



**AERØ
KOMMUNE**

Lokalplan 126-1

for

Østervænget i Ommel



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 sammenhæng med 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. Udstykninger og veje	7
5. Bebyggelsens omfang og placering.....	8
6. Bebyggelsens udseende	8
7. Ubebyggede arealer.....	8
8. Tekniske anlæg.....	8
9. Ophævelse af lokalplan.....	8
10. Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger.....	8
11. Den endeligt vedtagne lokalplans retsvirkninger	9
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 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

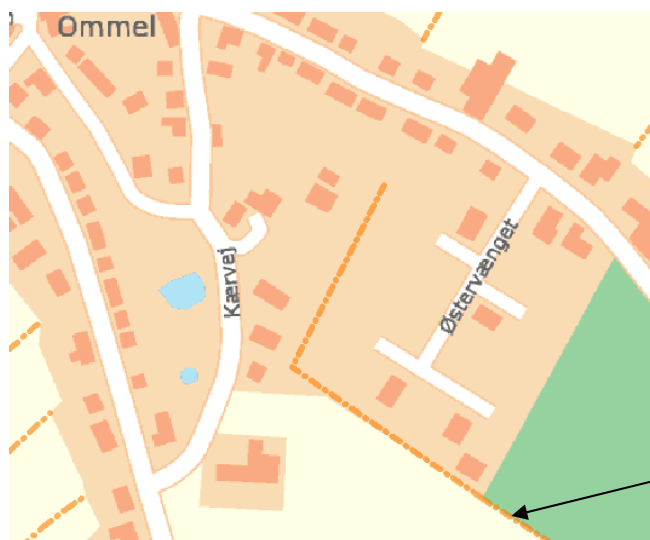
1. Lokalplanens indhold

Den eksisterende lokalplan 1 for Østervænget i Ommel blev vedtaget den 13. december 1977. Der er udstykket 18 grunde og der er indtil nu opført 4 enfamiliehuse i området. Området er byggemodnet og der er anlagt fortov og der er etableret gadebelysning. Kommunalbestyrelsen har fundet det formålstjenligt at udarbejde ny lokalplan med mindre justeringer, herunder fjernes bestemmelserne om bopælspligt på ejendommene.

2. Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Regionplan 2001-2013 og Forslag til Regionplan 2005...

Området er omfattet af Ærø kommunes spildevandsplan oplandsnummer C14B.



Mod syd og vest findes sten- og jorddiger, som er beskyttet mod tilstandsændringer, jfr. museumslovens § 29a.

stendiger

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. Denne lokalplan vil ikke ændre det visuelle udtryk set fra kystlinien, idet det allerede er et eksisterende boligområde, som i forvejen er sløret af bebyggelsen langs Marstalsvejen. Det vurderes, at der er en funktionel begrundelse for kystnær lokalisering, idet det drejer sig om et allerede eksisterende boligområde. 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 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).

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

Lokalplanbestemmelser

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

1. Lokalplanens formål

- 1.1 Formålet med lokalplanen er at tilvejebringe et område med åben og lav boligbebyggelse bestående af enfamiliehuse med tilhørende have.

2. Lokalplanområde og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 Arealet omfatter matrikel 83b, 83g, 83h, 83i, 83k, 83l, 83m, 83n, 83o, 83p, 83q, 83r, 83s, 83t, 83u, 83x, 83v, 83z, 83y, 83æ alle Ommel, samt alle matrikler, der udstykkes efter den endelige vedtagelse af lokalplanen.
- 2.2 Lokalplanen medfører ingen ændring i områdets status. Området forbliver dermed i byzone.

3. Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen skal bestå af åben og lav boligbebyggelse med tilhørende udhuse og garager for personvogne.
- 3.2 Der er ikke bopælspligt på ejendommene.
- 3.3 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 den, der bebor den pågældende ejendom
 - At virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende
 - At virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

4. Udstykninger og veje

- 4.1 Der må kun etableres 1 overkørsel til vej for hver grund.
- 4.2 Ved indkørsel til garager skal anvendes kørebanelfliser, der fortsætter over fortovet.
- 4.3 Der må ikke være udkørsel til vej C-D
- 4.4 Udkørsel må ikke placeres nærmere ved C-D end 5 m
- 4.5 Langs alle veje er der pålagt byggelinier i en afstand af 5 m fra vejskel, også ved vendepladser. Byggelinien gælder også for garager, carporte og udhuse samt drivhuse, legehuse og lignende småbygninger.

5. Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over terræn.
- 5.2 Max. bebyggelsesprocent pr. ejendom er 25.
- 5.3 Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttet tagetage.
- 5.4 Bebyggelsen skal placeres med facade eller gavl i eller parallelt med byggelinierne
- 5.5 Bygningernes stuegulv må ikke uden kommunalbestyrelsen tilladelse være hævet mere end 35 cm over terræn eller det for grunden fastsatte niveauplan.

6. Bebyggelsens udseende

- 6.1 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer på bygningernes facader og tage.
- 6.2 Tage må ikke dækkes med tagmaterialer i farverne grøn eller grå.

7. Ubebyggede arealer

- 7.1 Der påhviler grundejerne sædvanlig hegnspligt i naboskel.
- 7.2 Hegn i naboskel og vejskel skal være grundmur, levende hegn eller raftehegn.
- 7.3 Der må ikke i haverne plantes stærkt skyggende træer som bøg, kastanie, elm, platan, lind, pil m.fl. Træer må ikke plantes nærmere en 2 meter fra vej eller naboskel.
- 7.4 Arealet for enden af vej (A) kan anvendes af ejerne i lokalplan området, arealet for enden af vej (B) kan sammenlægges med de tilstødende grunde efter nærmere godkendelse af kommunalbestyrelsen.

8. Tekniske anlæg

- 8.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes kloaknettet efter Ærø Kommunes anvisninger.

9. Ophævelse af lokalplan

- 9.1 Ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af denne lokalplan ophæves lokalplan 1.

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.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan er vedtaget i Ærø Kommunalbestyrelse d. 18.4.2007

Jørgen Otto Jørgensen
Borgmester

/

Lars Rud
Kommunaldirektør

Lokalplan er endeligt vedtaget af Ærø Kommunalbestyrelse d. 15. 8. 2007

Jørgen Otto Jørgensen
Borgmester

/

Lars Rud
Kommunaldirektør

