

# Kommuneplan 1996-2008 for Marstal kommune

## Indholdsfortegnelse

### Kapitel 1

#### HOVEDSTRUKTUR

Kommuneplanen og dens grundlag:	Side	5
Kommuneplanlægningens publikationer:		6
1. Bysamfund.		
1.1. Byområder		7
1.2. Marstal		7
1.3. Ommel		7
1.4. Græsvænge		8
2. Boligudbygningen.		
2.1. Sanering og byfornyelse		9
2.2. Boligforbedringer		9
2.3. Boligtal og boligtyper		9
3. Institutionsforsyning.		
3.1. Institutioner		10
4. Boligområdernes rekreative anlæg		
4.1. Idrætsanlæg og lignende		12
4.2. Placering af nye anlæg		12
4.3. Indpasning af nye idrætsanlæg		12
5. Arbejdspladser		
5.1. Lokale arbejdspladser		13
5.2. Regionale arbejdspladser		13
5.3. Centerområde		13
6. Trafikanlæg og kollektiv trafik		
6.1. Veje		14
6.2. Stier		14
6.3. Havne		14
6.4. Færgetrafik		14
6.5. Bustrafik		14
6.6. Flyveplads		15
7. Offentlige forsyningsanlæg og andre tekniske anlæg		

7.1. Placering	16
7.2. Vandforsyning	16
7.3. Varmeforsyning	16
7.4. Elektricitetsforsyning	16
7.5. Affaldsanlæg	16
7.6. Spildevandsanlæg	17
7.7. Forurenende virksomheder	17
8. Det åbne land.	
8.1. Fredningsinteresser	18
8.2. Jordbrugsinteresser	18
8.3. Naturforekomster	18
9. Arealer og anlæg til fritidsformål	
9.1. Sommerhusområder	19
9.2. Feriecenter	19
9.3. Campingplads	19
9.4. Rekreativt besøgsområde	19
9.5. Lystbådehavn	20

## Kapitel 2

### RAMMER FOR INDHOLDET AF LOKALPLANER

#### Generelle bestemmelser

Udbygningsrækkefølge	21
Zonestatus	21
Arealforbrug	21
Jordforurening	21
Støjbestemmelser	22
Bestemmelser for kystnærhedszonen	24
Grundvandsbeskyttelse	24
Detailhandel	25

#### Eksisterende bolig- og erhvervsområder

A 1	26
A 2-1	27
A 2-2	28
A 2-3	29
A 2-4	29
A 2-5	29
A 3	30
A 4	31

A	5	32
---	---	----

**Boligområder**

B	1	33
B	2	33
B	3	33
B	4	33
B	5	33
B	6	33
B	3-2	34
C	1	35
C	2	35
C	3	35
C	4	35
C	5	35
C	6	35
C	9	36
C	10	36

**Boligområder omfattet af partiel byplanvedtægt**

B	2-1	37
B	3-1	38

**Områder til offentlige formål**

D	1	39
D	2	39
D	3	40
D	4	40
D	5	41
D	6	42
D	7	42
D	8	43
D	9	44
D	10	45
D	11	46
D	12	46
D	13	46
D	14	47

**Fritidsområder**

F	1	48
F	2	49
F	3	50

**Havneområder**

H	1	51
H	2	51
H	3	51
H	4	51
H	5	51

**Erhvervsområder**

I	1	52
I	1-1	52
I	1-2	53
I	2	54
I	3	55
I	4	56

**Feriecenterområde**

L	1	57
---	---	----

**KORTBILAG INDLAGT**

# Kapitel 1

## Hovedstruktur

### Kommuneplanen og dens grundlag

I henhold til Miljøministeriets lovbekendtgørelse nr. 746 af 16/8 1994 om planlægning påhviler det kommunalbestyrelsen gennem planlægning at bidrage til en udvikling i kommunen, der er gunstig for befolkningens trivsel. Planlægningen skal ske efter reglerne i planloven og inden for rammerne af lands- og regionplanlægningen.

Planlægningen skal ske ved udarbejdelse af en **KOMMUNEPLAN**. Den første kommuneplan for Marstal Kommune blev endeligt vedtaget af Marstal Kommunalbestyrelse den 24/1 1984, og planens tidshorisont rakte frem til 1992. Den nu gældende kommuneplan 1992-2000 blev endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen den 16. marts 1993.

Kommuneplan 1996-2008 er udarbejdet på grundlag af kommuneplan 1992-2000 med de ændringer, der siden er vedtaget i tillæggene nr. 1 og 2, og på grundlag af de forudsætninger der nu er til stede for kommunens udvikling.

Loven tilsigter særlig,

**at** der ud fra en planmæssig og samfundsøkonomisk helhedsvurdering sker en hensigtsmæssig udvikling i hele landet og i de enkelte amtskommuner og kommuner,

**at** der skabes og bevares værdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber,

**at** de åbne kyster fortsat skal udgøre en væsentlig natur- og landskabsresurse,

**at** forurening af luft, vand og jord samt støjulemper forebygges og

**at** offentligheden i videst muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet.

Kommuneplanens centrale emner er arealanvendelse og bebyggelsesforhold. Det er fastlagt i planloven, at en kommuneplan skal bestå af en hovedstruktur og en rammedel, og at den skal ledsages af en redegørelse for planens forudsætninger.

Forud for denne revision af kommuneplanen har kommunalbestyrelsen udarbejdet en beretning om den hidtidige planlægning og de påtænkte ændringer i planen samt en vurdering af udviklingen. Samtidig har man bedt om ideer, forslag og kommentarer til beretningen og den forestående planlægning og udarbejdet eksempler på hovedspørgsmål og planlægningsmuligheder. Det er sket i juni 1996.

Planens gyldighedstid - **PLANPERIODEN** - er tidsrummet 1996 - 2008.

### Kommuneplanlægningens publikationer:

I forbindelse med kommuneplanlægningen er der udarbejdet nedenstående publikationer:

Kommuneplan 1996 - 2008, hovedstruktur og rammer for indholdet af lokalplaner

Kommuneplan 1996 - 2008, redegørelse for planens forudsætninger

## 1. Bysamfund

### 1.1 Byområder

- 1.1.1 Af praktiske grunde regnes i det følgende med 3 bysamfund, Marstal, Ommel og Græsvænge. Inddelingen er vist på kortbilaget.

Når denne inddeling er valgt, og der f.eks. ikke er regnet med Kraghnæs byområde, skyldes det at alle servicefunktioner ligger i et af de 3 førstnævnte områder, og at størstedelen af boligtilvæksten vil blive der.

### 1.2. Marstal

- 1.2.1 Der foretages ingen opdeling af Marstal byområde. Det fremtræder som en veldefineret enhed, der er lokalcenter med hele kommunen som opland. Det er tillige i regionplanen udpeget som en by i et regionalt bymønster.
- 1.2.2 Alle offentlige institutioner og servicevirksomheder samt størsteparten af de private handels- og servicevirksomheder ligger i Marstal byområde. Det samme gælder for arbejdspladserne.
- 1.2.3 Størstedelen af boligtilvæksten og næsten hele tilvæksten i arbejdspladser påregnes at skulle ske i Marstal byområde.
- 1.2.4 Der er mulighed for i planperioden at opføre ca. 80 nye boliger på jord ejet af kommunen og privatpersoner. En del af disse arealer er allerede byggemodne.
- 1.2.5 Tidsfølgeplanen for byggemodning vil formentlig være således:  
1. Skonnertvej, Plantagevej og arealer i den sydlige bydel af Marstal by.  
2. Eventuelle øvrige arealer, der købes af kommunen i planperioden.
- 1.2.6 I de gamle tæt bebyggede dele af Marstal by anvendes ejendommene til såvel beboelse som butikker, mindre håndværk, hotel- og restaurationsvirksomhed og liberale erhverv. Den varierede sammensætning af bolig- og erhvervsbebyggelse, som gennem tiden er opstået i takt med byens udvikling, ønskes bevaret også i fremtiden.

### 1.3 Ommel

- 1.3.1 I Ommel findes en enkelt dagligvarebutik og nogle få erhvervsvirksomheder. Disse virksomheder skal efter denne plan have mulighed for fortsat at bestå.
- 1.3.2 Der er mulighed for nogen tilvækst af boliger, men ikke for etablering af nye virksomheder bortset fra dem, der kan indpasses i boligområder. Det kan være f.eks. dagligvarebutikker, visse håndværksvirksomheder og liberale erhverv.
- 1.3.3 Der er mulighed for i planperioden at opføre ca. 20 nye boliger, hvoraf de 6 kan placeres på ubebyggede arealer ved den eksisterende bebyggelse.

De øvrige 14 er der plads til i lokalplanlagt område i byzone på Østervænget og Æblehaven. Alle boliger skal være parcelhuse.

1.3.4 Der er ikke planer om yderligere byudvikling i Ommel.

#### **1.4 Græsvænge**

1.4.1 I Græsvænge er der mulighed for en begrænset boligtilvækst. Boligerne kan placeres på ledige arealer ved den eksisterende bebyggelse, men kun i 1 grunds dybde fra Græsvængevej.

1.4.2 Bortset fra anvendelse af eventuelle tiloversblevne landbrugsbygninger til andet erhvervsformål, er der ikke mulighed for at etablere nye virksomheder udover dem, der naturligt kan indpasses i boligområder.

1.4.3 Der er plads til ca. 6 parcelhusboliger, som skal placeres således, at de eksisterende landbrugsejendomme stadig kan forblive i drift med dyrehold og mødding.

1.4.4 Der er herudover ikke overvejelser om yderligere byudvikling i Græsvænge.

## 2. Boligudbygningen

### 2.1 Sanering og byfornyelse

2.1.1 Der påregnes ikke gennemført sanering eller byfornyelse i kommunen.

### 2.2 Boligforbedringer

2.2.1 Forbedring af eksisterende boliger påregnes gennemført som hidtil for hver enkelt ejendom for sig.

2.2.2 Boligtallet i de ældre bydele forventes som følge heraf uændret i planperioden.

### 2.3 Boligtal og boligtyper

2.3.1 Langt størstedelen af boligerne ligger i rækkehuse og parcelhuse samt dobbelthuse. Der er altså hovedsagelig tale om enfamiliehuse under en eller anden form.

2.3.2 Boligerne i fleretagehuse ligger enten i egentlige boligejendomme eller i forretningsejendomme, hvor boligen ligger over forretningen.

2.3.3 Fordelingen af de eksisterende helårsboliger i 1995 er opgjort i nedenstående skema. Der er i alt 1.844 helårsboliger og 171 fritidshuse i kommunen.

	Enfamiliehuse (parcel-, rækkehuse, doppelthuse og stuehuse til landbrug <sup>1</sup> )	Boliger i flerfamiliehu- se (etageboliger)
Marstal byområde	1.271	171
Ommel byområde	143	8
Græsvænge byområde	64	0
Landområdet	187	0

<sup>1</sup>) heraf i stuehuse til landbrug: 148 boliger.

2.3.4 Tilgangen af nye boliger i planperioden ventes ikke at ville overstige følgende antal:

Marstal:	30 boliger
Ommel:	10 boliger
Græsvænge:	5 boliger
Landområdet i øvrigt:	2 boliger

2.3.5 Alle nye boliger regnes at falde inden for typen enfamilieboliger, og enten som række/kædehuse, parcelhuse eller en eller anden form for bofællesskaber.

## 3. Institutionsforsyning

### 3.1 Institutioner

#### 3.1.1 Børneinstitutioner:

Integreret daginstitution Halvejen 20, kapacitet 40 børnehavepladser og 12 vuggestuepladser.

Børnehaven Peder Skramsgade 6, kapacitet 48 børnehavepladser.

Beliggenheden er vist på kortbilaget.

Der ventes ingen ændringer i planperioden.

#### 3.1.2 Institutioner for ældre:

Plejehjemmet Klinten, Rolighedsvej 1A, kapacitet 15 pladser.

Plejehjemmet Østersøhjemmet, Gasværksvej 8, kapacitet 18 pladser.

Beliggenheden er vist på kortbilaget.

Der ventes ingen ændringer i planperioden.

#### 3.1.3 Bofællesskaber for handicappede personer:

Bofællesskab Gasværksvej 6, kapacitet til 5 beboere.

Der påregnes i 1997 opført et bofællesskab Plantagevej 1 med kapacitet til 8 beboere.

Beliggenhed er vist på kortbilaget.

#### 3.1.4 Skoler:

Marstal Skole, Halvejen 24, er eneste folkeskole i kommunen. Skolen er 2-sporet. Lokalerne rummer tillige musikskole, ungdomsskole og skolefritidsordning.

Østersøens Idrætsefterskole, Markgade 1, er en efterskole med plads til ca. 55 elever. Skolen har svømmebassin på 12 x 25 m.

Marstal Navigationsskole, Ellenet 10, er en erhvervsskole, der uddanner navigatører og afholder efteruddannelseskurser for navigatører.

#### 3.1.5 Folkebibliotek: Biblioteket har til huse i en bygning Skolegade 28. Der er overvejelser om ændringer.

#### 3.1.6 Aktivitetshuse:

Der er aktivitetshus i ejendommen Tordenskjoldsgade 20 med lokaler til ungdomsklub, spejdere, billardklub, legestue og diverse foreningsarrangementer. Der er taget initiativ til ændring af anvendelsen.

"Huset" er et samlingssted for alle, der gerne vil have kontakt til andre mennesker. Det drives af en privat forening med støtte fra kommunen.

#### 3.1.7 Museum: Marstal Søfartsmuseum, Prinsensgade 1, er et egnsmuseum med omfattende samlinger med tilknytning til søfarten.

- 3.1.8 Turist- og erhvervskontor: Der er turist- og erhvervskontor i ejendommen Havnegade 5. Lokalerne stilles vederlagsfrit til rådighed af kommunen, som også yder et kontant tilskud til driften.

## **4. Boligområdernes rekreative anlæg**

### **4.1 Idrætsanlæg og lignende**

- 4.1.1 Der er idrætsanlæg i alle 3 byområder. Placeringen fremgår af kortbilaget.
- 4.1.2 I Marstal byområde omfatter idrætsanlægget fodboldbaner (1 opvisningsbane og 2 træningsbaner), håndboldbane, 2 tennisbaner og 1 klubhus. Desuden er der en træningsbane til fodbold og en idrætshal tæt ved skolen.
- 4.1.3 I Ommel er der 1 opvisningsbane til fodbold samt planerede græsarealer til fodbold og håndboldtræning. Her er der også klubhus.
- 4.1.4 I Græsvænge er der et græsareal ved den nedlagte skole. Det bruges dels som ridebane, dels som legeplads.

### **4.2 Placering af nye anlæg**

- 4.2.1 Der reserveres plads til udvidelse af Marstal Idrætsanlæg med 1 fodboldbane, arealbehov mindst 9.000 m<sup>2</sup>.

### **4.3 Indpasning af nye idrætsanlæg**

- 4.3.1 Ved etablering af nye idrætsanlæg m.v. skal der lægges vægt på at holde en forsvarlig afstand til boligområder. Der kan for eksempel foretages beplantning i et bredt bælte mellem boliger og idrætsanlæg, og der kan om nødvendigt opsættes hegn til forebyggelse af ulemper.

## 5. Arbejdspladser

### 5.1 Lokale arbejdspladser

- 5.1.1 De lokale arbejdspladser er i overvejende grad koncentreret i Marstal. Her er ca. 1.200 arbejdspladser fordelt på grupperne fremstillings- og reparationserhverv, øvrige byerhverv og fiskeri.
- 5.1.2 I Ommel og Græsvænge er der et mindre antal arbejdspladser inden for fremstillingserhverv og øvrige byerhverv.
- 5.1.3 I landområdet er landbrugserhvervet dominerende.
- 5.1.4 Tilgangen af nye arbejdspladser i planperioden skønnes at ville blive højest 50. Tilgangen regnes fordelt ligeligt mellem fremstillingserhverv og øvrige byerhverv.

### 5.2 Regionale arbejdspladser

- 5.2.1 Som regionale arbejdspladser regnes virksomheder, der fortrinsvis betjener publikum uden for kommunen.
- 5.2.2 De regionale arbejdspladser omfatter først og fremmest søfolk samt ansatte i virksomheder på havneområdet.
- 5.2.3 Virksomheder uden tilknytning til havnen skal fortrinsvis placeres i erhvervsområdet vest for Marstal by. Der kan ikke etableres stærkt vandforbrugende eller stærkt vandforurenende virksomheder i dette område.

### 5.3 Centerområde

- 5.3.1 Der påregnes ingen ændringer af erhvervsstrukturen i de gamle bydele i Marstal bortset fra en eventuel udflytning af de enkelte eksisterende håndværksvirksomheder. Nye virksomheder, der belaster omgivelserne med hensyn til forurening eller trafik, må ikke etableres, heller ikke i eventuelle tiloversblevne bygninger fra de udflyttede virksomheder.
- 5.3.2 Der påregnes ikke større forandringer i de gamle bydele i Marstal, der fungerer som kommuncenter. Centret har hele kommunen som opland og påregnes ikke udvidet inden for en overskuelig fremtid. Centrets trafikbetjening fremgår af kortbilaget.

## 6. Trafikanlæg og kollektiv trafik

## 6.1 Veje

- 6.1.1 Eksisterende og fremtidige overordnede veje er indtegnet på kortbilaget.
- 6.1.2 Der påregnes ingen ændringer i vejnettet i planperioden, men der planlægges indrettet gågade/sivegade i Kirkestræde fra 1998 og fremefter.
- 6.1.3 Der er ingen boligområder med væsentlig trafikstøjbelastning. I de stærkest belastede gader Møllevejen, Kongensgade og Havnegade overstiger vejtrafikkens bidrag til støjniveauet næppe 45 db (A). Denne belastning vil formentlig kun forekomme i dagtimerne og kun om sommeren.

## 6.2 Stier

- 6.2.1 Der regnes ikke etableret særligt trafiknet for svage trafikanter.

## 6.3 Havne

- 6.3.1 Marstal havn anvendes foruden til færgehavn også som trafikhavn, reparationshavn, fiskerihavn og lystbådehavn. Disse funktioner regnes opretholdt i planperioden.
- 6.3.2 Birkholm havn, der er privat, anvendes til godstransport, fiskeri, post- og passagertransport og som lystbådehavn. Disse funktioner regnes opretholdt i planperioden.
- 6.3.3 Strandbyen havn og Kleven havn er små private havne, der er hjemsted for joller og lystbåde. De regnes opretholdt i planperioden.

## 6.4 Færgetrafik

- 6.4.1 Placeringen af færgehavne fremgår af kortbilaget. De eksisterende færgeruter Marstal - Rudkøbing, Birkholm - Marstal og Kiel - Marstal påregnes opretholdt i planperioden.

## 6.5 Bustrafik

- 6.5.1 De nuværende busruter er indtegnet med rutenummer på kortbilaget. Der påregnes ingen ændringer i planperioden.
- 6.5.2 Rute 521 er en lokalrute med hovedformål at transportere skolebørn.
- 6.5.3 Rute 990 er en regionalrute mellem Marstal, Ærøskøbing og Søby.

## 6.6 Flyveplads

- 6.6.1 Placeringen af flyvepladsen fremgår af kortbilaget. Pladsen forventes optaget i regionplanen som en flyveplads af regional betydning.
- 6.6.2 Efter at der i 1992 er etableret lysanlæg på flyvepladsen, påregnes der ikke væsentlige yderligere investeringer. Ifølge Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 532 af 20. juni 1992 skal pladsen imidlertid godkendes i henhold til miljøbeskyttelseslovens kapitel 5 inden en vis frist. Den er for flyvepladsens vedkommende sat til 1/1 1995 forstået på den måde, at ansøgning om godkendelse skal være indgivet inden denne dato. Ansøgning blev indgivet i september 1994, men godkendelsen foreligger endnu ikke.
- 6.6.3 Det i regionplanen optagne støjkonsekvensområde for flyvepladsen er overført uændret til denne plan. Det er i rammedelen sikret, at der ikke opføres nogen form for støjfølsom bebyggelse i støjkonsekvensområdet, som indgår i det særlige naturområde Gråsten Nor.

## 7. Offentlige forsyningsanlæg og andre tekniske anlæg

### 7.1 Placering

7.1.1 Anlæggenes placering fremgår af kortbilaget.

### 7.2 Vandforsyning

7.2.1 Der er kun 1 vandværk i kommunen, nemlig værket i Klausenskov, som regnes opretholdt uændret i planperioden, idet kvalitet og kapacitet er tilfredsstillende.

### 7.3 Varmeforsyning

7.3.1 Det eksisterende oliefyrede varmeværk på Jagtvej regnes opretholdt i planperioden.  
Der fyres med spildolie, og røgen renses for svovl og tungmetaller i et røgvaskeanlæg, som er installeret i 1990.

7.3.2 Et eventuelt nyt varmeværk kan placeres i erhvervsområde vest for Marstal. Her har Marstal Fjernvarme i 1996 opført et stort solvarmeanlæg, som sammen med værket på Jagtvej forsyner Marstal by med fjernvarme.

### 7.4 Elektricitetsforsyning

7.4.1 Forsyning med elektricitet sker gennem 60 kV højspændingsledninger fra Sønderjyllands Højspændingsværk. Der er kabelforbindelse til Langeland som gensidig reserveforsyning for Fynsværket og Sønderjyllands Højspændingsværk. Forholdene regnes ikke ændret i planperioden.

7.4.2 Der er ikke mulighed for at opføre vindmøller i kommunen, og når de nuværende 3 møller er slidt op kan de ikke udskiftes med nye møller.

Det vil være i strid med bestemmelserne i regionplanen om at afstanden til nærmeste beboelse fra en vindmølle skal være mindst 300 m, og at der ikke må opstilles vindmøller i EU-fuglebeskyttelsesområder m.v.

### 7.5 Affaldsanlæg

7.5.1 Den tidligere losseplads i Kraghæs er nedlagt i 1985. Der reserveres ikke nye arealer til losseplads eller fyldplads. Ny losseplads er etableret i 1985 og udvidet i 1995. Den ligger i Tranderup i Ærøskøbing kommune. Pladsen modtager affald fra begge kommuner på Ærø.

7.5.2. Den eksisterende modtageplads for olie- og kemikalieaffald på ejendommen Gasværksvej 16 regnes opretholdt i planperioden. Det samme gælder genbrugsstationen, der på entreprenørbasis er etableret på ejendommen Skolevej 12, Marstal.

## **7.6 Spildevandsanlæg**

- 7.6.1 Der er i 1989 etableret et centralt rensningsanlæg for spildevandet fra hele kommunen. Det er et mekanisk/biologisk anlæg med næringssaltfjernelse (kvælstof, fosfor).
- 7.6.2 Herudover skal der ikke bruges arealer til spildevandsanlæg bortset fra mindre arealer til pumpestationer, sparebassiner og lignende.

## **7.7 Forurenende virksomheder**

- 7.7.1 Der udlægges ikke arealer til virksomheder, der medfører en sådan grad af forurening, at de ikke kan indpasses i nærheden af boligområder.
- 7.7.2 Ingen erhvervsvirksomhed må aflede spildevand i sådanne mængder og af en sådan karakter, at det er uforeneligt med vandkvaliteten i Det Sydfynske Øhav.

## 8. Det åbne land

### 8.1 Fredningsinteresser

- 8.1.1 Arealer med særlige fredningsinteresser er angivet på kortbilaget.
- 8.1.2 På Erikshale og øerne Langholm, Langholmshoved, Lindholm og Nyland er der et rigt fugleliv. Her kan der ikke drives jordbrug under nogen form.
- 8.1.3 I Gråsten Nor, på Ommelshoved og på øerne Store Egholm og Lille Egholm er der ligeledes et rigt fugleliv. I Gråsten Nor er der tillige store botaniske interesser. Her findes bl.a. Hundesalat og Engensian. Disse områder skal med hensyn til landbrug anvendes med respekt af naturbeskyttelseslovens bestemmelser, gerne til græsning og høslæt.

### 8.2 Jordbrugsinteresser

- 8.2.1 De arealer, der forbeholdes jordbruget, er angivet på kortbilaget. Foruden det sammenhængende område på Ærø er Halmø og Birkholm forbeholdt jordbrugserhvervene.

### 8.3 Naturforekomster

- 8.3.1 Der indvindes ikke faste råstoffer under nogen form i kommunen, og der påregnes heller ikke igangsat indvinding i planperioden bortset fra nyttiggørelse af sand, som oprensnes fra sejltrede fra havnen til Østersøen.
- 8.3.2 Interesseområder for vandindvinding er angivet på kortbilaget med beliggenhed og omtrentlig størrelse.
- 8.3.3 Konflikten mellem vandindvindingsinteresser og jordbrugserhvervene løses ved hjælp af vandforsyningsloven og de i medfør af denne lov udfærdigede bekendtgørelser og cirkulærer om beskyttelse af grundvandet mod forurening.
- 8.3.4 Vandindvindingsinteresserne har prioritet forud for alle andre interesser. Der kan under hensyn til de begrænsede vandressurser ikke gives tilladelse til markvanding, idet alt ferskvand skal reserveres til almen vandforsyning.

## **9. Arealer og anlæg til fritidsformål**

### **9.1 Sommerhusområder**

- 9.1.1 Der må ikke udlægges arealer til sommerhusområder jf. planlægningslovens § 5b stk. 1 nr. 4, idet hele kommunen ligger i kystnærhedszonen.

### **9.2 Feriecenter**

- 9.2.1 Placeringsmuligheder for feriecenter/feriehotel fremgår af kortbilaget.
- 9.2.2 Feriecentret/feriehotellet vil komme til at ligge i umiddelbar nærhed af skov- og strandarealer, der er tilgængelige for offentligheden, og altså også for feriecentrets gæster.
- 9.2.3 Ved udformning af bebyggelse på arealet skal der lægges vægt på en harmonisk indpasning i landskabet.

### **9.3 Campingplads**

- 9.3.1 Placeringsmulighederne for campingplads fremgår af kortbilaget.
- 9.3.2 Campingpladsen er etableret i 1993 med en kapacitet på 85 enheder. Der er i lokalplan nr. 9 med tillæg nr. 1 fastsat detaljerede bestemmelser for placering og indretning af pladsen.

### **9.4 Rekreativt besøgsområde**

- 9.4.1 Placeringen af et rekreativt besøgsområde syd for Marstal by fremgår af kortbilaget.
- 9.4.2 Arealet skal tjene dels som udflugtsmål, dels som nærrekreativt område for kommunens beboere.
- 9.4.3 Adgang til arealet sker ad eksisterende kommuneveje. Der er afsat plads til en kommende omfartsvej syd om Marstal by gennem udkanten af besøgsområdet.
- 9.4.4 Indretningen af besøgsområdet er nærmere fastlagt ved bestemmelser i lokalplan nr. 9. Disse bestemmelser går ud på, at arealet skal anvendes som strand- og opholdsareal for offentligheden, til anlæg af parkeringspladser og til skovplantning, til anlæg af campingplads og omfartsvej samt til opsætning af indtil 100 badeskure.

### **9.5 Lystbådehavne**

- 9.5.1 Eventuel udvidelse af lystbådehavnen i Marstal skal ske i umiddelbar tilknytning til den eksisterende havn. Lystbådehavnene i Strandbyen og Kleven forventes ikke udvidet i planperioden.

**Godkendelsespåtegninger:**

Foranstående kapitel 1, Hovedstruktur, er godkendt af Marstal Kommunalbestyrelse den 16. december 1997.

Marstal Kommunalbestyrelse, den

Grethe Hansen,  
borgmester

Lars Rud,  
kommunaldirektør

## Kapitel 2

### Rammer for indholdet af lokalplaner

#### Generelle bestemmelser

##### Udbygningsrækkefølge

Udarbejdelse af lokalplaner for de arealer, der er omfattet af disse rammer, skal så vidt muligt ske i følgende orden, når det drejer sig om inddragelse af ubebyggede arealer, der ønskes anvendt til byformål:

1. Arealer i den sydlige og sydvestlige del af Marstal by.
2. Arealer i den nordvestlige del af Marstal by.

##### Zonestatus

Lokalplaner for de arealer, der er skraveret på kortbilagene, skal indeholde bestemmelser om, at arealerne skal overføres til byzone jf. planlægningslovens § 34 stk. 2 nr. 4.

Områderne A 4, A 5, D 2, D 12, D 13 og D 14 skal alle forblive i landzone.

##### Arealforbrug

Ved udarbejdelse af lokalplaner til boligformål skal det tilstræbes, at arealforbruget i gennemsnit ikke overstiger 1 hektar pr. 12 boliger inklusive boligveje og fælles friarealer m.v.

##### Jordforurening

Inden der udarbejdes lokalplaner, skal det undersøges, om der er forurenede industrigrunde, lossepladser eller lignende inden for lokalplanområdet.

Er der affaldsdepoter eller industrigrunde, der kan være forurenede, skal der tages højde for det ved lokalplanlægningen. Det kan derfor være nødvendigt at undersøge forureningsforholdene og eventuelt gennemføre oprydning, inden der udarbejdes lokalplan for de forurende områder.

Ved udarbejdelse af et lokalplanforslag redegøres historisk for de områder, der ønskes lokalplanlagt, og forslaget skal indeholde en beskrivelse af områdets tidligere anvendelse jf. anbefalingerne i Regionplan 1997-2009 side 21 og 22 under afsnittet om nedlagte lossepladser og forurenede industrigrunde.

For eksisterende lokalplanområder, hvor der findes registrerede affaldsdepoter gælder, at de ikke må bebygges eller overgå til anden anvendelse, medmindre de frigives til det pågældende formål jf. lov nr. 420 af 13. juni 1990 om affaldsdepoter med senere ændringer, sidst ved lov nr. 396 af 22. maj 1996.

##### Støjbestemmelser og støjredegørelse

## **Generelt om belysning af støjforhold i lokalplaner**

Lokalplaner skal indeholde en redegørelse for de støjmæssige forhold ved planlægning af nye arealanvendelser.

En egentlig dokumentation skal indgå i lokalplanen, når der er begrundet tvivl om overholdelse af regionplanens krav.

Lokalplanforslag skal således belyse støjforholdene tilstrækkeligt samt tillægge støjhen synet tilstrækkelig vægt.

### **Støj fra flyvepladsen**

Der må som hovedregel ikke udlægges arealer til boligområder inkl. udendørs opholdsarealer, og støjfølsomme institutioner i områder, der er belastet med et støjniveau over 50 dB (A) fra den eksisterende flyveplads, der ifølge Regionplan 1997-2009 er en flyveplads af regional betydning. For spredt bebyggelse i det åbne land er grænseværdi en ligeledes 50 dB (A), for rekreative områder med overnatning 45 dB(A), for rekreative områder uden overnatning 50 dB(A), og for liberale erhverv m.v. i byområder 60 dB (A) jf. regionplanens retningslinie 5.4.3.

Beflyvningen af den eksisterende flyveplads må kun forøges i forhold til det nuværende niveau på ca. 3.000 operationer pr. år, såfremt det over for amtsrådet godtgøres, at væsentlige regionale interesser ikke tilsidesættes, - herunder at eksisterende eller planlagt støjfølsom arealanvendelse kun i begrænset omfang påføres et støjniveau på mere end 50 dB (A).

Når godkendelse af flyvepladsen i henhold til miljøbeskyttelseslovens kapitel 5 foreligger, erstattes det i region- og kommuneplanen optagne støjkonsekvensområde med et nyt, der er fastlægges i forbindelse med miljøgodkendelsen.

### **Støj fra veje**

Der må som hovedregel ikke lokalplanlægges arealer til støjfølsom anvendelse (f. eks. helårsbeboelse, inkl. udendørs opholdsarealer, og støjfølsomme institutioner) i områder, der er belastet med et støjniveau på over 55 dB (A) fra eksisterende eller planlagt vejtrafik. For rekreative områder i det åbne land, - herunder fritidsbebyggelse -, er den tilsvarende grænseværdi dog 50 dB(A) og for liberale erhverv m.v. i byområder 60 dB(A) jf. retningslinie 5.1.5 i regionplan 1997-2009.

Det skal tilstræbes, at eksisterende eller planlagt støjfølsom arealanvendelse ikke påføres et støjniveau på mere end 55 dB (A) fra nye veje. For rekreative områder i det åbne land, herunder fritidsbebyggelse, er den tilsvarende grænseværdi dog 50 dB (A) og for liberale erhverv m.v. 60 dB (A) jf. retningslinie 5.1.6 i regionplan 1997-2009.

### **Støj fra håndværks- og industrivirksomheder**

Ved lokalplanlægning af arealer til ny støjfølsom anvendelse skal der sikres en passende afstand til eksisterende og planlagte arealer for håndværks- og industrivirksomheder. Den nødvendige afstand fastlægges i hvert enkelt tilfælde, f.eks. på grundlag af målt eller eventuelt beregnet støjmission og topografiske forhold jf. retningslinie 2.2.3 i Regionplan 1997-2009.

Ved lokalplanlægning af arealer til håndværks- og industrivirksomheder skal der sikres en passende afstand til eksisterende og planlagt støjfølsom arealanvendelse. Den nødvendige afstand fastlægges i hvert enkelt tilfælde blandt andet på grundlag af forventet støjmission og topografiske forhold. Der skal samtidig tilstræbes en forebyggelse af luft- og lugtforureningsproblemer.

Ved fastsættelse af afstandskrav lægges Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om vejledende grænser for ekstern støj fra virksomheder til grund.

### **Støj fra vindmøller**

Der må ikke placeres vindmøller nærmere end 300 m fra eksisterende eller planlagt støjfølsom arealanvendelse jf. retningslinie 6.1.9 i Regionplan 1997-2009. 300 m zonen er indtegnet på kommuneplanens kortbilag.

Sammenholdt med de i retningslinie 6.1.3 nævnte negative afgrænsninger jf. Hovedkort 4 og bestemmelserne i retningslinie 6.1.4 betyder det, at der i realiteten ikke kan opføres nye vindmøller eller foretages en total udskiftning eksisterende møller i Marstal Kommune.

### **Støjende rekreative anlæg**

Den eksisterende skydeplads som er optaget på regionplanens Hovedkort 5 anses for at være en sjældent benyttet skydeplads jf. definitionen på side 7 i Miljøstyrelsens vejledning nr. 1, 1995. Der er altså tale om en skydeplads, som ikke skal miljøgodkendes, idet den kun benyttes højst 5 dage om året af få personer og inden for de i vejledningen anførte tidsrum. Der er ikke faste anlæg på pladsen.

Foruden den ejendom, hvorfra skydningen forgår, og hvor ejeren selv deltager, ligger der 3 beboelseshuse i ca. 100 m afstand. Skydningen foregår imidlertid i god forståelse med beboerne i disse ejendomme og med retning ud over havet bort fra dem. Under hensyn hertil er det kommunens vurdering, at skydepladsen ikke skal optages i kommune- eller regionplan som et støjende anlæg.

Ved ønsker om udlæg af arealer til nye typer af støjende rekreative anlæg skal der ske en afvejning i forhold til en række andre interesser jf. regionplanens retningslinie 4.3.5.

Varetagelse af støjbeskyttelseshensyn såvel i forhold til boliger som i forhold til andre rekreative aktiviteter mv. og varetagelse af naturbeskyttelsesinteresser vil blive tillagt afgørende betydning ved afvejningen.

## Bebyggelse i den kystnære zone

Der er i kapitel 2a i lov om planlægning fastsat særlige bestemmelser om planlægning i kystområder. Disse bestemmelser gælder for områder i den kystnære zone og dermed for hele Marstal Kommune.

Nærmere uddybning af disse bestemmelser findes i Miljøministeriets vejledning nr. 76 af 27. april 1993. Sigtet er at al bebyggelse mv. skal indpasses harmonisk i den kystlandska-  
belige helhed.

## Grundvandsbeskyttelse

Fyns Amt har i regionplan 1997-2009 udpeget en stor del af Marstal Kommune som drikkevandsområde. Det nærmere omfang fremgår af regionplanens hovedkort 8, hvor også indvindingsoplande for vandboringer er indtegnet. For disse områder gælder nedenstående bestemmelser ved udarbejdelse af lokalplaner for områderne:

A	5 (delvis)
I	1 og I 1-1 (SV del)
I	3
C	1
C	4
C	5
C	6
D	1
D	11

Virksomheder der oplagrer, anvender eller fremstiller olie- og kemikalieprodukter bør placeres uden for drikkevandsområderne.

Desuden skal disse virksomheder placeres uden for beskyttelseszonerne for vandværksboringer.

Hvis virksomhederne placeres inden for drikkevandsområderne, skal de under alle omstændigheder placeres uden for 300 m beskyttelseszonerne for vandværksboringer og uden for de særligt sårbare områder. Der skal også tages hensyn til vandværkets indvindingsoplande jf. regionplanens figur 7.2.3 og hovedkort 8.

Tilladelsesmyndigheden kan kun tillade placering inden for beskyttelseszone for vandværksboringer og inden for de særligt sårbare områder, hvor det på baggrund af en konkret vurdering af forureningsrisikoen kan godtgøres, at placering kan finde sted uden at tilsidesætte miljømæssige hensyn. Der skal etableres særlige beskyttelsesforanstaltninger og overvågningssystem, hvor der er særlig risiko for grundvandsforurening.

Nye byområder, tekniske anlæg, hovedtrafikårer mv. skal placeres så det sikres, at vandindvindingsanlæg ikke udsættes for forureningsrisiko. Således skal de til enhver tid gældende vejledende afstandskrav herfor normalt sikres opfyldt. De aktuelt gældende krav fremgår af redegørelsesdelen til regionplanen.

Nye byområder i drikkevandsområderne bør placeres uden for 300 m beskyttelseszonerne for vandværksboringer og uden for de særligt sårbare områder. Desuden skal der tages hensyn til vandværkets indvindingsoplande. Det kan derfor være nødvendigt at lave en nøjere kortlægning af grundvandsforholdene inden der planlægges nye byområder, se figur 7.2.6 og hovedkort 8 i regionplanen.

I henhold til regionplanens retningslinie 7.2.8 skal det tilstræbes i videst muligt omfang af indrette udbygningen af allerede godkendte kommuneplaner og lokalplaner i henhold til 7.2.6 og 7.2.7.

## **Detailhandel**

I redegørelsen til lokalplanforslag der muliggør etablering af butikker, skal der gøres rede for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

## Eksisterende bolig- og erhvervsområder

For område **A 1**, i hovedsagen den indre by, gælder følgende rammer for indholdet af lokalplaner:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til butikker, liberale erhverv og mindre, ikke genevende, fremstillingsvirksomhed i forbindelse med butikkerne, samt boligbebyggelse og hoteller, dog ikke hoteller, der fortrinsvis anvendes til ferieformål. Det samlede bruttoetageareal for nybyggeri, tilbygning og omdannelse af eksisterende bebyggelse til butikksformål må ikke overstige 3.500 m<sup>2</sup>.

Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 750 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker og 100 m<sup>2</sup> for kiosker mv. Eksisterende butikker kan udvides op til denne størrelse.

- b. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 60,
- c. at bebyggelsens højde ikke overstiger 6 m. regnet fra terræn til skæringen mellem ydermur og tagflade og målt som en gennemsnitshøjde, samt at taghældningen bliver mellem 40° og 50°,
- d. at bebyggelsen langs gaderne i området som hovedregel opføres som sluttet bebyggelse, men dog således at der sikres mulighed for afbrydelser i den sluttede bebyggelse med henblik på tilvejebringelse af for eksempel gennemgang til have og bag-side, parkeringspladser eller opholdsarealer,
- e. at fjernvarme prioriteres højest som varmforsyningsmetode for bebyggelsen i området,
- f. at eksisterende bevaringsværdige bymiljøer og arkitektonisk og kulturhistorik værdifulde bygninger bevares.

For område **A 2-1** ved Teglgade gælder følgende rammer for indholdet af lokalplaner:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligbebyggelse, offentlige formål som skolevirksomhed, herunder kostskole, samt til hoteller, dog ikke hoteller der fortrinsvis anvendes til ferieformål,
- b. at bebyggelsesprocenten for området under ét ikke overstiger 60,
- c. at bebyggelsens højde ikke overstiger 6 m regnet fra terræn til skæringen mellem ydermur og tagflade og målt som gennemsnitshøjde, samt at taghældningen bliver mellem 40° og 50°. Ved bebyggelse bag forhuse mod gade kan taghældningen dog være mindre,
- d. at fjernvarme prioriteres højest som varmforsyningsmetode for bebyggelsen i området.

For område **A 2-2**, det tidligere mejeri ved Vestergade, gælder følgende rammer for indholdet af lokalplaner:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til butikker, liberale erhverv, mindre, ikke genevende, fremstillingsvirksomhed i forbindelse med butikkerne, boliger, hotelvirksomhed, dog ikke hoteller der fortrinsvis anvendes til ferieformål, garageanlæg og mindre håndværksvirksomhed. Der må ikke opføres nybyggeri eller tilbygninger til butiksformål.

Det samlede bruttoetageareal for omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksformål må ikke overstige 450 m<sup>2</sup>.

Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 450 m<sup>2</sup>. Eksisterende butikker kan udvides op til denne størrelse.

- b. at bebyggelsesprocenten for området under ét ikke overstiger 60,
- c. at bebyggelsens højde ikke overstiger 6 m regnet fra terræn til skæringen mellem ydermur og tagflade og målt som en gennemsnitshøjde, samt at taghældningen bliver mellem 40° og 50°,
- d. at fjernvarme prioriteres højest som varmforsyningsmetode for bebyggelsen i området.

For områderne **A 2-3**, del af midtbyen mellem Vestergade og Havnegade  
**A 2-4**, bydel ved Strandstræde  
**A 2-5**, bydel omkring Tordenskjoldsgade m.fl.

gælder følgende rammer for indholdet af lokalplaner:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligbebyggelse, liberale erhverv, hoteller, dog ikke hoteller der fortrinsvis anvendes til ferieformål, butikker og mindre, ikke generende, fremstillingsvirksomhed i forbindelse med butikkerne, og endvidere må der etableres og drives skolevirksomhed, kulturel virksomhed og lignende i de tæt skraverede arealer inden for område A 2-5.

Det samlede bruttoetageareal for nybyggeri, tilbygning eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butikformål må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup> i område A 2-3, 2.000 m<sup>2</sup> i område A 2-4 og 1.000 m<sup>2</sup> i område A 2-5.

Bruttoetagearealet for dagligvarebutikker må ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup>, 750 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker og 100 m<sup>2</sup> for kiosker mv. Eksisterende butikker kan udvides op til denne størrelse.

- b. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 60, dog må bebyggelsesprocenten være indtil 110 på de med tæt skravering viste arealer i område A 2-5,
- c. at bebyggelsens højde ikke overstiger 6 m regnet fra terræn til skæringen mellem ydermur og tagflade og målt som en gennemsnitshøjde, samt at taghældningen bliver mellem 40° og 50°,

I de med tæt skravering viste arealer indenfor område A 2-5 fastlægges bygningshøjden dog til højst 2 etager med udnyttet tagetage og således, at ingen del af en bygnings ydervægge må være højere end 8,50 m over terræn. Taghældningen på bygninger, der ikke er beliggende med facade langs gade, kan være mindre end 40° ,

- d. at fjernvarme prioriteres højst som varmforsyningsmetode for bebyggelsen i området,
- e. at eksisterende bevaringsværdige bymiljøer og arkitektonisk og kulturhistorisk værdifulde bygninger bevares,
- f. at udnyttelse af de ejendomme i områderne A 2-3 og A 2-4, som grænser op til område D 6 ikke udnyttes på en måde, der virker skæmmende for kirkepladsen og kirkegården eller ødelæggende for disses beplantning eller indhegning (stendige).

For område **A 3**, bydel ved Østergade og Bredgade, gælder følgende rammer for indholdet af lokalplaner:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til liberale erhverv samt boligbebyggelse,
- b. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 25,
- c. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage,
- d. at ingen del af en bygnings ydervæg eller tag er hævet mere end 8,50 m over terræn,
- e. at fjernvarme prioriteres højest som varmforsyningsmetode for bebyggelsen i området.

For område **A 4**, det meste af landsbyen Ommel, gælder følgende rammer for indholdet af lokalplaner:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til omgivelserne.

Det samlede bruttoetageareal for nybyggeri, tilbygning eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksformål må ikke overstige 800 m<sup>2</sup>.

Bruttoetagearealet for dagligvarebutikker må ikke overstige 500 m<sup>2</sup> og 100 m<sup>2</sup> for øvrige butikker. Eksisterende butikker kan udvides op til denne størrelse.

- b. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger:  
25 for ejendomme, der bebygges med parcelhuse,  
35 for ejendomme, der bebygges med dobbelthuse,  
40 for ejendomme, der bebygges med rækkehuse eller lignende,
- c. at ingen del af en bygnings ydervægge eller tag er hævet mere end 8,50 m over terræn,
- d. at eksisterende bevaringsværdige bymiljøer og arkitektonisk og kulturhistorisk værdifulde bygninger bevares.

For område **A 5**, Græsvængevej, gælder følgende rammer for indholdet af lokalplaner:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til omgivelserne.

Det samlede bruttoetageareal for nybyggeri, tilbygning eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksformål må ikke overstige 300 m<sup>2</sup>.

Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>. Eksisterende butikker kan udvides op til denne størrelse.

Eksisterende landbrugsejendomme skal sikres mulighed for fortsat drift med dyrehold og mødding, og ny bebyggelse til boligformål i området skal sikres en rimelig afstand fra staldbygninger og møddinger,

- b. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 25,
- c. at ingen del af en bygnings ydervæg eller tag er hævet mere end 8,50 m over terræn,
- d. at bebyggelsen indpasses i det eksisterende gadebillede for så vidt angår arkitektur og materialevalg,
- e. at antallet af nyopførte boliger i området fastlægges nærmere i lokalplanen, hvor også placeringen af de enkelte boliger fastlægges,
- f. at bebyggelse i området har en sådan placering, anvendelse og udformning at grundvandet ikke udsættes for risiko for forurening. Der henvises til afsnittet om grundvandsbeskyttelse på side 24 og 25.
- g. at udnyttelse/bebyggelse af området først kan ske, når spildevandsforholdene er i orden, dvs. området er omfattet af godkendt spildevandsplan (eller tillæg til spildevandsplanen) og de heri beskrevne aflednings- og rensningsforanstaltninger er gennemført.

For område **B 1**, Vestergade, Peder Skramsgade m.fl.  
**B 2**, nordøstlige bydel  
**B 3**, vestbyen, syd for Møllevejen  
**B 4**, vestbyen omkring Møllevejen  
**B 5** ved Ommelsvejen  
**B 6** ved Ommelsvejen

gælder følgende rammer for indholdet af lokalplaner:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner, bebyggelse til offentlige formål, der skal betjene boligområdet, mindre butikker til områdets daglige forsyning samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til omgivelserne. Herudover kan der foretages de nødvendige udvidelser af den eksisterende varmecentral i område B 3.

Der må kun indrettes butikker i områderne B 3 og B4 i ejendomme med bebyggelse mod Vestergade samt i område B 5.

Det samlede bruttoetageareal for nybyggeri, tilbygning eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksformål må ikke overstige 1.500 m<sup>2</sup> i område B 3, 600 m<sup>2</sup> i område B 4 og 300 m<sup>2</sup> i område B 5

Bruttoetagearealet for møbelforretninger må ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup>, og 250 m<sup>2</sup> for øvrige butikker. Eksisterende butikker kan udvides op til denne størrelse.

- b. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger:  
25 ved ejendomme, der bebygges med parcelhuse,  
35 ved ejendomme, der bebygges med dobbelthuse,  
40 ved ejendomme, der bebygges med rækkehuse eller lignende,
- c. at bebyggelse ikke opføres med mere end 1 etage med udbyttet tagetage, og at ingen del af en bygnings ydervægge eller tag bliver højere end 8,50 m over terræn,
- d. at fjernvarme prioriteres højest som varmeforsyningsmetode for bebyggelsen i området.

## Boligområder

For område **B 3-2** ved Skonnertvej gælder følgende rammer for indholdet af lokalplaner:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner og bebyggelse til offentlige formål samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til omgivelserne,
- b. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger:  
25 for ejendomme, der bebygges med parcelhuse,  
35 for ejendomme, der bebygges med dobbelthuse,  
40 for ejendomme, der bebygges med rækkehuse,
- c. at der ikke foretages udstykning, hvorved der fremkommer grunde på mindre end 400 m<sup>2</sup>,
- d. at bebyggelse ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage, og at ingen del af en bygnings ydervægge eller tag bliver højere end 8,50 m over terræn,
- e. at fjernvarme prioriteres højest som varmforsyningsmetode for bebyggelse i området.

For områderne **C 1**, sydsiden af Ellenet m.m.  
**C 2** øst for Navigationsskolen  
**C 3** syd for Østersøhjemmet  
**C 4** mellem Gasværksvej og Havnegade  
**C 5** nord for Navigationsskolen  
**C 6** vest for Skolen

gælder følgende rammer for indholdet af lokalplaner:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. 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,
- b. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger:  
 25 for ejendomme, der bebygges med parcelhuse,  
 35 for ejendomme, der bebygges med dobbelthuse,  
 40 for ejendomme, der bebygges med kædehuse eller lignende,
- c. at der ikke foretages udstykning hvorved der fremkommer grunde på mindre end 250 m<sup>2</sup>,
- d. at bebyggelse ikke opføres med mere end 1 etage og udnyttet tagetage, og at ingen del af en bygnings ydervægge eller tag bliver højere end 8,50 m over terræn,
- e. at fjernvarme prioriteres højest som varmforsyningsmetode for bebyggelsen i område,
- f. at vej- og stibetjeningen af områderne fastlægges således:

C1: Direkte adgang fra de enkelte parceller til Egehovedvej og Ellenet,  
 C2: Adgang fra de enkelte parceller til ny boligvej med udmunding i Ellenet,  
 C3: Adgang fra de enkelte parceller til Plantagevej med udmunding i Gasværksvej,  
 C4: Adgang fra de enkelte parceller til ny boligvej med udmunding i Gasværksvej samt stiforbindelse til Havnegade,  
 C5: Adgang fra de enkelte parceller til ny boligvej med udmunding i Reberbanen,  
 C6: Området skal primært vejbetjenes fra område D9. Alternativt kan vejbetjening som anført på kortbilag 1 ske fra Møllevejen efter nærmere forhandling med Fyns Amt forud for udarbejdelse af lokalplan for området.

Trafikanter i områderne adskilles ikke, og der etableres ikke fælles friarealer i områderne.

NB: Bemærk særlig de generelle bestemmelser om grundvandsbeskyttelse på siderne 22 og 23.

For områderne **C 9**, Østervænget, Ommel

**C 10**, Æblehaven, Ommel

gælder følgende rammer for indholdet af lokalplaner:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner og bebyggelse til offentlige formål samt til andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan ind-passes i området uden genevirkning for omgivelserne,
- b. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger:  
25 for ejendomme, der bebygges med parcelhuse,  
35 for ejendomme, der bebygges med dobbelthuse,  
40 for ejendomme, der bebygges med rækkehuse,
- c. at der ikke foretages udstykning, hvorved der fremkommer grunde på mindre end 400 m<sup>2</sup>,
- d. at bebyggelse ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage, og at ingen del af en bygnings ydervægge eller tag bliver højere end 8,50 m. over terræn.

## Boligområder omfattet af partiel byplanvedtægt

For område **B 2-1**, Blomsterkvarteret, gælder følgende rammer for indholdet af lokalplaner:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligbebyggelse, og at bebyggelsen består af fritliggende parcelhuse med bolig for 1 familie. Desuden må der drives sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseslejligheder eller beboelseshuse, når virksomheden drives af den der bebor boligen, og områdets karakter af boligområde må ikke brydes,
- b. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 25,
- c. at der ikke foretages udstykning, hvorved der fremkommer grunde mindre end 700 m<sup>2</sup>,
- d. at bebyggelse ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage, og at ingen del af en bygnings ydervægge eller tage bliver højere end 8,50 m over terræn,
- e. at fjernvarme prioriteres højest som varmforsyningsmetode for bebyggelsen i området.

For område **B 3-1** , rækkehusbebyggelse ved Skonnertvej, gælder følgende rammer for indholdet af lokalplaner:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligbebyggelse, og at bebyggelsen består af fritliggende parcelhuse med bolig for 1 familie. Desuden må der drives sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseslejligheder eller beboelseshuse, når virksomheden drives af den, der bebor boligen, og områdets karakter af boligområde må ikke brydes,
- b. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 25,
- c. at der ikke foretages udstykning, hvorved der fremkommer grunde mindre end 700 m<sup>2</sup>,
- d. at bebyggelse ikke opføres med mere end 1 etage med udbyttet tagetage, og at ingen del af en bygnings ydervægge eller tag bliver højere end 8,50 m over terræn,
- e. at fjernvarme prioriteres højest som varmforsyningsmetode for bebyggelsen i området.

## Områder til offentlige formål

For områderne **D 1** ved Det gamle Gasværk  
**D 2**, Græsvænge gamle skole

gælder følgende rammer for indholdet af lokalplaner:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål såsom værksteder, garager, oplagsplads og lignende for kommunale virksomheder samt til almennyttige formål, der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til omgivelserne,
- b. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 60, og at ingen del af en bygnings ydervægge eller tag bliver højere end 8,50 m over terræn,

NB: Bemærk særlig de generelle bestemmelser om grundvandsbeskyttelse på siderne 22 og 23.

For områderne **D 3** ved plejehjemmet Klinten  
**D 4** ved plejehjemmet Østersøhjemmet

gælder følgende rammer for indholdet af lokalplaner:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål såsom plejehjem, ældreboliger samt andre kollektive boligformål. Bebyggelse i område D 3 må tillige anvendes til hotelformål, hvis det ikke er i strid med anden lovgivning,
- b. at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstiger 60,
- c. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 2 etager med udnyttet tagetage, og at ingen del af en bygnings ydervægge eller tag er højere end 10 m over terræn,
- d. at fjernvarme prioriteres højest som varmforsyningsmetode med bebyggelsen i området.

For område **D 5** ved biblioteket i Skolegade gælder følgende rammer for indholdet af lokalplaner:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål såsom bibliotek, læsestue, kontorer, mødelokaler og lignende,
- b. at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 110,
- c. at bebyggelsens højde ikke overstiger 6 m regnet fra terræn og til skæringen mellem ydervægge og tag,
- d. at eksisterende bevaringsværdige bymiljøer og arkitektonisk og kulturhistorisk værdifulde bygninger bevares,
- e. at fjernvarme prioriteres højest som varmforsyningsmetode for bebyggelsen i området.

For områderne **D 6**, Marstal Kirke og dens omgivelser  
**D 7**, Kirkegården ved Ommelsvejen

gælder følgende rammer for indholdet af lokalplaner:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål såsom kirke, kirkegård og lignende,
- b. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 10.

For område **D 8** ved Marstal Navigationsskole gælder følgende rammer for indholdet af lokalplaner:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål såsom skole, idrætsanlæg og andre kulturelle formål samt til kongreshotel/kursuscenter. I tilknytning til institutionerne må der opføres boligbebyggelse af passende omfang, herunder også kollegium eller tilsvarende boliger,
- b. at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 70 for hver enkelt ejendom,
- c. at bebyggelse ikke opføres med mere end 3 etager,
- d. at bebyggelse ikke gives en større højde end 9,5 m over terræn målt efter bygningsreglementets regler,
- e. at fjernvarme prioriteres højest som varmforsyningsmetode for bebyggelse i området.

For område **D 9** ved Skolen og Ærøhallen gælder følgende rammer for indholdet af lokalplaner:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til børneinstitutioner, skole, idrætshal, svømmehal, idrætsanlæg og lignende offentlige formål,
- b. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 40,
- c. at bebyggelse ikke opføres med mere end 2 etager og med større højde end 8,50 m over terræn,
- d. at fjernvarme prioriteres højest som varmforsyningsmetode for bebyggelsen i området.

For området **D 10** ved Rådhusstræde gælder følgende rammer for indholdet af lokalplaner:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål såsom kommunal administration og lignende samt til liberale erhverv,
- b. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 110,
- c. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 2 etager med udnyttet tagetage og at ingen del af en bygnings ydervægge eller tag bliver højere end 12 m over terræn.

For områderne **D 11**, stadion og idrætsanlæg i Marstal  
**D 12**, idrætsanlæg i Ommel  
**D 13**, idræts- og legeområde ved Græsvænge gamle skole

gælder følgende rammer for indholdet af lokalplaner:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

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

NB: Bemærk for område D 11 særlig de generelle bestemmelser om grundvandsbeskyttelse på siderne 5 og 6.

For område **D 14**, rensningsanlæg, gælder følgende rammer for indholdet af lokalplaner:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til rensningsanlæg og lignende anlæg til behandling og rensning af husspildevand,
- b. at der kun opføres den for spildevandsrensningen nødvendige bebyggelse, herunder åbne bassiner, bebyggelse indeholdende tekniske anlæg og bebyggelse, der indeholder folkerum, værksted og oplagsrum,
- c. at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 10,
- d. at bebyggelsen placeres således, at genevirkning i forhold til omgivelserne så vidt muligt undgås,
- e. at ingen del af en bygnings ydervægge eller tag bliver højere end 8,50 m over terræn.

## Fritidsområder

For område **F 1**, rekreativt område i Egehoved, gælder følgende rammer for indholdet af lokalplaner:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at anvendelsen fastsættes til offentligt formål af rekreativ karakter såsom strand og strandeng, skov, campingplads og lignende med de faciliteter, der skønnes nødvendige til betjening af gæsterne,
- b. at bebyggelse i området ikke må finde sted bortset fra:  
nødvendig bebyggelse til campingpladsens drift,  
små badeskure på nærmere fastlagte steder,  
mindre toiletbygninger på nærmere fastlagte steder,
- c. at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 1, og ingen del af en bygnings ydervægge eller tag må være højere end 8,50 m over terræn,
- d. at der reserveres plads til anlæg af omfartsvej syd om Marstal by, og at der sørges for, at der til sin tid kan skabes rimelige adgangsforhold til denne,
- e. at de i punkt b. nævnte små badeskure ikke forsynes med installationer af nogen art, - herunder at der ikke etableres spildevandsafledning fra dem,
- f. at der kun etableres spildevandsafledning til offentlig kloak, vandløb eller havet fra den i punkt b. nævnte bebyggelse til campingpladsens drift i overensstemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplan. Bebyggelsen ligger i spildevandsplanens opland 1 D,
- g. at spildevand fra de i punkt b. nævnte mindre toiletbygninger må afledes til jorden i overensstemmelse med de til enhver tid gældende bestemmelser herfor,
- h. at der ikke udover det i punkterne f. og g. nævnte etableres spildevandsafledning fra området.

For område **F 2**, Erikshale m.v. (Frederiksholmen og sandøen), gælder følgende rammer for indholdet af lokalplaner:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til formål af rekreativ karakter såsom strand og strandeng,
- b. at der ikke sker yderligere bebyggelse af området.

For område **F 3**, areal mellem Ellenet og Egehovedvej, gælder følgende rammer for indholdet af lokalplaner:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til formål af rekreativ karakter såsom lege- og sportsprægede aktiviteter for børn og voksne. Aktiviteterne må ikke være støjende i form af musik eller anden mekanisk eller digital støj.
- b. at bebyggelse og anlæg udformes sådan, at omkringliggende beboelsesområder ikke påføres støjbelastning, der overstiger de til enhver tid af Miljøministeriet fastsatte vejledende støjgrænser for beboelsesområder.
- c. at bebyggelsen placeres således, at øvrige gener i forhold til omgivelserne så vidt muligt undgås,
- d. at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 10,
- e. at ingen del af en bygnings ydervægge eller tag bliver højere end 8,50 m over terræn,
- f. at bebyggelse i området har en sådan placering, anvendelse og udformning at grundvandet ikke udsættes for risiko for forurening. Der henvises til afsnittet om grundvandsbeskyttelse på side 24 og 25.

## Havneområder

For områderne **H 1**, Marstal havn i  
**H 2** rækkefølge fra  
**H 3** syd mod nord  
**H 4**  
**H 5**

gælder følgende rammer for indholdet af lokalplaner:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til havneformål, således at der ikke åbnes mulighed for opførelse af bebyggelse til andre formål end sådanne industri-, værksteds-, håndværks-, handels- og oplagsvirksomheder, som efter indhentet erklæring fra havneudvalget skønnes at have naturlig tilknytning til havnen. Herudover fastlægges anvendelsen til offentlige formål, mindre handels- og restaurationsvirksomheder og lignende, som har tilknytning til havnen. Det bemærkes, at områderne H 2, H 3 og H 5 er næsten fuldt udbyggede med eksisterende virksomheder.

Det samlede bruttoetageareal for nybyggeri, tilbygning eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butikformål må ikke overstige 500 m<sup>2</sup>.

Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 250 m<sup>2</sup>. Eksisterende butikker kan udvides op til denne størrelse.

- b. at det bebyggede areal for hvert område ikke overstiger 50 % af grundarealet,
- c. at bebyggelsen ikke opføres med større højde end 12 m over terræn,
- d. at grunde i de lokale erhvervsområder H 1 og H 4 ikke udstykkes med grunde større end 3.500 m<sup>2</sup>.

## Erhvervsområder

For områderne **I 1** ved Nørremarksvej og Skolevej  
**I 1-1**, Industrivej, Skolevej, Reberbanen og en del af Nørre-  
marksvej

gælder følgende rammer for indholdet af lokalplaner:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- 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 i områderne I 1-1 placeres en varmecentral,
- 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,
- d. at der ikke etableres erhvervsbebyggelse med spildevandsafledning i de dele af område I 1, der er beliggende uden for godkendt kloakopland jf. den til enhver tid gældende spildevandsplan for Marstal Kommune.

NB: Bemærk særlig de generelle bestemmelser om grundvandsbeskyttelse på siderne 22 og 23.

For område **I 1-2** ved Skolevej gælder følgende rammer for indholdet af lokalplaner:

En lokalplan der træffer bestemmelser for området skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til offentligt formål til opførelse og drift af varmforsyningsanlæg, herunder etablering af solfangeranlæg,
- b. at det bebyggede areal i området ikke overstiger 30 % af hver enkelt ejendoms areal. Solfangere anbragt på terræn regnes ikke for bebyggelse,
- c. at bebyggelsens rumfang ikke overstiger  $3 \text{ m}^3$  for hver  $\text{m}^2$  grundareal,
- d. at bebyggelse ikke opføres med større højde end 12 m over terræn bortset fra nærmere angivne bygningsdele, der må opføres indtil kote 39,00 såfremt det ved placeringen sikres, at naboejendomme ikke generes væsentligt af denne højde. Skorstene og antennemaster er ikke omfattet af højdebegrænsningen,
- e. at bebyggelse og anlæg udformes sådan, at grundvandet sikres mod eventuel forurening,
- f. at bebyggelse og anlæg udformes sådan, at omkringliggende beboelsesområder ikke påføres støjbelastning, der overstiger de til enhver tid af Miljøministeriet fastsatte vejledende støjgrænser for beboelsesområder,
- g. at udnyttelse/bebyggelse af området først kan ske, når spildevandsforholdene er i orden, dvs. området er omfattet af godkendt spildevandsplan (eller tillæg til spildevandsplanen) og de heri beskrevne aflednings- og rensningsforanstaltninger er gennemført.

For område **12** ved H. C. Christensensvej gælder følgende rammer for indholdet af lokalplaner:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål (næsten fuldt udbygget eksisterende virksomhed), således at der ikke åbnes mulighed for opførelse af bebyggelse til andre formål end sådan industri-, værksteds, håndværks-, handels-, og oplagsvirksomhed, som efter indhentet erklæring fra havneudvalget skønnes at have en naturlig tilknytning til havnen,
- b. at det bebyggede areal ikke overstiger 50 % af grundarealet,
- c. at det samlede rumfang i bygningerne i området ikke overstiger 4 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> grundareal,
- d. at bebyggelsen ikke opføres i større højde end 15 m. Højden måles fra midte af vej ud for den pågældende grund.

For område **I 3** ved Trousløkkevej gælder følgende rammer for indholdet af lokalplaner:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, ophugnings- og skrotplads, oplag og stationering af materiel og materialer til entreprenør- eller vognmandsvirksomhed og lignende,
- b. at der ikke opføres bebyggelse til andre formål end ophugnings- og lagerformål samt til garager for materiel og vogne,
- c. at bebyggelse ikke opføres med større etageareal end 500 m<sup>2</sup> og med større højde end 7 m over terræn,
- d. at udnyttelse eller bebyggelse af området med spildevandsafledning til følge først kan ske, når spildevandsforholdene er i orden jf. de til enhver tid gældende bestemmelser herom i miljøbeskyttelseslovgivningen.

NB: Bemærk særlig de generelle bestemmelser om grundvandsbeskyttelse på siderne 22 og 23.

For område **I 4** ved Reberbanen gælder følgende rammer for indholdet af lokalplaner:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til bolig- og erhvervsformål som håndværks- og servicevirksomhed inden for reparations, lager-, handels- og transportbrancherne,
- b. at bebyggelsesprocenten for området ikke overstiger 40,
- c. at der ikke opføres bebyggelse med mere end 2 etager, og at bebyggelsens højde ikke overstiger 8,50 m over terræn,
- d. at ubebyggede arealer ikke anvendes på en måde, der virker skæmmende på omgivelserne.

## Feriecenterområde

For område **L 1** ved Egehovedvej/Nederste Midtmarksvej gælder følgende rammer for indholdet af lokalplaner:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastsættes til feriecenter/feriehotel,
- b. at bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke overstiger 25,
- c. at bebyggelse ikke opføres med større højde end 8,5 meter terræn,
- d. at bebyggelsen indpasses i landskabet på en harmonisk måde, og i øvrigt sløres med beplantning med hjemmehørende buske og træer,
- e. at der højst indrettes 200 ferielejligheder samt enkelte boliger for driftspersonale ved virksomheder i området,
- f. at der reserveres plads til anlæg af omfartsvej syd om Marstal by, og at der sørges for, at der til sin tid kan skabes rimelige adgangsforhold til denne,
- g. at området primært vejbetjenes fra Egehovedvej. Alternativt kan vejbetjening ske på anden måde, idet der dog ikke kan forventes tilladelse til direkte adgang til området fra den fremtidige forlægning af landevej 723 syd om Marstal by.
- h. at bebyggelse i området har en sådan placering, anvendelse og udformning at grundvandet ikke udsættes for risiko for forurening. Der henvises til afsnittet om grundvandsbeskyttelse på side 24 og 25,
- g. at udnyttelse/bebyggelse af området først kan ske, når spildevandsforholdene er i orden, dvs. området er omfattet af godkendt spildevandsplan (eller tillæg til spildevandsplanen) og de heri beskrevne aflednings- og rensningsforanstaltninger er gennemført.

### Godkendelsespåtegninger:

Foranstående kapitel 2, Rammer for indholdet af lokalplaner, er godkendt af Marstal Kommunalbestyrelse den 16. december 1997.

Marstal Kommunalbestyrelse, den

Grethe Hansen,  
borgmester

Lars Rud,  
kommunaldirektør