



Ærø Kommune



Lokalplan 9-23

Område til ferieboliger i Ærøskøbing, Ærø Marina

Hvad er en lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan for et område i en kommune. Den fastlægger en række retningslinier for, hvordan et område skal afgrænses, anvendes og indrettes med bebyggelse, veje, friarealer mm.

En lokalplan er bindende for grundejerne inden for området, og den gælder til en ny lokalplan udarbejdes.

Planloven fastlægger en række retningslinier for, hvornår kommunalbestyrelsen skal udarbejde en lokalplan. Det skal den blandt andet, før der gennemføres større udstykninger, byggerier og anlægsarbejder eller nedrives markant bebyggelse, men der skal altid laves en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre, at kommuneplanen kan gennemføres.

Åbenhed i lokalplanlægningen

Loven sikrer, at borgerne har ret til at blive orienteret om indholdet af en lokalplan. Inden en kommunalbestyrelse endeligt kan vedtage en lokalplan, skal den derfor være i offentlig høring i mindst 8 uger. I denne periode kan enhver kommentere lokalplanen.

Når høringen er slut, behandler kommunalbestyrelsen kommentarerne og vurderer, om nogle af kommentarerne giver anledning til at ændre lokalplanen, inden den vedtages endeligt.

I høringsperioden har Fyns Amt og en række overordnede myndigheder mulighed for at kontrollere, om forslaget er i overensstemmelse med regionplan og kommuneplan og at komme med deres kommentarer til planen.

En lokalplan må ikke være i uoverensstemmelse med den overordnede planlægning. Er det tilfældet kan overordnede myndigheder nedlægge veto overfor en lokalplan, så den ikke kan vedtages, før myndigheder og kommune har forhandlet lokalplanens indhold på plads.

Henvendelser til Ærø Kommune om nærværende lokalplan kan ske på telefon 6352 5000.

Ærø Kommune - Lokalplan 9-23

Område til ferieboliger i Ærøskøbing, Ærø Marina

Indhold

Lokalplanens redegørelse

Baggrund
Eksisterende forhold
Lokalplanens indhold

Forhold til anden planlægning

Regionplan 2001/Regionplanforslag 2005 for Fyns Amt
Kommuneplanlægning
Anden kommunal planlægning
Lokalplanens gennemførelse

Bestemmelser for lokalplan 9-23

1. Lokalplanens formål
2. Områdets afgrænsning, udstykning og zonestatus
- 3 Områdets anvendelse
4. Bebyggelsens omfang og placering
5. Bebyggelsens ydre fremtræden
6. Vej- og parkeringsforhold
7. Ledninger og antenner
8. Ubebyggede arealer
9. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse
10. Lokalplanens retsvirkninger
11. Vedtagelsespåtegning

Kort 1: Lokalplankort

Tillæg 9-23 til kommuneplan

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens redegørelse består af to dele.

I denne første del redegøres for baggrunden for at udarbejde lokalplanen, de eksisterende forhold og en beskrivelse af lokalplanens indhold, og endelig dens forhold til anden planlægning, både den overordnede og kommunens egen.

Den anden del er lokalplanens bestemmelser med kortbilag, og det er lokalplanens juridisk bindende del.

Baggrund

Lokalplanområdet har siden 1976 været planlagt og anvendt til hotel- og ferieformål. Lejlighederne blev i 2003 udstykket i hotelejerlejligheder med fortsat pligt til udlejning, men med en ret for ejerne til også selv at kunne anvende boligerne i et vist omfang.

På grund af skattemæssige begrænsninger, er de hotelejerlejligheder, som ejes af private, ikke blevet lejet ud i fuldt omfang. Det er lokalplanens formål at udvide anvendelsesmuligheder fra kun hotelformål til også at kunne anvendes til rekreative ferielejligheder i byzone.

Lejligheder, som overgår til rekreative ferielejligheder vil uden begrænsninger fra skatteregler eller sommerhuslovgivningens regler om tidsbegrænset udlejning kunne udlejes året rundt. Det er kommunalbestyrelsens opfattelse, at bynære ferieboliger vil styrke helårsturismen på øen. Derfor fastlægger lokalplanen også, at boligerne ikke må anvendes til helårsformål.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i byzone og indeholder 37 lejligheder opført som rækkehuse og en tidligere centerbygning. Området er fuldt udbygget og er inden for de seneste år gennemgået en omfattende reovering.



Lokalplanens indhold

Lokalplanens primære opgave er at ændre byggeriets anvendelse fra hotelformål til ferieformål.

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse udvides fra i dag hotel-, kursus- og lignende formål til også at kunne anvendes til ferieformål i byzone, således at lejlighederne kan udtages af hoteldriften og i stedet anvendes som ferielejligheder.

Ejerlejlighedernes indehavere kan vælge at opretholde deres nuværende status eller skifte, men det vil ikke være muligt at konvertere tilbage igen.

Områdets bebyggelse

Lokalplanen medfører ikke i sig selv nogen bygningsmæssige ændringer eller udvidelser, som ikke er mulige i henhold til den byplanvedtægt, bebyggelsen er opført efter.

Vej- og parkeringsforhold

Der kan ikke køres frem til de enkelte boliger. Vejadgang til området sker fra Strandvejen til en fællesparkering, hvorfra man går til boligerne ad områdets interne stræder.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplan 2001 for Fyns Amt

Lokalplanen strider ikke mod Regionplan 2001 eller forslag til Regionplan 2005 for Fyns Amt.

Miljøredegørelse

Kommunen har efter lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov 316 af 5. juni 2004) vurderet, at da lokalplanen ikke medfører muligheder for nyanlæg skal der ikke foretages miljøvurdering.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet ligger i rammeområder 5E2 kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne, idet områdets anvendelse ændres fra henholdsvis erhvervsformål til ferieformål.

Lokalplanforslaget ledsages derfor af et tillæg (nr. 9-23) til Ærøskøbing Kommunes kommuneplan. Tillægget er vist bagest i lokalplanforslaget.

Området er desuden omfattet af eksisterende byplanvedtægt nr. 2, som bortfalder med vedtagelsen af nærværende lokalplan 9-23.

Anden kommunal planlægning

Støj

Der er ikke i lokalplanområdets omgivelser virksomheder eller andre støjkilder, som vil kunne belaste området.

Teknisk forsyning

Området er omfattet af spildevandsplan for Ærø Kommune.

Områdets 37 huse opvarmes med el, medens centerbygningen er tilsluttet fjernvarme.

Bestemmelser for lokalplan 9-23

Område til ferieboliger i Ærøskøbing, Ærø Marina

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer) fastlægges herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

- a. Formålet med lokalplanen er at udlægge et område til ferieboliger i byzone.
- b. Området må ikke anvendes til helårsbeboelse.

2. Områdets afgrænsning, zonestatus og udstykning

- a. Området afgrænses som vist på kortbilag og omfatter matr.nr. 87-n, Ærøskøbing Markjorder, samt alle parceller, som efter den 1. januar 2006 udstykkes fra ejendommen.
- b. Området ligger i byzone.

3. Områdets anvendelse

- a. Området må kun anvendes til ferieformål og hotelformål, herunder til kursusformål.
- b. Inden for områderne må opføres bygninger, der naturligt ligger inden for rammerne af områdets anvendelse.
- c. Der må ikke i området drives sådan virksomhed, som med sin aktivitet eller udseende bryder med karakteren af den omkringliggende bebyggelse.

4. Bebyggelsens omfang og placering

- a. Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 40.
- b. Bebyggelse må opføres i op til 7,5 meters højde over færdigt terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- c. Facaders højde fra terræn til skæring med tagflade må ikke overstige 3 meter.
- d. Bygningers højde må ikke overstige 1,4 gange afstanden til skel mod omgivelserne med mindre andet bestemmes af vejbyggelinie:

- 12,5 meter fra Vestre Allés midte og
- 8,5 meter fra Sygehusvejens midte.

5. Bebyggelsens ydre fremtræden

- a. Facader skal opføres i teglsten med overflade som blank mur eller vandskuret og malet i farver inden for den organiske jordfarveskala eller hvid.
- b. Tage udføres i ikke-reflekterende materialer. Solfangeranlæg kan opsættes, når anlægget ikke kan ses fra omgivelserne og ikke udføres af reflekterende materiale.
- c. Skiltning og reklamering må kun finde sted efter tilladelse fra Ærø Kommune.

6. Vej- og parkeringsforhold

- a. Området skal vejbetjenes fra Strandvejen.
- b. Den eksisterende parkeringsplads må ikke nedlægges eller indskrænkes i omfang.

7. Ledninger og antenner

- a. Ledninger skal fremføres som jordkabler.
- b. Der må ikke opsættes tagantener i området. Eventuelle parabolantener skal opsættes på facader eller terræn så parabolens centrum ikke er mere end 1 meter over terræn og således, at de ikke er synlige fra omgivelserne.

8. Ubebyggede arealer

- a. Ubebyggede arealer udlægges med græs og bede af buske.

9. Aflysning af byplanvedtægt nr. 2

- a. Med offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan aflyses den eksisterende byplanvedtægt nr. 2.

10. Lokalplanens retsvirkninger

- a. Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen kan ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- b. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.
- c. Privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.
- d. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.
- e. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af,

at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges fastholdt ved lokalplanen.

- f. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kræver tilvejebringelse af en ny lokalplan.

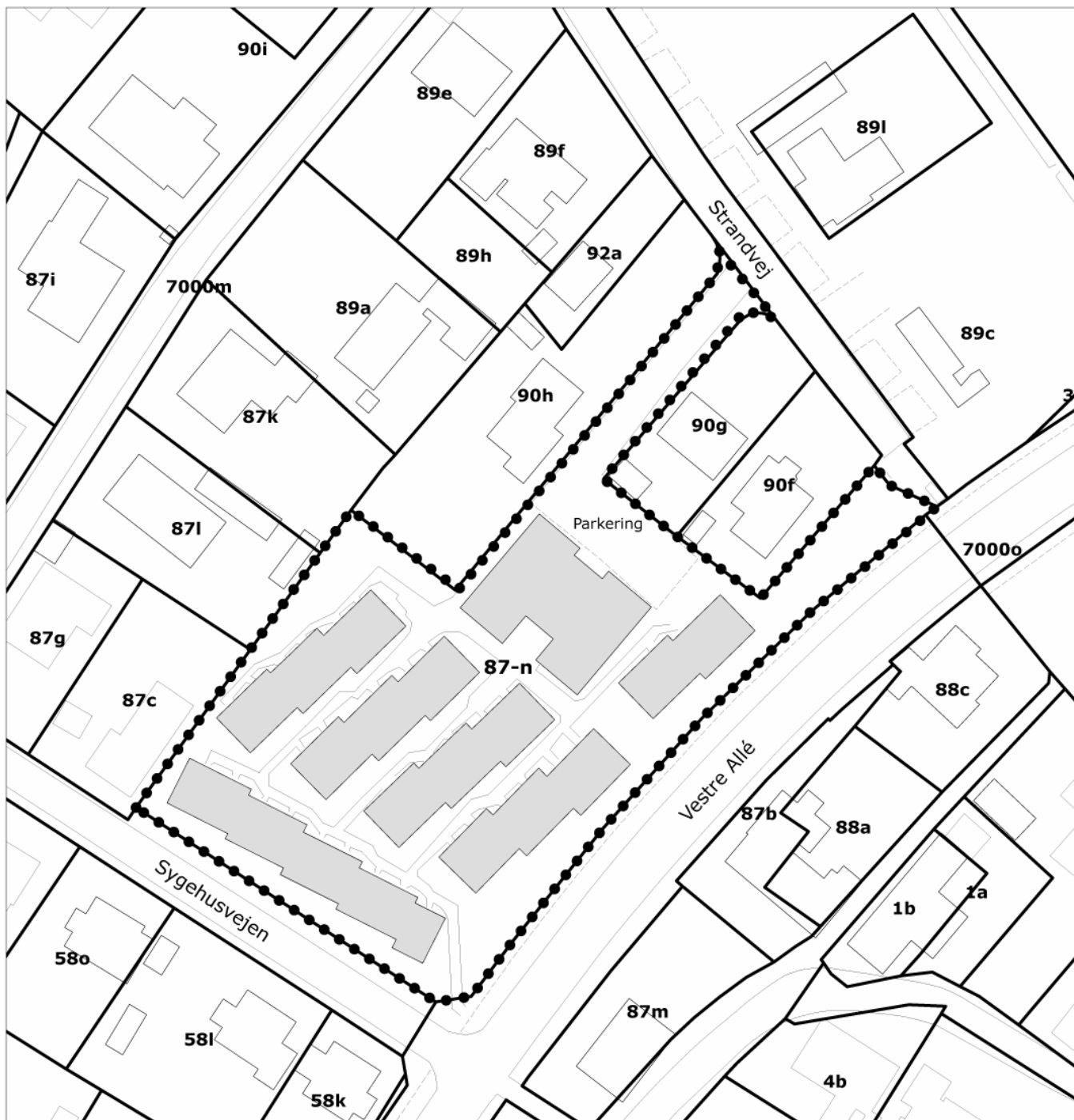
11. Vedtagelsespåtegning

Lokalplan 9-23 er endeligt vedtaget til offentliggørelse af Ærø Kommunalbestyrelse på mødet den 16. maj 2006.

Jørgen Otto Jørgensen
borgmester

Lars Rud
kommunaldirektør

Kort 1



- Lokalplangrænse
- 58k Matrikelnummer
- Eksisterende bebyggelse

Forslag til
Lokalplan 9-23
for Ærø Marina
Ærø Kommune

Mål 1:1000

Tillæg nr. 9-23 til Ærøskøbing Kommuneplan 1996-2008

Tillægget udarbejdes for at muliggøre gennemførelse af lokalplan 9-23 for et område til ferie- og hotelformål. Tillægget er endeligt vedtaget samtidig med lokalplanens vedtagelse.

De eksisterende rammer for lokalplanlægningen i område 5E2 forudsætter, at en lokalplan skal sikre områdets anvendelse til:

- erhvervsformål, således at der kun må opføres hotel- og restaurationsvirksomhed, bygninger til undervisnings- og kulturformål, samt andre offentlige eller private institutioner efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse, og som ikke medfører særlige gener i form af forurening.



Rammebestemmelser for område 5E2:

En lokalplan for området skal sikre,

- at området anvendes til hotel- og restaurationsformål samt ferieboliger,
- at området ikke anvendes til helårsbeboelse,
- at bebyggelsesprocenten for området ikke overstiger 50% og
- at bebyggelsen højst opføres i én etage og i en største højde af 8,5 m.