

Lokalplan nr. 9-1

Indholdsfortegnelse

Indhold:	side 2
Forholdet til den øvrige planlægning:	2
Lokalplanens retsvirkninger:	4
1. Formål:	5
2. Område og zonestatus:	5
3. Områdets anvendelse:	5
4. Udstykninger:	6
5. Vej- og stiforhold:	6
6. Ledningsanlæg:	6
7. Bebyggelsens omfang og placering:	6
8. Bebyggelsens ydre fremtræden:	7
9. Ubebyggede arealer:	8
10. Tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder	8
11. Ophævelse af lokalplan:	8
12. Vedtagelsespåtegning	8

Bilag:

- Bilag 1: Kopi af matrikelkortet i mål 1 : 8.000 med afgrænsning af lokalplanområdet.
- Bilag 2: Oversigtskort over indretning af hele området
- Bilag 3: Plan for placering af badeskure m.v.

Lokalplan nr. 9-1 gældende for et rekreativt område mellem Marstal Bugt og Egehovedvej.

Indhold

Denne lokalplan indeholder bestemmelser for det i bilag 1 afgrænsede område, som i kommuneplanen har betegnelsen **F 1**.

Bestemmelserne i planen går ud på, at arealet skal anvendes til følgende formål:

- Strandarealer og opholdsarealer for offentligheden
- Parkeringsarealer
- Skov
- Campingplads
- Eventuel fremtidig forbindelsesvej syd om Marstal by fra landevej 723 og til havnen
- Badeskurområde med plads til indtil 65 badeskure.

Forholdet til den øvrige planlægning

Planlægning i kystområder

Hele Marstal Kommune er omfattet af bestemmelserne i lov om planlægning (Miljø- og Energiministeriets lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997), kapitel 2a, Planlægning i kystområderne.

Der er i denne lokalplan ikke tale om anlæg, som vil påvirke kysten visuelt. Området er i forvejen etableret som beskrevet efterfølgende, således at påvirkningen af kystlandskabet ikke vil afvige fra de allerede eksisterende forhold.

Skovrejsning

Lokalplanområdet er i regionplan 1997 - 2009 udpeget på hovedkort 3 som skovrejsningsområde.

Der er således ikke på dette område konflikt mellem denne lokalplan og regionplanen.

Ferie- og fritidsanlæg

I lokalplanområdet er det i regionplan 1997 – 2009 på hovedkort 1 angivet, at der findes en eksisterende campingplads med mulighed for etablering af hytter på op til 30 % af enhederne.

Der er således ikke på dette område konflikt mellem denne lokalplan og regionplanen.

Jordforurening

Det areal som planen omfatter, har så langt tilbage som man kan huske været udnyttet til landbrugsmæssig drift, og der har ikke på noget tidspunkt været mistanke om aktiviteter, som har kunnet medføre forurening af jorden.

Hvis der under bygge- eller jordarbejder konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses i henhold til jordforureningslovens § 71, og den stedlige arbejdstilsynsmyndighed skal underrettes herom af ejendommens ejer og den, der udfører eller lader udføre arbejdet. Arbejdet kan genoptages efter 4 uger, eller når amtsrådet har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår herfor..

Et areal, der er kortlagt som forurenet jf. jordforureningslovens §§ 4 eller 5, må ikke uden amtsrådets tilladelse overgå til anden anvendelse som anført i lovens § 6 stk. 1.

Støjforhold

Det vurderes, at regionplanens bestemmelser i retningslinie nr. 5.1.6 om et støjniveau på højst 50 dB(A) fra veje ikke er i konflikt med et eventuelt senere anlæg af en omfartsvej syd om Marstal by, idet afstanden til campingpladsens servicebygning vil blive mindst 70 m og noget over 100 m til de nærmeste overnatningspladser.

Anlæg af en omfartsvej forventes ikke at ville blive aktuelt inden for de nærmeste 20 år.

Grundvandsbeskyttelse

I Fyns Amts regionplan 1997-2009 er der udpeget områder med særlige drikkevandsinteresser (mellembå farve på hovedkort 8). Lokalplanområdet ligger i et sådant område i udkanten af et indvindingsopland for vandværksboringer. Der er mere end 200 m til den nærmeste indvindingsboring

Hverken den aktuelle eller den fremtidige anvendelse af området vurderes at frembyde risiko for grundvandsforurening og der vil derfor ikke være konflikt med regionplanens bestemmelser om beskyttelse af grundvandet.

Detailhandel

Der er ikke åbnet mulighed for etablering af butikker i området bortset fra mindre kiosk til betjening af campingpladsens gæster.

Den kommunale planlægning i øvrigt

Lokalplanen er udarbejdet inden for rammerne af de bestemmelser, der gælder for område F 1 i Marstal Kommunes kommuneplan 1996-2008.

For området gælder, at det skal anvendes til offentligt formål af rekreativ karakter såsom strand og strandeng, skov, campingplads og lignende med de faciliteter, der skønnes nødvendige til betjening af gæsterne.

I de bebyggelsesregulerende bestemmelser i kommuneplanen er det bl. a. fastsat,

- Der kun må opføres bebyggelse, som er nødvendig for campingpladsens drift samt små badeskure og mindre toiletbygninger på nærmere fastlagte steder,
- at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke må overstige 1,
- at bebyggelsens højde ikke må overstige 8,5 m over terræn,
- at der reserveres plads til anlæg af omfartsvej syd om Marstal by, og at der sørges for, at der til sin tid kan skaffes rimelige adgangsforhold til denne,

- at badeskurene ikke forsynes med installationer af nogen art, - herunder at der ikke etableres spildevandsafledning fra dem,
- at der kun etableres spildevandsafledning til offentlig kloak, vandløb eller havet fra bebyggelsen til campingpladsens drift i overensstemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplan. Bebyggelsen ligger i spildevandsplanens opland 1 D,
- at spildevand fra mindre toiletbygninger afledes til jorden i overensstemmelse med de til enhver tid gældende bestemmelser herfor, og at der udover det her nævnte ikke etableres spildevandsafledning fra 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 (Miljø- Energiministeriets lovbekendtgørelse nr. 551 af 28. juni 1999) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i punkt 2.1 nævnte område.

1. Formål

- 1.1 Formålet med denne lokalplan er at bevare arealet som rekreativt område med skov, campingplads, strand og opholdsarealer med offentlig adgang.
- 1.2 Der skal være plads til indretning af parkeringsareal for brugerne af området.
- 1.3 Campingpladsen skal kunne bruges til både telte, campinghytter og campingvogne, og der skal være mulighed for opførelse af de nødvendige servicebygninger til betjening af campingpladsen og offentligheden, f. eks. kiosk, lokaler til personale på campingpladsen, køkken- og opholdsrum på campingpladsen samt bade- og toiletrum i passende omfang.
- 1.4 Der skal være mulighed for at opføre et antal badeskure, som ikke må indeholde tekniske installationer af nogen art.
- 1.5 Der skal afsættes plads til den påtænkte omkørselsvej til havnen syd om Marstal by. Denne vej skal, når den anlægges, fungere som tilkørselsvej til campingpladsen.

2. Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet omfatter matrikelnumrene 215 og 242, Gudsgave, Marstal, og alle ejendomme, der senere måtte blive udstykket herfra. Områdets grænser fremgår af bilag 1.
- 2.2 Området ligger i landzone og skal forblive i landzone.

3. Områdets anvendelse

- 3.1 Området skal anvendes til rekreativt formål for offentligheden.
- 3.2 De nærmere afgrænsninger af områdets anvendelse til skov, campingplads, badeskurareal og parkering er vist med forskellig skravering på bilag 2. Arealet til campingplads må ikke overstige 2 hektar.
- 3.3 Den del af lokalplanområdet, der ikke er skraveret på bilag 2, skal bevares med vedvarende græs.
- 3.4 Indkørslen til campingpladsen fra Egehovedvej er tillige adgangsvej til skoven.
- 3.5 På badeskurarealet må der opføres af indtil 65 badeskure. Badeskurene må ikke anvendes til overnatning.

Derudover må der være toiletfaciliteter beregnet for offentligheden, - herunder ejere og brugere af badeskurene.

Plan for placering af badeskure og toiletbygning er angivet på angivet på bilag 3.

- 3.6 Arealet mærket "P" på bilag 3 må anvendes til etablering af parkeringsplads for besøgende til området. Der er adgang til strand og parkeringsplads ad Nederste Midtmarksvej.
- 3.7 Den resterende del af området skal anvendes som åbent strand- og opholdsareal for områdets gæster og brugere.

4. Udstykninger

- 4.1 Der må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse foretages yderligere udstykning bortset fra mindre arealoverførsler mellem de eksisterende ejendomme og sammenlægning af eksisterende matrikelnumre.

Denne bestemmelse gælder dog ikke for anlæg som f. eks. transformatorstationer, og lignende.

5. Vej- og stiforhold

- 5.1 Der skal som vist på bilag 1 afsættes plads til senere anlæg af en omkørselsvej til havnen syd om Marstal by.
- 5.2 Motorkørsel på arealerne må kun foregå efter statsskovdistriktets tilladelse og efter givne retningslinier.
- 5.3 Parkeringsareal til personbiler skal placeres som vist på bilag 2. Der må ikke indrettes parkeringspladser til lastbiler eller busser.
- 5.4 Der må anlægges gangstier i området i det omfang, der skønnes at være behov for det.

6. Ledningsanlæg

- 6.1 El- og telefonledninger, herunder til vej- og pladsbelysning, må ikke fremføres som luftledninger men alene som jordkabler.
- 6.2 Ved eventuel udskiftning af den eksisterende højspændingsledning i området, skal der gives mulighed for at lægge den som jordkabel.

7. Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Sømærker til brug for vejledning af skibsfarten må opsættes, hvor det findes hensigtsmæssigt af de myndigheder, der varetager søterritoriets interesser i de omliggende farvande.
- 7.2 På badeskurarealet jf. bilag 3 må der opføres indtil 65 badeskure, som ikke må udstyres med toilet, bad eller køkken, og der må ikke indlægges eller etableres installationer for vand, kloak eller elektricitet.

Bruttoetagearealet for et badeskur må ikke overstige 18,0 m² og længden må ikke overstige 6,00 m. Højden må ikke overstige 4,5 m regnet fra terræn til bygningens øverste punkt. Arealet af en eventuel terrasse tæller ikke med ved beregning af bruttoetagearealet.

Badeskurene skal placeres i overensstemmelse med den på bilag 3 viste bebyggelsesplan. Der må ikke opsættes hegn eller markeres skel af nogen art mellem badeskurene indbyrdes eller mellem badeskurene og den omgivende natur.

Bebyggelse på campingpladsen må kun opføres i 1 etage, og højden må ikke overstige 4,5 m regnet fra terræn og til bygningens øverste punkt.

- 7.3 Badeskure skal placeres således, at afstanden mellem dem til alle sider er mindst 5 m.

Eventuelle terrasser ved badeskurene må kun anlægges langs den ene side og højst i en dybde af 2,5 m og højst i samme længde som den side af badeskuret, hvor de er anlagt.

- 7.4 Den eksisterende toiletbygning ved vejen fra parkeringspladsen med adgang fra Nederste Midtmarksvej må ikke udvides, og højden må ikke overstige 3 m regnet fra terræn til bygningens øverste punkt. Spildevandsafledning skal ske til nedslivningsanlæg.

- 7.5 Udvidelse af servicefaciliteterne i tilknytning til campingpladsen skal ske i umiddelbar tilknytning til de eksisterende bygninger ved indkørslen til pladsen.

Servicefaciliteterne kan samles i en enkelt bygning eller fordeles på flere bygninger. Det samlede bruttoetageareal af servicebygningerne må ikke overstige 400 m².

Spildevandsafledning fra servicebygningerne skal ske til offentlig kloak i overensstemmelse med Marstal Kommunes til enhver tid gældende spildevandsplan.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Sømærker kan opføres i overensstemmelse med sædvanlig praksis for sådanne anlæg.

- 8.2 Badeskure skal opføres med ydervægge af træ. De må ikke forsynes med betongulv eller betonfundament, men skal anbringes på f. eks. planker, klodser eller punktfundamenter af betonrør, blokke eller lignende.

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer.

- 8.3 Servicebygninger til campingpladsen og toiletbygninger skal opføres af blank eller pudset murværk eller af træ.

Som tagdækning skal anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn passer til den enkelte bygning og til omgivelserne i udformning og farve. Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer.

Farver som teglrød og nuancer af grå vil kunne godkendes.

9. Ubebyggede arealer

9.1 Arealer med skov er undergivet skovlovens bestemmelser om fredskovpligt.

Den resterende del af området bortset fra selve stranden skal henligge som vedvarende græsareal. Der må ikke ske tilplantning af disse arealer.

9.2 Der må etableres belysning på adgangsvejen til campingpladsen og på toiletbygningen. Herudover må der ikke etableres vej- sti- eller pladsbelysning af nogen art.

9.3 Der må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse foretages terrænregulering i området.

10. Tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder

10.1 Der foreligger tilladelse i skrivelse af 20. oktober 1992 fra Fyns Amt til etablering af campingplads med indtil 110 enheder svarende til ca. 300 personer. De nærmere vilkår fremgår af skrivelserne.

10.2 Skov- og Naturstyrelsen har med skrivelse af 26. oktober 1992 ophævet skovbyggelinien for så vidt angår campingpladsen jf. bilag 2.

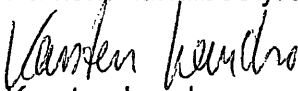
11. Ophævelse af lokalplan

11.1 Lokalplan nr. 9 af 20. januar 1981, godkendt af Planstyrelsen den 13. maj 1981 og tinglyst 23. juni-1981, ophæves hermed.

12. Vedtagelsespåtegning

12.1 Således vedtaget af Marstal Kommunalbestyrelse den 21. november 2000.

På kommunalbestyrelsens vegne


Karsten Landro
borgmester


Lars Rud
kommunaldirektør



Kopi af matrikelkortet i mål 1 : 8.000

