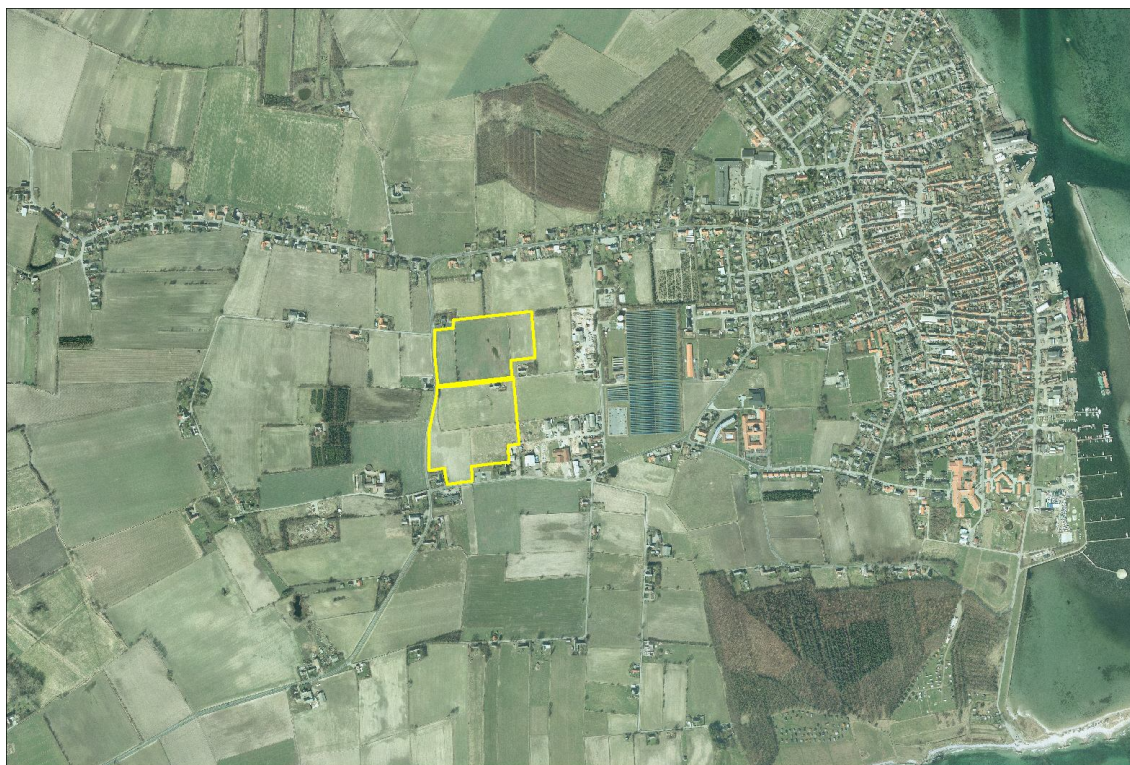




**ÆRØ
KOMMUNE**

Lokalplan 123-2 For et område ved Skolevej og Knasterbjergvej



Indholdsfortegnelse

1. Lokalplanens indhold	3
2. Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	3
1. Lokalplanens formål.....	9
2. Lokalplanområde og zonestatus.....	9
3. Områdets anvendelse	9
4. Bebyggelsens omfang og placering.....	9
5. Anlæggets udseende.....	9
6. Vej- og stianlæg.....	9
7. Ubebyggede arealer	10
8. Tekniske anlæg.....	10
9. Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger.....	10
10. Den endeligt vedtagne lokalplans retsvirkninger	10
11. Vedtagelsespåtegning.....	11
12. Visualisering af anlægget.....	12

Kortbilag 1 og 2

Redegørelse

1. Lokalplanens indhold

Lokalplanen for udvidelse af solfangeranlægget ved Skolevej/Knasterbjergvej i Marstal er udarbejdet efter ønske fra Marstal Fjernvarme. Området, der ønskes inddraget til nyt solfangeranlæg, udgør et areal på ca. 8 ha og vil omfatte ca. 20.000 m² solfangere og ca. 75.000 m³ damvarmelager. Varmen lagres i jorden i et damvarmelager, som i princippet er en udgravning i arealet, hvor overskudsjorden genbruges som vold. Damvarmelageret vil ses som en terrænregulering i landskabet - ca. 5 meter over det omgivende terræn. Vandet holdes inde med plastfolie specielt udviklet til formålet. Dermed vil der ikke skulle etableres traditionelle synlige ståltanke i landskabet.

Overskudsjorden genbruges i et voldanlæg rundt om lageret.

2. Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Landsplandirektiv

Lokalplanen er ikke i strid med bestemmelser i landsplandirektivet.

Kommuneplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med forslag til kommuneplan 2009-2021, der forventes godkendt i slutningen af 2010. Rammebestemmelserne er enslydende med rammebestemmelserne i Kommuneplan for Marstal Kommune 1996-2008.

Rammebestemmelser for området:

Ma. E3

Erhvervsområde ved Reberbanen

Rammer for arealanvendelse:

a. at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål såsom industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed, samt at der kun kan opføres virksomheder eller anlæg, som ikke medfører særlige gener i form af forurening. Herudover kan der opføres og drives varmforsyningsanlæg, herunder etablering af solfangeranlæg med tilhørende lagre.

b. at det bebyggede areal for hver enkelt ejendom ikke overstiger 1/3 af grundens areal,

c. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 2 etager, og at bygningshøjden som hovedregel ikke overstiger 8,50 m. Såfremt det er nødvendigt for bebyggelsens funktion, kan mindre dele af bebyggelsen, f.eks. siloer eller andre anlæg, der kræver stor højde - opføres med en højde på indtil 20 m over terræn, såfremt det ved placeringen sikres, at naboejendomme ikke generes væsentligt af den store højde.

For skorstene gælder ingen højdebegrænsning.

Trafikplanlægning

Der ændres ikke på de trafikale forhold i forbindelse med planen. Der foreligger ansøgning om nedlæggelse af en del af Nørremarksvej. Det vurderes ikke at en eventuel nedlægning af del af Nørremarksvej vil påvirke trafikken i området væsentlig.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Fortidsminder

Langelands Museum skal orienteres forud for anlægsarbejde med henblik på evt. udførelse af arkæologiske forundersøgelser, jf. Museumsloven § 28 (nr. 473 af 7. juni 2001). I henhold til § 26 stk. 2 i Museumsloven, afholdes udgiften til forundersøgelser af den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres.

Jordforurening

Lokalplanområdet er omfattet af områdeklassificering jf. jordforureningslovens § 50 a, stk. 2. Det vil sige, at flytning af jord bort fra ejendommen i henhold til §§ 4 og 9 i jordflytningsbekendtgørelsen, skal anmeldes via webbaseret anmeldesystem på www.jordweb.dk. Dog er arealer indenfor områdeklassificeringen som beviseligt har været kontinuerligt benyttet til landbrugsdrift undtaget bestemmelserne om anmeldepligt.

Planlægning i kystnærhedszonen.

Området er beliggende i kystnærhedszonen. Det vurderes samlet, at solvarmeanlægget, som lokalplanen åbner mulighed for, kun vil medføre ubetydelige ændringer af kystlandskabet. Dette begrundes med, at solvarmeanlægget ikke vil kunne ses fra kysten, samt at anlægget er placeret i tilknytning til et eksisterende industriområde. Damvarmeanlægget vurderes at kunne ses fra kysten, men det visuelle indtryk vil blive sløret af den foranliggende bebyggelse og beplantning. Begrundelsen for den planlagte beliggenhed er nærheden til det eksisterende fjernvarmeverk.

Der ingen arealer på Ærø udenfor kystnærhedszonen.

Strandbeskyttelse.

Arealet er ikke omfattet af strandbyggelinien.

Skovbyggelinie.

Det nordøstlige hjørne er omfattet af Skovbyggelinie. Det forudsættes, at Ærø Kommune meddeler dispensation fra Skovbyggelinien.

Vejbyggelinie

Der er tinglyst servitut om vejbyggelinie langs Knasterbjergvej. Deklarationen fastsætter, at der ikke må opføres bygninger eller udføres andre faste anlæg i en afstand på 10 meter fra vejens midtlinie.

Område med særlig drikkevandsinteresser

Redegørelse for de grundvandsmæssige forhold.

Arealet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser. Damlageret er planlagt placeret således, at det delvist overlapper et mindre øvre magasin (3.24), samt et mere udbredt nedre magasin (7.20 – refererer til Statens Grundvandskortlægning). Den vestlige halvdel af arealet er ikke over et udpeget grundvandsmagasin.

Ærø Kommune har overvejet en række andre placeringer, men disse har ikke været realistiske pga. af andre planmæssige hensyn. Området er i kommuneplan 1996-2008 for Marstal Kommune udlagt til erhvervsområde, herunder solvarmeanlæg. Denne anvendelse er videreført i forslag til kommuneplan for Ærø Kommune 2009-2021. Det har ikke været muligt i forslag til Kommuneplan 2009 -2021 at udpege yderligere arealer til erhvervsformål. Arealet ved Skolevej, er det eneste ledige erhvervsareal på Ærø.

Solvarmeprojektet er i tråd med Kommunens visioner om, at Ærø er selvforsynende med vedvarende energi, og øen fungerer som demonstratorium for vedvarende energiløsninger og formidling af disse.

Den nærmeste vandværksboring findes ca. 200 m vest for arealet (DGU nr. 178.191). Boringen ligger opstrøms arealet og vil næppe kunne trues af en evt. forurening fra damlageret. Ca. 750 meter mod østsydøst findes Ellenet kildeplads med fem boringer. Statens grundvandskortlægning har vurderet, at kildepladsen indvinder fra nogle lokale magasiner fra det øvre og mellemste beregningslag. At dømme ud fra Statens grundvandskortlægning er der en meget lille gradient i området, hvilket betyder, at de enkelte boringer indvinder fra et opland, der er mere eller mindre centreret omkring boringen.

Det er således ud fra de tilgængelige data meget vanskeligt at sige, hvilken retning grundvandet under det udlagte areal strømmer. Gradienterne er dog ganske små. Der er udført geotekniske undersøgelser på arealet. Disse undersøgelser peger på, at grundvandet under arealet findes i flere, mindre og fra hinanden afgrænsede magasiner. Undersøgelserne tyder således på, at området er kraftigt deformeret af isen, hvilket også var forventet.

Statens grundvandskortlægnings opgørelse af lerlagstykkelser viser, at der under den østlige del af arealet er ca. 30 meter ler over der nederste magasin, og <15 meter ler over det øvre magasin. Ud fra disse oplysninger er det nedre magasin godt beskyttet, hvorimod det øvre magasin er mere sårbart.

Selve damlageret skal indeholde ca. 75.000 m³ vand, der skal leveres af Ærø Vand A/S i form af råvand fra vandværkets kildepladser. Marstal Fjernvarme vil selv rense og blødgøre vandet til teknisk anvendeligt vand. Damlageret graves ca. 12 meter ned i undergrunden, og en del af det opgravede materiale skal anvendes til en vold, således at damlagerets største dybde bliver omkring 16 meter.

Da der optræder flere ustabile lag i undergrunden, skal der etableres et dræn i bunden af lageret, under den membran, der skal holde vandet inde i lageret. Der vil skulle pumpes mere eller mindre konstant fra drænlaget, hvilket betyder, at eventuelt vand, der skulle lække fra lageret, vil blive opsamlet af drænpumperne og ført væk.

Vandet i lageret er rent grundvand. Vandet vil blive opvarmet til 60-90 °C, hvilket vil dræbe eventuel bakterievækst. Der er ikke umiddelbart andre forurenende stof-

fer forbundet med driften af lageret. Der er således ingen risiko for, at en større grundvandsforurening vil finde ned i forbindelse med driften af lageret.

Under etableringsfasen kan der være risiko for forurening med olieprodukter til entreprenørmaskiner o.l. Denne trussel bør imødegås med standardvilkår om, at olieprodukter o.l. ikke må findes i udgravningen.

Området er dækket af den statslige grundvandskortlægning. Set i forhold til det meget ringe trusselsniveau fra damlageret vurderer Ærø Kommune, at det vil være disproportionalt at supplere den statslige grundvandskortlægning med yderligere undersøgelser.

Referencer

Kortlægning af grundvand, Ærø Indsatsområder 2007, Miljøcenter Odense, december 2008.

Ansøgning dateret 31-1-2011 fra GEO på vegne af Marstal Fjernvarme om grundvandssænkning ifm. anlæg af damlager.

Kort



Spildevandshåndtering

Der er ingen spildevand fra anlægget under normale forhold. Såfremt aktiviteterne ophører eller driften nødvendiggør, at bassinet skal tømmes, vil spildevand kunne pumpes ud i regnvandsledningen Reberbanen/Skolevej. Forinden bassinet tømmes skal der søges udledningstilladelse hertil.

Natura 2000

Lokalplanområdet omfattes af oplande til meget sårbare Natura 2000 Det Sydfynske Øhav. Natura 2000-området er udpeget for at beskytte en række naturtyper samt plante- og dyrearter som forekommer på habitatdirektivets bilag 1 og 2 eller er omfattet af EF-fuglebeskyttelsesdirektiv.

Landbrugspligt

En realisering af lokalplanen kræver jordbrugskommissionens tilladelse til ophævelse af landbrugspligten. Landbrugspligten skal ophæves i henhold til landbrugslovens § 7 stk. 5 inden etablering af solvarmeanlægget.

Sikring af nabobebyggelser mod gener af stor højde.

Damvarmelageret påregnes udført med en højde på cirka 5 meter over terræn. På grund af det store volumen i lageret på ca. 75.000 m³ (til sammenligning er det eksisterende damvarmelager på Skolevej 10.400 m³) skal der i lokalplanen indføres bestemmelser, der sikrer naboer mindst mulige visuelle gener fra damvarmelageret.

Husdyrbrug.

Ifølge "Lov om miljøgodkendelse m.v. af husdyrbrug" (1572 af 20/12/2006) kan der i byzone ikke etableres husdyrbrug over 3DE. Det forventes, at græsarealer mellem solfangerne skal afgræsses af får.(1 får med lam ~0,14 DE)

Dyreholdet omfattes ikke af bestemmelserne om erhvervsmæssigt dyrehold.

Lokalplanbestemmelser

I henhold til lov om planlægning (Miljøministeriets lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. 9. 2009) fastsættes følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1. Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål:

- at give mulighed for opførelse af solvarmeanlæg med tilhørende damvarmeanlæg,
- at sikre naboer mindst mulige visuelle gener fra damvarmelageret,
- at reducere visuel påvirkning af området.

2. Lokalplanområde og zonestatus

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1. Arealet omfatter matr. nr. del 129a, 238c, 133a, 134, 135, 140b, 76c, 139c, 141c, 141a alle Gudsgave samt alle ejendomme, der udstykkes herfra.
- 2.2. Arealet ligger i byzone.

3. Områdets anvendelse

- 3.1. Lokalplanområdet må kun anvendes til tekniske anlæg i form af solvarmeanlæg med tilhørende damvarmeanlæg samt øvrige anlæg, der er nødvendige for anlæggets drift.
- 3.2. Der må ikke indenfor lokalplanområdet opføres eller indrettes beboelse. Eksisterende beboelsesejendomme kan fortsat anvendes til boligformål.

4. Bebyggelsens omfang og placering

- 4.1. Placering af solfangerne og damvarmeanlæg skal ske, som vist på principskitse på kortbilag 2.
- 4.2. Damvarmeanlæggets fodpunkt for jordvold skal placeres mindst 2,50 m fra skel, således at der ikke foretages terrænregulering indenfor 2,50 m fra skel.
- 4.3. Damvarmeanlægget skal derudover placeres således, at bassinets højde ikke overstiger 1,4 x afstand til naboskel.
- 4.4. Solfangerpanelerne skal placeres således at højden mod naboskel ikke overstiger 1,4 x afstanden til skellet.
- 4.5. Overfladevand fra bassinet skal så vidt muligt nedsives på egen grund.
- 4.6. Der kan etableres solfangeranlæg indenfor det på kortbilag 2 viste område.
- 4.7. Der må ikke opsættes reklamer indenfor lokalplanområdet. Der kan opsættes informationstavler indenfor lokalplanområdet.
- 4.8. Såfremt solfangerne har stået ubenyttet i mere end 1 år, skal disse nedtages og installationerne fjernes.

5. Anlæggets udseende

- 5.1. Intet punkt af solfangerne må være mere end 3,50 m over det omgivende terræn.
- 5.2. Solfangere skal antirefleksbehandles, således at der ikke opstår refleks gener for omkringboende.
- 5.3. Damvarmelageret må maks. hæves 5 m over det omkringliggende terræn. Anlægget skal udføres med skrånende sider med sideskråningers hældning på max. 1:3.

6. Vej- og stianlæg

- 6.1. Der etableres ikke nye vejadgange til lokalplanområdet.

- 6.2. Der må ikke etableres nye udkørsler til Knasterbjergvej.

7. Ubebyggede arealer

- 7.1. Der må holdes dyrehold til nødvendig afgræsning indenfor lokalplanområdet.
7.2. Jordvolden om damvarmetanken skal beplantes med planter som mest mulig slører tanken.
7.3. Der er pålagt byggelinje på 10 m fra vejmidte langs Knasterbjergvej.
7.4. Der skal etableres et 5 meter bredt plantebælte langs matr. nr. 104a og 105d, Gudsgave. Plantebæltet skal bestå af med overvejende egnstypiske arter og frugttræer som f.eks. mirabel, æble, hvidtjørn, hunderose, hyld og hassel.
7.5. Der etableres en zone med lav beplantning langs Knasterbjergvej af egnstypiske arter f.eks. som nævnt i punkt 7.4.

8. Tekniske anlæg

- 8.1. Der kan opføres de til driften af anlægget nødvendige tekniske anlæg.
8.2. Ledninger, kabler og rør skal fremføres under terræn.

9. Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

- 9.1. Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.
9.2. Efter udløbet af indsigelsesfristen kan Kommunalbestyrelsen tillade, at ejendomme bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke er lokalplanpligtigt.
9.3. De midlertidige retsvirkninger gælder indtil den endeligt vedtagne eller godkendte lokalplan er offentligt bekendtgjort, dog maksimalt i 1 år efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget.
9.4. Lokalplanforslaget bortfalder, hvis det ikke er endeligt vedtaget inden 3 år fra offentliggørelsen.

10. Den endeligt vedtagne lokalplans retsvirkninger

- 10.1. Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan, må der ikke retsligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre dispensation meddeles efter reglerne i §§ 19 eller 40 i planloven.
10.2. Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens bestemmelser kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.
10.3. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg eller bygninger m.v., der er indeholdt i planen.

11. Vedtagelsespåtegning

11.1. Lokalplanforslag er vedtaget i Ærø Kommunalbestyrelse d. 17-11-2010

Karsten Landro
Borgmester

/

Lars Rud
Kommunaldirektør

Lokalplan er endeligt vedtaget af Ærø Kommunalbestyrelse d. 13-4-2011

Karsten Landro
Borgmester

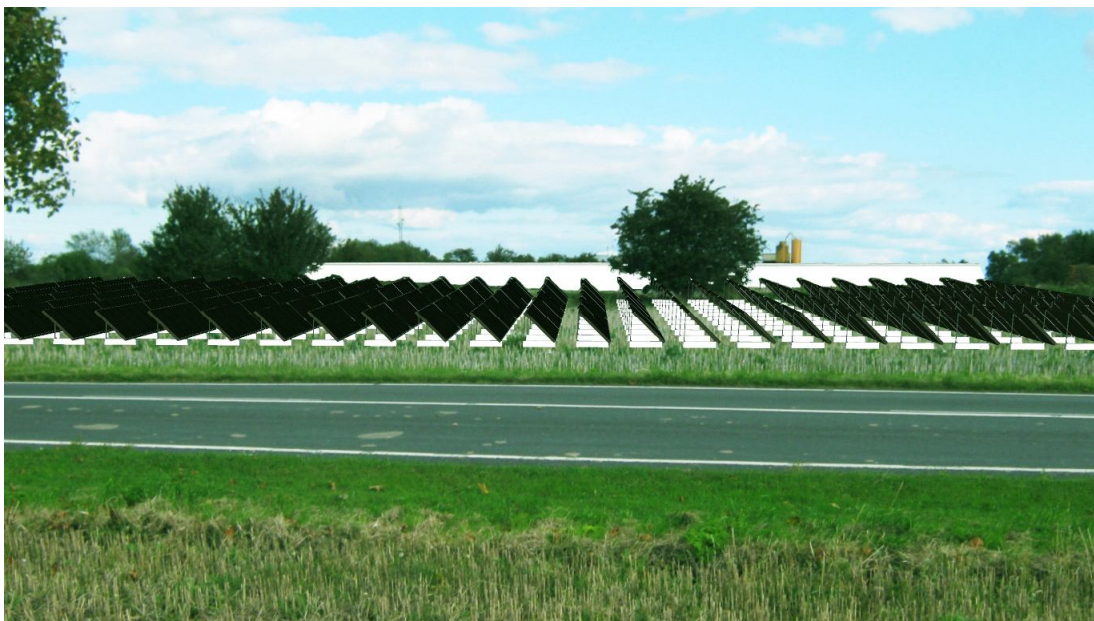
/

Lars Rud
Kommunaldirektør

12. Visualisering af anlægget.



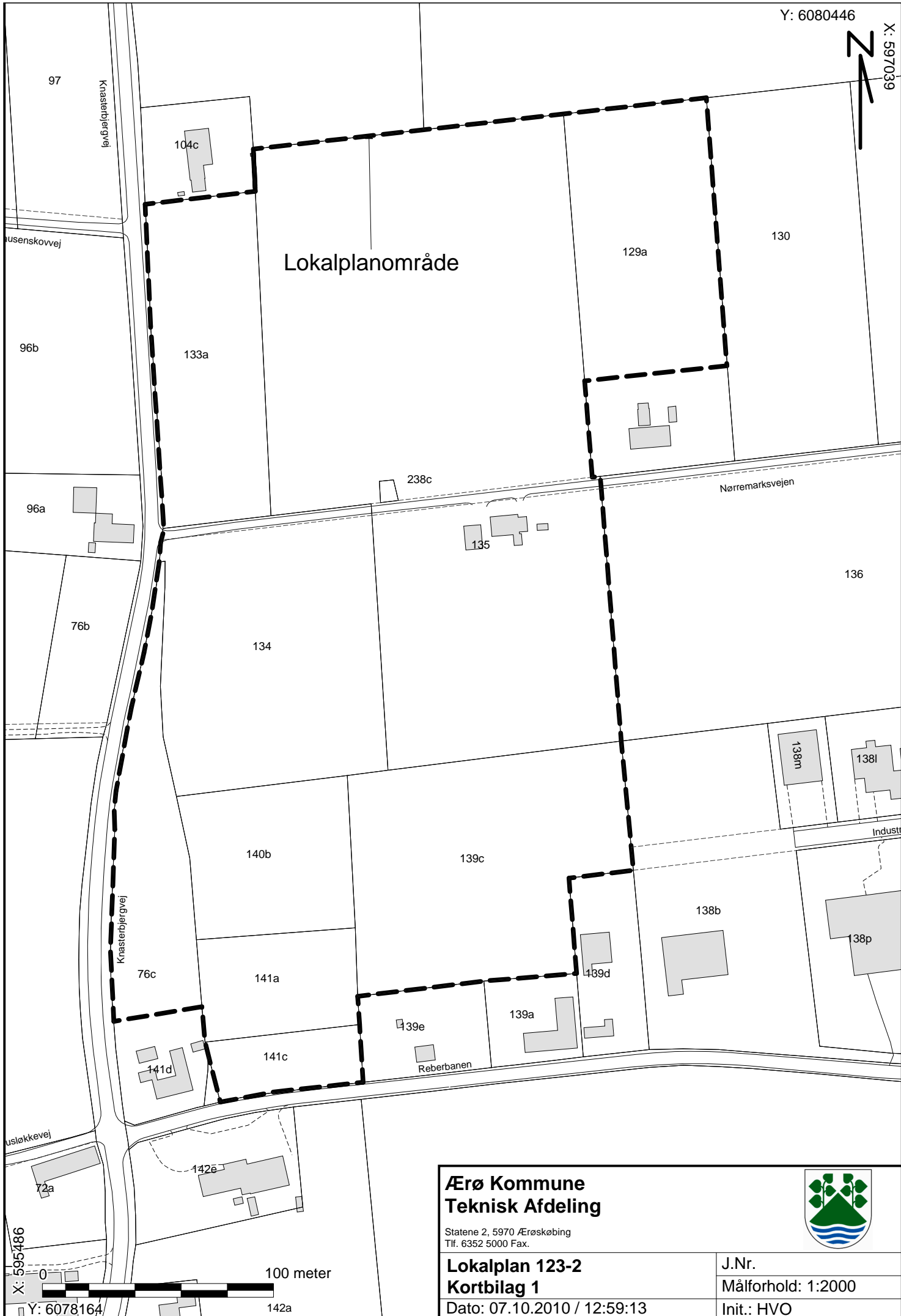
Anlægget set fra Reberbanen



Anlægget set fra Knasterbjergvej



Lokalplanområde



Ærø Kommune Teknisk Afdeling

Statene 2, 5970 Ærøskøbing
Tlf. 6352 5000 Fax.



Lokalplan 123-2
Kortbilag 1
Dato: 07.10.2010 / 12:59:13

J.Nr.
Målforhold: 1:2000
Init.: HVO

104a

105a

Y: 6079734

X: 596934



5 meter bredt plantebælte

97

104c

130

129a

96b

133a

96a

238c

135

136

76b

134

138m

138l

140b

139c

76c

141a

139a

741d

141c

139e

142e

73a

	Vejbyggelinie
	Byggefelt for jordregulering
	Byggefelt for 5 m bassinhøjde
	Byggefelt for solfanger
	Lokalplanområde

Ærø Kommune Teknisk Afdeling

Statene 2, 5970 Ærøskøbing
Tlf. 6352 5000 Fax.



Lokalplan 123-2 Kortbilag 2

Dato: 07.10.2010 / 13:52:08

J.Nr.

Målforhold: 1:2000

Init.: HVO

X: 595695



Y: 6078920