



**AERØ  
KOMMUNE**

# Lokalplan 101-2

Teglgade 13, Marstal



Kommuneplantillæg 101-2

## Indholdsfortegnelse

1. Hvad er en lokalplan?.....	3
2. Hvornår laves der lokalplan?.....	3
3. Lokalplanforslaget og offentlighedsperioden.....	3
4. Klageadgang.....	4
1. Lokalplanens baggrund.....	5
2. Eksisterende forhold.....	5
3. Lokalplanens indhold.....	5
4. Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning.....	5
5. Planlægning i kystnærhedszonen.....	6
1. Lokalplanens formål.....	8
2. Lokalplanområde og zonestatus.....	8
3. Områdets anvendelse .....	8
4. Bebyggelsens omfang og placering.....	8
5. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	8
6. Ubebyggede arealer .....	9
7. Tekniske anlæg.....	9
8. Miljø.....	9
9. Ophævelse af lokalplan.....	9
10. Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger.....	9
11. Den endeligt vedtagne lokalplans retsvirkninger .....	9
12. Vedtagelsespåtegning .....	10
Kortbilag 1 .....	11

# 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 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](http://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 Maren Minors Minde, Teglgade 13 Marstal skal udbydes til salg. Kommunalbestyrelsen har ønsket, at lokalplanen åbner mulighed for en bredere anvendelse end den nuværende lokalplan giver mulighed for. Den eksisterende lokalplan fastlægger formålet til anvendelse som kostskole, efterskole eller lignende. Denne anvendelse er ophørt for flere år siden. I den anledning ønskes det gjort muligt, at ejendommen kan anvendes til andre formål.

## 2. Eksisterende forhold

### *Beliggenhed og bebyggelse*

Lokalplanområdet består af matr. nr. 631 Marstal. Ejendommen består af en 1 etages bygning med udnyttet tagetage og med høj kælder. Endvidere findes der på ejendommen 2 pavillonbygninger. Grunden er på 1.711 m<sup>2</sup>.

## 3. Lokalplanens indhold

I lokalplanen fastlægges bestemmelse for områdets:

### *Anvendelse*

Områdets anvendelse fastlægges til boligbebyggelse, offentlige formål som skole- og kursusvirksomhed, herunder kostskole, samt til hotel.

### *Vej- og Parkeringsforhold*

Vejadgangen er fra Teglgade, der tillades kun gående adgang fra Enighedsstræde. Der skal etableres parkeringsareal på ejendommen efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

### *Bebyggelse*

Den eksisterende bygning tillades ikke øget i bygningshøjden. Ved eventuel nybygning tillades bebyggelse i 2 etager med udnyttet tagetage.

## 4. Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

### *Regionplan*

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 2005-

### *Kommuneplan*

Lokalplanområdet ligger i rammeområde A2-1. 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 boligbebyggelse, offentlige formål som skolevirksomhed, herunder kostskole, samt til hoteller, dog ikke hoteller der fortrinsvis anvendes til ferieformål. Kommuneplantillægget fjerner den begrænsning, at der ikke må etableres hoteller, der fortrinsvis anvendes til ferieformål. Det vurderes, at der er tale om en mindre ændring (jf. planlovens § 23c). Endvidere er rammebestemmelserne tilpasset til et bredere formål.

### *Spildevandsforhold*

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

#### **5. Planlægning i kystnærhedszonen**

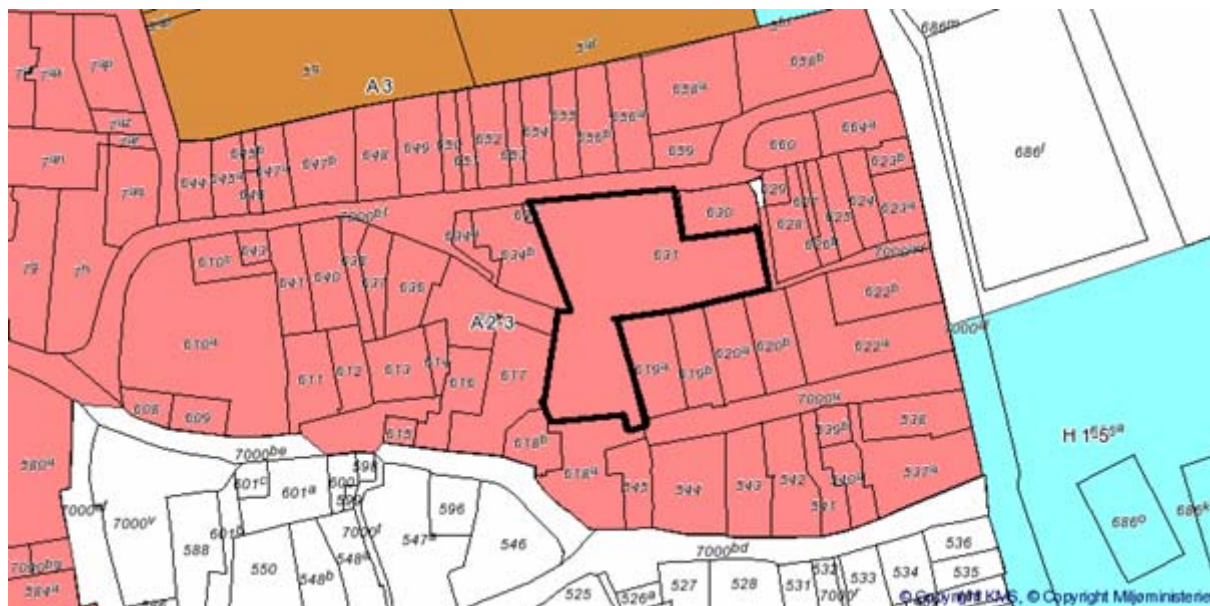
Området er beliggende i kystnærhedszonen. Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen (planlovens § 5 a, stk. 4). Lokalplanen vil ikke påvirke kystlandskabet.

## **Forord til kommuneplantillæg 101-2**

---

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplan rammerne A2-1 der findes uhensigtsmæssig i punkt a. hvorefter der ikke må etableres hoteller, der udelukkende anvendes til fritidsformål. Tillægget til kommuneplanrammerne er ændret i punkt a under anvendelsen af hoteller, hvor det bl. a. udgår, at der ikke må være hoteller, der fortrinsvis anvendes til ferieformål. Endvidere er rammebestemmelserne tilpasset til et bredere formål.

## Kommuneplantillæg 101-2



En lokalplan for området skal udarbejdes efter følgende rammebestemmelser:

- At områdets anvendelse fastlægges til boligformål, hotel, liberalt erhverv og undervisningsinstitution, og andre sådanne formål, der kan indpasses i et boligområde.
- At bebyggelsesprocenten for området under ét ikke overstiger 80.
- At bygningshøjden fastlægges til højst 2 etager med udnyttet tagetage og således at ingen del af bygningen er højere end 8,50 m. Dog må bygningen højde ikke overstige 6 m regnet fra terrænen 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.
- At fjernvarme prioriteres højest som varmeforsyningsmetode 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 boligformål, hotel, liberalt erhverv og undervisningsinstitution, og andre sådanne formål, der kan indpasses i et boligområde uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

### **2. Lokalplanområde og zonestatus**

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel 631, Marstal.
- 2.2. Lokalplanen medfører ingen ændring i områdets status. Området forbliver dermed i byzone.

### **3. Områdets anvendelse**

- 3.1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, hotel, liberalt erhverv og undervisningsinstitution, og andre sådanne formål, der kan indpasses i et boligområde

### **4. Bebyggelsens omfang og placering**

- 4.1. Bygningshøjden på den eksisterende bygning mærket A på kortbilag 1 må ikke øges.
- 4.2. Fremtidig ny bebyggelse kan opføres i 1 etage med udnyttet tagetage og en taghældning mellem 40 og 50 grader. Facadehøjden må højst være 3,50 m.
- 4.3. Garager, carporte og lignende småbygninger kan dog udføres med anden taghældning.
- 4.4. Bebyggelsesprocenten for ejendommen må ikke overstige 80.

### **5. Bebyggelsens ydre fremtræden**

- 5.1. Der må ikke anvendes blanke og reflekterende materialer på bygningernes facader og tage, f.eks. glaserede tagsten/facadesten.
- 5.2. Udvendige bygnings sider skal udføres som blank teglstensmur, eller pudset murværk. Dog kan mindre bygningsdele såsom kvistflunker udføres af andet materiale.
- 5.3. Tagdækning skal udføres i sorte eller røde tagsten.
- 5.4. Tage skal udføres som symmetriske sadeltage. Der må ikke udføres valm.
- 5.5. Ved nybyggeri og ved ændringer, som kræver byggetilladelse, samt ved ændring af taghældning og udskiftning af tagmateriale, døre og vinduer samt bemaling af facader og træværk på eksisterende bygninger, skal dette udføres i overensstemmelse med den aktuelle bygnings arkitektur og de øvrige bygningers arkitektur og byggeskik i området.
- 5.6. Punkt 5.5 gælder dog ikke for sekundære bygninger, udhuse, garager og carporte.

## **6. Ubebyggede arealer**

- 6.1. Ejendommen har vejadgang til Teglgade. Til Enighedsstræde må der kun være adgang for gående færdsel.
- 6.2. Der skal indrettes parkeringspladser på ejendommens areal med et af kommunalbestyrelsen godkendt antal p-pladser under hensyntagen til ejendommen anvendelse.

## **7. Tekniske anlæg**

- 7.1. Eventuelle parabolantenner skal placeres så tæt ved jorden som muligt.

## **8. Miljø**

- 8.1. 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 forurenede. Det betyder, at der ikke kan flyttes jord fra ejendommen uden anmeldelse til kommunen.

## **9. Ophævelse af lokalplan**

- 9.1. Ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af denne lokalplan ophæves lokalplan 12 for matr. nr. 631, Marstal.

## **10. Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger**

- 10.1. 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.
- 10.2. 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.
- 10.3. De midlertidige retsvirkninger gælder indtil den endeligt vedtagne eller godkendte lokalplan er offentligt bekendtgjort, dog længst i 1 år efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget.
- 10.4. Lokalplanforslaget bortfalder, hvis det ikke er endeligt vedtaget inden 3 år fra offentliggørelsen

## **11. Den endeligt vedtagne lokalplans retsvirkninger**

- 11.1. 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.
- 11.2. 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.
- 11.3. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg eller bygninger m.v., der er indeholdt i planen.

## **12. Vedtagelsespåtegning**

12.1. Forslag til kommuneplantillæg og lokalplan er vedtaget i Ærø Kommunalbestyrelse d. 12. marts 2008

Jørgen Otto Jørgensen  
Borgmester

/

Lars Rud  
Kommunaldirektør

Kommuneplantillæg og lokalplan er endeligt vedtaget af Ærø Kommunalbestyrelse d. 15. april 2009

Jørgen Otto Jørgensen  
Borgmester

/

Lars Rud  
Kommunaldirektør

