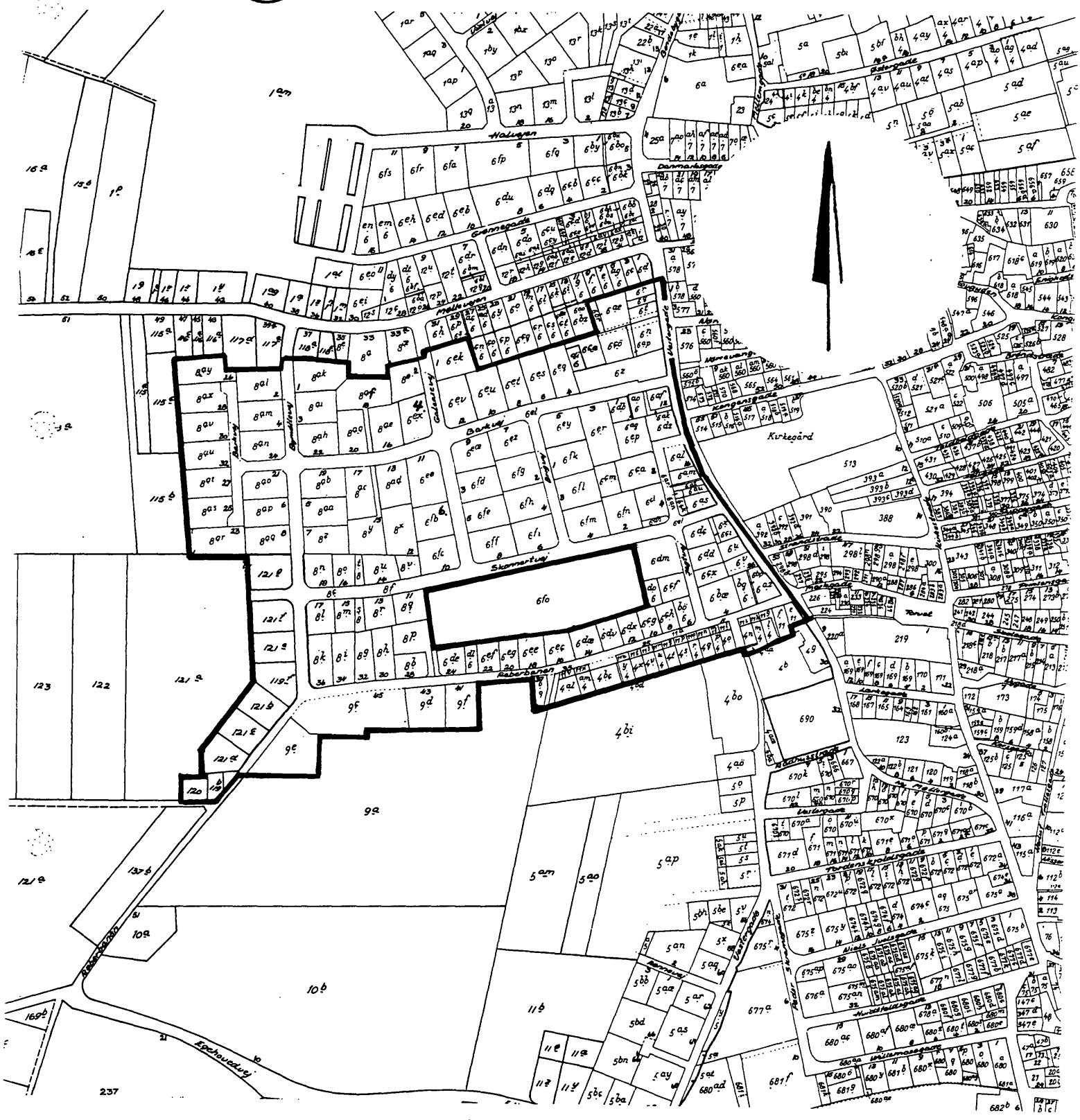
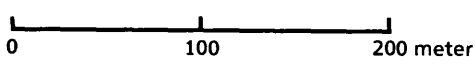




03 JUN. 1986 * 001617



DEL AF MARSTAL I MÅL 1:4.000



LOKALPLAN NR. 23.

**EMPELBERKE
TRØSKØBING**

KUN DGT MED AFTJENING AF
NUMERONIDRETS KASSERONRULPÅRØR
Ø 040743

03.06.86 11:15
0000400-00
001531 SM

INDHOLDSFORTEGNELSE.

Side 1:	Planens indhold Forhold til den øvrige planlægning
Side 2:	Lokalplanens retsvirkninger
Side 3:	1. Formål 2. Område og zonestatus 3. Områdets anvendelse
Side 4:	4. Veje 5. Ledningsanlæg 6. Bebyggelsens omfang og placering
Side 5:	7. Bebyggelsens ydre fremtræden 8. Ubebyggede arealer
Side 6:	9. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse 10. Ophævelse af servitutbestemmelser 11. Vedtagelsespåtegninger
Side 7:	Kortbilag

Lokalplan nr. 23 gældende for vestbyen vest for Vestergade.

Indhold.

Lokalplanforslaget omfatter det område, der er afgrænset af den kraftigt optrukne linie på kortet på forsiden. Dette område er i kommuneplanen betegnet som område B 3.

Lokalplanen indeholder anvendelses- og bebyggelsesbestemmelser for et næsten fuldt udbygget boligområde med enkelte butikker og mindre håndværksvirksomheder. Området overføres med denne lokalplan fra landzone til byzone.

Forhold til den øvrige planlægning.

Lokalplanen er udarbejdet inden for rammerne af de bestemmelser, der er anført i kommuneplanen.

Efter disse bestemmelser skal området anvendes til boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner og bebyggelse til offentlige formål, der skal betjene boligområdet, mindre butikker til områdets daglige forsyning, varmecentral og mindre håndværksvirksomheder, der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til omgivelserne.

Det er desuden fastlagt, at ingen del af en bygnings ydervægge eller tag må være højere end 8,50 m over terræn, at bebyggelsen ikke må opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 25, 30 eller 35 for henholdsvis parcelhuse, dobbelthuse og rækkehuse, samt at fjernvarme skal prioriteres højst som varmforsyningsmetode.

Lokalplanområdet er omfattet af Marstal kommunes spildevandsplan og af den igangværende varmeplanlægning for kommunen, hvor det her omhandlede område ligger i energidistrikt 1, der forsat regnes forsynet med fjernvarme.

Lokalplanens retsvirkninger.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v. der er indeholdt i planen.

Forslaget indeholder i punkt 2.2. bestemmelse om, at det af planen omfattede område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af lov om frigørelsesafgift, (finansministeriets bekendtgørelse nr. 301 af 12. juni 1970 om frigørelsesafgift) samt lov nr. 328 af 18. juni 1969 om tilbudspligt.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt ved planen.

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

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i punkt 2.1. nævnte område:

1. Formål.

- 1.1. Formålet med denne lokalplan er først og fremmest ved overførelse af arealet til byzone at forenkle administrationen af byggelovgivningen i området.

Det er tillige formålet at fastholde karakteren af det næsten helt udbyggede boligområde ved blandt andet at søge ny bebyggelse etableret således, at der opnås en god helhedsvirkning i sammenhæng med de omkringliggende ejendomme. Det samme gælder ved tilbygning til den eksisterende bebyggelse.

2. Område og zonestatus.

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og på kortet på forsiden og omfatter ejendomme ved Barkvej, Brigvej, Bymøllevej, Galeasevej, Jagtvej, Reberbanen, Skonnertvej og Vestergade. De enkelte matrikelnumre er angivet på vedhæftede kortbilag.
- 2.2. Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres lokalplanområdet fra landzone til byzone.

3. Områdets anvendelse.

- 3.1. Området må kun anvendes til boligformål samt de i punkt 3.3. angivne erhvervsvirksomheder og varmecentral. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse samt rækkehuse og lignende bebyggelse, der kan indpasses i området uden at bryde karakteren af åben og lav bebyggelse.

Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendomme drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

at områdets karakter af boligområde efter kommunalbestyrelsens skøn ikke brydes.

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende.

- 3.2. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig. Boligen skal anvendes til helårsbeboelse.
- 3.3. Inden for det på kortbilaget med priksignatur viste område kan der tillige opføres eller indrettes bebyggelse til mindre håndværksvirksomheder og butikker. I det med skråskravering viste område kan den nuværende fjernvarmecentral bevares og indrettes i overensstemmelse med det behov, der til enhver tid er til stede.

4. Veje.

- 4.1. Der skal indrettes parkeringspladser svarende til mindst 1 bilplads pr. bolig. Parkeringspladsen skal placeres inden for egen grund. Ved erhvervsbygninger skal kommunalbestyrelsen godkende antallet af parkeringspladser i hvert enkelt tilfælde.
- 4.2. Der er i medfør af vejlovgivningen fastsat byggelinier langs landevej 723, Ærøskøbing-Marstal (Vestergade).
- 4.3. Der kan ikke forventes meddelt tilladelse til etablering af nye adgange til landevej 723, Ærøskøbing-Marstal.

5. Ledningsanlæg.

- 5.1. El-ledninger, herunder til vej- og pladsbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

6. Bebyggelsens omfang og placering.

- 6.1. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 25 for parcelhuse, 30 for dobbelthuse og 35 for rækkehuse.

- 6.2. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 6.3. Ingen bygninger på de i punkt 10.1. nævnte ejendomme på opføres mindre end 10 m fra vejmidte.
- 6.4. Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage.
- 6.5. Tagene skal have en taghældning mellem 20° og 50°. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde tillade en lavere taghældning, når helhedsvirkningen i gadebilledet i øvrigt bevares. Denne bestemmelse gælder ikke for garager, udhuse og lignende småbygninger.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 7.1. Til udvendige bygningssider og tage må ikke anvendes materiale, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
- 7.2. Skarnkasser eller sækkestativer samt udendørs oplag skal afskærmes, så de ikke er synlige fra gaden.
- 7.3. Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

8. Ubebyggede arealer.

- 8.1. Hegn mod vej, sti og naboskel skal være grund, mur, levende hegn eller raftehegn. Levende hegn mod vej og sti skal plantes mindst 30 cm fra skel.
- 8.2. Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til parkeringsformål, skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

8.3. Beplantningen skal foretages således, at større træer ikke anbringes nærmere naboskel end 5 m. Buske og mindre træer falder ikke ind under denne bestemmelse, men de er undergivet hegnslovens regler.

9. Forudsætninger for ibrugtagningen af ny bebyggelse.

9.1. Samtlige nye boliger, butikker og virksomheder i området skal tilsluttes Marstal Fjernvarmes ledningsnet.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

10. Ophævelse af servitutbestemmelser.

10.1. Den under 7/4 1967 af Marstal kommune tinglyste servitutstiftende deklARATION på matr.nr. 8-y, 8-z, 8-aa, 8-ab, 8-ac, 8-ad, 8-ae, 8-af, 8-ag, 8-ah, 8-ai, 8-ak, 8a-l, 8-am, 8-an, 8-ao, 8-ap, 8-aq, 8-ar, 8-as, 8-at, 8-au, 8-av, 8-ax, 8-ay af Landsbyen, Marstal, vedrørende benyttelse, bebyggelse, hegning og plantning m.v. ophæves hermed.

11. Vedtagelsespåtegninger.

11.1. Således vedtaget af Marstal kommunalbestyrelse den 21. jan. 1986

På kommunalbestyrelsens vegne.


Ole Pihl


H. Hermansen

11.2. I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages ovenstående lokalplan endeligt.

Marstal kommunalbestyrelse den 20/5 1986....

På kommunalbestyrelsens vegne


Ole Pihl


H. Hermansen

INDFØRT I DAGBOGEN
FOR RETSKREDS 39

Ærøskøbing, den 02 JUN 1986
LYST:

Det bemærkes at 6-di er udgået af matriklen
og inddraget under 6-ee, som er udgået af
matriklen og inddraget under 6-2.

J. Hoelgaard-Nielsen
J. Hoelgaard-Nielsen
/m.



Butikker og mindre håndværksvirksomheder



Varmecentral

