Kommuneplantillæg - Ærø Kommune

Kommuneplantillæg nr. 21

Supplerende redegørelse for fremtidigt boligbehov til Kommuneplantillæg Byer og landsbyer og supplerende redegørelse for behov for Kommuneplanramme Ma.B28.

2022

Offentlighedsperiode

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 17 og Lokalplan 123-6, for et område til tæt-lav boligbyggeri i Marstal – Ellenet, var i offentlig høring fra den 28. april 2020 til den 23. juni 2020.

I første høringsperiode fremsendte Erhvervsstyrelsen, nu Bolig- og Planstyrelsen, en indsigelse mod planforslagene vedr. bl.a. arealafgrænsningen. For at imødekomme de ændringer Bolig- og Planstyrelsen foreslog blev planernes nye arealafgrænsning fremlagt i en ny høring.

Høringsperioden for anden høring løb i 4 uger fra den 5. februar 2021 til den 5. marts 2021.

Den 16. april 2021 frafaldt Bolig– og Planstyrelsen deres indsigelse mod planforslaget.

Kommuneplantillæg nr. 17, der blev fremlagt i offentlige høring sammen med Forslag til Lokalplan 123-6, er blevet påklaget og Planklagenævnet har ophævet Kommuneplantillæg nr. 17, da der heri ikke var redegjort fyldestgørende for behovet for byvækst inden for en 12-årig periode. Ophævelsen af Kommuneplantillæg nr. 17 som ugyldig betød samtidig at Lokalplan 123-6 var i strid med kommuneplanen, hvorved den ligeledes blev ophævet.

Ærø Kommune har i 2021 vedtaget Kommuneplantillæg Byer og landsbyer, der udlægger rammeområde Ma.B28 til boliger Marstal. Området er beliggende inden for Ærøs udviklingsområde i kystnærhedszonen.

Forslag til Lokalplan nr. 123-6A med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 21 var i ny offentlig høring fra den 15. juni 2022 til den 27. juli 2022.

Vedtagelse

Kommuneplantillæg nr. 21 og Lokalplan 123-6A blev endeligt vedtaget på Kommunalbestyrelsens møde den 24. august 2022.

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering er der foretaget en screening af Kommuneplantillæg nr. 21. I screeningen vurderes det, at Kommuneplantillæg nr. 21 ikke giver mulighed for tiltag, som har væsentlig indvirkning på miljøet, og der er derfor ikke udarbejdet miljøvurdering.

Opsummering af screeningen kan ses på s. 26, og den samlede screening fremgår af bilag 2.

Indholdsfortegnelse

Forord	5
Baggrunden for kommuneplantillægget	6
Formålet med kommuneplantillægget	6
Redegørelse	7
Forhold til anden planlægning	18
Miljøvurdering / Screening	26
Vedtagelsespåtegning	29
BILAG	
Bilag 1 - Metode vedr. forventede behov for nye arealer til byvækst	30
Bilag 2 - Screening for miljøvurdering af Kommuneplantillæg nr. 21	31

Forord

HVAD ER ET KOMMUNEPLANTILLÆG

Et kommuneplantillæg er et supplement til den eksisterende kommuneplan. Et kommuneplantillæg kan justere og ændre bestemmelser i kommuneplanen, når det er nødvendigt i forhold til realiseringen af et projekt, som også kræver lokalplan. Kommunalbestyrelsen har ansvaret for den sammenfattende planlægning i kommunen, som bl.a. udmøntes i en kommuneplan. Planen sammenfatter og konkretiserer de overordnede politiske mål for udviklingen i kommunen. De centrale emner er udformning af områder til byudvikling og erhverv, placering af boliger, arbejdspladser, butikker, offentlige institutioner, trafik og grønne områder.

Kommuneplantillæg nr. 21 er udarbejdet sammen med forslag til Lokalplan 123-6A for et område til tæt-lav boligbyggeri i Marstal.

VEDTAGELSE AF KOMMUNEPLANTILLÆG

Når Kommunalbestyrelsen har vedtaget et forslag til kommuneplantillæg fremlægges det offentligt i mindst 4 uger. Når forslaget til kommuneplantillægget er i offentlig høring, kan enhver fremsende bemærkninger og indsigelser, som behandles ved Kommunalbestyrelsens behandling af forslaget til kommuneplantillægget. Herefter kan Kommunalbestyrelsen vedtage kommuneplantillægget.

Baggrunden for kommuneplantillægget

Det Ærøske Boligselskab (DÆB), har i efteråret 2019 anmodet om at der udarbejdes en lokalplan for del af matrikel 230a Gudsgave, Marstal. Formålet er at opføre seniorboliger i området.

Den 5. december 2019 besluttede Økonomi- og Erhvervsudvalget at igangsætte arbejdet med en lokalplan og et kommuneplantillæg for etablering af seniorboliger, rekreative stier og anlæg til regnvandshåndtering på del af matrikel 230a, Gudsgave, Marstal.

Ærø Kommunes forslag til Kommuneplantillæg nr. 17 og Lokalplan 123-6 blev fremlagt i offentlig høring fra den 28. april 2020 til den 23. juni 2020.

I høringsperioden blev Kommuneplantillæg nr. 17 påklaget og Planklagenævnet har ophævet Kommuneplantillæg nr. 17, da der heri ikke er redegjort fyldestgørende for behovet for byvækst inden for en 12-årig periode, herunder om behovet kan tilgodeses inden for den eksisterende restrummelighed. Ophævelsen af Kommuneplantillæg nr. 17 som ugyldig betød samtidig at Lokalplan 123-6 var i strid med kommuneplanen, hvorfor den ligeledes blev ophævet.

Ærø Kommune har i 2021 udarbejdet et nyt Kommuneplantillæg for Byer og landsbyer, der indeholder to nye kommuneplanrammer: Ma.R5 og Ma.B28, begge beliggende inden for et vedtaget udviklingsområde. Kommuneplantillægget blev vedtaget den 15. december 2021.

Ærø Kommune har udarbejde et revideret forslag til lokalplanen, Lokalplan 123-6A samt nærværende Kommuneplantillæg nr. 21 med en supplerende redegørelsen for boligudlæg og boligbehov på Ærø, set i forhold til kommuneplanramme Ma B28, der indgår i Lokalplan 123-6A.

Lokalplanområdet for Lokalplan 123-6A dækker hele rammeområde Ma.B28 og en del af rammeområde Ma.R5.

Formålet med kommuneplantillægget

Formålet med Kommuneplantillæg nr. 21 er således at supplere Kommuneplantillæg Byer og landsbyer med en redegørelse for Ærø Kommunes behov for boligudbyggelse over en 12-årig periode med afsæt i den metode, der fremgår af bilag 1 til bekendtgørelsen om planlægning af byvækst (Bekendtgørelse nr. 940 af 26. juni 2017 om planlægning af byvækst), samt herunder at give en fyldestgørende argumentation for udlæg af rammeområde Ma.B28 i Marstal til tæt-lav boliger.

Kommuneplantillæg nr. 21 er udarbejdet sammen med forslag til Lokalplan 123-6A for et område til tæt-lav boligbyggeri i Marstal - Ellenet.

Redegørelse

REDEGØRELSE VEDRØRENDE UDLÆG AF AREALER TIL BYZONE

Intro

Kommuneplantillæg nr. 21 er udarbejdet sideløbende med forslag til Lokalplan 123-6A. Lokalplan 123-6A muliggør, at der kan bygges boliger i rammeområde Ma.B28.

Der er to gange tidligere blevet udarbejdet forslag til Lokalplan 123-6 og Kommuneplantillæg nr. 17. Kommuneplantillæg nr. 17 er blevet påklaget, da der ikke var redegjort fyldestgørende for Ærø Kommunes behov for byvækst inden for en 12-årig periode.

Herudover var der ikke redegjort for, at behovet ikke kan tilgodeses inden for den eksisterende restrummelighed i den gældende kommuneplan, jf. Planlovens § 11 a, stk. 7.

Efterfølgende har Ærø Kommune vedtaget Kommuneplantillæg Byer og landsbyer.

<u>Kommuneplantillæg Byer og landsbyer</u>

Rammeområde Ma.B28 er efterfølgende udlagt i Kommuneplantillæg Byer og landsbyer med følgende bestemmelser for kommuneplanramme Ma.B28 - Område til tæt-lav boligbyggeri i Marstal.

Rammer for arealanvendelse.

For området gælder følgende rammer for indholdet af lokalplaner:

- At områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tæt-lav bebyggelse og med tilhørende grønne områder til fælles-, fri- og opholdsarealer.
- Bebyggelsesprocenten for det samlede planområde må ikke overstige 25%.
- Ingen grunde til boligformål må udstykkes mindre end 400 m^2 inklusiv fælles opholds-, vej og parkeringsarealer.
- Der må højest indrettes 36 nye boliger i området.
- At bebyggelse ikke opføres med mere end 1 plan, og at ingen dele af bygningens ydervægge eller tag bliver højere end 8,5 meter over terræn.
- At der kan etableres LAR-løsninger og regnvandsbassin.

Note: Planlovens § 11 Stk. 7. Kommunalbestyrelsen kan udlægge nye arealer til byzoner for at dække det forventede behov for byvækst i en periode på 12 år, jf. dog stk. 13.

Planlovens § 11 a, stk. 7, medfører, at en kommune kan udlægge nye arealer til byzone, hvis der kan redegøres for, at rummeligheden i den gældende kommuneplan ikke er tilstrækkelig til den forventede fysiske udvikling i de kommende 12 år, eller hvis der med udgangspunkt i befolkningsfremskrivningen og den demografiske udvikling i kommunen kan redegøres for et ændret boligbehov eller sammensætning i boligmassen.

Kortet viser lokalplanområdet for Lokalplan 123-6A og de to rammeområder der indgår i lokalplanområdet. Ma B28 der indgår helt, og og Ma R5, der indgår delvist i lokalplanområdet.

Lokalplan 123-6A
Lokalplanen omfatter hele rammeområde Ma.B28 og del af rammeområde Ma.R5. Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplantillæg Byer og landsbyer.

Metode
Redegørelsen for behovet for inddragelse af nye arealer til byvækst skal ske i overensstemmelse med den metode, som fremgår af bilag 1 til bekendtgørelsen om planlægning af byvækst (Bekendtgørelse nr. 940 af 26. juni 2017 om planlægning af byvækst), som er vist i bilag 1.

I det følgende gives en redegørelse for behovet for at inddrage nye arealer til byvækst i en 12-årige planperiode med udgangspunkt i metodens tre trin:

- Trin 1: Opgørelse af Ærø Kommunes samlede forventede arealbehov for de kommende 12 år (bruttobehov).
- Trin 2: Opgørelse af Ærø Kommunes rummelighed, dvs. eksisterende byggemuligheder indenfor deres ubebyggede arealer.
- Trin 3: En vurdering af Ærø Kommunes behov for at udlægge nye arealer.

Trin1: Ærø Kommunes forventede arealbehov for de kommende 12 år

Ærøs bymønster
Ærø Kommune rummer 3 hovedbyer, Marstal, Ærøskøbing og Søby med hvert deres opland af landsbyer.

Marstal er hovedbyen på Østærø med sit opland af landsbyerne Ommel, Kragnæs og Græsvænge. Marstal er Ærøs største by og rummer særlige funktioner såsom; bibliotek, butiksmiljø, børneinstitution, dagligvarebutikker, erhvervsområde, færgehavn, HF/VUC, hotel, idrætshal, kirke, lystbådehavn, museum, musikskole, plejecenter, skole, svømmehal og ældrecenter mv.

Ærøskøbing er hovedbyen på Midtærø med sit opland af landsbyerne St. Rise, Ll. Rise, Tranderup, Vindeballe, Olde, Voderup, Dunkær, Stokkeby. Ærøskøbing rummer særlige funktioner såsom; bibliotek, biograf, butiksmiljø, børneinstitution, dagligvarebutikker, erhvervsområde, færgehavn, foreningshus, hotel, idrætshal, kirke, kommunalt administrationscenter, købstad, lystbådehavn, medborgerhus, museum, mølle, plejecenter, privat skole, rådhus og ældrecenter mv.

Søby er hovedbyen på Vestærø med sit opland af landsbyerne Haven, Leby, Skovby og Bregninge. Søby rummer særlige funktioner såsom; erhvervshavn, lystbådehavn, dagligvarebutikker, færgehavn, idrætshal, kirke, mølle, golfbane og Søby Værft.

Indbyggertal og befolkningsfremskrivning

Ifølge Danmarks Statistik var befolkningstallet på Ærø ved årsskiftet 2020/2021 6.004 personer. Fordelingen på Ærø var:

- 2.779 på Østærø, hvor Marstal er hovedby.
- 2.152 på Midtærø, hvor Ærøskøbing er hovedby
- 1.072 på Vestærø, hvor Søby er hovedby,

Ifølge Danmarks Statistik er den forventede befolkningsudvikling på Ærø, at befolkningstallet vil falde fra 6.004 i 2021 til 5.829 i 2033, inden for den næste 12-årige periode. Det er et fald i befolkningstallet på ca. 3 %.

Befolkningssammensætningen vil i samme periode udvikle sig i retning af flere ældre borgere.

Nedenstående tabel viser, at der i perioden fra 2021 til 2033 vil ske et fald i antallet af indbyggere på 175 personer på Ærø. I samme periode vil fordelingen i aldersgrupperne ændre sig således, at der vil ske en stigning på 257 personer i aldersgruppen over 70 år, en stigning på 18 personer af børn mellem 0-9 år og en stigning på 48 personer i aldersgruppen mellem 30-39 år. Der vil samtidig ske et samlet fald af børn og unge mellem 10-29 år på 91 personer og et samlet fald af personer i aldersgrupperne mellem 40 og 69 år på 404 personer. Samlet set vil der ske en lille fremgang af børnefamilier med små børn, mens der forventes et stort fald i større børn og unge samt voksne mellem 40 og 69 år. Mest afgørende er det dog, at der vil ske en stor stigning i befolkningsgruppen over 70 år og navnlig i antallet af ældre mellem 80-89 år, hvor der forventes at komme 134 flere borgere. Befolkning på Ærø falder altså i antal, men bliver hvert år i gennemsnit ældre og ældre.

FAKTABOKS
De seneste år med COVID19, har medført en øget interesse for ø-livet. Befolkningstallet på Ærø var således pr. 1. april 2021 40 personer højere end opgjort af Danmarks Statistik pr. 1. januar 2021. I Kommuneplanlægningen tages der dog fortsat udgangspunkt i et fald i antallet af borgere de næste 12 år.

	2021	2033	Udvikling
Befolkning i alt	6.004	5.829	-175
0-9 år	384	402	18
10-19 år	534	475	-59
20-29 år	389	357	-32
30-39 år	391	439	48
40-49 år	577	495	-82
50-59 år	965	677	-288
60-69 år	1.112	1.074	-38
70-79 år	1.062	1.132	70
80-89 år	494	628	134
90-99 år	91	141	50
100 år +	5	8	3

Tallene i tabellen er baseret på indbyggertallet i kommunen pr. ultimo 2. kvartal 2021, fremskrevet for hvert alderstrin opgjort i 1-års intervaller, med Danmarks Statistiks forventning til udviklingen for Ærø Kommune. Derefter er de forventede indbyggertal på 1-års intervaller samlet i 10-års intervaller

Behov for fornyelse og ændringer af boligmassen

Af Ærø Kommunes Bolig- og potentialevurdering fra Maj 2019 fremgår det bl.a. at:

- Den ærøske boligmasse hovedsageligt består af enfamiliehuse
- To tredjedele af boligmassen er bygget før 1940
- 85 % af ejendommene er ejerboliger
- I Marstal og Ærøskøbing er mere end en tredjedel af boligerne små boliger under 80 m^2

<u>Befolkningen bliver ældre men hovedparten af boliger er fra før 1940 og ikke ældreegnede</u>
Den ændrede befolkningssammensætning med flere ældre over 70 år afføder et behov for ændrede boligtyper på Ærø. To tredjedele af Ærøs huse er bygget før 1940, hvilket betyder, at flere huse ikke er tidssvarende. De

FAKTABOKS
Den største stigning er i antallet af borgere fra 80 til 99 år. Det er Kommunalbestyrelsens mål, at det skal være muligt at blive i eget hjem så længe som muligt. For at det skal kunne lade sig gøre, er det vigtigt, at der er seniorvenlige boliger til rådighed for de borgere, der ønsker, at flytte fra et større hus, gård e.l., før der er behov for en plejebolig. Det er også prioriteret, at de ældre borgere så vidt muligt, kan blive i deres lokalmiljø. Det skal derfor være særligt fokus på, at der er seniorvenlige boliger til rådighed ved de tre hovedbyer Marstal, Ærøskøbing og Søby.

ældre huse i landsbyerne ligger ofte langt fra byernes faciliteter såsom skoler, offentlig transport og faciliteter for ældre.

Mange boliger er små, og der er mange af disse små, ældre boliger fra før 1940, der ligger i de to større byer Marstal og Ærøskøbing. På den baggrund kunne det antages, at der her er et potentiale for fx at indrette små ældreegnede boliger i de to største byer, men da boligerne er bygget før 1940, rummer de ofte et højt vedligeholdelsesniveau, eller de er, på grund af deres indretning med trapper og uden niveaufri adgang, uegnede til boliger for ældre.

Flere boliger overgår til fritidshuse, og der nedrives utidssvarende boliger
Samtidig med at der sker en ændring i boligbehovet, sker der ligeledes en nedgang i antallet af eksisterende boliger til rådighed på Ærø. Flere af de mindre, ældre boliger i byerne overgår til fritidshuse og udgår på den baggrund af boligmassen til de fastboende på Ærø. Dette er yderligere forstærket af, at lejeværdien er større på ferieboliger end på helårsboliger. En del af Ærøs befolkning bor også kun på Ærø i perioder, hvor der er jobmuligheder - typisk i sommerhalvåret.

Vedr. nedrivning af boliger se Kommuneplantillæg Byer og landsbyer Redegørelse s. s. 23 og Retningslinje 2.5 I på s. 11.

Yderligere sker der i landsbyerne og i byerne nedrivning af ældre utidssvarende boliger. Ærø Kommune nedriver 3-4 boliger pr. år med byfornyelsesmidler. Der er ikke tal på det antal ejendomme, der får lov at stå forfalde og / eller nedrives på privat initiativ og dermed udgår af boligmassen. Det anslås at Ærø Kommune, hvis ressourcerne var til rådighed burde nedrive det dobbelte antal huse dvs. 8 huse hvert år. Det behov forventes at fortsætte. Husene, der rives ned, ligger typisk i det åbne land eller er sammenbyggede med andre huse på en lille bygrund. For nogen af husenes vedkommende gælder, at deres beliggenhed har gjort dem uinteressante til bosætning. Det kan f.eks. Grundet Være en placering tæt på vej, på vandlidende grund, forurening mv. Det er derfor ikke givet at grunden efter nedrivning kan bruges til byggeri af en ny tidssvarende bolig. Alene afstandskrav mv. i gældende byggelovgivning, hindrer genanvendelse af en del af grundene i byerne. De grunde, der ikke kan anvendes til ny tidssvarende boligbebyggelse vil oftest blive lagt sammen med en nabogrund, for at skabe mere have, indtænkes til forbedring af trafiksikkerheden, lave en plads i byen, give øget mulighed for parkering mv.

Konklusion på fremtidens boligbehov
Med en stor andel små, ældre (ejer) boliger fra før 1940 og med en fraflytning af unge og en befolkning der bliver ældre og ældre, må der forventes et skift i efterspørgsel af boliger i retning af et øget behov for moderne, (mindre), lejeboliger tæt på offentlig service. Navnlig til den stigende, ældre befolkning på Ærø men også som studieboliger til unge.

I Ærø Kommune er der 59 boliger, der kan visiteres til. De fordeler sig med 8 bolig i Ærøskøbing, 31 boliger i Marstal og 20 boliger i Søby. I Det Ærøske Boligselskab, der er det eneste almennyttige boligselskab i Ærø Kommune, er der 104 ældreegnede boliger, der kan ikke kræver visitation. De fordeler sig på 60 boliger i Ærøskøbing, 38 boliger i Marstal, og 6 boliger i Søby.

Ærø Kommune er på baggrund af tal fra Det Ærøske Boligselskab kommet frem til følgende behov:

Indenfor de næste 12 år vil der være behov for 70-80 almene lejeboliger på Ærø. Der er i dag ca. 45 personer på venteliste hos Det Ærøske Boligselskab til en almen bolig, og der er en forventning om, at dette tal i løbet af 2-3 år vil komme op på 60 personer på venteliste. Hvis der bygges 36 boliger i rammeområde Ma.B28 i Marstal, som Lokalplan 123-6A muliggør, er det

Ærø Kommunes forventning, at der inden for en 12 årig periode fortsat vil være behov for minimum 40 almene lejeboliger på Ærø. Derudover oplyser Det Ærøske Boligselskab, at der på nuværende tidspunkt yderligere er en mangel på 20 – 30 studieboliger i Marstal. I forhold til nybyggeri af parcelhuse anslås det, at der er et behov for byggeri af 3 – 4 huse pr. år på Ærø, svarende til 36 – 48 stk. i en 12-årig periode.

Det giver et anslået samlet boligbehov på 158 nye boliger inden for en 12-årig periode på Ærø.

Der er inden for de sidste 5 år blevet opført 10 parcelhuse i perioden og 9 almene ældreboliger på Ærø. De almene boliger er opført i Ærøskøbing. Parcelhusene er fordelt ud imellem hovedbyerne. Der er meddelt flere byggetilladelser, men byggerierne er ikke færdigmeldt, og indgår derfor ikke i talmaterialet. Der er tale om byggeri af enfamiliehuse.

Note:
Det er væsentligt at fremhæve, at der i vurderingen af boligudlæg generelt regnes med 10 boliger pr. ha.

Trin 2: Opgørelse af restrummelighed

Opgørelse af restrummelighed i de tre hovedbyer

I vurderingerne af boligudlæg regnes der med 10 boliger pr. ha.

Restrummelighed i Ærøskøbing
Restrummeligheden til boliger i Ærøskøbing er i Kommuneplantillæg Byer og landsbyer på 40 boliger. Restrummeligheden i Ærøskøbing var i Kommuneplan 2009 på 50 boliger. **Restrummeligheden i Ærøskøbing er siden Kommuneplan 2009 faldet med 10 boliger.**

I Kommuneplan 2009 blev det opgjort, at der var en restrummelighed i Ærøskøbing på 5 ha. I forbindelse med Kommuneplantillæg Byer og landsbyer er restrummeligheden på 4 ha. Det betyder, at der potentielt kan bygges 40 huse i Ærøskøbing. Arealudlæggene i Ærøskøbing er små. Der er i Kommuneplantillæg byer og landsbyer udlagt et nyt areal til boliger, ved at området er flyttet fra ramme Ær.Of5 til Ær.B1. Ændringen er sket på baggrund af henvendelse fra ejer. Området er på 0,4 ha.

Rammeområderne Ær.B10 på 0,4 ha og Ær.B11 på 0,5 ha er videreført fra Kommuneplan 2009. Begge områder er både kommune- og lokalplanlagt. Det samme er rammeområde Ær.B2 på 2,7 ha, beliggende vest for Ærøskøbing. Ær.B2 er vigtig for Ærøskøbings udviklingsmuligheder på sigt, da den vestlige retning er Ærøskøbings eneste mulige udviklingsretning.

Restrummelighed i Søby
Restrummeligheden i Søby til boliger er 64 boliger. Restrummeligheden i Søby var i Kommuneplan 2009 på 80 boliger. **Restrummeligheden i Søby er siden Kommuneplan 2009 faldet med 16 boliger.**

I Kommuneplan 2009 blev det opgjort, at der var en restrummelighed i Søby på 8 ha. I forbindelse med Kommuneplantillæg Byer og landsbyer er restrummeligheden på 6,4 ha. Det betyder, at der potentielt kan bygges 64 huse i Søby. Der er ikke blevet udlagt nye områder til boliger i Søby i Kommuneplantillæg Byer og landsbyer.

De eksisterende udlæg Sø.B2 og Sø.B3 er videreført. Sø.B2 består af et område, der er fuldt udbygget, et område der er kommuneplanramme– og lokalplanlagt og byggemodnet, hvor der pt. er 10 grunde tilbage, og et område der kun er kommuneplanrammelagt. På den del der kun er kommuneplanrammelagt, er der strandbeskyttelseslinje på størstedelen af området. Hvis det på trods af strandbeskyttelseslinjen bliver muligt at udnytte hele kommuneplanrammen, kan der laves 27 grunde. Hvis der kun kan laves boliger på den del af kommuneplanrammen, der ligger uden for strandbeskyttelseslinjen er der plads til ca. 10 boliger. Inden for den del af Sø.B3, der endnu ikke er bebygget, kan der skabes plads til 27 boliger. Det sene-

ste halve år, er der handlet grunde i området.

Et udlæg til byudvikling fra Kommuneplan 2009 (og tilbage fra Fyns Amts Regionplan 2005) på 22 ha er videreført. Det er kommuneplanramme Sø.BI2.

Inden for planperioden er der planlagt en udvidelse af Søby Havn. I dag er der ingen erhvervsområder omkring Søby. Det vurderes, at udvidelsen af Søby Havn kan medføre et øget behov for erhvervsbyggeri ved Søby. Derfor besluttede Kommunalbestyrelsen i Kommuneplantillæg Byer og landsbyer, at der ved næste ansøgningsrunde om udviklingsområder, skal søges om, at Sø.BI2 kan blive et udviklingsområde. Før kommunen kan ansøge om at området udlægges til udviklingsområde, skal det indarbejdes i en planstrategi. Det vurderes, at den proces kan give gode input til en mere detaljeret planlægning af området. Ind til den proces iværksættes videreføres området som blandet bolig- og erhverv.

Restrummelighed Marstal

Restrummeligheden til boliger i Marstal er i Kommuneplantillæg Byer og landsbyer på 84 boliger og 50 boliger indenfor rammeområder/arealer med blandet bolig og erhverv. Restrummeligheden i Marstal var i Kommuneplan 2009 på 170 boliger. **Restrummeligheden i Marstal er siden Kommuneplan 2009 faldet med 86 boliger, (dog kan der placeres yderligere 50 boliger i tilknytning til erhverv).**

I Marstal er der i Kommuneplantillæg Byer og landsbyer udlagt 9,4 ha til boliger med et restareal på 8,4 ha hvilket svarer til 84 boliger. Der er herudover udlagt 6,8 ha til blandet bolig- og erhverv med et restareal på 5 ha svarende til 50 boliger. Dette er et mindre udlæg til boliger, end der var i Kommuneplan 2009. Der er i Marstal i forbindelse med Kommuneplantillæg Byer og landsbyer blevet udlagt et nyt rammeområde til boliger – Ma.B28. Område er beliggende inden for det udpegede udviklingsområde.

Restrummeligheden for Marstal er beregnet inklusiv det nye areal Ma.B28. I opgørelsen af restrummelighed regnes der med 10 boliger pr. ha. Område Ma.B28 er således vurderet til at kunne rumme 19 af de 84 boliger, der udgør Marstals restrummelighed.

Note:
Restrummeligheden for Marstal er beregnet inklusiv det nye areal Ma.B28.

I opgørelsen af restrummelighed regnes der med 10 boliger pr. ha.

Område Ma.B28 er således vurderet til at kunne rumme 19 af de 84 boliger, der udgør Marstals restrummelighed.

Ifølge Lokalplan 123-6A kan rammeområde Ma.B28 dog rumme 36 mindre, ældreegnede boliger, da der bygges tæt-lav boliger i området.

Supplerende redegørelse for behov for udlæg af rammeområde Ma.B28 til Kommuneplantillæg Byer og landsbyer

Behovet for yderligere inddragelse af landzone til byzone vurderes i Ærøs Kommuneplantillæg for Byer og landsbyer og i Kommuneplan 2009 særskilt for kommunens tre hovedbyer hver for sig, da afstanden mellem byerne vurderes at være så stor, at et boligtilbud i den ene by ikke umiddelbart kan opfylde et behov i en af de andre byer. Der er i det følgende givet en supplerende redegørelsen for arealudlæg Ma.B28 i Marstal, da dette område udgør et nyt udlæg til boliger i Kommuneplantillæg Byer og landsbyer.

Siden Kommuneplan 2009 er følgende arealudlæg til boliger blevet mindre, ændret eller fastholdt i Marstal (se kort med rammeområder fra 2009):

- Del af boligområdet Ma.B25 (4,6 ha i KP 2009) er taget ud, og den resterende del er blevet til erhvervsområde (Ma.BI11), da området grænser op til et erhvervsområde, hvor det ikke er hensigtsmæssigt at opføre boliger.
- Ma B.22 (5,3 ha i KP 2009) er overgået fra boligområde til rekreativt område (nu Ma.R8).
- Ma.B27 er udlagt til Skipper Park (nu Ma.BI7). Skipper Park er en aktivitetspark og café. Grunden er en tidligere gasværks-

grund og klassificeret forurenet på vidensniveau 2.

- Ma.B23 (3,5 ha i KP 2009) er overgået til erhvervsområde med blandet bolig og erhverv (Ma.Bl10).
- Ma.B17 (0,8 ha i KP 2009) er fuldt udbygget.
- Ma.B19 (6 ha i KP 2009) er blevet mindre i areal og er nu 4,4 ha.
- Ma.B9 (2,2 i KP 2009 med restrummelighed på 1,2 ha) og Ma.B11 er begge fastholdt og lokalplanlagt.

Det er udelukkende boligområdet Ma.B28, der er udlagt til nyt boligområde med Kommuneplantillæg Byer og landsbyer. Området er beliggende indenfor det udlagte udviklingsområde i kystnærhedszonen.

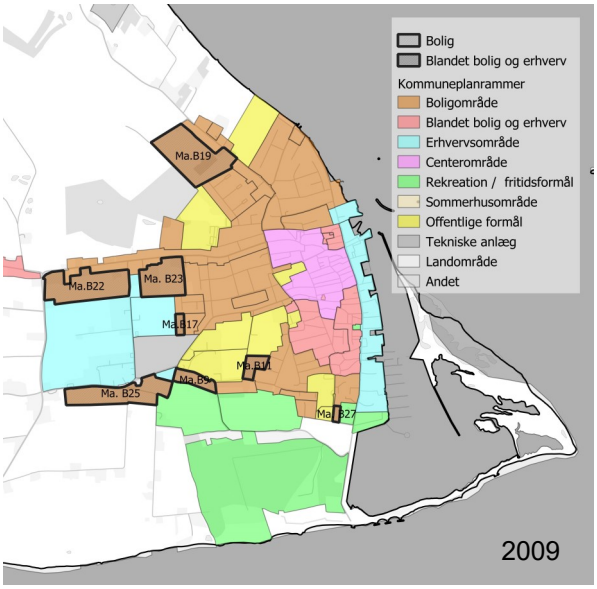
Kortet til venstre viser arealudlæg til boliger i Kommuneplan 2009.

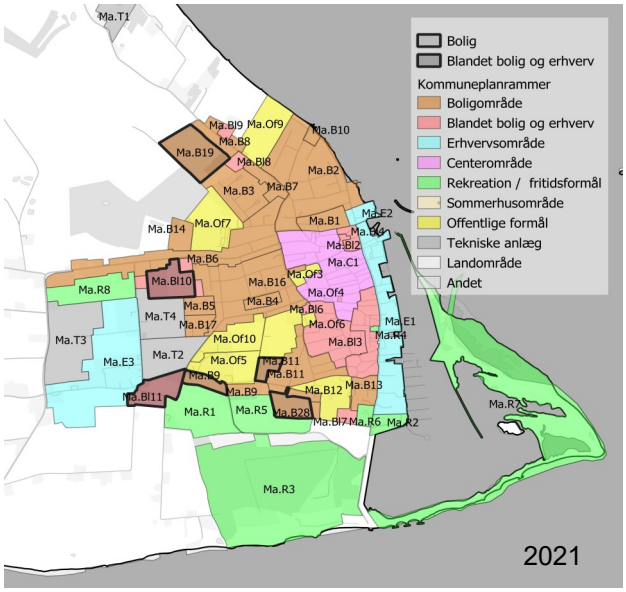
Kortet til højre viser arealudlæg til boliger i Kommuneplantillæg Byer og landsbyer fra 2021.

Tabellen viser en opgørelse fra 2021 vedrørende udlæg til boliger i Marstal.

Rammeområderne i Marstal rummer i dag følgende muligheder (se kort med rammeområder fra 2021):

- Område Ma.B19 er kommuneplanlagt og kan anvendes til parcelhuse, dobbelthuse eller tæt-lav bebyggelse.
- Område Ma.B9 er både kommuneplanlagt og lokalplanlagt og kan anvendes til parcelhuse, dobbelthuse, tæt-lav bebyggelse eller fx daginstitution. Området er delvist udbygget.
- Område Ma.B11 er både kommuneplanlagt og lokalplanlagt og





Ramme	Areal	Restareal	Boliger	Planer	Bemærkninger
Ma.B9	2,2 ha	1,2 ha	12	KP+LP	Boligområde syd for Ellenet.
Ma.B11	0,9 ha	0,9 ha	9	KP+LP	Bydel øst for Navigationsskolen. Kræver supplerende lokalplan
Ma.B19	4,4 ha	4,4 ha	44	KP	Syrenvejs forlængelse
Ma.B28	1,9 ha	1,9 ha	19	KP+LP	Tæt-lav ved Ellenet
Total boliger	**9,4 ha**	**8,4 ha**	**84**		
Ma.Bl10	4 ha	3 ha	30	KP	Omlagt fra Ma.B23 til Ma.Bl10
Ma.Bl11	2,8	2	20	KP	Omlagt fra Ma.B25 og Ma.E5
Total blandet bolig og erhverv	**6,8 ha**	**5 ha**	**50**		

kan anvendes til parcelhuse, dobbelthuse, tæt-lav bebyggelse eller fx daginstitution. Området er ikke udbygget.

- Område Ma.B28 er kommuneplanlagt og der er udarbejdet et forslag til lokalplan. Området kan kun anvendes til tæt-lav boligområde med mindre lejeboliger, der er egnet til seniorer/ældre.

Der er på nuværende tidspunkt ingen byggemodnede byggegrunde i Marstal.

Mulighed for fortætning i de eksisterende byer er begrænset
Ved etablering af nye boliger på Ærø er det vanskeligt at fortætte i byerne, navnlig i Marstal og i Ærøskøbing. Begge byer er kendetegnet ved at have en velbevaret bykerne med en tæt struktur af huse i en næsten karréligende struktur. Det betyder, at der er få ledige arealer mellem husene. Begge bymidter er omfattet af lokalplaner med bevaringsbestemmelser. Byudviklingen uden for bymidterne er typisk sket som åben-lav og tæt-lav byggeri. Det har givet en lav byprofil, med få højdespringere. I Marstal er det f.eks. kirken, vandtårnet og navigationsskolen.

Hele Ærø er omfattet af kystnærhedszonen. Byernes placering betyder, at de som udgangspunkt er omfattet af den kystnære del af byzone. Det betyder blandt andet, at der skal være en særlig planlægningsmæssig begrundelse for byggeri over 8,5 m. At arbejde med fortætning ved at tilføre byggeri i højden, vil både medfører en risiko for, at byggeriet vil virke dominerende og påvirke byernes profil, skala og kulturhistoriske bevaringsværdier negativt, og være i strid med de nationale interesser, der er for planlægningen i kystnærhedszonen.

Hvis der opstår mulighed for det arbejdes der med fortætning i de nyere kvarterer der omgiver de gamle bymidter. Det er f.eks. sket i forbindelse med vedtagelse af kommuneplantillæg Byer og landsbyer, hvor et mindre areal ved Ærøskøbing sygehus er blevet overført fra offentlige formål til boliger. Generelt set må både de nyere boligkvarterer og bymidterne betragtes som fuldt udbygget, og eventuelle muligheder for nybyggeri begrænser sig til enkelte boliger.

På den baggrund skønnes boliger på bar mark at være den mest realistiske mulighed for at bygge flere boliger samlet.

Konklusion på den samlede restrummelighed i Ærø Kommune
Der er i alle tre hovedbyer i Kommuneplantillæg Byer og landsbyer blevet reduceret i udlagt areal til boliger siden Kommuneplan 2009. Samlet set er restrummeligheden faldet fra 300 boliger i 2009 til 188 boliger i 2021, (herudover kan der etableres 50 boliger i Marstal i tilknytning til erhverv). Heraf ligger 68 boliger i områder, der både er kommuneplanlagt og lokalplanlagt, og 120 boliger ligger i områder, der kun er kommuneplanlagt.

Trin 3: Behov for udlæg af nye arealer til boliger.

Vurdering af behov
Ærø Kommune vurderer, at der inden for en periode på 12 år er behov for:

- 70-80 almene boliger på Ærø. Boligerne skal være ældreegnede og ligge nær faciliteter for ældre, by og indkøbsmuligheder og tæt på offentlig transport.
- 20-30 studieboliger. Studieboligerne skal være lokaliseret i Marstal, da det er her, der er uddannelsesmuligheder.
- Mellem 36-48 nye parcelhuse fordelt i Ærø tre hovedbyer.

Det giver et anslået samlet boligbehov på 158 nye boliger.

Nuværende restrummelighed
Restrummeligheden i de eksisterende arealudlæg:

- Der er i Marstal udlagt areal til anslået 84 nye boliger, heraf 6,5 ha til parcelhuse, dobbelthuse eller tæt-lav bebyggelse og 1,9 ha er udelukkende til tæt-lav/ældreegnede boliger eller til studieboliger. Det er forventningen, at de 4,4 ha i Ma.B19 vil blive anvendt til parcelhuse.
- Der er i Ærøskøbing udlagt areal til anslået 40 nye boliger til parcelhuse, dobbelthuse eller tæt-lav bebyggelse.
- Der er i Søby udlagt areal til anslået 47 nye boliger til parcelhuse, dobbelthuse eller tæt-lav bebyggelse. Hvis der kan indhentes dispensation fra strandbeskyttelseslinjen, er der potentielt areal til 64 nye boliger.

Den samlede restrummelighed på Ærø er maksimalt 188 til boliger. Hvis der ikke kan indhentes dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til Sø.B2, er restrummeligheden 171 boliger.

Ærø Kommune har i Kommuneplantillæg Byer og landsbyer fra 2021 udlagt mindre areal til boliger end der var i Kommuneplan 2009
Ærø Kommune udlagde i forbindelse med Kommuneplantillæg Byer og landsbyer det nye rammeområde Ma.B28 i Marstal på 1,9 ha og i Ærøskøbing blev Ær.B1, med overførsel fra Ær.Of5, udvidet med 0,4 ha. Samtidig blev der alene i Marstal udtaget ca. 15 ha areal til boliger. Heraf overgik ca. 5 ha i Marstal til blandet bolig og erhverv. Det giver en nedgang i arealet til boliger på ca. 13 ha, hvis man ikke tæller boligerne i de blandede bolig- og erhvervsområder med.

Note:
Det er væsentligt at fremhæve, at der i vurderingen af boligudlæg generelt regnes med 10 boliger pr. ha.

I områder, hvor der bygges tæt-lav bebyggelse, kan der dog ofte være flere boliger end 10 pr. ha.

Konkret regnes der med, at der i rammeområde Ma.B28, der indgår i Lokalplan 123-6A, kan etableres 36 små, ældre/senioregnede boliger på 1,9 ha.

Rammeområde Ma.B28 er det eneste område der kun kan rumme tæt-lav boligbebyggelse. De øvrige udlagte rammeområder kan både rumme parcelhuse, dobbelthuse og tæt-lav bebyggelse.

Konklusion på restrummelighed i forhold til boligbehov
Opgørelsen over behovet for byvækst viser umiddelbart at der er et anslået boligbehov på 158 nye boliger inden for de næste 12 år og en samlet restrummelighed på 188 boliger i de arealer der er udlagt. Ærø Kommunes restrummelighed er således umiddelbart større end boligbehovet. Hvis Ærø Kommune ikke kan få en dispensation fra strandbeskyttelseslinjen for kommuneplanramme Sø.B2 i Søby er restrummeligheden 171 boliger i de arealer, der er udlagt.

Hvis det derudover, antages at Ærø Kommune kun har ressourcer til at nedrive halvdelen af den bygningsmasse, der er nedrivningsmoden, ER der i en planperiode yderligere 48 boliger, der ikke er egnet til beboelse, men heller ikke nedrevet. Dette er ikke medregnet i det anslåede boligbehov. Medregnes de boliger, er der et boligbehov på 206 boliger.

Konklusionen på restrummelighed i forhold til boligbehov, kan dermed enten vise, at restrummeligheden er større end boligbehovet. Det kan også vise, at restrummeligheden er lavere end boligbehovet. Set fra Ærø Kommunes side, vurderes det med de usikkerheder, der gennemgået ovenfor, at regnskabet er nogenlunde i balance.

Mere end noget andet, viser gennemgangen at Ærø som ø-kommune er påvirket af en række specifikke forhold, der ikke gør sig gældende for større kommuner. Dette gennemgås nedenfor.

<u>De særlige planlægningsmæssige forhold på Ærø</u>

Ærø Kommune har et meget begrænset areal til rådighed, der er omfattet af mange bevaringsinteresser:

- Når man ser bort fra udviklingsområdet, er hele Ærø Kommune

Note:
I vurderingen af boligudlæg regnes der generelt med 10 boliger pr. ha.

I forbindelse med lokalplanlægning af områderne kan der, hvis der bygges tæt-lav boliger, ofte findes plads til flere boliger end 10 pr. ha.

Samtidig er det erfaringen at 10 boliger pr. ha til parcelhuse er i underkanten, når der skal findes areal til vej, parkering og fx LAR løsninger.

omfattet af Kystnærhedszonen.

- Ca. 25 % af kommunens areal er inden for strandbeskyttelseslinjen.
- Alle hovedbyerne ligger inden for områder med geologisk bevaringsværdi.
- Søby og Ærøskøbing ligger begge inden for udpegningen større sammenhængende landskab.
- Marstal og Ærøskøbing har store udpegninger til værdifuldt kulturmiljø.

De særlige planlægningsmæssige forhold betyder, at de steder, der i kommuneplanrammerne i dag er udlagt til boliger, som undgangspunkt er de eneste steder, hvor der er mulighed for udvikling, nu og på længere sigt.

I Ærøskøbing er kommunen f.eks. ved at byggemodne Ær.B2. Det er i skrivende stund, ikke muligt, at pege på et sted, hvor det vil være muligt at inddrage ny jord til byudvikling i Ærøskøbing, da sydsiden af Ærøskøbing er fredet og sydøst er et erhvervsområde.

De begrænsede muligheder for udvikling ses, også i at der i planperioden har været en praksis med at gentænke allerede kommuneplanrammelagte områder. Da der i planperioden skulle planlægges for et nyt erhvervsområde ved Marstal, blev det lagt i forlængelse af det eksisterende erhvervsområde. Planlægningen medførte at en kommuneplanramme udlagt til boliger blev omlagt til erhverv. Der blev i den forbindelse ikke udlagt nyt areal til boliger.

Siden Kommuneplanen blev vedtaget i 2009, er der blevet mere opmærksomhed på, at det hverken for boliger eller erhverv er hensigtsmæssigt, at de ligger lige op ad hinanden. Derfor er en del kommuneplanrammer for boliger i Marstal blevet omlagt til Blandet bolig– og erhverv. Disse kan fungere som en bufferzone mellem erhvervsområderne og boligområderne.

Yderligere er der i Søby planer om at ansøge om endnu et udviklingsområde. Det antages, at der i forbindelse med den proces kan ske ændringer i anvendelsen i de eksisterende arealudlæg. Det forventes ikke at der udlægges nye arealer til boliger e.a. anvendelse.

Tre hovedbyer og tre oplande

I sammenligning med andre kommuner er afstandene på Ærø ikke særligt store. I praksis er Ærø opdelt i tre oplande med hver sin hovedby. På den baggrund er det afgørende, at der i hver hovedby er areal til rådighed udvikling.

Det er ligeledes væsentligt, at der i Ærøs tre hovedbyer er centralt beliggende arealer, der er velegnede til at bygge ældreegnede boliger til den stigende befolkningsgruppe på over 70 år. Det er ikke alle de udlagte boligområder, der egner sig til at bygge studie- eller ældreegnede boliger. Ved udlæg af såvel studieboliger som ældreboliger er der særlige hensyn til lokaliseringen, der bør indgå. Der skal være kort afstand til offentlig transport og butikker, studieboligerne skal ligge tæt på uddannelserne og ældre/seniorboligerne bør ligge tæt på faciliteter for ældre, herunder dagcentre, plejecentre mv.

VEDR. ÆLDREEGNEDE BOLIGER

Det fremgår af Kommuneplantillæg Byer og landsbyer, retningslinje 6.1, B:

"Ældreboliger og senioregnede boliger, skal så vidt muligt placeres, så det er muligt at blive i lokalmiljøet. For at sikre adgang til indkøbsmuligheder, offentlig transport mv. vil det typisk være i hovedbyerne."

På trods af at der i Kommuneplantillæg Byer og landsbyer er udlagt 1,9 ha i rammeområde Ma.B28 i Marstal specifikt til ældreegnede boliger, er arealet af centralt beliggende områder til studie– og ældreegnede boliger fortsat i underkanten. Dette set i forhold til at dække behovet på 70-80 almene

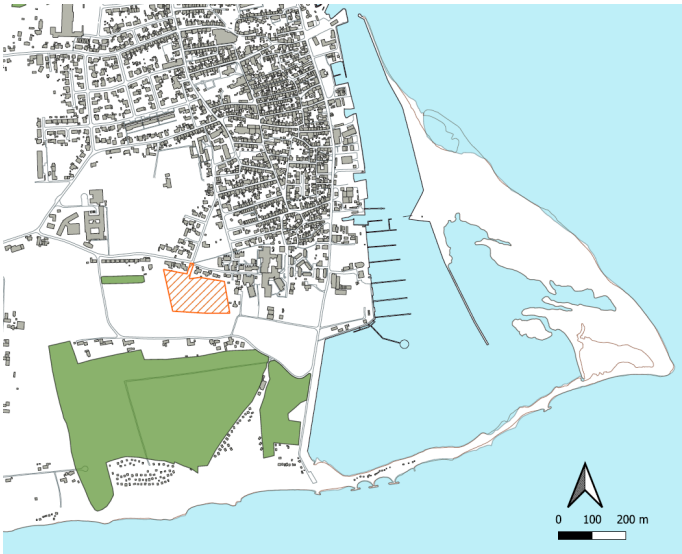
ældreegnede boliger og 20-30 studieboliger, der anslået er behov for.

Modsat kan der argumenteres for at der er udlagt mere areal, end der er behov for til parcelhuse generelt på Ærø. Men da Ærøs hovedbyer som nævnt ligger langt fra hinanden og betjener hver deres opland, er det afgørende, at der i hver hovedby er areal til udvikling. Det gælder således både parcelhuse til børnefamilier og mindre boliger til ældre eller studerende.

De fleste af de udlagte områder kan både rumme parcelhuse, dobbelthuse og tæt-lav boliger, men alle områder er ikke lige egnede til alle formål. De mindre arealudlæg, der ligger centralt i Marstal, Ærøskøbing og Søby, kan medvirke til at tilgodese det stigende behov for ældreegnede boliger eller studieboliger, men de kan kun rumme få parcelhuse. Modsat kan de lidt større udlæg i bykanterne tilgodese, at der er velegnede områder til parcelhuse. Det gælder fx rammeområde Ma.B19 i Marstals bykant, der ligger tæt på Marstal Skole, og herved er egnet til parcelhuse til børnefamilier, eller rammeområde ÆR.B2 i Ærøskøbings bykant, der ligeledes er velegnet til parcelhuse, og som sikrer areal i byens eneste udviklingsretning.

Med disse forhold taget i betragtning vurderes det, at det samlede arealudlæg er velafbalanceret i forhold til hovedbyernes udviklingsmuligheder og boligbehovet.

Argumentation for at udlægge Kommuneplanramme Ma.B28 i Marstal.
Rammeområde Ma.B28 understøtter behovet for moderne, ældreegnede boliger til den stigende ældre befolkning på Ærø. Området muliggør en samlet udbygning med ældreegnede boliger, der ligger tæt på Marstals



Kortet øverst viser placeringen af rammeområde Ma.B28 i Marstals sydlige bykant og tæt på Marstal Ældrecenter.

Kortet nederst viser området i forhold til Marstals øvrige bebyggelse.

butikker og indkøbsmuligheder, tæt på offentlig transport og tæt på Marstal Ældrecenter med faciliteter for ældre.

Udlægget af kommuneplanramme Ma.B28 er ifølge opgørelsen af behov relevant, idet området dækker et behov for moderne, mindre, ældreegnede boliger.

Yderligere er rammeområdet beliggende inden for Ærø Kommunes eneste udviklingsområde i kystnærhedszonen. Med ændringen af Planloven i 2017 blev det muligt at udpege udviklingsområder inden for Kystnærhedszonen. Ærø Kommune ansøgte om, og fik med landsplandirektiv 2019 for udviklingsområder i kystnærhedszonen tildelt et udviklingsområde mellem Marstal by og Egehovedskoven. Det er Ærø Kommunalbestyrelses mål, at skabe nye udviklingsmuligheder for Ærø inden for det udpegede udviklingsområde, der ikke er omfattet af kystnærhedszonen.

Rammeområdets placering i den sydlige bykant af Marstal er yderligere et argument for, at bebyggelsen kan medvirke til at skabe en harmonisk afrunding af byen mod det åbne land. Som det fremgår af Forslag til Lokalplan 123-6A planlægges boligområdet til tæt-lav bebyggelse, og arealet umiddelbart syd for udlægges til rekreativt område med mulighed for stier, regnvandssøer og afgræsning/dyrehold. Herved sikres det, at området syd for boligområdet holdes åbent, og at der sikres en grøn overgang fra bykanten til landskabet.

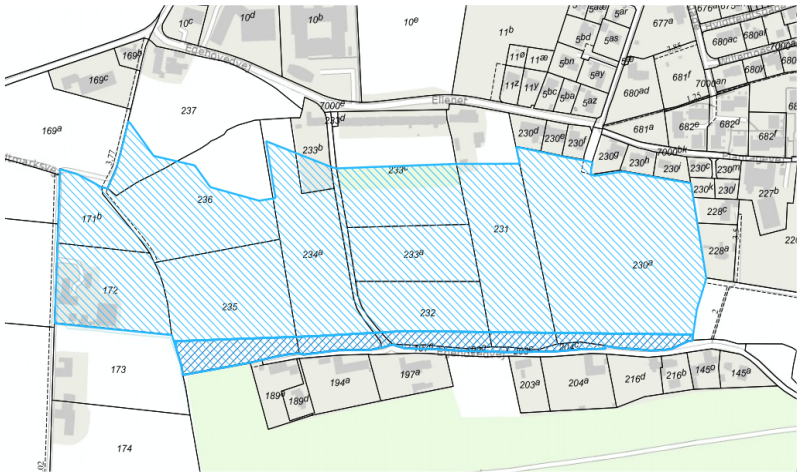
Yderligere understøtter boliger i rammeområde Ma.B28 Planlovens princip om at bygge indefra og ud jf. § 11 a, stk. 8.

Forhold til anden planlægning

LANDSPLANDIREKTIV 2019 FOR UDVIKLINGSOMRÅDER I KYSTNÆRHEDSZONEN.
Hele Ærø er som udgangspunkt omfattet af Kystnærhedszonen. Rammeområde Ma.B28 er en del af Landsplandirektivet for udviklingsområder i Kystnærhedszonen.

I Landsplandirektiv 2019 for udviklingsområder i Kystnærhedszonen (BEK nr 968 af 18/09/2019) udpeges området Egehoved - Marstal, til udviklingsområde. Da området er udpeget i landsplandirektivet, kan der indenfor området uanset planlovens § 5b stk. 1 nr. 1, planlægges for inddragelse af nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, uden at der foreligger en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær placering.

Anvendelsen som udviklingsområde var ved udpegningstidspunktet betinget af vedtagelsen af Grønt Danmarkskort for Ærø Kommune. Grønt Danmarkskort for Ærø Kommune er blevet vedtaget, og udviklingsområdet er ikke sammenfaldende med Grønt Danmarkskort.



Kortet viser det udpegede udviklingsområde syd for Marstal.

KOMMUNEPLANTILLÆG BYER OG LANDSBYER
Rammeområde Ma.B28 er udlagt i Kommuneplantillæg Byer og landsbyer.

Af kommuneplanrammen fremgår det at:

Rammer for arealanvendelse

For området gælder følgende rammer for indholdet af lokalplaner

a. At områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tæt-lav bebyggelse og med tilhørende grønne områder til fælles-, fri- og opholdsarealer.

b. Bebyggelsesprocenten for det samlede planområde må ikke overstige 25%.

c. Ingen grunde til boligformål må udstykkes mindre end 400 m^2 inklusiv fælles opholds-, vej og parkeringsarealer.

d. Der må højest indrettes 36 nye boliger i området

e. At bebyggelse ikke opføres med mere end 1 plan, og at ingen dele af bygningens ydervægge eller tag bliver højere end 8,5 meter over terræn.

f. At der kan etableres LAR-løsninger og regnvandsbassin.

Kommuneplanrammen ændres ikke med nærværende Kommuneplantillæg nr. 21. Der sker helle ikke ændringer i kommuneplanramme Ma.R5, der også delvist indgår i lokalplanområdet.

Da der ikke sker ændringer i Kommuneplanens hovedstruktur, er der tale om en mindre ændring. Derfor har Ærø Kommune jf. Planlovens (LBK nr. 287 af 16/04/2018) § 23c, ikke indkaldt ideer og forslag mv. til planlægningsarbejdet.

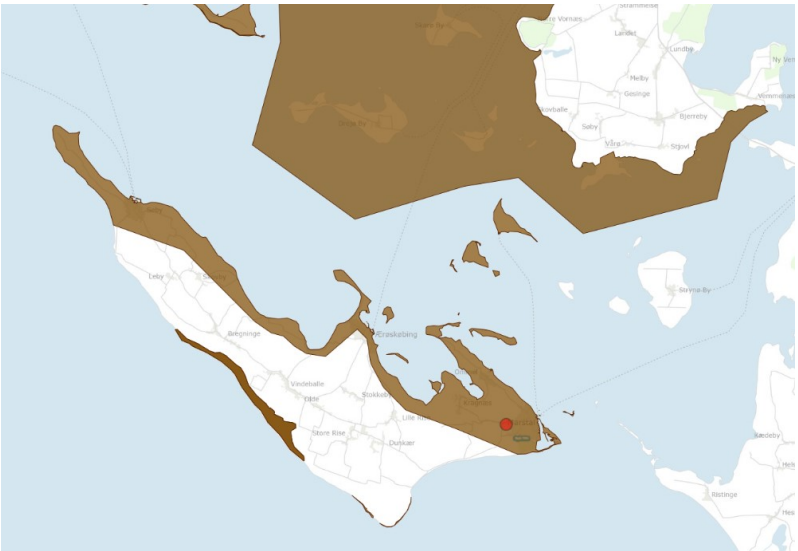
KOMMUNEPLANENS RETNINGSLINJER

Rammeområde Ma.B28 er helt eller delvist omfattet at følgende bestemmelser i henhold til kommuneplanen retningslinjer:

Geologi

Rammeområde Ma.B28 ligger i den sydøstlige del af området udpeget med geologiske bevaringsværdier. Kommuneplanens udpegning af geologiske bevaringsværdier består af de internationale interesseområder, de nationale interesseområder, samt to nye regionale interesseområder. Området syd for Marstal er udpeget som geologisk interesseområde, da det er en del af den statslige udpegning: ”Det Sydfynske Øhav”.

Som det fremgår af kortet er alle Ærøs hovedbyer omfattet af denne udpegning, hvilket betyder, at al byudvikling i tilknytning til hovedbyerne vil skulle ske inden for denne udpegning.



Kortet viser med brun flade udpegningen af geologiske bevaringsværdier: Det Sydfynske Øhav. Rammeområde Ma.B28 er markeret med en rød prik syd for Marstal.

Det Sydfynske Øhav er udpeget på baggrund af øhavet som et bakket istidslandskab, der blev oversvømmet i Stenalderen. Området er kendetegnet ved en enestående samling af kystformer såsom strandvolde, bugter, krum- og retodder, vinkelforland, strandenge mv. Når der planlægges for byudvikling skal der tages højde for de værdier, der ligger til grund for udpegningen. Rammeområdet ligger i udpegningens sydøstlige del, omkring 300 meter fra Det Sydfynske Øhav og rummer ingen af de nævnte kystformer. Den nærmest af ovenstående kystformer er Eriks Hale, som er en lang krumodde sydøst for Marstal med strandvolde, strandsøer og lave klitter. Rammeområde Ma.B28 ligger med en afstand på godt 420 meter til Eriks Hale mod sydsydøst, og den korteste afstand til Eriks Hale mod østnordøst er godt 610 meter. Mod syd er der ca. 500 meter til kysten, men mellem området og kysten ligger her Egehovedskoven.

Det vurderes, på grund af de nævnte afstande til kysten og til Eriks Hale, at byggeri i området vil have en meget begrænset betydning for oplevelsen af de kystformer, der danner grundlaget for udpegningen. Der er yderst begrænset kig til kysten fra området, og der er tilsvarende yders begrænset indkig til arealet fra kysten. På den baggrund vurderes det, at boligerne i området ikke vil have en visuel betydning for oplevelsen af kysten og de særlige kystformer, der ligger til grund for udpegningen af geologiske bevaringsværdier i området.

Fotoet til venstre er set fra diget i det vestlige skel i sydøstlige retning. Herfra er kun et begrænset kig til kysten.
Fotoet til højre er set fra Østersøvej langs kysten. Herfra er et meget begrænset kig til området, der ligger bag beplantningen midt i billedet.

ZONEFORHOLD
Kommuneplanramme Ma.B28 ligger i landzone og bliver ved vedtagelse af Lokalplan 123-6A overført til byzone.

ÆRØ KOMMUNES BOSÆTNINGS- OG UDVIKLINGSSTRATEGI
Lokalplanområdets anvendelse er i overensstemmelse med kommunens Bosætnings- og udviklingsstrategi. F.eks. tager bosætningsindsatsen udgangspunkt i pejlemærkerne fra Ærø Kommunes Udviklingsstrategi:

Ærø giver dig muligheden for at leve det gode liv med nærhed, tryghed og natur.

På Ærø har vi en mangfoldighed af boformer, fordi vi er en ø-kommune, der anerkender de mange forskellige behov for bolig, der opstår igennem livet.

Med lokalplanen gives der mulighed for at etablere nye tidssvarende seniorboliger, som længe har været efterspurgt og boligerne placeres i et område både tæt på natur og på by. Lokalplanen er dermed i overensstemmelse med kommunens Udviklings– og bosætningsstrategi.

NATURA 2000-OMRÅDER OG BILAG IV-ARTER
Ifølge habitatbekendtgørelsen (Lovbekendtgørelse nr. 188 af 26/02/2016) kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

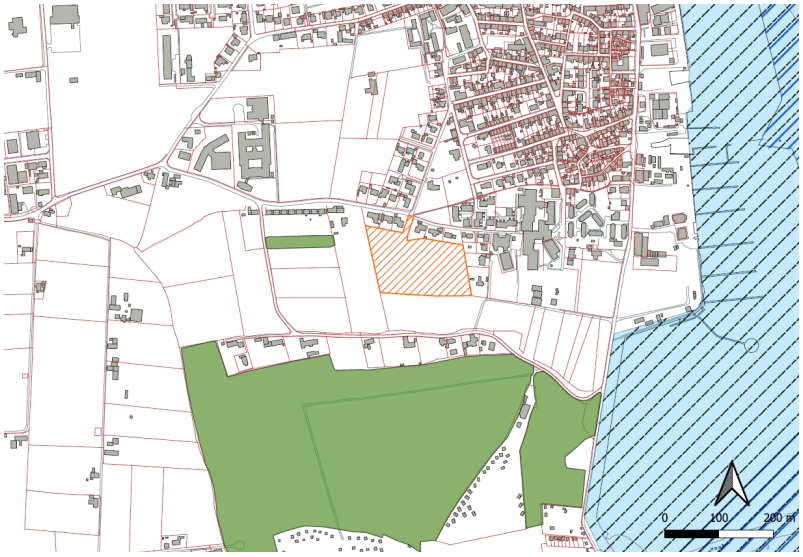
1. at planen skader Natura 2000-områder (fuglebeskyttelsesområder og habitatområder),

2. at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i Habitatdirektivets bilag IV kan blive beskadiget eller ødelagt, eller at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV i alle livsstadier, kan blive ødelagt (bilag IV-arter).

<u>Natura 2000 §6</u>
Rammeområde Ma.B28 er ikke omfattet af eller støder direkte op til et Natura-2000 område. Nærmeste Natura 2000-område er Fuglebeskyttelsesområde nr. 71 Sydfynske øhav og Habitatområde 111 Sydfynske øhav beliggende hhv. 270 og 560 meter mod sydøst. Der påvirkes kun opdyrkede arealer, idet areal registreret som beskyttet eng på den østlige del af matrikel 230a, beliggende uden for rammeområdet og lokalplanområdet, ikke påvirkes. Det påvirkede areal rummer derfor ikke naturtyper på udpegningsgrundlaget for habitatområdet, og arealet udgør ikke levested for arter

på udpegningsgrundlaget for habitatområdet eller for fuglebeskyttelsesområdet. På baggrund af ovenstående vurderer Svendborg Kommune, at Natura 2000-området ikke vil kunne blive påvirket.

Habitatbekendtgørelsen §10
Svendborg Kommune har ikke kendskab til forekomster af bilag IV-arter indenfor planområdet. Det påvirkede areal, der udelukkende består af opdyrket jord, rummer ikke egnede levesteder for flagermus, padder og markfirben, som ellers forekommer i omegnen af Marstal. På baggrund af ovenstående vurderer Svendborg kommune, at Kommuneplantillæg nr. 21 ikke kan påvirke yngle- eller rasteområder for arter opført på habitatdirektivets bilag IV.

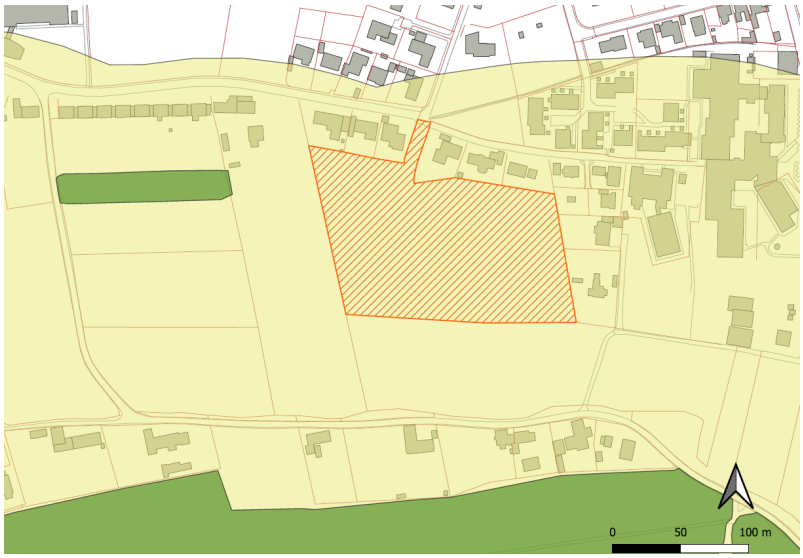


Kortet viser rammeområde Ma.B28 med orange skravering og udpegningen af Natura 2000-områder.

NATURBESKYTTELSE

Fredskov
Rammeområde Ma.B28 rummer ikke arealer med fredskov og giver ikke mulighed for at fjerne eller skabe skov.

Skovbyggelinje
Kommuneplanramme Ma.B28 er omfattet af skovbyggelinjen fra Egehovedsskoven. Skovbyggelinjen er en forbudslinje som løber i en afstand af 300 meter fra skoven. Formålet med skovbyggelinjen er, at sikre det frie udsyn til skoven og skovbrynet, samt bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv.

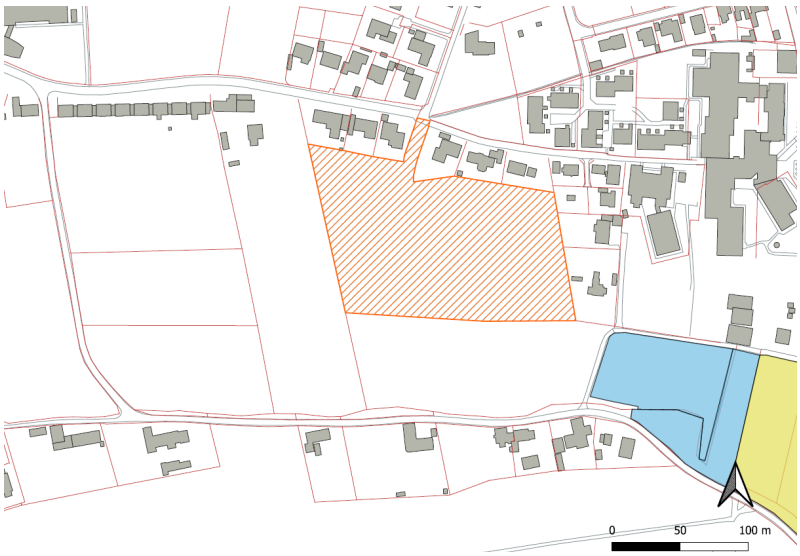


Kortet viser rammeområde Ma.B28 med orange skravering og udpegningen af skovbyggelinje.

Egehovedskoven blev etableret i midten af 1980'erne. Mellem rammeområdet og Egehovedskoven ligger matrikel 204a, 216d, 216b, 145o og 145a Gudsgave Marstal. På disse matrikler er der eksisterende ældre bebyggelse, fra før Egehovedskoven blev etableret. Da der allerede er bebyggelse foran Egehovedskovens skovbryn, er rammeområdet omfattet af undtagelsesbestemmelsen i Naturbeskyttelseslovens § 17 stk. 3, og opførelse af ny bebyggelse i området kræver ikke dispensation fra Skovbyggelinjen.

Beskyttet natur

Der er ingen arealer inden for rammeområde Ma.B28, der er beskyttet efter Naturbeskyttelsesloven §3. Umiddelbart øst for området er der eng og strandengsarealer der er omfattet af §3.

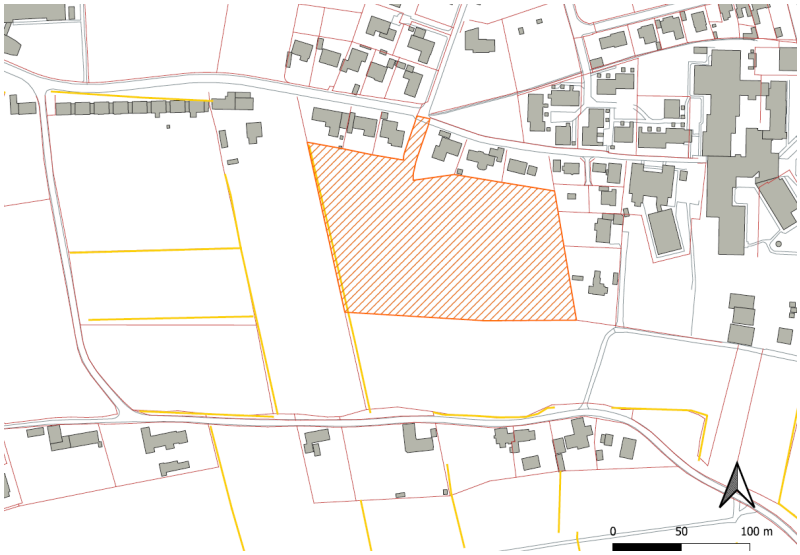


Kortet viser rammeområde Ma.B28 med orange skravering og udpegningen af §3 områder.

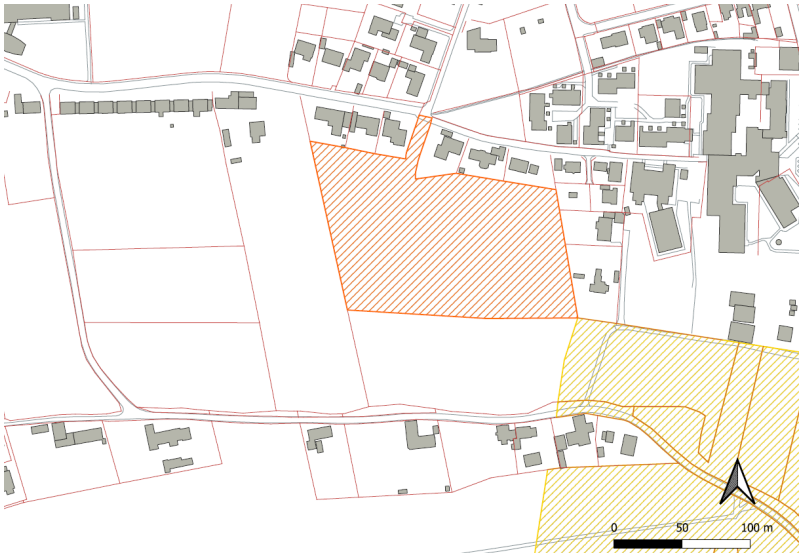
Beskyttede sten– og jorddiger

Der er et stort antal af beskyttede sten– og jorddiger på Ærø. De har stor betydning for oplevelsen af landskabet. Yderligere har digerne ofte en funktion i landskabet som ledelinje og biotop. Ifølge Museumslovens § 29a stk. 1 må der ikke foretages ændring i tilstanden af sten– og jorddiger.

Rammeområde Ma.B28 grænser mod vest op af et beskyttede sten- og jorddige. Det vurderes at det beskyttede dige ikke vil blive berørt af den planlagte opførelse af boliger, da bebyggelse ikke må opføres tættere på diget end 2,5 meter.



Kortet viser rammeområde Ma.B28 med orange skravering og udpegningen af beskyttede sten- og jorddiger



Kortet viser rammeområde Ma.B28 med orange skravering og udpegningen af strandbeskyttelseslinje.

<u>Strandbeskyttelseslinjen</u>
Rammeområde Ma.B28 ligger op til arealer omfattet af strandbeskyttelseslinjen, men er ikke omfatter heraf.

KULTURARV
Rammeområde Ma.B28 er ikke omfattet af kirkebyggelinje, særligt værdifulde kulturmiljøer eller særligt kulturhistoriske beskyttelsesområder. Der er i planområdet ingen fredede og bevaringsværdige bygninger.

LANDBRUGSLOVEN
Rammeområde Ma.B28 er ved udarbejdelse af forslag til lokalplan 123-6A udlagt til landbrugsjord. Det betyder, at jorden er pålagt landbrugspligt, og derfor forudsætter en anvendelse efter lokalplanen, at landbrugspligten ophæves. Ophævelse af landbrugspligten sker efter landbrugslovens regler (LBK nr 27 af 04/01/2017) og ophæves ved erklæring fra en landinspektør.

MUSEUMSLOVEN
Langelands Museum har foretaget arkivalsk kontrol af området. På selve planområdet er registreret to gravanlæg fra stenalder som der muligvis endnu findes rester af. Museet har tidligere fundet andre anlægsspor fra oldtiden meget nær ved arealet. Den generelle tæthed af fortidsminder under flad mark på Ærø er meget stor, og derfor vil Langelands Museum anbefale, at der forud for jordarbejder på området foretages en arkæologisk forundersøgelse, således at forekomsten af fortidsminder kan fastslås inden byggeriet sættes i gang. Det gavner forløbet, hvis museet kontaktes så hurtigt som muligt for at aftale det arkæologiske arbejde. Ved større forundersøgelser over 5000 m^2 påhviler udgiften til arkæologisk forundersøgelse bygherre.

REGNVAND OG KLIMASIKRING
Rammeområde Ma.B28 er omfattet af Ærø Kommunes Klimatilpasningsplan 2013. I forbindelse med lokalplanlægningen er der foretaget en supplerende screening af området og en vurdering af, hvordan det kan forventes at klimaet ændrer sig frem mod år 2100.

Med udgangspunkt i klimatilpasningsplanen, kræves der ikke nogen klimatiltag her og nu. Men det kan forventes, at der fremadrettet vil opleves flere kraftige regnvejrshændelser. Grundvandet står også højt i planområdet, og det er derfor nødvendigt at skabe tiltag, som kan forsinke regnvandet. Derfor skal der etableres åbne vandrender og regnvandsbassin indenfor planområdet, hvorfra regnvandet skal afledes til, så boligerne ikke bliver påvirket af oversvømmelser, ved kraftig regn.

SPILDEVANDSFORHOLD

Rammeområde Ma.B28 er omfattet af Ærø Kommunes spildevandsplan. Rammeområdet er fælleskloakeret. Området er i Ærø Kommunes Spildevandsplan udlagt til spildevandskloakering.

GRUNDVANDSSIKRING OG DRIKKEVAND

Rammeområde Ma.B28 ligger indenfor Område med Særlig Drikkevandsinteresse (OSD) og delvist inden for nitratfølsomt indvindingsområde. Herudover ligger rammeområdet tæt på Marstal Vandværks boringer på kildepladsen Ellenet, og det boringsnære beskyttelsesområde (BNBO) til Marstal Vandværks boring DGU nr.: 178.167, der strækker sig 10 meter inde i den allernordligste del af rammeområdet. Der er omkring 43 m til vandværksboringen fra rammeområdet. Rammeområde Ma.B28 ligger herudover inden for en række af de 300 meter beskyttelseszoner der er omkring områdets vandværksboringer. Indenfor 300 meters zonen må der ikke etableres nye nedsivningsanlæg for husspildevand eller etableres underjordiske tanke for olie eller andre kemikalier, jf. Ærø Kommunes Spildevandsplan. Boligerne skal separatkloakeres, mens en lokal nedsivning af rent tagvand vurderes at være en fordel for grundvandet både mht. kvantitet og kvalitet. Den konkrete beskyttelse vil blive håndteret i forbindelse med tilladelsen til kloakering, afledning af regnvand og overfladevand.

Boringen med DGU Nr.: 178.167 er umiddelbart godt beskyttet af lerlag.

Bymæssige bebyggelse vurderes som udgangspunkt ikke at udgøre en væsentlig fare for grundvandet eller at øge sandsynligheden for en forurening indenfor BNBO i forhold til landbrugsdrift. Ærø Kommune vurderer derfor, at udlæg af Rammeområde Ma.B28 til boliger ikke vil medføre en væsentlig eller øget risiko for grundvandet.

JORDFORURENING

Rammeområde Ma.B28 ligger syd for Marstal by umiddelbart udenfor Ærø Kommunes områdeklassificerede område. Arealet har henligget som landbrugsareal gennem mange år, og der er ikke kendskab til nogen forurenende aktiviteter på arealet.

Ved nybyggeri har grundejer eller bruger pligt til at sikre, at det øverste jordlag er rent. Grundejer eller bruger skal således sikre, at de øverste 50 cm af jordlaget på de ubebyggede arealer ikke er forurenet eller at der er etableret varig fast belægning på arealet, jf. Lov om forurenet jord, § 72b. Grundejer eller bruger skal ud fra de oplysninger de kender, selv tage stilling til om kravet er opfyldt eller om der skal foretages nærmere undersøgelser.

Hvis der ved bygge-og anlægsarbejder konstateres jordforurening, skal arbejdet standses og Svendborg Kommune skal underrettes, jf. §71 i Jordforureningsloven. Arbejdet kan genoptages, når kommunen har vurderet, på hvilke vilkår projektet kan fortsætte.

For yderligere oplysninger kan Svendborg Kommune kontaktes.

STØJFORHOLD
Rammeområde Ma.B28 udlægger området til boligformål og rekreativ anvendelse. Områder udlagt til boligformål skal jf. Planlovens § 15 sikres mod støj. Støj skal overholde de vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj som er beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje".

VARMEFORSYNING
Der er ingen varmeforsyningsplan for Marstal.

Miljøvurdering / Screening

I forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneplantillæg nr. 21 er der foretaget en screening i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter. Heri screenes for om redegørelsen for behov for byvækst kan få væsentlig indvirkning på miljøet, når den gør det muligt at udnytte kommuneplanramme Ma.B28.

Kommuneplanramme Ma.B28 blev vedtaget med Kommuneplantillæg Byer og landsbyer i december 2021. Kommuneplanramme Ma.B28 skaber rammerne for byggeri af 36 boliger, som tæt-lav boligbebyggelse. Kommuneplantillæg nr. 21 rummer redegørelsen for behovet for byvækst, der er en forudsætning for udnyttelsen af Kommuneplanramme Ma.B28.

Da Kommuneplanramme Ma.B28 er vedtaget med Kommuneplantillæg Byer og landsbyer, vurderes det, at Kommuneplantillæg nr. 21, der alene vedrører redegørelsen for byvækst, ikke er omfattet af Miljøvurderingslovens bilag 2.10.b anlægsarbejder i byzone. Da redegørelsen er en forudsætning for udnyttelsen af Kommuneplanramme Ma.B28 vurderes det, at den er omfattet af Miljøvurderingslovens § 8 stk. 2.2, da den fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Da vurderingen af en plan kan få væsentlig indvirkning på miljøet, og da redegørelsen er udarbejdet for at kunne benytte kommuneplanramme Ma.B28 vil screeningen flere steder forholde sig konkret til kommuneplanramme Ma.B28.

SCREENINGSAFGØRELSE

Ærø Kommunes har på baggrund af screeningen truffet afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af Kommuneplan nr. 21. Screeningen viser, at plangrundlaget ikke medfører væsentlige indvirkninger på de miljøparametre der er listet i Miljøvurderingslovens bilag 3. (Den samlede screening kan ses i bilag 2.)

Dog bemærkes følgende i forhold til miljøparametrene:

Arealanvendelse:
Kommuneplanrammen vil med vedtagelse af en lokalplan ændre arealanvendelsen i områderne fra landsbrugsjord til boliger.

Geografisk beliggenhed:
Kommuneplanrammen ligger i udkanten af Marstal By, med eksisterende boliger på den ene side og landbrugsjord / Egehovedskoven på den anden side.

Når mulighederne i kommuneplanramme Ma.B28 gennemføres (med en lokalplan) inddrages landbrugsjord til byzone, til boliger.

By, kulturmiljø og landskab:
Byarkitektonisk værdi: Planområdet ligger i udkanten af Marstal By. Der er tale om landbrugsjord. Dermed er der ikke en eksisterende bystruktur inden for planområdet. Se i øvrigt skemaet under: ”Byarkitektonisk værdi”.

Kystnærhedszonen: Området er omfattet af Kystnærhedszonen. Det er vurderet at kommuneplanrammen ikke vil påvirke den nationale interesse, om at kystnærhedszonen skal sikre, at de åbne kyster fortsat kan udgøre en væsentlig naturværdi og landskabelig værdi. Da det er udlagt som udviklingsområde, skal der ikke redegøres særligt for den kystnære placering. Se i øvrigt skemaet under ”sammenhæng med overordnet planlægning” og ”Landskabsarkitektonisk værdi”.

Geologiske interesser: Kommuneplanens udpegning af geologiske bevaringsværdier består af de internationale interesseområder og de nationale interesseområder. Området syd for Marstal er udpeget som Geologisk interesseområde, da det er en del af den statslige udpegning ”Det Sydfynske Øhav”. Alle Ærøs hovedbyer er omfattet af den udpegning, hvilket betyder at al byudvikling på Ærø, vil skulle ske inden for den udpegning. Det er dermed ikke muligt at planlægge for byvækst på Ærø uden for den udpegning.

Kommuneplanrammen ligger i udpegningens sydøstlige del, omkring 300 m fra det sydfynske øhav og rummer ingen af de kystformer, der ligger til grund for udpegningen af det Sydfynske Øhav. Afstanden til kysten og de kystformer, der danner baggrund for udpegningen medfører, at det vurderes, at boligerne i området ikke vil have betydning for oplevelsen af kysten og de særlige kystformer, der ligger til grund for udpegningen af geologiske bevaringsværdier i området. Se i øvrigt skemaet under: ”Landskabsarkitektonisk værdi”.

Kulturarv: På Ærø er der generelt en stor tæthed af fortidsminder. Dette gør sig også gældende for planområderne. Derfor anbefaler Langelands Museum, at der forud for jordarbejder på området, foretages en arkæologisk undersøgelse. Dette fremgår af Lokalplanens redegørelse.

Se i øvrigt skemaet under: ”Kulturarv og arkæologiske forhold”.

Grønne områder og beplantning: Området er i dag landbrugsjord. Udlæg af nye boliger vil gør det muligt at arbejde for en bedre afrunding af bykanten. Den konkrete udformning fremgår af efterfølgende planlægning.

Naturbeskyttelse

Dyre- og planteliv, naturbeskyttelsesinteresser: Området er ikke omfattet af Natura2000, Habitatområder. Det vurderes at afstanden til Natura2000 og habitatområderne er så stor, at ændringerne i området ikke vil have påvirke områderne.

Der er ingen § 3 områder inden for lokalplan

Skov: Kommuneplanrammen ligger inden for skovbyggelinjen. Formålet med skovbyggelinjen er at bevare skoven så den opleves som selvstændigt landskabselement, og beskytte biodiversiteten i skovbrynet. Kommuneplanrammen vurderes ikke at have indflydelse på oplevelsen af skoven som landskabselement eller biodiversiteten i skovbrynet. Se i øvrigt under ”Skovrejsning”.

Miljøforhold

Grundvand: Kommuneplanrammen (og hele Marstal) ligger inden for Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Derudover ligger kommuneplanrammen inden for nitratfølsomt indvindingsområde, tæt på Marstal Vandværks boringer på kildepladsen Ellenet, og det boringsnære beskyttelsesområde (BNBO) til Marstal Vandværks boring DGU nr.: 178.167.

Boligerne skal iht. spildevandsplanen separatkloakeres, en lokal nedsivning af tagvand vurderes at være en fordel for grundvandet både mht. kvantitet og kvalitet. Med henvisning til forsigtighedsprincippet anbefales det, at der ikke nedsives overfladevand fra vej- og parkeringsarealer inden for BNBO og det nitratfølsomme område. Den konkrete beskyttelse vil blive håndteret i forbindelse med tilladelsen til kloakering, afledning af regnvand og overfladevand.

Boringen med DGU Nr.: 178.167 er umiddelbart godt beskyttet af lerlag.

Bymæssige bebyggelse vurderes som udgangspunkt ikke at udgøre en væsentlig fare for grundvandet eller at øge sandsynligheden for en forurening indenfor BNBO i forhold til landbrugsdrift. Ærø Kommune vurderer derfor, at udlæg af boliger i lokalplanområdet ikke vil medføre en væsentlig eller øget risiko for grundvandet.

Sikring af grundvand ud over hvad der fremgår af spildevandsplan mv. håndteres i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan for området, samt efterfølgende udledningstilladelser mv.

Støj: Vedtagelse af redegørelse for behov for byvækst, vurderes ikke at have støjmæssige konsekvenser. Mere detaljeret stillingtagen til støj fremgår af lokalplanen.

Klimatiske forhold: Klimatilpasningsplanen kræver ingen klimatiltag nu- og her. Men det kan forventes, at der fremadrettet vil opleves flere kraftige regnvandshændelser. Da grundvandet står højt i planområdet, fremgår det af kommuneplanrammen, at der kan planlægges for LAR-løsninger og regnvandsbassin inden for kommuneplanrammen.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til kommuneplantillæg nr. 21 er vedtaget til offentliggørelse af Ærø Kommunalbestyrelse d. 8. juni 2022

Peter Hansted
Borgmester

Allan Krogh Filtenborg
Kommunaldirektør

Kommuneplantillæg nr. 21 er vedtaget af Ærø Kommunalbestyrelse d. 24. august 2022

Peter Hansted
Borgmester

Allan Krogh Filtenborg
Kommunaldirektør

Bilag 1: Metode til at opgøre det forventede behov for at inddrage nye arealer til byvækst

Bekendtgørelse nr. 940 af 26. juni 2017 om planlægning af byvækst.

Metode til at opgøre det forventede behov for at inddrage nye arealer til byvækst

Planlovens bestemmelser om byvækst (§ 11 a, stk. 7) fastlægger, at kommunalbestyrelsen skal anvende en metode til at opgøre, det forventede behov for at inddrage nye arealer til byvækst i den 12-årige planperiode. Metoden består af følgende tre trin:

Trin 1:

Kommunen opgør deres samlede forventede arealbehov for de kommende 12 år (bruttobehov). Dette sker som udgangspunkt på baggrund af en fremskrivning af historiske data om kommunens udvikling gennem de seneste 5 til 12 år. Opgørelsen kan derudover også baseres på analyser og dokumenterede forventninger om vækstmuligheder i det område, hvor kommunen er beliggende eller en ændring i demografien, der eksempelvis medfører behov for væsentligt anderledes boligtyper. Opgørelsen skal tage udgangspunkt i alment accepterede kilder, som f.eks. oplysninger om befolkningsudvikling, byggeaktivitet, beskæftigelse m.v. fra Danmarks Statistik, kommunens officielle registreringer eller lignende.

Der skelnes i opgørelsen mellem boliger og erhverv. Offentlige formål medtælles ikke.

Trin 2:

Kommunen opgør deres rummelighed, dvs. eksisterende byggemuligheder indenfor deres ubebyggede arealer. Med ubebyggede arealer menes som udgangspunkt arealer beliggende i udkanten af byzonebyerne som ” bar mark”. Der skelnes i opgørelsen mellem arealer, som er kommuneplanlagte uden lokalplan, kommuneplanlagte med lokalplan og arealer som både er kommuneplanlagte, lokalplanlagte og byggemodnet.

Kommunen skal i opgørelsen af deres rummelighed forholde sig til mulighederne for byomdannelse og fortætning af allerede udnyttede arealer.

Uudnyttede arealer i landzonelandsbyer medtages som udgangspunkt ikke i rummeligheden. Arealer udlagt til offentlige formål medtages ikke.

Kommunen kan i deres opgørelse af den eksisterende rummelighed endvidere vælge at se bort fra arealer udlagt i tilknytning til mindre bysamfund i byzone med ingen eller stærkt begrænset befolkningsvækst, forudsat at arealerne er udlagt før 1. januar 2017 og ikke er byggemodnet.

Trin 3:

Kommunen vurderer, om der er behov for at udlægge nye arealer.

Hvis kommunens bruttobehov (trin 1) er større end rummeligheden (trin 2), giver det et dokumenteret positivt nettobehov. Kommunen kan på den baggrund udlægge areal til byvækst for at sikre tilstrækkeligt areal i den kommende planperiode. Der kan dog ikke udlægges nye arealer i de mindre bysamfund, hvor kommunen har valgt at se bort fra eksisterende udlagte arealer i deres opgørelse, jf. trin 2.

Hvis kommunens rummelighed (trin 2) er større end eller lig med kommunens bruttobehov (trin 1), kan kommunen udlægge nyt areal til byvækst, hvis der samtidig udtages et andet areal af omtrent samme størrelse (ha) udlagt til byvækst et andet sted i kommunen. Dog kan der udlægges mindre arealer til byvækst som afrunding af eksempelvis en ujævn bykant, uden at der skal ske en omfordeling af arealer, eller kommunerne skal dokumentere behovet ved hjælp af metoden.

Behovsopgørelsen skal offentliggøres som en del af kommuneplanen.

Bilag 2

Kommuneplantillæg nr. 21 **Dato: 24. maj 2022**	Ikke aktuel Ingen indvirkning	Indvirkning	Væsentlig indvirkning	Ansvar – fagområde	Begrundelser / Bemærkninger Vurderinger af de enkelte forhold mv. *Checklisten har til formål at foretage en vurdering af hvorvidt, et forslag til en plan eller et program har væsentlige miljømæssige konsekvenser.* *Miljøkonsekvenserne kan være både positive og negative, og der skal tages stilling til både kortsigtede, langsigtede, direkte og indirekte effekter.* ***Der SKAL indskrives bemærkninger i alle felter som begrundelse for X'et.***
Omfang af afledte projekter og aktiviteter					
Overordnet beskrivelse af de projekter og aktiviteter planen danner grundlag for kan realiseres	x				Kommuneplanramme Ma.B28 blev vedtaget med Kommuneplantillæg Byer og landsbyer. Ved udarbejdelsen af Kommuneplantillæg Byer og landsbyer, var det forudsat, at der var redegjort for behovet for byvækst i Kommuneplantillæg nr. 17. Efter vedtagelsen af Kommuneplantillæg Byer og landsbyer, har Planklagenævnet afgjort, at der ikke var tilstrækkeligt redegjort for behovet for byvækst i Kommuneplantillæg nr. 17. Kommuneplantillæg nr. 21 er lavet for at tilføje den redegørelse til Kommuneplantillæg Byer og landsbyer.
Sammenhæng med overordnet planlægning					
		x			<u>Udviklingsområde og kystnærhedszonen</u> Hele Ærø er som udgangspunkt omfattet af Kystnærhedszonen. Rammeområde Ma.B28 er en del af Landsplandirektivet for udviklingsområder i Kystnærhedszonen. I Landsplandirektiv 2019 for udviklingsområder i Kystnærhedszonen (BEK nr 968 af 18/09/2019) udpeges området Egehoved - Marstal, til udviklingsområde. Da området er udpeget i landsplandirektivet, kan der indenfor om-rådet uanset planlovens § 5b stk. 1 nr. 1, planlægges for inddragelse af nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, uden at der foreligger en særlig planlægningsmæssig eller funktionel

			33		begrundelse for kystnær placering. Anvendelsen som udviklingsområde var ved udpegningstidspunktet betinget af vedtagelsen af Grønt Danmarkskort for Ærø Kommune. Grønt Danmarkskort for Ærø Kommune er blevet vedtaget, og udviklingsområdet er ikke sammenfaldende med Grønt Danmarkskort. <u>Fyn 2030 sammen om en bæredygtig fremtid</u> Er en ambition om at reducere CO_2-udledningen med 80 % inden 2030 i forhold til 1990. Den er vedtaget af borgmestrene på Fyn og tilknyttede ø-kommuner. Den fortsatte udvikling af Ærø Kommune, forudsætter, at der er mulighed for vækst. Det er dermed ikke muligt at hente reduktionen af CO_2 –udledningen ved at fjerne mulighederne for byvækst. <u>Havplan</u> Havplanen har været i høring. Den er ikke endeligt vedtaget. Kommunerne må ikke lave dispositioner, der strider mod havplanen. Havplanen dækker hele det danske havareal. Det følger af Havplanens N.2. *Angivelsen af natur- og miljøbeskyttelsesområderne er afgrænset ind imod havplanens kystlinje. De nærmere regler for områderne fremgår af natur- og miljøbeskyttelseslovgivningen og beskyttelsen af områderne følger afgrænsningen heri.* Tiltag og vurdering af betydningen for områderne, fremgår af afsnittene om naturbeskyttelse, Natura2000 mv. <u>Vandplan</u> Planområdet er omfattet af en vandområdeplan. Det ligger inde for hovedvandopland 1.15 Det Sydfynske Øhav, i Kystvandsoplandet Det Sydfynske Øhav, åbne del. Kystvandsoplandets typologi beskrives som: Åbentvands type (OW3a), vandområde med varierende lavere saltholdighed, lille tidevandsforskel (vestlige Østersø). Det vurderes, at kommuneplantillægget ikke vil have en negativ indvirkning på vandmiljøet i området. Der er en ny vandområdeplan i høring. Inden for lokalplanområdet har den nye

					vandområdeplan ingen indsatser inden for spildevand eller restaurering af søer og/eller vandløb. Kommunerne omkring Lillebælt og Ø-havet skal reducere kvælstofudledningen med 26 ton inden 2027. Dette skal ske ved etablering af vådområder, udtagelse af lavbundsjord eller skovrejsning. Svendborg Kommune har som del af det forpligtende samarbejde, screenet for steder med potentiale til etablering af vådområder. Planområdet er ikke udpeget i den forbindelse. Området er i Kommuneplantillæg Landskab, natur og jordbrug ikke udpeget som lavbundsareal. Planområdet er i Kommuneplantillæg Landskab, natur og jordbrug udpeget som neutralområde for skovrejsning. Det grænser op til et område med skovrejsning uønsket. <u>Natura2000 og Habitatområder</u> Natura2000-planer: Nærmeste Natura 2000-områder er Fuglebeskyttelsesområde nr. 71 Sydfynske øhav og Habitatområde 111 Sydfynske øhav beliggende hhv. 270 og 560 meter mod sydøst. Der påvirkes kun opdyrkede arealer, idet areal registreret som beskyttet eng på den østlige del af matrikel 230a ikke påvirkes. Det påvirkede areal rummer derfor ikke naturtyper på udpegningsgrundlaget for habitatområdet og arealet udgør ikke levested for arter på udpegningsgrundlaget for habitatområdet eller for fuglebeskyttelsesområdet. På baggrund af ovenstående vurderer Svendborg Kommune, at Natura 2000-området ikke vil kunne blive påvirket. Habitatbekendtgørelsen §10: Svendborg Kommune har ikke kendskab til forekomster af bilag IV-arter indenfor planområdet. Det påvirkede areal, der udelukkende består af opdyrket jord, rummer ikke egnede levesteder for flagermus, padder og markfirben, som ellers forekommer i omegnen af Marstal. Svendborg Kommune vurderer på baggrund af ovenstående, at kommuneplantillægget ikke kan påvirke yngle- eller rasteområder for arter opført på habitatdirektivets bilag IV. <u>Øvrige planer:</u>

					Planområdet er ikke omfattet af: Kommunal risikostyringsplan Råstofplan
Relevans for fremme af bæredygtighed					
De overordnede overvejelser i forhold til miljø og bæredygtighed	x				I Kommuneplantillæg Byer og landsbyer, er der redegjort for mulighederne for at bygge boliger, og for at forny boligmassen. Hovedpointerne er, at Ærøs hovedbyer er kendetegnet ved at have en profil med lave huse, bevaringsrestriktioner og en placering inden for Kystnærhedszonen. De tre kriterier, gør det meget svært at arbejde med fortætning ved f.eks. at bygge i højden. De fleste byhuse har små grunde, kombineret med at gaderne er meget smalle, er det grønne islæt i byerne i høj grad, fra beplantning i de private haver. Det betyder, at det er svært, at arbejde med fortætning ved at bygge på ”tomme” grunde i de ærøske byer. For havnene gælder at der stadig er erhverv. Den afledte støj, betyder, at det som udgangspunkt ikke er muligt at arbejde med byomdannelse på f.eks. havnene. Der henvises i øvrigt til redegørelsen i Kommuneplantillæg Byer og landsbyer. <u>Andre placeringer</u> Inden udarbejdelsen af kommuneplantillægget har der været set på, om der var andre arealer til rådighed, der allerede var lokalplanlagt eller havde en kommuneplanramme, der ville muliggøre byggeriet. Der var ikke et areal til rådighed, der var stort nok til at rumme 36 boliger, og som har den samme nærhed til faciliteterne omkring Marstal Ældrecenter, bymidte, transport mv.
Miljøproblemer af relevans for planen					
Eks. kendskab til forurening, risiko for oversvømmelse		x			Der er ikke kendskab til oversvømmelser i området. Ærø Kommunes klimatilpasningsplan og en screening Klimaatlas viser, at der ikke er behov for tiltag her og nu. Men da grundvandet står højt i området, og det kan forventes at regnvandshændelser fremover vil være hyppigere og kraftigere, er det en forudsætning for ibrugtagning af boligerne,

					at der etableres et regnvandsbassin og åbne render til forsinkelse af regnvandet, så boligerne ikke bliver påvirket af regnvandet ved kraftig regn.
Relevans for gennemførelse af anden miljølovgivning					
F.eks. planer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse	x				Området er omfattet af en spildevandsplan og en affaldsplan. Præcisering af bestemmelser fremgår af lokalplanen.
By- og kulturmiljø & landskab					
Byarkitektonisk værdi F.eks. bystruktur, byprofil, byafgrænsning, Visuel påvirkning, særlige hensyn, sammenhænge mv.		x			Planområdet ligger i udkanten af Marstal By, tæt på Marstal Ældrecenter, Navigationsskolen og et boligområde med nye villaer og rækkehuse. Etableringen af tæt-lav boligbebyggelse inden for dette område, vil kunne indpasses i det eksisterende boligområde, der grænser op til kommuneplanrammen. Kommuneplantillægget gør det muligt at inddrage landbrugsjord til byzonen. Der er derfor ikke en eksisterende bystruktur inden for kommuneplanrammen. Udnyttelse af kommuneplanrammen vil rykke bygrænsen ud i landskabet. I 2019/2020 blev der lavet en landskabskarakterkortlægning af Ærø. Her fremgår det at, der er mange bevaringsinteresser på Ærø. Netop området omkring Marstal er ifølge Landskabskarakterkortlægningen en undtagelse til det. I kortlægningen står der: *"I området omkring Marstal er landskabet visuelt påvirket af bykantens anlæg. Her bør samspillet mellem by og landskab have særlig opmærksomhed. Her kan der i større grad end i den øvrige del af karakterområdet indpasses nødvendige anlæg, hvis det gøres med respekt for landskabskarakteren, og med henblik på at forbedre områdets landskabelig værdier og samspil mellem landskab og by."* Det vurderes derfor, at der netop i områderne omkring Marstal, kan planlægges for byvækst o.a. anlæg.
Landskabsarkitektonisk værdi		x			<u>Kystnærhedszonen</u>

F.eks. værdifuldt landskab, kystnærhed, geologiske interesser og særpræg, terrænformer, visuel påvirkning.					For gennemgang af Kystnærhedszonen og udpegningen som udviklingsområde se afsnittet om forhold til overordnet planlægning. For kommuneplanramme Ma.B28 giver mulighed for at bygge tæt-lave boliger. Placeringen af boligerne er set i forhold til kysten bag eksisterende bebyggelse. Boligernes højde er maksimalt 8,5 m. Bebyggelsen er dermed i overensstemmelse med de regler, der gælder for planlægning inden for Kystnærhedszonen ved at byggeriet, er placeret bag eksisterende bebyggelse (mindske påvirkning af kystprofilet), boligerne er under 8,5 m (Planlovens § 16 stk. 4. <u>Geologiske interesser</u> Kommuneplanramme Ma.B28 ligger i den sydøstlige del af området udpeget med geologiske bevaringsværdier. Kommuneplanens udpegning af geologiske bevaringsværdier består af de internationale interesseområder, de nationale interesseområder, samt to nye regionale interesseområder. Området syd for Marstal er udpeget som geologisk interesseområde, da det er en del af den statslige udpegning: ”Det Sydfynske Øhav”. Alle Ærøs hovedbyer omfattet af denne udpegning, hvilket betyder at al byudvikling i tilknytning til hovedbyerne vil skulle ske inden for denne udpegning. Det er dermed ikke muligt at pege på et område for byvækst, der ikke ligger inden for denne udpegning. Det Sydfynske Øhav er udpeget på baggrund af øhavet som et bakket istidslandskab, der blev oversvømmet i Stenalderen. Området er kendetegnet ved en enestående samling af kystformer såsom strandvolde, bugter, krum- og retodder, vinkelforland, strandenge mv. Når der planlægges for byudvikling skal der tages højde for de værdier, der ligger til grund for udpegningen. Kommuneplanrammen ligger i udpegningens sydøstlige del, omkring 300 meter fra Det Sydfynske Øhav og rummer ingen af de nævnte kystformer. Den nærmest af ovenstående kystformer er Eriks Hale, som er en lang krum-odde sydøst for Marstal med strandvolde, strandsøer og lave klitter.

					Kommuneplanrammen ligger med en afstand på godt 420 meter til Eriks Hale mod sydsydøst. Den korteste afstand til Eriks Hale mod øst, nordøst er godt 610 meter. Mod syd er der ca. 500 meter til kysten. Det vurderes, at udlæg af boliger inden for Ma.B28 ikke vil have en visuel betydning for oplevelsen af kysten og de særlige kystformer, der ligger til grund for udpegningen af de geologiske bevaringsværdier i området. Der er tilsvarende yderst begrænset indkig til arealet fra kysten. På den baggrund vurderes det, at boligerne i området ikke vil have en visuel betydning for oplevelsen af kysten og de særlige kystformer, der ligger til grund for udpegningen af geologiske bevaringsværdier i området. En mere detaljeret gennemgang af landskabet fremgår af Lokalplan 123-6a. <u>Landskaber</u> I 2019/2020 blev der lavet en landskabskarakterkortlægning af Ærø. Her fremgår det at, der er mange bevaringsinteresser på Ærø. Netop området omkring Marstal er ifølge Landskabskarakterkortlægningen en undtagelse til det. I kortlægningen står der: ”*I området omkring Marstal er landskabet visuelt påvirket af bykantens anlæg. Her bør samspillet mellem by og landskab have særlig opmærksomhed. Her kan der i større grad end i den øvrige del af karakterområdet indpasses nødvendige anlæg, hvis det gøres med respekt for landskabskarakteren, og med henblik på at forbedre om-rådets landskabelig værdier og samspil mellem landskab og by.* Kommuneplanramme Ma.B28 ligger umiddelbart op ad byens eksisterende kant. Det er et mål, at området med sin bebyggelse og grønne områder mod syd bidrager til en harmonisk afrunding af bykanten mod det åbne land. Eksisterende boliger i bykanten i Marstal vil opleve, at deres udsigt bliver ændret med byggeriet. Det følger at Planlovens § 11 a stk. 8 at nyt areal til byzone skal placeres i direkte tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse. I Kommuneplan 2009 og før, har området være kommuneplanrammelagt. Det har derfor kunnet forventes at området vil blive overført til byzone på et tidspunkt. Den daværende kommuneplanramme var

					for rekreative anlæg, med en bebyggelsesprocent på 10 %. Med en placering i kystnærhedszonen, må det antages, at bygningerne hovedsagligt skulle placeres i nærheden af eksisterende bebyggelse. Kommuneplantillægget giver mulighed for at bygge boliger, med en bebyggelsesprocent på 25. Som det fremgår i afsnittet om miljø og bæredygtighed er der inden planlægningen undersøgt, om der var andre placeringer der kunne bruges omkring Marstal. Det var ikke muligt. Det fremgår af Planlovens § 11 a stk. 13, er det muligt at inddrage nye arealer til byvækst. Redegørelse for behovet fremgår af Kommuneplantillæggets redegørelse. Her fremgår det blandt andet, at Ærø Kommune ikke har taget areal ud, i forbindelse med det nye udlæg, men at der i perioden siden vedtagelsen af Kommuneplan 2009 er taget flere boligarealer ud af planlægningen, uden at der blev planlagt for nye arealer.
Kulturarv og arkæologiske forhold F.eks. værdifulde kulturmiljøer, jordfaste fortidsminder, Kirkebyggelinje, Arkitektonisk og arkæologisk arv, fredede og bevaringsværdige bygninger.	x				Området er ikke en del af den del af Marstal, der er udpeget som værdifuldt kulturmiljø. Området er ikke omfattet af kirkebyggelinjen. Da kommuneplanrammen giver mulighed for at bygge boliger på en mark, er der hverken fredede eller bevaringsværdige bygninger inden for planområdet. Langelands Museum har foretaget arkivalsk kontrol af området. På selve planområdet er registreret to gravanlæg fra stenalder som der muligvis endnu findes rester af. Museet har tidligere fundet andre anlægsspor fra oldtiden meget nær ved arealet. Den generelle tæthed af fortidsminder under flad mark på Ærø er meget stor. Pa baggrund af det fremgår det af planens redegørelse at Langelands Museum anbefaler at der forud for jordarbejder på området foretages en arkæologisk forundersøgelse, således at forekomsten af fortidsminder kan fastslås inden byggeriet sættes i gang.
Grønne områder og beplantning F.eks. Parkområder, landskabskiler, skov, værdifuld beplantning, og adgang til og brug af disse områder. Medfører projektet indgreb i grønt landskabsområde?	x				Området er i dag landbrugsjord. Langs områdets nordlige og østlige kant ligger parcelhusbebyggelse med et blandet udtryk i stil og alder. Mod syd og vest er området afgrænset af landbrugsjord. i 1980'erne. Områdets vestlige grænse markeres af et jorddige med stedvis

					beplantning og længere mod vest er åbne marker. Udnyttelse af kommuneplanrammens bestemmelser om byggeri, forudsætter at der er udarbejdet en lokalplan. Vurdering af byggeriets påvirkning af området, fremgår af screeningen af lokalplanen.
Naturbeskyttelse					
Dyre og planteliv samt biologiske mangfoldighed F.eks. ændringer i kvaliteten og omfanget af levesteder for planter og dyr. Fredede arter. Aktiviteter eller færdsel i naturen, der påvirker plante- eller dyrelivet.	x				Der er ingen arealer inden for kommuneplanrammen, der er beskyttet efter Naturbeskyttelsesloven §3. Om Natura2000 se under overordnet planlægning. Påvirkning af eventuelle rødlistearter afhænger af det projekt, der planlægges for. En mere detaljeret gennemgang fremgår derfor af lokalplanen.
Naturbeskyttelsesinteresser F.eks. § 3 –sø, -mose, -overdrev, -å. Beskyttede sten-/jorddiger. Strandbeskyttelseslinje. Særligt beskyttelsesområde. Stendiger i flora / faunaperspektiv	x				Der er ingen arealer inden for kommuneplanrammen, der er beskyttet efter Naturbeskyttelsesloven § 3. Om Natura2000 se under overordnet planlægning. Der er et stort antal af beskyttede sten– og jorddiger på Ærø. De har stor betydning for oplevelsen af landskabet. Yderligere har digerne ofte en funktion i landskabet som ledelinje og biotop. Ifølge Museumslovens § 29a stk. 1 må der ikke foretages ændring i tilstanden af sten– og jorddiger. Mere detaljeret gennemgang fremgår af lokalplanen.
Naturgenopretning og –pleje F.eks. indgreb i beskyttet vandløb, lavbundsarealer eller potentielle vådområder, spredningskorridorer	x				Der sker ikke indgreb i beskyttede vandløb, lavbundsarealer mv. Der gives mulighed for at lave søer, vandrender mv. til håndtering af regnvand. De kan medføre bedre forhold for biodiversiteten i området.
Skovrejsning F.eks. skabes eller fjernes skov?	x				Der hverken skabes eller fjernes skov. Området ligger inden for skovbyggelinjen for Egehovedskoven. Formålet med Skovbyggelinjen jf. Miljøstyrelsens hjemmeside at: *"sikre det frie udsyn til skoven og skovbrynet og for at bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for*

					plante- og dyreliv". I kommuneplantillæggets redegørelse fremgår det, boligbyggeriet er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 17 stk. 3, da der er væsentlig lovlig bebyggelse mellem de boliger der planlægges for og skoven. Da der både er væsentlig lovlig bebyggelse i skovbrynet, og da kommuneplanrammen kun omfatter et areal, der på to sider, grænser op til Marstal by, vurderes det at det byggeri, der er muliggjort med kommuneplanramme Ma.B28 ikke påvirker indkigget til skoven og / eller skovbrynet som levested for plante- og dyreliv.
Miljøforhold					
Luft F.eks. luftforurening fra trafik og virksomheder. Er placereingen påvirket af luftforurening fra omgivelserne? Giver anlægget luftforurening til det omkringliggende område. Nærhed til landbrug?	X				Kommuneplanrammen grænser både op til Marstal by og landbrugsjord. I nærheden ligger også aktivitetsparken Skipper Park. Der er ikke kendskab til luftforurening fra trafik eller virksomheder i området. Etablering af boliger vurderes ikke at give anledning til luftforurening.
Lys og / eller refleksioner F.eks. bygningsfacaders, belysnings, trafikanlæg og køretøjers påvirkning i forhold til naboområder og trafikanter.	x				Kommuneplanrammen ligger i Kystnærhedszonen. I Kystnærhedszonen er der særlig opmærksomhed på anlæg, som påvirker oplevelsen af kysten. Refleksioner fra blanke overflader påvirker oplevelsen fra kysten, derfor må der ikke opsættes reflekterende eller blanke overflader inden for planområdet. Dette reguleres i evt. lokalplanbestemmelser.
Jord F.eks. kortlagt jordforurening? Påvirkning af inde-/udeklima, jordens overflade, anvendelighed, dyrkningsværdi, nedsivning i jorden, vind- eller vanderosion. Okkerforurening Jordhåndtering/flytning	x				Kommuneplanrammen ligger syd for Marstal by umiddelbart udenfor Ærø Kommunes områdeklassificerede område. Arealet har henligget som landbrugsareal gennem mange år, og der er ikke kendskab til nogen forurenende aktiviteter på arealet. Ved nybyggeri har grundejer eller bruger pligt til at sikre, at det øverste jordlag er rent. Grundejer eller bruger skal således sikre, at de øverste 50 cm af jordlaget på de ubebyggede arealer ikke er forurenet eller at der er etableret varig fast belægning på arealet, jf. Lov om forurenet jord, § 72b. Grundejer eller bruger skal ud fra de oplysninger de kender, selv tage stilling til om kravet er opfyldt eller om der skal foretages nærmere undersøgelser.

Grundvand F.eks. afstand til vandforsyningsanlæg/-boringer. Risiko for nedsivning af forurenende stoffer. Drikkevandsforsyning / -reserver. Indvindingsopland	x				Kommuneplanrammen (og hele Marstal) ligger inden for Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Derudover ligger kommuneplanrammen inden for nitratfølsomt indvindingsområde, tæt på Marstal Vandværks boringer på kildepladsen Ellenet, og det boringsnære beskyttelsesområde (BNBO) til Marstal Vandværks boring DGU nr.: 178.167. Boligerne skal iht. spildevandsplanen separatkloakeres, en lokal nedsivning af tagvand vurderes at være en fordel for grundvandet både mht. kvantitet og kvalitet. Med henvisning til forsigtighedsprincippet anbefales det, at der ikke nedsives overfladevand fra vej- og parkeringsarealer inden for BNBO og det nitratfølsomme område. Den konkrete beskyttelse vil blive håndteret i forbindelse med tilladelsen til kloakering, afledning af regnvand og overfladevand. Boringen med DGU Nr.: 178.167 er umiddelbart godt beskyttet af lerlag. Bymæssige bebyggelse vurderes som udgangspunkt ikke at udgøre en væsentlig fare for grundvandet eller at øge sandsynligheden for en forurening indenfor BNBO i forhold til landbrugsdrift. Ærø Kommune vurderer derfor, at udlæg af boliger i lokalplanområdet ikke vil medføre en væsentlig eller øget risiko for grundvandet. Sikring af grundvand ud over hvad der fremgår af spildevandsplan mv. håndteres i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan for området, samt efterfølgende udledningstilladelser mv.
Overfladevand F.eks. udledning af organiske, uorganiske stoffer til vandløb.	x				Afledning af regnvand og overfladevand skal ske i overensstemmelse med Ærø Kommunes gældende spildevandsplan. Se derudover under grundvand under grundvand om nedsivning af overfladevand og kloakering.
Udledning af spildevand F.eks. mængde, betydning for recipient, renseanlægs kapacitet.	x				Området er omfattet af Ærø Kommunes spildevandsplan. Se derudover under grundvand om nedsivning af overfladevand og kloakering.
Støj og vibrationer F.eks. støjpåvirkning af omgivelserne. Er placeringen påvirket af støj fra omgivelserne? Indendørs	X				Det vurderes, at der vil være støjgener i anlægsfasen. Derudover fastlægger kommuneplanramme Ma.R5 at der reserveres plads til en udvidelse af Egehovedvejen. Stillingtagen til

støjbelastning Udendørs opholdsarealer Vibrationer under anlæg og drift					eventuelle støjdæmpende tiltag til sikring af boligerne, fastlægges i en eventuel lokalplan. I nærheden af planområdet ligger aktivitetsparken Skipper Park. Skipper Park må ikke etablere kørende, mekaniske forlystelser. Det vurderes derfor at der ikke forventes støjgener fra Skipper Park.
Brand, eksplosion, giftpåvirkning Se f.eks. Risikobekendtgørelsen.	X				Der planlægges for boliger, Det vurderes, at projektet ikke medfører øget risiko for brand, eksplosion mv.
Trafik og Transport					
Sikkerhed / tryghed F.eks. ulykkesforebyggende tiltag, trafiksikkerhed.	X				Ingen bemærkninger.
Trafikafvikling / kapacitet F.eks. tilgængeligheden til området, med bil, offentlig, transport, og for cyklende og gående. Øget trafikmængde?	X				Adgang til Kommuneplanramme MA.B28 sker ad Vestergade. Det vurderes derfor, at planerne ikke vil ændre trafikken på Egehovedvej. På Vestergade vil der være en øgning af trafikken til de 36 potentielle boliger. Vestergade er i forvejen en trafikeret gade i Marstal by. Det vurderes at den trafik ikke vil have mærkbar betydning for trafikken på Vestergade. Det er dermed kun de ejendomme, der ligger op ad det areal der skal omlægges til adgangsvej til ejendommene, der vil opleve en ændring i trafikken omkring deres ejendom.
Klimatiske forhold					
Klimatilpasningsplan	X				Med udgangspunkt i klimatilpasningsplanen, kræves der ikke nogen klimatiltag her og nu. Men det kan forventes, at der fremadrettet vil opleves flere kraftige regnvejrshændelser. Grundvandet står også højt i planområdet og det er derfor nødvendigt at skabe tiltag, som kan forsinke regnvandet. Derfor fastlægger kommuneplanrammen at der kan etableres LAR-anlæg, hvorfra regnvandet skal afledes til, så boligerne ikke bliver påvirket af oversvømmelser ved kraftig regn.
Påvirkning af klima		x			Se ovenfor.

Kriminalitet					
Forbedring / forværring af kriminalitet	x				Intet at bemærke.
Ressourceanvendelse					
Arealforbrug f.eks. antal boliger pr. hektar	x				Kommuneplanrammen giver mulighed for at etablere 36 boliger i delområde 1 der er ca. 2,9 ha. Etablering af tæt-lave boliger giver en mere bæredygtig udnyttelsgrad af arealet end etablering af parcelhuse, og er bl.a. med til at give muligheden for etablering af de rekreative arealer.
Energiforbrug F.eks. krav om lavenergibebyggelse	x				Der stilles ikke særlige krav til laveenergibebyggelse.
Vandforbrug	x				Intet at bemærke.
Produkter, materialer, råstoffer	x				Planområdet er ikke omfattet af en råstofplan.
Affald F.eks. genanvendelse, forøgelse af affaldsmængde, transport af miljøfarlige stoffer.	x				Opførsel af nye boliger vil generere mere dagrenovation. Da området hører ind under Ærø Kommunes gældende affaldsplan, vurderes det at det ikke har væsentlig betydning for området. Oplagring og bortskaffelse af affald, skal ske i henhold til affaldsplanen.
Befolkning og sundhed					
Social aktivitet F.eks. skaber planen tryghed, både generelt og i forhold til opholdsområder, herunder overskuelighed, belysning mv. Skabes der fysiske samlingssteder og sikres adgang til faciliteter.	x				Det fremgår af redegørelsen for byvækst, at man ønsker Det fremgår af kommuneplanrammen, at der kan planlægges for boliger med tilhørende grønne områder, fælles fri- og opholdsarealer.
Fysisk aktivitet F.eks. sikre rekreative områder og faciliteter. Skabes der gode adgangsforhold? Fremmes aktiv transport mv.?	x				Ingen bemærkninger.
Social lighed i sundhed F.eks. mangfoldighed, sikres lige adgang, fremmes aktivt	x				Ingen bemærkninger

medborgerskab?					
Sårbare grupper F.eks handicappede, tilgængelighed for alle?					Der er fastlagt bestemmelser om niveaufri adgang på stier, stibredde på minimum 1,3 m, handicapparkeringspladser mv.
Sammenfatning		x			
Behov for miljøvurdering	Ja		Nej x		Bemærkninger

(Vejledning: et eller flere kryds i det røde felt betyder, at planforslaget er omfattet af lov om miljøvurdering).