



**AERØ
KOMMUNE**

Lokalplan 125-2

Klinten



Forslag til kommuneplantillæg 125-2

Forord til lokalplanforslaget

Lokalplanforslaget består af:

En *redegørelse*, der beskriver planforslagets baggrund, forholdet til omgivelserne mv. Her findes også en oversigt over tilladelser fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen, der kan være nødvendige for gennemførelsen af eventuelle byggerier eller ændrede anvendelser.

Bindende lokalplanbestemmelser med kortbilag, der sammen med blandt andet byggelovens bestemmelser, regulerer områdets omformning og anvendelse.

Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der gennemføres en screening af planer, der har betydning for fysiske arealer for at se, om der er behov for at gennemføre en egentlig miljøvurdering af planen. Ved en indledende miljøvurdering (screening) af planen er der foretaget en vurdering af, hvorvidt lokalplanen har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder (bl.a. kultur, trafik, befolkning og naturbeskyttelsesinteresser).

Lokalplanen skønnes at have en uvæsentlig påvirkning af miljøet. Vurderingen er derfor, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering. Dette begrundes med:

- at planen omfatter et mindre område på lokalt plan.
- at planen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.
- at planen ikke omfatter projekter, som nævnt i lovens bilag 4.

Afgørelsen er truffet i henhold til § 4 stk. 1 i lov nr. 316 af 5. maj 2004 om miljøvurdering af planer og programmer. Afgørelsen kan påklages efter reglerne i planloven.

Klagevejledning til afgørelsen om miljøvurdering

I henhold til Planlovens § 58, stk. 1 nr. 4 kan kun retlige spørgsmål påklages. Klageberettiget er miljøministeren, enhver med retlig interesse i sagens udfald, samt visse landsdækkende foreninger og organisationer. Klage sendes til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 4., 1360 København K eller på mail til nkn@nkn.dk. Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden **4** uger fra forslagets offentliggørelse. Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af klagen, at klager indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende klageren en opkrævning på gebyret. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke inden for den for den fastsatte frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk. Gebyret tilbagebetales, hvis der gives helt eller delvis medhold i klagen. Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra forslagets offentliggørelse.

Indholdsfortegnelse

Vejledning.....	4
Hvad er en lokalplan?	4
Hvornår laves der lokalplan?	4
Lokalplanforslaget og offentlighedsperioden	4
Klageadgang	5
Redegørelse.....	6
1 Lokalplanens baggrund	6
2 Eksisterende forhold	6
3 Lokalplanens indhold	6
4 Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	6
5 Planlægning i kystnærhedszonen	7
6 Trafikplanlægning	7
Forord til kommuneplantillæg 125-2	8
Kommuneplantillæg 125-2	9
1 Lokalplanens formål	10
2 Lokalplanområde og zonestatus	10
3 Områdets anvendelse	10
4 Udstykning	10
5 Bevaring af eksisterende bebyggelse	10
6 Bebyggelsens omfang og placering.....	10
7 Bebyggelsens udseende.....	11
8 Ubebyggede arealer.....	11
9 Tekniske anlæg.....	11
10 Miljø.....	11
11 Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	11
12 Den endeligt vedtagne lokalplans retsvirkninger	12
Vedtagelsespåtegning.....	12
Kortbilag 1	13

Vejledning

Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område og give borgerne og kommunalbestyrelsen mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og hovedstruktur.

En lokalplan er en plan, hvori kommunalbestyrelsen kan fastsætte bindende bestemmelser for et område, f.eks. om:

- anvendelse
- udstykning
- vej- og stiforhold
- placering og udformning af bebyggelsen
- materialer og skiltning
- bevaring af bygninger og landskabstræk
- sikring af friarealer
- fællesanlæg

Hvornår laves der lokalplan?

Planloven bestemmer, at kommunalbestyrelsen har *pligt* til at lave lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Kommunalbestyrelsen har *ret* til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

Lokalplanforslaget og offentlighedsperioden

Når kommunalbestyrelsen har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer.

Bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer skal indgives skriftligt til:

Ærø Kommune, Teknisk afdeling, Statene 2, 5970 Ærøskøbing

Når offentlighedsperioden er slut vurderer kommunalbestyrelsen, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages planen endeligt.

Hvis kommunalbestyrelsen, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Klageadgang

Når en lokalplan og evt. tilhørende miljørapport er endeligt vedtaget kan enhver med retlig interesse i sagens udfald, klage til Naturklagenævnet, hvis klager mener, at der er truffet beslutninger i strid med lovgivningen. Det vil sige, at der kun kan klages over retlige spørgsmål. Der kan altså ikke klages, hvis man blot er uenig i planen og miljørapportens indhold. Retlige spørgsmål er bl.a.:

- om planen er tilvejebragt i overensstemmelse med planlovens procedureregler om borgerinddragelse mv.
- om der er uoverensstemmelse mellem lokalplan, kommuneplan og regionplan
- om planloven, regionplanen og kommuneplanen er fortolket korrekt
- om et byggeprojekt er lokalplanpligtigt
- om almindelige forvaltningsretlige regler vedrørende habilitet, partshøring, ligebehandling m.m. er fulgt
- om kommunens afgørelse af, om lokalplanen er omfattet af kravet om miljøvurdering af planer, er korrekt
- er indholdskravene til miljøvurdering overholdt

Klager over en afgørelse har normalt ikke opsættende virkning, men udnyttelsen af afgørelsen sker på eget ansvar, da Naturklagenævnet kan ændre afgørelsen.

Skriftlig klage skal indgives til:

Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K.

Klagefristen er 4 uger, regnet fra datoen for den offentlige bekendtgørelse.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af en klage, at der indbetales et gebyr på 500 kr. Gebyret tilbagebetales, hvis klager får helt eller delvis medhold. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende en opkrævning på gebyret. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside: www.nkn.dk.

Ønskes et spørgsmål prøvet ved domstolene, skal sag anlægges inden 6 måneder fra den offentlige bekendtgørelse af planen.

Redegørelse

1 Lokalplanens baggrund

Ærø kommunalbestyrelse har truffet beslutning om, at ejendommen skal udbydes til salg. Kommunalbestyrelsen har ønsket udarbejdet en lokalplan samt et kommuneplantillæg der udvider mulighederne for bygningernes anvendelse. Bygningerne har oprindeligt været opført som privat bolig for. Ejendommen blev i 1935 foræret til kommunen. Marstal Kommune byggede den om til plejehjem og opførte i 1970 en tilbygning mod Strandvejen som udvidelse af plejehjemmet. Plejehjemmet blev nedlagt i 1993. som plejehjem og har herefter været anvendt som bolig for studerende og som ældreboliger. Bygningerne ejes af Det ærøske Boligselskab og Ærø kommune.

Bygningen er beliggende centralt mod Østersøen og med denne placering direkte mod havet, har det altid været en meget synlig og markant bygning, der ses ved indsejlingen til Marstal. Det er Kommunalbestyrelsens opfattelse, at det vil være til stor skade, ikke blot for den pågældende bygning, men for hele oplevelsen fra søsiden, hvis den oprindelige bygning bliver nedrevet.

2 Eksisterende forhold

Beliggenhed og bebyggelse

Lokalplanområdet består af 2 ejendomme. Der er et bruttoetageareal på henholdsvis 856 m² og 1218 m².

3 Lokalplanens indhold

I lokalplanen fastlægges bestemmelse for områdets:

Anvendelse

Vej- og Parkeringsforhold

Bebyggelse

Der er fastlagt en øget bebyggelsesprocent øget i forhold til eksisterende bebyggelsesprocent for hele området, for at muliggøre mindre udvidelser af de eksisterende bygninger. Bestemmelsen i punkt 4 er tænkt for at sikre en planlægning for ejendommen, såfremt den nye del af Klinten nedrives. Lokalplanen åbner ikke mulighed for større byggerier, hvis ikke der sker en nedrivning af eksisterende bygninger.

4 Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Regionplan

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplan 2005, som pr. 01.01. 2007 er ophøjet til landsplandirektiv.

Kommuneplan

Lokalplanområdet ligger i rammeområde D3. Da der ikke er overensstemmelse mellem lokalplanforslaget og kommuneplanens rammebestemmelse, er der udarbejdet et tillæg til kommuneplanen.

Kommuneplantillæg

Den eksisterende kommuneplanramme fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål såsom plejehjem, ældreboliger samt andre kollektive boligformål. Bebyggelsen må tillige anvendes til hotelformål, hvis det ikke er i strid med anden lovgivning. Kommuneplantillægget giver bredere rammer for anvendelsen, idet ejendommen bl.a. også må anvendes til boligformål.

Det vurderes, at der er tale om en mindre ændring (jf. planlovens § 23c), hvorefter der ikke skal indkaldes ideer og forslag.

Spildevandsforhold

Området er omfattet af Ærø kommunes spildevandsplan. Området er fælleskloakeret.

5 Planlægning i kystnærhedszonen

Området er beliggende i kystnærhedszonen. Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen (planlovens § 5 a, stk. 4). Lokalplanen vil påvirke kystlandskabet, hvis den nyeste bygning bliver revet ned og erstattet af andet byggeri. Det vurderes ikke at evt. nybyggeri vil påvirke kystlandskabet i negativ retning, idet der er optaget bestemmelser i lokalplanen, som sikrer at nybyggeri tilpasses til eksisterende byggeri. Der er ikke skabt mulighed med lokalplanen for væsentlig forøgelse af etagearealet på ejendommene.

6 Trafikplanlægning

Med lokalplanen fastholdes den nuværende vej- og gadestruktur langs Strandvejen. Der lægges ikke op til nogen ændring af vejforløb. Stiforbindelsen fra Arnekrogen til Strandvejen ejers fortsat af Ærø Kommune og har status som offentlig vej og sti. Det er ikke mulighed for udkørsel til Strandvejen fra lokalplanområdet.

Forord til kommuneplantillæg 125-2

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplan rammerne D3.

Bebyggelsesprocenten er ændret i forhold til den eksisterende kommuneplanrammer. I de eksisterende rammer var bebyggelsesprocenten fastsat til 60 og i de nye rammer er den fastlagt til 70. Begrundelsen for dette er, at den eksisterende bebyggelsesprocent er henholdsvis 67 og 70. Bestemmelserne er revideret idet de eksisterende rammer bl.a. ikke muliggjorde ejendommen anvendt til beboelse.

Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der gennemføres en screening af planer, der har betydning for fysiske arealer for at se, om der er behov for at gennemføre en egentlig miljøvurdering af planen.

En screening af planen viser på alle punkter, at en realisering af planen kun vil give ubetydelige påvirkninger af miljøet i og omkring området.

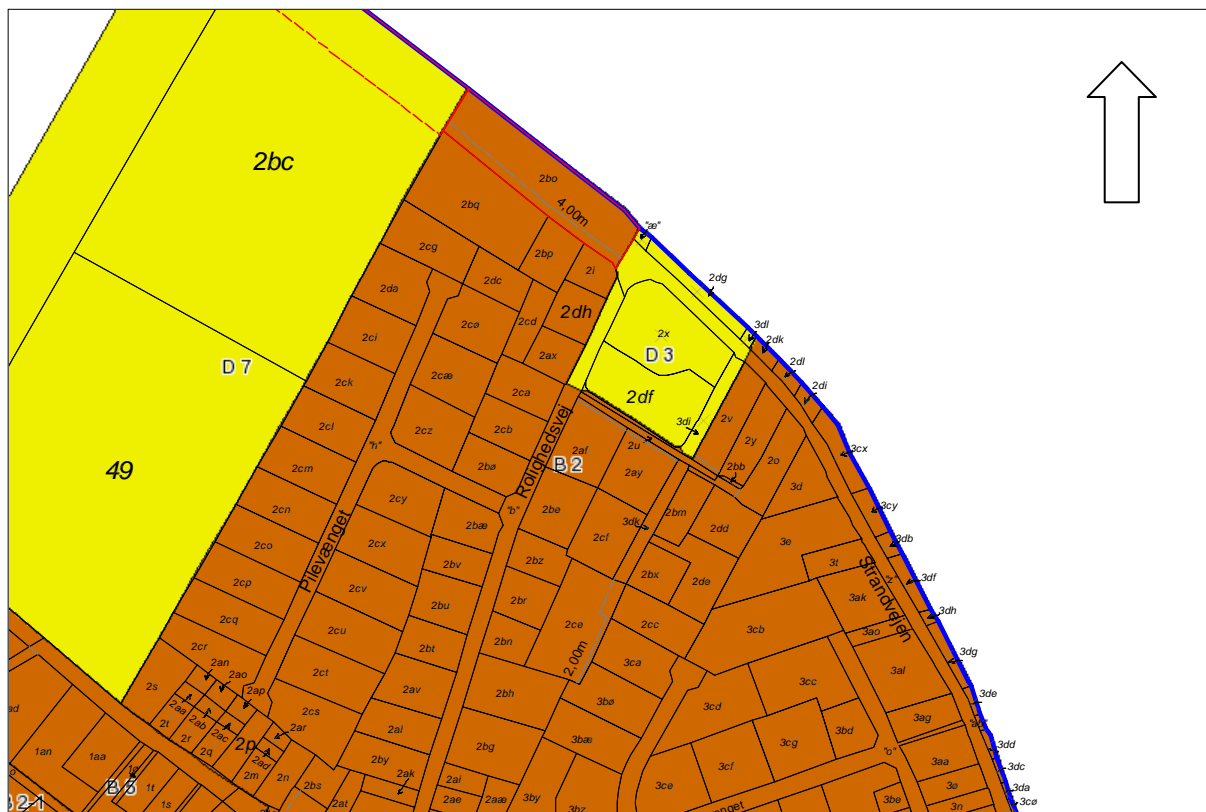
Begrundelsen herfor er, at det kun drejer sig om en justering af kommuneplanrammerne for et mindre område og planen åbner ikke mulighed for yderligere bebyggelse.

Afgørelsen er truffet i henhold til § 4 stk. 1 i lov nr. 316 af 5. maj 2004 om miljøvurdering af planer og programmer. Afgørelsen kan påklages efter reglerne i planloven.

Klagevejledning til afgørelsen om miljøvurdering

I henhold til Planlovens § 58, stk. 1 nr. 4 kan kun retlige spørgsmål påklages. Klage berettiget er miljøministeren, enhver med retlig interesse i sagens udfald, samt visse landsdækkende foreninger og organisationer. Klage sendes til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 4., 1360 København K eller på mail til nkn@nkn.dk. Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden **4** uger fra forslaget offentliggøres. Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af klagen, at klager indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende klageren en opkrævning på gebyret. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke inden for den fastsatte frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk. Gebyret tilbagebetales, hvis der gives helt eller delvis medhold i klagen. Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra forslaget offentliggøres.

Kommuneplantillæg 125-2



En lokalplan for området skal udarbejdes efter følgende rammebestemmelser for område D3

- At fastlægge områdets anvendelse til formål, der kan indpasses i et boligområde uden genevirkning, herunder boligformål, hotel, liberalt erhverv og undervisningsinstitution, behandlingsinstitutioner, ældreboliger og andre kollektive boformål.
- At bebyggelsesprocenten ikke overstiger 70.
- At bygningshøjden fastlægges til højst 2 etager med udnyttet tagetage og således at ingen del af bygningen er højere end 10,0 m over terræn
- At fjernvarme prioriteres højst som varmforsyningsmetode for bebyggelsen i området.

Lokalplanbestemmelser

I henhold til lov om planlægning (Miljøministeriets lovbekendtgørelse nr. 813 af 21-6-2007) fastsættes følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1 Lokalplanens formål

Formålet med denne lokalplan er:

- 1.1 At fastlægge områdets anvendelse til formål, der kan indpasses i et boligområde uden genevirkning, herunder boligformål, hotel, liberalt erhverv og undervisningsinstitution, behandlingsinstitutioner, ældreboliger og andre kollektive boformål.
- 1.2 At sikre at den oprindelige bygning bevares og eventuelle tilbygninger/nybyggeri tilpasses den oprindelige bygning.

2 Lokalplanområde og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel 2x, 2df og 2dg, Landsbyen.
- 2.2 Lokalplanen medfører ingen ændring i områdets status. Området forbliver dermed i byzone.

3 Områdets anvendelse

- 3.1 Områdets anvendelse til formål, der kan indpasses i et boligområde uden genevirkning, herunder boligformål, hotel, liberalt erhverv og undervisningsinstitution, behandlingsinstitutioner, ældreboliger og andre kollektive boformål.
- 3.2 Matr. nr. 2dg, Landsbyen er beliggende på vandsiden af Strandvejen, arealet må ikke benyttes til nogen for bebyggelse. Der kan dog tillades henstilling af kajaker, åbne joller og lignende (ikke kølbåde) i perioden 1. oktober til 1.maj.

4 Udstykning.

- 4.1 Eventuel yderligere udstykning skal foretages således, at der ikke fremkommer en grundstørrelse på mindre end 700 m². Udstykning og arealoverførsel må kun ske med kommunalbestyrelsens tilladelse. Dette gælder dog ikke for udstykning til eventuelle ejerlejligheder.

5 Bevaring af eksisterende bebyggelse.

- 5.1 Den eksisterende oprindelige bygning "Klinten" mrk. A på kortbilag 1 må ikke nedrives eller ombygges så bygningens karakter og ydre fremtræden ændres væsentlig.

6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Fremtidig ny bebyggelse i forbindelse med eksisterende bygninger kan opføres i 2 etager med udnyttet tagetage og en taghældning mellem 40 og 50 grader. Ingen del af bygningens højde må overstige 10 m.
- 6.2 Ved den i punkt 6.1. nævnte bebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 70.
- 6.3 Ved nye, fritliggende eller kæderækkehuse eller dobbelthuse kan der dog ikke tillades større bebyggelsesprocent end 40 samt 1 etage med udnyttet tagetage.

- 6.4 Garager, carporte og lignende småbygninger kan dog udføres med anden taghældning.
- 6.5 Nybyggeri i området skal udføres med en sokkelkote på mindst 1,74 m DVR90

7 Bebyggelsens udseende

- 7.1 Udvendige bygnings sider skal udføres som blank teglstensmur eller pudset murværk. Dog kan mindre bygningsdele såsom kvistflunker udføres af andet materiale.
- 7.2 Tagdækning skal udføres i sorte eller røde tagsten.
- 7.3 Vinduer, der udskiftes skal udføres med originale formater og sprosseinddelinger i overensstemmelse med bygningens oprindelige stil.
- 7.4 Garager, carporte og lignende småbygninger kan dog udføres af andre materialer
- 7.5 Nybygning og om- og tilbygning skal udføres i overensstemmelse med og i respekt for den eksisterende bebyggelse, og således at der opretholdes en arkitektonisk helhed.

8 Ubebyggede arealer

- 8.1 Ejendommen har vejadgang til Rølighedsvej samt til Arnekrogen. Der må ikke etableres adgang for kørende færdsel til Strandvejen.
- 8.2 Der skal indrettes parkeringspladser på ejendommenes arealer med et af kommunalbestyrelsen godkendt antal p-pladser under hensyntagen til ejendommen anvendelse.
- 8.3 Vejarealet matr. 3di, Landsbyen er offentlig vej/ sti for gående til Strandvejen. Der må ikke etableres adgang fra lokalplanområdet til denne vej for andet end gående.

9 Tekniske anlæg

- 9.1 Eventuelle parabolantener skal placeres så tæt ved jorden som muligt.
- 9.2 Ejendommene skal være tilsluttet fjernvarmeforsyningen.

10 Miljø

- 10.1 Ejendommen ligger indenfor byzone og dermed omfattet af områdeklassificeringen pr. 1.1.2008 iflg. jordforureningsloven § 50 a, hvorefter ejendommen som udgangspunkt er at betragte som lettere forurenet. Det betyder, at der ikke kan flyttes jord fra ejendommen uden anmeldelse til kommunen.

11 Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

- 11.1 Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.
- 11.2 Efter udløbet af indsigelsesfristen kan kommunalbestyrelsen tillade, at ejendomme bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke er lokalplanpligtigt.
- 11.3 De midlertidige retsvirkninger gælder indtil den endeligt vedtagne eller godkendte lokalplan er offentligt bekendtgjort, dog længst i 1 år efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget.
- 11.4 Lokalplanforslaget bortfalder, hvis det ikke er endeligt vedtaget inden 3 år fra offentliggørelsen

12 Den endeligt vedtagne lokalplans retsvirkninger

- 12.1 Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan, må der ikke retsligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre dispensation meddeles efter reglerne i §§ 19 eller 40 i planloven.
- 12.2 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens bestemmelser kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.
- 12.3 Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg eller bygninger m.v., der er indeholdt i planen.

Vedtægelsespåtegning

Forslag til kommuneplantillæg og lokalplan er vedtaget i Ærø Kommunalbestyrelse d. 15-10-2008

Jørgen Otto Jørgensen
Borgmester

/

Lars Rud
Kommunaldirektør

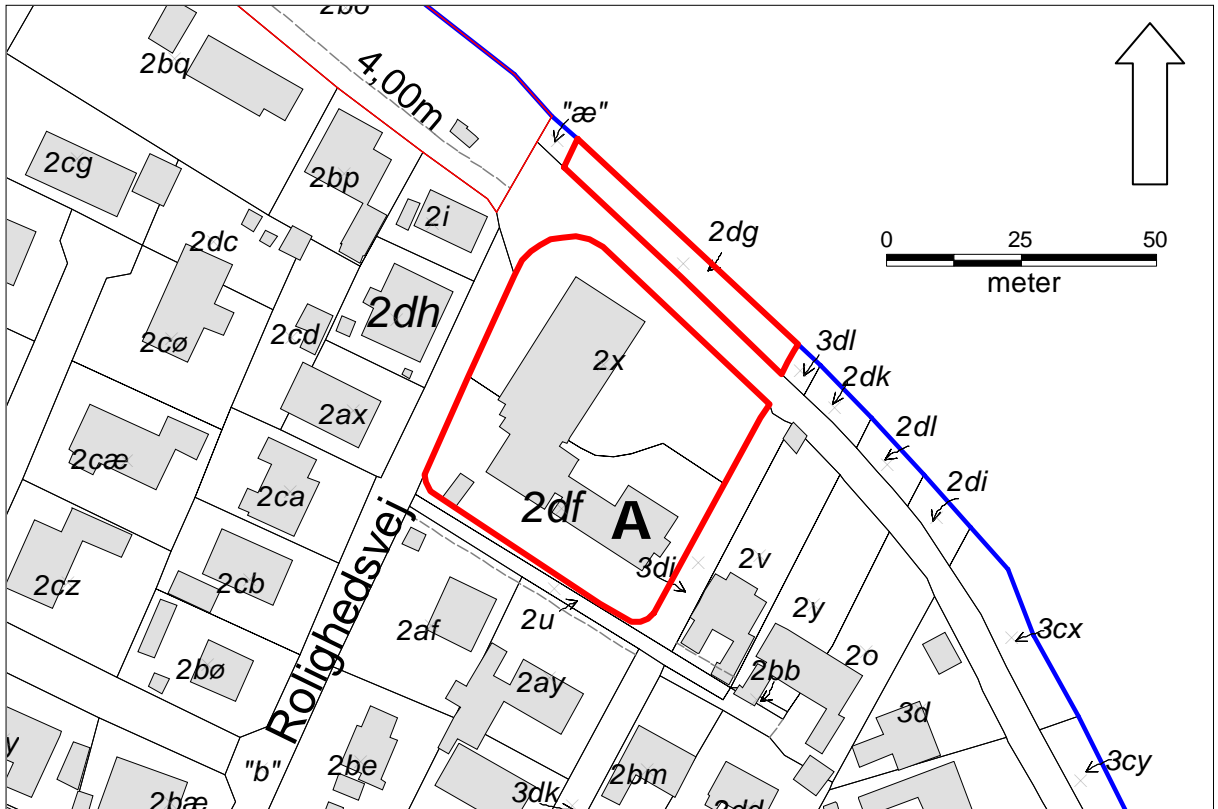
Kommuneplantillæg og lokalplan er endeligt vedtaget af Ærø Kommunalbestyrelse d. 12-2-2009

Jørgen Otto Jørgensen
Borgmester

/

Lars Rud
Kommunaldirektør

Kortbilag 1



Matrikelkort, lokalplanområdet er vist med fed streg