

Lokalplan nr. 2-3 for et boligområde, et område til off. formål, samt et område til fjernvarmeanlæg ved St. Rise.



Ærøskøbing kommune

Den 27. juni 2000

INDHOLDSFORTEGNELSE

Redegørelse	side 3
Kommuneplantillæg	side 6
Lokalplan	side 9
Kortbilag	side 15

Redegørelse for et område ved St. Rise til boligformål, et område til off. formål samt, et område til fjernvarmeanlæg

Lokalplanens formål er at sikre et areal til boligformål, off. formål, samt fjernvarmeanlæg.

Såfremt kommunen, i forbindelse med en evt. senere udvidelse af Rise Skole, ønsker at gøre brug af ca. 60 – 65 m af området øst for skolen (område "A"), flyttes de på området opstillede solfangere til et andet areal i umiddelbart nærhed af anlægget. Kommunen bekoster flytningen.

Ovenstående tinglyses som en servitut på område "A".

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning.

Regionplan 1997-2009 udlægger området som skovrejsningsområde på den del af lokalplanen, hvor der påtænkes opført fjernvarmeværk.

Hele området er beliggende indenfor kystzoneafgrænsningen, og der skal derfor være en planlægningsmæssig begrundelse for placeringen af anlægget / området. Som begrundelse herfor skal det anføres, for opnåelse af så optimale driftsbetingelser som muligt, er det nødvendigt, at anlægget placeres så tæt på forbrugerne som muligt. Anlægget er derfor placeret umiddelbart ved Rise skole og Rise alderdomshjem, idet disse vil blive de største fremtidige forbrugere. Ved den påtænkte placering menes der også taget hensyn til de landskabsmæssige forhold, idet anlægget placeres umiddelbar op af eks. større bygninger.

Området er beliggende i det "åbne land", planlægningsmæssigt udlagt som landzone. Denne status fastholdes ved lokalplanens endelige godkendelse.

Det påtænkte arealudlæg vurderes ikke at ville forøge trafikken nævneværdigt i området. Fjernvarmeområdet påtænkes betjent af eks. overkørsel til amtsvejen.

Det areal, som fjernvarmeværket omfatter, har hidtil været anvendt til landbrugsdrift. Der har så vidt vides aldrig været bebyggelse af nogen art på arealet. For så vidt angår området til boligformål er området stort set udnyttet på nær en større parcel som påtænkes anvendt til kæde/ rækkehuse i stil med eks. BSB-boliger ved St. Rise Skolevej

Der er ikke formodning eller mistanke om jordforurening af nogen art, jfr. Regionplan for Fyns Amt 1997-2009.

Fjernvarmeanlægget må ikke bidrage med mere støj end 55 dB(A) om dagen, 45 dB(A) om aftenen og 40 dB(A) om natten.

Ved de nærliggende boliger udenfor området og Rise Skole, må støjniveauet ikke overstige 45 dB (A) om dagen, 40 dB(A) om aftenen og 35 dB(A) om natten.

Hele området vil blive omfattet af Ærøskøbing Kommunes spildevandsplan og området er planlagt kloakeret i år 2001, jfr. kommunens spildevandsplan. Udnyttelse / bebyggelse af planområdet kan først ske, når kloakeringen af området er afsluttet, og spildevandet kan føres til Ærøskøbing renseanlæg.

Alternativt må spildevandet fra evt. ny bebyggelse i området afledes til samletank og efterfølgende bortkøres til Ærøskøbing renseanlæg, indtil kloakeringen af lokalplanområdet er gennemført i overensstemmelse med spildevandsplanen.

Hele lokalplanområdet er beliggende indenfor et område med særlige drikkevandinteresser, og et mindre område ligger indenfor 300 meters beskyttelseszonen omkring drikkevandsboringer. For nyudlægget er der et mindre område, hvor der påtænkes opført solfangere. Der vil blive stillet krav om yderligere sikring af ledningerne med alarm og diverse dræn.

Fyns Amt har ved skrivelse af 17. marts 2000 meddelt, at der ikke vil blive stillet krav om, at der skal udarbejdes VVM-redegørelse.

I henhold til Planlovens § 16 stk. 3 skal der redegøres for en evt. større byggehøjde end 8,5 m, når området er beliggende i kystnærhedszonen. Det påtænkes, at skorstenen får en højde op til 20 m. Denne højde skyldes sikring af aftræksforhold i forhold til naboerne. Skorstenen skal udføres som en stålskorsten, og vil vurderingsmæssigt ikke indvirke nævneværdigt på området.

Endvidere giver lokalplanen mulighed for, at selve varmelagertanken får en højde af ca. 14 m, med den begrundelse, at denne højde er nødvendig for en optimal udnyttelse af økonomien i lagertanken. En yderlig begrundelse for at åbne mulighed for en lagertank af denne størrelse, skal ses i lyset af, at bygningsreglementet åbner mulighed for landbrugsrelateret byggeri med en højde på 12,5 m.

Der henvises til visualiseringen på kortbilag side 18, hvor bygningshøjden på de omkringliggende bebyggelser er vist.

For gennemførelse af planen er det en nødvendighed, at landbrugspligten ophæves på det areal som i dag har landbrugspligt. Det drejer sig om parcel af matr. nr. 1 a Dunkær by, Rise. Et areal på ca. 2 ha.

Kommuneplanen.

Område C er medtaget i kommuneplanen som boligområde. Område B er medtaget som område til offentlige formål.

Der skal udlægges et nyt område i kommuneplanrammerne, som udlægger område A som erhvervsområde, således at der er mulighed for opførelse af det påtænkte anlæg, varmecentral, varmelager og solfangieranlæg.

Der vil kun udover selve solfangerne blive opført bygninger til brug for fjernvarmeværket.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger.

I følge lov om planlægning § 17 må ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, 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.

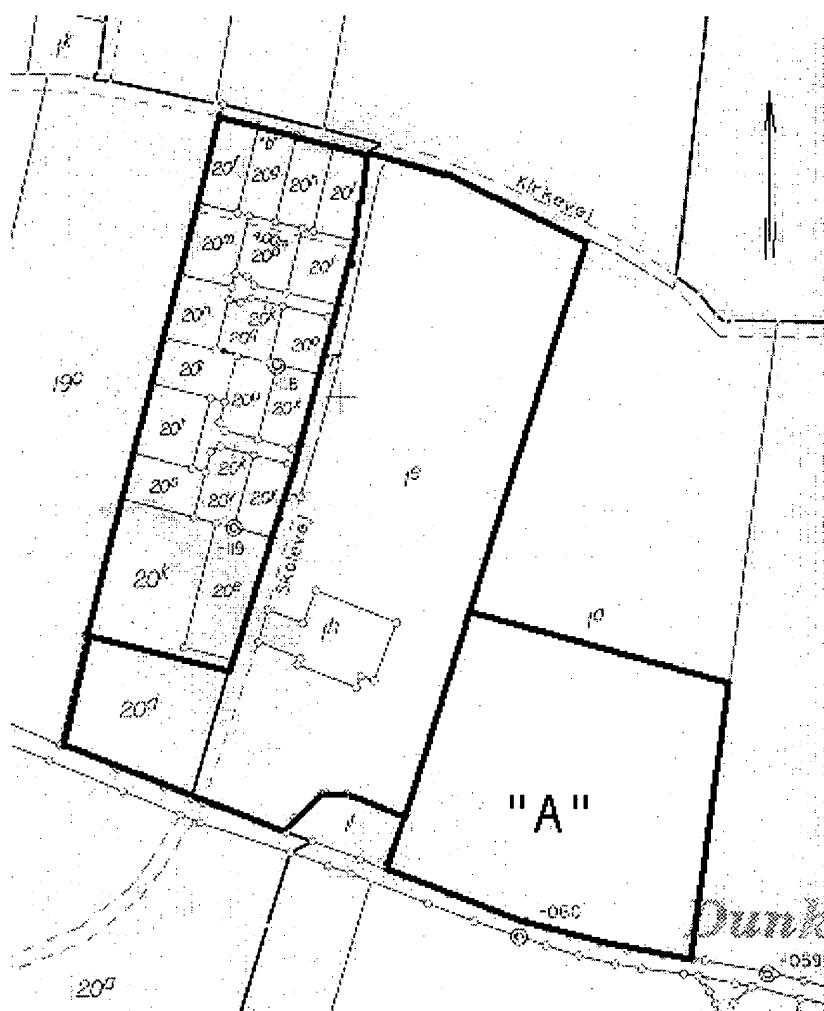
Efter udløbet af indsigelsesfristen kan kommunalbestyrelsen tillade, at ejendomme bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke er lokalplanpligtigt.

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

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

Tillæg til kommuneplanen for Ærøskø- bing Kommune.

Tillæg til kommuneplanen for Ærøskøbing Kommune.



**RAMMEBESTEMMELSER FOR OMRÅDE
6. E.1.**

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til fjernvarmecentral med tilhørende lagertank og solfangeranlæg

- b. at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 10.
- c. at ingen del af en bygnings ydervæg eller tag hæves mere end 14 m over det omgivende terræn.
- d. at der etableres et beplantningsbælte omkring området.

Lokalplan nr. 2-3 for et boligområde
og et område til off. formål, samt et
område til fjernvarmeanlæg ved St. Ri-
se.

Indledning

Ærøskøbing kommune.

Lokalplan nr. 2-3 for et boligområde og et område til off. formål, samt et område til et fjernvarmeanlæg ved St. Rise.

I henhold til lov om planlægning (Miljøministeriets lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes følgende bestemmelser for det i stk. 1.1. nævnte område.

Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre et område til boligformål og et område til off. formål samt et område til fjernvarmeanlæg.

Område og zonestatus

- 1.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedlagte kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr. nr. 20 f, 20 g, 20 h, 20 i, 20 m, 20 p, 20 l, 20 n, 20 q, 20 k, 20 o, 20 r, 20 u, 20 x, 20 t, 20 s, 20 v, 20 y og 20 e, St. Rise by, Rise. Samtlige ovennævnte matr. nr. er beliggende i område "C".
Flg. matr. nre. er beliggende i område "B". Matr. nr. 20 d, St. Rise, Rise, 1 e, 1 h, Dunkær by, Rise.
Del af matr. nr. 1 a, Dunkær by, Rise er beliggende i område "A".
Endvidere alle parceller, der efter 1. december 1999 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

- 1.2. Lokalplanområdet forbliver i landzone ved vedtagelsen af denne plan.

Områdets anvendelse

2.0. Område "A"

2.1 Området må kun anvendes til fjernvarmeværk og solfangeranlæg.

2.2. Fjernvarmeværkets bidrag til støjniveauet må ikke overstige 55 dB(A) om dagen, 45 dB(A) om aftenen og 40 dB(A) om natten i det pågældende område.

- 2.3. Ved de nærliggende boliger udenfor området og Rise Skole må støjniveauet ikke overstige 45 dB(A) om dagen, 40 dB(A) om aftenen og 35 dB(A) om natten.
- 2.4. Støjgrænserne, som er nævnt i pkt. 2.2 og 2.3 vil kunne overholdes, idet der ikke forventes støjudsendelse fra fjernvarmeværket og solfangeranlægget.
- 2.5. Såfremt solfangerne med tilbehør har stået ubenyttet i mere end 1 år, skal disse nedtages.

Område "B"

- 2.6. Området må kun anvendes til offentlige formål samt foreningsmæssige formål.

Område "C"

- 2.7. Området må kun anvendes til offentlige formål og boligformål, i form af fritliggende parcelhuse eller kæde – rækkehuse.
- 2.8. I området kan kommunalbestyrelsen tillade, at der på ejendommen drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:
- at virksomheden drives af dem der beboer den pågældende ejendom.
 - at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lign.) og at områdets karakter af boligområde ikke brydes.
 - at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke i normalt og rimeligt omfang er plads til på den pågældende ejendom. Ejendommen må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

Udstykninger

- 3.1. Udstykning må kun foretages med kommunalbestyrelsens tilladelse.

Vej- og stiforhold.

- 4.1. Der udlægges ikke nye veje indenfor lokalplanens område, bortset fra område "A" hvor der skal udlægges en vej langs det østlige skel, udenfor beplantningsbæltet. Vejudlægget skal ske med en bredde på 6 m og fremstå som markvej.

Ejeren af den nord for liggende restparcel af 1 a, Dunkær by, Rise har vejret ad denne markvej.

4.2. Der er pålagt vejudvidelseslinie langs amtsvej nr. 725.

4.3. Den pågældende strækning af landevejen er adgangsbegrænset i medfør af vejloven. Etablering af adgang til fjernvarmeanlægget (område "A") fra landevejen, er betinget af tilladelse fra Fyns Amt, som vejbestyrelse.

Bebyggelsens omfang og placering.

Område "A"

5.1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 10.

5.2. Intet punkt af en bygning må være hævet mere end 8,5 m over terræn.

5.3. Lagertankens højde må max. være 14 m.

5.4. Skorstenens højde må max. være 20 m.

Område "B"

5.5. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.

5.6. Ny bebyggelse må ikke være hævet mere end 12,5 m over terræn.

5.7. Bebyggelse må opføres i 2 etager og kælder.

Område "C"

5.8. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25

5.9. Ny bebyggelse må ikke være hævet mere end 8,5 m. over terræn.

5.10. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage og kælder.

5.11. Garager, udhuse og lign. mindre bygninger, der ikke sammenbygges med beboelseshuset, må ikke samlet gives et areal større end 50 m².

Bebyggelsens ydre fremtræden.

Område "A"

6.0. Bygninger og lagertanke skal opføres med ydervæggene i lyse farver.

Gavltrekanter, tremples og mindre dele af facaderne kan beklædes med træ.

- 6.1. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. Dette omfatter ikke selve solfangeranlægget.
- 6.2. Ingen form for skiltning må finde sted uden forudgående tilladelse fra kommunalbestyrelsen.

Område "B" og "C"

- 6.3. Bygninger skal opføres med ydervægge af blank-, pudset - eller vandskuret tegl. Gavltrekanter, tremples og mindre dele af facaderne kan beklædes med træ.
- 6.4. Mindre selvstændige bygninger med et areal på max. 50 m² må beklædes med træ.
- 6.5. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
- 6.6. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.

Ubebyggede arealer.

- 7.1. Terrænregulering må ikke udføres nærmere naboskel end 1 m. Såfremt to eller flere naboer er enige om fælles regulering af terræn, kan kommunalbestyrelsen dog meddele tilladelse hertil.
- 7.2. Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 7.3. I område "A" skal der af overskudsjord fra byggeriet etableres en jordvold mellem solfangerne og bygningerne/ lagertanken. Denne jordvold skal beplantes med planter som mest mulig dækker bygningerne/lagertanken.
- 7.4. Omkring hele område "A" skal der etableres et beplantningsbælte med en bredde på min. 6 m. Planterne skal bestå af nogle sorter, som er naturlige for området samt anvendelige til formålet.

Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.

- 8.5. Beplantningsbælterne i område "A" skal være beplantet senest vinteren efter ibrugtagningen af fjernvarmeanlægget.

- 8.6. Ny bebyggelse hvor der etableres opvarmning, må ikke tages i brug, før de er tilsluttet Rise Fjernvarme A.M.B.A.

Tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder.

- 9.0. Før denne lokalplan kan realiseres skal Jordbrugskommissionen meddele tilladelse til ophævelse af landbrugspligten på område "A".

Lokalplanens retsvirkninger.

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

Således vedtaget i kommunalbestyrelsen, den 10. februar 2000



Jørgen Otto Jørgensen
Borgmester



Ingrid Svendsen
Kommunaldirektør

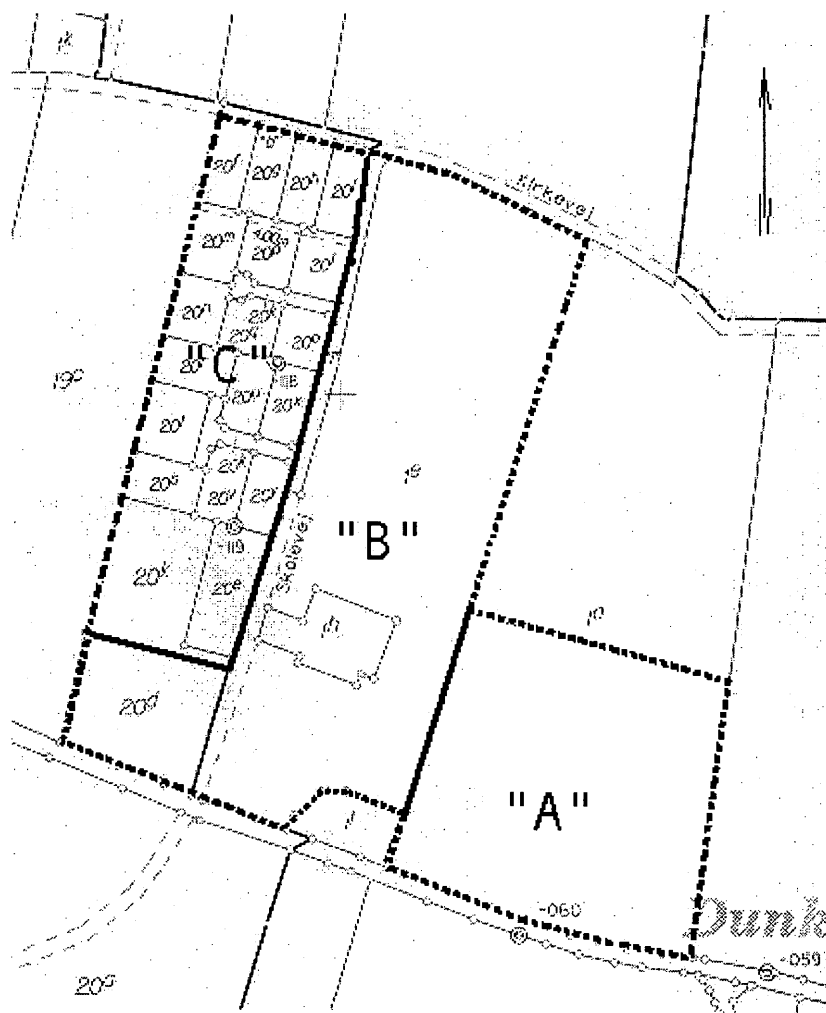
Således endelig vedtaget i Ærøskøbing kommunalbestyrelse, den 20. juni 2000, med virkning fra 23. juni 2000.



Jørgen Otto Jørgensen
Borgmester

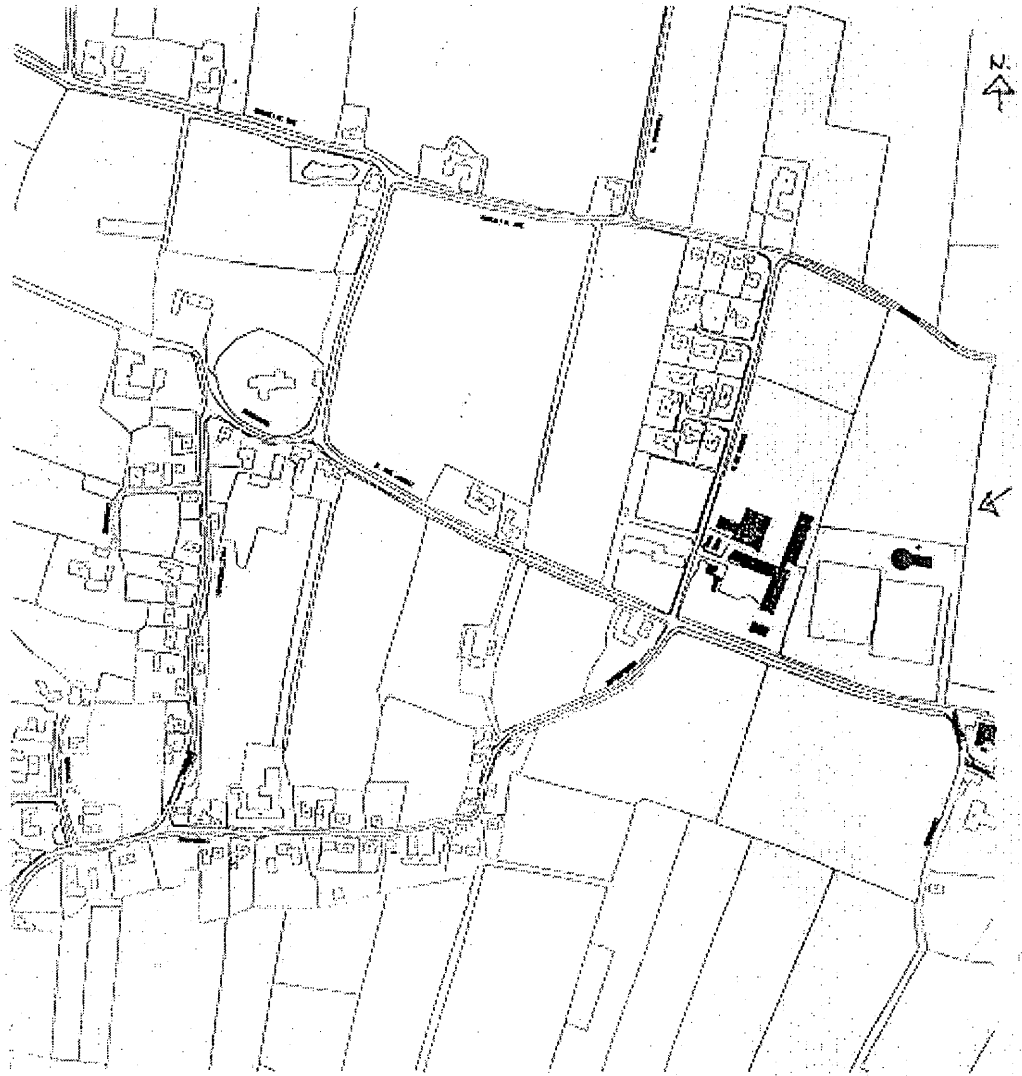


Ingrid Svendsen
Kommunaldirektør



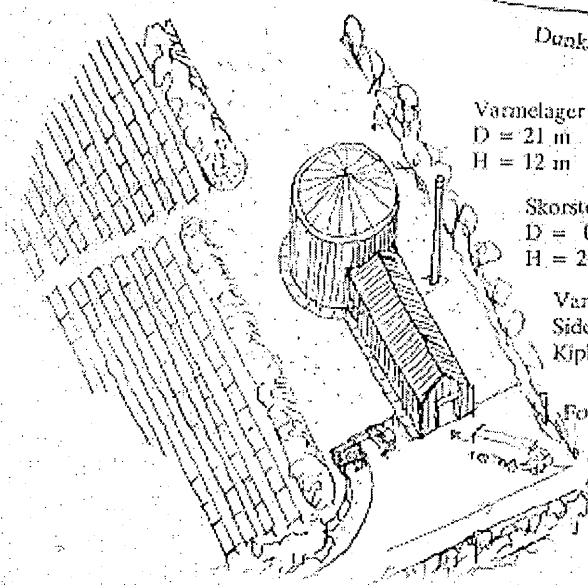
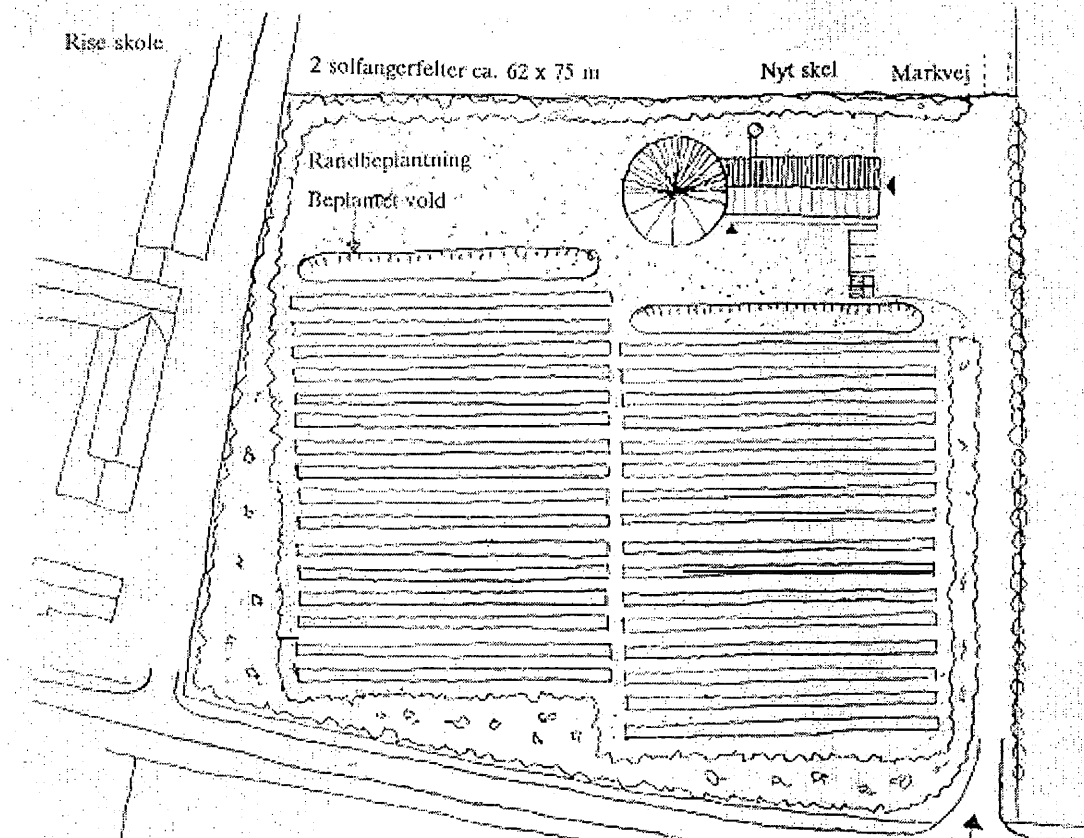
Lokalplan 2-3 afgrænsning.

Fjernvarme i St.Rise / Dunker
Forslag til placering øst
for Rise skole



Februar 2000
Alan Havsteen-Mikkelsen, arkitekt m.a.a.

Ejernvarme i St. Rise / Dunkær
 Situationsplan 1:1000
 Areal ca. 20.000 m²



Varmelager - 4.000 m³
 D = 21 m
 H = 12 m

Skorsten
 D = 0,4 m
 H = 20,0 m

Varmecentral ca. 11 x 30 m = 330 m²
 Sidehøjde ca. 6,5 m
 Kipenhøjde ca. 8,5 m

Førplads med parkering og fårehus.

Februar 2000
 Alan Havsteen-Mikkelsen
 arkitekt m.a.a.

