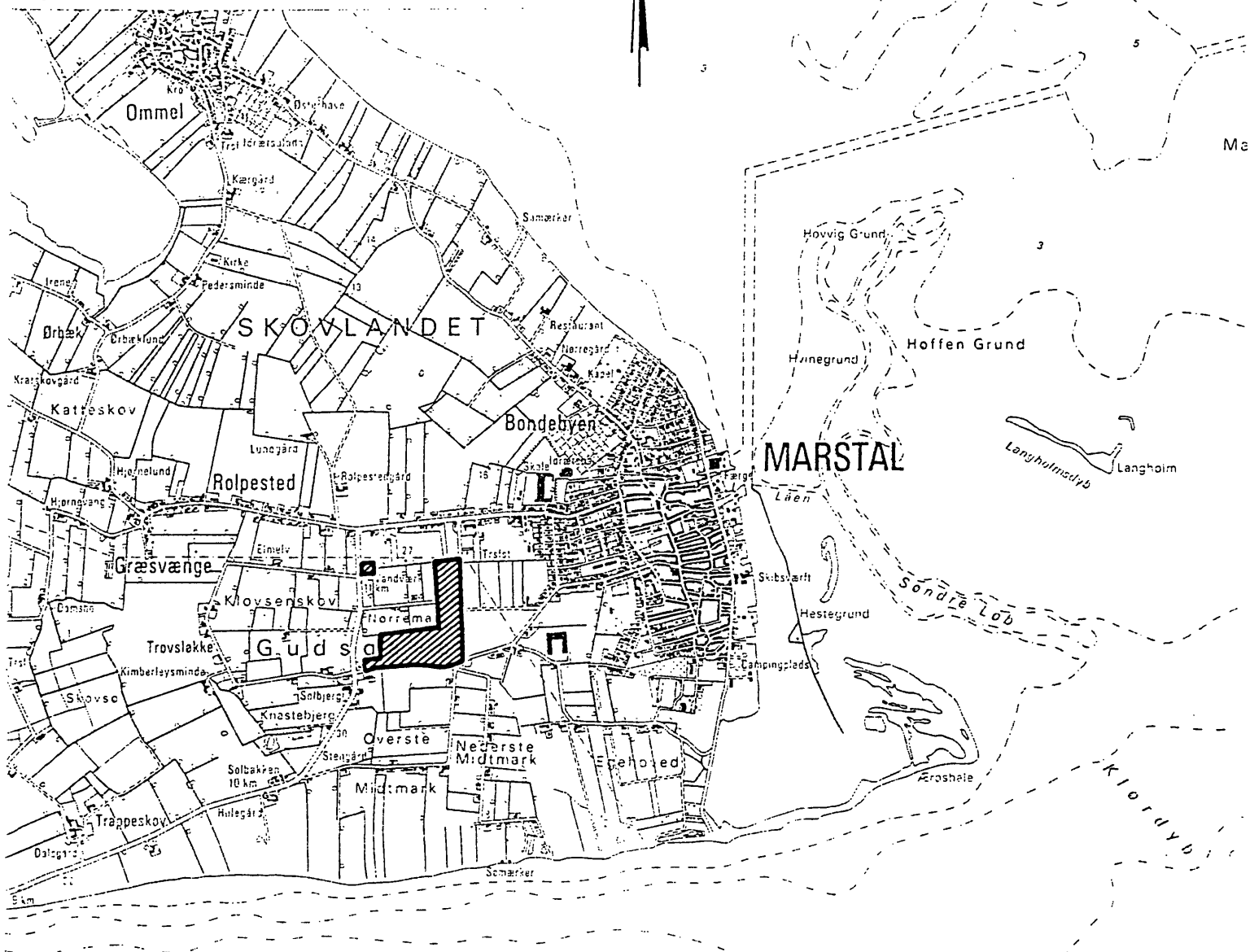


MARSTAL

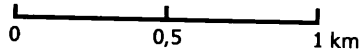


KOMMUNE

Meyers Gr



KORT I MÅL 1:25.000



LOKALPLAN NR. 18-1

STEMPELMÆRKE  
RET TEN I  
RUDKØBING

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF  
DOMMERKONTØRETS KASSEKONTROLAPPARAT  
047224

5/3-1992  
0000700.00  
091673 SM 01

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Side 1: Indhold

Forhold til den øvrige planlægning

Forhold til lovgivning om kemikalieaffaldsdepoter

Side 2: Redegørelse for støjforholdene i området

Side 3: Lokalplanens retsvirkninger

Side 4: 1. Formål

2. Område og Zonestatus

3. Områdets anvendelse

Side 5: 4. Udstykning

5. Veje

Side 6: 6. Ledningsanlæg

7. Bebyggelsens omfang og placering

8. Bebyggelsens ydre fremtræden

Side 7: 9. Ubebyggede arealer

10. Ophævelse af lokalplan 18

11. Vedtagelsespåtegninger

Bilag 1

Bilag 2

Marstal Kommune

Lokalplan nr. 18-1.

gældende for en del af erhvervsområdet vest for Marstal by.

Indhold.

Lokalplanen indeholder bestemmelser for det område, der er indrammet på kortet på forsiden. Området er omfattet af kommuneplanens rammer under betegnelsen område I-1-1.

Bestemmelserne går ud på at sikre, at området kan anvendes til erhvervsformål, uden at det er til væsentlig gene for omgivelserne, og samtidig således at virksomhederne så vidt muligt sikres mod beboerklager. Endvidere skal der gives mulighed for at bevare den eksisterende boligbebyggelse og sikre den bedst muligt mod gener fra virksomhederne i området.

Forhold til den øvrige planlægning.

Lokalplanen er udarbejdet indenfor rammerne af kommuneplanen for Marstal Kommune, og den afløser den nu gældende lokalplan nr. 18.

Efter bestemmelserne i kommuneplanen, fastsættes områdets anvendelse til erhvervsformål såsom industri-, lager-, og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed, ligesom der er mulighed for at opføre et beboelseshus på nærmere afgrænsede ejendomme. Desuden er der fastlagt bebyggelsesregulerende bestemmelser og bestemmelser for anvendelse af ubebyggede arealer.

Lokalplanområdet er omfattet af Marstal Kommunes spildevandsplan og vandforsyningsplan. Det vil blive udnyttet i fuld overensstemmelse med disse planer.

Forhold til lovgivning om kemikalieaffaldsdepoter.

Vedrørende affaldsdepoter:

Der er ikke registreret affaldsdepoter indenfor lokalplanområdet. Området udgøres af et tidligere landbrugsareal. Der har ikke befundet sig virksomheder af typen nævnt i Regionplanen § 1, stk. 14, og der er ikke mistanke om forurening.

Redegørelse for støjforholdene i området.

## Støj fra veje:

Området er afgrænset af 3 veje, hvor der ligger boliger. Det er Nørreremarksvej, Skolevej og Reberbanen. Reberbanen er den stærkest trafikerede vej, men årsdøgntrafikken overstiger næppe 500 biler pr. døgn undtagen om sommeren, hvor antallet i ekstreme tilfælde formentlig når op mod 1.000. Den overvejende del af trafikken er almindelige personbiler. Under hensyn hertil betragtes regionplanens retningslinier i §§ 34 og 35 som umiddelbart overholdt uden nærmere beregning eller eftervisning.

## Støj fra virksomheder:

I området ligger der ialt 4 boliger. Det drejer sig om:

Skolevej 8, matr. nr. 136, Gudsgave, stuehus til landbrug, opført år 1900

Skolevej 14, matr. nr. 138-c, Gudsgave, beboelseshus, opført år 1984

Skolevej 16, matr. nr. 138-a, Gudsgave, beboelseshus, opført år 1878

Reberbanen 62, matr. nr. 139-a, Gudsgave, beboelseshus, opført år 1863.

Beboelseshuset på Skolevej 14 blev opført i overensstemmelse med den tidligere byplanvedtægt som bolig for ejeren, der også har et snedkerværksted på ejendommen. For at forebygge fremtidige miljøkonflikter mellem boliger og erhverv i området, besluttede kommunalbestyrelsen umiddelbart herefter at udarbejde en lokalplan for at standse yderligere boligbebyggelse i området. Det er den nuværende lokalplan nr. 18, hvor der kun er givet adgang til at opføre bolig på enkelte ejendomme, som er solgt med dette som forudsætning jfr. den oprindelige byplanvedtægt.

Støjbelastningen på de eksisterende boliger kan således forekomme på 4 ejendomme inden for lokalplanområdet. Anvendelsesbestemmelserne i lokalplanen udelukker imidlertid virksomheder, der bl.a. giver anledning til væsentlige støjgener, og som derfor bør placeres i betydelig afstand fra forureningsfølsomme områder, herunder boligbebyggelse.

De vejledende grænseværdier for ejendomme med boligbebyggelse i området vil være dem, der gælder for områder med blandet bolig- og erhvervsbebyggelse: Det er for tiden 55/45/40 dB(A) jfr. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984, "Ekstern støj fra virksomheder". De anførte værdier gælder for henholdsvis dag, aften og nat.

Grænseværdierne vurderes at kunne overholdes også af de virksomheder, der ligger nærmest ved boligerne under hensyn til planens anvendelsesbestemmelser. Der vil være mulighed for at begrænse eventuel uacceptabel støj ved hjælp af afskærmende plankeværk, støjdæmpende bygningskonstruktioner og lignende, hvis det mod forventning skulle blive nødvendigt.

Med hensyn til boligerne uden for lokalplanområdet vurderes, at de samme støjgrænser vil kunne overholdes. Disse boliger ligger længere fra virksomhederne end boligerne inden for området, og derfor skønnes støjbelastningen på dem at ville blive mindre.

#### Lokalplanens retsvirkninger.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af den, 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.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, under forudsætning af, at det ikke er i strid med principperne i planen.

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

I henhold til planlægningsloven (Lov nr. 388 af 6. juni 1991) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i punkt 2.1. nævnte område:

### 1. Formål.

- 1.1. Formålet med denne lokalplan er at tilvejebringe et erhvervsområde, hvor der kan etableres og drives erhvervsvirksomhed uden væsentlig gene for omgivelserne, og således at erhvervsvirksomhederne så vidt muligt sikres mod berettigede klager fra beboere i nærheden af virksomhederne.
- 1.2. Der skal sikres adgang til fortsat helårsbolig på ejendommene matr. nr. 136, 138-a, 138-c, 139-a, alle af Gudsgave.

### 2. Område og zonestatus.

- 2.1. Lokalplanens område omfatter matr. nr. 104-c, 109-c, del af 129, del af 136, 138-a, 138-b, 138-c, 138-d, 138-f, 138-g, 138-h, 138-i, 138-l, 138-m, 139-a, 139-c, 139-d, og 141-c, alle af Gudsgave, samt alle ejendomme, der senere udstykkes herfra. Se bilag 1 og 2.
- 2.2. Området ligger i byzone.

### 3. Områdets anvendelse.

- 3.1. Områdets anvendelse fastsættes til erhvervsformål såsom industri-, lager- og håndværksvirksomhed, -herunder service- og forretningsvirksomhed. Der må ikke udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles så betydelige afstandskrav eller andre særlige beliggenhedskrav, at disse ikke kan opfyldes af virksomheden. Det gælder især virksomheder, der kan give anledning til væsentlige støj-, luftforurenings- eller lugtgener, og for hvilke der ikke er fastsat præcise afstandskrav til forureningsfølsomme arealer som f.eks. beboelsesområder.
- 3.2. Der må ikke opføres boliger under nogen form på arealer omfattet af denne plan bortset fra de eksisterende helårsboliger på matr. nr. 136, 138-a, 138-c og 139-a, alle af Gudsgave, Marstal. De 3 sidste er angivet med skravering på bilag 1. På matr. nr. 136 er der tale om stuehuset på en landbrugsejendom i drift.

- 3.3. Virksomhedernes bidrag til støjniveauet ved boliger i og uden for området må ikke overstige de til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder jfr. foranstående redegørelse.
- 3.4. Såfremt en virksomhed giver anledning til støj udover de nævnte grænseværdier i 3.3, skal der etableres støjdæmpende foranstaltninger, før virksomheden tages i brug.

#### 4. Udstykninger.

- 4.1. Ingen grund må udstykkes med et areal mindre end 700 m<sup>2</sup>. Denne bestemmelse gælder dog ikke for offentlige anlæg som f.eks. transformatorstationer, vandboringer og lignende.
- 4.2. Grunde må ikke udstykkes med mindre facadelængde end 23 m. For denne bestemmelse gælder de samme undtagelser, som er nævnt under punkt 4.1.
- 4.3. Sager om udstykning af arealer, der grænser til landevej nr. 723 skal forelægges vejbestyrelsen ved Fyns amtskommune, vejvæsenet. Godkendelse må forventes betinget af, at der uden for de tilladte adgangsveje etableres og/eller opretholdes fast, ubrudt hegn eller beplantning i skel mod landevejen.
- 4.4. Udstykning af matr. nr 138-c må kun foretages i overensstemmelse med de retningslinier, der er vist på bilag 1.
- 4.5. Udstykning af matr. nr. 136 til boligformål må foretages således, at en lod, som det nuværende stuehus ligger på, må udskilles og anvendes til beboelse alene. De eksisterende avlsbygninger må følge med og anvendes til udhusformål i forbindelse med beboelsen.

#### 5. Veje.

- 5.1. Adgang til området skal ske ad Reberbanen, Skolevej, Nørremarksvej og Industrivej. Undtaget herfra er dog matr. nr. 104-c, der har adgang til landevej 723, Ærøskøbing-Marstal, Knasterbjergvej.
- 5.2. Eventuelle fremtidige veje må ikke udlægges i mindre bredde end 8 m, hvoraf de 6 m skal anlægges, før byggeri påbegyndes.

## 6.

- 5.3. Der må kun etableres 1 overkørsel til hver grund. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at der etableres flere overkørsler, når særlige forhold efter kommunalbestyrelsens skøn taler herfor.
- 5.4. Langs Reberbanen, Skolevej, Nørreremarksvej og Industri vej pålægges byggelinier i en afstand af 5 m fra vejskel.
- 5.5. Der er i medfør af lovgivningen om offentlige veje fastsat byggelinier og særlige adgangsbestemmelser langs landevej nr. 723 Marstal-Ærøskøbing. Der kan ikke forventes givet tilladelse til nye, eller udvidet brug af eksisterende - adgange til landevejen. Vejtilslutning fra området til Reberbanen nærmere end 100 m fra landevejen 723, Ærøskøbing - Marstal, skal i henhold til vejloven forelægges for vejbestyrelsen ved Fyns amtskommune i særskilt sag.

### 6. Ledningsanlæg.

- 6.1. Ledninger for elektricitet og telefon skal fremføres i jord .

### 7. Bebyggelsens omfang og placering.

- 7.1. Det bebyggede areal på hver enkelt ejendom må ikke overstige 1/3 af grundens areal.
- 7.2. Bygningernes rumfang må for hver enkelt ejendom ikke overstige 3 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> grundareal.
- 7.3. Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 8,50 m over terræn.
- 7.4. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at en bygning eller dele af en bygning eller et anlæg opføres i større højde, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning nødvendiggør det, og det kan ske uden at medføre væsentlige gener for de omkringliggende ejendomme.

### 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 8.1. Til udvendige bygnings sider samt til tagflader må ikke anvendes materialer, der efter kommunalbestyrelsen skøn virker skæmmende.
- 8.2. Tage må ikke dækkes med blanke eller reflekterende materialer.

9. Ubebyggede arealer.

- 9.1. Arealerne mellem skel og byggelinie skal anlægges og vedligeholdes som have, og de må ikke anvendes til oplag eller parkering.
- 9.2. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordenligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

10. Ophævelse af lokalplan 18.

- 10.1. Lokalplan 18 af 21.02.1984 ophæves hermed.

11. Vedtagelsespåtegninger.

- 11.1. Det offentliggjorte forslag er vedtaget af Marstal Kommunalbestyrelse, den 19/11 1991

- 11.2. I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Marstal kommunalbestyrelse, den 25/2 1992

 .....

INDFØRT I DAGBOGEN FOR  
RETTEN I RUDKØBING

01560 05.02.92

LYST

Matr.nr.138-g Gudsgave er ved Landbrugsministeriets skrivelse af 19. marts 1990 udgået og inddraget under matr.nr.138-f sm.st.

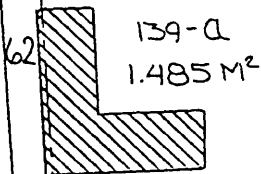
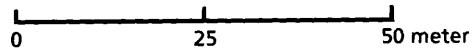
Lokalplan nr. 18 af 21/2-1984 er samtidig hermed slettet, jfr. ovenstående pkt.10.

  
**Anny Rasmussen**  
kontorleder

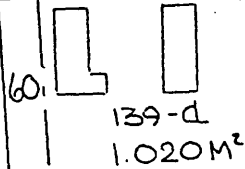
/R

KORT UDSNIT 1:1000

BILAG 1



139-a  
1.485 M<sup>2</sup>



139-d  
1.020 M<sup>2</sup>

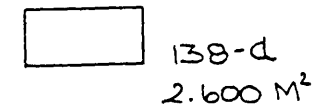
139-c  
13.830 M<sup>2</sup>

138-b  
16.467 M<sup>2</sup>

REBERBANEN

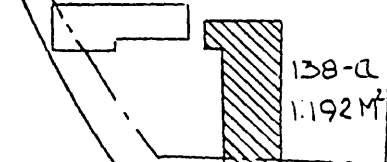
Retningslinier for udstykning af matr.

nr. 138-c

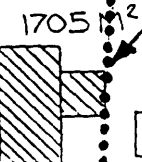


138-d  
2.600 M<sup>2</sup>

138-1  
1834 M<sup>2</sup>

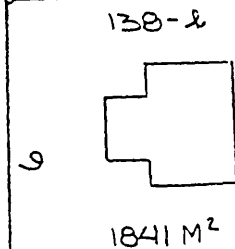


138-a  
1.192 M<sup>2</sup>

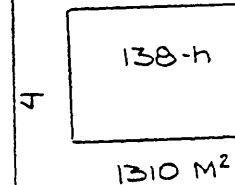


138-g  
1705 M<sup>2</sup>

8 138-m  
1150 M<sup>2</sup>

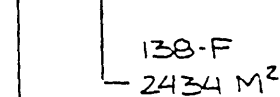


138-l  
1841 M<sup>2</sup>



138-h  
1310 M<sup>2</sup>

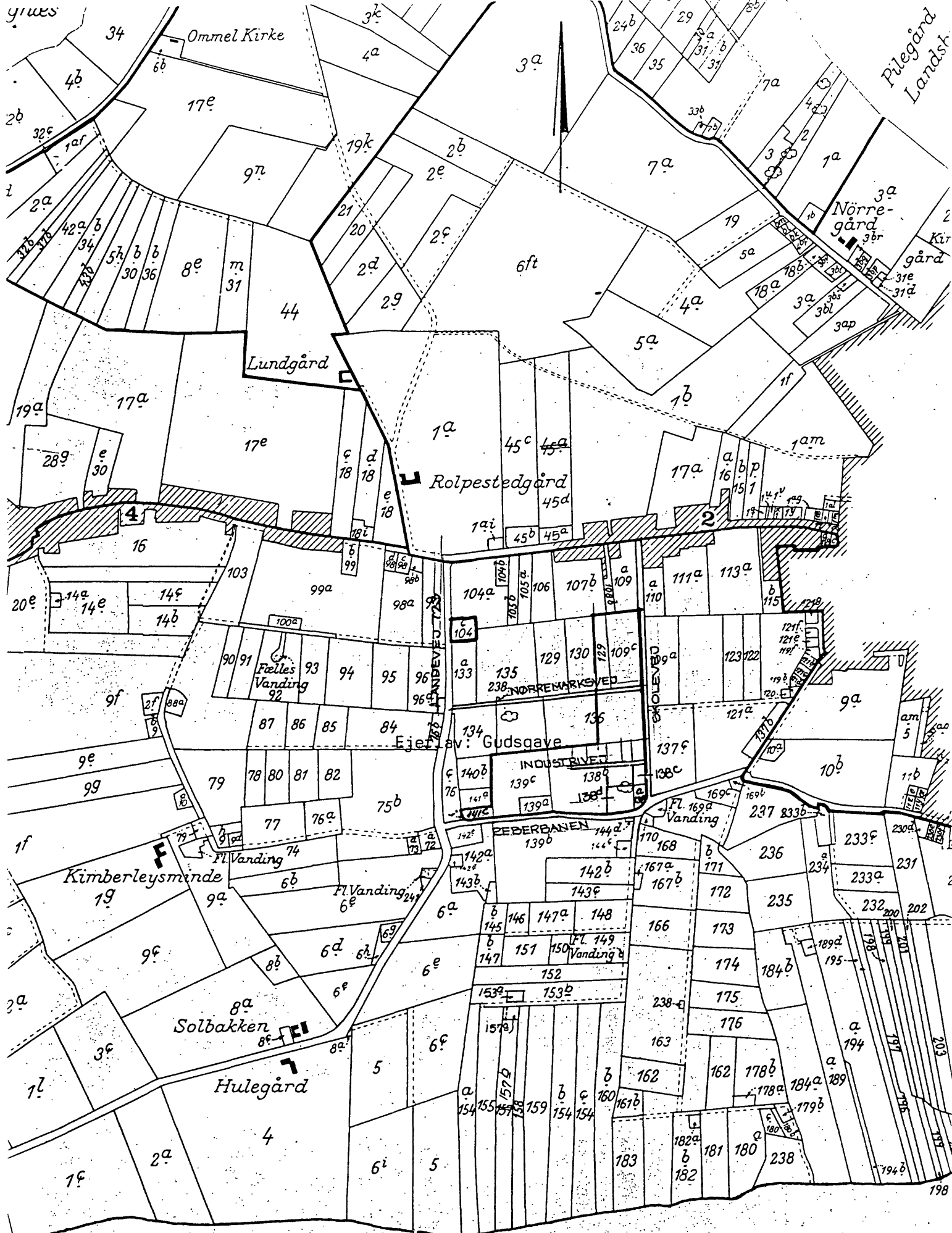
2 138-g  
1000 M<sup>2</sup>



138-f  
2434 M<sup>2</sup>

INDUSTRIVEJ

SKOLEVEJ



grues

Ommel Kirke

Pilegård Landst.

Nörre-gård Kir-gård

Lundgård

Rolpestedgård

Fælles Vanding

Ejerlav: Gudsgave

INDUSTRIVEJ

REBERBANEN

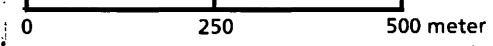
Kimberleysminde

Solbakken

Hulegård

Marstal Bugt

KORT I MÅL 1:10.000



BII AG 2