesom tagvand fra eventuel bebyggelse vil nedsives lokalt. Planlægningen påvirker således ikke grundvandsdannelsen i området.

Teknik- og Miljøudvalget har i 2007 besluttet, at vandforsyningsanlæg (brønd) skal sløjfes jf. Vandforsyningslovens § 36, når en ejendom forsynes med vandværksvand, som det er tilfældet her. Sløjfningen skal imødegå en sundhedsrisiko

og beskytte de særlige drikkevandsinteresser i området.

Sløjfningen skal foretages af et firma, der er uddannet her-til. Sløjfningen af brønden er et vilkår for lokalplanens bonusvirkning. Se side 10 og lokalplanbestemmelserne i § 15.

Lokalplanen har bestemmelser for etablering af parkeringsplads samt områder, hvor der håndteres miljøfarlige stoffer, som skal sikre mod forurening af jord og grundvand.

Planlægningen vurderes ikke at medføre nogen væsentlig risiko for drikkevandsinteresserne.

Kommuneplantillæg 11 ledsages af en redegørelse for varetagelse af drikkevandsinteresserne i kommunen.

Forsyning

Varme

Lokalplanområdet ligger uden for de områder, der i varmforsyningsplanen er udlagt til kollektiv varmforsyning (fjernvarme og naturgas). Derfor skal lokalplanområdet individuelt varmforsynes.

Spildevand

Området er spildevandskloakeret, dvs., at spildevand skal tilsluttes separat til det offentlige kloaksystem. Regnvand skal bortledes på egen grund eventuelt via eksisterende drænsystemer. Nye regnvandsafledninger skal dog primært bortledes på egen grund ved nedsivning eventuelt i kombination med en nyetableret regnvands-sø - hvis tilslutning til drænledninger gennemføres, skal der forinden være indhentet medbenyttelsestilladelser jf. vandløbslovens regler.

Områder, der indrettes til parkering, skal etableres med kørefast grusbelægning eller lignende, der muliggør nedsivning, men samtidig opsamling af eventuelle lokale spild af væsker/olier.

Af ressourcemæssige hensyn er det ønskeligt at nedsive regnvand. Miljømyndigheden kan på nærmere givne vilkår give tilladelse til nedsivning af regnvand fra tage og overfladevand fra befæstede arealer. Tilladelsen kan som hovedregel kun gives, hvis nedsivningen kan ske uden risiko for grundvandet, hvis det er geoteknisk muligt, og hvis det kan ske uden ulemper for naboer.

Vand

Lokalplanområdet ligger i et område der forsynes med vand fra Refsvindinge Vandværk, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra ovennævnte vandværk.

El

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Energi Fyn. El-forbrugerne kan dog vælge andre leverandører på det frie elmarked.

Renovation

Affald skal håndteres efter kommunen til enhver tid gældende regulativ for erhvervsaffald.

Bæredygtighed

Nyborg Kommune arbejder for at få en strategi for hvordan kommunen kan udvikle sig på et bæredygtigt grundlag. Dels ved at fokusere på sundhed og dels gennem bæredygtig planlægning mm.

Klima

Lokalplanen vil ikke medføre påvirkning af klimaet.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Det er Nyborg Kommunes vurdering, at denne lokalplan ikke vil have en påvirkning på vores nabokommuner.

TILLADELSE EFTER ANDEN LOVGIVNING

Naturbeskyttelsesloven

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden for beskyttet sø jf. Naturbeskyttelsesloven, før der er meddelt dispensation hertil fra kommunen.

Museumsloven

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden for beskyttede sten- og jorddiger jf. Museumsloven, før der er meddelt dispensation hertil fra Østfynske Museer.

Østfynske Museer skal i henhold til Museumsloven sikres mulighed for at foretage arkæologiske undersøgelser ved nedrivning, bebyggelse og anlæg.

Hvis der under byggeri eller anlægsarbejde træffes på fortidsminder, skal arbejdet stoppes og Østfynske Museer underrettes, jf. museumsloven.



Tilkørselsvej til lokalplanområdet fra øst.

Landbrugsloven

Der er landbrugspligt på følgende ejendomme: matr. nr. 18a, Refsvindinge By, Refsvindinge.

Uanset lokalplanens bestemmelser kræves det, at landbrugspligten ophæves på de arealer, der ikke anvendes til landbrug, ved en erklæring, som skal indsendes til Natur-Erhvervstyrelsen, jf. lov om landbrugsejendomme.

Vejloven

Der må ikke etableres ændringer i overkørslen til hovedlandevej 704 før der er meddelt dispensation hertil fra vejmyndigheden, Vejdirektoratet.

MILJØVURDERING

Nyborg Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at lokalplanen ikke kræver udarbejdelse af en miljøvurdering. Beslutningen om at planen ikke kræver miljøvurdering er truffet, da planen alene indeholder mindre ændringer af gældende forhold, som vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet jf. § 3, stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer. Kommunen vurderer således, at planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet.

Screeningen kan ses ved henvendelse på Nyborg Kommunes planafdeling.

Klagevejledning

Nyborg Kommunes afgørelse om, at der ikke skal gennemføres miljøvurdering kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet.

Klagen skal indgives som beskrevet under "retsvirkninger".

RETSVIRKNINGER

En lokalplan fastlægger udviklingen af et område, og der må når planen er vedtaget, ikke etableres byggeri eller anlæg i modstrid med planen.

Lokalplanen regulerer kun fremtidige forhold. Byggeri og anlæg som er lovligt etableret før lokalplanen, kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke pligt til at etablere de byggerier og anlæg som lokalplanen beskriver, men når de etableres skal det ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

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

Klager

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af Lov om planlægning kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages Natur- og Miljøklagenævnet.

Eventuel klage over retlige spørgsmål skal indgives ved brug af Klageportalen via borger.dk eller virk.dk.

Klagen skal være indgivet inden 4 uger efter modtagelse af afgørelsen. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter modtagelsen af afgørelsen.

Vejledning til Klageportal og gebyrordning findes på www.nmkn.dk. Gebyret er p.t. 500 kr. Gebyret tilbagebetales hvis du får helt eller delvis medhold i din klage

Dispensation fra lokalplanen

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser jf. planlovens §§ 19 og 20, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 27. maj 2013) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet:

§ 1 FORMÅL

Lokalplanens formål er:

- 1.1 at muliggøre etablering af sæsonarbejderlejr for ærteplukkere
- 1.2 at sikre områdets indpasning i det omgivende landskab
- 1.3 at fastholde lokalplanområdet i landzone

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og 2, omfatter del af følgende matrikler:
18a, Refsvindinge By, Refsvindinge
samt alle parceller, der efter den 1. april 2015 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I og II som vist på kortbilag 1 og 3.
- 2.3 Lokalplanområdet er i landzone og fastholdes i landzone.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Der kan i området etableres lejr med tilhørende faciliteter for sæsonarbejdere, som er tilknyttet virksomhed i området, i perioden 15. maj til 15. september.
- 3.2 Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin m.v.
- 3.3 Antallet af tilknyttede medarbejdere varierer gennem sæsonen og fra sæson til sæson, men må ligge i omegnen af 200 medarbejdere i hovedsæsonen, der varer ca. 4 uger, og ca. 30 medarbejdere i den øvrige sæson.

§ 4 UDSTYKNING

Ingen bestemmelser om udstykning. Her gælder udstykningsloven.

§ 5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Tilkørsel til området må kun ske fra Eskemosevej.
- 5.2 Ved indretning af lejr for sæsonarbejdere i delområde I, skal det sikres, at der er vej frem til den enkelte enhed (telt, campingvogn, overnatningscontainere, servicebygning ol.) med en bredde på mindst 2,8 m og kørefast belægning.
- 5.3 Der skal på egen grund etableres det antal parkeringspladser, som til enhver tid opfylder behovet for medarbejdere, kunder og besøgende. Der skal dog mindst udlægges areal til parkering som markeret på kortbilag 3.
- 5.4 Parkeringsplads, som er markeret på kortbilag 3 skal udføres med kørefast belægning af grus eller lignende materiale, som kan opsamles ved eventuel læk af olie eller benzin fra parkede biler.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Inden for delområde I må der kun etableres permanent bebyggelse til velfærdsbygninger, udhuse, overdækninger mv. for sæsonarbejderlejr inden for de på kortbilag 3 angivne byggefeltter.
- 6.2 Bebyggelse må højst opføres i én etage med udnyttet tagetage.
- 6.3 Bebyggelse må have en højde af max 6 m.
- 6.4 Inden for delområde I kan der opstilles telte, campingvogne og overnatningscontainere (beboelsesvogne) i perioden 15. maj til 15. september.
- 6.5 Vinteroplag af camping- og overnatningscontainere (beboelsesvogne) i perioden 15. september til 15. maj, skal ske inden for arealet, som er markeret på kortbilag 3.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Bebyggelse inden for byggefeltterne i delområde I skal fremstå som en samlet helhed i form, farve og materialer.
- 7.2 Ydervægge på bebyggelse inden for delområde I skal udføres af træ og kan gives farverne sort, grå eller mørk grøn. Mindre bygningsdele kan have andre farver.

- 7.3 Skiltning med firmanavn og eller logo skal placeres på egen grund ved indkørslen til ejendommen. Skiltet må ikke være mere end 1 m over terræn og have en størrelse på max. 0,25 m². Der må ikke reklameres for produkter.

Skilte må ikke være lysende, men kan belyses med diskrete spots, som ikke virker blændende for omgivelserne.

Eventuelt henvisningsskilt ved adgangen til Eskemosevej er uden for lokalplanen og kan kun etableres efter aftale med vejmyndigheden.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

Hegn og beplantning

- 8.1 Der skal etableres beplantningsbælter i området af mindst 4 m's bredde som markeret på kortbilag 3.

De eksisterende beplantningsbælter opfylder disse betingelser.

- 8.2 Beplantningsbælter kan gennembrydes af veje, stier og sigtelinier, når indtrykket af en samlet, tæt beplantning bevares.
- 8.3 Lokalplanens afgrænsning mod nord skal markeres i marken af levende hegn eller med solitærer træer, buske eller lignende.
- 8.4 Hegning i skel mod naboer og veje skal ske som levende hegn. Hegn mod vej skal placeres på egen grund.
- 8.5 Der kan som supplement til levende hegn opsættes trådhegn på indersiden af hegnet med samme højde, som det levende hegn, når det er udvokset.
- 8.6 Arealer hvor der håndteres miljøfarlige stoffer skal have fast belægning, som muliggør opsamling ved spild eller uheld.

§ 9 GRUNDEJERFORENING

Ingen bestemmelser.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE

Bebyggelse og anlæg til sæsonarbejderlejr i delområde I må ikke tages i brug, før:

- 10.1 at der er etableret beplantningsbælter jf. § 8.1.
- 10.2 at der er etableret hegn eller beplantning jf. § 8.3.

- 10.4 at der på et synligt sted er opstillet skilt, som informerer om placering af brandslukningsudstyr samt forholdsregler ved brand og pladsens regler for forebyggelse af brand.

§ 11 AFLYSNING AF BYPLANVEDTÆGT/LOKALPLAN

Der er ingen gældende lokalplan eller byplanvedtægt, som aflyses med denne lokalplan.

§12. SERVITUTTER

- 12.1 Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planens bestemmelser.

Der er ingen private tilstandsservitutter, som fortrænges af planen.

§ 13 BONUSVIRKNING

- 13.1 Lokalplanen erstatter - jf. Planlovens § 15, stk. 4 - de landzonetilladelser til bebyggelse og anlæg i landzone jf. planlovens § 35 stk. 1, som lokalplanen muliggør på betingelse af, at:

- Vandforsyningsanlæg (brønd) er sløjfet jf. Vandforsyningslovens § 36. Sløjfningen skal foretages af et firma, der er uddannet hertil.

samt at følgende tinglyses på ejendommen:

- Arealet til sæsonarbejderlejr ryddes for midlertidige anlæg som telte, beboelsesvogne mv. i perioden fra 15. september til 15. maj. Velfærdsbygninger og lignende med faste installationer kan dog forblive, så længe at området er i brug til formålet.
- Areal til sæsonarbejderlejr ryddes og alle synlige installationer fjernes senest et år efter, at brugen hertil er ophørt. Arealerne skal af ejer reableres til landbrugsmæssig drift. Dette skal ske uden udgift for det offentlige.

Vedtagelsespåtegning

Således godkendt til offentlig fremlæggelse af Nyborg Byråd den 21. juni 2016.

P. b. v.

Kenneth Muhs

Borgmester

/

Lars Svenningsen

Kommunaldirektør

Lokalplan nr. 266 for et område til sæsonarbejderlejr, ved Eskemosevej, Refsvindinge vedtages således endeligt af Nyborg Byråd 21. juni 2016

P. b. v.

Kenneth Muhs

Borgmester

/Lars Svenningsen

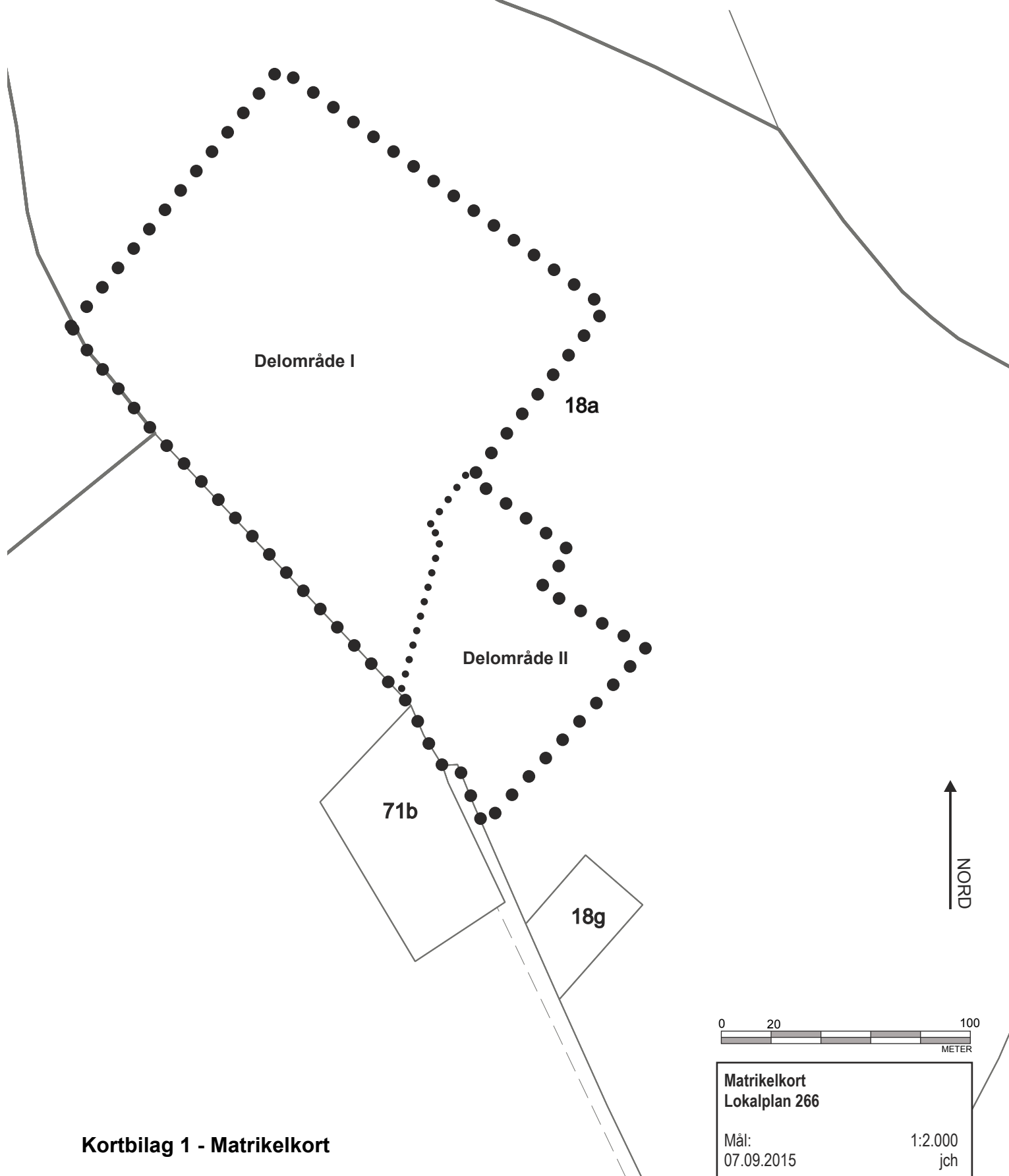
Kommunaldirektør

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort 28. juni 2016

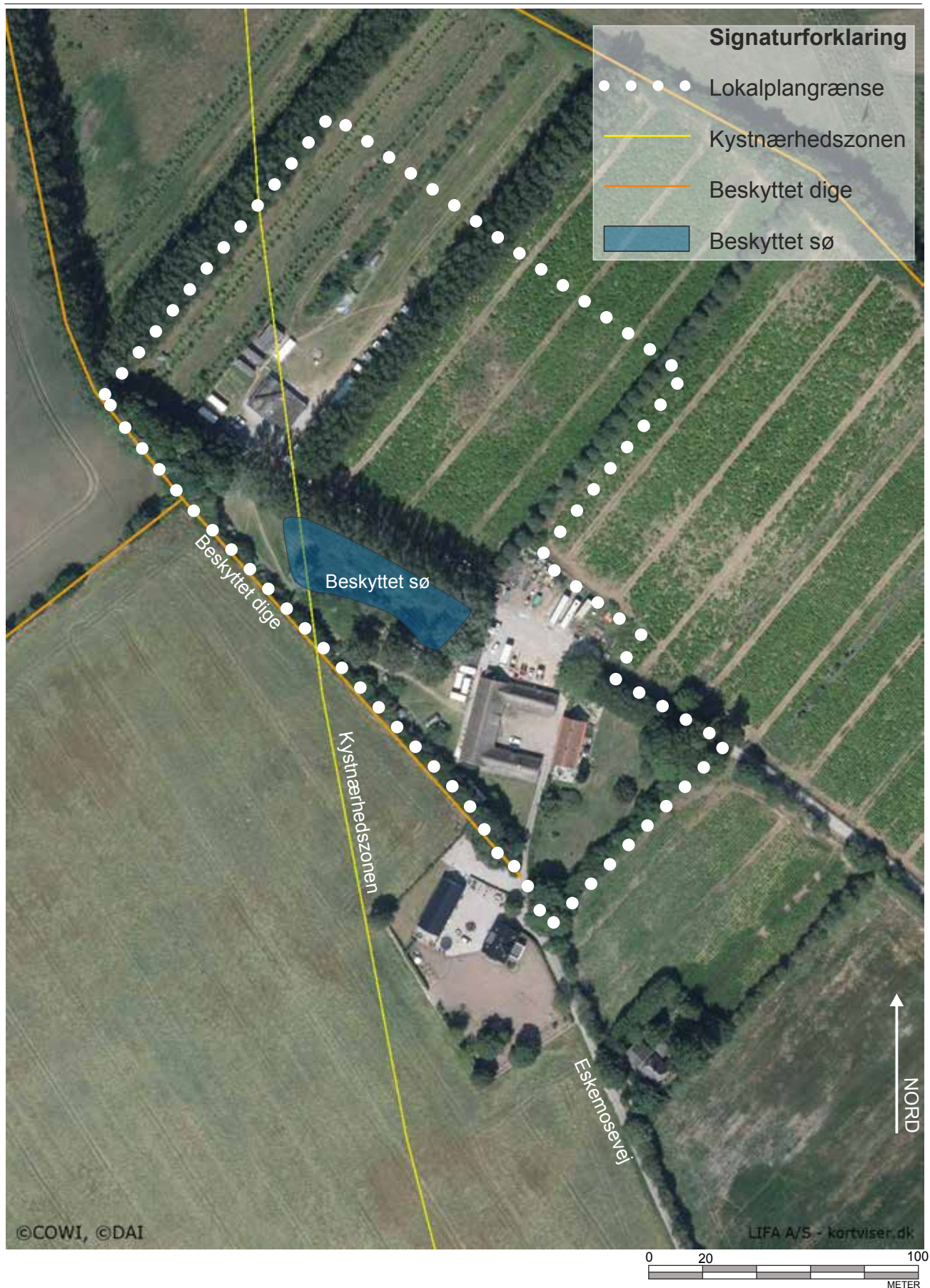
Signaturforklaring

● ● ● ● ● ● Lokalplangrænse

..... Delområdegrænse

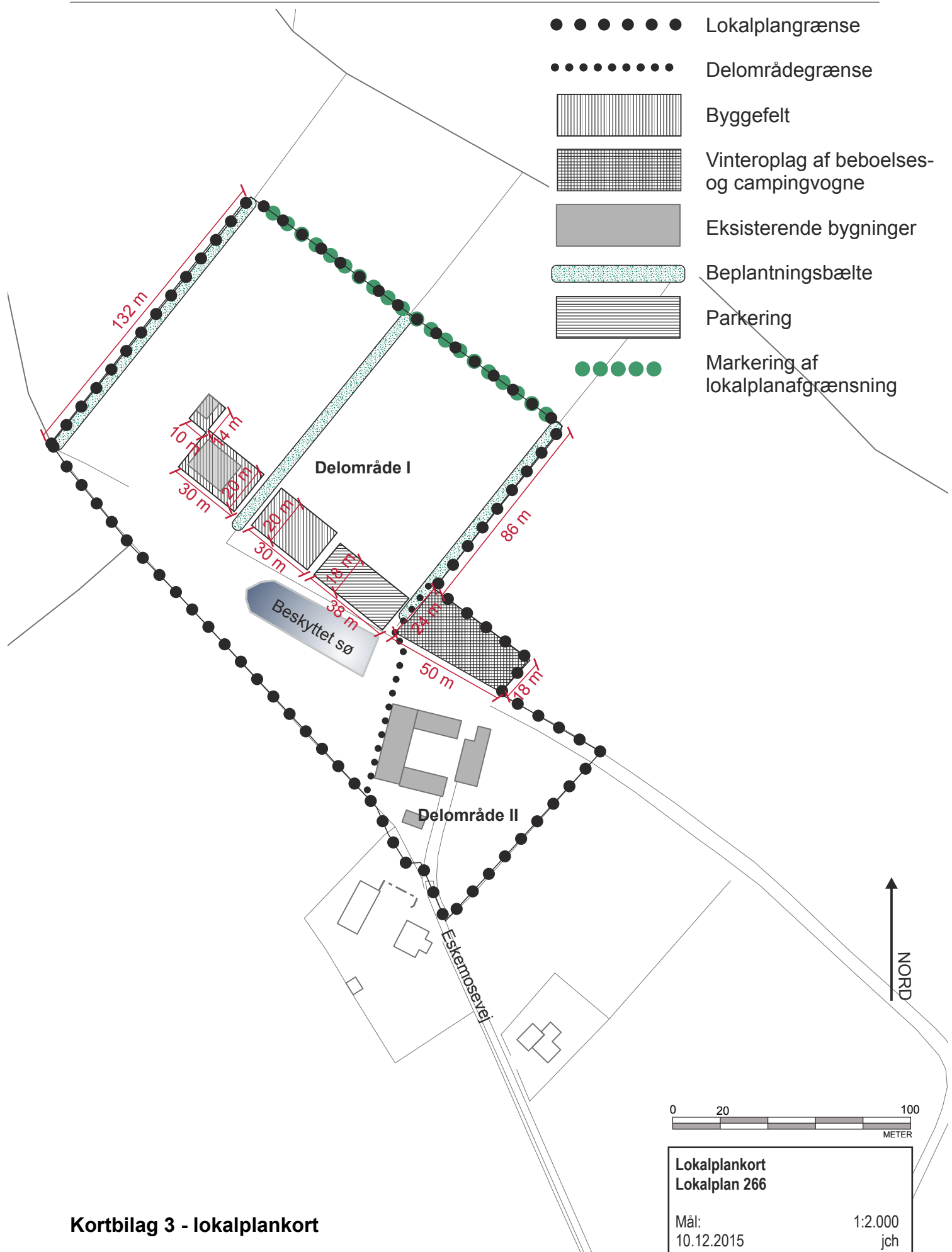


Kortbilag 1 - Matrikelkort



Eksisterende forhold Lokalplan 266	
Mål: 07.09.2015	1:2.000 jch

Kortbilag 2 - eksisterende forhold



Kortbilag 3 - lokalplankort

