

Lokalplan nr. 14-1

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens indhold:	side 2
Forholdet til den øvrige planlægning:	2
Lokalplanens retsvirkninger:	4
1. Formål:	5
2. Område og zonestatus:	5
3. Områdets anvendelse:	5
4. Udstykninger:	5
5. Vej- og stiforhold:	6
6. Ledningsanlæg:	6
7. Bebyggelsens omfang og placering:	6
8. Bebyggelsens ydre fremtræden:	6
9. Ubebyggede arealer:	6
10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	6
11. Ophævelse af ældre lokalplan	7
12. Vedtagelsespåtegninger	7

Bilag:

Bilag 1: Kopi af matrikelkortet i mål 1 : 500 med afgrænsning af lokalplanområdet.

Bilag 2: Tinglysningsrids af august 1980

Bilag 3: Bebyggelsesplan.

Lokalplan nr. 14-1 gældende for et område ved Mejerigården i Vestergade i Marstal by

Indhold

Denne lokalplan indeholder bestemmelser for det område der er indrammet på vedhæftede kortbilag. Området omfatter kommuneplanens område **A 2-2**.

Bestemmelserne i planen går ud på at give mulighed for anvendelse af området til en række forskellige servicefunktioner uden yderligere udbygning.

Forholdet til den øvrige planlægning

Planlægning i kystområder

Hele Marstal Kommune er omfattet af bestemmelserne i lov om planlægning (Miljø- og Energiministeriets lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000), kapitel 2a, Planlægning i kystområderne.

Der er i denne lokalplan ikke tale om anlæg som vil påvirke kysten visuelt idet der ikke gives mulighed for yderligere bebyggelse af området.

Byudvikling

Udnyttelsen af området er i overensstemmelse med de gældende rammer for lokalplanlægningen i Marstal Kommune jf. Fyns Amts regionplan 1997-2009. Der er i tilknytning til denne plan udarbejdet tillæg nr. 2 til kommuneplan 1996 – 2008 idet der er brug for nogle justeringer anvendelsesbestemmelserne.

Der er herefter ikke konflikt mellem denne lokalplan og kommuneplan/regionplan.

Jordforurening

De arealer, som planen omfatter, udgøres af matrikelnumrene 4-b, 4-g og 4-bq, Landsbyen, Marstal. Ejendommen har indtil 1970 været anvendt til mejeri med tilhørende bestyrerbolig og er således ikke blandt de virksomhedsarter der erfaringsmæssigt kan have medført forurening jf. figur 2.1.2 i Regionplan 1997 – 2009.

Der har ikke tidligere, så vidt det kan efterspores, været tegn på eller mistanke om jordforurening på ejendomme omfattet af denne plan.

Støjforhold

Den eksisterende arealanvendelse som boliger er den mest støjfølsomme. De øvrige eksisterende anvendelser som hotel, vaskeri og butik ikke er særlig støjfølsomme, og det samme er gældende for en planlagt anvendelse som ungdomsklub.

Forhold vedrørende støjbelastning fra virksomheder er beskrevet i afsnit 2.2, Erhvervslokalisering, i regionplan 1997-2009. Der er i dette tilfælde ingen virksomheder der kan give anledning til støjbelastning på området.

Forhold vedrørende støj fra veje er beskrevet i regionplanens retningslinie nr. 5.1.8 hvor det er anført at der i forbindelse med lokalplanlægning skal redegøres for trafikstøj i forbindelse med udlæg af nye støjfølsomme arealanvendelser. Denne retningslinie er uden betydning her hvor der ikke er tale om en ny støjfølsom anvendelse.

Grundvandsbeskyttelse

I regionplan 1997-2009 er der udpeget områder med særlige drikkevandsinteresser. Lokalplanområdet ligger i et sådant drikkevandsområde. Hverken den aktuelle eller den fremtidige anvendelse af området frembyder imidlertid risiko for grundvandsforurening og vurderes derfor ikke at være i konflikt med regionplanen.

Der foreligger tilladelse af 18/11 1993 fra Fyns Amt til indvinding af indtil 5.000 m³ grundvand til industrielt brug i dampvaskeri på ejendommen.

Detailhandel

Efter rammebestemmelserne i kommuneplanen må det samlede bruttoetageareal for omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksmål ikke overstige 450 m², og bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige denne størrelse. Der er pr. 15/5 2001 1 butik med 266 m² bruttoetageareal.

Den kommunale planlægning

Denne lokalplan erstatter lokalplan nr. 14 fra 16. juli 1981, tinglyst 17. juli 1981.

Lokalplanen er udarbejdet inden for rammerne af de bestemmelser der gælder for område **A 2-2** i Marstal Kommunes kommuneplan 1996-2008 samt medfølgende tillæg nr. 2 hertil.

For området gælder nedenstående bestemmelser for indholdet af lokalplaner:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til butikker, liberale erhverv, undervisnings- og fritidsformål (ungdomsklub og lignende), mindre ikke generende fremstillingsvirksomhed i forbindelse med butikkerne, boliger, hotelvirksomhed - dog ikke hoteller der fortrinsvis anvendes til ferieformål - , garageanlæg og mindre håndværksvirksomhed (herunder vaskeri). Der må ikke opføres nybyggeri eller tilbygninger til butiksmål.

Det samlede bruttoetageareal for omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksmål må ikke overstige 450 m².

Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 450 m². Eksisterende butikker kan udvides op til denne størrelse.

- b. at bebyggelsesprocenten for området under ét ikke overstiger 110,

- c. at bebyggelsens højde ikke overstiger 6 m regnet fra terræn til skæringen mellem ydermur og tagflade og målt som en gennemsnitshøjde, samt at taghældningen bliver mellem 40° og 50°,
- d. at fjernvarme prioriteres højest som varmforsyningsmetode med bebyggelsen i området.

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan, vandforsyningsplan, affaldsplan og oplæg til varmforsyningsplan. Lokalplanen er i fuld overensstemmelse med denne planlægning.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må der ifølge planlægningslovens § 18 ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsættes som hidtil.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af planlægningslovens § 19 dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til lov om planlægning (Miljø- Energiministeriets lovbekendtgørelse nr. 518 af 1. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i punkt 2.1 nævnte område.

1. Formål

- 1.1 Bestemmelserne i planen har til at give mulighed for en varieret anvendelse af de bestående bygninger i det tidligere mejeri til boliger og en række forskellige servicefunktioner uden yderligere udbygning, og således at den eksisterende bygningsværdi ikke går tabt.

Det skal tillige sikres at anvendelsen sker på forsvarlig måde uden væsentlig belastning af omgivelserne.

2. Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 4-b, 4-g og 4-bq, Landsbyen, Marstal, samt alle grunde der senere måtte blive udstykket herfra.
- 2.2 Området ligger i byzone.

3. Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til butikker, liberale erhverv, undervisnings- og fritidsformål (ungdomsklub og lignende), mindre ikke generende fremstillingsvirksomhed i forbindelse med butikkerne, boliger, hotelvirksomhed - dog ikke hoteller der fortrinsvis anvendes til ferieformål - , garageanlæg og mindre håndværksvirksomhed (herunder vaskeri).

Det samlede bruttoetageareal for omdannelse af eksisterende bebyggelse til butikformål må ikke overstige 450 m².

Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 450 m². Eksisterende butikker kan udvides op til denne størrelse.

- 3.2 Følgende støjgrænseværdier er gældende for lokalplanområdet:
Hverdage: Kl. 07.00 – 18.00: 55 dB(A), kl. 18.00 – 22.00: 45 dB(A), kl. 22.00 – 07.00: 40 dB(A)
Lørdage: Kl. 07 – 14.00: 55 dB(A), kl. 14.00 – 22.00: 45 dB(A), kl. 22.00 – 07.00: 40 dB(A)
Søn- og helligdage: Kl. 07.00 – 22.00: 45 dB(A), kl. 22.00 – 07.00: 40 dB(A).

Grænseværdierne er angivet som det ækvivalente korrigerede støjniveau som ikke må overskrides.

4. Udstykninger

- 4.1 Udstykninger og sammenlægninger af matrikelnumre må foretages efter kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

5. Vej- og stiforhold

- 5.1 Der er anlagt privat fællesvej og fælles parkeringsareal for alle ejendomme i lokalplanområdet. Deklaration herom er den 15. oktober 1980 tinglyst på matr. nr. 4-b, Landsbyen, Marstal. Kopi af tinglysningsrids er indsat som bilag nr. 2.

6. Tekniske anlæg

- 6.1 Tekniske anlæg m.v. skal placeres så det sikres at den eksisterende brønd ikke udsættes for forureningsrisiko. Der henvises til vandindvindingstilladelse af 18/11 1993 fra Fyns Amt til indvinding af indtil 5.000 m³ grundvand til industrielt brug i dampvaskeri på ejendommen.

7. Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Der må ikke foretages yderligere bebyggelse som forøger det eksisterende bruttoetageareal pr. 15/5 2001. Placeringen af den eksisterende bebyggelse fremgår af bilag 3.
- 7.2 Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 110.
- 7.3 Bebyggelsens højde må ikke overstige 6 m regnet fra terrænen til skæringen mellem ydermur og tagflade og målt som en gennemsnitshøjde.
- 7.4 Tage skal være symmetriske sadeltage med en vinkel med det vandrette plan på mellem 40° og 50°.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Ydervægge må kun være blank eller pudset/vandskuret teglstensmur. Det gælder også for gavltrekanter, men ikke for garager, carporte, udhuse og lignende småbygninger.
- 8.2 Garager og udhuse skal udformes så de falder naturligt ind i helheden.

9. Ubebyggede arealer

- 9.1 Ubebyggede arealer må ikke anvendes til oplagsplads.
- 9.2 Ubebyggede arealer skal enten befæstes med fliser, grus, asfalt eller lignende eller udlægges med vedvarende græs.
- 9.3 Hegn mod offentlig vej skal være som levende hegn, murværk eller plankeværk af træ.

10. Forudsætninger for opførelse af ny bebyggelse

- 10.1 Bebyggelse, som kræver opvarmning, skal tilsluttes Marstal Fjernvarme ledningsnet.


11. Ophævelse af ældre lokalplan

- 11.1 Den eksisterende lokalplan nr. 14 for matr. nr. 4-b og 4-g, Landsbyen, Marstal, vedtaget af kommunalbestyrelsen den 16/6 1981 og tinglyst 17/7 1981 ophæves hermed og erstattes af denne lokalplan nr. 14-1.

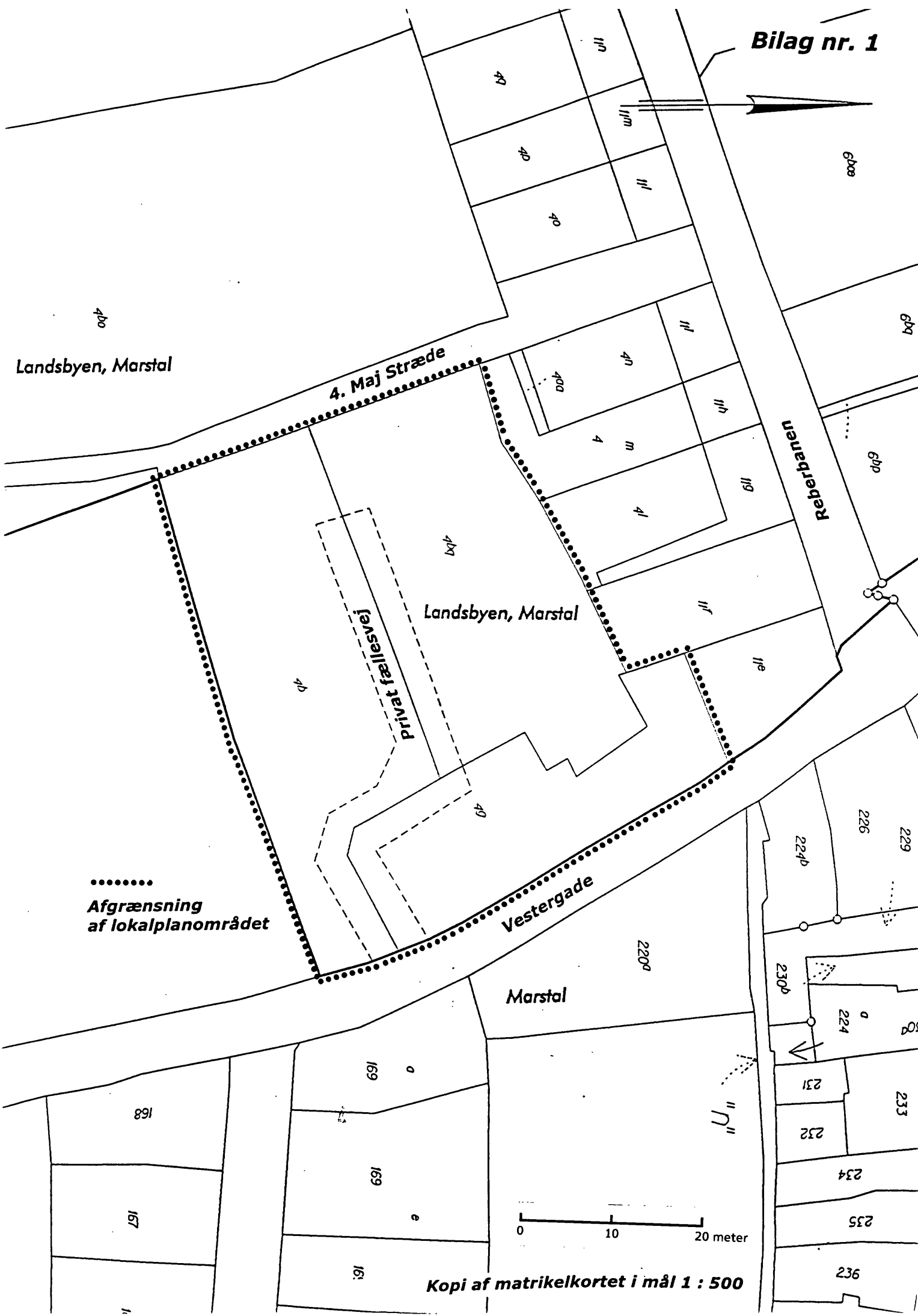
12. Vedtagelsespåtegninger

- 12.1 Således vedtaget af Marstal Kommunalbestyrelse den 19. juni 2001.

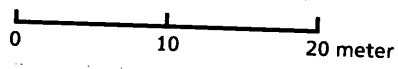
Marstal Kommunalbestyrelse den


Karsten Landro
borgmester


Lars Rud
kommunaldirektør



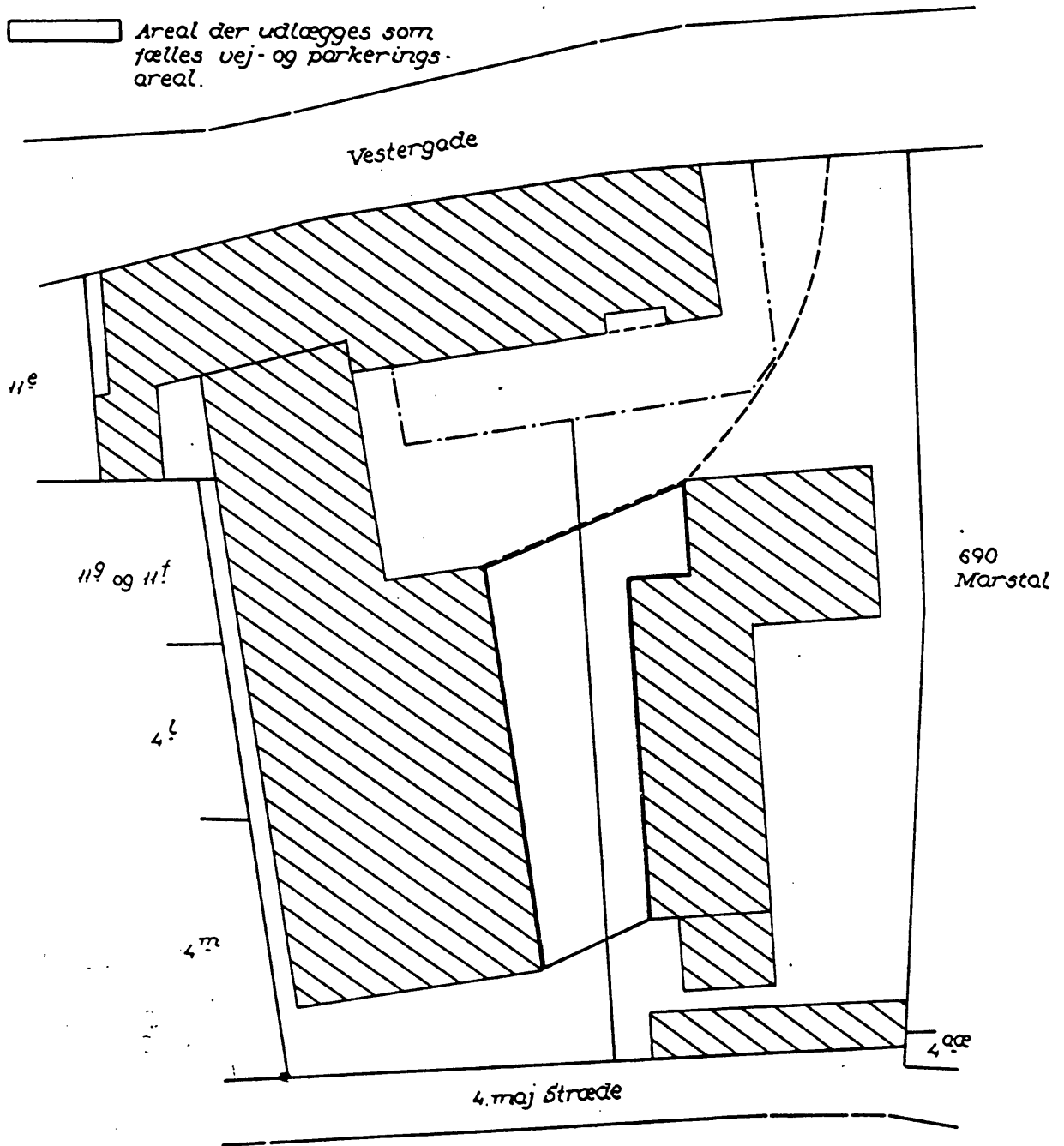
.....
Afgrensning
af lokalplanområdet



Kopi af matrikelkortet i mål 1 : 500

Justitministeriets genpartskortlærred. Til kort.

- Blindt skel
- Areal der udlægges som fælles vej- og parkeringsareal.



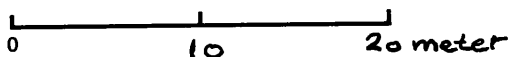
At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)

mtr. nr. 4^b Landsbyen, Marstal
attesteres herved Svendborg d. 1980
Navn Kortet skabes

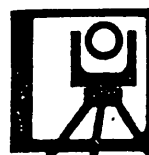
Matr.nr. 4^b
Landsbyen, Marstal
Marstal kommune

Rids udfærdiget i anledning af
tinglysning i august 1980.

Målforhold 1:400
J.nr. 126/80 LN/LM



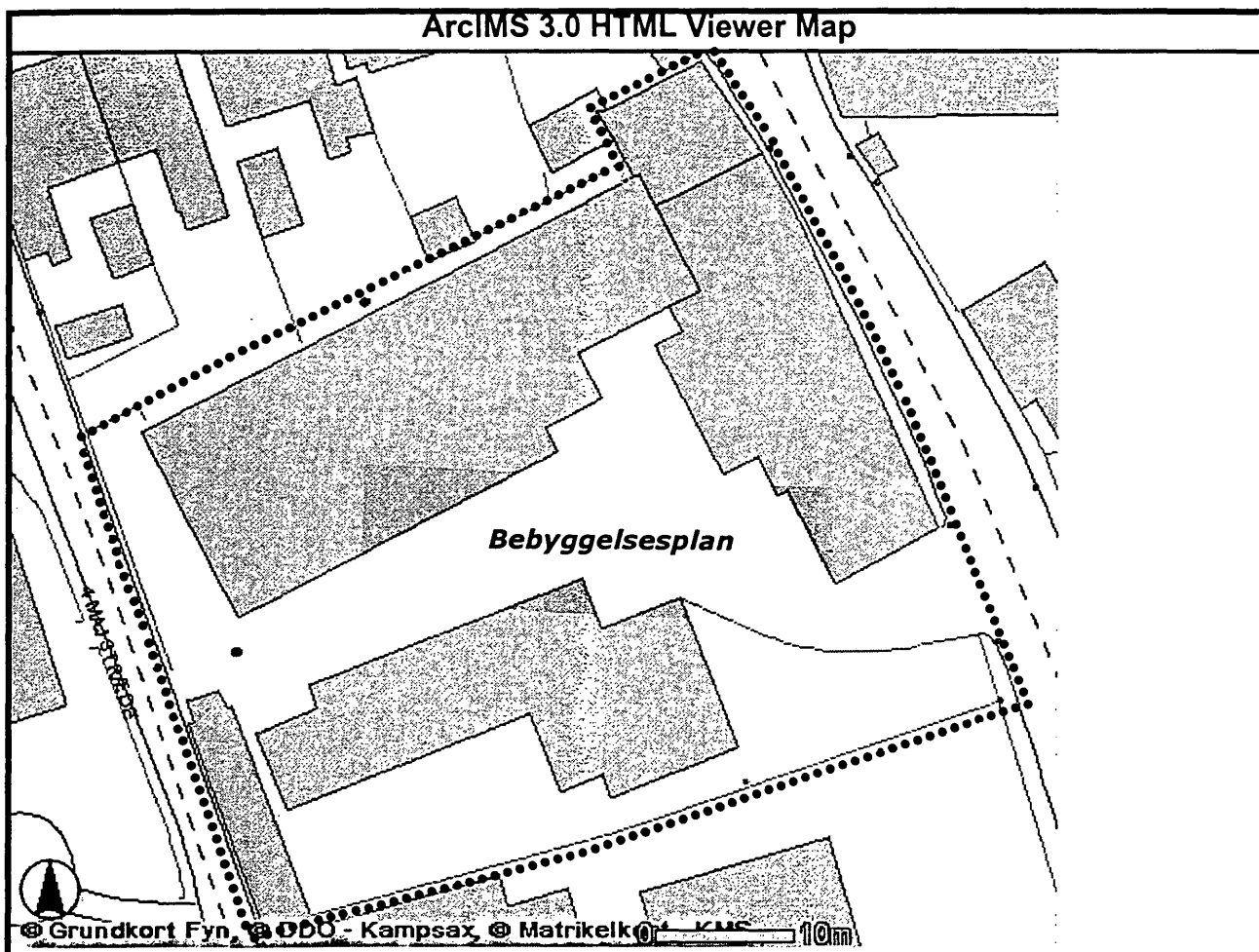
L. Voigaard
Landinspektør



HVENEGAARDS EFTF.
LANDINSPEKTØRERNE
ERIK FLYGENRING CHRISTENSEN
LARS NØRGAARD . AXEL ANDERSEN
Cand. jur.
Jernbanegade 2 . 5750 Ringe . Tlf. (09) 82 25 50
Kullinggade 29 . 5700 Svendborg . Tlf. (09) 21 02 40

Bestillingsformular

Y-1 fløj



..... Afgrænsning af lokalplanområdet