

# **Lokalplan nr. 39**

Marstal Kommune

Lokalplan nr. 39

## Indholdsfortegnelse

Lokalplanens indhold:	2
Forholdet til den øvrige planlægning:	2
Lokalplanens retsvirkninger	4
Lokalplanens midlertidige 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. Vedtagelsespåtegninger	6
Bilag 1: Kopi af matrikelkortet i mål 1 : 8.000 med afgrænsning af lokalplanområdet.	
Bilag 2: Kort i mål 1 : 2.000 med byggefeltet indtegnet.	
Bilag 3: Visualisering af anlægget	

# Lokalplan nr. 39 gældende for et område ved Skolevej og Reberbanen , Marstal.

## Indhold

Denne lokalplan indeholder bestemmelser for en del af det område, der er indrammet på kortet på bilag 3. Området er ved tillæg nr. 3 til kommuneplan 1996-2008 lagt ind under kommuneplanens rammer for indholdet af lokalplaner under betegnelse I 1-3.

Bestemmelserne i planen går ud på at sikre en hensigtsmæssig udnyttelse af arealet til opstilling af solfangere og underjordisk varmelager i tilknytning til det allerede eksisterende solvarmeanlæg.

## 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. Det er i planen tilstræbt at solfangeranlægget indgår i en naturlig sammenhæng med det allerede eksisterende anlæg således som det er illustreret i bilag 3 til denne plan.

### Byudvikling

Det fremgår af Fyns Amts regionplan 2001-2013 at byudviklingen for Marstal by kan foregå i området vest for den eksisterende bymæssige bebyggelse.

Der er således fuld overensstemmelse med denne lokalplan og regionplanens bestemmelser om retning for byudviklingen.

### Lov om landbrugsejendomme

Da anlægget omfatter et solfangerfelt på ca. 10.000 m<sup>2</sup> med et opstillingsareal på ca. 25.000 m<sup>2</sup> vurderes det at det ikke vil være økonomisk forsvarligt at bruge allerede byggemoden jord til det. Det vil være mere hensigtsmæssigt at anvende et jordareal der ikke er belastet af store investeringer til byggemodning.

Det samlede anlæg til solfangerfelt og jordvarmelager bliver ca. 43.000 m<sup>2</sup> eller 4,3 ha som forudsættes udstykket fra landbrugsejendommene Reberbanen 50, Marstal (matr. nr. 121-a, Gudsgave, Marstal), fra landbrugsejendommen Reberbanen 39 (matr. nr. 137-c, Gudsgave, Marstal), Marstal, og sammenlagt med Reberbanen 75 (matr. nr. 137-b, Gudsgave, Marstal).

Jordtilliggendet på ejendommen Reberbanen 50 (3 matrikler) er 39.850 m<sup>2</sup>. Efter frasalg af ca. 20.500 m<sup>2</sup> vil restejendommen altså være ca. 19.350 m<sup>2</sup> som forventes fritaget for

landbrugspligt.

Jordtilliggendet på ejendommen Reberbanen 39 (6 matrikler) er 76.212 m<sup>2</sup>. Efter frasalg af matr. nr. 137-c på 18.607 m<sup>2</sup> vil restejendommen altså være 57.605 m<sup>2</sup> som fortsat skal anvendes til landbrug og med fortsat landbrugspligt. Restejendommen er bebygget med såvel driftsbygninger som beboelseshuse og er undergivet lovmæssig beboelsespligt. Der er ikke erhvervsmæssigt dyrehold på ejendommen.

### **Jordforurening**

Det areal, som planen omfatter, har hidtil været anvendt til landbrugsdrift. Der har så vidt vides aldrig været bebyggelse af nogen art på arealet.

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**

Med hensyn til den støj, der af virksomheder i industriområdet vest for Skolevej vil kunne påføres boligområder m.v. i Marstal by, vurderes det at være meget hensigtsmæssigt at indskyde et støjsvagt område vest for byen. Et areal med lydløse solfangere m.v., som der her er tale om, vil være ideelt i den henseende.

### **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 nær Marstal Vandværks kildepladser, men dog uden for beskyttelsesområderne til vandværkets borer. Der er i lokalplanen stillet særlige vilkår med hensyn til beskyttelse af grundvandet. Vilkårene omhandler i hovedsagen forholdsregler mod at olie og kemikalier kan sive til grundvandet og forurene det.

På den måde er der overensstemmelse med regionplanens retningslinier.

### **Den kommunale planlægning**

Lokalplanen er udarbejdet inden for rammerne af de bestemmelser der gælder for område I 1-3 i tillæg nr. 3 til Marstal Kommunes kommuneplan 1996-2008.

For området gælder at det skal anvendes til opstilling af solfangere og et underjordisk varmelager.

I de bebyggelsesregulerende bestemmelser er det fastsat at der ikke må opføres nogen form for bebyggelse over terrænen med undtagelse af solfangere. Solfangernes højde må ikke overstige 3,5 m over eksisterende terræn.

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens vandforsyningsplan, affaldsplan og oplæg til varmforsyningsplan. Den er i fuld overensstemmelse med denne planlægning. Området er ikke omfattet af spildevandsplanen, og der må derfor ikke være spildevandsafledning fra området.

### **Lokalplanens retsvirkninger**

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse 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.

### **Lokalplanens midlertidige retsvirkninger**

Når et forslag er offentliggjort i overensstemmelse med planlægningslovens § 24, må ejendomme der er omfattet af forslaget, ifølge lovens § 17 ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Efter udløbet af fristen efter § 24 kan kommunalbestyrelsen dog tillade, at en ejendom, der er omfattet af planforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde m.v. jfr. lovens § 13 stk. 2.

I henhold til lov om planlægning (Miljø- energiministeriets lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for det punkt 2.1 nævnte område.

---

## **1. Formål**

- 1.1 Formålet med denne lokalplan er at tilvejebringe et område hvor der kan etableres et solvarmeanlæg med tilhørende jordvarmelager således at det ikke er til væsentlig gene for de omkringboende.

## **2. Område og zonestatus**

- 2.1 Lokalplanområdet omfatter del af matr. nr. 121-a samt matr. nr. 137-b og 137-c, alle af Gudsgave, Marstal.
- 2.2 Arealet overføres med denne lokalplans endelige vedtagelse fra landzone til byzone.

## **3. Områdets anvendelse**

- 3.1 Området må kun anvendes til opførelse af et solvarmeanlæg og til etablering af et jordvarmelager.
- 3.2 Der må ikke etableres spildevandproducerende anlæg i lokalplanens område.
- 3.3 Overfladevand må ikke bortledes til det offentlige kloaksystem, men skal nedsives enten direkte gennem jordoverfladen eller gennem stenfaskiner.

## **4. Udstykninger**

- 4.1 Der må ikke foretages udstykning bortset fra udskillelse af vejarealer.
- 4.2 Der må foretages sammenlægning af matrikelnumre inden for området efter ønske eller behov.

## **5. Vej- og stiforhold**

- 5.1 Der udlægges ikke nye veje i området. Adgangsvejen er den offentlige vej Skolevej.
- 5.2 Der må langs med Reberbanen anlægges en indtil 2,5 m bred sti/fortov med adgang for offentligheden.
- 5.3 Den eksisterende sti tværs over arealet fra Reberbanen til Skolevej bevares med offentlig adgang.

## **6. Ledningsanlæg**

- 6.1 El-ledninger, herunder til vej- og pladsbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men alene som jordkabler.

## **7. Bebyggelsens omfang og placering**

- 7.1 Der må ikke opføres anden overjordisk bebyggelse end solfangere på arealer omfattet af denne plan.
- 7.2 Solfangerne skal placeres på det byggefelt der er markeret med prikskravering på bilag 2.
- 7.3 Intet punkt af solfangerne må være højere end 3,5 m over terræn.
- 7.4 Solvarmeanlægget skal til stadighed holdes tæt. Anlægget skal konstant overvåges så eventuelt udsivning af væske opdages øjeblikkeligt. Anlægget skal sektioneres så en eventuel udsivning kan begrænses. I tilfælde af uheld skal anlægget hurtigt kunne tømmes for væske til en tæt tank.
- 7.5 På den del af området, der er markeret med skråkravering på bilag 2, må der etableres et underjordisk jordvarmelager tilknyttet solvarmeanlægget.

## **8. Bebyggelsens ydre fremtræden**


- 8.1 Solfangerne skal placeres således at omgivelserne ikke bliver generet af reflekser fra dem.
- 8.2 Kun selve solfangerfladen må udføres af blanke eller reflekterende materialer.

## **9. Ubebyggede arealer**

- 9.1 Arealerne mellem skel og byggelinie skal beplantes eller tilsås med græs, og de må ikke anvendes til oplag eller parkering.
- 9.2 Solfangerne skal afskærmes mod veje og naboejendomme med et plantebælte af hjemmehørende træer og buske. Højden på planterne i plantebæltet må ikke overstige 3,5 m over terræn.

## **10. Vedtagelsespåtegninger**

- 10.1 Således vedtaget af Marstal Kommunalbestyrelse den 18. februar 2002.

På kommunalbestyrelsens vegne  
  
Karsten Landro  
borgmester

  
Lars Rud  
kommunaldirektør

# Tillæg nr. 3 til kommuneplan 1996 – 2008 for Marstal Kommune.

---

## 1. Indledning

### Initiativ og motivering

Dette tillæg til kommuneplan 1996 – 2008 er udarbejdet på foranledning af henvendelse fra Marstal Fjernvarme der ønsker at udvide sit eksisterende solvarmeanlæg på Skolevej med endnu et solfangerfelt og et underjordisk jordvarmelager.

I den forbindelse er der behov for at inddrage et større areal vest for Marstal by under kommuneplanrammerne. Det nye område får betegnelsen I 1- 3 i kommuneplanens rammedel. Området er afgrænset som vist på vedhæftede kopi af matrikelkortet i mål 1 : 8.000.

### Ændringsproceduren

Da der er tale om en mindre ændring som ikke strider mod kommuneplanens hovedprincipper, kan kommunalbestyrelsen undlade at indkalde ideer og forslag m.v. før udarbejdelse af forslag til ændringen jf. planlovens § 23 c.

Forslag til lokalplan nr. 39 og tillæg nr. 3 til kommuneplan 1996 – 2008 kan dermed følges ad gennem planlægningsproceduren og vedtages samtidigt.

## 2. Redegørelse

### Planlægning i kystområder

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

Der er i denne lokalplan tale om anlæg som ikke vil påvirke kysten visuelt. Det er i planen tilstræbt at solfangeranlægget indgår i en naturlig sammenhæng med det allerede eksisterende anlæg således som det er illustreret i bilag 1 til denne plan.

### Byudvikling

Det fremgår af Fyns Amts regionplan 2001-2013 at byudviklingen for Marstal by kan foregå i området vest for den eksisterende bymæssige bebyggelse.

Der er således fuld overensstemmelse med denne lokalplan og regionplanens bestemmelser om retning for byudviklingen.

Da anlægget omfatter et solfangerfelt på ca. 10.000 m<sup>2</sup> med et opstillingsareal på ca. 25.000 m<sup>2</sup> vurderes det at det ikke vil være økonomisk forsvarligt at bruge allerede byg-

gemoden jord til det. Det vil være mere hensigtsmæssigt at anvende et jordareal der ikke er belastet af store investeringer til byggemodning.

Det samlede anlæg til solfangerfelt og jordvarmelager bliver ca. 43.000 m<sup>2</sup> eller 4,3 ha som forudsættes udstykket fra landbrugsejendommene Reberbanen 50, Marstal (matr. nr. 121-a, Gudsgave, Marstal), fra landbrugsejendommen Reberbanen 39 (matr. nr. 137-c, Gudsgave, Marstal), Marstal, og sammenlagt med Reberbanen 75 (matr. nr. 137-b, Gudsgave, Marstal).

Jordtilliggendet på ejendommen Reberbanen 50 (3 matrikler) er 39.850 m<sup>2</sup>. Efter frasalg af ca. 20.500 m<sup>2</sup> vil restejendommen altså være ca. 19.350 m<sup>2</sup> som forventes fritaget for landbrugspligt.

Jordtilliggendet på ejendommen Reberbanen 39 (6 matrikler) er 76.212 m<sup>2</sup>. Efter frasalg af matr. nr. 137-c på 18.607 m<sup>2</sup> vil restejendommen altså være 57.605 m<sup>2</sup> som fortsat skal anvendes til landbrug og med fortsat landbrugspligt. Restejendommen er bebygget med såvel driftsbygninger som beboelseshuse og er undergivet lovmæssig beboelsespligt. Der er ikke erhvervsmæssigt dyrehold på ejendommen.

### **Jordforurening**

Det areal, som planen omfatter, har hidtil været anvendt til landbrugsdrift. Der har så vidt vides aldrig været bebyggelse af nogen art på arealet.

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**

Med hensyn til den støj, der af virksomheder i industriområdet vest for Skolevej vil kunne påføres boligområder m.v. i Marstal by, vurderes det at være meget hensigtsmæssigt at indskyde et støjsvagt område vest for byen. Et areal med lydløse solfangere m.v., som der her er tale om, vil være ideelt i den henseende.

### **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 nær Marstal Vandværks kildepladser, men dog uden for beskyttelsesområderne til vandværkets boringer. Der er i lokalplanen stillet særlige vilkår med hensyn til beskyttelse af grundvandet. Vilkårene omhandler i hovedsagen forholdsregler mod at olie og kemikalier kan sive til grundvandet og forurene det.

På den måde er der overensstemmelse med regionplanens retningslinier.

### **Den kommunale planlægning**

Lokalplanen er udarbejdet inden for rammerne af de bestemmelser der gælder for område I 1-3 i tillæg nr. 3 til Marstal Kommunes kommuneplan 1996-2008.

For området gælder at det skal anvendes til opstilling af solfangere og et underjordisk varmelager.

I de bebyggelsesregulerende bestemmelser er det fastsat at der ikke må opføres nogen form for bebyggelse over terræn med undtagelse af solfangere. Solfangernes højde må ikke overstige 3,5 m over eksisterende terræn.


Lokalplanområdet er omfattet af kommunens vandforsyningsplan, affaldsplan og oplæg til varmforsyningsplan. Den er i fuld overensstemmelse med denne planlægning. Området er ikke omfattet af spildevandsplanen, og der må derfor ikke være spildevandsafledning fra området.

### 3. Rammebestemmelser

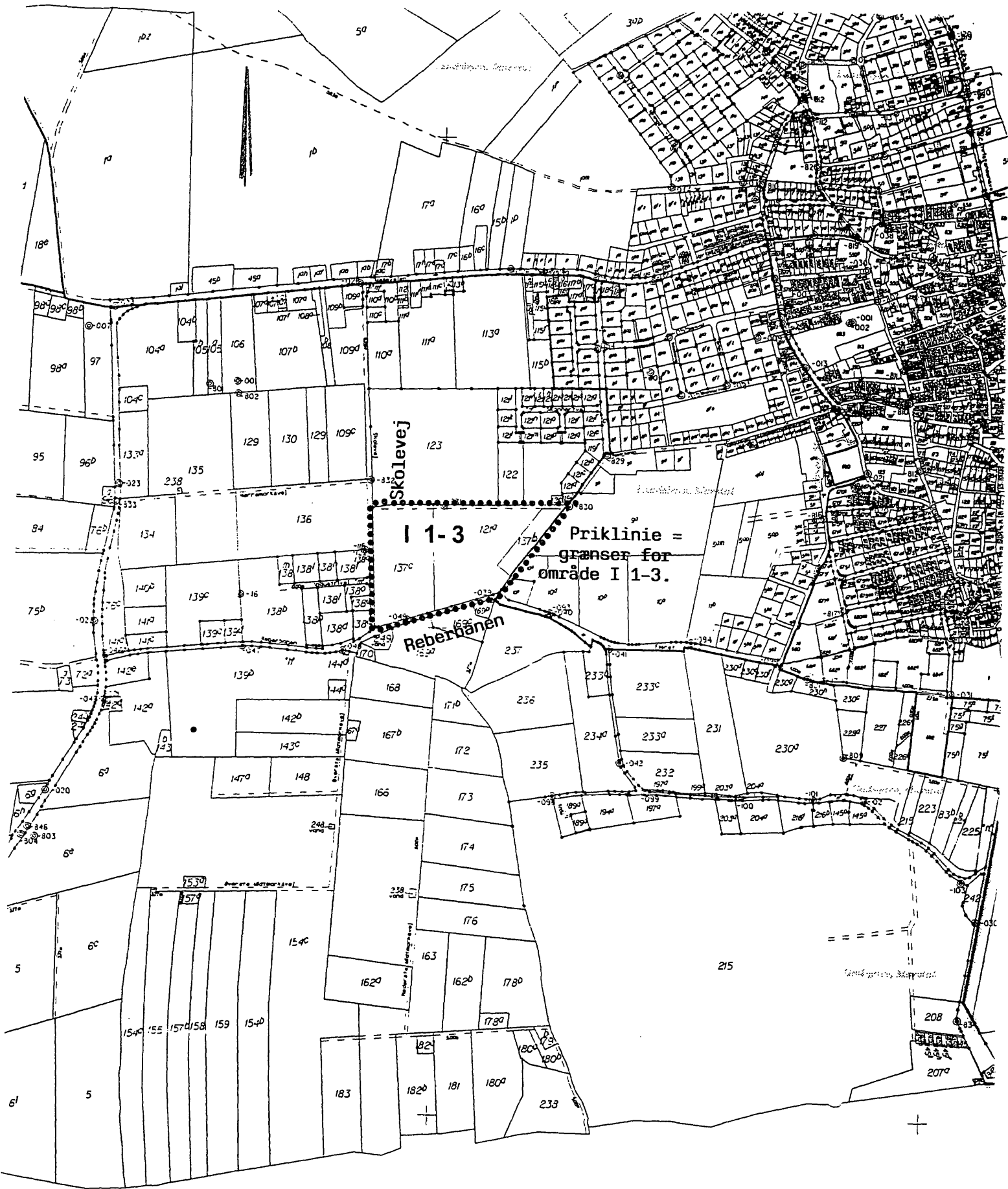
En lokalplan der træffer bestemmelser for område I 1 – 3 skal sikre:

- a) At områdets anvendelse fastlægges til offentligt formål til opførelse og drift af varme- og/eller elforsyningsanlæg.
- b) At der ikke opføres overjordisk bebyggelse i området bortset fra opstilling af anlæg til energiproduktion.
- c) At overjordiske anlæg ikke udføres med større højde end 3,5 m over eksisterende terræn.
- d) At bebyggelse og anlæg udføres sådan at grundvandet sikres mod eventuel forurening.
- e) At der ikke afledes spildevand fra området.
- f) At solfangerstativer m.v. ikke udføres af blanke eller reflekterende materialer bortset fra solfangerfladen.

Vedtaget af Marstal Kommunalbestyrelse den 18. februar 2002.

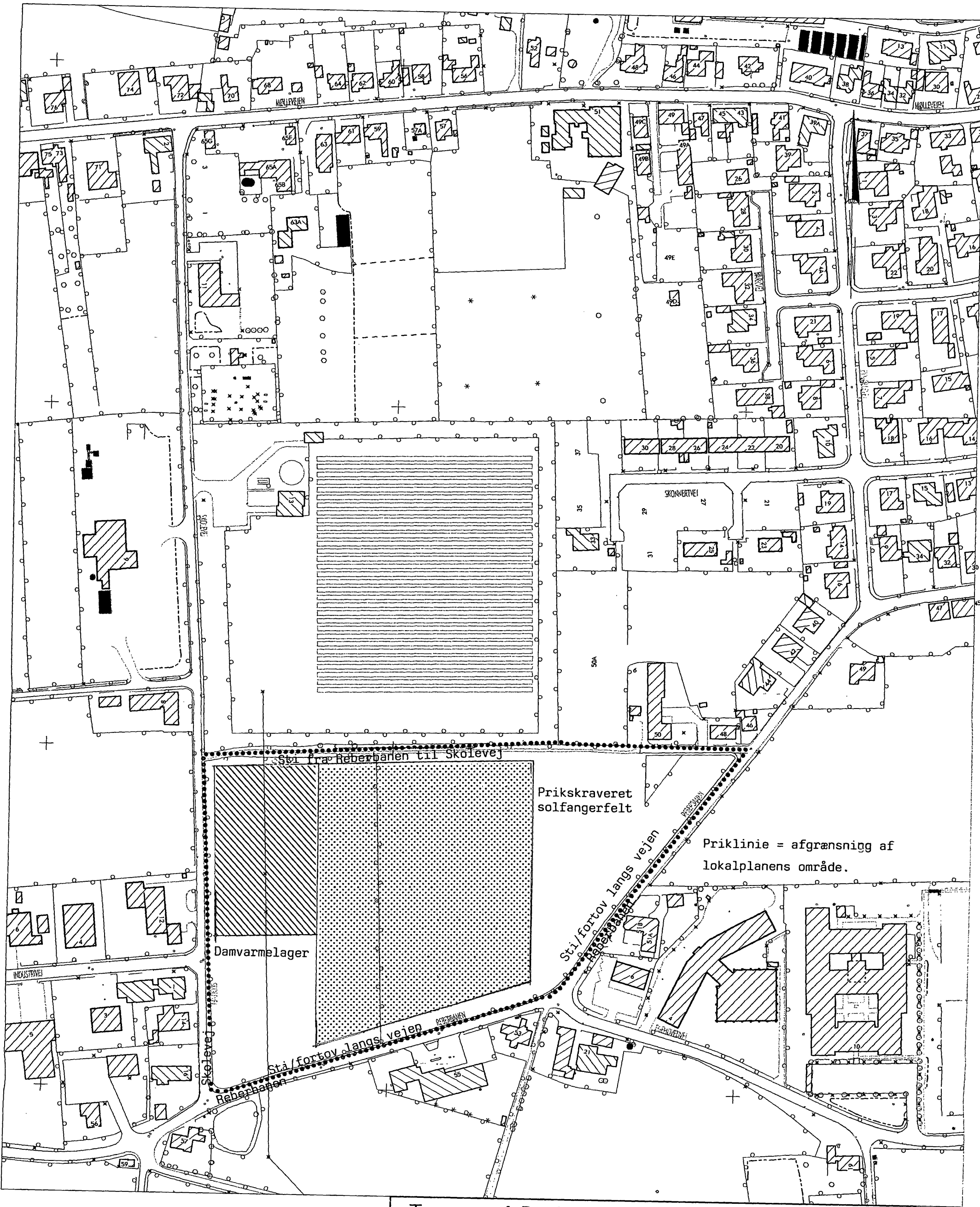
  
Karsten Landro,  
Borgmester

  
Lars Rud  
Kommunaldirektør

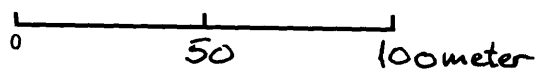


Kopi af matrikelkortet i mål 1: 8.000





Terræn af Gudsgave, Marstal



Journal nr.: 019054

Målforshold: 1:2000

Dato: 7. jan. 2002



**LANDINSPEKTØRERNE**  
**HVENEGAARD & MEKLENBORG A/S**  
 Spødsbjergvej 11, 5900 Rudkøbing, tlf. 62 51 11 41 - fax 62 51 10 41

*[Handwritten signature]*

Landinspektør