

Retningslinjer

Byer og landsbyer

FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG

Indholdsfortegnelse	
1.0 Læsevejledning	5
2.0 Byudvikling	7
2.1 Bymønstre	8
2.2 Boliger og fornyelse af boligmassen	9
2.4 Boligudbygning	10
2.5 Bykvalitet	11
2.6 Støj	12
2.7 Udviklingsområder	13
3.0 Landsbyudvikling	15
3.1 Byggeri i landsbyer og samlede bebyggelser	16
3.2 Strategisk planlægning for landsbyer	17
3.3 Omdannelseslandsbyer	18
4.0 Sommerhusområder	21
5.0 Kultur- og fritidsaktiviteter	25
5.1 Fysiske rammer for Kultur- og fritidsaktiviteter	26
5.2 Støjende fritidsaktiviteter	26
5.3 Kolonihaver	27
6.0 Offentlig service	29
6.1 Ældre- og plejeservice, handicap og psykiatri	30
6.2 Daginstitutioner, skole og uddannelse	31
6.3 Ungdomsmiljøerne	31
7.0 Detailhandel	33
8.0 Erhverv	37
8.1 Erhvervsudvikling	38
8.2 Erhvervslokalisering	39
9.0 Kulturarv	41
9.1 Fredede og bevaringsværdige bygninger	42
9.2 Kystkulturmiljøer i byerne	44
10.0 Turisme	45
10.0, 10.2, 10.3, 10.7 Turisme	46
10.4 Ferie- og fritidsanlæg	47
10.5 Campingpladser	48

1.0 Læsevejledning

Ved vedtagelsen af Planstrategi 2020 for Ærø Kommune, besluttede Kommunalbestyrelsen at kommuneplanen skal revideres i 3 temaer.

Dette kommuneplantillæg er revisionen af det første tema Landskab, Natur og Jordbrug. Kommuneplantillægget er delt i tre dele:

1. Redegørelse
2. Retningslinjer
3. Kommuneplanrammer

Opdelingen er valgt, for at samle de forskellige oplysninger i hvert sit opslagsværk, og gøre det muligt at have de forskellige f.eks. sammenlignende oplysninger ved at have dokumenterne liggende ved siden af hinanden.

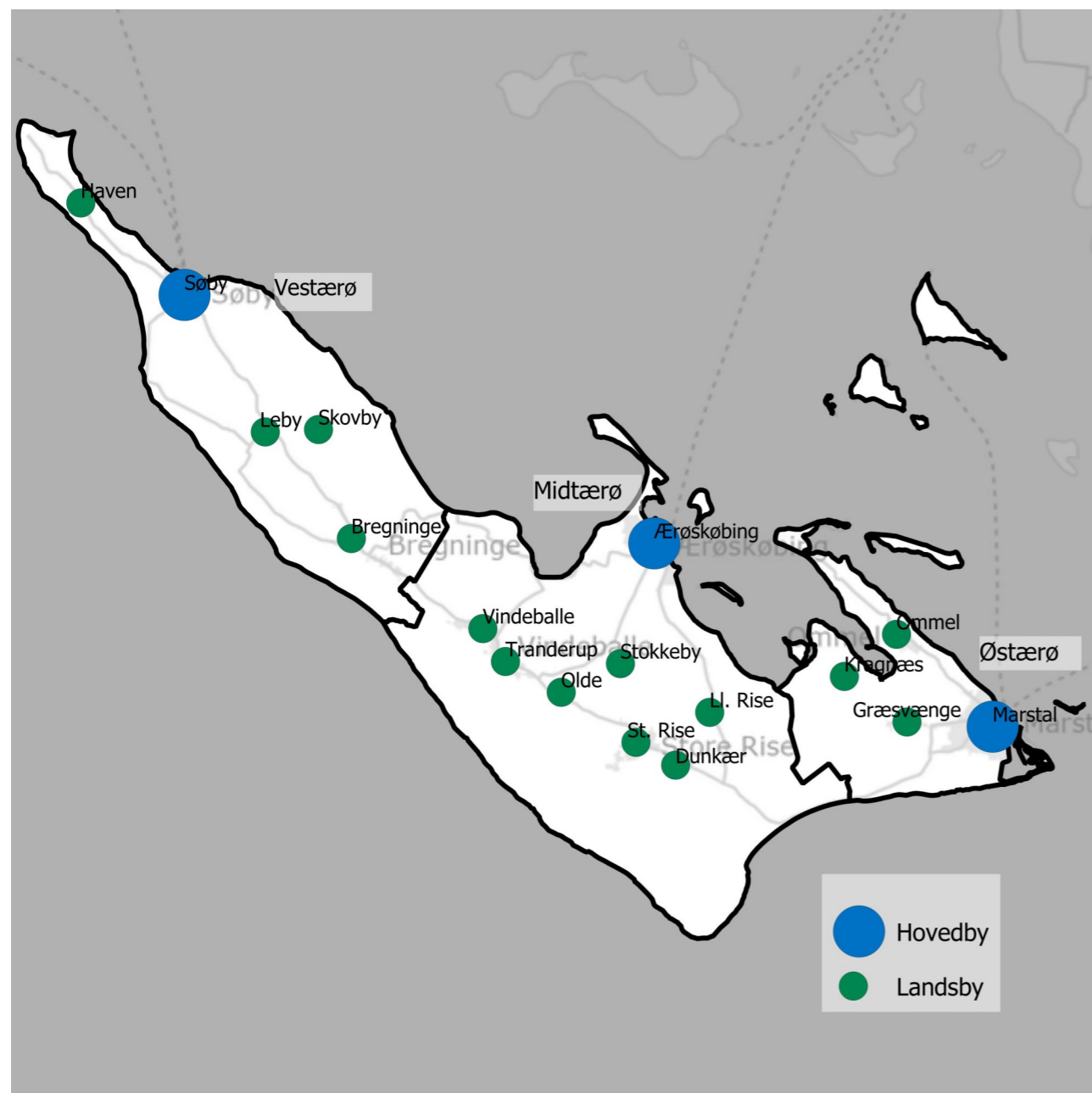
Hvis man ønsker, at kende baggrunden for retningslinjerne, kan man slå op i Redegørelsen.

For at gøre det lettere, at finde det relevante afsnit i Redegørelsen, er retningslinjerne nummereret efter det afsnit i Redegørelsen, hvor baggrunden for udpegningen og retningslinjerne er beskrevet.

Da retningslinjernes nummerering refererer til afsnittene i Redegørelsen, er nummereringen af retningslinjerne ikke fortløbende.

2.0 Retningslinjer for byudvikling

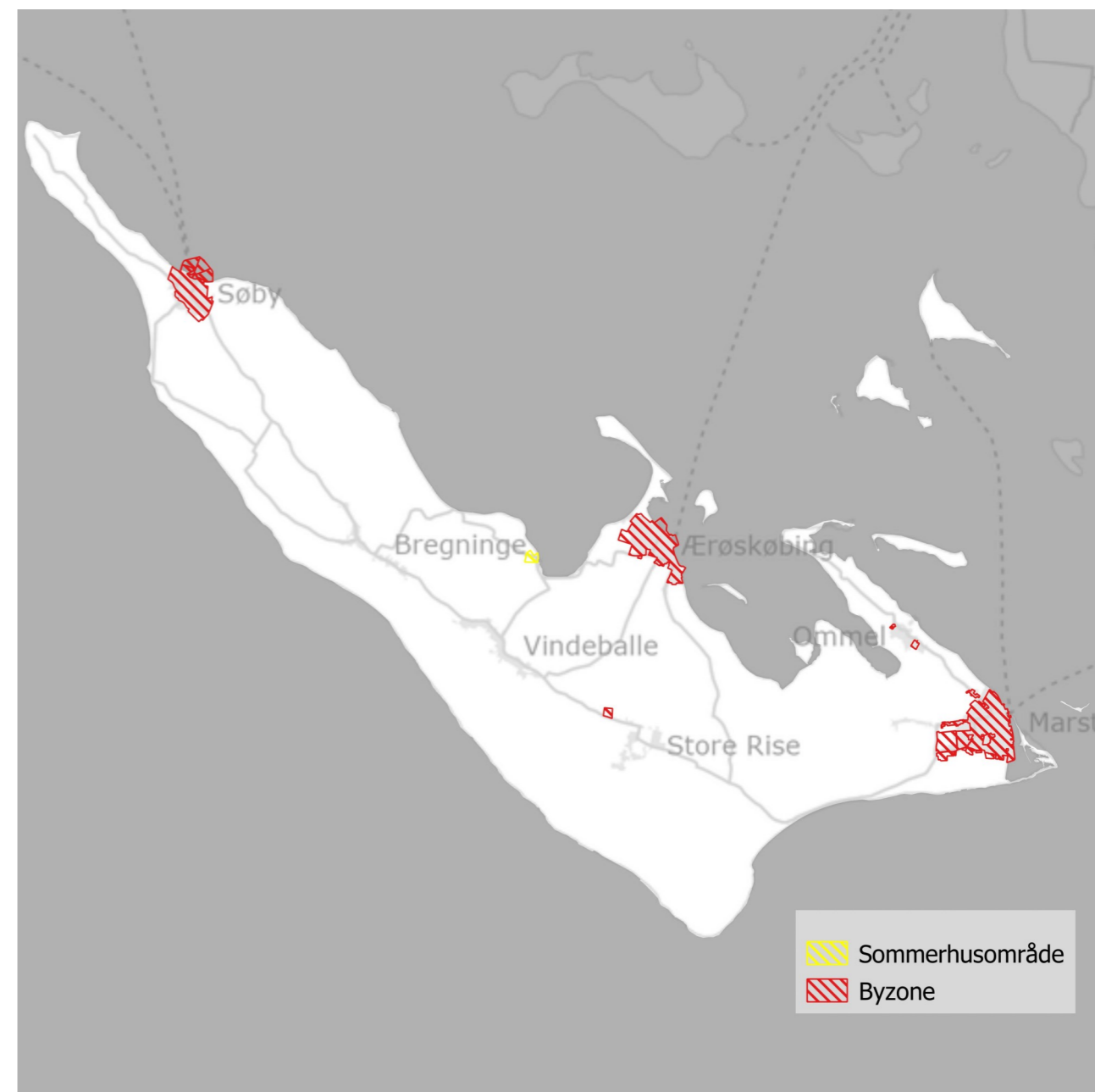




2.1 Retningslinjer - Bymønstre

- Der kan kun ske egentlig byudvikling i forbindelse med hovedbyerne Marstal, Søby og Ærøskøbing.
- Etablering af nye byområder skal ske i umiddelbar tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse (indefra og udefter).
- Udviklingen i hvert opland, skal arbejde for at byerne bliver bundet sammen og bliver mere robuste ved at understøtte hinanden.
- Udviklingen skal være med til at styrke byernes individuelle roller og identitet. Det gælder hovedbyerne i mellem, men også mellem landsbyerne på tværs af oplande og i hvert opland.

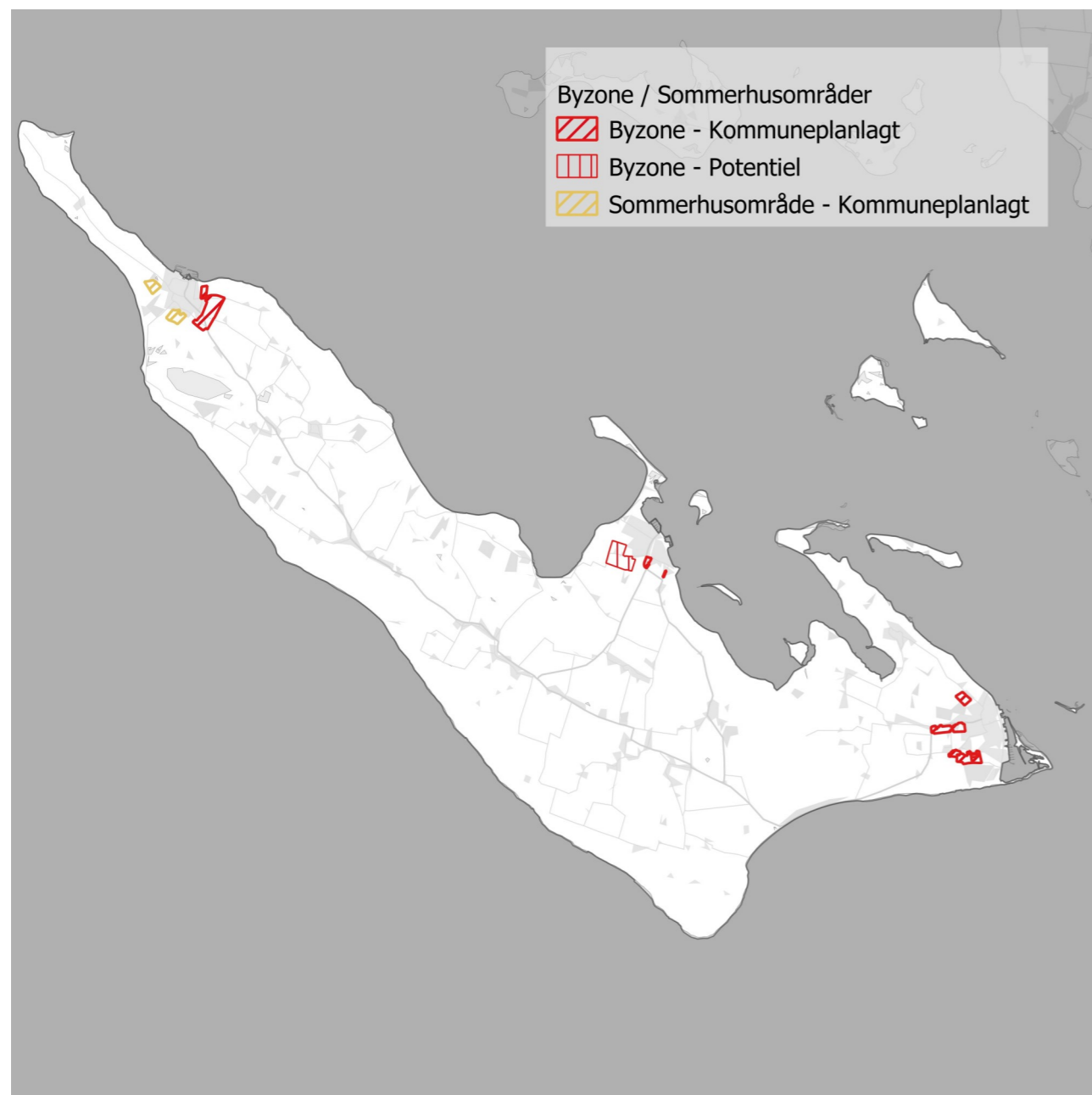
Retningslinje A, B er overført fra KP2009.
Retningslinje C og D er nye.



2.3 Retningslinjer - Boliger og fornyelse af boligmassen

- I arbejdet med fortætning og ombygning af eksisterende ejendomme, skal bevaringsværdierne i områderne og ejendommene vægtes højere end muligheden for fortætning.
- Hele Ærø er omfattet af kystnærhedszonen. Ved planlægning i byzonerne skal der tages stilling til om planerne kan påvirke kystprofilen.
- Der udlægges ikke områder til byomdannelse eller transformationsområder.
- Ved nedrivning af ejendomme i byerne kan grunden efterfølgende bruges til:
 - Ny bebyggelse.
 - Plads, grønt område eller rekreativt areal.
 - Parkering.
 - Forbedring af trafikale forhold.
- Muligheden for udstedelse af fleksboligtilladelser skal indarbejdes i alle lokalplaner med bestemmelser om anvendelse til hel-

All retningslinjerne er nye.



årsbeboelse. Undtaget Lokalplan 9-9B for den gamle bydel i Ærøskøbing.

2.4 Retningslinje - Boligudbygning

- Arealer der tages i anvendelse til byvækstformål, skal overføres til byzone, med mindre andet fremgår af kommuneplanens øvrige retningslinjer.
- Udlæg af nye byzonearealer kan kun ske i tilknytning til de eksisterende byzoner i hovedbyerne Marstal, Søby og Ærøskøbing.
- Der kan kun ske udlæg af nye byzonearealer inden for de viste fremtidige byvækstområder eller byvækstretninger, hvis der kan dokumenteres et behov herfor. Dokumentationen skal indeholde en opgørelse over restrummeligheden inden for kommunen og af byggebehovet inden for planperioden, set i relation til den hidtidige udvikling. Det forudsættes som hovedregel, at den rummelighed, der findes i allerede udlagte byzonearealer så vidt muligt udnyttes, før der udlægges nye byzonearealer.
- Etablering af nye byområder skal ske i umiddelbar tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse (indefra og udefter).
- Der skal ved valg af konkrete byvækstområder tages hensyn til

Alle retningslinjer er overført fra KP 2009.

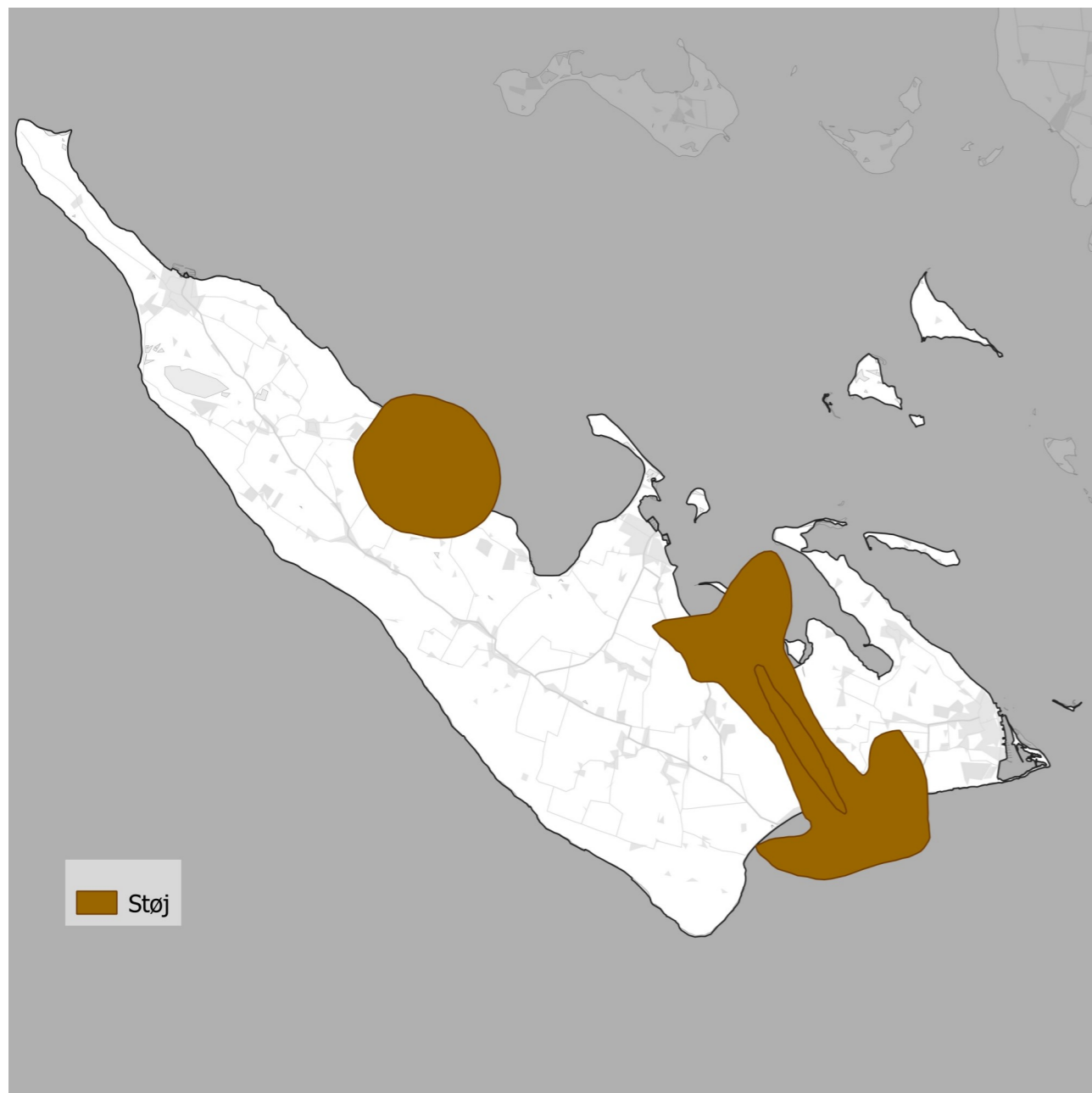
landbrugsejendommenes arronderingsforhold, således at der i videst mulige omfang undgås indgreb i en i forvejen hensigtsmæssig arrondering af landbrugsejendomme. Ved udlæg af nye byzonearealer skal der redegøres for afvejningen imellem byvækstinteresser og jordbrugsinteresser. Arealanvendelse til miljøfølsomme formål skal normalt respektere en afstand af 300 m til landbrugets driftsbygninger med henblik på at forebygge miljøkonflikter. For større husdyrbrug foretages en konkret vurdering af den nødvendige afstand. For relevante husdyrbrug skal der indregnes udviklingsmuligheder.

- Nye byområder skal anlægges sådan, at de i videst muligt omfang kan betjenes med fælles vandforsyning, fælles spildevandsafledning og kollektiv trafik, og således, at der er gode adgangsforhold til den kollektive trafiks stoppesteder, herunder at der etableres stiforbindelser i fornødent omfang. Det anbefales endvidere at bredbåndinfrastruktur kommer til at indgå som et naturligt forsyningselement på linje med kloakering, el og vand, og at kommunerne i øvrigt i forbindelse med egne gravearbejder nedlægger tomme rør til eventuel senere benyttelse for fiberfremføring.
- Der skal ved lokalplanlægning tages aktivt stilling til regnvandsbehandling for byzonearealer, herunder befæstelsesgrader og lokal afledning af regnvand.

2.5 Retningslinjer - Bykvalitet

- Udvikling af bymidterne i Marstal og Ærøskøbing skal ske på baggrund for hhv. Helhedsplan for Marstal by og havn, og Helhedsplan for Ærøskøbing.
- Et løft af bymiljøet i Søby, tager udgangspunkt i byfornyelsesprojektet omkring gadekærret.
- Ved offentligt støttede byrumsprojekter skal der tages øget hensyn til handikappede og gangbesværede.
- Ved etablering af anlæg til håndtering af regnvand og klimasikring skal det rekreative potentiale være en del af planlægningen.
- Mindst 10 % af nye områder til åben-lav boligbebyggelse og mindst 20 % af områder til tæt-lav boligbebyggelse skal udlægges som opholds- og friarealer for området.
- Ved etablering af nye boligområder, skal der indarbejdes stystemer, der området sammen med omgivelserne. Det kan være med andre områder i byen og/eller skaber forbindelse til det åbne land.
- Udvikling af bymiljøerne skal inddrage mulighederne for forbedring af forholdene for cykler og gående. Det gælder både fastboende og turister.
- I kommende lokalplaner for boligområder skal det sikres at energi- og ressourcebesparende byggeri fremmes.
- Ved nedrivning af ejendomme vægtes, at det har en forskønnende virkning på området og, at grunden kan genanvendes til gavn for området. Det kan være ved nybyggeri eller ved anden anvendelse af grunden.

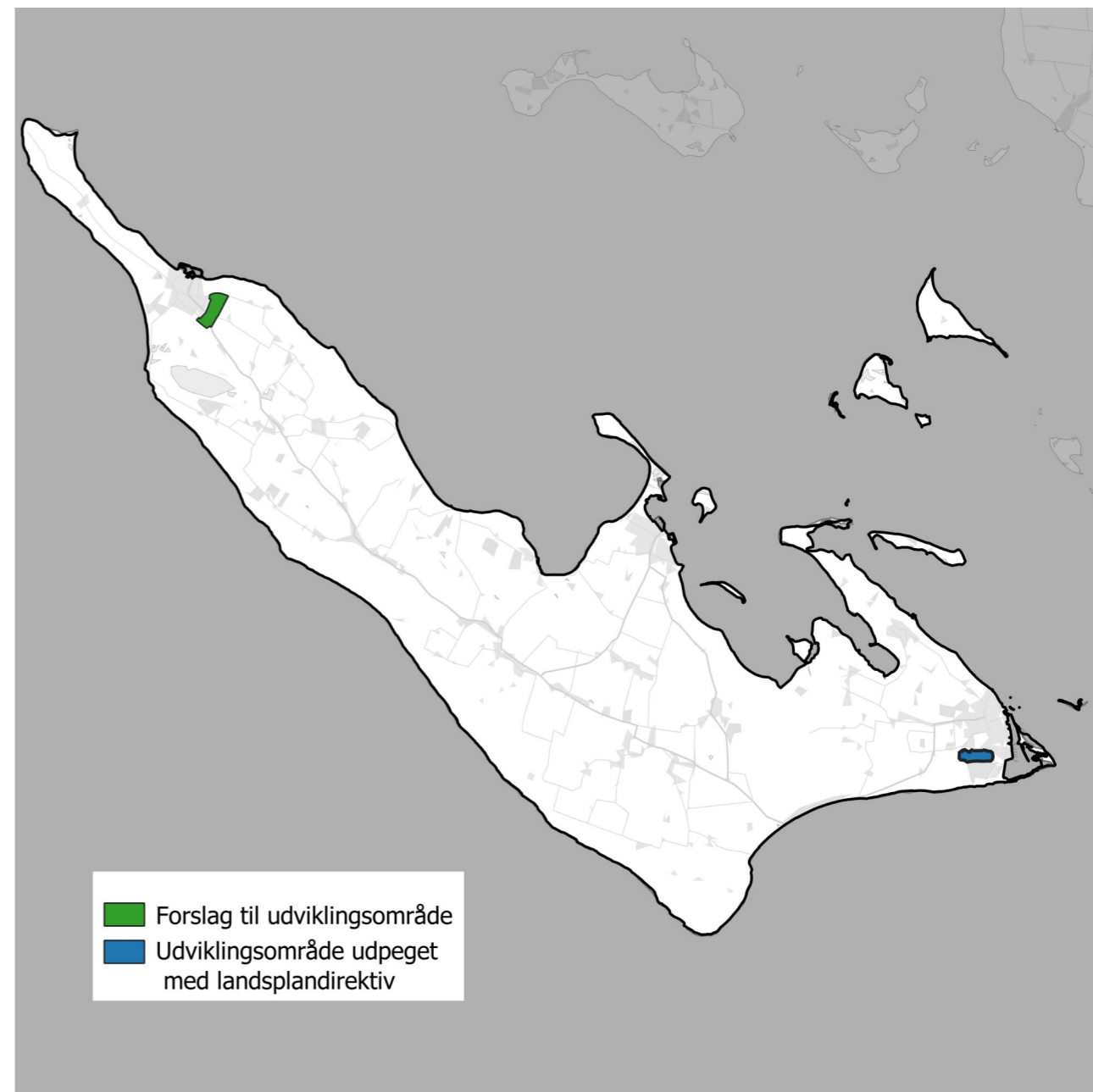
Retningslinjerne for bykvalitet er nye.



2.6 Retningslinje - Støj

- A. Der må ikke placeres ny støjfølsom arealanvendelse indenfor de på kortet viste støjkonsekvensområder for virksomheder, før der er foretaget en nøjere vurdering af mulighederne for at overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser samt de økonomiske konsekvenser herved.
- B. Ved lokalplanlægning for nye støjfølsomme områder skal der redegøres for støjforholdene i naboområderne, og de foranstaltninger, der er nødvendige for at overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. Se i øvrigt retningslinjer for erhverv og støjende fritidsaktiviteter.

Retningslinje A for støj er flyttet fra retningslinjer om erhvervslokalisering.



2.7 Retningslinje - Udviklingsområder

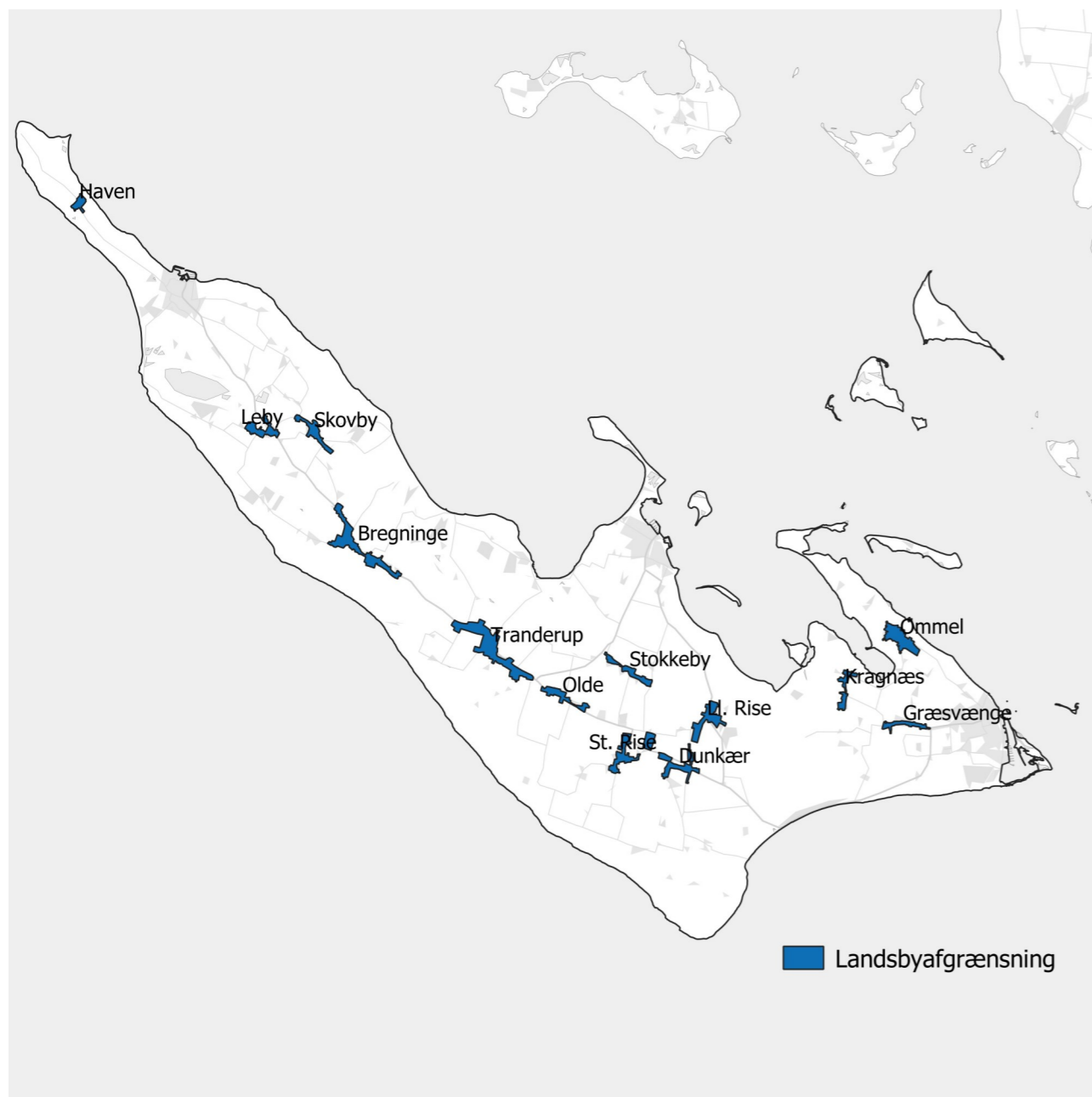
I et udviklingsområde, kan der f.eks. bygges i større højder end de 8,5 m der som udgangspunkt er den maksimale bygningshøjde inden for kystnærhedszonen.

- A. Udviklingsområdet udpeget ved Egehovedskoven Marstal fastholdes.
- B. Hvis der planlægges for byggeri eller aktiviteter i området, der ligger ud over hvad man kan etablere uden særlig tilladelse i Kystnærhedszonen, skal der udarbejdes en masterplan for området. Udvikling der ligger inden for, hvad der kan rummes inden for Kystnærhedszonen, kan gennemføres med udarbejdelse af lokalplan og eventuelt kommuneplantillæg.
- C. Kommunalbestyrelsen vil ved næste ansøgningsrunde søge om at Sø.BI2 ved Søby udlægges til udviklingsområde.

Retningslinjen er ny.

3.0 Retningslinjer for landsbyudvikling





3.1 Retningslinjer - Byggeri i landsbyer og samlede bebyggelser

- I landzone kræver det landzonetilladelse at foretage udstykning, opføre ny bebyggelse eller foretage ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.
- Som udgangspunkt kan der ikke opføres nye boliger i landzone uden for landsbyafgrænsningerne. Landsbyafgrænsningerne kan ses på kortet ovenfor. Nye boliger skal i videst muligt omfang opføres inden for områder, der er udlagt til byudvikling.
- Der kan gives tilladelse til huludfyldning i samlede bebyggelser. Ved vurdering af ansøgning om tilladelse vægtes det ønskede byggeris sammenhæng med den omkringliggende bebyggelse, kulturmiljø, landskab og øvrige bevaringsinteresser.
- I afgrænsede landsbyer kan der, under respekt for kulturmiljøer, kirkeomgivelser og øvrige bevaringsinteresser, planlægges for begrænset byggeri til helårsboliger, der understøtter livet i landsbyen og sigter mod afrunding og udfyldning af landsbyen. Der skal tages hensyn til eksisterende erhvervsvirksomheder, herunder jordbrugserhvervets mulighed for fortsat drift. Endvidere skal

Bestemmelserne er udvidet i forhold til Kommuneplan 2009-2021.

Planmæssige hensyn kan f.eks. være at den oprindelige bolig ligger meget tæt på vejen, eller på anden måde uhensigtsmæssigt i forhold til ejendommens indretning og drift. Boliger kan ikke flyttes uden for landsbyafgrænsningen.

FORSØGSBYGGERI I LANDZONE

- Forsøgsbyggeri skal i videst muligt omfang opføres i byområde.
- Forsøgsbyggeri tillades kun i meget begrænset omfang og hvor det kan leve op til følgende:
 - Området er udlagt til formålet i en landzonelokalplan.
 - Formålet med forsøgsbyggeriet er at afprøve nye bo- og byggeformer.
 - Forsøgsbyggeri skal etableres i tilknytning til en afgrænset landsby eller, hvis der er et særligt beliggenhedskrav, ved anden samlet bebyggelse.
 - Forsøgsbyggeri må ikke tilsidesætte væsentlige naturmæssige, kulturhistoriske, landskabelige, rekreative, miljømæssige og landbrugsmæssige interesser eller andre forhold, som planlovens landzoneregler sigter på at varetage.
 - Forsøgsbyggeri skal respektere den landsby eller samlede bebyggelses særlige karakter og områdets kulturhistoriske træk, herunder byggeskik, terrænmæssige forhold og udstykningsmønstre.
 - Bebyggelsen skal tilpasses området i overensstemmelse med beskrivelserne i kommunens landskabskarakterkortlægning.
 - Bebyggelsen skal mod det åbne land fremstå som en afgrænset helhed.

3.2 Retningslinjer - Strategisk planlægning for landsbyer

- Ved udarbejdelse af strategier og planer for landsbyerne, skal brugere og borgere søges inddraget i processen.
- De stedlige kvaliteter og planer, der berører landsbyerne skal

Forsøgsbyggeri er tilføjet til retningslinjen. Bestemmelserne om forsøgsbyggeri gælder også etablering af områder til Tiny Houses mv.

der tages hensyn til jordbrugserhvervets mulighed for fortsat drift. Endvidere skal der tages hensyn til særligt værdifulde landskaber og til det omgivende landskab. I områder, der er udpeget som kulturmiljøer, skal der tages vidtgående hensyn til de kulturhistoriske værdier, som ligger til grund for udpegningen.

- Ved udskiftning af eksisterende bolig, skal den nye bolig så vidt muligt placeres på samme sted som den gamle, med mindre der planmæssige hensyn, der tale imod dette. Boliger skal fortrinsvis placeres i tilknytning til eksisterende vejadgang. Der skal skabes helhed mellem det nye hus og den eksisterende bebyggelse, og eksisterende bevaringsværdig beplantning skal så vidt muligt fastholdes.
- Nye stuehuse bør opføres med respekt for de omkringliggende bebyggelse, kulturmiljø, landskab og øvrige bevaringsinteresser. Når der er særlige bevaringsværdier ea. der taler for det, bør nye stuehuse bør opføres således de stilmæssigt svarer til den omkringliggende bebyggelse.
- Indretning af boliger i eksisterende bygninger, som enten er fredede eller udpeget som bevaringsværdige, kræver tilladelse fra Kommunalbestyrelsen.
- Ved tilbygning til eksisterende boliger, bør tilbygningen udføres med respekt for det eksisterende hus.



er nødvendige for plejen af området. Som f.eks. læskure til dyr mv. Eller mindre rekreative anlæg som f.eks. shelters.

- C. Forfaldne huse, kan nedrives og erstattes med nye bygninger med ændret placering, størrelse og udformning inden for afgrænsningen.
- D. Der kan bygges nye boliger og etableres erhverv i overensstemmelse med kommuneplanrammerne for Bregninge.

kortlægges.

- C. I arbejdet med udviklingen af de ærøske landsbyer vægtes, at landsbyerne er forskellige. De tiltrækker forskellige typer af beboere, og deres videre udvikling kræver forskellige tiltag.
- D. Videre arbejde med den strategiske udvikling skal se på hvor landsbyerne i hvert opland supplerer hinanden. Om der er tiltag, der kan være med til at løfte hele oplandet. Det kan f.eks. være funktioner, der endnu ikke findes i nogen af landsbyerne.
- E. Strategier for landsbyudvikling skal både kunne bruges som pejlemærker for fremtidige investeringer, men også kunne revideres, efterhånden som tiderne skifter.

Retningslinjen for strategisk planlægning for landsbyer er ny. Krav om retningslinjen er fastsat i Planloven i revision efter seneste KP.

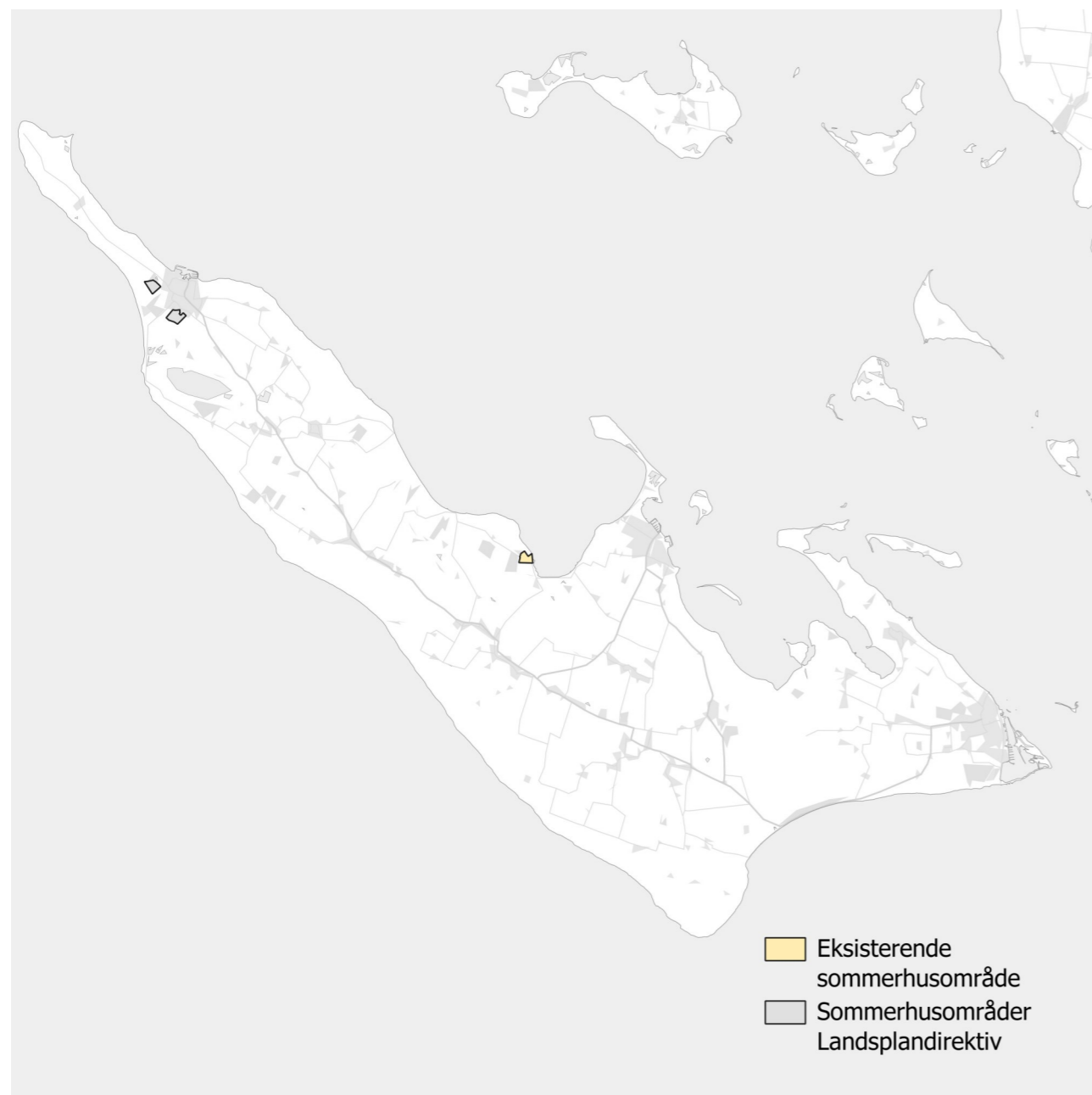
3.3 Retningslinje - Omdannelseslandsbyer

- A. Der udpeges en omdannelseslandsby i Bregninge. Afgrænsningen består af kommuneplanrammerne omkring selve Bregninge By.
- B. I Kommuneplanrammer, der udlægger områder til rekreativ anvendelse, kan der alene gives tilladelse til mindre bygninger, der

Kommuneplanrammen om omdannelseslandsbyer er ny, da det er indarbejdelse af ny lovgivning.

4.0 Retningslinjer for sommerhusområder





4.0 Retningslinjer - Sommerhusområder

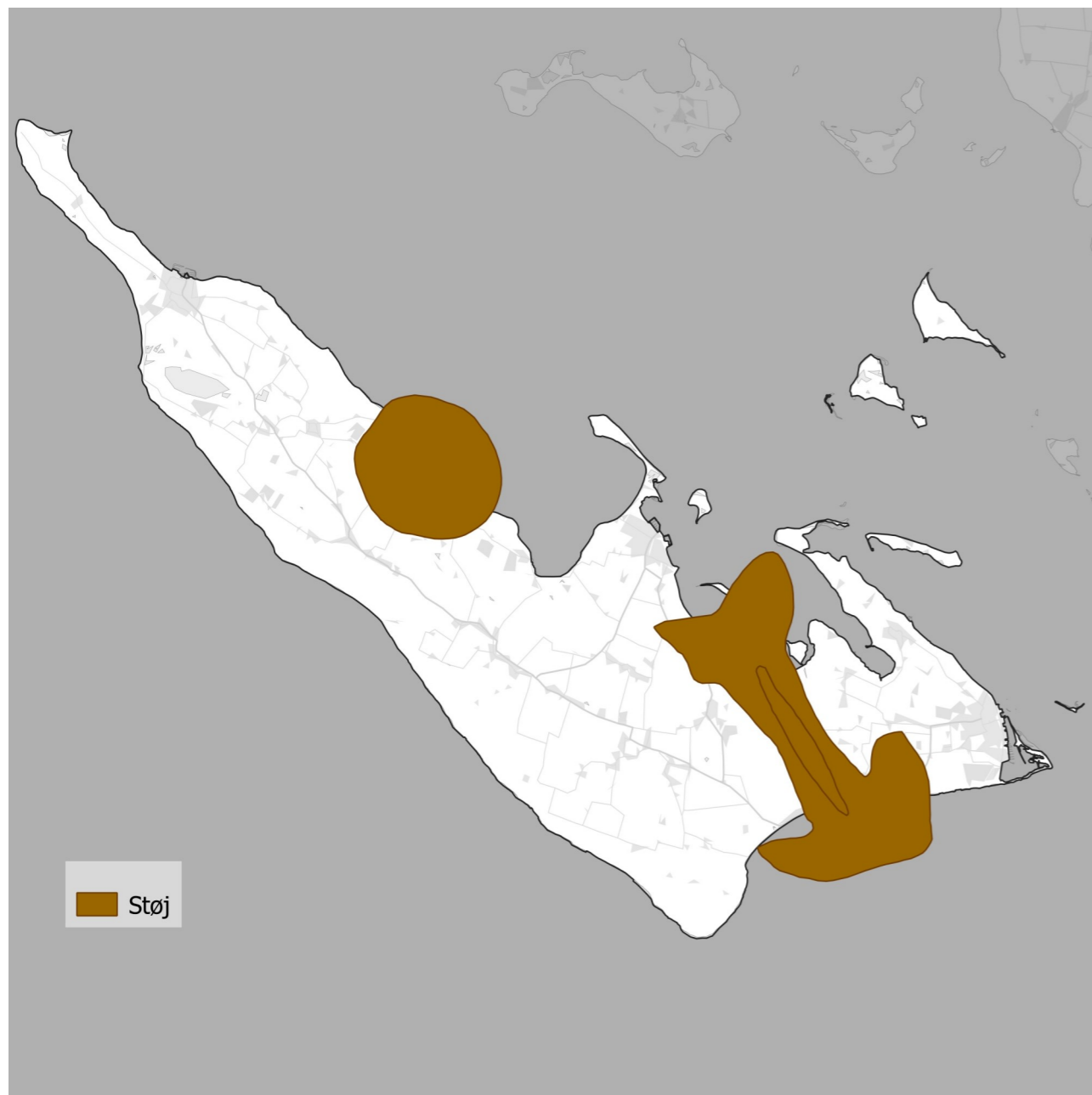
- A. Der kan kun planlægges for nye sommerhusområder i overensstemmelse med de muligheder, der fremgår af Miljøministeriets landsplandirektiver om udvidelse af sommerhusområder i den kystnære zone.
- B. Sommerhusområder skal anvendes til sommerhusbebyggelse og anden rekreativ anvendelse.
- C. Ændringer i det eksisterende sommerhusområder og ved etablering af nye sommerhusområde skal ske med udgangspunkt i kvalitet, tilpasning til naturen og sikring af, at eksisterende offentlig adgang til naturen ikke afskæres.
- D. Ved udarbejdelse af lokalplaner for sommerhusområder, skal der stilles krav til belægningsgraden af grundene og anvendte materialer med henblik på, at regnvand kan nedsives og forsinkes på grunden eller i et fælles anlæg.
- E. Klimatilpasning og mulighed for CO₂-reducerende tiltag skal medtænkes ved udarbejdelsen af lokalplaner for sommerhusområder.

Retningslinjen er ny.

- F. Grunde i sommerhusområder skal mindst være 1.200 m².
- G. Sommerhusområderne skal udvikles som attraktive ferie- og fritidsområder. I planlægningen for områderne skal offentlighedens adgang til naturen og landskabet sikres og udbygges, til gavn for både borgere og turister
- H. I sommerhusområder skal der udlægges fællesområder. Disse må ikke bebygges. Det samme gælder for eksisterende fællesområder i Borgnæs. Fællesarealer både infrastruktur som f.eks. areal til veje, stier, anlæg til affaldssortering / håndtering mv. og områder der bruges til fælles friarealer, beplantning mv.

5.0 Retningslinjer for Kultur- og fritidsaktiviteter





5.1 Retningslinjer - Fysiske rammer for forenings- og fritidsliv

- A. Der udlægges ikke yderligere arealer til fritidsanlæg i byerne.
- B. Bymiljøerne skal udvikles, så de opmuntrer og fremmer det sociale og kulturelle liv.
- C. Med flere af sportshallerne og banerne placeret i udkanten af byen, skal der arbejdes for at fastholde og forbedre adgangen til banerne ved fastholdelse af eksisterende stier eller etablering af nye stier. Dette gælder særligt ved etablering af nye boligområder.

5.2 Retningslinjer - Støjende fritidsaktiviteter

- A. Der udlægges ikke vandarealer til jetski og vandscootere.
- B. Nær de eksisterende baner må der ikke udlægges arealer til støjfølsomme formål indenfor de på kortet viste dokumenterede støjkonsekvensområder. Inden for de tilnærmede konsekvensområder må disse arealer udlægges, såfremt Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes.

Retningslinjen vedr. støjende fritidsaktiviteter er overført fra KP 2009. C er tilpasset, D er ny.

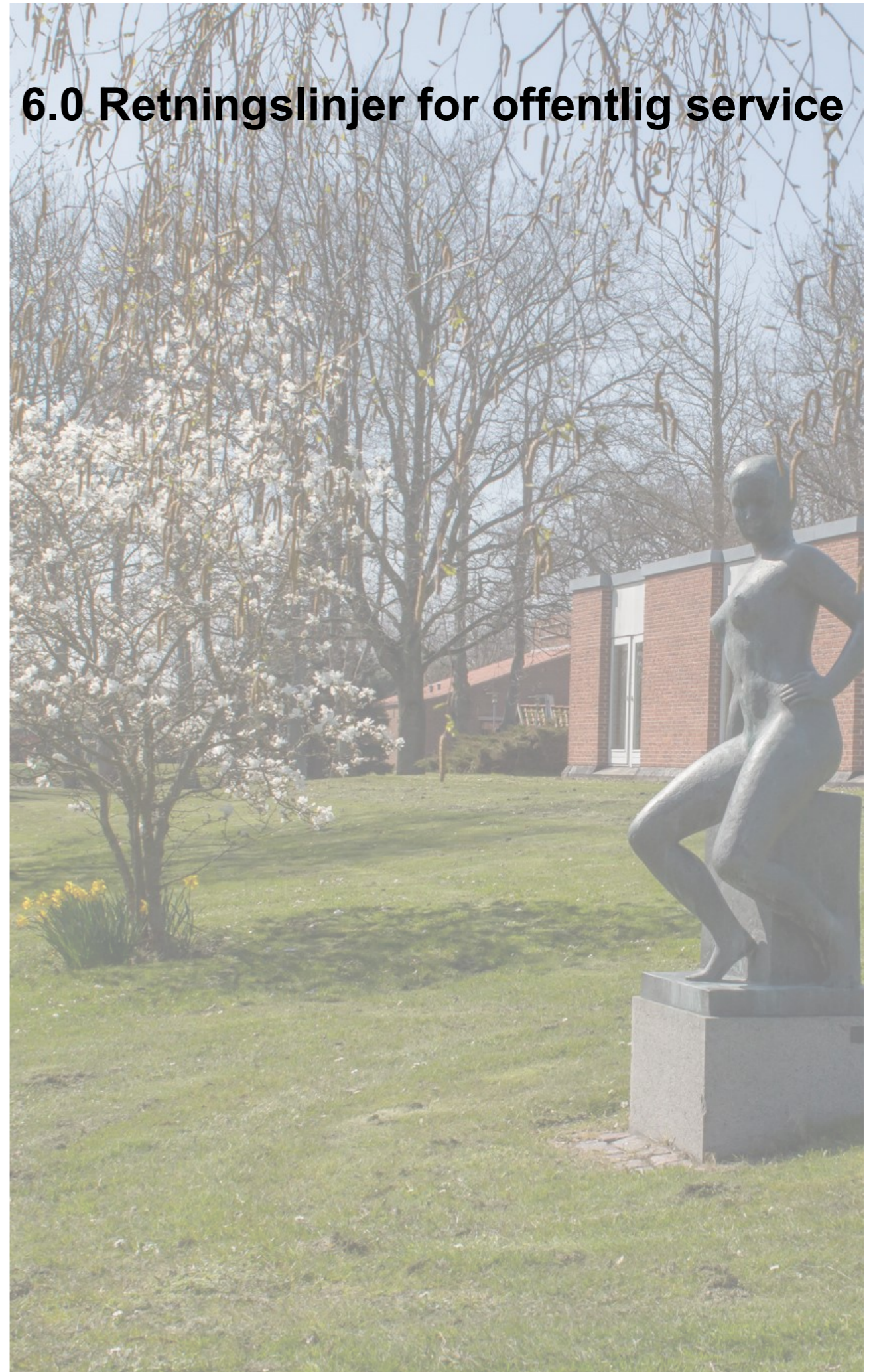
Kortet viser både konsekvensområde omkring støjende fritidsaktivitet og flyvepladsen.

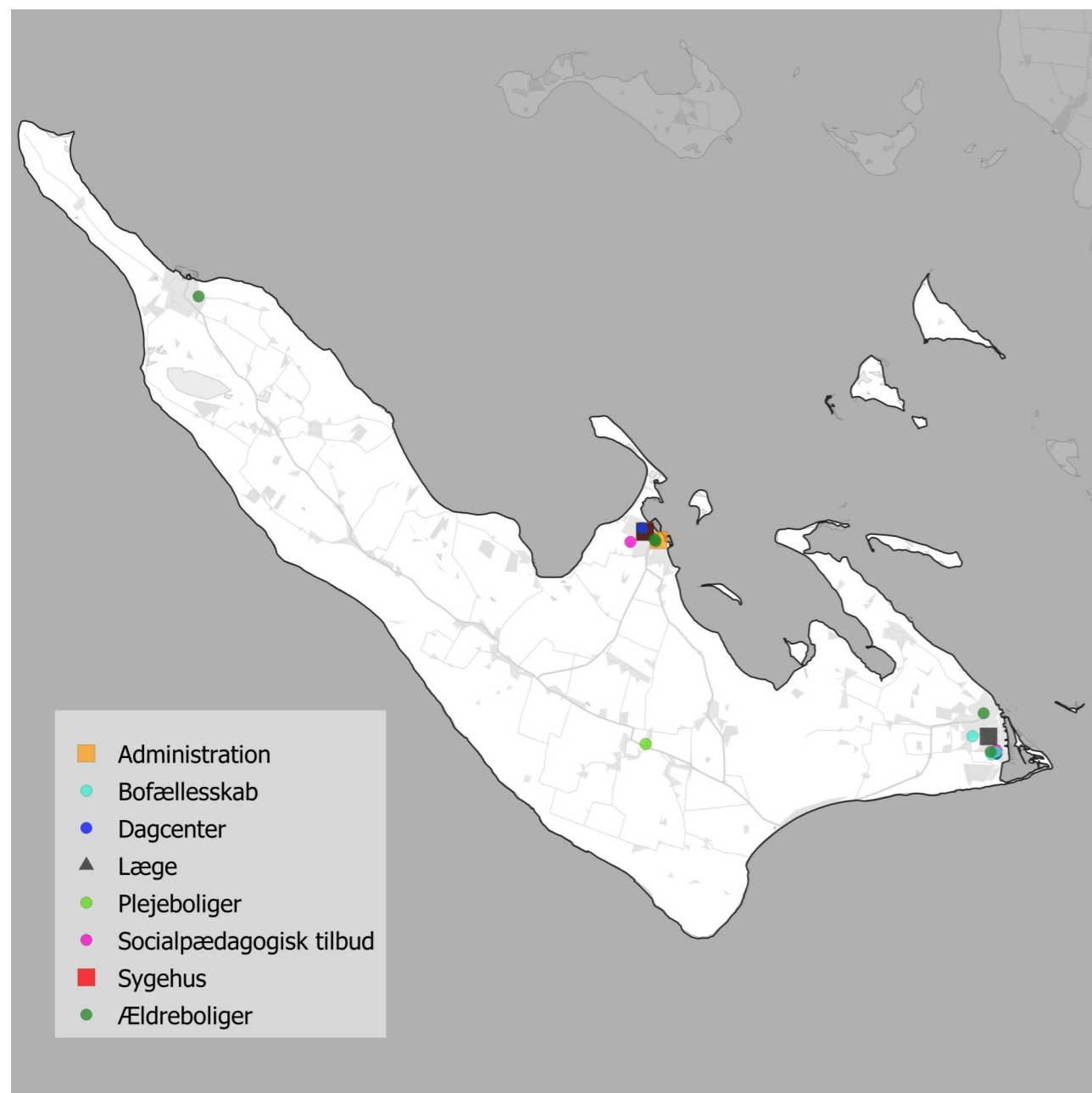
- C. Placering af støjende fritidsanlæg skal ske på baggrund af lokalplanlægning og under hensyntagen til en samlet planlægningsmæssig vurdering.
- D. Ved placering af støjende fritidsanlæg skal Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj overholdes.
- E. Nye støjende fritidsanlæg kan som hovedregel kun etableres, såfremt der herved ud fra en samlet vurdering sker en miljømæssig forbedring, f. eks. i forbindelse med sammenlægninger og eller flytninger af anlæg

5.3 Retningslinjer - Kolonihaver

- A. Eksisterende kolonihaver skal bevares.
- B. Ved øget efterspørgsel på haver, gives der så vidt muligt mulighed for etablering af midlertidige nyttehaver på uudnyttede arealer.

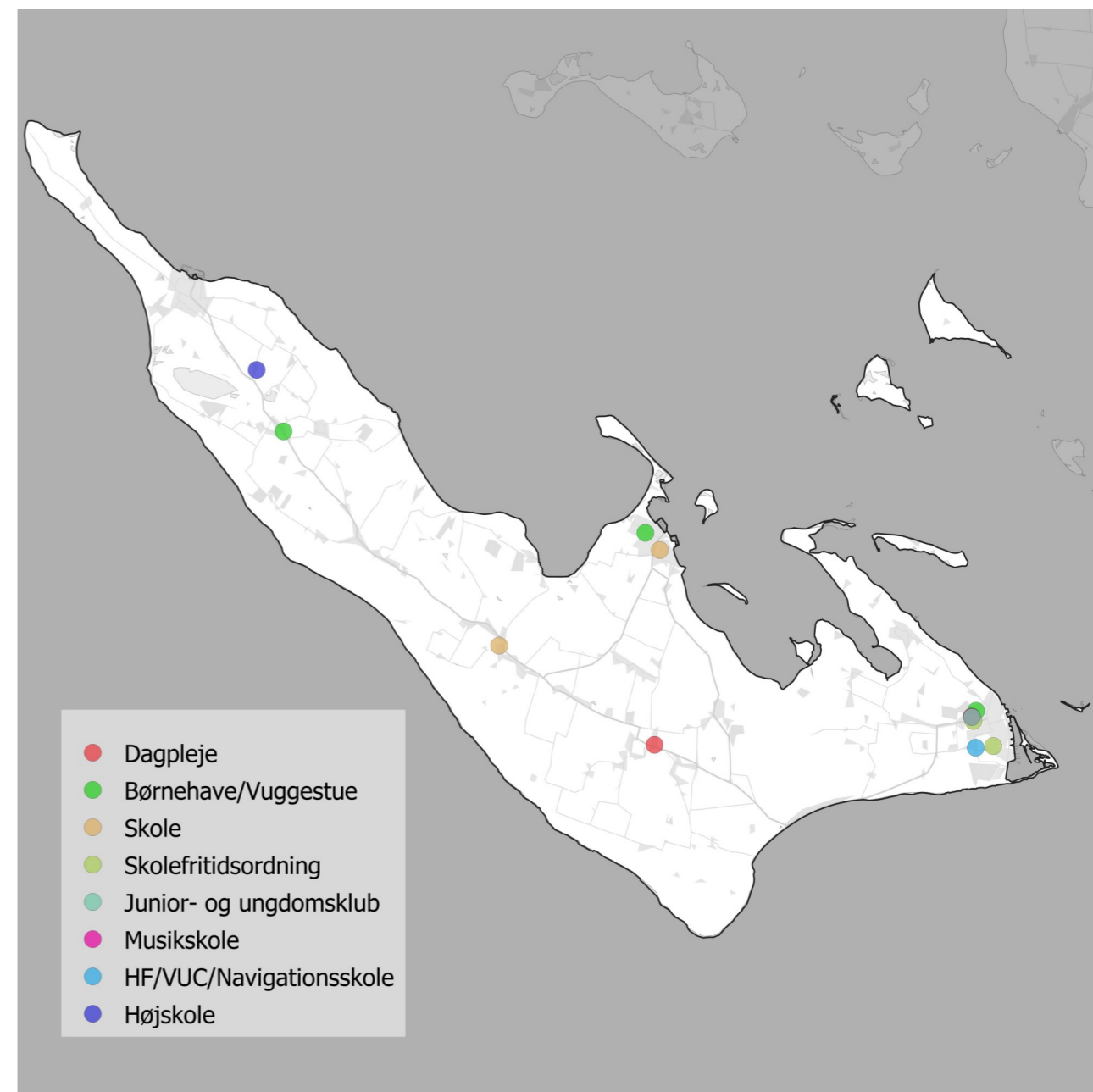
6.0 Retningslinjer for offentlig service





6.1 Retningslinjer - Ældre- og plejeservice, handicap og psykiatri

- A. Der laves ikke yderligere arealreservation til ældreinstitutioner i planperioden.
- 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.



6.2 Retningslinjer - Daginstitutioner, skoler og uddannelse

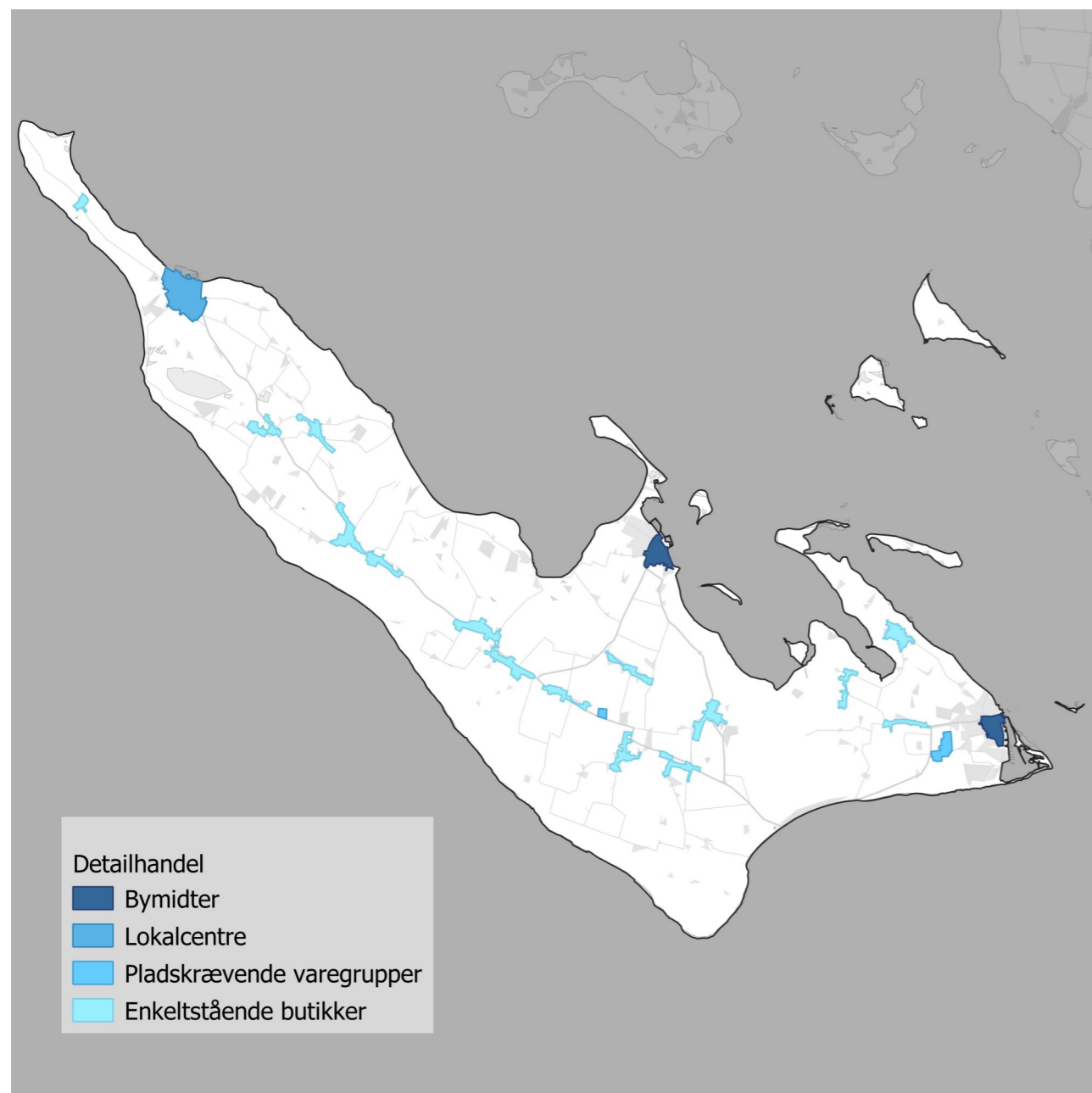
- A. Der laves ikke yderligere arealreservation til børneinstitutioner og folkeskoler i planperioden.

6.3 Retningslinjer - Ungdomsmiljøerne

- A. Planer for udvikling af de fysiske rammer ungdomsmiljøerne, afventer resultatet af arbejdet med helhedsplanen for Marstal.

7.0 Redegørelse for detailhandel





7.0 Retningslinjer - Detailhandel

A. Der er afgrænset bymidter i Marstal og Ærøskøbing. I bymidterne kan der etableres butikker i følgende størrelser:

- Dagligvarebutikker: 3500 m²
- Udvalgswarebutikker: 1000 m²

Det samlede bruttoetageareal til butiksformål i de afgrænsede bymidter, må ikke overstige:

- Marstal bymidte: 9000 m²
- Ærøskøbing bymidte: 7000 m²

B. Inden for bymidteafgrænsningen kan der kun etableres butikker, i overensstemmelse med kommuneplanrammen og lokalplanen.

C. Søby er udpeget som lokalcenter med mulighed for dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker. Der kan etableres butikker op til følgende størrelser:

- Dagligvarebutikker: 1200 m²
- Udvalgswarebutikker: 1500 m²

Retningslinjen er opdateret i forhold til KP2009. Blandt andet udpeges Søby som lokalcenter.

D. Butikker til særligt pladskrævende varer, kan etableres i erhvervsområdet ved Marstal og Rise. Størrelsen af den enkelte butik må ikke overstige 5.000 m². Inden for kommuneplanrammen Ma.E3 kan der etableres 12.000 m² butikker til særlige pladskrævende varegrupper.

E. Inden for landsbyudpegningerne i det åbne land, kan der etableres enkeltstående butikker, der alene tjener til områdets daglige forsyning. Maksimal størrelse for dagligvarebutikker er 500 m². Som udgangspunkt skal der være mindst 500 m mellem enkeltstående dagligvarebutikker og henholdsvis afgrænsede bymidter, bydelscentre, lokalcentre, og områder til særlig pladskrævende varer. Den maksimale størrelse for udvalgswarebutikker er 250 m².

F. I det åbne land kan butikker i tilknytning til erhverv med salg af egne produkter maksimalt have en størrelse på 250 m². Størrelsen gælder både for udvalgsvarer og dagligvarer.

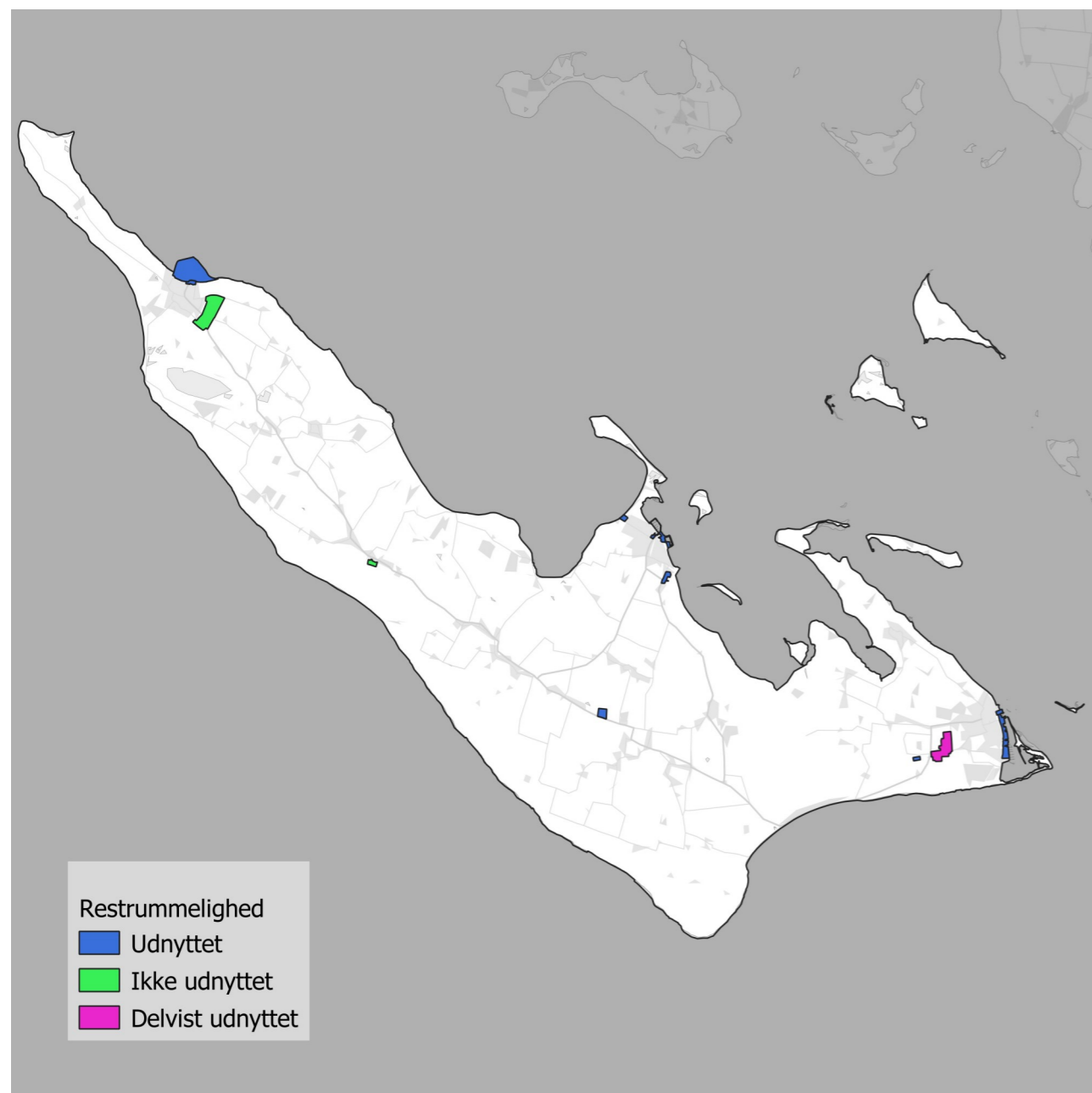
G. Enkeltstående butikker i byzone, der i kommuneplanrammen er udlagt til blandet bolig- og erhverv, og ikke er en del af bymidten kan maksimalt etableres i størrelsen 500 m² for dagligvarer og 100 m² for udvalgsvarer. For dagligvarebutikker gælder, at der skal være mindst 500 m fra bymidte til butikken, og butikkerne imellem.

H. For butikker til salg af egne produkter i tilknytning til erhverv i områder til blandet bolig- og erhverv gælder at butiksarealet skal være mindre end produktionsarealet. Uanset produktionsarealets størrelse må butiksarealet ikke overstige 100 m² for hhv. dagligvarer og udvalgsvarer.

I. For butikker til salg af egne produkter i tilknytning til erhverv i erhvervsområder gælder at butiksarealet skal være mindre end produktionsarealet. Uanset produktionsarealets størrelse må butiksarealet ikke overstige 250 m² for hhv. dagligvarer og udvalgsvarer.

8.0 Redegørelse for erhverv





8.1 Retningslinjer - Erhvervsudvikling

- A. Der udlægges ikke nye erhvervsområder i Ærøskøbing og Marstal.
- B. Der kan opføres erhvervsbebyggelse i Søby indenfor det område, der er udpeget til blandet bolig og erhvervsområde. Ved udlæg af arealer til erhvervsformål skal det fastlægges, hvilke virksomhedstyper, der under hensyn til omgivelsernes følsomhed, kan placeres i området,
- C. I Marstal skal virksomheder uden tilknytning til havnen, fortrinsvis placeres i erhvervsområdet vest for Marstal by.
- D. Etablering af ferie- og fritidsanlæg og tilsvarende erhverv skal ske i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for turisme.



8.2 Retningslinjer - Erhvervslokalisering

- A. Der må ikke etableres nye fremstillings- og håndværksvirksomheder, som belaster omgivelserne med forurening eller trafik, i byernes centerområder. Dette gælder også for eventuelle tiloversblevne bygninger fra udflyttede virksomheder.
- B. Ved udlæg af arealer til erhvervsformål skal der sikres en passende afstand til eksisterende og planlagt støjfølsom arealanvendelse, så virksomheder i erhvervsområdet kan overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser ved disse arealer. Desuden skal det ved udlæg af nye støjfølsomme arealanvendelser sikres, at der fastlægges nødvendig afstand til eksisterende og planlagte erhvervsarealer, så Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes. Såfremt der i forbindelse med arealudlæg forventes problemer med luft- og lugtforurening, skal der redegøres for problemet og hvordan det forventes løst. Der skal således tilstræbes en forebyggelse af luft- og lugtforureningsproblemer.
- C. Ved udlæg af arealer til erhvervsformål skal det fastlægges, hvilke virksomhedstyper, der under hensyn til omgivelsernes følsomhed, kan placeres i det nye område.

Retningslinjerne er overført fra KP2009.

- D. Der kan ske udlæg af arealer til blandede formål (bolig og erhverv). Der må i sådanne områder alene placeres mindre værksteds-, lager-, kontor- og servicevirksomhed, som ikke belaster de omliggende boliger med nævneværdige gener.
- E. Ved udlæg af arealer til egentlige erhvervs- og industriområder skal det præciseres, hvorvidt der kan indrettes overnatningsmuligheder i tilknytning til virksomhederne i området. Såfremt der tillades mulighed for overnatning i tilknytning til virksomhederne, skal det fremgå, at tilladelse kun kan gives, hvis det kan dokumenteres, at virksomhedens forsvarlige drift kræver, at der udenfor normal arbejdstid er en person tilstede i virksomhedens umiddelbare nærhed.

OMRÅDER TIL PRODUKTIONSVIRKSOMHEDER

- F. Søby Værft udpeges til erhvervsområde til produktionsvirksomheder.

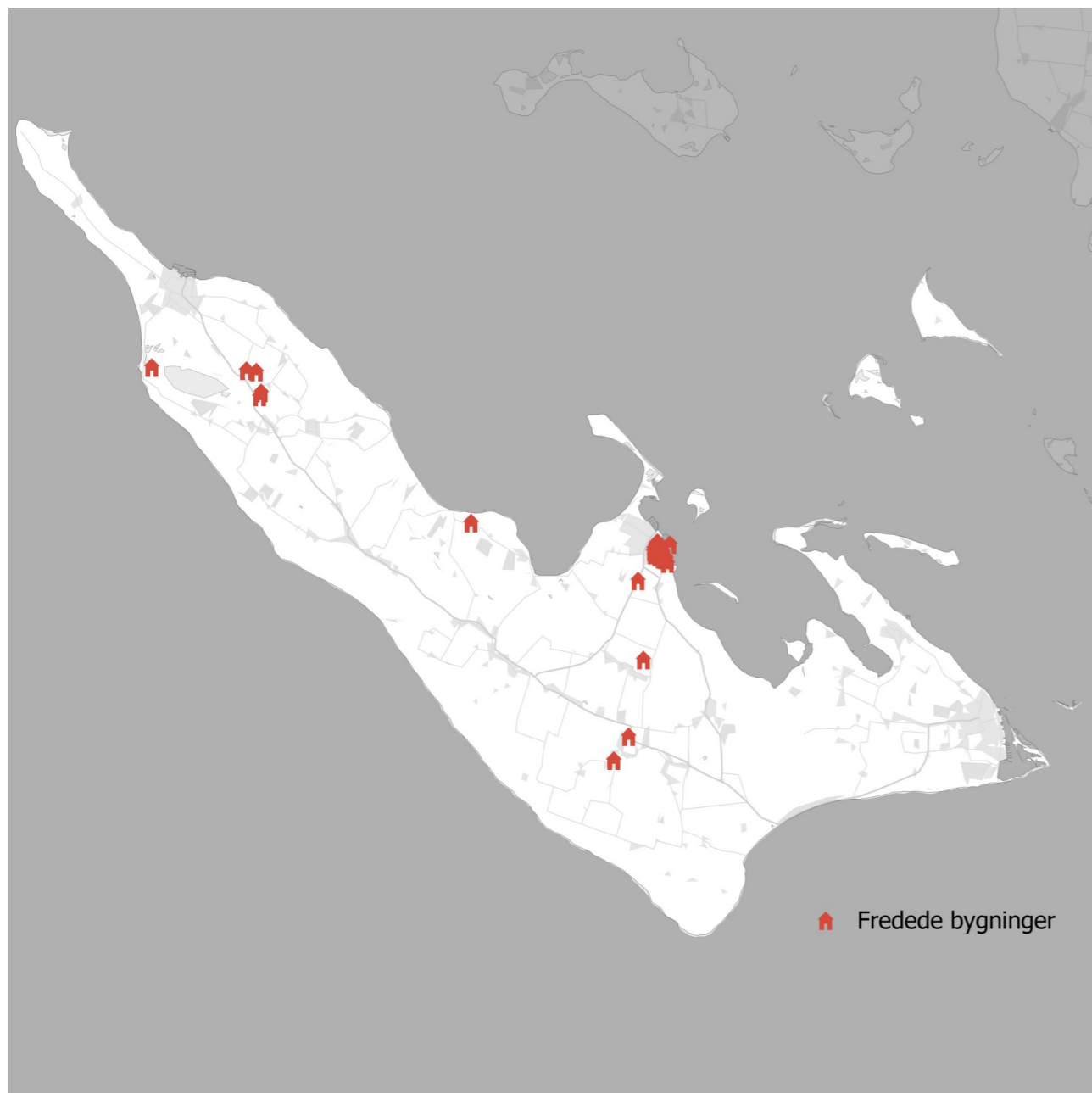
KONSEKVENSSOMRÅDER OMKRING PRODUKTIONSVIRKSOMHEDER

- G. Som konsekvens af udpegningen af Søby Værft som erhvervsområde til produktionsvirksomhed udlægges et konsekvensområde med en fast grænse på 500 m.
- H. Konsekvensområdet kan tilpasses. Ved tilpasning tages der udgangspunkt i Søby Værfts miljøvilkår og udviklingsbehov. Tilpasning vil typisk ske i forbindelse med en kommuneplanrevision eller ved ønske om ændret anvendelse af et areal inden for konsekvensområdet.

VIRKSOMHEDER MED SÆRLIGE BELIGGENHEDSKRAV

- I. Udpegning af arealer til virksomheder mv., hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles særlige beliggenhedskrav, skal ske på baggrund af en konkret vurdering af omgivelsernes miljøfølsomhed
- J. Ved udlæg af arealer til transportkrævende erhverv skal der lægges betydelig vægt på at lokalisere disse tæt på det overordnede og bæredygtige vejnet.
- K. Der kan kun placeres stærkt vandforbrugende virksomheder på Ærø, hvis der arbejdes med vandbesparende tiltag som recirkulation af vand.
- L. Udledning af spildevand fra særligt forurenende erhverv skal i videst muligt omfang søges begrænset ved anvendelse af rene teknologi og vandbesparende foranstaltninger, dernæst via rensning ved kilden.
- M. Risikovirksomheder må ikke etableres hvis afstanden til eksisterende risikofølsom arealanvendelse er mindre end 500 m, med mindre det er vurderet, at risikoforholdene kan betragtes som acceptable. Omkring risikovirksomhederne udlægges konsekvensområder på i udgangspunktet 500 m. Ændring af konsekvensområderne må bero på en konkret risikovurdering. Indenfor konsekvensområderne må der ikke etableres risikofølsom arealanvendelse, medmindre det er vurderet, at risikoforholdene kan betragtes som acceptable.

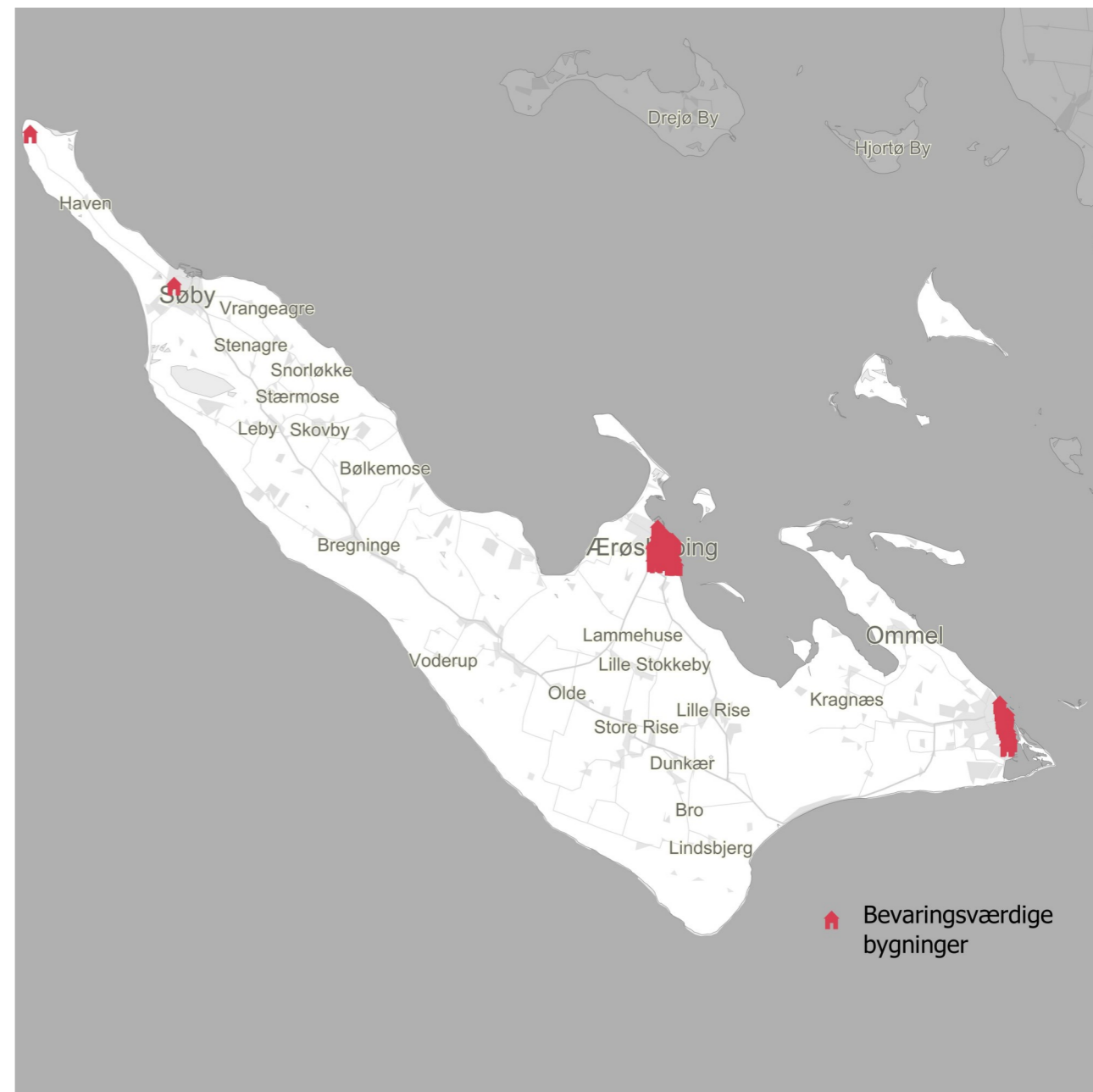




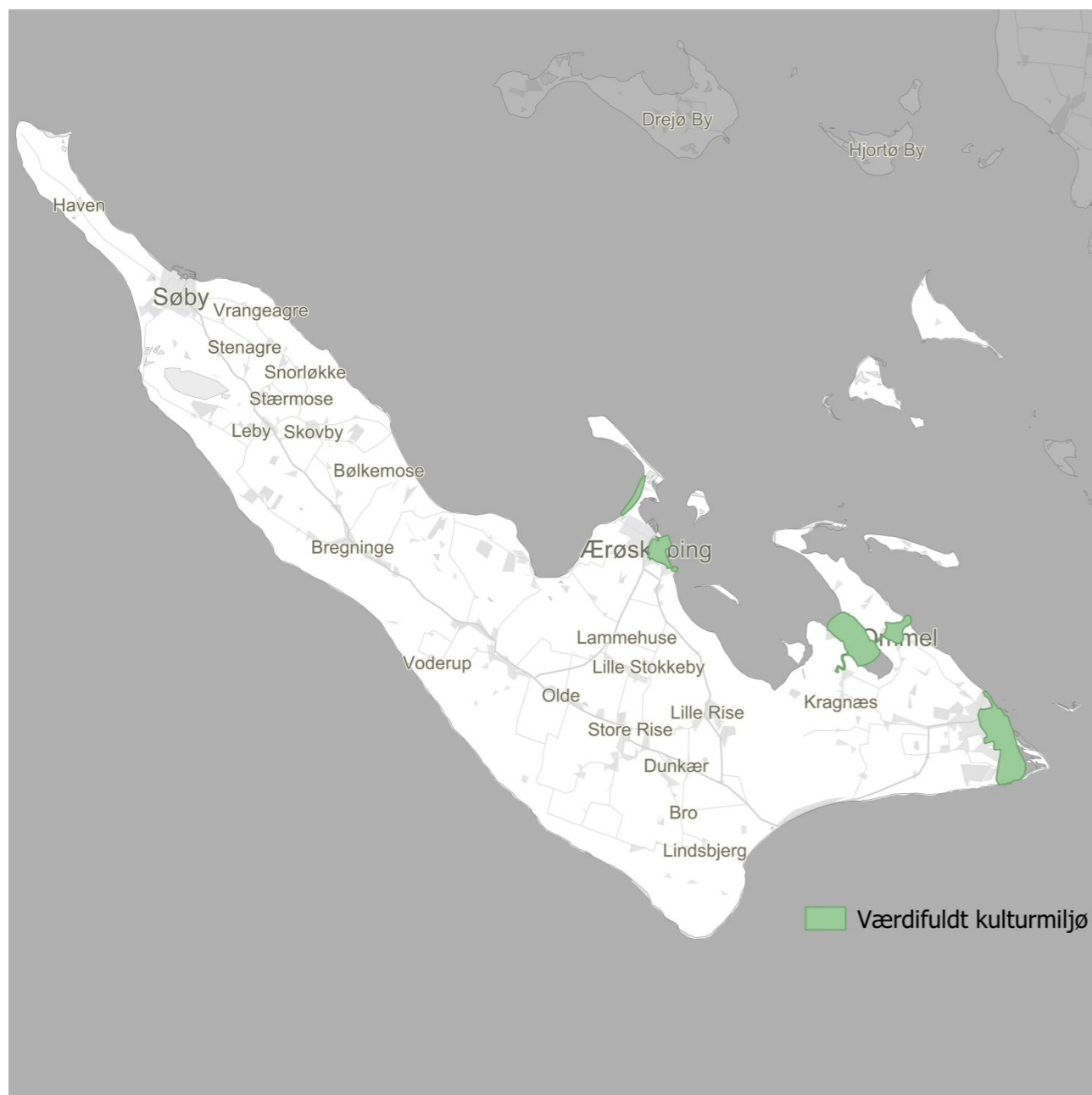
9.1 Retningslinjer - Fredede og bevaringsværdige bygninger

- A. Bygninger der er fredede eller registreret med SAVE-Værdi på 1 til 4 er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen. Fredede bygninger er vist på kortet ovenfor. Bygninger med bevaringsværdi på 1-4 er vist på kortet på næste side.
- B. Bevaringsværdige bygninger skal som hovedregel sikres en fortsat høj kulturhistorisk og/eller arkitektonisk bevaringsværdi, dette kan bl.a. ske gennem lokalplanlægning og administration af øvrig lovgivning.
- C. Ombygning og tilbygning til bevaringsværdige bygninger skal udformes i respekt for bygningernes arkitektur og den helhed, som bygningerne indgår i.
- D. Nybyggeri nær bevaringsværdige bygninger i by- og landzone skal tilpasses den sammenhæng, som byggeriet indgår i med respekt for den lokale byggeskik.
- E. Ved nybyggeri i det åbne land, skal bygningernes arkitektur tilpasses landsbymiljøet det måtte indgå i, samt placeres så det indpasser sig i landskabet, og følger anbefalingerne i landskabs-

Bestemmelsen er udvidet ifht. den tilsvarende bestemmelse i Kommuneplan 2009.



karakterkortlægning for Ærø Kommune.



9.2 Retningslinjer - Kystkulturmiljøer i byerne

A. I de særligt bevaringsværdige kystkulturmiljøer, jf. kortet ovenfor, må der for områder i landzone alene meddeles tilladelse til og planlægges for aktiviteter, herunder bebyggelse og anlæg såfremt

- Der er tale om aktiviteter af ganske ubetydeligt omfang og,
- såfremt de pågældende beskyttelsesinteresser ikke herved tilsidesættes ¹⁾.

1) I det omfang udvidelse af eksisterende samt etablering og placering af nye driftsbygninger til jordbrugserhvervene kræver zone-tilladelse eller planlægning, er dette byggeri også omfattet af retningslinjen.

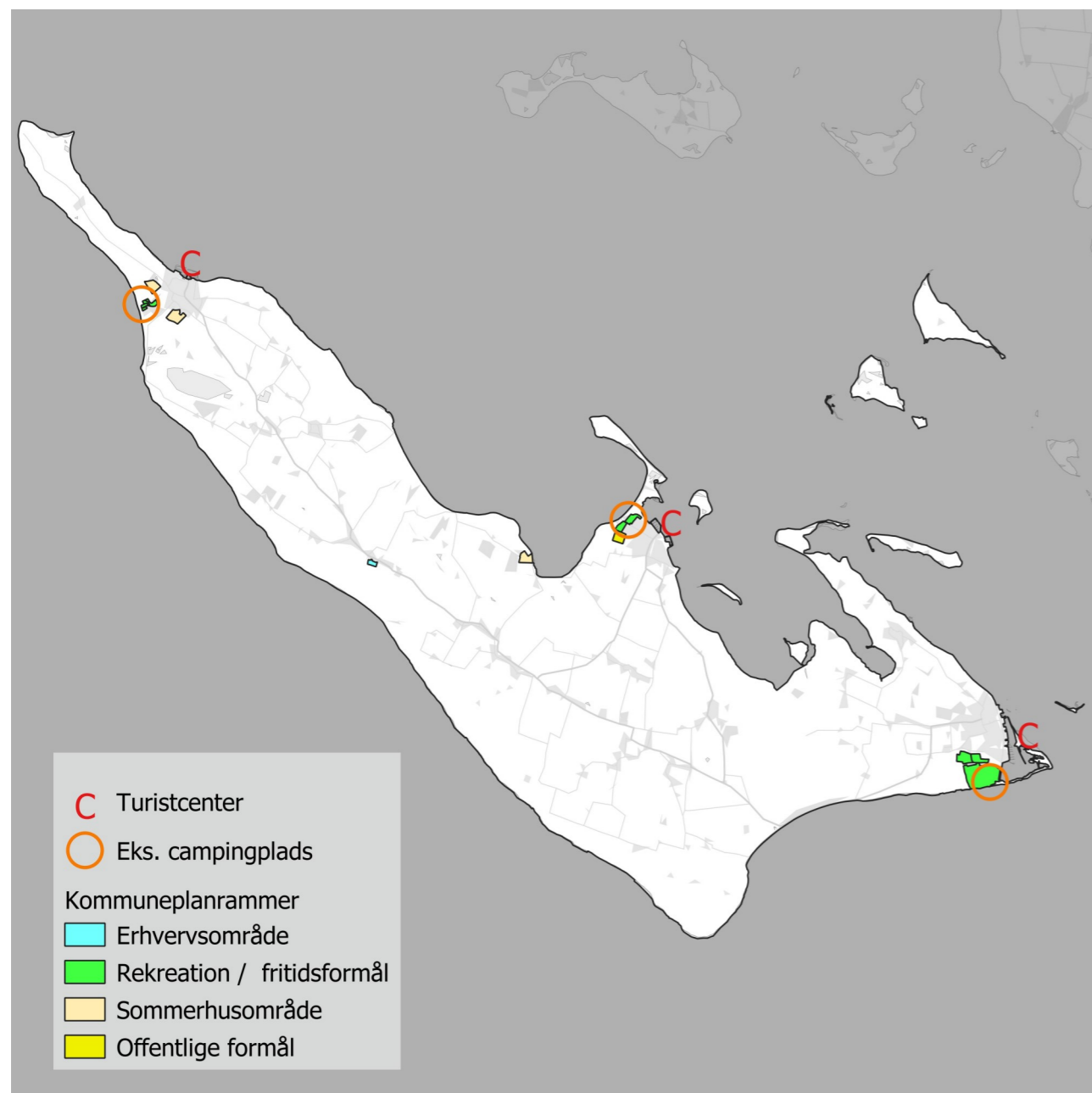
For områder, der allerede ligger i byzone, skal der ved fornyet planlægning tillægges de kulturhistoriske interesser høj prioritet.

Placering af anlæg m.v., der i øvrigt fremgår af gældende kommuneplan, kan dog realiseres.

Kommuneplanrammen er videreført fra KP2009

10.0 Retningslinjer for turisme





10.0, 10.2, 10.3, 10.7 - Retningslinje for Turisme

- A. Planlægningsmuligheder, som fremgår af vedtagne kommuneplanrammer eller lokalplaner, kan fortsat realiseres.
- B. Arealer, som i kommuneplaner eller regionplanen er udlagt til denne type af formål kan normalt ikke konverteres til anden anvendelse.
- C. I den kystnære zone kan der i eller i umiddelbar tilknytning til Søby, Ærøskøbing og Marstal udlægges arealer til ferieanlæg med overnatningsmuligheder i overensstemmelse med de generelle retningslinjer for byvækst.
- D. Udvidelser af eksisterende mindre hoteller og kroer, som i dag allerede har en overnatningskapacitet, kan finde sted såfremt dette ikke strider mod nationale eller regionale interesser samt internationale naturbeskyttelsesinteresser). Anlæggene kan i givet fald udvides til en samlet kapacitet på 50 sengepladser pr. anlæg. Udvidelserne kan realiseres på baggrund af landzonelokalplaner for så vidt angår anlæg uden for det regionale bymønster.
- E. Der kan efter sommerhusloven og efter landzonebestemmelser-

*Retningslinjen er videreført fra KP 2009.
Geopark Det Sydfynske Øhav er tilføjet pkt. H.*

ne gives tilladelse til udlejning af op til 10 sengepladser pr. nuværende eller tidligere landbrugsejendom i overflødiggjorte driftsbygninger, herunder også stuehuse uden krav om bopælspligt.

- F. Der må på Ærø ikke etableres 'Sommerlande', 'Vand-/badelande', 'Legelande' og forlystelsesparker, der ikke er i harmoni med natur, landskab og bymæssig bebyggelse. I den kystnære zone kan der i overensstemmelse med de generelle retningslinjer for byvækst planlægges for nye "Sommerlande", "Vand/Badelande", "Aktivitetslande", oplevelsescentre, forlystelsesparker, "Legelande" og lignende anlæg med en stor publikumssøgning i eller i umiddelbar tilknytning til de udpegede turistcentre
- G. Der må ikke etableres yderligere golfbaner på Ærø.
- H. Der skal arbejdes for etablering af oplevelsescentre med udgangspunkt i Ærøs historie, natur og beliggenhed, og Geopark Det Sydfynske Øhav.
- I. Der skal arbejdes for at mindre aktører kan udvikle tilbud til de besøgende turister i form af guidede ture, oplevelser til søs og m.m.
- J. Udnyttelse af nye anlæg og udvidelser af eksisterende anlæg til ferie og fritidsformål, herunder udnyttelse af eksisterende bygningsmasse, kan først ske, når spildevandsafledningen kan foregå miljømæssigt forsvarligt. Spildevandsforholdene skal som hovedregel løses ved afskæring af spildevandet til et kommunalt centralrenseanlæg, ved etablering af samletank med bortkørsel til et kommunalt centralrenseanlæg, ved nedslivningsanlæg eller ved biologiske minirenseanlæg i respekt af den vedtagne målsætning. For anlæg på de små øer skal der som minimum ske en biologisk rensning af spildevandet. Der skal endvidere på øerne etableres ordnede affaldshåndterings og vandforsyningsforhold for nye anlæg til ferie og fritidsformål.

10.4 - Retningslinje for Ferie- og fritidsanlæg

- A. For alle anlæg til ferie- og fritidsformål gælder, at udnyttelse af nye anlæg og udvidelse af eksisterende anlæg til ferie og fritidsformål, herunder udnyttelse af den eksisterende bygningsmasse, først kan ske, når spildevandsafledningen kan foregå miljømæssigt forsvarligt og under overholdelse af recipientkvalitetsplanen for den pågældende recipient. Spildevandsforholdene skal som hovedregel løses ved afskæring af spildevandet til et kommunalt centralrenseanlæg, ved etablering af samletank med bortkørsel til kommunalt centralrenseanlæg, eller ved biologiske minirenseanlæg i respekt af den vedtagne målsætning.
- B. Der skal etableres ordnede affaldshåndteringsforhold ved alle anlæg til ferie- og fritidsformål.
- C. Der skal arbejdes for at skabe en bedre udnyttelse af de eksisterende overnatningssteder.

Retningslinje for ferie- og fritidsanlæg er overført fra KP2009.

10.5 - Retningslinje for Campingpladser

- A. Ved campingpladsformål forstås almindeligt campingpladsudstyr, det vil udover overnatningsenheder sige mindre faciliteter der alene henvender sig til de, der bor på pladsen såsom butik, parkeringsarealer, opholdsrum, legepladser, swimmingpool, tennisbaner, mindre supplerende oplevelsestilbud og tilsvarende mindre anlæg og faciliteter. Med mindre andet udtrykkeligt er anført neden for forudsætter etablering af faciliteter og anlæg, der går ud over det oven for nævnte, særskilt tilvejebringelse af det fornødne planlægningsmæssige grundlag.
- B. Udlæg af arealer til campingpladsformål, som fremgår af vedtagne kommuneplanrammer eller lokalplaner, kan fortsat realiseres.
- C. Arealer, som i kommuneplan er udlagt til denne type af formål kan normalt ikke konverteres til anden anvendelse.
- D. I den kystnære zone kan der i eller i umiddelbar tilknytning til Søby, Ærøskøbing og Marstal udlægges arealer til campingpladsformål, herunder særlige campingpladser for autocampere, i overensstemmelse med de generelle retningslinjer for byvækst.
- E. For campingpladser inden for strandbeskyttelseslinjen gælder at op til 20 % af kapaciteten kan udnyttes til hytteformål.
- F. Op til 30% af kapaciteten på campingpladser, der er beliggende uden for strandbeskyttelseslinjen, udenfor de i kommuneplanen udpegede særlige landskabelige/geologiske og kulturhistoriske beskyttelsesområder, og uden for de udpegede særlige biologiske interesseområder, kan udnyttes til hytteformål.

Retningslinjen for campingpladser er overført fra KP2009. Den er opdateret fsva. Hytter på campingpladser inden for strandbeskyttelseslinjen.