



**AERØ
KOMMUNE**

Lokalplan nr. 48

for

et område til

kollegium ved Reberbanen, Marstal



Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	2
Vejledning.....	3
1. Hvad er en lokalplan?	3
2. Hvornår laves der lokalplan?.....	3
3. Lokalplanforslaget og offentlighedsperioden.....	3
4. Klageadgang.....	3
Redegørelse.....	5
1. Lokalplanens indhold	5
Lokalplanen indeholder bestemmelser for det område, der er indrammet på kortbilaget.....	5
2. Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	5
3. Planlægning i kystnærhedszonen	5
4. Nødvendige tilladelser/dispensationer fra andre myndigheder.....	5
5. Miljøscreening	6
Kommuneplantillæg.....	7
Lokalplanbestemmelser	9
1. Lokalplanens formål	9
2. Lokalplanområde og zonestatus	9
3. Områdets anvendelse	9
4. Bebyggelsens omfang og placering.....	9
5. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	9
6. Ubebyggede arealer.....	9
7. Tekniske anlæg.....	10
8. Miljø.....	10
9. Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	10
10. Den endeligt vedtagne lokalplans retsvirkninger	10
Vedtagelsespåtegning.....	11
Kortbilag 1.....	12
Kortbilag 2.....	13

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 på kortbilaget. Lokalplanen omfatter matr. nr. 122 Gudsgave, Marstal.

Bestemmelserne går ud på at sikre, at området må anvendes til boligformål – kollegium.

Lokalplanområdet er en naturlig forlængelse af det eksisterende boligområde mod nord, Skonnertvej.

Områdets placering er udvalgt ud fra at uddannelsesinstitutionerne er beliggende på den anden side af Reberbanen.

2. Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Regionplan 2005–:

- Det påtænkte lokalplanområde er beliggende indenfor beskyttelsesafstanden på 300 m fra vandværksboring.
- Lokalplanområdet er beliggende indenfor område hvor skovrejsning er uønsket.
- Lokalplanområdet er beliggende indenfor overordnet indsatsområde for beskyttelse af grundvandet.

Lokalplanområdet er omfattet af tillæg til kommuneplanen, som vedtages ved gennemførelsen af denne lokalplan.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Ærø Kommunes spildevandsplan 2006-2014. Lokalplanområdet er beliggende i umiddelbar tilknytning til det fælleskloakerede opland C6-7 som har afledning til Marstal Renseanlæg. Det forudsættes, at lokalplanens område fælleskloakeres og indarbejdes i Ærø Kommunes spildevandsplan ved førstkommende revision.

3. Planlægning i kystnærhedszonen

Området er beliggende i kystnærhedszonen. Ifølge § 5b i Lov om Planlægning (nr. 883 af 18/8/2004) gælder det for planlægning i kystnærhedszonen, at der kun må planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. Ved planlægning indenfor kystnærhedszonen skal der ved bygningshøjder over 8,5 m anføres en begrundelse for den større højde.

Det vurderes, at der er en funktionel begrundelse for kystnær lokalisering, idet lokaliseringen sker i umiddelbart tilknytning til byzone. 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 § 28 (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

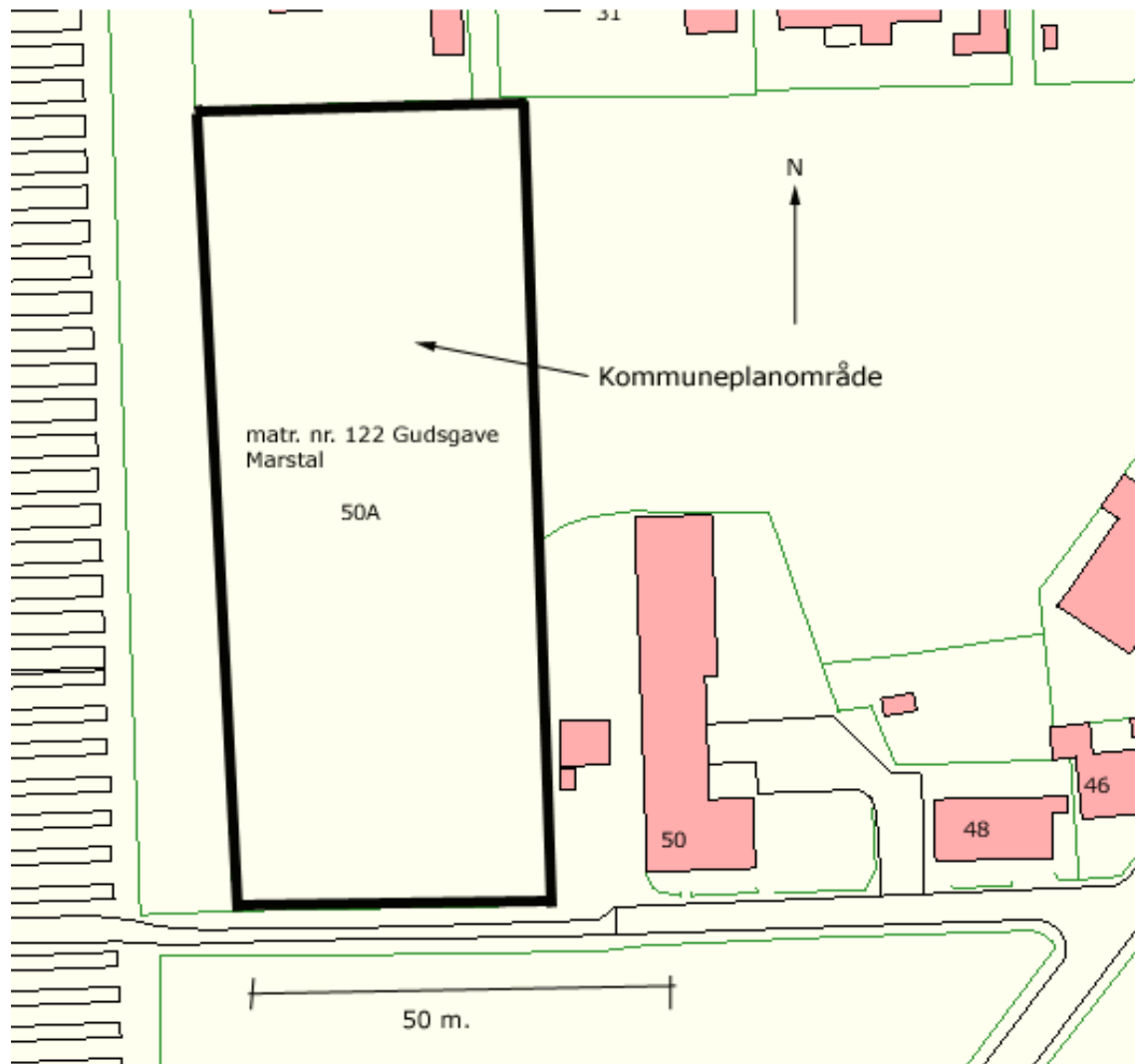
I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (nr. 316 af 5. maj 2004) skal der foretages miljøscreening af nærværende lokalplan. Formålet er at afgøre, hvorvidt virkeliggørelsen af planen vil give sandsynlige væsentlige indvirkninger på miljøet. I så fald skal planen miljøvurderes.

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).

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

Kommuneplantillæg



En lokalplan for området skal udarbejdes efter følgende rammebestemmelser:

- a) At områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
- b) At bebyggelsesprocenten ikke må overstige 50.
- c) At bebyggelsen må være i 2 etager.
- d) At vejadgangen sker fra Reberbanen.
- e) At større tagflader beklædes med tagmateriale i rød farve.

- f) At intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn.
- g) At lokalplanen skal indeholde støjbestemmelser.
- h) At lokalplanområdet overgår til byzone ved godkendelsen af lokalplanen.

Lokalplanbestemmelser

I henhold til lov om planlægning (Miljøministeriets lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1. Lokalplanens formål

Formålet med denne lokalplan er:

- 1.1 At åbne mulighed for tilvejebringelse af et areal til opførelse af kollegielejligheder.

2. Lokalplanområde og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag. Arealet omfatter matrikel 122 Gudsgave, Marstal.
- 2.2 Ved gennemførelsen af denne lokalplan overføres området til byzone.

3. Områdets anvendelse

- 3.1 Området skal bruges til kollegium eller lign. boligformål.

4. Bebyggelsens omfang og placering

- 4.1 Bebyggelsen må være i 2 etager.
- 4.2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over terræn.
- 4.3 Bebyggelsesprocenten må max. være 50.
- 4.4 Der må ikke foretages udstykning udover udstykning til veje og stier.

5. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 5.1 Tagmaterialer skal være i rød farve. Mindre tagflader, såsom kviste, udhuse og lign. kan gives en anden farve.

6. Ubebyggede arealer

- 6.1 Der skal etableres vej som vist på kortbilag 1. Bredden af vejen skal være 6 m. og der skal mindst etableres fortov langs den ene side.
- 6.2 Der skal etableres sti som vist på kortbilag 1.
- 6.3 Der skal mindst etableres en parkeringsplads pr. boligenhed.
- 6.4 Ubebyggede arealer skal gives et ordentligt og ryddeligt udseende.
- 6.5 Stien der forløber til Skonnertvej skal være offentlig tilgængelig.
- 6.6 Der skal være mulighed for vejadgang fra matr. nr. 121 a Gudsgave ad den interne/private vej på matr. nr. 122 Gudsgave.

6.7 Stier og veje skal være etableret inden ibrugtagning.

7. Tekniske anlæg

7.1 Der skal etableres fællesantenneanlæg. Der må ikke opsættes individuelle antenner indenfor området. Evt. parabolere må ikke have en diameter over 50 cm. og må ikke være hævet mere end 1 m. over terræn, bortset fra parabolere til fællesantennen.

7.2 Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn.

7.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes kloaknettet efter Ærø Kommunes anvisninger.

7.4 Området skal tilsluttes Marstal fjernvarme.

8. Miljø

8.1 De samlede aktiviteter i området skal overholde de af Miljøstyrelsen til enhver tid gældende støjgrænser afhængig af ugedag og tid på døgnet.

Mandag-fredag	kl. 07.00-18.00	45 dB(A)
Lørdag	kl. 07.00-14.00	
Mandag-fredag	kl. 18.00-22.00	40 dB(A)
Lørdag	kl. 14.00-22.00	
Søn- og helligdage	kl. 07.00-22.00	35 dB(A)
Alle dage	kl. 22.00-07.00	

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 lokal-

planens 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 og forslag til kommuneplantillæg er vedtaget i Ærø Kommunalbestyrelse d. 2. oktober 2006.

Jørgen Otto Jørgensen
Borgmester

/

Lars Rud
Kommunaldirektør

Lokalplan og kommuneplantillæg er endeligt vedtaget af Ærø Kommunalbestyrelse d. 29. december 2006

Jørgen Otto Jørgensen
Borgmester

/

Lars Rud
Kommunaldirektør

Kortbilag 2



Kortbilag 2 Ortofoto af området