



**AERØ
KOMMUNE**

Lokalplan 124-1

for

Græsvænge



Kommuneplantillæg 124-1

Forord til lokalplanforslaget

Lokalplanforslaget består af:

En *redegørelse*, der beskriver planforslagets baggrund, forholdet til omgivelserne mv. Her findes også en oversigt over tilladelser fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen, der kan være nødvendige for gennemførelsen af eventuelle byggerier eller ændrede anvendelser.

Bindende lokalplanbestemmelser med kortbilag, der sammen med blandt andet byggelovens bestemmelser regulerer områdets omformning og anvendelse.

Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der gennemføres en screening af planer, der har betydning for fysiske arealer for at se, om der er behov for at gennemføre en egentlig miljøvurdering af planen. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget er der udarbejdet en screening, der ikke giver anledning til at der skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering (miljørapport) for gennemførelsen af lokalplanen.

En screening af planen viser på alle punkter, at en realisering af planen kun vil give ubetydelige påvirkninger af miljøet i og omkring området.

Begrundelsen er, at der indenfor lokalplanområde **A** kun er tale om få yderligere boliger, idet det allerede er en næsten udbygget landsby. Det vurderes ikke, at en ændring af anvendelsen i område **B** fra materialegård til værksted for mindre håndværksvirksomhed og boliger vil påvirke miljøet i området på en negativ måde. Begrundelsen herfor er at anvendelse af hallen til mindre håndværksvirksomhed kan sidestilles med brugen som materialegård. Boligerne i den gamle skole vil ikke være generende for de omkringliggende, idet der ikke er tæt bebygget i umiddelbar afstand. Der kan i en ombygnings- og tilbygningsfase være støjgener fra området, men det vurderes at være i begrænset omfang.

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 til afgørelsen om miljøvurdering

I henhold til Planlovens § 58, stk. 1 nr. 4 kan kun retlige spørgsmål påklages. Klageberettiget 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 forslagets 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 forslagets offentliggørelse.

Indholdsfortegnelse	
Lokalplanområdets beliggenhed	4
Baggrund	4
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	4
1. Lokalplanens formål	8
2. Lokalplanområde og zonestatus	8
3. Områdets anvendelse	8
4. Udstykning	9
5. Bebyggelsens omfang og placering	9
6. Bebyggelsens udseende	9
7. Ubebyggede arealer	9
8. Tekniske anlæg	10
9. Ophævelse af lokalplan	10
10. Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	10
11. Den endeligt vedtagne lokalplans retsvirkninger	10
12. Vedtagelsespåtegning	12
Kortbilag 1	13
Kortbilag 2	14

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet omfatter Landsbyen Græsvænge, der ligger ca. 2 km vest for Marstal. Lokalplanområdet er delt i 3 områder. Område A fra Knasterbjergvej til Ronæsvej på delvis begge sider af Græsvængevej. Område B dækker den tidligere materialegård på hjørnet af Græsvængevej og Ronæsvej. Område C dækker det grønne område vest for Område B.

Baggrund

Den nugældende lokalplan 34, der dækker område A blev vedtaget i 1999 og Teknik og Havneudvalget har ønsket denne lokalplan revideret. Græsvænge gamle skole/materialegården blev i 2006 udbudt til salg. Årsagen er, at kommunens vejvæsen fra 1. oktober 2006 overtog amtets materielgård på Reberbanen i Marstal og derfor ikke længere skal bruge faciliteterne i Græsvænge. Denne ejendom er omfattet af lokalplan 34, for at disse bygninger kan anvendes til andre formål end materialegård, skal der vedtages en ny lokalplan.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Landsplandirektiv

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

Kommuneplanen

Lokalplanområdet er omfattet af tillæg nr. 124-1 til kommuneplan for Marstal Kommune, som vedtages ved gennemførelsen af denne lokalplan.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone. Lokalplanen er *ikke* omfattet af planlovens bestemmelser om bonusvirkning, og der skal søges zonetilladelse før det kan godkendes udstykning eller udstedes byggetilladelse.

Fællesanlæg

Området er omfattet af Ærø Kommunes spildevandsplan. Området er fælleskloakeret, men det må forventes, at der ved nybygninger vil blive stillet krav om, at tagvand skal ledes til faskine på egen grund. Det vurderes at vand- og kloakforsyning vil have kapacitet til den begrænsede yderligere bebyggelse.

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. Ifølge § 5b i Lov om Planlægning (nr. 813 af 21/6/2007) 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.

Det vurderes, at der er en funktionel begrundelse for kystnær lokalisering, idet der er tale om en eksisterende landsby med begrænsede muligheder for ny bebyggelse. bebyggelsen kan ikke ses fra kysten, idet den er sløret af beplantning og terrænforhold. I øvrigt findes der ingen arealer på Ærø udenfor kystnærhedszonen.

Beskyttede diger

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

Søer

Den eksisterende tidligere branddam på matr. nr. 27a, Gudsgave er af Svendborg Kommune vurderet til ikke værende beskyttet efter naturbeskyttelsesloven.

Skovbyggelinie

Den østlige del af Græsvængevej er omfattet af en skovbyggelinie. For at sikre det frie udsyn til skoven og for at bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet forløber der en skovbyggelinie i en afstand af 300 meter fra skoven. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Hvis skoven ved nyttilplantning får et areal på over 20 ha, opstår der skovbyggelinie. I zonen indenfor skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse som for eksempel bygninger, skure, campingvogne og master. Driftsbygninger, der er nødvendige for jordbrugs- og fiskerierhvervet, er ikke omfattet af forbudet. - Kommunen træffer afgørelse om dispensation fra skovbyggelinien.

Lov om landbrugsejendomme

Der ligger enkelte landbrugsejendomme i området. Der er ikke erhvervsmæssigt dyrehold indenfor området. Følgende ejendomme har landbrugspligt

17a, 18c, 18e, 19a Kraghæs ejerlav

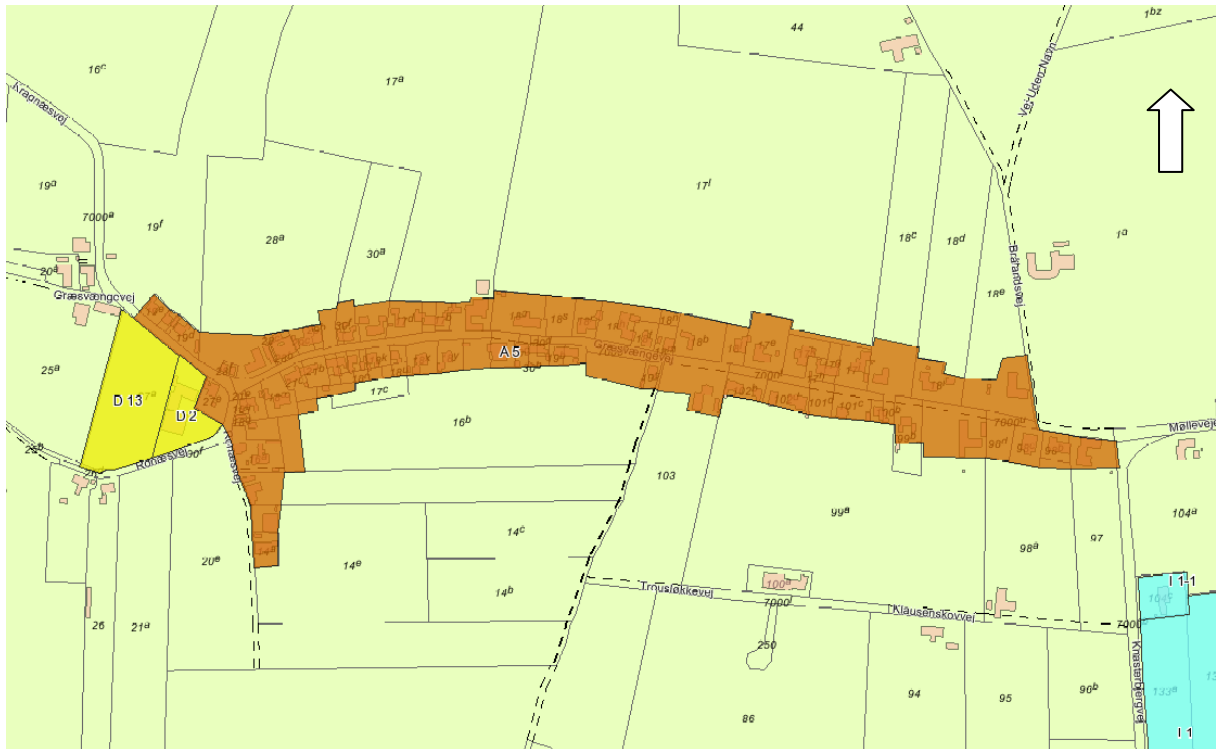
14e, 20e, 99a, 103 Gudsgave ejerlav

Der må ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold på disse matrikler, før Jordbrugskommissionen har meddelt ophævelse af landbrugspligten for de dele af matriklerne, der ligger indenfor lokalplanområdet.

Grundvandsbeskyttelse

Området er i regionplanen udlagt som indvindingsområde og også indvindingsopland til Marstal Vandværk. Det vurderes ikke, at den fremtidige anvendelse vil give risiko for grundvandsforurening, idet det ikke anses at en mindre håndværksvirksomhed vil udgøre en risiko for grundvandet.

Kommuneplantillæg nr. 124-1 til Kommuneplan Marstal kommune 1996-2008



En lokalplan for områderne skal udarbejdes efter følgende rammebestemmelser:

Område A 5 Græsvængevej

- a) at områdets anvendelse fastlægges til boligformål samt liberale erhverv med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner samt mindre butikker til områdets daglige forsyning. Det samlede bruttoetageareal for nybyggeri, tilbygning eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksformål må ikke overstige 300 m²
- b) At muliggøre boliger med store grunde, hvor der kan være nyttehaver og ikke-erhvervsmæssigt dyrehold (jordbrugsparceller),
- c) At bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 35,
- d) At ingen del af bygnings ydervæg eller tag er hævet mere end 8,50 m over terræn.
- e) At bebyggelsen indpasses i det eksisterende gadebillede for så vidt angår arkitektur og materialevalg.

Område D 2 Græsvænge Gamle skole

- f) at områdets anvendelse fastlægges til boligformål samt mindre ikke generende håndværkvisksomhed der kan indpasses uden genvirkning for omgivelserne
- g) at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 40

- h) At ingen del af bygnings ydervæg eller tag er hævet mere end 8,50 m over terræn

Område D 13 Idræts- og legeområde ved Græsvænge Gamle skole

- i) at områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål såsom idræt under forskellige former, svømmehal, klubhuse/beboerhuse, redskabsbygninger, legearealer og lignende.
- j) at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 35
- k) At ingen del af bygnings ydervæg eller tag er hævet mere end 8,50 m over terræn

Miljøscreening

Der er foretaget en screening af Kommuneplantillægget i henhold til lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer (lovbekendtgørelse nr. 315 af 5. maj 2004). I screeningen er det vurderet hvorvidt kommuneplantillægget har væsentlig indflydelse på miljøet på en række områder (kulturarv, arkitektonisk arv, arkæologisk arv, materielle goder m.m.) Screeningen viser, at miljøpåvirkningen fra dette kommuneplantillæg er uvæsentlig. Begrundelsen herfor er, at der er tale om begrænsede byggemuligheder og det vil have en overvejende positiv indflydelse på landsbyen, at den eksisterende skole indrettes til boliger. Der er således ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Klagevejledning i forhold til afgørelse

Kommunalbestyrelsens afgørelse om at der ikke er behov for udarbejdelse af en miljøvurdering af kommuneplantillægget kan påklages til Naturklagenævnet. Der kan klages over retlige spørgsmål, som f.eks. overholdelse af procedureregler, at der ikke er lavet miljøvurdering osv.

Klagen skal sendes til naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 4., 1360 København K eller på email til nkn@nks.dk og klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger efter, at afgørelsen er offentlig meddelt

Lokalplanbestemmelser

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

1. Lokalplanens formål

Formålet med denne lokalplan er:

At sikre landsbyens karakter af sammenhængende bebyggelse omkring de eksisterende veje, samtidig med at der gives mulighed for indpasning af ny bebyggelse langs Græsvængevej. (område A)

At give mulighed for at den tidligere materialegård for Ærø Kommune kan anvendes til mindre ikke generende håndværksvirksomhed samt boligformål. (område B)

At muliggøre boliger med store grunde, hvor der kan være nyttehavere og ikke-erhvervsmæssigt dyrehold (jordbrugsparceller),

At sikre det grønne område til fælles aktiviteter for landsbyen. (område C)

2. Lokalplanområde og zonestatus

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2. Arealet omfatter matrikel 97, 103, 100b, 101b, 101c, 101d, 102b, 102d, 14a, 14e, 16a, 16b, 17b, 18a, 18c, 18d, 18e, 18f, 18g, 18h, 18i, 18k, 18l, 18m, 18n, 18o, 18q, 18r, 18s, 18u, 18x, 18y, 18æ, 19a, 19b, 19c, 21b, 21c, 21e, 30b, 30c, 30d, 98b, 98c, 98d, 99a, 99b, Gudsgave, 17a, 17b, 17c, 17d, 17e, 17g, 17h, 17i, 17k, 18a, 18b, 18c, 18e, 18f, 18h, 18i, 18l, 18m, 18n, 18r, 18s, 19b, 19c, 19d, 19e, 26d, 27a, 27e, 28a, 28b, 28c, 28e, 28f, 29b, 29c, 30a, 30b, 30f, Kragnæs

Lokalplanen medfører ingen ændring i områdets status. Området forbliver dermed i landzone. Det bemærkes, at der til ny bebyggelse skal indhentes zonetilladelse med nabo høring, hvor det vurderes at naboen har interesser.

3. Områdets anvendelse

Område A

Boligområde
Centerområde

Område B

Den eksisterende hal kan anvendes som værkstedsbygning eller lignende for håndværks virksomhed. Græsvænge Gamle Skole kan anvendes til boligformål.

Område C

Området skal anvendes til rekreative og fritids formål

4. Udstykning

Udstykning eller arealoverførsel må kun ske med Ærø kommunes godkendelse.

Udstykning i Område B skal ske efter principperne som vist på bilag 1

5. Bebyggelsens omfang og placering

Område A

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over terræn.

Max. bebyggelsesprocent pr. ejendom 35.

Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage + udnyttet tagetage. Højden mod vej må maksimalt udgøre 0,4 x afstanden til den modstående vejside. Der må ikke opføres bebyggelse nærmere end 2,50 m fra vejskel.

Område B

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over terræn.

Max. bebyggelsesprocent pr. ejendom 40.

Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage + udnyttet tagetage. Højden mod vej må maksimalt udgøre 0,4 x afstanden til den modstående vejside. Der må ikke opføres bebyggelse nærmere end 2,50 m fra vejskel.

Område C:

Der kan i området opføres en bygning på max. 100 m² til brug som klublokaler/beboerhuse eller lignende indeholdende mødelokaler, køkkenfaciliteter, mindre lagerfaciliteter og toiletfaciliteter.

6. Bebyggelsens udseende

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer på bygningernes facader og tage, som f.eks. glaserede tagsten.

Opsætning af skilte og reklamering, udover almindelig nummer og navneskiltning må ikke finde sted. Dog kan der i område B opsættes skiltning for evt. virksomheder efter nærmere godkendelse af kommunalbestyrelsen.

Ved ændringer, der kræver byggetilladelse samt ved udskiftning af tag, døre og vinduer skal dette udføres i overensstemmelse med den aktuelle bygnings arkitektur samt arkitektur og byggeskik i området.

7. Ubebyggede arealer

De eksisterende veje må ikke udvides, omlægges eller på anden måde ændres til skade for bybilledet.

I forbindelse med ny bebyggelse skal der indrettes parkeringsplads svarende til mindst 2 bil pladser pr. bolig. Parkeringspladserne skal være placeret på egen grund.

Udendørs oplag af materialer og affaldscontainere m.v. må kun etableres på betingelse af, at der sikres en passende orden.

Beplantning og befæstelse af ubebyggede arealer skal foretages på en sådan måde, at områdets landsbykarakter fastholdes. Større træer må ikke plantes nærmere naboskel end 5 m

Hegn mod offentlig vej må normalt kun etableres som levende hegn eller træ stakit. Levende hegn kan suppleres med et højst 90 cm højt trådhegn.

I område C er der mulighed for at etablere legeplads eller lignende.

8. Tekniske anlæg

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

Ny bebyggelse skal tilsluttes kloaknettet efter Ærø Kommunes anvisninger.

Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmeforsyning og bebyggelses må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

9. Ophævelse af lokalplan

Ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af denne lokalplan ophæves lokalplan 34 og 36.

10. Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

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.

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 offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

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

11. Den endeligt vedtagne lokalplans retsvirkninger

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.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens bestemmelser kun udstykses, 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.

12. Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan og forslag til kommuneplantillæg er vedtaget i Ærø Kommunalbestyrelse d. 14. november 2007

Jørgen Otto Jørgensen
Borgmester

/

Lars Rud
Kommunaldirektør

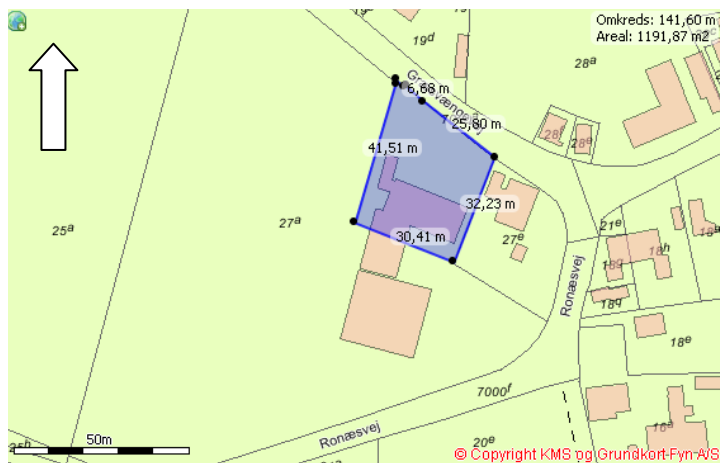
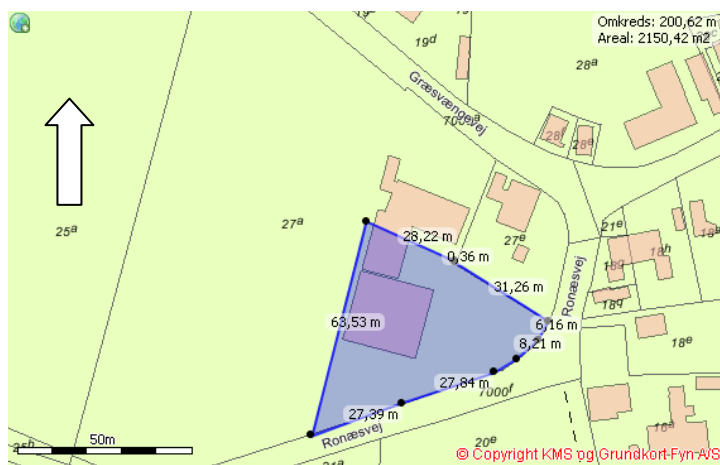
Lokalplan og kommuneplantillæg er endeligt vedtaget af Ærø Kommunalbestyrelse d. 12. marts 2008

Jørgen Otto Jørgensen
Borgmester

/

Lars Rud
Kommunaldirektør

Kortbilag 1



Retningsgivende udstykning af matr. nr.27a, Kraghnæs

Kortbilag 2

lokalplanområde

