



MIDDELFART KOMMUNE  
LOKALPLAN NR. 25.04

Campingplads ved Gals Klint

Juni 1996

**Middelfart kommune**

## **LOKALPLAN NR. 25.04**

**Campingplads ved Gals Klint**

### **INDHOLD**

|   |   |
|---|---|
| Lokalplanens baggrund og formål                     | 2 |
| Området i dag                                       | 2 |
| Lokalplanens indhold                                | 3 |
| Lokalplanens forhold til naturbeskyttelsen          | 4 |
| Lokalplanens forhold til regionplanen               | 6 |
| Lokalplanens forhold til kommuneplanen              | 6 |
| Lokalplanens forhold til anden planlægning          | 7 |
| Zoneforhold   | 7 |
| Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder | 7 |
| Lokalplantekst                                      | 8 |

Kortbilag indsat bag i hæftet

*Gals Klint Camping, der ligger smukt ved skov og strand, får nu mulighed for en modernisering af fællesanlæggene.*



## **LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL**

Lokalplanen skal give mulighed for en modernisering af fællesanlæggene på Gals Klint Camping. Middelfart Kommune, der ejer pladsen, har planer om dels at bygge en ny toilet- og baderumsbygning, en ny informations- og beboelsesbygning og en ny køkkenbygning med opholdsrum dels at udvide campingpladsens areal for at gøre fællesarealerne større.

Desuden skal lokalplanen give mulighed for, at der kan opstilles et antal hytter til udlejning på campingpladsen, og at en del af campingpladsen kan anvendes til helårscampering, dvs. kortvarige ophold, weekends m.v. i perioden 1. november - 1. marts.

Campingpladsen ligger i et af de skønneste områder på Fyn og har tidligere været Fyns bedst besøgte plads. De senere år er besøgstallet imidlertid faldet, og en gennemgribende modernisering af pladsen viser sig mere og mere tiltrængt.

Campingpladsen er to-stjernet, men kommunen har i mange år gerne villet have, at den blev tre-stjernet. Det kræver blandt andet, at der indrettes kontorer, reception, større bruserum, handicaptollet, bedre køkkenforhold og et opholdsrum, som blandt andet teltliggere kan benytte i dårligt vejr. Desuden er det et krav, at lejrchefen bor på pladsen i dens åbningsperiode.

## **OMRÅDET I DAG**

Campingpladsen ligger ud til Lillebælt og er omgivet af skov. På den

nordlige del af pladsen mellem adgangsvejen og forstranden er der en lund med store træer. På dette areal er der indpasset 2 bygninger med butik og kontor samt toilet og bad, der er en mindre legeplads og plads til grill og til at rense fisk. Den øvrige del af pladsen er opdelt med hække, så der opstår mindre afgrænsede pladser til telte og campingvogne.

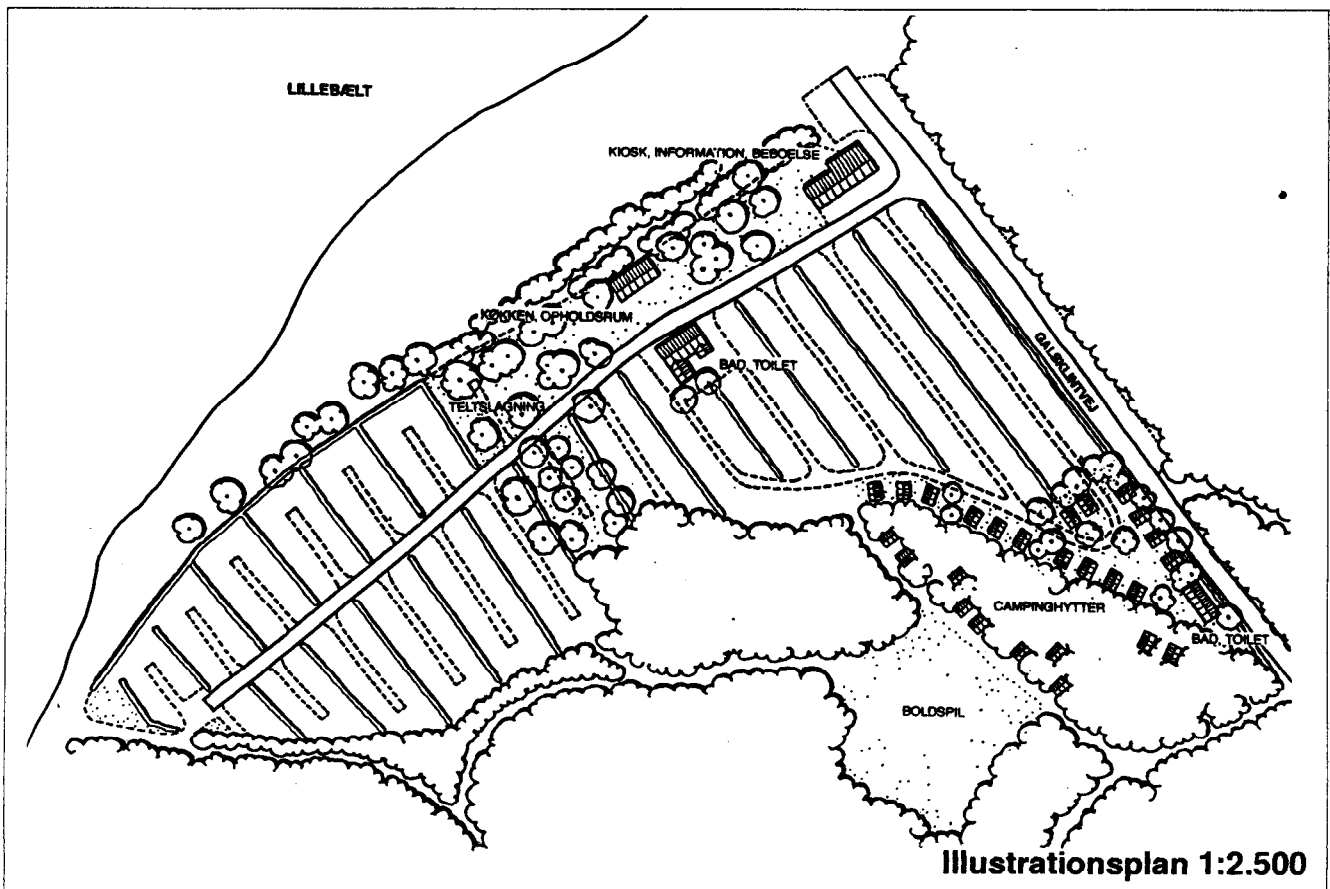
I skoven syd for campingpladsen er der en boldspilplads. Og umiddelbart uden for indkørslen til campingpladsen er der en offentlig parkeringsplads, som campingpladsens gæster kan benytte.

Campingpladsen er på ca. 3,2 ha, og er godkendt til 218 pladser, heraf må halvdelen lejes ud til fastligere.

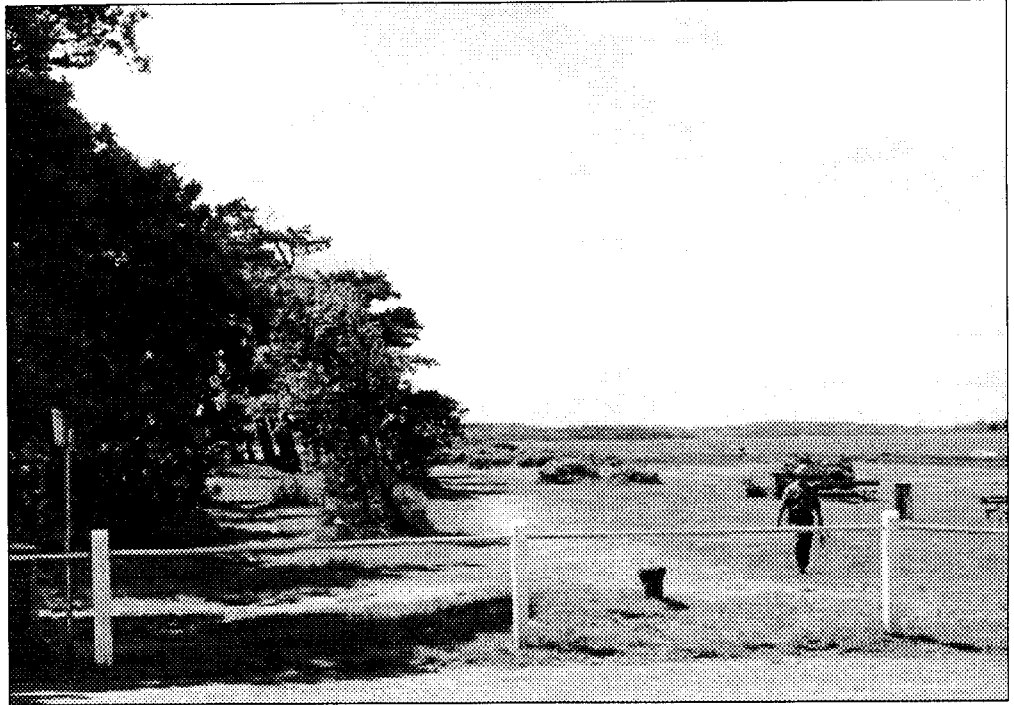
### LOKALPLANENS INDHOLD

Campingpladsens areal udvides med boldspilpladsen og en del af skoven syd for den nuværende plads, ialt ca. 1,3 ha, antallet af pladser fastholdes på de nuværende 218.

I lokalplanen fastlægges, hvor den ny bebyggelse skal ligge. Information og beboelse på ialt ca. 100 m<sup>2</sup> kan placeres tæt ved indkørslen i forlængelse af den nuværende butiksbygning, der er ca. 200 m<sup>2</sup>. De øvrige bygninger skal placeres centralt på pladsen, så ingen får mere



*Forstranden skal fortsat være et offentligt tilgængeligt rekreativt område.*



end 200 meter til toilet og bad. En ny bygning på ca. 120 m<sup>2</sup> til fælles køkken, opholdsrum og offentlige toiletter kan placeres, hvor den nuværende toiletbygning ligger, og en ny bygning til toilet og bad på ialt ca. 240 m<sup>2</sup> kan placeres syd for adgangsvejen umiddelbart overfor køkkenbygningen.

Bygningerne skal placeres, så der er frit udsyn fra campingpladsens stikveje til stranden. Bygningerne må højst være 5 meter høje og skal opføres i vandskuret tegl eller med lodret bræddebeklædning i dæmpede farver, der passer ind i omgivelserne.

Der kan desuden opstilles hytter på op til 15% af pladserne. Hytterne skal opstilles i den sydlige del af campingpladsen, så de ikke spærrer for udsigten til stranden. Hytterne må højst være 20 m<sup>2</sup> store, og ikke over 3,5 meter høje. De skal opføres med bræddebeklædning i dæmpede farver i harmoni med de øvrige bygninger. Hytteområdet skal opdeles med beplantning, for ikke at virke dominerende, især i vinterhalvåret. I forbindelse med hytterne kan der opføres en mindre bygning til toilet og bad på ca. 80 m<sup>2</sup>.

De karakteristiske store træer skal bevares.

## **LOKALPLANENS FORHOLD TIL NATURBESKYTTELSEN**

Lokalplanområdet berøres af bygge- og beskyttelseslinier i henhold til naturbeskyttelsesloven og ligger inden for kystnærhedszonen.

**Kystnærhedszonen** omfatter landzonerne og sommerhusområderne i kystområderne. Inden for kystnærhedszonen må der kun opføres ny

bebyggelse og anlæg, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær placering. Ved ny bebyggelse og anlæg skal der gøres rede for den visuelle påvirkning af omgivelserne og eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelsen af natur- og friluftsmæssige interesser.

Lokalplanområdet er endvidere omfattet af naturbeskyttelseslovens **strandbeskyttelseslinie**, som i øjeblikket er på 100 m, men som udvides til 300 m, når strandbeskyttelseskommissionen har gennemgået alle kyster og fastlagt den nye linies endelige placering. Indtil den nye linie træder i kraft, skal der tages hensyn til beskyttelsesinteresserne i de områder, som beskyttelseslinien kommer til at omfatte. Inden for strandbeskyttelseslinien må der ikke foretages byggeri, anlægsarbejder, terrænændring mv. uden tilladelse fra Fyns Amt.

Lokalplanen åbner mulighed for, at der kan opføres 3 nye bygninger inden for den gældende strandbeskyttelseslinie. Desuden åbner den mulighed for, at campingpladsen kan udvides, og at der kan opføres hytter og en toiletbygning inden for den kommende beskyttelseslinie.

De 3 nye bygninger er nødvendige for, at pladsen kan leve op til de krav, der stilles til en tre-stjernet campingplads i dag. Også placeringen er begrundet i campingrådets klassifikationskrav:

Informationen skal ligge ved indkørslen og hører naturligt sammen med den eksisterende kontor og butik. For at give lejrchefen rimelige forhold vil det også være naturligt at placere beboelsen i tilknytning til information, kontor og butik. I følge kravene skal der nemlig være tilsyn på pladsen døgnet rundt, og nattevagten skal kunne tilkaldes fra informationen med få øjeblikkes varsel.

Den ny bygning til køkken, ophold og offentlige toiletter erstatter en eksisterende bygning, men bliver kun ca. halvt så stor. Placeringen begrundes i, at der skal være direkte adgang fra stranden til de offentlige toiletter.

Bad og toilet skal være placeret, så der kun undtagelsesvis bliver mere end 200 meter fra den fjerneste enhed.

Lokalplanen fastlægger, at nye bygninger højst må være 5 meter høje, og at de skal opføres i vandskuret tegl eller med lodret bræddebeklædning i afdæmpede farver. Hytterne må højst være 3,5 meter høje. De karakteristiske store træer skal bevares, og der skal plantes nye løvfældende træer og buske omkring hytterne.

Det betyder, at de nye bygninger nord for adgangsvejen kommer til at ligge i en lund af store træer, delvis afskærmet fra stranden af eksiste-

rende beplantning. Hytterne kommer til at ligge i ly af skoven, så de ikke spærrer for udsigten til stranden. Omkring hytterne vil der med tiden dannes en lund bl.a. som afskærmning mod Gals Klint Vej.

Campingpladsen kan afgrænses med trådhegn, men hegnet må ikke være mere end 1,5 meter højt, og det skal udføres, så det ikke virker skæmmende i landskabet.

Almen belysning begrænses til områderne omkring adgangsvejen, stikvejene og bygningerne. Armaturerne skal være afskærmede, så lyspunkter ikke kan ses uden for de områder, der ønskes belyst.

Det er byrådets skøn, at den nye bebyggelse ikke vil ændre afgørende på oplevelsen af kystlandskabet.

### **Skovbyggelinie**

Lokalplanområdet er omfattet af naturbeskyttelseslovens skovbyggelinie på 300 meter. Det betyder, at der ikke må opføres nye bygninger uden tilladelse fra Fyns Amt.

### **Fredskov**

Campingpladsens areal udvides med boldspilpladsen og en del af skoven syd for den nuværende plads. Dette areal er fredskovspligtigt, og ca. 1 ha. af arealet er bevokset med skov. Fyns statsskovdistrikt har meddelt tilladelse til midlertidigt at ophæve fredsskovpligten under forudsætning af, at kommunen planter løvskov et andet sted.

## **LOKALPLANENS FORHOLD TIL REGIONPLANEN**

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanens mål og retningslinier for campingpladser.

## **LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN**

Lokalplanområdet omfatter rammeområde D 25 samt et areal i det åbne land, der ikke er omfattet af rammebestemmelser i Kommuneplan 1993-2002. I følge rammebestemmelserne skal område D 25 anvendes til campingplads eller lignende rekreativt formål, der kan bygges i 1 etage og med en højde på max. 5 meter.

For at kunne anvende arealet i det åbne land til campingplads er der sideløbende med lokalplanen udarbejdet tillæg nr. 8 til kommuneplanen. I tillægget er rammeområde D 25 udvidet til at omfatte hele lokalplanområdet. Bestemmelserne er uændrede.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplantillægget.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

### Spildevand

Campingpladsen har et mekanisk renseanlæg med egen udledning til Lillebælt.

I henhold til Middelfart Kommunes spildevandsplan skal der inden for perioden 1994-98 foretages konkrete tiltag, der udover obligatorisk tømningsordning sikrer en videregående rensning svarende til biologisk rensning.

Udnyttelse af kommuneplantillæg nr. 8 og lokalplan nr. 25.04 for Gals Klint Camping kan først ske, når der er etableret forbedret rensning af spildevandet fra campingpladsen i overensstemmelse med Middelfart Kommunes godkendte spildevandsplan.

### Forurening

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

### Skydebanestøj

I henhold til det aktuelle skydeprogram for skydebanen vil der kunne tillades en støjbelastning på Gals Klint Camping på 75 dB fra skydebanen. Denne støjbelastning svarer til Miljøstyrelsens vejledning 1995 for boliger.

De mest støjende våben vil give et beregningsmæssigt støjniveau på campingpladsen på 69 dB.

En kommende miljøgodkendelse af skydebanen forventes at blive givet i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledning.

## ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet ligger i landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overgår landzonemyndigheden fra amtet til kommunen. Det betyder, at kommunen kan give landzonetilladelse til udstykning, byggeri eller ændring i anvendelsen af eksisterende bygninger og arealer.

## TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke ske udvidelse af campingpladsen eller opføres ny bebyggelse, før

- Fyns Amtsråd har givet dispensation med hensyn til naturbeskyttelseslovens strandbeskyttelseslinie og skovbyggelinie,
- Fyns Amtsråd har godkendt tillæg til spildevandsplanen,
- Fyns Amtsråd har givet tilladelse til drift af campingpladsen.



## **Middelfart kommune**

# **LOKALPLAN NR. 25.04**

## **Campingplads ved Gals Klint**

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16.8.1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område

### **§ 1. Lokalplanens formål**

Lokalplanen har til formål:

- at udvide campingpladsens areal
- at give mulighed for, at der kan opføres ny bebyggelse til campingpladsens fællesfunktioner
- at give mulighed for, at der kan opstilles et antal hytter til udlejning på campingpladsen, og at en del af campingpladsen kan anvendes til helårscampering
- at sikre, at ny bebyggelse tilpasses omgivelserne med hensyn til omfang, udformning og materialevalg
- at sikre, at de karakteristiske store træer bevares
- at overføre landzonemyndigheden til byrådet

### **§ 2. Lokalplanens område og zonestatus**

1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag af 29.04.1996 og omfatter del af matr. nr. 1a Hindsgavl, Middelfart Jorder samt alle parceller, der efter den 1. december 1995 udstykkes inden for området.

2.

Området ligger i landzone og skal forblive i landzone.

### **§ 3. Områdets anvendelse**

1.

Området må kun anvendes til campingplads med op til 218 enheder.

Campingpladsen kan anvendes til vintercamping, hvorved forstås kortvarige ferieophold, weekends eller lignende i perioden fra den 1. november til den 1. marts.

Inden for området må kun opføres og indrettes bygninger til fællesfunktioner, der er nødvendig for campingpladsens drift, f.eks. kontor, reception, mindre dagligvarebutik, fælleskøkken, opholdsrum, toiletter og baderum. Desuden kan der indrettes bolig til lejrchefen.

Indtil 15% af det tilladte antal campingenheder kan anvendes til opstilling af hytter.

### **§ 4. Adgangs- og parkeringsforhold**

1.

Adgangsvej og stikveje skal placeres i princippet som vist på kortbilag af 29.04.1996. Adgangsvejen udlægges i en bredde af max. 5 meter, stikvejene i en bredde af max. 3 meter.

2.

Der skal være gæsteparkering svarende til mindst 5% af pladsens enheder. Parkeringen kan indrettes uden for lokalplanområdet inden for en rimelig afstand fra indkørslen.

### **§ 5. Tekniske anlæg**

1.

Elledninger må alene udføres som jordkabler.

2.

Den almene belysning begrænses til områderne omkring adgangsvejen, stikvejene og bygningerne. Armaturerne skal være afskærmede, så lyspunkter ikke kan ses uden for de områder, der ønskes belyst.

### **§ 6. Bebyggelsens omfang og placering**

1.

Bebyggelsen skal som princip placeres inden for de på kortbilag af 29.04.1996 viste byggefelter.

2.  
Det samlede bruttoetageareal må højst være på 800 m<sup>2</sup>. Bygningerne må kun opføres med én etage, og højden må ikke overstige 5 meter.

3.  
Campinghytter skal placeres inden for det på kortbilag af 29.04.1996 med skravering viste område. Den enkelte hyttes bruttoetageareal må højst være 20 m<sup>2</sup>, og højden må ikke overstige 3,5 meter.

### **§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden**

1.  
Bygninger og hytter skal udføres i god håndværksmæssig kvalitet. Udformning og udseende skal tilpasses campingpladsen og de øvrige omgivelser. Farverne skal være afdæmpede.

2.  
Bygninger skal udføres som murede eller træbeklædte huse. Murede facader og gavle skal udføres af tegl, der vandskures. Træbeklædte facader og gavle skal udføres med lodret bræddebeklædning (f.eks. én på to).

3.  
Campinghytter skal udføres med bræddebeklædning.

### **§ 8. Ubebyggede arealer**

1.  
Området skal henligge med græs, spredte træer, buske og lignende. De eksisterende store træer skal bevares.

2.  
Området kan afgrænses med trådhegn. Hegnet ikke må være højere end 1,5 meter, og det skal udføres, så det ikke virker skæmmende i landskabet.

3.  
Hytteområdet skal opdeles i mindre enheder med egnstypiske løvfældende træer og buske.

### **§ 9. Forudsætninger for ibrugtagning**

Udnyttelse af lokalplan nr. 25.04 for Gals Klint Camping kan først ske, når der er etableret forbedret rensning af spildevandet fra camping-

pladsen i overensstemmelse med Middelfart Kommunes godkendte spildevandsplan.

### **§ 11. Lokalplanens retsvirkninger**

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.

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.

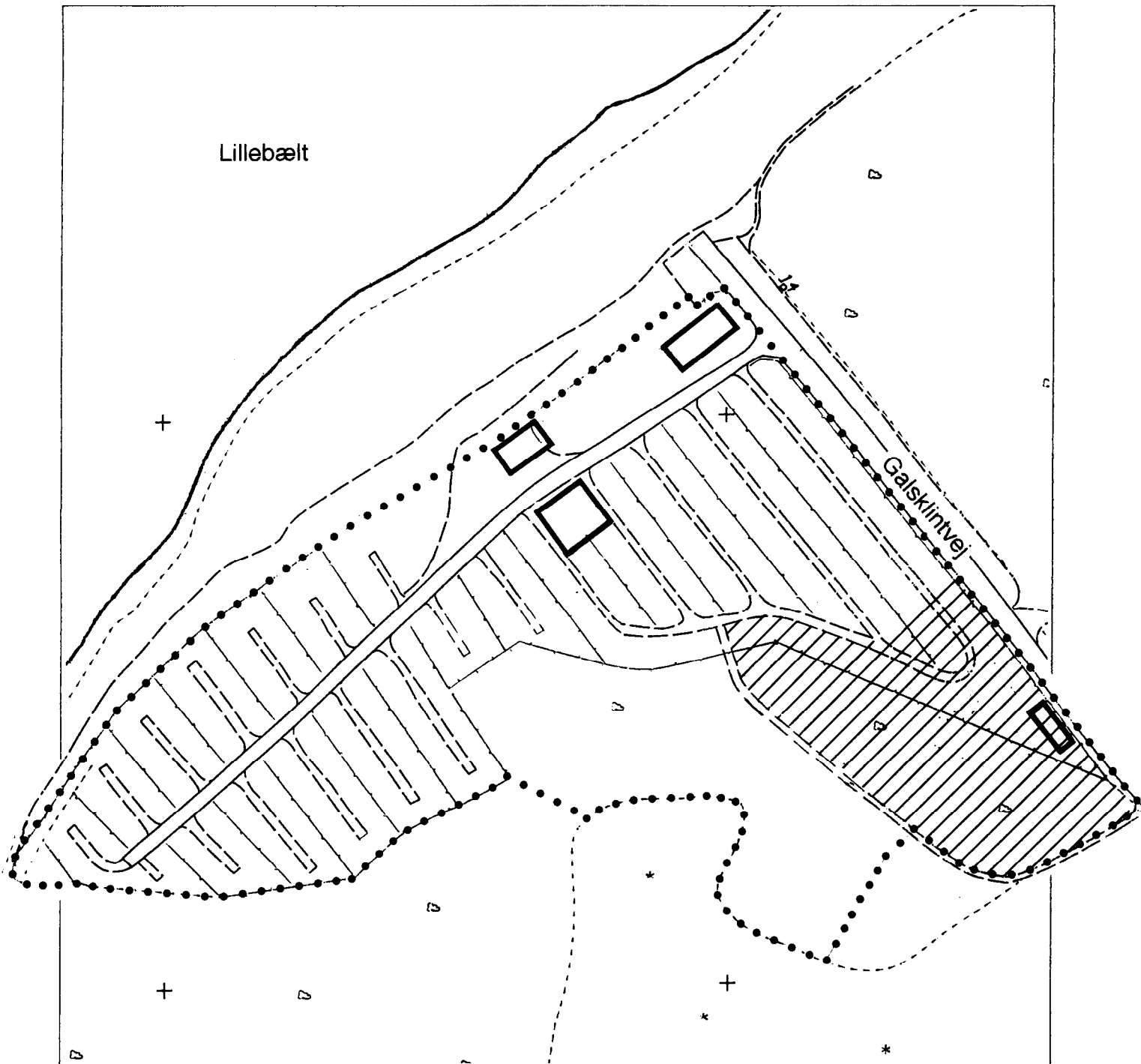
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

### **Vedtagelsespåtegning**

Således vedtaget af Middelfart Byråd den 3. juni 1996

Steen Dahlstrøm  
Borgmester

/ Ole Larsen  
Teknisk direktør

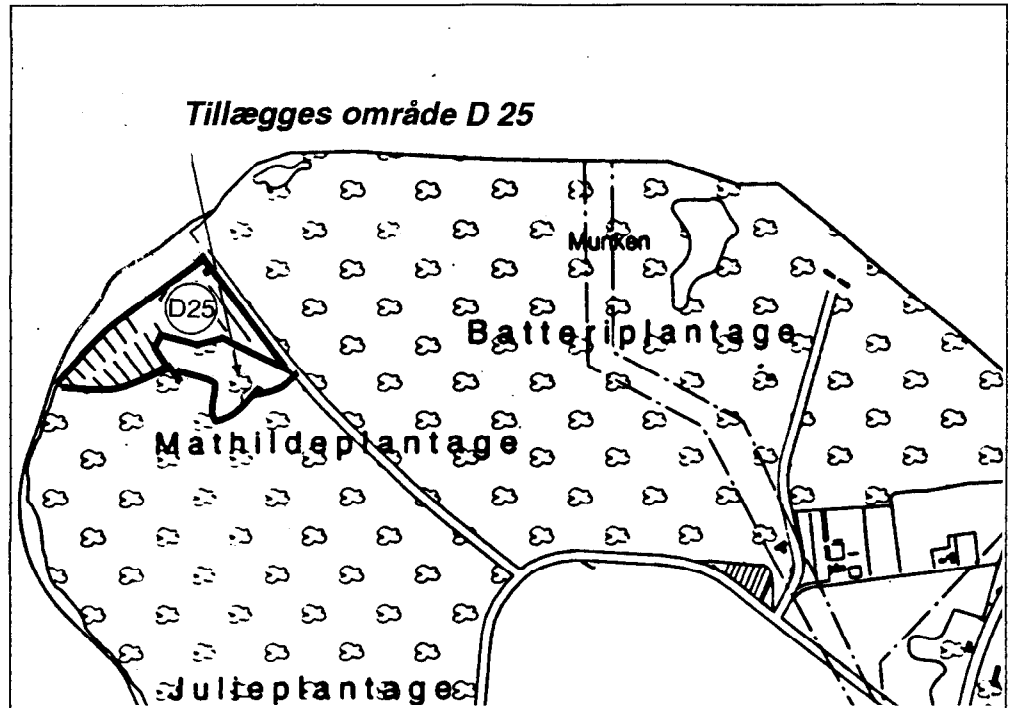


**SIGNATURER:**

- Lokalplangrænse
- ==== Adgangsvej
- Stikvej
- ▭ Byggefelt
- ▨ Område til campinghytter

**Middelfart Kommune**  
**LOKALPLAN NR. 25. 04**  
**Campingplads ved Gals Klint**

**Kortbilag, mål 1:2.000      29.04.1996**



**Middelfart Kommune**

## **TILLÆG NR 8 TIL KOMMUNEPLAN 1993-2002**

### **Campingplads ved Gals Klint**

Det på kortet viste område tillægges det tilgrænsende område D 25 med følgende rammer for lokalplanlægningen:

1. Områdets anvendelse skal fastlægges til campingplads og lignende rekreative formål.
2. Bygningerne må højst opføres i 1 etage, og højden må ikke overstige 5 meter.
3. Udnyttelse af kommuneplantillæg nr. 8 kan først ske, når der er etableret forbedret rensning af spildevandet fra campingpladsen i overensstemmelse med Middelfart Kommunes godkendte spildevandsplan.

Således vedtaget af Middelfart Byråd den 3. juni 1996.

Steen Dahlstrøm  
Borgmester

/ Ole Larsen  
Teknisk direktør