

Lokalplan nr. 16-1

Indholdsfortegnelse

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

Bilag:

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

Bilag 2: Oversigtskort i mål 1 : 1000 med omkringliggende bebyggelse indtegnet.

Bilag 3: Bebyggelsesplan med områdets foreslåede indretning og bebyggelse.

Bilag 4: Oversigtskort med skovbyggelinie indtegnet.

Lokalplan nr. 16-1 gældende for et område ved Havnegade)

Indhold

Denne lokalplan indeholder bestemmelser for det område der er indrammet på vedhæftede kortbilag. Området har betegnelsen **C 4** i kommuneplan 1996 – 2008.

Lokalplanen indeholder anvendelses- og bebyggelsesbestemmelser for ejendommen Matr. nr. 1, Marstal beliggende Gasværksvej 7.

Forholdet til den øvrige planlægning

Historie

På udskiftningskortet fra 1772 ses det at der på den sydligste del af Marstal landsbys og Marstal flækkes jorder ligger et område benævnt Søndertoften, også kaldet Smedelodden. Lodden tilhørte Marstal landsbys 7 boelsmænd i fællesskab.

Navnet Smedelodden har baggrund i at jorden blev benyttet af smeden i Marstal landsby som en del af den aflønning, han fik for de arbejder, han kontraktlig var forpligtet til at udføre for boelsmændene.

Da denne form for ansættelse blev utidssvarende, solgte bønderne i 1893 jorden til købmand Hans Christensen.

20 år tidligere var Smedelodden blevet matrikuleret under Marstal Handelsplads. Den del der lå øst for det tidligere gasværk fik matr. nr. 1.

Efter købet af Smedelodden blev matr. nr. 1 sammenlagt med matr. nr. 2a som Hans Christensen tidligere havde erhvervet, og derved blev grundlaget for den have vi kender i dag lagt.

I folkemunde kaldes området "Tante Dorthes have". Dorthe Christensen var Hans Christensens niece.

Planlægning i kystområder

Hele Marstal Kommune er omfattet af bestemmelserne i kapitel 2a m.fl. i lov om planlægning (Miljøministeriets lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002), planlægning i kystområder.

Der er i denne lokalplan ikke tale om anlæg som vil påvirke kysten visuelt idet området ligger i selve Marstal by, og bebyggelsen bliver så lav at den ikke kan ses fra søsiden.

Jordforurening

Det areal planen omfatter, har været anlagt som have siden slutningen af 1800 tallet.

Der er ikke formodning eller mistanke om jordforurening af nogen art.

Hvis der under bygge- eller jordarbejder konstateres en forurening af jorden, jfr. figur 2.1.2 på side 19 i Fyns Amts regionplan 2001-2013, skal arbejdet standses i henhold til affaldsdepotlovens § 20, og arealet vil i så fald blive registreret som affaldsdepot.

Det fremgår af bemærkninger i affaldsdepotloven at enhver der opdager et depot eller en forurening af jorden, skal underrette kommunalbestyrelsen herom.

Et areal der er registreret som affaldsdepot, må ikke bebygges eller overgå til anden anvendelse medmindre depotet frigives af Fyns Amt til det pågældende formål.

Støjforhold

Området er i kommuneplanen udlagt som boligområde med tilhørende kollektive anlæg umiddelbart op til havneområde hvor der er mulighed for erhvervsmæssige aktiviteter. Arealanvendelsen til boligbebyggelse betragtes som støjfølsom således at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser skal overholdes jf. regionplanens afsnit 2.2.3.

Der er omkring 200 m til et eksisterende stålskibsværft (flydedok), som på grund af afstanden ikke vurderes at ville kunne påvirke området med støj som overskrider disse grænser der er indarbejdet som bindende bestemmelser i planen.

Med hensyn til støj fra vejtrafikken på Havnegade øst for lokalplanområdet vurderes det at støjniveauet som årgennemsnit jf. regionplanens afsnit 5.1.5 ikke vil overstige 55 dB(A) idet årstdøgtrafikken ikke overstige 1.500 biler, og hastighedsgrænsen i bymæssig bebyggelse er 50 km/t.

Grundvandsbeskyttelse

I Fyns Amts regionplan 2001-2013 er der udpeget områder med særlige drikkevandsinteresser og særligt sårbare områder for forurening af drikkevandet. Lokalplanområdet ligger i et sådant drikkevandsområde, men anvendelsen vurderes ikke at frembyde nogen risiko for forurening af grundvandet.

Den kommunale planlægning

I kommuneplan 1996 – 2008 er der fastsat nedenstående rammebestemmelser:

En lokalplan der træffer bestemmelser for område **C 4** skal sikre:

- a) at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom aktivitetsrum og lignende, der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til omgivelserne,
- b) at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger: 25 for ejendomme, der bebygges som parcelhuse, 35 for ejendomme, der bebygges som dobbelthuse og 40 for ejendomme, der bebygges som kædehuse eller lignende,
- c) at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 etage og udnyttet tagetage, og at ingen del af en bygning ydervægge eller tag bliver højere end 8,50 m over terræn,

- d) at fjernvarme prioriteres højest som varmforsyningsmetode for bebyggelsen i området,
- e) at vej- og stibetjeningen af området fastlægges således at der bliver adgang fra de enkelte parceller til ny boligvej med udmunding i Gasværksvej samt stiforbindelse til Havnegade.

Punkt e) ændres jf. medfølgende tillæg nr. 6 til kommuneplan 1996 – 2008 til: "at vej- og stibetjeningen af området fastlægges således at der bliver adgang for såvel kørende som gående trafik fra både Havnegade og Gasværksvej."

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 (Miljøministeriets lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i punkt 2.1 nævnte område.

1. Formål

- 1.1 Formålet med denne lokalplan er at tilvejebringe et boligområde der ved sin udformning indgår i en god helhedsvirkning i bybilledet set i sammenhæng med de omkringliggende ejendomme.

2. Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 1, Marstal ejerlav, jf. bilag 1.
- 2.2 Området ligger ifølge planregistret i byzone, men ved en nærmere gennemgang af arealets status ligger det efter kommunens opfattelse i landzone. Med lokalplanens endelige vedtagelse overføres derfor nu til byzone.

3. Områdets anvendelse

- 3.1 Området skal anvendes til boligformål. I tilknytning til boligerne må der indrettes fællesrum til beboernes fritidsaktiviteter.
- 3.2 Følgende støjgrænseværdier er gældende for lokalplanområdet:
Hverdage: Kl. 07.00 – 18.00: 45 dB(A), kl. 18.00 – 22.00: 40 dB(A), kl. 22.00 – 07.00: 35 dB(A).
Lørdage: Kl. 07.00 – 14.00: 45 dB(A), kl. 14.00 – 22.00: 40 dB(A), kl. 22.00 – 07.00: 35 dB(A).
Søn- og helligdage: Kl. 07.00 – 22.00: 40 dB(A), kl. 22.00 – 07.00: 35 dB(A).
Grænseværdierne er angivet som det ækvivalente korrigerede støjniveau som ikke må overskrides.
- 3.3 Bebyggelsen må ikke uden kommunalbestyrelsens godkendelse anvendes til fritidsbeboelse.

4. Udstykninger

- 4.1 Der må ikke foretages udstykning, hvorved der fremkommer grunde på mindre end 250 m².

5. Vej- og stiforhold

- 5.1 Vej- og stibetjening af området kan ske fra Gasværksvej, Havnegade og Søndergade.
- 5.2 Der skal indrettes mindst 1 parkeringsplads pr. bolig.
- 5.3 Interne lukkede veje i området skal afsluttes med vendeplads.

6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 25 for parcelhuse, 35 for dobbelthuse og 40 for kædehuse eller lignende.
- 6.2 Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage.
- 6.3 Ingen del af en bygnings ydervægge eller tag må være højere end 8,50 m over terræn.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Ny bebyggelse og ombygning af eksisterende bebyggelse skal indpasses i harmoni med den allerede eksisterende bebyggelse i kvarteret.
- 7.2 Ydervægge må kun udføres som blank teglstensmur eller pudset/vandskuret murværk.
- 7.3 Som tagdækning skal anvendes uglaserede tegltagsten.
- 7.4 Ekstreme farver som lilla og neonfarver og lignende må ikke anvendes udvendigt.

8. Ubebyggede arealer

- 8.1 Ubebyggede arealer skal udlægges og vedligeholdes som have med græs, beplantning, befæstelse eller lignende.

9. Forudsætninger for opførelse af ny bebyggelse

- 9.1 Bebyggelse som kræver opvarmning, skal tilsluttes Marstal Fjernvarmes ledningsnet. Bebyggelsen må ikke tages i brug før denne tilslutning er sket.
- 9.2 Opførelse af ny bebyggelse nærmere Egehovedskoven end 300 m forudsætter ophævelse af skovbyggelinien jf. bilag 4.

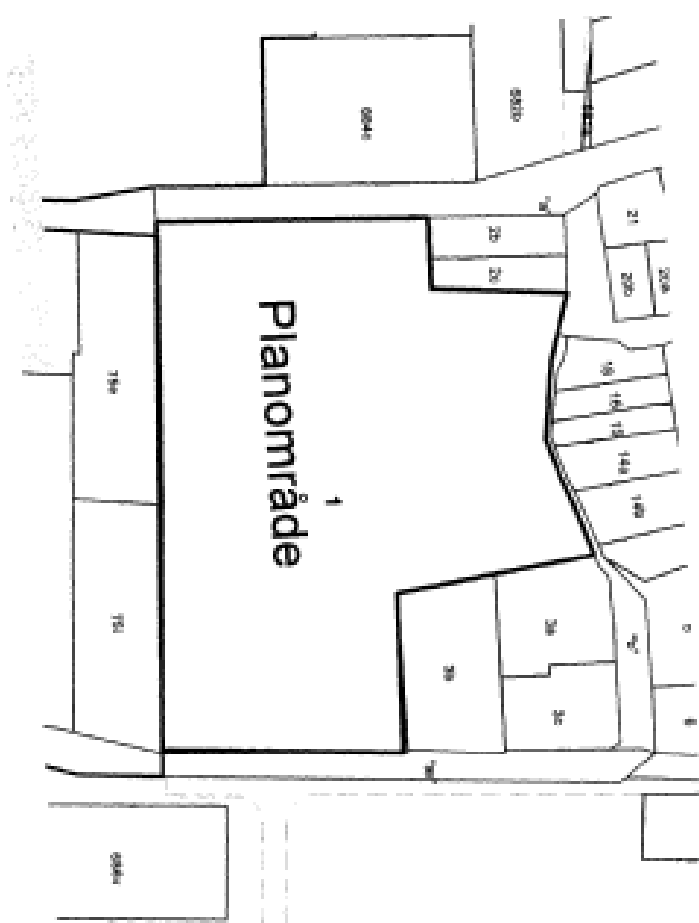
10. Vedtagelsespåtegninger

- 10.1 Foranstående bestemmelser er vedtaget af Marstal Kommunalbestyrelse den 26. marts 2004.

Marstal Kommunalbestyrelse den

Karsten Landro
borgmester

Lars Rud
kommunaldirektør



Plan 1

Kortinfo - For kommuner



Temaer/Temasegning:

Vist Navn

- Afledsområder
- Beskyttede diger
- Beskyttede naturtyper
- Beskyttede vandløb
- Beskyttelsesområder kultur
- Beskyttelsesområder landskab
- Biologiske interesseområder
- Byrøbet
- Byzone
- Drillekendsintresser
- Ferie og fritidsareal
- Flyvepladser og støj
- Fortidsminder

http://kort-info.fyns-amt.dk/arealinfo/AI_Print.asp?Page=FORKOMMUNER&Title=... 08-12-2003