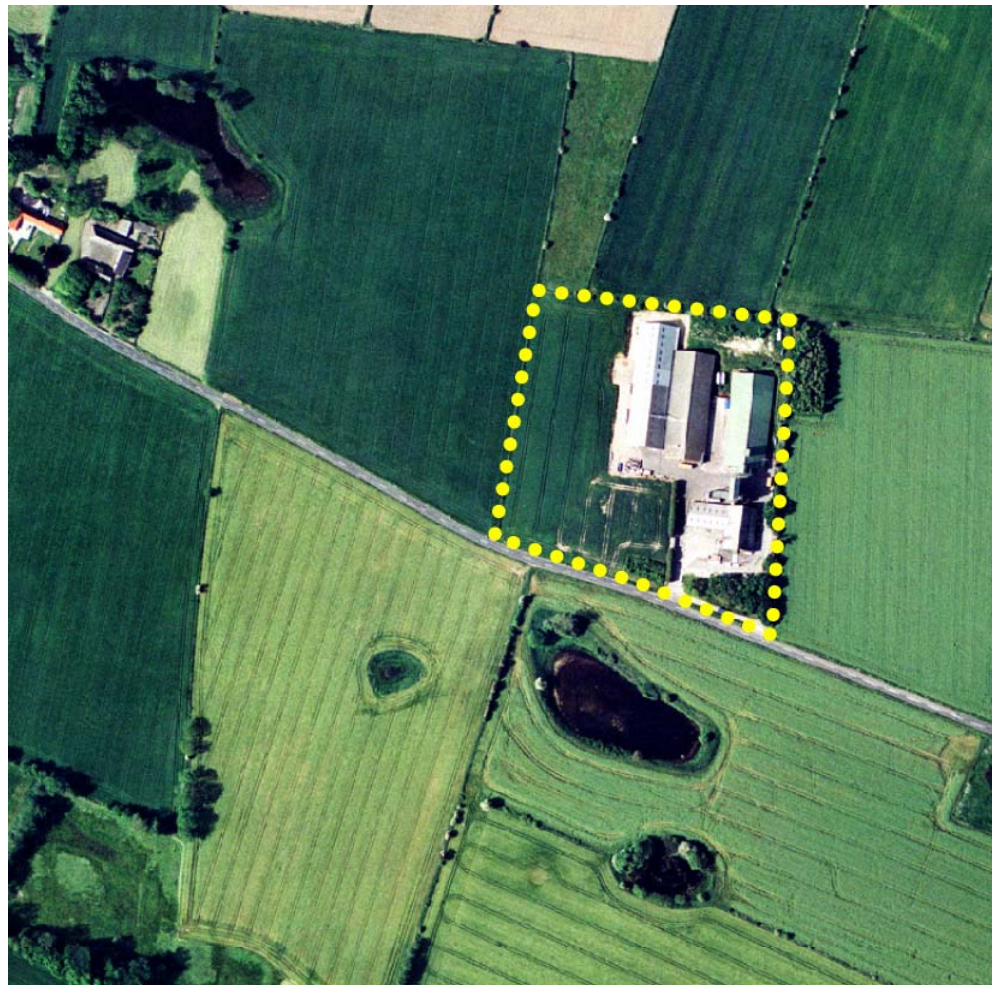




Ærøskøbing Kommune



Lokalplan 2-2A

Erhvervsområde ved St. Rise

Hvad er en lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan for et område i en kommune. Den fastlægger en række retningslinier for, hvordan et område skal afgrænses, anvendes og indrettes med bebyggelse, veje, friarealer mm.

En lokalplan er bindende for grundejerne inden for området, og den gælder til en ny lokalplan udarbejdes.

Planloven fastlægger en række retningslinier for, hvornår kommunalbestyrelsen skal udarbejde en lokalplan. Det skal den blandt andet, før der gennemføres større udstykninger, byggerier og anlægsarbejder eller nedrives markant bebyggelse, men der skal altid laves en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre, at kommuneplanen kan gennemføres.

Åbenhed i lokalplanlægningen

Loven sikrer, at borgerne har ret til at blive orienteret om indholdet af en lokalplan. Inden en kommunalbestyrelse endeligt kan vedtage en lokalplan, skal den derfor være i offentlig høring i mindst 8 uger. I denne periode kan enhver kommentere lokalplanen.

Når høringen er slut, behandler kommunalbestyrelsen kommentarerne og vurderer, om nogle af kommentarerne giver anledning til at ændre lokalplanen, inden den vedtages endeligt.

I høringsperioden har Fyns Amt og en række overordnede myndigheder mulighed for at kontrollere, om forslaget er i overensstemmelse med regionplan og kommuneplan og at komme med deres kommentarer til planen.

En lokalplan må ikke være i uoverensstemmelse med den overordnede planlægning. Er det tilfældet kan overordnede myndigheder nedlægge veto overfor en lokalplan, så den ikke kan vedtages, før myndigheder og kommune har forhandlet lokalplanens indhold på plads.

Henvendelser til Ærøskøbing Kommune om nærværende lokalplan kan ske til Teknisk Forvaltning på telefon 62 52 11 26.

Ærøskøbing Kommune - Lokalplan 2-2A

Erhvervsområde ved St. Rise

Indhold

Lokalplanens redegørelse

Baggrund
Eksisterende forhold
Lokalplanens indhold

Forhold til anden planlægning

Regionplan 2001/Regionplanforslag 2005 for Fyns Amt
Kommuneplanlægning
Anden kommunal planlægning
Lokalplanens gennemførelse
Midlertidige retsvirkninger

Bestemmelser for lokalplan 2-2A

1. Lokalplanens formål
2. Områdets afgrænsning, udstykning og zonestatus
- 3 Områdets anvendelse
4. Bebyggelsens omfang og placering
5. Bebyggelsens ydre fremtræden
6. Vej- og parkeringsforhold
7. Ledninger og antenner
8. Ubebyggede arealer
9. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse
10. Grundejerforening
11. Lokalplanens retsvirkninger
12. Vedtagelsespåtegning

Kort 1: Områdets afgrænsning

Kort 2: Lokalplankort

Lokalplanens redegørelse

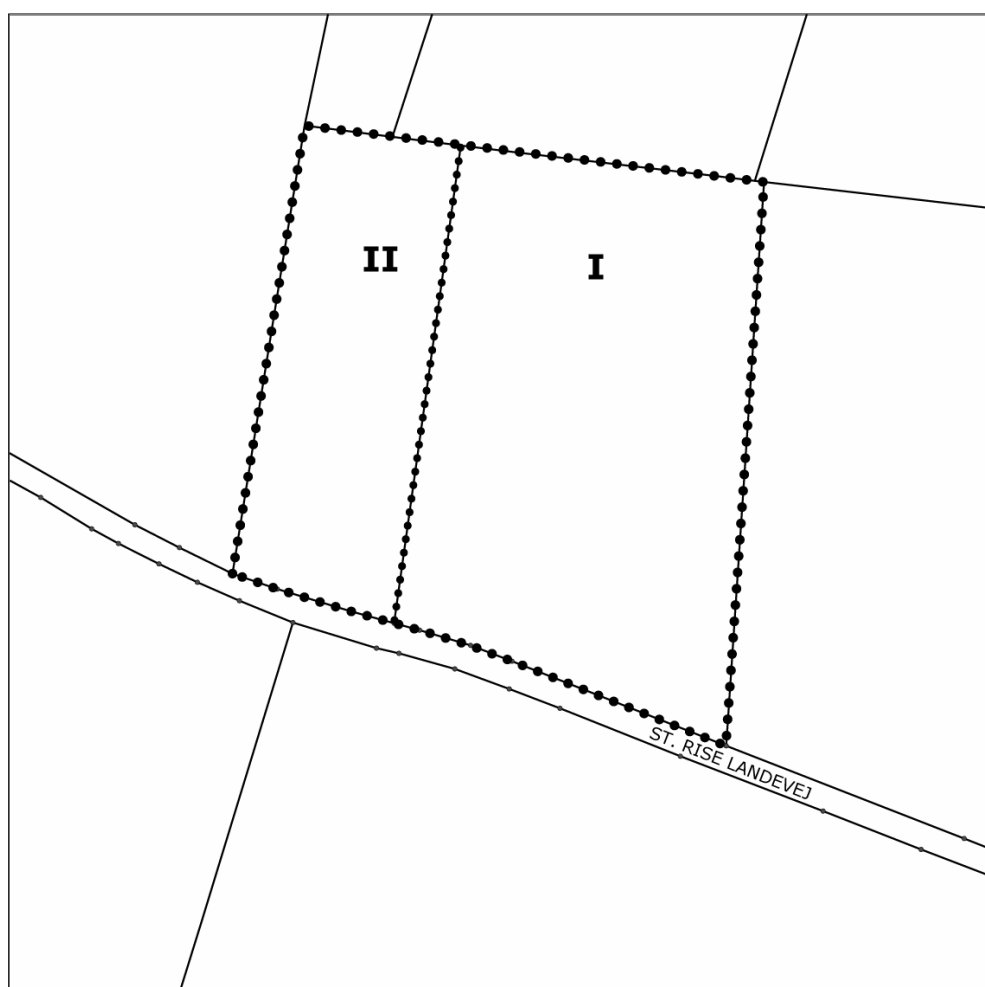
I dette afsnit af lokalplanen redegøres for baggrunden for at lokalplanen udarbejdes, de eksisterende forhold og en kortfattet gennemgang af betydningen af lokalplanens bestemmelser, som gengives sidst i planen, og som er lokalplanens juridisk, bindende del.

Baggrund

Lokalplanområdet er allerede omfattet af en lokalplan 2-2, som udlægger arealet til erhvervsformål, korn- og foderstofvirksomhed og biogasanlæg. Planerne om at etablere biogasanlægget planens delområde 2 er opgivet og formålet at udarbejde en ny lokalplan er gøre anvendelsesbestemmelserne bredere, så flere forskellige virksomhedstyper kan etablere sig i området.

Eksisterende forhold

Området ligger i det åbne land nord for landevejen og rummer af bygninger kun virksomheden FAF. Virksomheden er i vidt omfang omkranset af beplantning, medens den ubebyggede lokalplanens område – delområde 2 – er ubeplantet.



Lokalplanens indhold

Lokalplanens primære opgave er at regulere fremtidigt byggeri inden for sit område, som i dag er reguleret af lokalplan 2-2. Den primære forskel på den eksisterende og den nye lokalplan er, at det med den nye lokalplan bliver muligt at anvende delområde 2 til flere forskellige former for erhverv.

Lokalplan 2-2A baserer sig derudover i vidt omfang på den eksisterende lokalplans retningslinier for områdets bebyggelse og beplantning. Lokalplanen fastholder desuden opdelingen i to delområder, hvor bestemmelserne for delområde 1, FAF, overføres uændrede fra lokalplan 2-2.

Områdets bebyggelse og anlæg

I delområde 1 må bebyggelse grundlæggende ikke opføres med større højde end 8,5 meter svarende til de generelle retningslinier for bygningshøjder. Bebyggelse kan dog opføres med større højder, når produktionstekniske forhold nødvendiggør det. I så tilfælde kan højden øges til 14 meter for bygninger og 20 meter for siloer og lignende.

I delområde 2 fastlægger lokalplanen, at bebyggelse ikke må overstige 8,5 meter med undtagelse af skorstene og lignende tekniske installationer, som lige som i delområde 1 må opføres med en højde på op til 20 meter.

Ubebyggede arealer

Der skal langs områdets grænse mod det åbne land sikres et plantebælte i bredde fra 6 til 12 meter.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplan 2001 for Fyns Amt

Lokalplanen strider ikke mod Regionplan 2001 eller forslag til Regionplan 2005 for Fyns Amt.

Naturbeskyttelse

I områdets skel mod vest, nord og øst ligger beskyttede diger.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet ligger i rammeområde 2.1 i kommuneplanens rammer for planlægningen. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne.

Området er desuden omfattet af eksisterende lokalplan 2-2, som bortfalder med vedtagelsen af nærværende lokalplan 2-2A.

Miljøredegørelse

Som en del af lokalplanens udarbejdelse, har kommunalbestyrelsen foretaget en miljøvurdering af lokalplanens virkeliggørelse. Vurderingen er sket i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov 316 af 5. juni 2004).

Det er kommunalbestyrelsens vurdering, at den nye lokalplans indhold ikke medfører aktiviteter, der i miljøbelastning overstiger de planlagte aktiviteter i den eksisterende lokalplan 2-2.

Anden kommunal planlægning

Støj

De sydligst beliggende arealer i lokalplanområdet ud mod landevejen er belastet af vejstøj. Der planlægges ikke støjfølsomme aktiviteter inden for støjkonsekvensområdet.

Støjudbredelsen fra områdets virksomheder må afhængig af ugedag og tidspunktet på døgnet ikke overstige 55, 45 og 40 dB(A) målt 10 meter fra nærmeste bolig, som ligger ca. 275 m² vest erhvervsområdet.

Nye virksomheder skal som forudsætning for at etablere sig godtgøre gennem beregninger, at dette støjkrav overholdes. Skulle det vise sig i praksis, at støjkravet alligevel ikke kan overholdes vil virksomheden blive pålagt at etablere så tilstrækkelige støjbe-grænsende foranstaltninger, at kravet kan overholdes.

Teknisk forsyning

Området er ikke omfattet af kommunens nuværende spildevandsplan, men forventes at blive medtaget i den kommende spildevandsplan 2005 for Ærø Kommune. Det må forventes at området vil blive kloakeret med tvungen tilslutning til offentlig kloak indenfor få år. Indtil da er området omfattet af Fyns Amts krav om rensning ved enkeltejendomme i det åbne land, hvor forbedret spildevandsrensning skal gennemføres som SOP rensning. (SOP: Skærpet krav til reduktion af organisk stof samt nitrifikation og reduktion af total fosfor).

Miljø

Virksomheden FAF er omfattet af en miljøtilladelse, som fastsætter rammerne for udsendelse af støj og støv.

Tilladelser fra andre myndigheder

Tilladelse til ny overkørsel fra matr. nr. 45 a St. Rise, Rise til St. Rise Landevej kræver tilladelse fra vejbestyrelsen, Fyns Amt.

Midlertidige retsvirkninger

Indtil lokalplanen er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen må en ejendom ikke anvendes, bebygges eller på anden måde bruges, så indholdet af den endelige lokalplan foregribes. Eksisterende lovlig anvendelse kan dog fortsætte.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslaget offentliggørelse og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst i ét år.

Lokalplanforslaget er offentliggjort den 29.06.2005.

Bestemmelser for lokalplan 2-2A

Erhvervsområde ved St. Rise

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer) fastlægges herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er

at udlægge et område til blandede erhvervsformål, herunder til korn- og foderstofvirksomhed.

2. Områdets afgrænsning, zonestatus og udstykning

- a. Området afgrænses som vist på kort 1 og omfatter matr.nr. 45-a og 45-b, St. Rise By, Rise, samt alle parceller, som efter den 1. juni 2005 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- b. Lokalplanområdet opdeles i to delområder, som benævnes delområde 1 og 2.
- c. Området ligger i byzone.
- d. Delområde 1 må ikke udstykkes yderligere, medens delområde 2 må udstykkes i grunde med en mindste grundstørrelse på 1.400 m².

3. Områdets anvendelse

- a. Området må kun anvendes til erhvervsformål som korn- og foderstofvirksomhed, lettere industri- og håndværksvirksomhed, oplag og vognmandsvirksomhed.
- b. Inden for området må opføres bygninger, der naturligt ligger inden for rammerne af områdets anvendelse.
- c. At der ikke må etableres virksomheder, der oplagrer, anvender eller fremstiller olie og kemikalieprodukter.

4. Bebyggelsens omfang og placering

- a. Bygningernes rumfang må for den enkelte ejendom ikke overstige 2 m³ pr. m² grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige en tredjedel af grundarealet.. Til bebygget areal medregnes arealer, som til permanent anvendes til udendørs oplag.
- b. Rumfanget beregnes af den del af bygningen incl. kviste, fremspring, skorstene o.lign., som ligger over færdigt terræn.
- c. Bebyggelse må opføres i op til 8,5 meters højde over færdigt terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet med føl-

gende supplerende regler:

Delområde 1: Når det kan begrundes i for bebyggelsens funktion kan den maksimale højde forøges til 14 m, og 20 for mindre dele af bebyggelsen som siloer og skorstene, som kræver stor højde.

Delområde 2: For mindre dele af bebyggelsen som fx siloer og skorstene, som kræver stor højde, må bygningshøjde ikke overstige 20 m.

- d. Bebyggelse og udendørs lager af permanent karakter må ikke placeres nærmere end
12 m fra skel mod omgivelserne,
5 m fra intern vej og
2,5 m fra naboskel.
- 5. Bebyggelsens ydre fremtræden**
- a. Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
 - b. Der må til facader og tage ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer.
 - c. Varige, udendørs oplag må kun finde sted på arealer, som er tæt hegnet af uigennemsigtigt materiale.
- 6. Vej- og parkeringsforhold**
- a. Området skal vejbetjenes fra landevej 725 i princippet som vist på kort 2. Langs landevejen er fastlagt en byggelinie på 15 meter fra vejmidte.
 - b. Vej til betjening af delområde 2 udlægges i 10 meters bredde.
 - c. Ved udkørslen fra delområde 1 skal der opretholdes en fri oversigt på 5x180 m mod øst og 5x120 m mod vest og fra delområde 2 3x250 m til begge sider.
 - d. Der er i medfør af loven om offentlige veje fastsat særlige adgangsbestemmelser langs Idv. 725, Dunkær-Olde, St. Rise Landevej.
- 7. Ledninger og antenner**
- a. Ledninger skal fremføres som jordkabler.
- 8. Ubebyggede arealer**
- a. Der udlægges plantebælte som vist på kort 2 omkring området i bredder af
12 meter mod nord og syd og
10 meter mod vest og øst.

9. Ibrugtagning af ny bebyggelse m.v.

- a. At nyt byggeri først må tages i anvendes når området er tilsluttet Ærøskøbing Renseanlæg.
- b. At det inden idriftsættelse af nye virksomheder dokumenteres, at de vejledende støjgrænser er overholdt i forhold til omgivelserne og eventuelle nødvendige støjdæmpende foranstaltninger etableres.
- c. Evt. støjdæmpende foranstaltninger skal udføres som jordvolde eller skærme af beton. Støjskærmene skal beplantes på ydersiden.
- d. At det inden idriftsættelse af nye virksomheder sikres, at de vejledende grænseværdier for lugt og støv i omgivelserne er overholdt.

10. Aflysning af lokalplan

- a. Med offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan aflyses den eksisterende lokalplan 2-2.

11. Lokalplanens retsvirkninger

- a. Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen kan ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning § 18, kun udstykkes, bygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- b. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.
- c. Privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.
- d. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.
- e. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges fastholdt ved lokalplanen.
- f. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kræver tilvejebringelse af en ny lokalplan.

12. Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan 2-2A er vedtaget til offentliggørelse af Ærøskøbing Kommunalbestyrelse på mødet den 21.06.2005.

Lokalplanen er endelig godkendt af Ærøskøbing Kommunalbestyrelse på mødet den 13. oktober 2005.

Jørgen Otto Jørgensen
Borgmester

Ingrid Svendsen
Kommunaldirektør

Kort 1

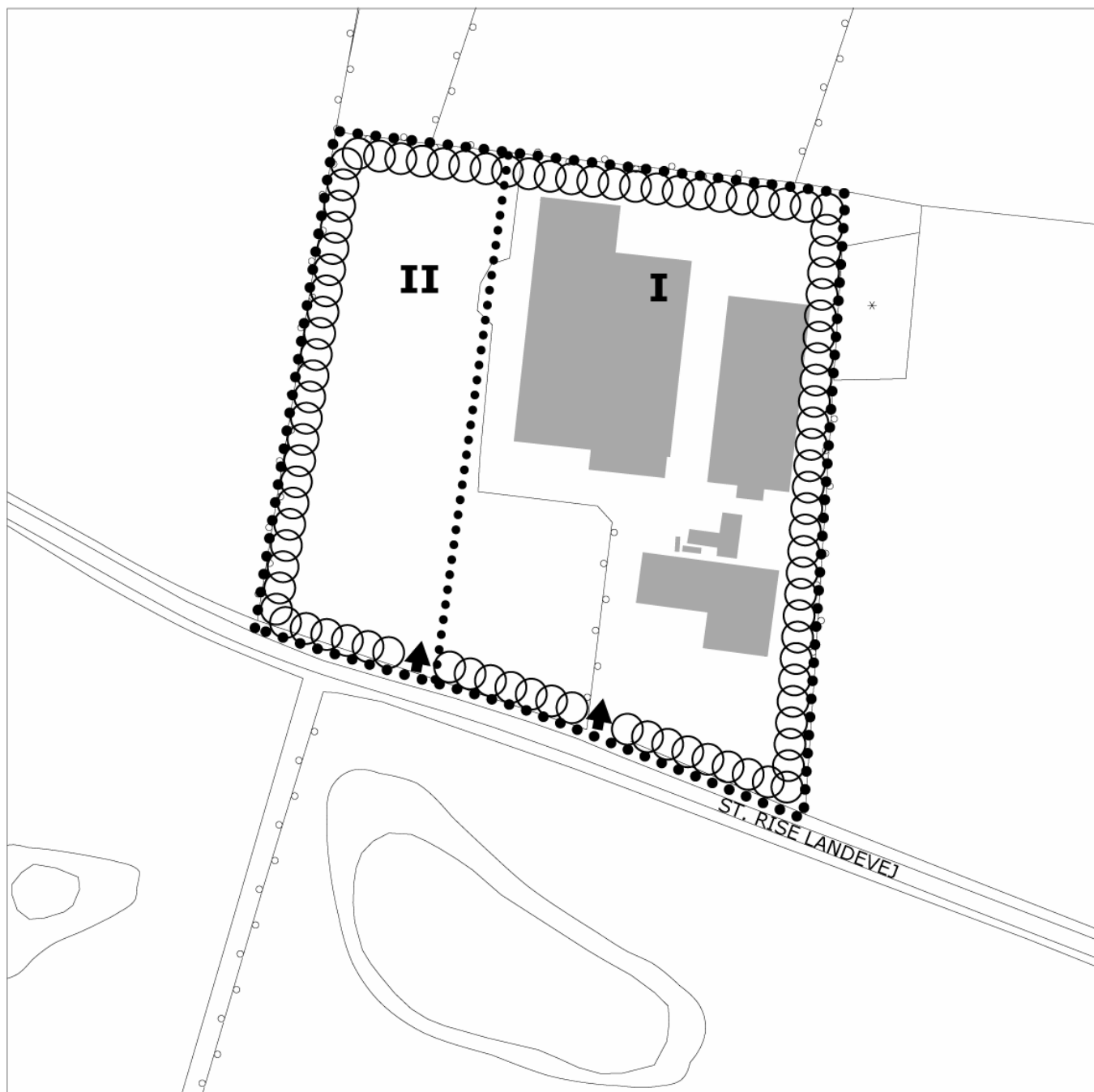


•••• Grænse for lokalplan

II Delområdenummer

**Forslag til lokalplan 2-2a
for
Ærøskøbing Kommune**
Mål 1:2.000

Kort 2



- Grænse for lokalplan
- II** Delområdenummer
- ▲ Vejadgang
- ⊖⊖ Plantebælte

Forslag til lokalplan 2-2a
for
Ærøskøbing Kommune
Mål 1:2.000