

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:	5
6. Ledningsanlæg:	6
7. Bebyggelsens omfang og placering:	6
8. Bebyggelsens ydre fremtræden:	6
9. Ubebyggede arealer:	6
10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.....	7
11. Vedtagelsespåtegninger	7

Bilag:

Bilag 1: Kopi af matrikelkortet i mål 1 : 2.000 med afgrænsning af lokalplanområdet.

Lokalplan nr. 41 gældende for et område ved Egehovedvej og Ellenet, Marstal.

Indhold

Denne lokalplan indeholder bestemmelser for det område der er indrammet på vedhæftede kortbilag. Arealet omfatter dele af kommuneplanens områder **C 1** og **F 3**.

Lokalplanområdet er opdelt i delområde 1 og delområde 2. Bestemmelserne for delområde 1 går ud på at sikre en hensigtsmæssig udbygning til åben og lav boligbebyggelse, og bestemmelserne for delområde 2 (markeret med skråkravering på kortbilaget) går ud på at sikre adgang til anvendelse af rekreativ karakter i form af lege- og sportspræget aktivitet for børn og voksne.

Forholdet til den øvrige planlægning

Planlægning i kystområder

Hele Marstal Kommune er omfattet af bestemmelserne i kapitel 2a m.fl. i lov om planlægning (Miljøministeriets lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000), planlægning i kystområderne.

Der er i denne lokalplan tale om anlæg som ikke vil påvirke kysten visuelt idet området ligger i selve Marstal by i umiddelbar tilknytning til allerede eksisterende bebyggelse.

Byudvikling

Der er fuld overensstemmelse med denne lokalplan og regionplanens bestemmelser. Området er analyseret for byvækst allerede i forbindelse med den først regionplan.

Lov om landbrugsejendomme

Der er landbrugspligt på arealet omfattet af denne plan. Udnyttelse af det til anden anvendelse forudsætter at landbrugspligten ophæves via udstykning mv. Dette kan forudsætte tilladelse fra jordbrugskommissionen for Fyns Amt i medfør af landbrugsloven.

Naturbeskyttelsesloven

Den sydligste del af den påtænkte bebyggelse i lokalplanområdet ligger ca. 230 m fra Egehovedskoven for hvilken naturbeskyttelseslovens § 17 om 300 skovbyggelinie er gældende. Opførelse af bebyggelse i lokalplanområdet vil derfor kræve at skovbyggelinien ophæves inden for lokalplanområdets grænser.

Jordforurening

Det areal, som planen omfatter, har altid været anvendt som landbrugsjord..

Der er ikke formodning eller mistanke om jordforurening af nogen art jfr. figur 2.1.2 på side 19 i Fyns Amts regionplan 2001-2013.

Hvis der på trods heraf under bygge- eller jordarbejder konstateres en forurening af jorden, 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 ligger så langt fra erhvervsvirksomheder, havn og overordnede veje at det ikke vil blive påvirket af støj derfra.

Grundvandsbeskyttelse

I Fyns Amts regionplan 2001-2013 er der udpeget områder med særlige drikkevandsinteresser og særligt sårbare områder for forurening af drikkevandet.

Lokalplanområdet er beliggende i et sådant drikkevandsområde hvor Marstal Vandværk har kildepladser. Nogle af borerne udnyttes til produktion af drikkevand, andre er sat i stå, og der pumpes konstant på et par af dem med henblik at bortpumpe den forurening af området der er sket som følge af brug af pesticider til vedligeholdelse af det nærliggende idrætsanlæg.

Det er planen på et senere tidspunkt igen at indvinde grundvand fra alle borer i området såfremt det lykkes at få udvasket pesticiderne af jorden.

Den aktuelle udnyttelse frembyder ingen trussel mod grundvandet da al brug af pesticider på idrætsanlægget forlængst er ophørt.

Detailhandel

Efter rammebestemmelserne i kommuneplanen er der ikke mulighed for at etablere butikker i området.

Den kommunale planlægning

Lokalplanen er udarbejdet inden for rammerne af de bestemmelser der gælder for områderne **C 1** og **F 3** i Marstal Kommunes kommuneplan 1996-2008.

For område **C 1** er det fastsat at det skal anvendes til boligformål med tilhørende kollektive anlæg som børneinstitutioner, mindre butikker til områdets daglige forsyning samt nærmere angivne erhvervstyper der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til omgivelserne.

For område **F 3** er det fastsat at anvendelsen skal være af rekreativ karakter såsom lege- og sportsprægede aktiviteter for børn og voksne, og at aktiviteterne ikke må være støjende i form af musik eller anden mekanisk eller digital støj.

I de bebyggelsesregulerende bestemmelser for **C 1** er det fastsat

- at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke må overstige 25 for parcelhuse, 35 for dobbelthuse og 40 for kædehuse eller lignende.
- at der ikke må foretages udstykning hvorved der fremkommer grunde på mindre end 250 m²,
- at ingen del af en bygnings ydervægge eller tag bliver højere end 8,50 m over terræn,
- at fjernvarme prioriteres højest som varmforsyningsmetode for bebyggelsen,
- at vejbetjeningen skal ske med direkte adgang fra Egehovedvej og Ellenet samt at trafikken ikke opdeles for kørende og gående, og at der ikke etableres fælles friarealer i området.

I de bebyggelsesregulerende bestemmelser for **F 3** er det fastsat

- at bebyggelse og anlæg udformes sådan at omkringliggende beboelsesområder ikke påføres støjbelastning der overstiger de til enhver tid af Miljøministeriet fastsatte vejledende støjgrænser for beboelsesområde,
- at bebyggelsen placeres således at øvrige gener i forhold til omgivelserne så vidt muligt undgås,
- at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 10,
- at ingen del af en bygnings ydervægge eller tag bliver højere end 8,50 m over terræn,
- at bebyggelse i området har en sådan placering , anvendelse og udformning at grundvandet ikke udsættes for risiko for forurening.

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan, vandforsyningsplan, affaldsplan og oplæg til varmforsyningsplan. Lokalplanen er i fuld overensstemmelse med denne planlægning. Særligt kan fremhæves at alt spildevand fra området ledes til rensning i det centrale rensningsanlæg Pilegårdene 5, Marstal, og at fjernvarme prioriteres højest som varmforsyningsmetode for bebyggelsen.

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- og Energiministeriets lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i punkt 2.1 nævnte område.

1. Formål

- 1.1 Formålet med denne lokalplan er at tilvejebringe en hensigtsmæssig udbygning af delområde 1 med åben og lav boligbebyggelse og i tilknytning hertil at etablere et rekreativt areal i delområde 2 (markeret med skråskravering på kortbilaget) med lege- og sportsprægede aktiviteter for børn og voksne.

2. Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 233-c, Gudsgave, Marstal, og alle grunde der senere måtte blive udstykket herfra. Se det vedhæftede kort over lokalplanområdet.
- 2.2 Med lokalplanens endelige vedtagelse overføres delområde 1 fra landzone til byzone. Delområde 2 skal forblive i landzone.

3. Områdets anvendelse

Delområde 1:

- 3.1 Delområdet må kun anvendes til boligformål i form af åben og lav boligbebyggelse.

Delområde 2:

- 3.2 Delområdet må kun anvendes til formål af rekreativ karakter såsom lege- og sportsprægede aktiviteter for børn og voksne. Aktiviteterne må ikke være støjende i form af musik eller anden mekanisk eller digital støj.

4. Udstykninger

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

Denne bestemmelse gælder dog ikke for anlæg som f. eks. transformatorstationer, vandboringer og lignende.

5. Vej- og stiforhold

- 5.1 Vejbetjening til delområde 1 sker med direkte adgang fra de enkelte parceller til de eksisterende veje Egehovedvej eller Ellenet.
- 5.2 I forbindelse med bebyggelse i delområde 1 skal der indrettes parkeringsplads svarende til mindst 2 bilpladser pr. bolig. Parkeringspladserne skal placeres på egen grund.

- 5.3 Vejbetjening til delområde 2 sker med direkte adgang fra den eksisterende vej Egehovedvej.
- 5.4 Parkeringsplads i delområde 2 indrettes og anlægges efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelse under hensyn til brugen af delområdet.

6. Ledningsanlæg

- 6.1 Elledninger, herunder til vej- og pladsbelysning, må ikke fremføres som luftledninger.

7. Bebyggelsens omfang og placering

Delområde 1

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 25 for parcelhuse, 35 for dobbelthuse og 40 for kædehuse eller lignende.
- 7.2 Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage.
- 7.3 Ingen del af en bygnings ydervægge eller tag må være højere end 8,50 m over terræn.
- 7.4 Al form for bebyggelse skal placeres mindst 5 m fra skel mod offentlig vej.

Delområde 2

- 7.5 Der må ikke opføres bebyggelse med mere end et samlet bygningsareal på 20 m² i delområdet. Bebyggelsen kan opdeles på flere bygninger.
- 7.6 Ingen del af at en bygnings ydervæg eller tage må være højere end 5,0 m over terræn.
- 7.7 Al form for bebyggelse skal placeres mindst 5 m fra skel mod offentlig vej.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde 1

- 8.1 Ydervægge må kun udføres som blank teglstensmur, pudset eller vandskuret murværk. Denne bestemmelse gælder dog ikke for gavltrekanter garager, carporte, udhuse og lignende småbygninger samt for bebyggelse i delområde 2..
- 8.2 Som tagdækning skal anvendes materialer der ikke er blanke eller reflekterende.

Delområde 2

- 8.3 Bebyggelse må kun opføres med udvendige bygningsider af blank, pudset eller vandskuret murværk eller med beklædning af træ.
- 8.3 Som tagdækning skal anvendes materialer der ikke er blanke eller reflekterende.

9. Ubebyggede arealer

- 9.1 I delområde 2 må der ikke foretages terrænregulering hvorved terrænkoten overstiger koten i vejmidte på Ellenet ud for skellet mellem matr. nr. 231 og matr. nr. 233-c, Gudsgave.
- 9.2 Ubebyggede arealer skal udlægges og vedligeholdes som have med græs, beplantning, befæstelse eller lignende. I delområde 2 må der ikke foretages beplantning bortset fra enkeltstående træer og grupper af lave buske. Arealet skal i øvrigt udlægges med græs.
- 9.3 Hegn mod offentlig vej må kun etableres som levende hegn eller lavt træstakit. Levende hegn kan suppleres med et højst 90 cm højt trådhegn.

10. Forudsætninger for opførelse af ny bebyggelse

- 10.1 Al ny bebyggelse som kræver opvarmning skal tilsluttes Marstal Fjernvarmes ledningsnet. Bebyggelsen må ikke tages i brug før denne tilslutning er sket.
- 10.2 Opførelse af ny bebyggelse nærmere Egehovedskoven end 300 m forudsætter ophævelse af skovbyggelinien.

11. Vedtagelsespåtegninger

- 11.1 Foranstående bestemmelser er vedtaget af Marstal Kommunalbestyrelse den 19. november 2002.

Marstal Kommunalbestyrelse, den 19. november 2002

Karsten Landro
borgmester

Lars Rud
kommunaldirektør