

Lokalplan nr. 42 - 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:.....	7
4. Udstykninger:	7
5. Vej- og stiforhold:	7
6. Ledningsanlæg:	7
7. Støjforhold:.....	7
8. Bebyggelsens omfang og placering:	7
9. Bebyggelsens ydre fremtræden:	8
10. Ubebyggede arealer:	8
11. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.....	8
12. Ophævelse af tidligere lokalplan	8
13. Vedtagelsespåtegninger	9

Bilag:

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

Lokalplan nr. 42–1 gældende for nordøstlige bydel ved Rolighedsvej, Pilevænget, Strandvejen og Søværnet m.v.

Initiativ og indhold

Denne lokalplan er udarbejdet efter at en bestemmelse i den tidligere lokalplan nr. 42 om anvendelse til fritidsbeboelse er underkendt af Naturklagenævnet den 16/3 2004 som administrationsgrundlag, idet nævnet ikke finder bestemmelsen tilstrækkelig klar og entydig for at kunne få retsvirkning. Det er herefter besluttet at bestemmelsen skal udgå ved udarbejdelse af en ny lokalplan for området.

Denne lokalplan indeholder således de samme bestemmelser som lokalplan nr. 42 for det område der er indrammet på vedhæftede kortbilag. Arealet omfatter kommuneplanens område **B 2** med undtagelse af Mellemgade nr. 3 A-M, matr. nr. 6 a, der er dækket af lokalplan 5-1.

Lokalplanområdet, incl. de *to delområder 1 og 2*, indeholder anvendelses- og bebyggelsesbestemmelser for et næsten fuldt udbygget boligområde.

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 og er næsten fuldt udbygget.

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 inddrages ikke landbrugsarealer i lokalplanområdet.

Naturbeskyttelsesloven

Ifølge naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2 pkt. 4 gælder lovens bestemmelser om skovbyggelinie ikke for områder hvor der inden den 1. januar 1968 var påbegyndt en væsentlig, lovlig bebyggelse.

Jordforurening

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 grænser mod syd op til et bådewater hvis aktiviteter, såvel inden- som uden- dørs, ikke skønnes at give væsentlige støjgener.

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 udlægning af nye støjfølsomme arealanvendelser.

Der er i denne forbindelse ikke tale om udlægning af ny arealanvendelse, men alene om regulerende bestemmelser for et næsten fuldt udbygget boligområde hvis nærmeste del ligger ca. 40 m fra Landevej 723 og er afskærmet af mellemliggende bebyggelse. På det grundlag vurderes uden nærmere eftervisning eller beregning at der ikke er konflikt med regionplanens retningslinier for trafikstøj.

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, men uden for beskyttelsesområderne til vandværkets borer.

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 område **B 2** i Marstal Kommunes kommuneplan 1996-2008.

I de bebyggelsesregulerende bestemmelser for **B 2** 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 bebyggelse ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage, og at ingen del af en bygnings ydervægge eller tag bliver mere end 8,50 m over terræn,
- at fjernvarme prioriteres højest som varmforsyningsmetode for 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 (Miljøministeriets lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i punkt 2.1 nævnte område.

1. Formål

1.1 Lokalplanen skal sikre at det eksisterende bymiljø bevares ved

- at fastholde karakteren af det næsten helt udbyggede boligområde,
- at ny bebyggelse søges etableret således at der opnås en god helhedsvirkning i sammenhæng med de eksisterende ejendomme,

2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet omfatter nedenstående matrikelnumre:

Landsbyen Ejerlav:

1 c, 1 d, 1 e, 1 g, 1 h, 1 i, 1 k, 1 l, 2 a, 2 h, 2 i, 2 k, 2 m, 2n, 2o, 2 p, 2 q, 2 r, 2s, 2 t, 2 u, 2 v, 2 y, 2 æ, 2 aa, 2 ab, 2 ac, 2 ad, 2 ae, 2 af, 2 ah, 2 ai, 2 ak, 2 al, 2 an, 2 ao, 2 ap, 2 aq, 2 ar, 2 at, 2 av, 2 ax, 2 ay, 2 aæ, 2 aø, 2 ba, 2 bb, 2 be, 2 bf, 2 bg, 2 bh, 2 bl, 2 bm, 2 bn, 2 bo, 2 bp, 2 bq, 2 br, 2 bs, 2 bt, 2 bu, 2 bv, 2 bx, 2 by, 2 bz, 2 bæ, 2 bø, 2 ca, 2 cb, 2 cc, 2 cd, 2 ce, 2 cf, 2 dd, 2 de, 2 dh, 3 b, 3 c, 3 d, 3 e, 3 f, 3 g, 3 h, 3 i, 3 k, 3 l, 3 m, 3 n, 3 o, 3 p, 3 q, 3 r, 3 t, 3 u, 3 v, 3 x, 3 y, 3 z, 3æ, 3 ø, 3 aa, 3 ab, 3 ac, 3 ad, 3 ae, 3 af, 3 ag, 3 ah, 3 ai, 3 ak, 3 al, 3 an, 3 ao, 3aq, 3 ar, 3 as, 3 at, 3 au, 3 av, 3 ay, 3 az, 3 aæ, 3 ba, 3 bb, 3 bc, 3 bd, 3 be, 3 bh, 3 bi, 3 bm, 3 bn, 3 bo, 4 a, 4 d, 4 e, 4 f, 4 z, 4 æ, 4 ø, 4 ac, 4 ae, 4 ah, 4 ai, 4 aq, 4ar, 4 ax, 4 ay, 4 bg, 4 bh, 4 bk, 4 bl, 5 a, 5 al, 5 bf, 5 bg, 5 bi, 5 bp, 5 bq, 6ea, 7 x, 7 æ, 7 ø, 7 ad, 7 ae, 7 af, 7 ah, 7 ao, 15 a, 25 a, 31 b, 31 c, 31 f, 31 g, 32, 33, 34, 35 a, 35 b, 37, 38, 39, 40, 41, 42 a, 42 b, 43, 44, 46 og 47, samt alle matrikelnumre der udstykkes herfra.

Delområde 1:

Landsbyen Ejerlav:

Delområde 1 omfatter matrikelnumrene:

2 da, 2 dc, 2 cg, 2 ci, 2 ck, 2 cl, 2 cm, 2 cn, 2 co, 2 cp, 2 cq, 2 cr, 2 cs, 2 ct, 2 cu, 2cv, 2 cx, 2 cy, 2 cz, 2 cæ og 2 cø.

Delområde 2:

Landsbyen Ejerlav:

Delområde 2 omfatter matrikelnumrene:

3 by, 3 bz, 3 bæ, 3 bø, 3 ca, 3 cb, 3 cc, 3 cd, 3 ce, 3 cf, 3 cg, 3 ch, 3 ci, 3 ck, 3 cl, 3 cm, 3 cn og 3 co.

2.2 Området ligger i byzone bortset fra matr. nr. 3 c, 4 d, 4 f, 4 ac, 4 bl og 47 af Landsbyen der ligger i landzone, og som med den endelige vedtagelse af denne lokalplan overføres til byzone.

2.3 Matr. nr. 2-bo, Landsbyen, ligger i landzone og skal forblive i landzone.

3. Områdets anvendelse

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

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

- at virksomheden drives af den der bebor ejendommen,
- at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende.

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 Eksisterende veje må som udgangspunkt ikke udvides, omlægges eller nedlægges

5.2 Nedlæggelse, oprettelse af nye veje kan dog ske efter vejlovens bestemmelser.

6. Ledningsanlæg

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

7. Støjforhold

7.1 Støj fra virksomhedsaktiviteter i området må ikke give anledning til overskridelse af de vejledende støjgrænser for virksomhedsstøj i boligområde på 45/40/35 dB(A) for henholdsvis dag-, aften- og natperioden.

8. Bebyggelsens omfang og placering

8.1 Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 25 for parcelhuse, 35 for dobbelthuse og 40 for kædehuse eller lignende.

Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage.

8.2 Ingen del af en bygnings ydervægge eller tag må være højere end 8,50 m over terræn.

8.3 Matr. nr. 2 bo, Landsbyen, er omfattet af naturbeskyttelseslovens bestemmelser om strandbeskyttelse. Der må ikke på denne ejendom placeres nogen for bebyggelse uden forudgående dispensation fra amtet jf. naturbeskyttelseslovens § 15.

Delområde 1 og 2

8.4 Der må på hver grund (udstykket parcel) kun bygges én bolig for én familie.

8.5 Al form for bebyggelse skal placeres mindst 10 m fra midten af de på arealet anlagte veje.

9. Bebyggelsens ydre fremtræden

9.1 Ny bebyggelse skal indpasses i harmoni med eksisterende bebyggelse.

9.2 Ydervægge må kun udføres som blank teglstensmur, pudset eller vandskuret murværk. Denne bestemmelse gælder dog ikke for gavltrekanter garager, carporte, udhuse og lignende småbygninger.

Ekstreme farver som lilla og neonfarver m.v. må ikke benyttes til udvendige bygningssider.

9.3 Som tagdækning skal anvendes materialer der ikke er blanke eller reflekterende.

10. Ubebyggede arealer

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

10.2 Hegn mod offentlig vej må kun etableres som levende hegn eller lavt træstakit. Levende hegn kan suppleres med et højst 90 cm højt trådhegn.

10.3 Matr. nr. 2 bo, Landsbyen, er omfattet af naturbeskyttelseslovens bestemmelser om strandbeskyttelse. Der må ikke på denne ejendom opsættes hegn eller foretages ændringer i terrænet, beplantning eller lignende uden forudgående dispensation fra amtet jf. naturbeskyttelseslovens § 15.

11. Forudsætninger for opførelse af ny bebyggelse

11.1 Al ny bebyggelse som kræver opvarmning, skal tilsluttes Marstal Fjernvarmes ledningsnet. Bebyggelsen må ikke tages i brug før denne tilslutning er sket.

12. Ophævelse af eksisterende lokalplan

12.1 Lokalplan nr. 42 tinglyst den 6/10 2003 ophæves hermed.

13. Vedtagelsespåtegninger

13.1 Foranstående bestemmelser er vedtaget endeligt af Marstal Kommunalbestyrelse den 15. februar 2005.

Marstal Kommunalbestyrelse den 26. april 2005.

Karsten Landro
borgmester

Lars Rud
kommunaldirektør