

Lokalplan nr. 45

Marstal Kommune

Lokalplan nr. 45

Indholdsfortegnelse

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

Bilag:

Bilag 1: Oversigtskort med omkringliggende bebyggelse indtegnet.

Bilag 2: Retningsgivende bebyggelsesplan.

Lokalplan nr. 45 gældende for et område nord for Navigationsskolen

Indhold

Denne lokalplan indeholder bestemmelser for det område der er indrammet på vedhæftede kortbilag. Området har betegnelsen **C 5** og **D 11** i kommuneplan 1996 – 2008.

Lokalplanområdet er opdelt i delområde 1 og delområde 2. Bestemmelserne for delområde 1 går ud på at sikre en hensigtsmæssig udnyttelse af arealet til undervisningsinstitutioner og boligbebyggelse. Bestemmelserne for delområde 2 går ud på at give mulighed for udvidelse af eksisterende idrætsanlæg.

Forholdet til den øvrige planlægning

Planlægning i kystområder

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

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

Byudvikling

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

Området er ikke omfattet af skovbyggelinien for Egehovedskoven.

Arkæologiske interesser

Langelands Museum anbefaler i brev af 1/6 2004 en prøveundersøgelse forud for anlægsarbejde på området. Da arealet udgør mere end 5.000 m² påhviler denne udgift Langelands Museum jf. Museumslovens kapitel 8.

Jordforurening

Det areal 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.

Vejforhold

Vejbetjening af området sker fra den offentlige vej Reberbanen.

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. Der pumpes konstant på et par af dem med henblik på at fjerne 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 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 5** og **D 11**.

For område **C 5** er det fastsat, at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner og lignende, der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til omgivelserne.

For område **D 11** er det fastsat, at områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål såsom idræt under forskellige former, svømmehal, klubhuse, redskabsbygninger, legearealer og lignende. I område **D 11** må der tillige i tilknytning til det eksisterende kollegium opføres bebyggelse med yderligere op til 25 kollegieværelser/lejligheder.

I de bebyggelsesregulerende bestemmelser for **C 5** 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 sker fra Reberbanen.

I de bebyggelsesregulerende bestemmelser for **D 11** er det fastsat,

- at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 25,
- at bebyggelsen placeres således, at genevirkninger i forhold til omgivelserne så vidt muligt undgås,
- at bebyggelse ikke opføres i mere end 2 etager, og at ingen del af en bygnings ydervægge eller tag bliver højere end 12 m over terræn.

I det medfølgende tillæg nr. 8 til kommuneplan 1996 – 2008 er de foran nævnte rammebestemmelser for område **C 5** og **D 11** ændret til:

- a) at områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål såsom idræt under forskellige former, undervisningsvirksomhed samt boligbebyggelse,
- b) at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 40 for delområde 1 og 5 for delområde 2,
- b) at ingen del af en bygnings ydervægge eller tag bliver højere end 8,50 m over terræn,
- c) 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.

Fyn Amt har i brev af 22/6 2004 henledt opmærksomheden på at en væsentlig forøgelse af overfladevandsafledningen som denne lokalplan åbner mulighed for, kræver en fornyet udledningstilladelse for udløb R 1, og at Marstal Kommune snarest bør sende ansøgning om fornyet udledningstilladelse samt sikre at de nødvendige renseforanstaltninger etableres på udløbet, inden der sker udbygninger i lokalplanens område.

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 en hensigtsmæssig udbygning af delområde 1 til undervisningsformål og boligbebyggelse, herunder videntcenter i tilknytning til Marstal Navigationsskole, samt at give mulighed for udvidelse af eksisterende idrætsanlæg i delområde 2.

2. Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 9 a og 10 a, Landsbyen, Marstal.
- 2.2 Området overføres med kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af denne plan fra landzone til byzone.

3. Områdets anvendelse

Delområde 1:

- 3.1 Området må anvendes til opførelse af undervisningsinstitutioner og boligbebyggelse. Retningsgivende bebyggelsesplan for undervisningsinstitutioner er vedhæftet som bilag 2.
- 3.2 Boliger i området skal anvendes til helårsbeboelse.

Delområde 2:

- 3.3 Området må anvendes til udbygning af eksisterende idrætsanlæg
- 3.4 Følgende støjgrænseværdier er gældende for lokalplanområdet (både delområde 1 og delområde 2):
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. 07.00 – 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 i området skal afstemmes med det behov der til enhver tid er eller opstår, ligesom der må foretages de sammenlægninger af ejendomme som kommunalbestyrelsen finder praktisk.

5. Vej- og stiforhold

- 5.1 Vejbetjening sker fra Reberbanen.
- 5.2 Der skal udlægges areal til mindst 50 parkeringspladser på egen grund i delområde 1.

6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for delområde 1 må ikke overstige 40 og 5 for delområde 2.
- 6.2 Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 m regnet fra terræn til tagryg.
- 6.3 Taghældningen skal være mellem 10° og 40° bortset fra tagkviste af større eller mindre længde samt enkelte mindre fremtrædende bygningselementer.
- 6.4 Bygningerne til undervisningsformål skal opføres og placeres i overensstemmelse med den retningsgivende bebyggelsesplan på bilag nr. 3.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Ydervægge må kun udføres som blank teglstensmur eller pudset/vandskuret murværk.
- 7.2 Som tagdækning må ikke anvendes blankt eller reflekterende materiale.

8. Ubebyggede arealer

- 8.1 Ubebyggede arealer skal udlægges og vedligeholdes med græs, beplantning eller befæstelse med asfalt- eller betonbelægning, herunder betonfliser eller betonbelægningssten.
- 8.2 I delområde 2 må der etableres en fodboldbane med internationale mål. Der skal være mindst 15 m afstand fra banens begrænsninger til naboskel mod nord.
- 8.3 Andre anlæg til idrætsformål i delområde 2 skal ligeledes placeres i en afstand af mindst 15 m fra skel mod beboelsesejendomme uden for lokalplanområdet.
- 8.4 Ejerne af ejendomme mod Reberbanen skal orienteres inden der træffes beslutning om opsætning af eventuelle hegn mod deres ejendomme samt anlæg af eventuelle stier rundt om anlægget.

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 Forud for udbygning og befæstelse af området med øget udledning af overfladevand til følge skal der etableres forsinkelsesbassin med sand- og oliefang i henhold til miljøbeskyttelsesloven og kommunens spildevandsplan.

10. Vedtagelsespåtegninger

- 10.1 Foranstående bestemmelser er vedtaget endeligt af Marstal Kommunalbestyrelse den 21. september 2004.

Marstal Kommunalbestyrelse den 21. september 2004

Karsten Landro
borgmester

Lars Rud
kommunaldirektør