



**ÆRØ
KOMMUNE**

Lokalplan 126-2

for

Æblehaven i Ommel



Luftfoto

Forord til lokalplanen

Lokalplanen fastlægger muligheder for anvendelse af området til boliger i form af tæt lav boligbebyggelse.

Lokalplanen består af:

En redegørelse, der beskriver planens baggrund, forhold til eksisterende planlægning mv. Bindende lokalplanbestemmelser med kortbilag, der regulerer områdets anvendelse.

Miljøvurdering

Kommunalbestyrelsen har besluttet, at der ikke skal gennemføres en videregående miljømæssig vurdering af lokalplanen end den, der indgår i redegørelsen i denne lokalplan. 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

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 forslagens 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 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 forslagens offentliggørelse.

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.

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	3
Redegørelse.....	4
1. Lokalplanens indhold	4
2. Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	4
Lokalplanbestemmelser	6
1. Lokalplanens formål	6
2. Lokalplanområde og zonestatus	6
3. Områdets anvendelse	6
4. Bebyggelsens omfang og placering.....	6
5. Bebyggelsens udseende	6
6. Ubebyggede arealer.....	7
7. Tekniske anlæg.....	7
8. Ophævelse af lokalplan.....	7
9. Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	7
10. Den endeligt vedtagne lokalplans retsvirkninger	8
Vedtagelsespåtegning.....	9
Kortbilag matrikelkort.....	10
Bebyggelsesforslag planBebyggelsesforslag facadetegninger	11
Bebyggelsesforslag facadetegninger	12

Redegørelse

1. Lokalplanens indhold

Lokalplanen er udarbejdet efter et ønske om at anvende området til opførelse af tæt lav boligbebyggelse. Området er beliggende i den nordlige del af Ommel i et stort set udbygget område. Området er i dag omfattet af lokalplan nr. 2 der blev vedtaget i 1978 af Marstal kommune, og området er ikke blevet bebygget. Der ønskes opført en bebyggelse bestående af 3 dobbelthuse. Bygningerne opføres i 1 etage med udnyttet tagetage. Der åbnes dog stadig mulighed for at der kan opføres fritliggende parcelhuse.

2. Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen for Marstal kommune.

Fællesanlæg

Området er omfattet af Ærø kommunes spildevandsplan. Der er ikke mulighed for tilslutning til kollektiv varmforsyning.

Zoneforhold

Området er byzone

Landsplandirektiv

Området er omfattet regionplan Regionplan 2001-2013 og Forslag til Regionplan 2005, der pr. 1. januar 2007 blev ophøjet til landsplandirektiv. Lokalplanen er i overensstemmelse hermed.

Fortidsminder

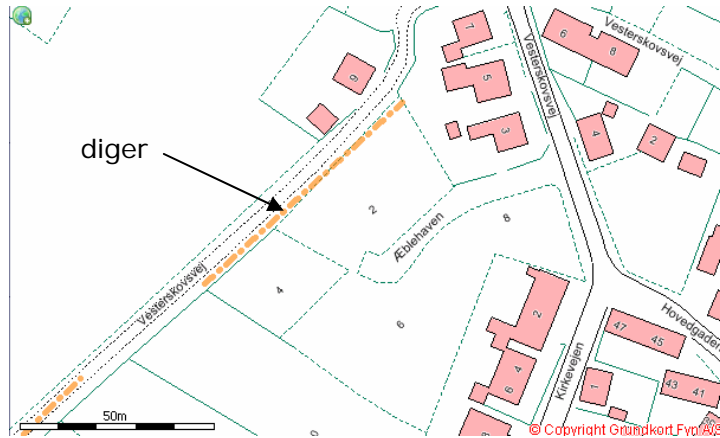
Langelands Museum skal orienteres forud for anlægsarbejde med henblik på evt. udførelse af arkæologiske forundersøgelser, jf. Museumsloven § 28 (nr. 473 af 7. juni 2001). I henhold til § 26 stk. 2 i Museumsloven, afholdes udgiften til forundersøgelser af den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres.

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 den nye lokalplan ikke være mere synlig fra kystlinien end den tidligere godkendte bebyggelse. I øvrigt findes der ingen arealer på Ærø udenfor kystnærhedszonen. Bebyggelsen vurderes i øvrigt at være meget lidt synlig fra kysten, idet den er sløret af omkringliggende bebyggelse samt beplantninger.

Beskyttede diger.



Der findes indenfor lokalplanområdet beskyttede diger mod Vesterskovvej. Disse diger er fredede efter museumsloven og må ikke gennembrydes eller ændres uden dispensation.

Miljøvurdering

En screening af planen viser på alle punkter, at en realisering af planen kun vil give ubetydelige påvirkninger af miljøet i og omkring området. Det vurderes ikke, at en ændring af anvendelse fra udelukkende fritliggende beboelsesejendomme til også at omfatte dobbelthuse, vil påvirke miljøet på en negativ måde. Der kan dog i byggefasen være støjgener fra området.

Lokalplanbestemmelser

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

1. Lokalplanens formål

- 1.1 Formålet med denne lokalplan er at give mulighed for, at der kan opføres tæt-lav boligbebyggelse eller fritliggende parcelhuse.
- 1.2 At sikre områdets fælles – og friarealer.

2. Lokalplanområde og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag. Arealet omfatter matrikel 9æ, 9z, 9x, 9y, 40g Ommel samt alle ejendomme, der udstykkes herfra.
- 2.2 Lokalplanen medfører ingen ændring i områdets status.

3. Områdets anvendelse

Boligområde

4. Bebyggelsens omfang og placering

- 4.1 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over terræn.
- 4.2 Max. bebyggelsesprocent pr. ejendom for rækkehuse og dobbelthuse er 40 og for fritliggende enfamiliehuse 25.
- 4.3 Mindste grundstørrelse er 300 m² ved rækkehuse eller dobbelthuse og 700 m² ved fritliggende enfamiliehuse.
- 4.4 Der må opføres bygninger med 1 etage samt udnyttet tagetage.

5. Bebyggelsens udseende

- 5.1 Til bygningernes ydervægge skal anvendes enten teglsten, eller pudset og malet murværk. Mindre partier såsom gavltrekanter mv. kan dog udføres af andre materialer.

5.2 Tagmaterialer skal være tagsten i røde farve. Der kan evt. anvendes strå.

6. Ubebyggede arealer

6.1 Der er vejadgang til Æblehaven og alle ejendommene skal have udkørsel til denne vej. Udkørsel må ikke placeres nærmere Vesterskovsvej end 5 m regnet fra skel mod Vesterskovsvej. Dog kan ejendommen 40g, Ommel etablere adgang til Kirkevejen.

6.2 Ved vejtilslutning til Vesterskovsvej skal der etableres en hjørneafskæring på 5 m

6.3 Der skal etableres 2 parkeringspladser for hver ejendom på egen grund. Den ene af disse kan være i garage eller carport.

6.4 Der pålægges byggelinie på 2,50 m langs Æblehaven og Vesterskovsvej. Denne byggelinie gælder også for carporte og lignende bygninger.

7. Tekniske anlæg

7.1 Antenner og paraboler skal placeres så tæt på jorden som muligt.

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

7.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes kloaknettet efter Ærø Kommunes anvisninger.

8. Ophævelse af lokalplan

8.1 Ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af denne lokalplan ophæves lokalplan 2.

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. 12. september 2007

Jørgen Otto Jørgensen
Borgmester

/

Lars Rud
Kommunaldirektør

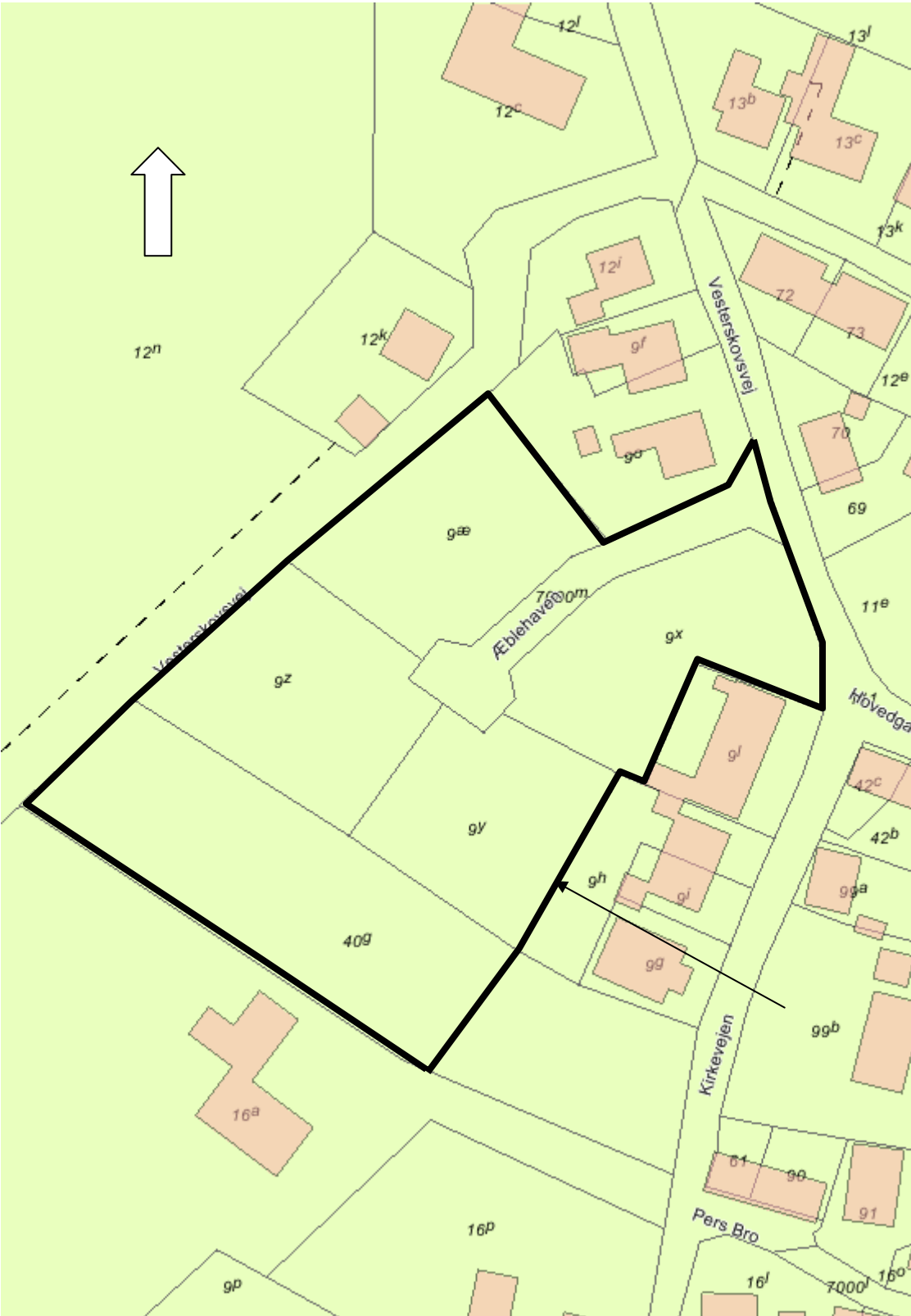
Lokalplan er endeligt vedtaget af Ærø Kommunalbestyrelse d. 16. januar 2008

Jørgen Otto Jørgensen
Borgmester

/

Lars Rud
Kommunaldirektør

Kortbilag matrikelkort



område

Bebyggelsesforslag for Æblehaven 4-6-8



Bebyggelsesforslag facadetegninger

