

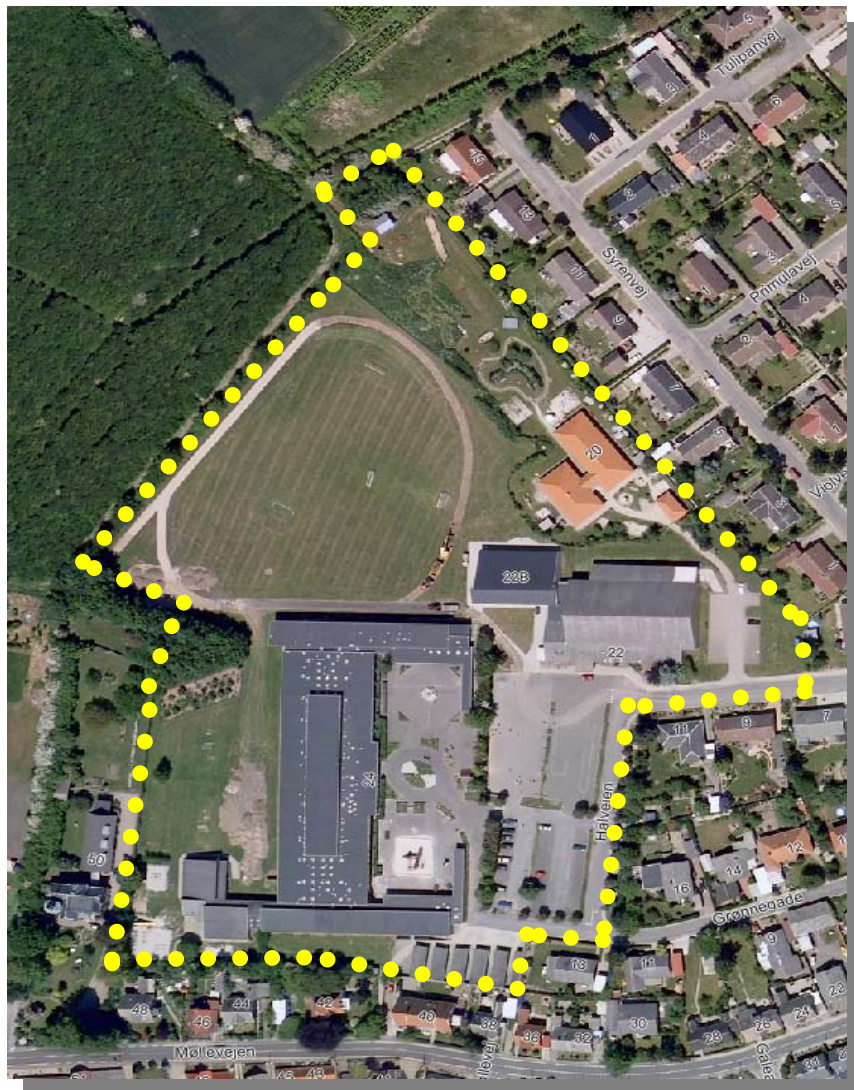


**AERØ
KOMMUNE**

Lokalplan 125-1

for

et område ved Marstal skole



Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	2
Vejledning.....	3
1. Hvad er en lokalplan?	3
2. Hvornår laves der lokalplan?.....	3
3. Lokalplanforslaget og offentlighedsperioden.....	3
4. Klageadgang.....	4
Redegørelse.....	5
1. Lokalplanens indhold	5
2. Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	5
3. Planlægning i kystnærhedszonen	5
4. Nødvendige tilladelser/dispensationer fra andre myndigheder.....	5
5. Miljøscreening	6
Lokalplanbestemmelser	7
1. Lokalplanens formål	7
2. Lokalplanområde og zonestatus	7
3. Områdets anvendelse	7
4. Bebyggelsens omfang og placering.....	7
5. Bebyggelsens udseende	8
6. Ubebyggede arealer.....	8
7. Tekniske anlæg.....	8
8. Ophævelse af lokalplan.....	8
9. Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	8
10. Den endeligt vedtagne lokalplans retsvirkninger	9
Vedtagelsespåtegning.....	10
Kortbilag 1	11
Bilag 2	12

Vejledning

1. 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

2. 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.

3. 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.

4. 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 du kun kan klage over retlige spørgsmål. Du kan altså ikke klage, hvis du 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 du får helt eller delvis medhold. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende dig 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 indhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser for det område der er indrammet med kraftig linie på kortbilag 1. Lokalplanen går ud på at sikre områdets hidtidige udnyttelse til skole, børneinstitutioner samt idrætsformål under størst mulig hensyntagen til den omkring liggende boligbebyggelse. Lokalplanen giver mulighed for at bygge nye bygninger i området til offentlige formål.

2. Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplan

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen for Marstal kommune 1996-2008, hvor området er udlagt til offentlige formål.

Skovbyggelinie

Skovbyggelinien er på 300 m. regnet fra skovbrynet af bl.a. en offentlig skov - i dette tilfælde Toftegårdsskoven. Med den endelige vedtagelse af lokalplan 125-1 ophæves skovbyggelinien for matr. nr. 1 am, Landsbyen.

Drikkevandsinteresser

Området er i Fyns Amts regionplan 1993-2005 udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser. Den aktuelle og fremtidige anvendelse udgør ingen risiko for grundvandsforurening.

Zoneforhold

Området ligger i byzone og denne status ændres ikke

3. Planlægning i kystnærhedszonen

Området er beliggende i kystnærhedszonen. Lokalplanen er beliggende indenfor den kystnære del af byzonen.

Det vurderes, at der er en funktionel begrundelse for kystnær lokalisering, idet området ikke er synligt fra kysten. I øvrigt findes der ingen arealer på Ærø udenfor kystnærhedszonen.

4. Nødvendige tilladelser/dispensationer fra andre myndigheder

Det er en forudsætning for virkeliggørelsen af denne lokalplan, at der meddeles følgende tilladelser fra andre myndigheder:

- Langelands Museum skal orienteres forud for anlægsarbejde med henblik på evt. udførelse af arkæologiske forundersøgelser, jf. Museumsloven § 26 (nr. 473 af 7. juni 2001). I henhold til § 26 stk. 2 i Museumsloven, afholdes udgiften til forundersøgelser af den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres.

5. Miljøscreening

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (nr. 316 af 5. maj 2004) skal der foretages miljøscreening af denne lokalplan. Formålet er at afgøre, hvorvidt virkeliggørelsen af planen vil give sandsynlige væsentlige indvirkninger på miljøet. I så fald skal planen miljøvurderes.

Der er foretaget en screening af de sandsynlige væsentlige indvirkninger på:

Den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv (herunder kirker og deres omgivelser).

Der vil blive en øget støjbelastning i området for de omkringliggende naboer. Dette minimeret ved etablering af adgangsvej til den bebyggelse ved Mopælappen via idrætspladsen. Endvidere udbygges det eksisterende beplantningsbælte mod Syrenvej. I det område i kommuneplan 1996-2008 fastlægges til børneinstitutioner, skole, idrætshal, svømmehal, idrætsanlæg og lignende offentlige formål, vurderes lokalplanen ikke at medføre øgede støjbelastninger i forhold til kommuneplanens anvendelsesbestemmelser.

Planen skal ikke miljøvurderes, idet det i screeningen er vurderet, at ovenstående sandsynlige indvirkninger og ændringer ikke er væsentlige for miljøet.

Det bemærkes at før en ejer eller bruger af et areal ændrer anvendelsen af arealet til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus, skal ejeren eller brugeren sikre, enten at det øverste 50 cm's jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurennet, eller at der er etableret en varig fast belægning.

Lokalplanbestemmelser

I henhold til lov om planlægning (Miljøministeriets lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. aug. 2004) fastsættes følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1. Lokalplanens formål

Formålet med denne lokalplan er:

- 1.1 At fastholde et område, hvor der kan etableres og drives institutioner mv. såsom børnehave, fritidshjem, skole, idrætshal, svømmehal og idrætsanlæg.
- 1.2 At sikre at nye institutioner mv. opføres med mest mulig hensyntagen til de omkringboende.

2. Lokalplanområde og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1. Arealet omfatter matrikel 1am, Landsbyen, samt alle matrikler, der udstykkes fra denne ejendom.
- 2.2 Lokalplanen medfører ingen ændring i områdets status. Området forbliver dermed i byzone.

3. Områdets anvendelse

Området må kun anvendes til opførelse og drift af institutioner såsom børnehave, fritidshjem, skole, idrætshal, svømmehal og idrætsanlæg.

4. Bebyggelsens omfang og placering

- 4.1 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 7,0 meter over terræn.
- 4.2 Der pålægges byggelinie langs Syrenvej og skel mod nord som vist på bilag 1. I byggelinie arealet må der ikke opføres nogen form for bebyggelse.
- 4.3 Max. bebyggelsesprocent pr. ejendom er 40.
- 4.4 Der må ikke foretages udstykninger, hvorved der bliver grunde på mindre end 1000 m² eller grunde med en facadelængde på mindre end 25 m.
- 4.5 Der er pålagt beskyttelseslinie på 100 m fra gravhøjen på ejendommen Møllevejen 50, og der kan ikke forventes dispensation til bebyggelse nærmere gravhøjen end 50 m.

5. Bebyggelsens udseende

- 5.1 Der må ikke anvendes blanke og reflekterende ydervægsbeklædning eller tagbeklædning.

6. Ubebyggede arealer

- 6.1 I bæltet langs med Syrenvej, jf. bilag 1, må der ikke opføres nogen form for bebyggelse. I området skal der etableres et beplantningsbælte, dog skal der være mulighed for adgang i form af stier eller lignende.
- 6.2 Den eksisterende beplantning i området mrk. A skal bibeholdes i størst mulig omfang.
- 6.3 Med hensyn til beplantning henvises til Fredningsnævnets kendelse i brev af 24.11. 1977, hvorefter beplantning nærmere gravhøjen end 25 m kun må bestå af blomsterplanter, lave bærbuske og lignende. Gravhøjen er vist på bilag 2.

7. Tekniske anlæg

- 7.1 Ledninger til el - herunder pladsbelysning, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn.
- 7.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes kloaknettet efter Ærø Kommunes anvisninger.
- 7.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmeforsyningen.

8. Ophævelse af lokalplan

- 8.1 Ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af denne lokalplan ophæves lokalplan 33.

9. Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

- 9.1 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.
- 9.2 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.
- 9.3 De midlertidige retsvirkninger gælder indtil den endeligt vedtagne eller godkendte lokalplan er offentligt bekendtgjort, dog længst i 1 år efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

- 9.4 Lokalplanforslaget bortfalder, hvis det ikke er endeligt vedtaget inden 3 år fra offentliggørelsen.

10. Den endeligt vedtagne lokalplans retsvirkninger

- 10.1 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.
- 10.2 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.
- 10.3 Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg eller bygninger m.v., der er indeholdt i planen.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan er vedtaget i Ærø Kommunalbestyrelse d. 16. maj 2007

Jørgen Otto Jørgensen
Borgmester

/

Lars Rud
Kommunaldirektør

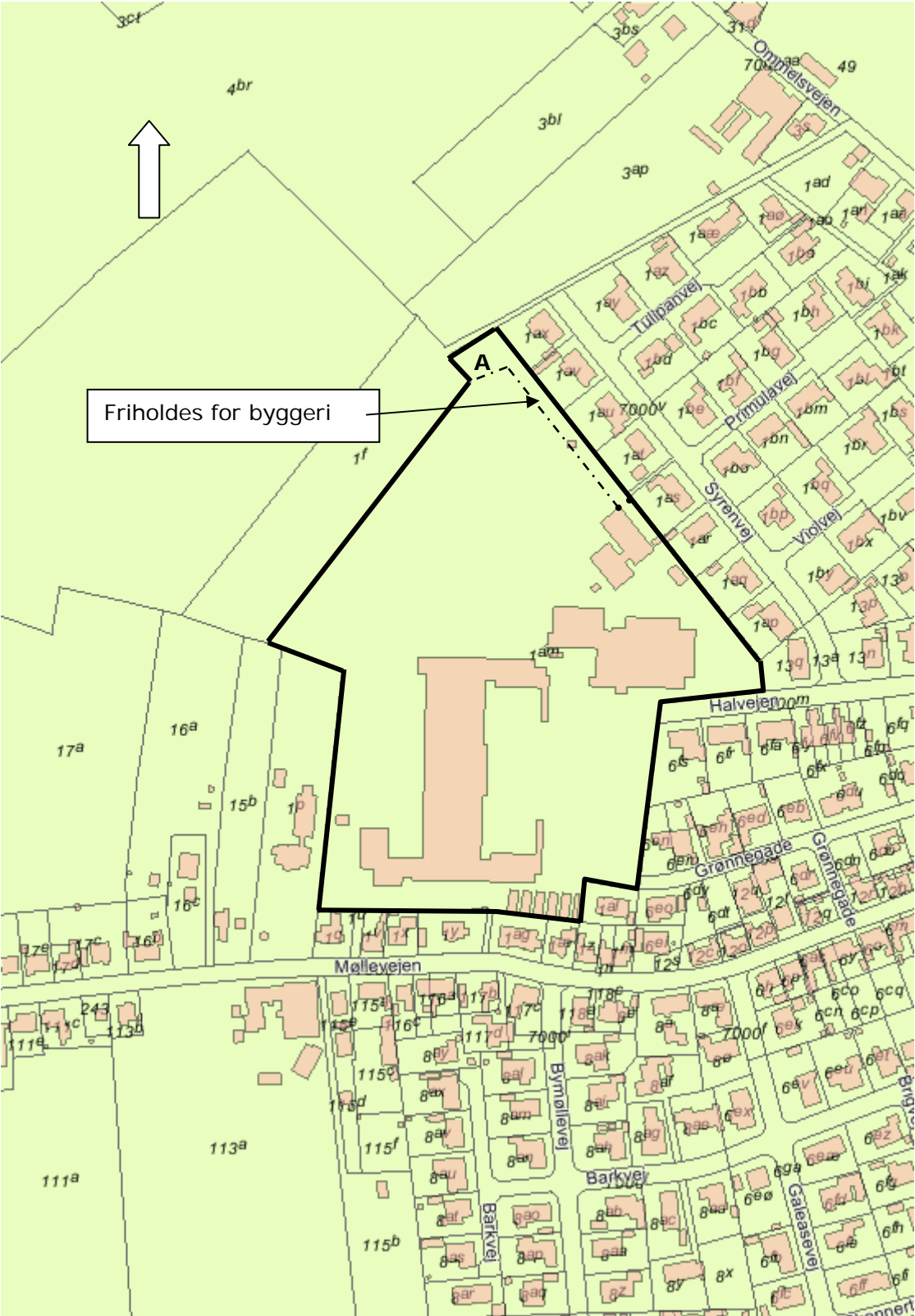
Lokalplan er endeligt vedtaget af Ærø Kommunalbestyrelse d. 15. august 2007

Jørgen Otto Jørgensen
Borgmester

/

Lars Rud
Kommunaldirektør

Kortbilag 1



Bilag 2

