

Lokalplan nr. 19-8 for et område nord for Rummes Agre, Søby



Ærøskøbing kommune

INDHOLDSFORTEGNELSE

Redegørelse	side 3
Lokalplan	side 6
Kortbilag	side 10

Redegørelse for Lokalplan for et område nord for Rummes Agre, Søby.

Lokalplanens formål er at sikre et areal til boligformål.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning.

Området er beliggende i landzone.

Området er udpeget i Kommuneplanen som areal udlagt til boligformål, område B4 og vil blive overført til byzone ved endelig vedtagelse af lokalplanen. Indenfor området må der opføres boligbyggeri i 1½ etage med en bebyggelsesprocent på 25 samt en total bygningshøjde på 8,5 m.

Søby er i Regionplanforslag 2005 udpeget som "Lokalcenter" by og området er medtaget som fremtidig byzoneområde.

Hele området er beliggende indenfor kystzoneafgrænsningen. Den påtænkte placering øst for Søby by, umiddelbart opad eksisterende bebyggelse vurderes ikke at have en negativ indflydelse på det visuelle indtryk af kystområdet, idet bebyggelsen vil blive holdt i en afstand af 100 m. fra kysten max. må have en bygningshøjde på 8,5 m. Placeringen vil opfattes som en færdiggørelse af den allerede etablerede bebyggelse "Rummes Agre". Lokalplanområdet er afgrænset af en skråning mod stranden således, at selve bebyggelsen ikke kan ses fra stranden. Set fra havet vil den eksisterende bebyggelse "Søby Skole" og "Kappelhøj" være de dominerende i landskabsbilledet.

Området er beliggende udenfor spildevandsplanen for Ærøskøbing kommune, der vil blive udarbejdet tillæg til spildevandsplanen inden arealet bliver taget i brug til boligformål.

Det påtænkte arealudlæg vurderes ikke at ville forøge trafikken nævneværdigt i området.

Der er ikke formodning eller mistanke om jordforurening af nogen art, jfr. Regionplan for Fyns Amt 2001-2013.

Arealet er beliggende så langt fra erhvervsvirksomheder, havn og overordnede veje, at området ikke vil blive påvirket af støj. Den del af havnen der ligger tættest på lokalplanområdet er udlagt som park for den nærliggende lystbådehavn. Derudover er der p-plads, der også benyttes som bådopbevaringspladser om vinteren, dette vurderes ikke, at have nogen støjmessig negativ indflydelse på området.

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

Området er omfattet af strandbeskyttelseslinien og Miljøministeriet har ved skrivelse af 18. juni 2004 tilkendegivet, at være sindet at ophæve strandbeskyttelsen såfremt Styrelsen modtager en endelig vedtaget lokalplan der respekterer en afstand på 100 m. fra kysten.

Det er endvidere en betingelse for gennemførelsen af lokalplanen at Jordbrugskommissionen for Fyns Amt meddeler tilladelse til ophævelse af landbrugspligten.

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.

Lokalplan nr. 19-8 for et område nord
for Rummes Agre, Søby.

Indledning

Ærøskøbing kommune.

Lokalplan nr. 19-8 for et område nord for Rummes Agre, Søby.

I henhold til lov om planlægning (Miljøministeriets lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004.) fastsættes følgende bestemmelser for det i stk. 1.1. nævnte område.

Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre et område til boligformål.

Område og zonestatus

- 1.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedlagte kortbilag og omfatter en del af matr. nr. 2 s Søby by, Søby. Ved godkendelsen af denne lokalplan overføres ovennævnte areal til byzone.
- 1.2. Endvidere alle parceller, der efter 1. april 2005 udstykkes fra den nævnte ejendom.

Områdets anvendelse

- 2.0. Området må kun anvendes til boligformål.
- 2.1. Indenfor lokalplanområdet må kun opføres fritliggende parcelhuse.
- 2.2. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendomme drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområde under forudsætning af,
 - At virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom.
 - At virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes.
 - At virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende.
 - At virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.
- 2.3. Ved de nærliggende boliger indenfor området, må støjniveauet ikke overstige 45 dB (A) om dagen, 40 dB(A) om aftenen og 35 dB(A) om natten.

Udstykninger

- 3.0. Udstykning må kun foretages med kommunalbestyrelsens tilladelse og i overensstemmelse med vedlagte kortbilag.

Vej- og stiforhold.

- 4.0 Der er vejadgang fra Rummes Agre, som vist på kortbilaget. Der skal etableres stiforbindelse fra vængerne til den uden for området beliggende offentlige sti vest for arealet.
 - 4.1. Stamvejen udlægges i en bredde af 10 m. og udføres med samme tværsnit som ”Rummes Agre”.
 - 4.2. Vængerne udlægges i en bredde af 7 m. Vænget udføres med samme tværprofil og materialer som vænget ved ”Rummes Agre”
 - 4.3. Vængernes tilslutning til stamvejen udføres som chaussestensbelagt fortovs-overkørsel.
 - 4.4. Der må kun etableres overkørsel fra grundene til vængerne.
 - 4.5 Der må i området udover af- og pålæsning ikke finde parkering af lastbiler sted.
 - 4.6. Der må ikke henstilles lystbåde og campingvogne indenfor området.
 - 4.7. Der skal etableres parkeringsplads til 2 biler på hver grund, hvoraf den ene skal være under tag.
 - 4.8. Der må kun parkeres på vængerne bag husgavlne, hvor der på kortbilaget er vist indkørsel til de pågældende grunde.

Bebyggelsens omfang og placering.

- 5.0. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.
 - 5.1. Bebyggelsen må ikke være hævet mere end 8,5 m. over terræn.
 - 5.2. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage.
 - 5.3. Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3,5 m. målt fra niveauplan til skæringen mellem facade og tagflade.
 - 5.4. Tagets vinkel med de vandrette plan må ikke overstige 30⁰.

- 5.5. Bebyggelsen må ikke have en bredde der overstiger 8,5 m fra sternbræt til sternbræt.
- 5.6. Dele af facaden kan trækkes ud til sternbrættet, men skal som hovedregel holde sig 0,8 m. inde under udhænget.
- 5.7. Taget skal udføres i en samlet rektangulær form og der må ikke forekomme forskydninger på tagfladen, bortset fra tagvinduer.
- 5.8. Bebyggelsen på hver enkelt grund skal placeres indenfor de på kortbilaget viste byggefeltet.
- 5.9. Bebyggelsen skal placeres i de på kortbilag viste gulvkoter, mindst 50 % af bebyggelsens gulv skal være beliggende i den for boligen anviste gulvkote.

Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 6.0. Bygninger skal opføres med ydervægge af blank-, pudset - eller vandskuret tegl samt træbeklædning, dog ikke "bjælkehus".
- 6.1. Tagene skal dækkes af teglsten eller cementtagsten i rødlig farve.
- 6.2. Der må ikke opsættes antenner indenfor området. Der kan opsættes en fælles antenne på grundens sydøstligste hjørne. Antennens højde må max. være 8,5 m.
- 6.3. Der må opsættes parabolantener ved hvert parcelhus. Parabolskærmen må have en max. dia. på 60 cm. og overkanten af parabolskærmen må placeres max. 1 m. over terræn.
- 6.4. Til udvendige bygningssider, der udføres i træ, må ikke anvendes farver, der efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

Ubebyggede arealer.

- 7.0. Terrænregulering må ikke udføres nærmere naboskel end 1 m.
- 7.1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 7.2. Belysning af veje og andre færdselsarealer skal udføres som lav parkbelysning efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.
- 7.3. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

7.4. Intet anlæg, planter eller hegn må gives en højde over 1m. over terræn.

7.5. Hegn må både i naboskel og vejskel kun etableres som levende hegn.

Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse m.v.

8.0. Det er en forudsætning, at området er medtaget i spildevandsplan for Ærøskøbing Kommune inden byggeriet ibrugtages.

Tilladelse fra andre myndigheder.

9.0. Det er en forudsætning for gennemførelsen af denne lokalplan at jordbrugs-kommissionen for Fyns Amt meddeler tilladelse til ophævelse af landbrugspligten samt at Miljøministeriet meddeler tilladelse til overskridelse af strandbeskyttelseslinien.

Lokalplanens retsvirkninger.

9.0. 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 12. maj 2005

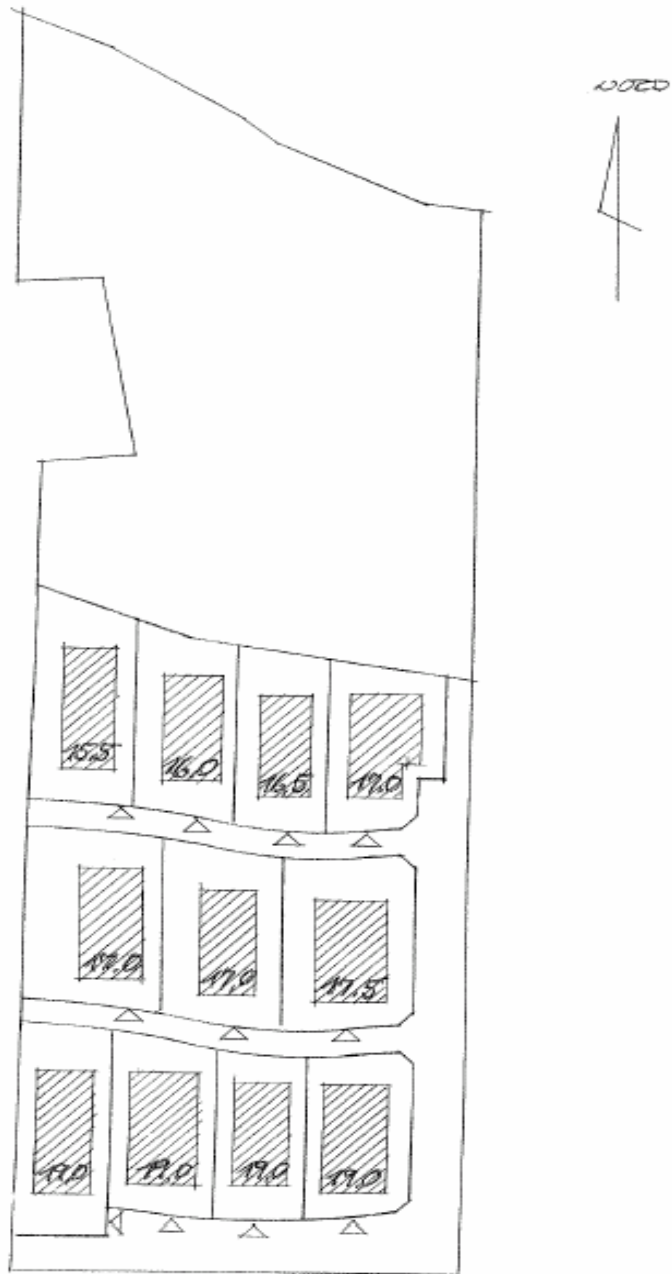
Jørgen Otto Jørgensen
Borgmester

Ingrid Svendsen
Kommunaldirektør

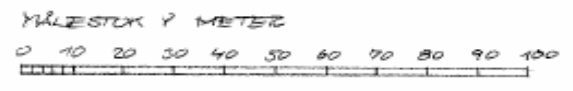
Således endelig vedtaget i Ærøskøbing kommunalbestyrelse, den 8. september 2005

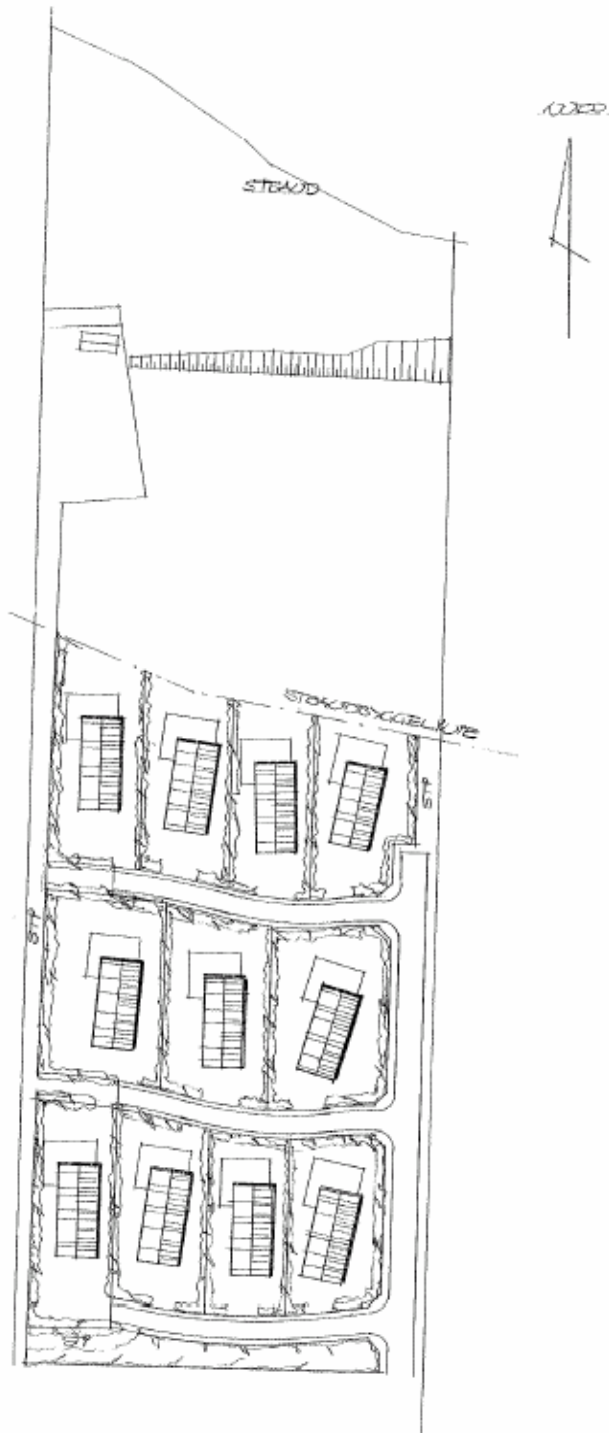
Jørgen Otto Jørgensen
Borgmester

Ingrid Svendsen
Kommunaldirektør



UDSVALVINGSPLAN MED BYGGEFELTET,
 GULVKOTEPE SAHT RUDKØRSLÆD.
 BRANE OG PÆRLEDE - KONTANTFICMA A/S





ILLDSTÄT I OUSTRÅN

ZONER OCH PARTIENE - ARKITEKTBYGGNA A/S

MÅLSTOK I METER

