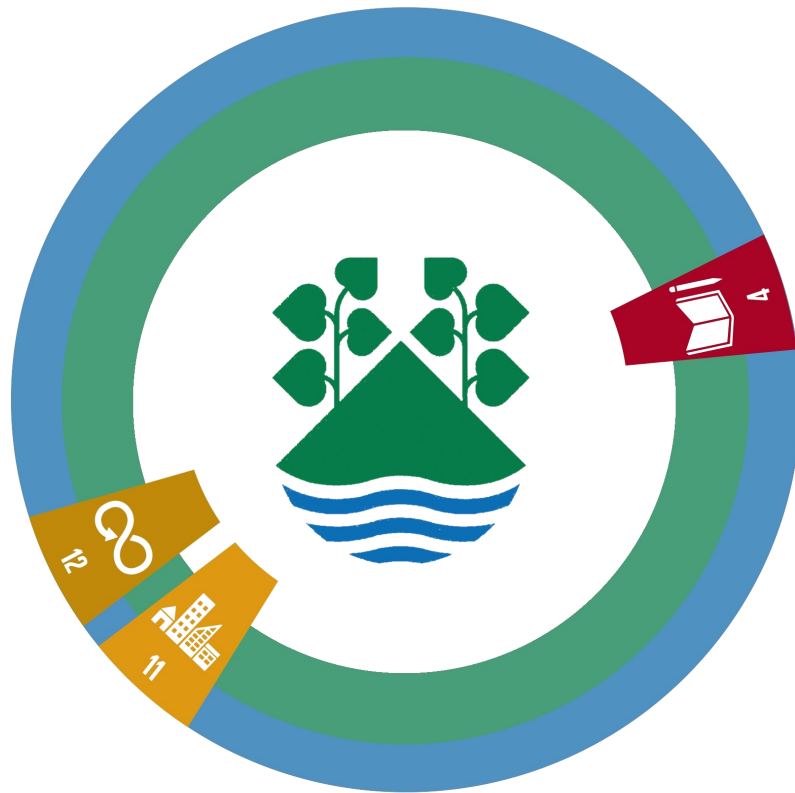


Ærø Kommune
Kommuneplan 2021 - 2033



Kommuneplanrammer

RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNING

Byer og landsbyer

FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG

Indholdsfortegnelse	
1.0 Læsevejledning	5
2.0 Generelle rammer	7
3.0 Vestærø	11
Kommuneplanrammer Vestærø	17
4.0 Midtærø	31
Kommuneplanrammer Midtærø	37
5.0 Østærø	61
Kommuneplanrammer Østærø	67

1.0 Læsevejledning

Kommuneplanens rammebestemmelser vedrører arealanvendelsen for enkelte delområder i byer, sommerhusområder, landsbyer og særlige udviklingsområder på landet. Rammerne har først og fremmest betydning for den nærmere planlægning for disse områder – dvs. det overordnede indhold for kommende lokalplanlægning. Rammerne fastlægger arealanvendelsen samt bebyggelsesregulerende bestemmelser som højde, etageantal og bebyggelsesprocent for fremtidig bebyggelse.

Landområderne reguleres primært gennem retningslinjerne for det åbne land, hvor der dog er fastlagt rammer for enkelte områder i landzone, såsom afgrænsede landsbyer, tekniske anlæg, industri samt anlægsområder til ferie- og fritidsformål osv.

I rammeområder som ikke er lokalplanlagt, danner rammerne grundlag for behandling af bygge- og udstykningsprojekter, der ikke er lokalplanpligtige. Hvis et bygge- og udstykningsprojekt er lokalplanpligtigt, skal der tilvejebringes en ny lokalplan forud for realisering af projektet. Byrådet kan, med baggrund i planlovens § 12 stk. 3, modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning.

I rammerne for lokalplanlægningen anvendes en række forkortelser, som er beskrevet nærmere i afsnittet om generelle rammer.

Generelle rammer

De generelle rammer gælder for alle kommuneplanens rammeområder. Ud over disse generelle rammer er der til hvert rammeområde også specifikke bestemmelser, som retter sig mod det enkelte område. Der kan i enkelte rammeområder være afvigelser fra de generelle rammer, da vil det være de specifikke der gælder.

B - BOLIGOMRÅDER

Boligområder skal anvendes til boligformål med de bebyggelsestyper, der er nævnt konkret i rammerne for hvert enkelt boligområde.

Bebyggelsesformerne omfatter:

- Åben/lav bebyggelse (fritliggende enfamiliehuse) er boliger, der ligger enkeltvis på grunde. Der skal være minimum 700 m² grundareal pr. bolig.
- Tæt-lav bebyggelse (dobbel-, række-, kæde-, klyngehuse m.m.) er boliger som er sammenbyggede. Der skal være minimum 400 m² grundareal pr. bolig inkl. fælles opholds-, vej- parkeringsarealer.

For samtlige boligområder gælder, at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende fællesanlæg, som f.eks. fælleshuse, fælles carport/garageanlæg, cykelskure og mv.

I forbindelse med lokalplanlægningen kan der yderligere planlægges for varmecentraler og institutioner.

Endvidere kan det tillades, at der på den enkelte ejendom drives sådan erhvervsvirksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder. Virksomheden må ikke ændre områdets karakter af boligområde og må ikke påføre omgivelserne ulemper. Virksomheden må ikke medføre behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

BL - BLANDEDE BOLIG OG ERHVERVSOMRÅDER

Blandede bolig- og erhvervsområder skal anvendes til boligformål samt byformål som restauranter, caféer, kulturelle faciliteter, mindre erhvervsformål, detailbutikker eller offentlige formål. Der kan kun etableres erhverv inden for miljøklasse 2 til 3, hvis der fortsat opretholdes en bolig på ejendommen. Mindre erhvervsformål kan omfatte håndværks- og serviceprægede virksomheder indenfor fremstilling, byggeri og anlæg, engroshandel osv. indenfor miljøklasse 1-3. I tilknytning til en produktionsvirksomhed kan etableres butik med salg af egne produkter. Butikken må kun udgøre en mindre del af virksomheden. Hvis der kan etableres butikker derudover, fremgår det af kommuneplanrammen for det konkrete område. Ved etablering af butikker skal parkeringsbehovet kunne håndteres på egen grund.

C - CENTEROMRÅDE

Områderne skal anvendes til centerformål, dvs. butikker, liberale erhverv, kontorer, servicevirksomhed, offentlige formål, boliger, parkeringspladser, restauration, Bed & Breakfast, samt mindre, ikke generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne. Alle centerområderne ligger inden for bymidterne i hhv. Marstal og Ærøskøbing.

E - ERHVERVSOMRÅDER

Områderne skal anvendes til erhvervsformål. Der skal, ved den detaljerede disponering af områderne samt i forbindelse med godkendelse af virksomheder efter miljøloven, tages vidtgående hensyn til miljøpåvirkningen af de tilgrænsende områder. Således at virksomhederne ikke påfører tilgrænsende områder væsentlige miljøgener i form af støv, røg, lugt, støj eller rystelser.

De enkelte områder skal desuden søges opdelt således, at de indbyrdes miljøgener undgås mest muligt. Opdelingen sker ved angivelse af hvilke miljøklasser og dermed hvilke typer virksomheder, der kan etableres i det pågældende område. Virksomhedsklassificeringen er dannet på baggrund af Miljøministeriets Håndbog om Miljø og Planlægning (se s. 9).

Kun i erhvervsområder med erhverv op til klasse 3 må der etableres boliger i tilknytning til erhverv. I de øvrige erhvervsområder må der ikke etableres boliger eller forefindes selvstændige boliger, idet det vil give begrænsninger for virksomhedernes drift da kravene til bl.a. støj vil blive skærpet.

I erhvervsområder må der etableres offentlige funktioner, såfremt de ikke adskiller sig fra de i øvrigt tilladte erhvervstyper med hensyn til miljøfølsomhed og miljøbelastning.

For samtlige erhvervsområder gælder, at uanset bestemmelserne om maksimale bygningshøjder kan der med kommunalbestyrelsens godkendelse opføres skorstene, antenner eller andre bygningsdele af tilsvarende karakter i større højde, når det vurderes nødvendigt for virksomhedens drift.

Endvidere gælder, at ubebyggede arealer ved beplantning, befæstelse eller lignende skal gives et ordentligt udseende.

Der kan etableres butikker iht. kommuneplanens afsnit om detailhandel. I enkelte erhvervsområder kan der etableres butikker, som alene forhandler særlige pladskrævende varer.

O - OFFENTLIGE OMRÅDER

Områderne skal anvendes til offentlige formål, det kan være i form af uddannelses-, sundheds-, kulturelle, administrative samt sociale formål.

For samtlige områder til offentlige formål gælder, at områdernes anvendelse ikke er snævert bundet til de nuværende funktioner. Det er i rammerne angivet, hvilke funktioner der i dag er eller påtænkes placeret i områderne, men kommunalbestyrelsen kan beslutte, at andre offentlige eller tilsvarende funktioner skal indpasses, såfremt anvendelsen er af samme karakter.

R - REKREATIVE OMRÅDER

Områderne skal anvendes til rekreative formål i form af grønne områder, kolonihaver og ferie- og fritidsområder.

Eksisterende stier og adgangsveje skal bevares.

Grønne områder

Parker, boldbaner, legepladser, nyttehaver og lignende. Der kan som hovedregel ikke opføres bebyggelse i områderne ud over skure m.v. som er tilknyttet driften i/ af områderne.

Kolonihaver

Et varigt kolonihaveområde må ikke nedlægges helt eller delvist uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen.

Tilladelsen må kun meddeles, hvis væsentlige samfundsmæssige hensyn gør det nødvendigt at disponere over arealet til et formål, der ikke kan tilgo-

Opdateret fra KP2009

deses andet steds i kommunen, og der tilvejebringes et erstatningsareal. Ikke varige kolonihaver vil kunne nedlægges uden erstatningsareal.

Ferie- og fritidsområder

Anvendes til campingpladser, feriecentre, lystbådehavne m.v. Områderne skal fastholdes eller forbedres som attraktive ferie- og fritidsområder.

S - SOMMERHUSOMRÅDER

Sommerhusområder skal anvendes til sommerhusbebyggelse og anden rekreativ anvendelse.

Grunde i sommerhusområder til sommerhuse skal mindst være 1.200 m².

Naturområder skal så vidt muligt sikres ved lokalplanlægning.

Områderne skal fastholdes eller forbedres som attraktive ferie- og fritidsområder. Endagsturisme skal så vidt muligt sikres f.eks. gennem arealer til parkering og ophold samt sti- og vejforbindelser til strandarealer/ naturområder og det overordnede stisystem.

T - TEKNISK ANLÆG

Omfatter trafik anlæg, forsyningsanlæg, kommunikationsanlæg, renseanlæg, vindmøller m.v.

L - LANDOMRÅDER

Landområder er landzoneområder, hvor der er særlige kulturmiljøer, naturområder m.v. Disse områder og anlæg skal udformes under hensyntagen til de specifikke forhold i området og det omgivende landskab i overensstemmelse med retningslinjerne for det åbne land.

ETAGEANGIVELSER

1 etage = stueplan.

1½ etage = stueplan med udnyttet tagetage.

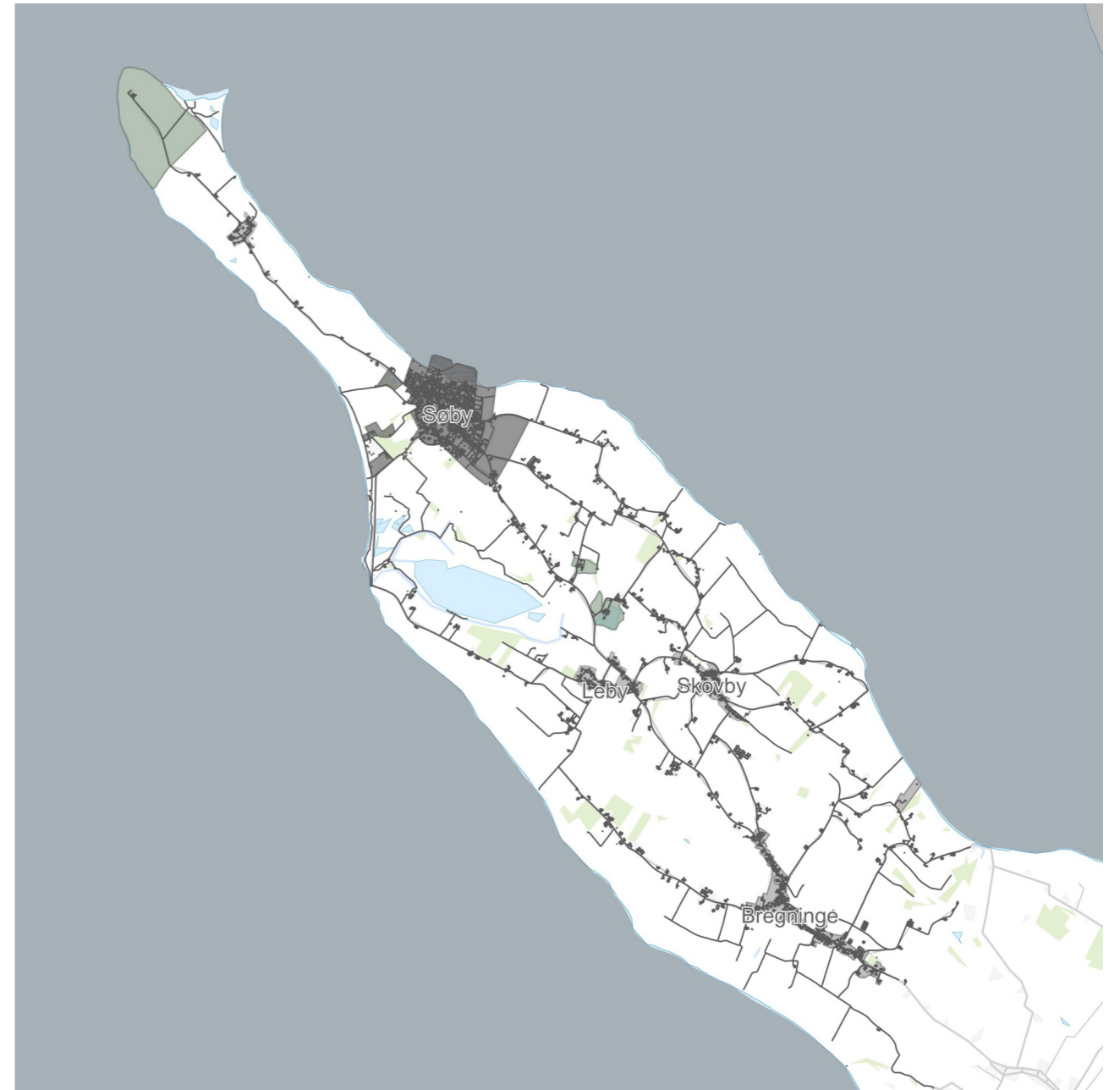
N etage = stueplan med flere etager, hvor stueplanet indgår i etageantallet.

MILJØKLASSER

Miljøklasser	Mindsteafstande	Erhvervsarter
Klasse 1	0 m	Forretninger, liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik.
Klasse 2	20 m	Bogbinderier, elektronikværksteder, laboratorier, elektronik- og metalværksteder.
Klasse 3	50 m	Håndværksprægede virksomheder og servicevirksomheder.
Klasse 4	100 m	Levnedsmiddelfabrikker og mindre, overfladebehandlende virksomheder herunder autolakerer.
Klasse 5	150 m	Maskinfabrikker, betonfabrikker, farve- og lakindustrivirksomhed.
Klasse 6	300 m	Asfaltfabrikker, slagterier, større maskin- og betonfabrikker samt jernstøberier.
Klasse 7	500 m	Medicinal- og pesticidproduktioner og kraft- og stålvalseværker.

Opdateret fra KP2009

3.0 Vestærø



Vestærø er den nordvestlige del af Ærø. Hovedbyen er Søby. Derudover omfatter området landsbyerne Haven, Leby, Skovby og Bregninge.

Skjoldnæs er Ærøs nordvestlige spids. Den strækker sig fra Søby til Skjoldnæs Fyr. Området er omgivet af hav mod vest, nord og øst. Fra Søby langs den nordlige kyst mod sydøst er landskabet karakteriseret ved et mere kuperet og varieret terræn med stedvist dødispræg af bakker og småsøer samt områdets mange diger, der inddeler landskabet i små marker.

Mod sydvest ligger det store skålformede landskab omkring det tidligere Vitsø Nor - nu Vitsø Sø - og kulturmiljøet omkring Søbygård. Vitsø grænser mod vest ud til Østersøen. Det bevæger sig videre ud i morænelandskabet mod Voderup, der især er karakteriseret ved et jævnt faldende terræn fra landevejen midt på øen mod kysten i sydvest.

Søby

Indbyggere i 2020 : 473

Befolkningsudvikling siden 2010: -18 %

Særlige funktioner: Erhvervshavn, lystbådehavn, dagligvarebutikker, færgehavn, idrætshal, kirke, mølle, golfbane, Søby Værft.

Beskrivelse og potentialer

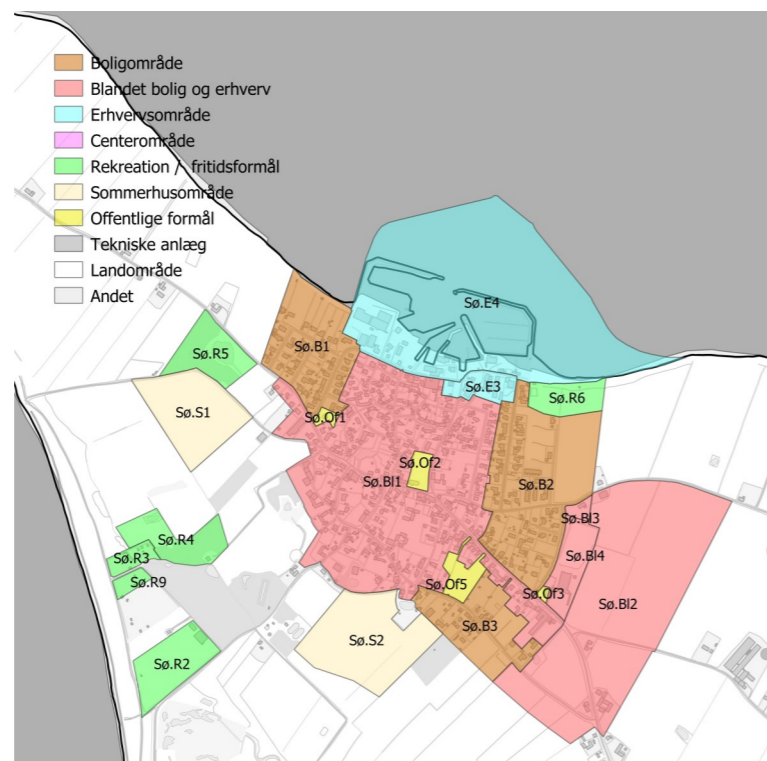
På Vestærø er hovedbyen havnebyen Søby. Søby rummer spor fra mange tidsperioder. Havnen står for en stor del af byens udviklingsmuligheder. Det er den havn på Ærø med den dybeste indsejling og en af øens største arbejdspladser Søby Værft. Søby Havn er også den havn på Ærø, der har bedst mulighed for udvidelse af aktiviteterne. Det handler ikke kun om den planlagte udvidelse af havnen med nye moler, men også ledige kvadratmeter på havnen, der giver mulighed for udvikling i området. Idriftsættelsen af El-len, verdens længstsejlende El-færgen givet stor international interesse for Ærø. Søby er det eneste sted på Ærø, hvor det er muligt at udlægge nye sommerhusområder.

UDVIDELSE AF SØBY HAVN

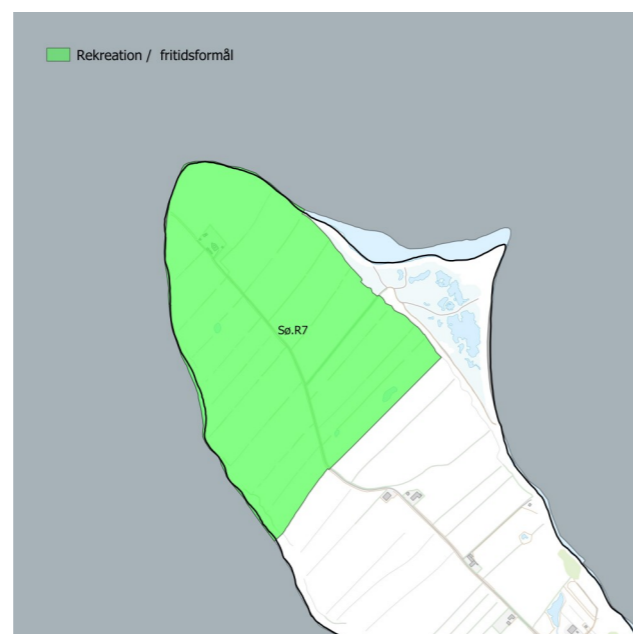
I sommeren 2021 er der givet VVM-tilladelse til udvidelse af Søby Havn. Det er udarbejdet kommuneplantillæg og lokalplan for udvidelsen. Udvidelsen giver mulighed for at havnen kan videreudvikles til erhvervsformål, herunder havneformål som erhvervshavn, skibsværft, færgelejer, krydstogtskaj, fiskerihavn o.l. samt lystbådehavn. Udnyttelse af udviklings- og udvidelsesmuligheder, skal ske under hensyntagen til de tilgrænsende byområder.

Derudover skal der sikres fri adgang til stranden ved lystbådehavnen.

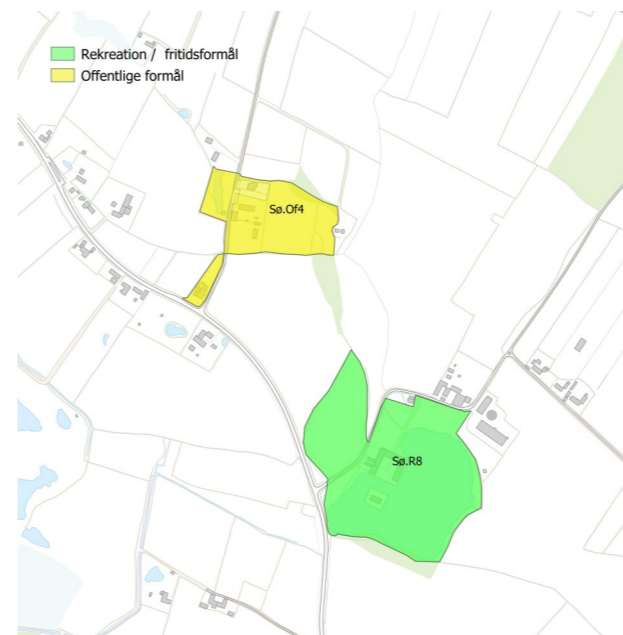
FLYTNING AF DAGLI' BRUGSEN TIL SØBY HAVN
Dagli' Brugsen er den eneste dagligvarebutik i Søby. Den har i mange år, haft behov for at udvide. Det har ikke været muligt på den nuværende placering. I skrivende stund, er et projekt om at flytte butikken til havnen i Søby, ved at blive virkeliggjort. Der er tale om lidt mindre end en fordobling af butiksarealet. Flytningen giver også mulighed for forbedring af par-



Kommuneplanrammer ved Søby By.



Kommuneplanramme—Golfbanen ved Skjoldnæs



Kommuneplanrammer Søbygård og Kunsthøjskolen på Ærø.

kerings- og adgangsforholdene til den nye butik.

Der er ikke kendte planer for, hvad den eksisterende butik på Langebro skal bruges til fremover.

GADEKÆRRET TILBAGE TIL SØBY

Der er igangsat et projekt med at åbne op til gadekærret i Søby, og gøre området mere tilgængeligt. Projektet er startet af lokale ildsjæle. Ærø Kommune har bl.a. støttet med opkøb og nedrivning af forfaldne ejendomme, der grænser op til området.

Projektets endelige udseende og udstrækning afhænger, af de midler, det er muligt at søge til projektet. Inddragelse af lokale lodsejeres jord mv. sker på frivillig basis.

SØBY SKOLE

I planperioden er Søby Skole blevet nedlagt. Skolen og børnehaven har fået nye kommuneplanrammer, der udlægger dem til en blanding af bolig- og erhverv.

Skolen kan derudover også bruges til kulturel virksomhed, institutioner mv. Den gamle overlærerbolig er blevet omdannet til aktivitetshus. Det er blevet tilføjet til anvendelsesbestemmelserne for ejendommen (Sø.Of3). Der er blevet tilføjet vandrerhjem og hotel til kommuneplanrammen for Søby Skole (Sø.Bl4).

SØBY CAMPING

Søby Camping ønsker at udvide campingpladsen. I Kommuneplan 2009 giver kommuneplanrammen mulighed for udvidelse bag campingpladsen. Da udvidelsen vil blive på toppen af en skrænt, vil det både blive meget tydeligt i landskabet, og kræve at der inddrages landbrugsjord. I henhold til planloven skal udvidelse i kystnærhedszonen og strandbeskyttelseslinjen ligge bag eksisterende bygninger. Ærø Kommune har søgt ved både Erhvervsstyrelsen og Kystdirektoratet om tilladelse til udvidelse langs kysten i stedet, da det vurderes, at det vil have mindre betydning for oplevelsen af kystlandskabet. Kystdirektoratet i juli 2021 gav Kystdirektoratet dispensation til udvidelse langs kysten. I skrivende stund, er klagefristen for dispensationen ikke udløbet. Der er derfor stadig to alternativer for udvidelse af Søby Camping.

Alternativ 1 - Udvidelse langs kysten

Søby Camping udvider på matrikel 117d Søby by, Søby. Kommuneplanrammen giver også mulighed for udvidelse på matrikel 117ad. Dette kan kun komme på tale, hvis ejer er interesseret i at sælge jorden til campingpladsen. Eksisterende lovlig anvendelse på matrikel 117 ad kan fortsætte.

Faste installationer som hytter mv. kan på de nye arealer kun etableres inden for den udvidede del af strandbeskyttelseslinjen.

Kommuneplanrammen Sø.R4, der tidligere udlagde arealet til campingplads, ændres til rekreativ anvendelse. Hvis ejeren på et tidspunkt vil stoppe landsbrugsdriften, kan området bruges til rekreative formål, udvidelse af Laaddenbjerg plantage, etablering af anden natur mv. Området kan ikke inddrages til byvækst, boliger mv. Formålet er at øge de rekreative potenti-ale omkring Søby, og sikre, at byen og campingpladsen ikke gror sammen.

Alternativ 2 - udvidelse bag campingpladsen

Hvis der ikke kan indhentes dispensationer og tilladelse til udvidelse langs kysten, fasholdes den gældende kommuneplanramme for Sø.R4. Det betyder, at der kan etableres campingplads med op til 200 enheder. Da udlægget går ud over strandbeskyttelseslinjen vurderer det, at ved udnyttelse af hele udlægget vil det være muligt at hæve antallet af pladser ud over, hvad Kystdirektoratet, vil give tilladelse til, til en campingplads, der er fuldstændig omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

SOMMERHUSOMRÅDER VED VITSØ OG JØRBÆK

Med Bekendtgørelse om landsplandirektiv 2019 for udlæg og omplacering af sommerhusområder i kystnærhedszonen (BEK nr 952 af 16/09/2019) er Ærø Kommune blevet tildelt to nye sommerhusområder ved hhv. Jørbæk og Vitsø. Der er redegjort for dem i hhv. Redegørelse og retningslinjer. Der er udarbejdet kommuneplanrammer for områderne.

Redegørelse og retningslinje for Særlige landskabelige beskyttelsesområder fremgår af kommuneplantillæg Landskab, natur og jordbrug.

Landsbyerne

I oplandet til Søby ligger landsbyerne Haven, Leby, Skovby og Bregninge.

Hv.BI1 - Haven

Landsbyen Haven er en udflytterlandsby fra Søby, der blev skabt i forbindelse med landboreformerne. Haven er en del af det særlige landskabelige beskyttelsesområde ved Skjoldnæs. Det betyder, at der i det åbne land som udgangspunkt kun kan gives tilladelse til byggeri i ubetydeligt omfang. I Kommuneplantillæg Byer og landsbyer er der udlagt en kommuneplanramme om Haven by, der fungerer som landsbyafgrænsning. Det gør det muligt at arbejde med huludfyldning inden for den eksisterende by i Haven.



Kommuneplanramme og landsbyafgrænsning Haven

Le.BI1 - Leby

Landsbyen Leby kendes til bage fra 1400-tallet. Landsbyen har bevaret en del af den gamle landsbystruktur med stråtrækkede bindingsværksgårde og huse.

Der er et aktivt råstofområde vest for Leby og et nær kysten i områdets nordvestlige del. Her indvindes grus og sten.

Derudover er der en fælles legeplads, Børnehaven Pipihuset og Fies Strik.

I Kommuneplantillæg Byer og landsbyer er der udlagt en kommuneplanramme om Leby, der fungerer som landsbyafgrænsning. Det gør det muligt at arbejde med huludfyldning inden for den eksisterende by i Leby.



Kommuneplanramme og landsbyafgrænsning Leby



Sk.BI1 - Skovby

Landsbyen Skovby fremstår meget velholdt. Skovby landsby kendes tilbage fra middelalderen.

Der er Skovby smeden og en fælles legeplads.

Skovby var allerede i Regionplan 85 udpeget som en landsby med store bevaringsinteresser. Notatet om bevaringsinteresserne i Skovby blev indarbejdet i Kommuneplan 2009. Notatet er ikke blevet fornyet siden. Derfor er det ikke indarbejdet i Kommuneplantillæg Byer og landsbyer.

Br.BI1, Br.E1, Br.Of1, Br.R1, Br.R2 Bregninge

Landsbyen Bregninge kendes tilbage fra middelalderen, men menes at være anlagt omkring overgangen mellem vikingetid og middelalder.

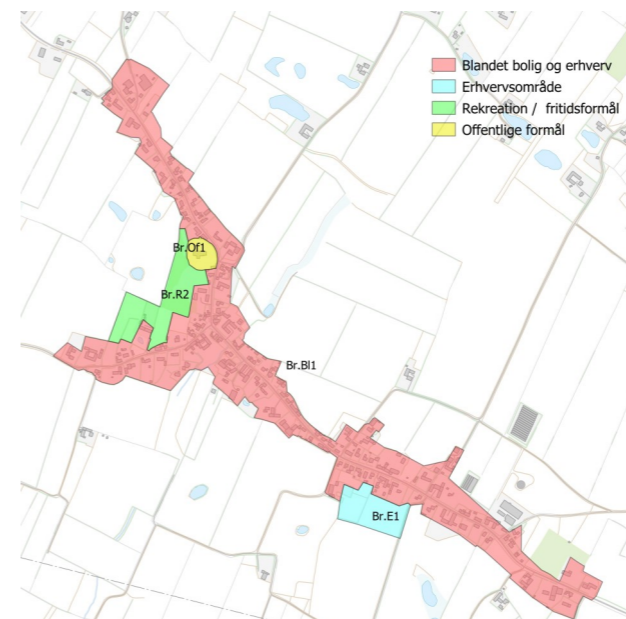
I områdets sydlige del er bebyggelsen overvejende samlet i landsbyen Bregninge, som ligger langs med Landevejen i et sammenhængende bybånd langs med øens højderyg. Baseret på strukturen kan Bregninge ses som to bydele, hvor Øster Bregninge er en vejlandsby og Vester Bregninge er en mere uregelmæssig slynget vejby og kirkeby. Fra begge bydele er der sket en blokudskiftning med mange mindre blokke og husmandsbrug nord for byerne.

Bregninge Kirke ligger inde i landsbyen, men er synlig i landskabet vest for Bregninge. Kirken er oprindeligt fra 1200-tallet. Våbenhuset og spiret er tilføjet senere.

Nord for Bregninge står Bregninge Mølle. Møllen er uden vinger og top, og den har en begrænset synlighed i landskabet.

I Bregninge er der kirke, gæstgiveriet Bregninge og Sæberiet. Lokale ildsjæle er gået sammen om at lave en legeplads ved den gamle fattiggård.

Kommuneplanramme og landsbyafgrænsning Skovby.



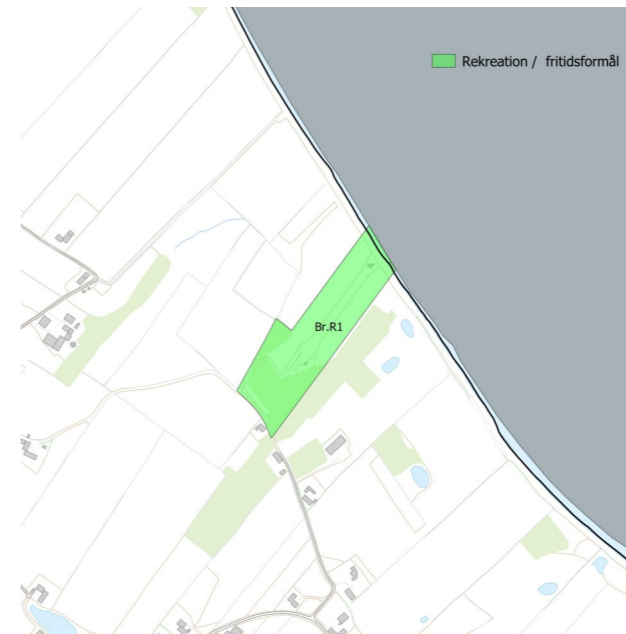
Kommuneplanramme og landsbyafgrænsning Bregninge.

BREGNINGE SOM OMDANNELSESLANDSBY

Bregninge er udpeget som omdannelseslandsby i Kommuneplantillæg Byer og landsbyer. Baggrunden for udpegningen fremgår af redegørelsen. Retningslinjerne for omdannelseslandsbyer er retningslinjerne.

REKREATIVT OMRÅDE VED BREGNINGE

Der er et lokalt arbejde for at lave et grønt, rekreativt område ved Kirken i Bregninge. Det er indarbejdet i Kommuneplantillæg Byer og landsbyer, ved at en del af den tidligere landsbyafgrænsning, er lavet om til et rekreativt område. En del af arealet er sammenfaldende med potentielle økologiske forbindelser udpeget i Grønt Danmarkskort.



Kommuneplanramme, Skydebanen ved Ulveholm, Bregninge.

Forslag 24. august 2021—version 2

FERIE- OG FRITIDSFORMÅL VED BREGNINGE

Kommuneplanramme Br.E1 gør det muligt at etableret et område til ferie- og fritidsformål ved den gamle fattiggård i Bregninge. Som det fremgår af de turistpolitiske overvejelser, kræver etablering af ferie- og fritidsformål ved landsbyerne, at de skaber merværdi til lokalsamfundet. For eksempel ved at friarealer og udendørs anlæg både kan være til gavn for feriegæster og landsbyens beboere. Se redegørelse og retningslinjer for turisme.

Bevaringsværdige bygninger i Vestærø

Fredede ejendomme fremgår ikke af listen. Myndighedsbehandling og registrering ligger hos Kulturarvsstyrelsen.

Adresse	By	Matrikel og ejerlav	Ejendomsnr.
Langebro 18	Søby	12 bg Søby by, Søby	2948
Søby Mølle			
Skjoldnæsvej 8	Søby	1c Haven By, Søby	3819
Skjoldnæs Fyr			

Kommuneplanrammer Vestærø



SØ.B1 - NORDLIGE DEL AF SØBY

Nyere parcelhuskvarter, fortrinsvis fritliggende parcelhuse.

- Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner, varmecentral og lignende, eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne (eksempelvis liberale erhverv, frisørvirksomhed og lignende).
- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 % for den enkelte ejendom.
- Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 11/2 etage, og ingen del af en bygnings ydervæg eller tag hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn.

SØ.B2 - ØSTLIG DEL AF SØBY BY

Nyere parcelhusområde, området er ikke fuldt udbygget med fritliggende parcelhuse.

- Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner, varmecentral og lignende, eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne (eksempelvis liberale erhverv, frisørvirksomhed og lignende).
- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige:
 - 30 ved ejendomme, der bebygges med parcelhuse,
 - 35 ved ejendomme, der bebygges med dobbelthuse,
 - 40 ved ejendomme, der bebygges med rækkehuse eller lignende.
- Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 11/2 etage, og ingen del af en bygnings ydervæg eller tag hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn.

SØ.B3 - BOLIGOMRÅDE VED SØNDERVEJEN

Ældre boligområde, ikke fuldt udbygget

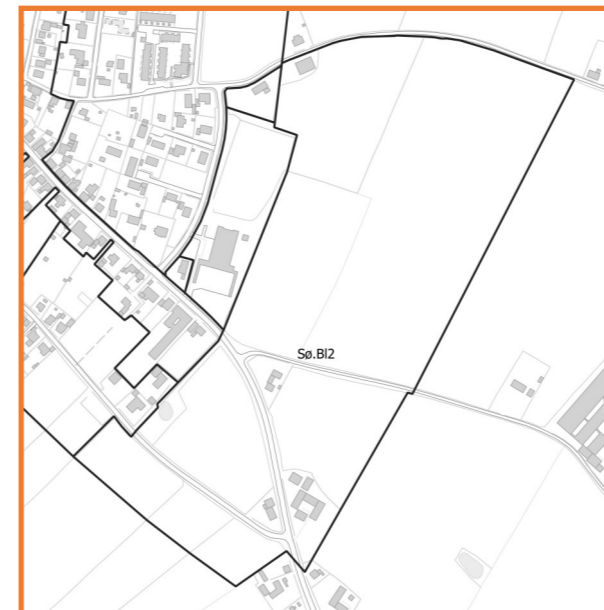
- Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner, varmecentral og lignende, eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne (eksempelvis liberale erhverv, frisørvirksomhed og lignende).
- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige:
 - 30 ved ejendomme, der bebygges med parcelhuse,
 - 35 ved ejendomme, der bebygges med dobbelthuse,
 - 40 ved ejendomme, der bebygges med rækkehuse eller lignende.
- Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 11/2 etage, og ingen del af en bygnings ydervæg eller tag hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn.



SØ.BL1 SØBY BY

Søby indre bydel. Området består af blandet bolig og erhvervsbyggeri samt forretninger til områdets daglige forsyning.

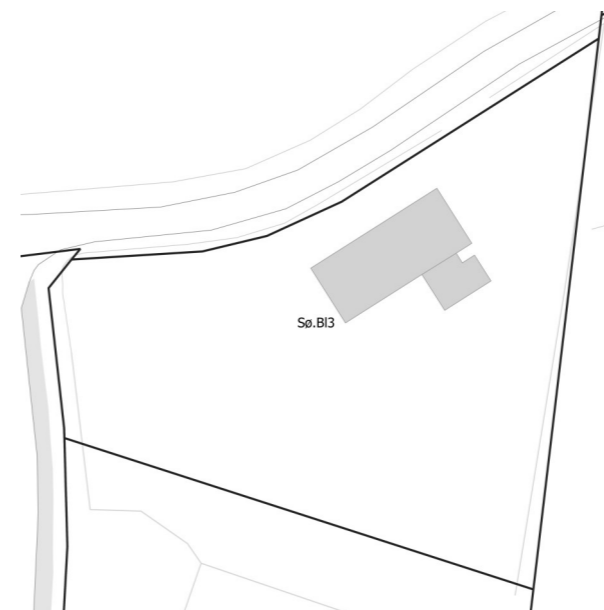
- Områdets anvendelse fastlægges til lokale centerformål, butikker, liberale erhverv, mindre ikke generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne, boligbebyggelse, samt offentlige formål.
- Størrelse på butikker fremgår af kommuneplanens retningslinjer for detailhandel.
- Bebyggelsesprocenten for hver enkelt parcel må ikke overstige 30 % ved boligbebyggelse og 50 % ved anden bebyggelse.
- Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager, og ingen del af en bygnings ydervæg eller tag hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn.
- Grunde til erhvervsformål må ikke udstykkes med et areal på mere end 4.500 m².



SØ.BL2 OMRÅDE VEST FOR SØBY VED SØNDERVEJEN

Område til byudvikling. Området består af landbrugs-ejendomme samt enkelte fritliggende enfamiliehuse.

- Områdets anvendelse fastlægges til boligbebyggelse, liberale erhverv, hoteller, butikker og mindre, ikke generende, fremstillingsvirksomhed i forbindelse med butikkerne.
- Bebyggelsesprocenten for hver enkelt parcel må ikke overstige 30 % ved boligbebyggelse og 50 % ved anden bebyggelse.
- Erhverv kan omfatte håndværks- og servicevirksomheder inden for fremstilling, byggeri og anlæg, engroshandel, transport og lignende inden for miljøklasse 1-3. Der kan også etableres offentlige funktioner, der vedrørende funktion og miljømæssige forhold kan forliges med den øvrige virksomhed i området.
- Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager, og ingen del af en bygnings ydervæg eller tag hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn.
- Grunde til erhvervsformål ikke udstykkes med et areal på mere end 4.500 m².
- Området overføres til byzone i forbindelse med lokalplanlægning.



SØ.BL3—TIDLIGERE SØBY BØRNEHAVE

- At områdets anvendelse fastlægges til boligbebyggelse, liberale erhverv og mindre ikke-generende fremstillingsvirksomhed.
- Områdets bebyggelsesprocent fastsættes til 35 for den enkelte ejendom.
- Erhverv kan omfatte håndværks- og servicevirksomheder inden for fremstilling, byggeri og anlæg, engroshandel og lignende.
- Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage, ingen del af en bygnings ydervæg eller tag hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn.



SØ.BL4 - TIDLIGERE SØBY SKOLE

- A. Områdets anvendelse fastlægges til boligbebyggelse, liberale erhverv, og mindre ikke generende fremstillingsvirksomhed. Endvidere må der drives skolevirksomhed, institutioner, kulturel virksomhed, vandrers hjem, hotel o.l.
- B. Områdets bebyggelsesprocent fastsættes til 35 for den enkelte ejendom.
- C. Erhverv kan omfatte håndværks- og servicevirksomheder inden for fremstilling, byggeri og anlæg, engroshandel og lignende.
- D. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage, ingen del af en bygnings ydervæg eller tag hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn.



SØ.E3 - DEN GAMLE TRÆLAST

- A. Der kan laves erhverv op til miljøklasse 5 forudsat at miljølovgivningen overholdes.
- B. Området kan anvendes til erhverv, som er havnerelateret såsom skibsbygning, reparation og halbebyggelse til overfladebehandling af skibe mm.
- C. Området kan anvendes til mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder, restauranter, cafeer, samt service- og liberale erhverv.
- D. Der kan etableres dagligvarebutikker op til maksimalt 1200m². Der fastlægges ingen øvre grænse for udvalgswarebutikker. Dog kan udvalgswarebutikker ikke overstige 3000m², som er det maksimale bruttoetageareal til alle former for butikformål i hele Søby.
- E. Der kan indrettes lagerrum, maskinanlæg, oplagring af ikke farlige materialer og opføres tekniske anlæg, såsom transformestation, powerbank, ladestation o. lign. i det omfang det er nødvendigt for erhvervets drift.
- F. Der kan foretages nedrivning af eksisterende bygninger.
- G. Bebyggelsesprocenten ikke må overstige 110%
- H. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager og bygningshøjden må som hovedregel ikke overstige 8,5 m, såfremt det er nødvendigt for driften af erhvervet, kan der opføres bebyggelse med en højde på 12 m. Dog kan skorstene, ventilationshætter og lign. gives en større højde.
- I. Der udlægges og afmærkes parkeringsarealer på virksomhedernes egen grund, svarende til deres behov.



SØ.E4 - SØBY HAVN

- A. Området skal anvendes til egentlige erhverv, som er havnerelaterede, såsom skibsbygning, reparation, færgeleje, fiskerihavn, lystbådehavn samt kystområde.
- B. Bebyggelse må ikke opføres med en større højde end 12 meter over d.n.n. Dog kan skorstene, ventilationshætter og lign. gives en større højde.
- C. Parkeringsbehov til virksomhedernes aktivitet skal etableres på egen grund eller den grund, der er lejet af Søby Havn. Parkering kan etableres uden for lokalplanområdet.
- D. Offentligheden skal sikres adgang til kysten.
- E. Nyt terræn skal etableres i minimum 2 meter over d.n.n.



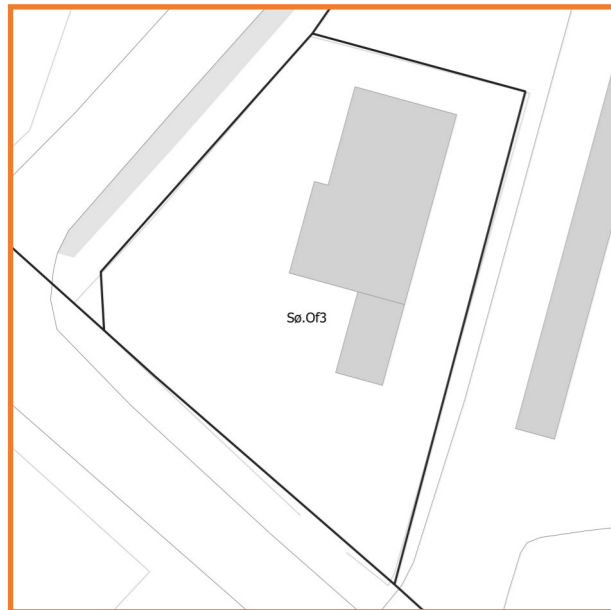
SØ.OF1 - OMRÅDE VED SØBY MØLLE *Rekreativt område ved Søby Mølle*

- A. Områdets anvendelse fastlægges til offentligt grønt område.
- B. Eksisterende bebyggelse skal bevares (Søby Mølle),
- C. Yderligere bebyggelse må ikke finde sted.



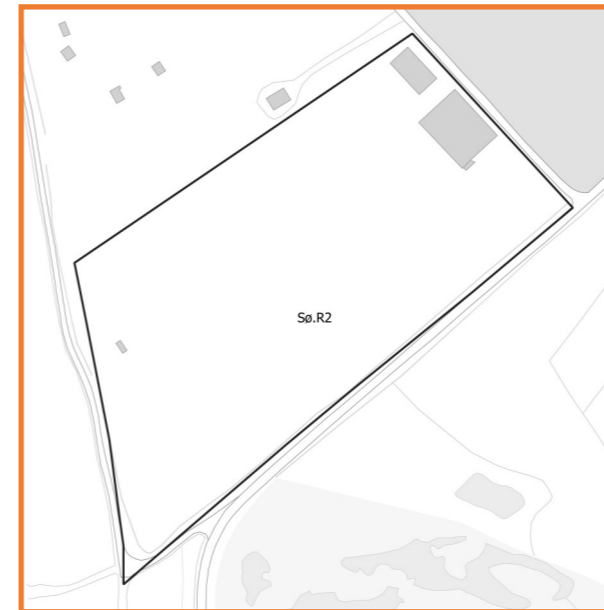
SØ.OF2 - SØBY KIRKE OG KIRKEGÅRD

- A. Områdets anvendelse fastlægges til kirke og kirkegård.
- B. Der må kun opføres bebyggelse, der er nødvendig for områdets anvendelse.



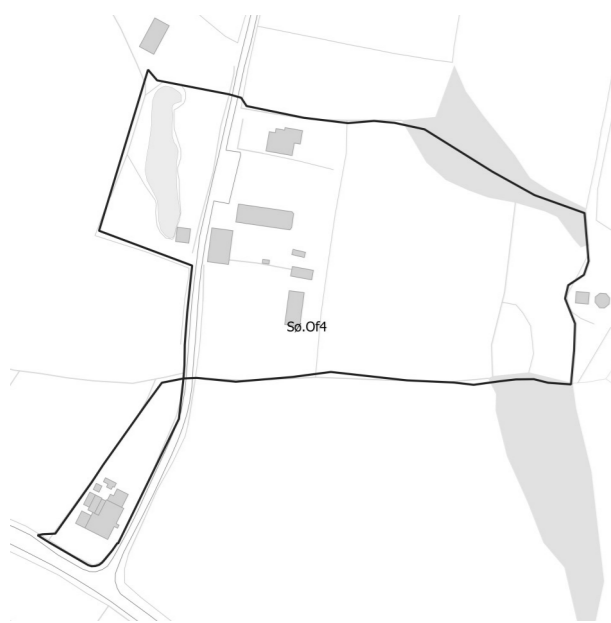
SØ.OF3 - AKTIVITETSHUSET I SØBY

- A. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål (skole, børnehave og bibliotek), aktivitetshus, borgeraktiviteter.
- B. Bebyggelsesprocenten for hver ejendom må ikke overstige 35.
- C. Bebyggelsen må ikke opføres med mere en 1½ etage, og ingen del af en bygnings ydervæg eller tag hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn.



SØ.R2 - OMRÅDE I SØBY TIL IDRÆTSFORMÅL
Området er potentielt levested for bilag IV-arter. Vurdering af planens virkning på bilag IV-arterne udskydes til lokalplanlægningen for de nye områder, da kommuneplanen alene fastlægger de overordnede rammer for udviklingen og det derfor ikke er muligt at vurdere de konkrete påvirkningsfaktorer af bilag IV-arterne på nuværende tidspunkt.

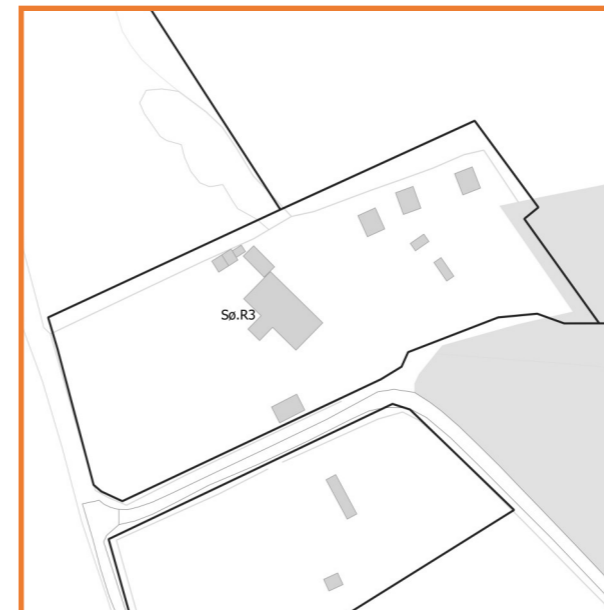
- A. Områdets anvendelse fastlægges til idrætsformål.
- B. Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 10.
- C. Ingen del af en bygnings ydervæg eller tag må hæves mere end 14 m over det omgivende terræn.
- D. Der skal sikres et 20 m bredt beplantningsbælte mod vest, der beplantes med nåletræer eller hjemmehørende arter.



SØ.OF4 - VESTER MØLLEGÅRD OMRÅDE SYD FOR SØBY.

Området er potentielt levested for bilag IV-arter. Vurdering af planens virkning på bilag IV-arterne udskydes til lokalplanlægningen for de nye områder, da kommuneplanen alene fastlægger de overordnede rammer for udviklingen og det derfor ikke er muligt at vurdere de konkrete påvirkningsfaktorer af bilag IV-arterne på nuværende tidspunkt.

- A. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, således at der kun må opføres bygninger til undervisnings og kulturformål, samt andre offentlige eller private institutioner med tilhørende elevbygninger efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.
- B. Indenfor området kan der kun opføres 1 bolig, til brug for indehaver, bestyrer eller forstander.
- C. Bebyggelsesprocenten for hver ejendom må ikke overstige 10.
- D. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage, og ingen del af en bygnings ydervæg eller tag hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn



SØ.R3 - SØBY CAMPING

Området er potentielt levested for bilag IV-arter (se afsnittet Natur- og lavbundsområder). Vurdering af planens virkning på bilag IV-arterne udskydes til lokalplanlægningen for de nye områder, da kommuneplanen alene fastlægger de overordnede rammer for udviklingen og det derfor ikke er muligt at vurdere de konkrete påvirkningsfaktorer af bilag IV-arterne på nuværende tidspunkt.

- A. Områdets anvendelse fastlægges til campingformål.
- B. Der kan i området kun opføres bygninger til opfyldelse af anvendelsesformålet (kiosk, toiletter, baderum, forvalterbolig, campinghytter o. lign.).
- C. Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstiger 10 %.
- D. Bebyggelse må kun opføres med 1 etage.
- E. Hvis campingpladsen kan få tilladelse til udvidelse inden for kommuneplanramme Sø.R9 kan der max. åbnes mulighed for 74 enheder indenfor Sø. R3 og Sø.R9.
- F. Hvis campingpladsen ikke kan få tilladelse til udvidelse inden for kommuneplanramme Sø.R9 fastholdes udvidelsesmuligheden fra Kommuneplan 2009 med udvidelse inden for Sø.R4 med op til 200 enheder inden for Sø.R3 og Sø.R4.



SØ.OF5 - OMRÅDE TIL OFFENTLIG PARK VED SØBY

- A. Områdets anvendelse fastlægges offentlig park.
- B. Området må ikke bebygges udover de til driften nødvendige bygninger såsom redskabsskure og lignende.



SØ.R4 - OMRÅDE TIL REKREATIV ANVENDELSE VED SØBY CAMPING

- A. Hvis der ikke kan opnås tilladelse til udvidelse af Søby Camping inden for Kommuneplanramme, Sø.R9 fastholdes rammerne for Sø.R4, således at arealet anvendes til camping inden for de tidligere fastsatte rammer:
- Områdets anvendelse fastlægges til campingformål.
 - I området må kun opføres bygninger til opfyldelse af anvendelsesformålet (kiosk, toiletter, baderum, forvalterbolig, campinghytter o. lign.)
 - Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 10.
 - Bebyggelse må kun opføres med 1 etage.
 - Der må ikke ske en udvidelse af antallet af langtidscampister.
 - Der gives max. mulighed for 200 enheder indenfor R3 og R4.
 - Området må kun anvendes til udvidelse af eksisterende campingplads.
- Hvis der gives mulighed for udvidelse af campingpladsen inden for Sø.R9 fastlægges følgende Sø.R4
- B. Områdets anvendelse fastlægges til naturformål, såsom skovrejsning, anlæg af søer og vådområder.
- C. Der kan i området gives mulighed for opførelse af shelterplads, bålsted. Under hensyntagen til landskabet og naturen i området kan der etableres mulighed for naturlegeplads, aktivitetszoner med træningsfaciliteter eller mulighed for udendørs undervisning.
- D. Der kan ikke opføres bygninger på arealet, udover de i punkt B og C beskrevne muligheder.



SØ.R5 - VESTERMARK

Området er potentielt levested for bilag IV-arter. Vurdering af planens virkning på bilag IV-arterne udskydes til lokalplanlægningen for de nye områder, da kommuneplanen alene fastlægger de overordnede rammer for udviklingen og det derfor ikke er muligt at vurdere de konkrete påvirkningsfaktorer af bilag IV-arterne på nuværende tidspunkt.

- A. Områdets anvendelse fastlægges til naturformål, såsom beplantning af skov, anlæg af søer og vandløb.
- B. Der må ikke opføres bygninger på arealet.
- C. Offentligheden skal sikres adgang til arealet.



SØ.R6 REKREATIVT OMRÅDE NORD FOR RUMMES AGRE

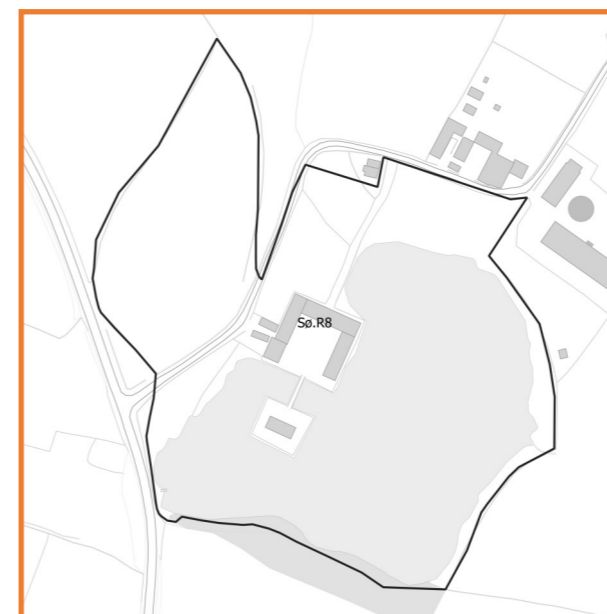
- A. Områdets anvendelse fastlægges til naturformål.
- B. Der må ikke opføres bygninger på arealet.
- C. Offentligheden skal sikres adgang til arealet.



SØ.R7 GOLFBANE VED SKJOLDNÆS

Området er potentielt levested for bilag IV-arter. Vurdering af planens virkning på bilag IV-arterne udskydes til lokalplanlægningen for de nye områder, da kommuneplanen alene fastlægger de overordnede rammer for udviklingen og det derfor ikke er muligt at vurdere de konkrete påvirkningsfaktorer af bilag IV-arterne på nuværende tidspunkt.

- A. Områdets anvendelse fastlægges til golfbane, jordbrugsformål og fritidsformål.
- B. Der må ikke ske yderligere bebyggelse.
- C. Områder, som ikke benyttes til golfbane, må kun anvendes til landbrugsformål eller henligge som naturområde.
- D. Området skal forblive i landzone.



SØ.R8 OMRÅDE VED SØBYGÅRD

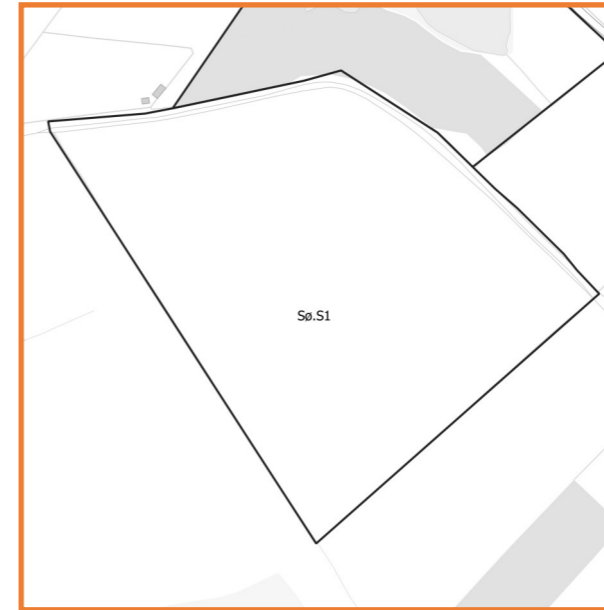
Området er potentielt levested for bilag IV-arter. Vurdering af planens virkning på bilag IV-arterne udskydes til lokalplanlægningen for de nye områder, da kommuneplanen alene fastlægger de overordnede rammer for udviklingen og det derfor ikke er muligt at vurdere de konkrete påvirkningsfaktorer af bilag IV-arterne på nuværende tidspunkt.

- A. Områdets anvendelse fastlægges til
- Besøgs— og museumsområde,
 - kulturaktiviteter som teater, udstillinger, koncerter,
 - restaurationsdrift ,
 - øvrige aktiviteter med fokus på kultur og kulturhistorie.
- B. Der må ikke opføres yderligere bebyggelse indenfor området ud over mindre anlæg, der er nødvendige for områdets drift som f.eks. toilet til gæsterne e.l. publikumsfaciliteter.



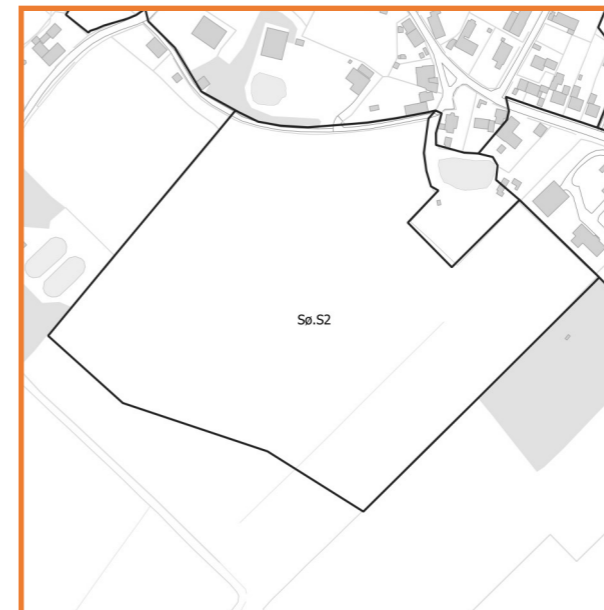
SØ.R9 - OMRÅDE TIL CAMPINGFORMÅL

- A. Områdets anvendelse fastlægges til campingformål.
- B. Der kan i området kun opføres bygninger til opfyldelse af anvendelsesformålet (kiosk, toiletter, baderum, forvalterbolig, campinghytter, legeplads og bygninger til rekreativt formål).
- C. Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 10%.
- D. Bebyggelse må kun opføres med 1 etage.
- E. Der må ikke ske en udvidelse i antallet af langtidscampister
- F. Der åbnes for maks. 74 enheder indenfor kommuneplanramme Sø.R3 og Sø.R9.
- G. Området kan alene anvendes til udvidelse af eksisterende campingplads. (Rekreative formål).
- H. Den del af området, der ligger inden for den oprindelige strandbeskyttelseslinje på 100 m fra kysten, kan ikke bruges til etablering af faste anlæg.
- I. Anvendelse af området kræver dispensation fra Kystdirektoratet.



SØ.S1—SOMMERHUSOMRÅDET JØRBÆK SØ.S2—SOMMERHUSOMRÅDET VITSØ Sommerhusområder udlagt med Landsplandirektiv BEK nr 952 af 16/09/2019.

- A. Der kan udstykkes op til 25 sommerhusgrunde inden for området Sø.S1 Sommerhusområdet Jørbæk.
- B. Der kan udstykkes op til 33 sommerhusgrunde inden for området Sø.S2 Sommerhusområdet Vitsø.
- C. Lokalplanlægning for sommerhusområdet skal være gennemført senest 8 år fra BEK nr 952 af 16/09/2019 ikrafttræden.
- D. Grundene må ikke udstykkes mindre end 1200 m².
- E. På hver grund kan der etableres en bygning til beboelse og udlejning i overensstemmelse med sommerhusloven.
- F. Der kan ikke etableres campingpladser, primitiv overnatning mv. inden for områderne.
- G. Den maksimale bebyggelsesprocent er 15 for den enkelte grund. Dog må intet hus til beboelse overstige 200 m².
- H. Husene må maks. være 5 m målt fra naturligt terræn (niveauplan). Facadehøjden må ikke være over 3 m. Der må højst opføres bygninger med en etage uden udnyttelig tagetage (1 etage).
- I. Mindste afstand fra bygning til skel er 5 m.
- J. Bestemmelserne i G til I kan fraviges ved lokalplanlægning hvis det i lokalplanen godtgøres at det giver færre gener for naboerne, flere rekreative muligheder, bedre rammer for naturen og/eller bedre indpassning i landskabet.
- K. Det skal sikres at parkering kan afholdes på egen grund eller inden for sommerhusområdet.
- L. 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.
- M. I sommerhusområderne, skal der være fælles arealer som f.eks. friarealer, affaldshåndtering, parkering mv.
- N. I planlægningen for området skal offentlighedens adgang til naturen og landskabet sikres og udbygges, til gavn for både borgere og turister.
- O. Planlægningen for området skal inddrage hensyn til natur- og landskabsinteresser samt væsentlige nationale interesser og i relevant omfang fastlægges, hvorledes der sikres overensstemmelse mellem planlægningen og varetagelsen af disse hensyn.
- P. Med vedtagelse af lokalplan for sommerhusområderne overføres de til zone: sommerhusområde.





BR.BL1 - LANDSBYEN BRENINGE

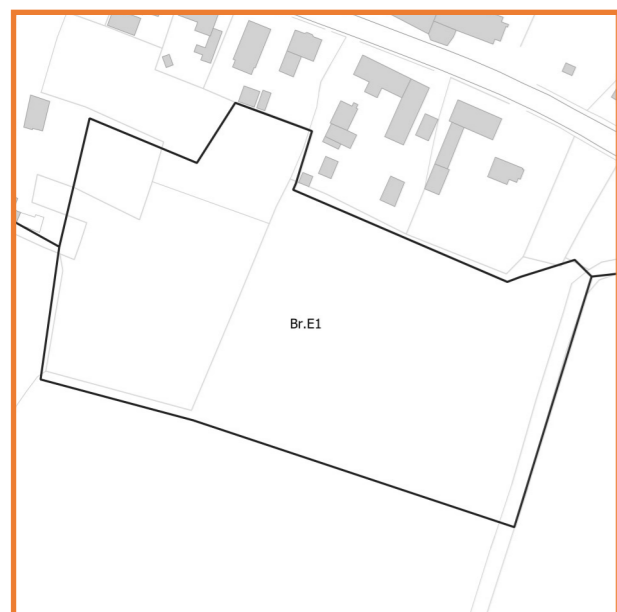
Området er potentielt levested for bilag IV-arter. Vurdering af planens virkning på bilag IV-arterne udskydes til lokalplanlægningen for de nye områder, da kommuneplanen alene fastlægger de overordnede rammer for udviklingen og det derfor ikke er muligt at vurdere de konkrete påvirkningsfaktorer af bilag IV-arterne på nuværende tidspunkt.

- Områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig-og erhvervsformål, herunder boliger, butikker, liberale erhverv samt mindre fremstillingsvirksomhed.
- Bebyggelsesprocenten for hver enkelt parcel må ikke overstige 30 ved boligbebyggelse og 50 ved anden bebyggelse.
- Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 11/2 etage, og ingen del af en bygnings ydervæg eller tag hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn.
- Grunde til erhvervsformål må ikke udstykkes med et areal på mere end 4.500 m²
- Eksisterende bevaringsværdige bymiljøer og arkitektonisk og kulturhistorik værdifulde bygninger skal bevares.



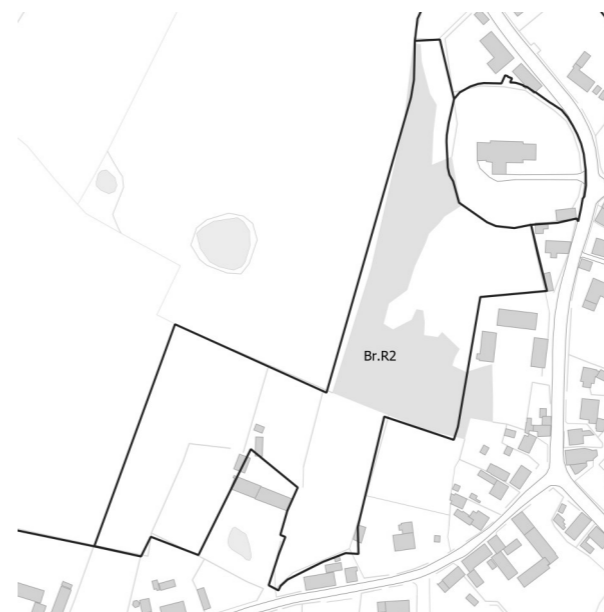
BR.R1 OMRÅDE VED ULVEHOLM

- Områdets anvendelse fastlægges til skydebane og til lejrplads for spejdere og tilsvarende organisationer.
- Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 5.
- Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage.
- En del af området skal tilplantes med skov



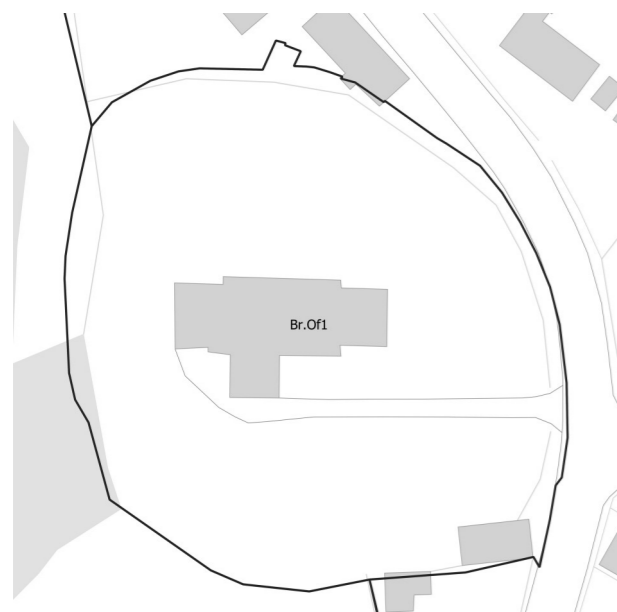
BR.E1 - FERIE- OG FRITIDSANLÆG VED BREGNINGE

- I henhold til de turistpolitiske overvejelser kan der kun gives tilladelse til etablering af ferie- og fritidsformål, hvis der etableres anlæg mv. der er til gavn for hele landsbyen. Det kan f.eks. være anlæg til fritidsaktiviteter mv.
- Udnyttelse af rammerne for området forudsætter, at der udarbejdes en landzonelokalplan.
- Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 50.
- Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage, og ingen del af en bygnings tag eller ydervæg hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn.



BR.R2 REKREATIVT OMRÅDE VED BREGNINGE

- Områdets anvendelse fastlægges til naturformål, såsom beplantning af skov, anlæg af søer og vandløb.
- Der må ikke opføres bygninger på arealet, ud over hvad der er nødvendigt for driften af området.
- Offentligheden skal sikres adgang til arealet.



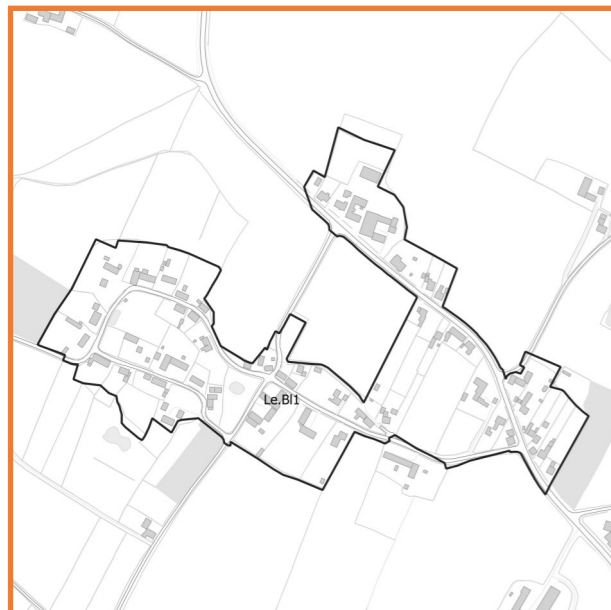
BR.OF1 - KIRKE OG KIRKEGÅRD I BREGNINGE

- Områdets anvendelse fastlægges til kirke og kirkegård.
- Der kan kun opføres bebyggelse, der er nødvendig for områdets anvendelse



HV.BL1—LANDSBYEN HAVEN

- A. Områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig- og erhvervsformål, herunder boliger, butikker, liberale erhverv samt mindre fremstillingsvirksomhed.
- B. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt parcel må ikke overstige 30 ved boligbebyggelse og 50 ved anden bebyggelse.
- C. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage, og ingen del af en bygnings ydervæg eller tag må hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn.



LE.BL1—LANDSBYEN LEBY

- A. Områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig- og erhvervsformål, herunder boliger, butikker, liberale erhverv samt mindre fremstillingsvirksomhed.
- B. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt parcel må ikke overstige 30 ved boligbebyggelse og 50 ved anden bebyggelse.
- C. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage, og ingen del af en bygnings ydervæg eller tag må hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn.

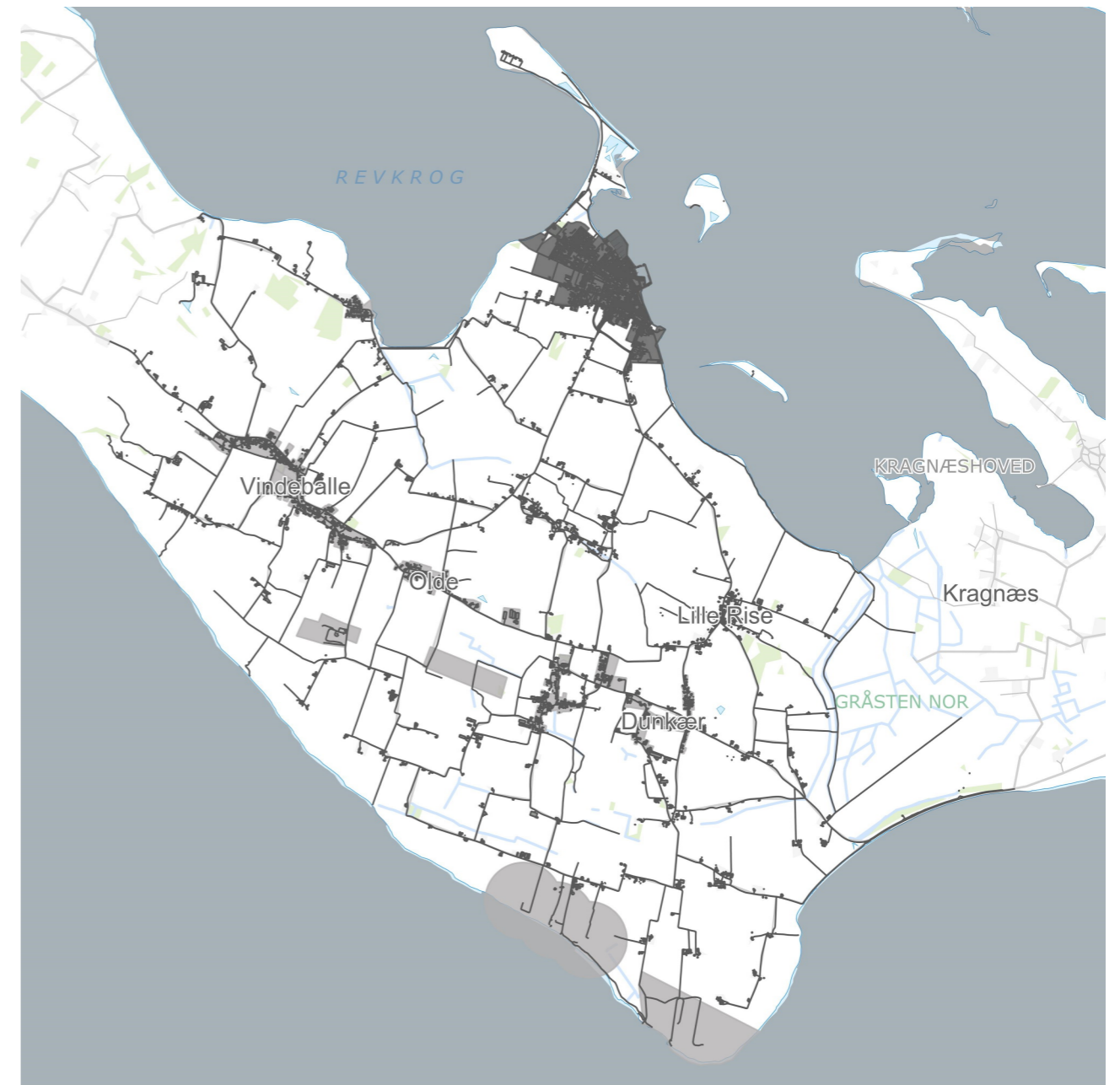
SK.BL1 SKOVBY

Området er potentielt levested for bilag IV-arter. Vurdering af planens virkning på bilag IV-arterne udskydes til lokalplanlægningen for de nye områder, da kommuneplanen alene fastlægger de overordnede rammer for udviklingen og det derfor ikke er muligt at vurdere de konkrete påvirkningsfaktorer af bilag IV-arterne på nuværende tidspunkt.

- A. Områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig- og erhvervsformål, herunder boliger, butikker, liberale erhverv samt mindre fremstillingsvirksomhed.
- B. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt parcel må ikke overstige 30 ved boligbebyggelse og 50 ved anden bebyggelse.
- C. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage, og ingen del af en bygnings ydervæg eller tag må hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn.
- D. Grunde til erhvervsformål må ikke udstykkes med et areal på mere end 4.500 m².
- E. Eksisterende bevaringsværdige bymiljøer og arkitektonisk og kulturhistorisk værdifulde bygninger skal bevares.



4.0 Midtærø



Ud over hovedbyen Ærøskøbing rummer Midtærø landsbyerne: St. Rise, Ll. Rise, Tranderup, Vindeballe, Olde, Dunkær og Stokkeby. Ærø Kommunes eneste bebyggede sommerhusområde ligger ved Borgnæs.

Området fra Ærøskøbing mod Borgnæs i nord og Grønnæs i syd, er et storbakked landskab, der adskiller sig fra det mere småbakkede landskab mod nord og det afvandede Gråsten Nor mod sydvest. Fra landevejen skråner landskabet mod syd til kysten, der er præget af stejle eroderede kystklinter med stedvise slugter og lavninger. Områdets orientering mod kysten understøttes af de mange diger og hegn, der ofte forløber vinkelret på kysten og inddeler området i små til middelstore marker. Mod Vejsnæs bliver landskabet igen mere storbakked.

Indbyggere 2020: 942

Befolkningsudvikling siden 2010: -3 %

Særlige funktioner: Bibliotek, biograf, butiksmiljø, børneinstitution, dagligvarebutikker, erhvervsområde, færgehavn, foreningshus, hotel, idrætshal, kirke, kommunalt administrationscenter, købstad, lysbådehavn, medborgerhus, museum, mølle, plejecenter, privat skole, rådhus, se, ældrecenter.

På Midtærø er hovedbyen Ærøskøbing. Ud over at være en havneby er Ærøskøbing en købstad. Den gamle bydel er meget velbevaret og både tildelt Europa Nostra prisen og udpeget som national seværdighed. Kulturarven i Ærøskøbing har længe været en turistattraktion, og det særlige miljø i Ærøskøbing har været med til at danne rammen om udviklingen af bryllupsindustrien på Ærø. De seneste år har bybilledet i Ærøskøbing ændret sig. Der er startet flere små virksomheder og butikker med specialprodukter af egen produktion.

Kysten langs Ærøskøbing er opdelt i forskellige funktioner: lystbådehavn, færgeleje, "Det Gamle Værft", den gamle erhvervshavn og den grønne park "Anlægget".

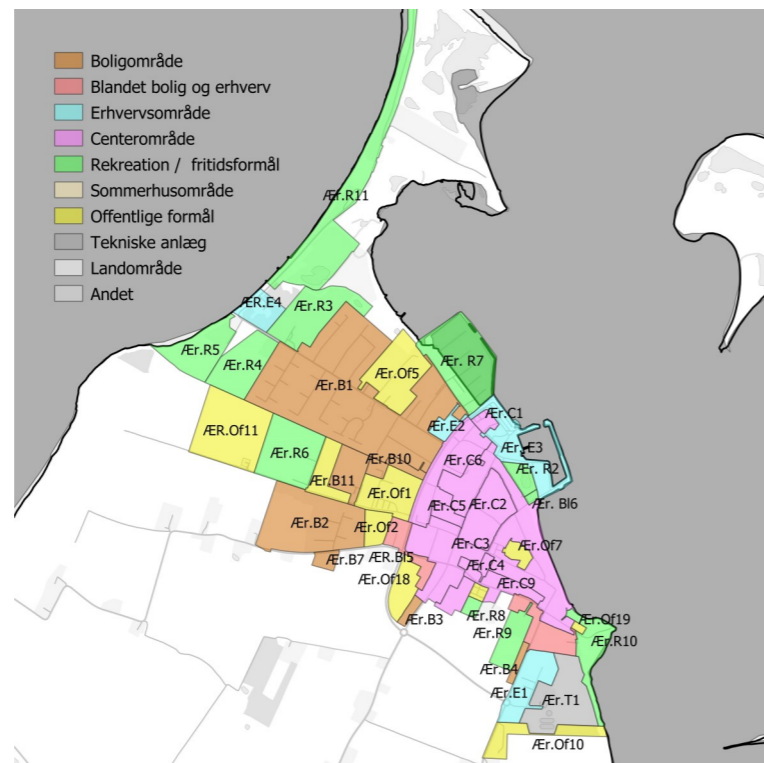
I Ærøskøbing er der friskole, børnehave, plejehjem og sygehus. Kommunens administration er samlet på Rådhuset. Job og Voksenscenteret ligger i Rise. Ud over St. Rise og Ll. Rise er der følgende landsbyer i oplandet: Tranderup, Vindeballe, Olde, Dunkær, Stokkeby. Ærø Kommunes eneste bebyggede sommerhusområde ligger ved Borgnæs.

MULIGHED FOR BLANDET BOLIG OG ERHVERV VED LERBÆKKEN

I Kommuneplan 2009 giver kommuneplanrammerne mulighed for hhv. boliger og erhverv ved Lerbækken. Lokalplanen giver kun mulighed for boliger hvis der er tale om portnerboliger mv. ved erhverv. Der er planer om at lave en ny lokalplan for området. Det er derfor blevet tilføjet til kommuneplanramme Ær.B13, der løber langs Pilebækken. Kommuneplanrammen giver muligheder for erhverv og boliger. Derudover åbnes der for etablering af Tiny Houses i området

UDVIDELSE AF HOTEL ÆRØ HUS

Hotel Ærø Hus ønsker at udvide på matrikel 17b Ærøskøbing bygrunde. Matriklen tilføjes derfor til kommuneplanramme Ær.C3, der gør det muligt at drive hotel med mere end 10 enheder. Kommuneplanrammen vil danne grundlag for en ny lokalplan for området.



Kommuneplanrammer Ærøskøbing.

VESTRE STRAND

Der er ved at blive udarbejdet en lokalplan for badehusene på Vestre Strand. For at kunne lave en lokalplan, skal der være en kommuneplanramme, der fastsætter overordnede rammer for indholdet i lokalplanen. Derfor er Kommuneplanramme Ær.R11 tilføjet.

MULIGHED FOR BOLIGBYGGERI VED STRANDVEJEN

En del af arealet ved Ærø Sygehus flyttes til kommuneplanrammen Ær.B1, der gør det muligt at bygge boliger på arealet.

ÆRØSKØBING CAMPINGPLADS

I planperioden har Ærøskøbing Campingplads fremlagt en række forslag til udvikling og udvidelse af campingpladsens aktiviteter. Kommunalbestyrelsen har besluttet, at kommuneplanens retningslinje om, at 30 % af en campingplads enheder kan være hytter fastholdes. Ærøskøbing Campingplads har en udlejningstilladelse til en kapacitet 230 enheder. Der kan dermed etableres op til 69 hytter på Ærøskøbing Campingplads. Ved en fuld udnyttelse af muligheden, er der tale om en så stor ændring af det bebyggede miljø, at der skal udarbejdes en lokalplan for området.

Naturområdet nord for Ærøskøbing Campingplads

Området nord for Ærøskøbing Campingplads består § 3 beskyttet natur. På den nordvestlige del af campingpladsen, er der etableret to søer, der også er § 3 beskyttet natur. Der udlægges en ny kommuneplanramme for arealet nord for Ærøskøbing Campingplads. Da man etablerede campingpladsen blev der lavet en brugskontrakt. Den blev tinglyst den 14. oktober 1969. Brugskontrakten blev fi 2003 forlænget til den 4. august 2050.

Det fremgår af brugskontrakten: "Brugeren er pligtig ved påkrav fra kommunens side at afstå det nordøstre hjørne af arealet, således at det østlige skel i nord-sydlig retning føres igennem som en ret linie."

På grund af naturinteresserne i området, udlægges en kommuneplanramme Ær.R12, der fastlægger at det nordøstlige hjørne af campingpladsen til rekreative formål som natur mv. arealet er stadig en del af campingpladsen, og dermed en del af det areal, der lægges til grund for udlejningstilladelse mv.

Byggelinje langs det vestlige skel

Brugskontrakten fastlægger, at: "et stykke i 5 m bredde fra det østlige skel ikke må benyttes til opholdsareal eller opstilling af telte etc".

Dette indskrives i kommuneplanramme Ær.R3 - Ærøskøbing Campingplads.

Landsbyerne

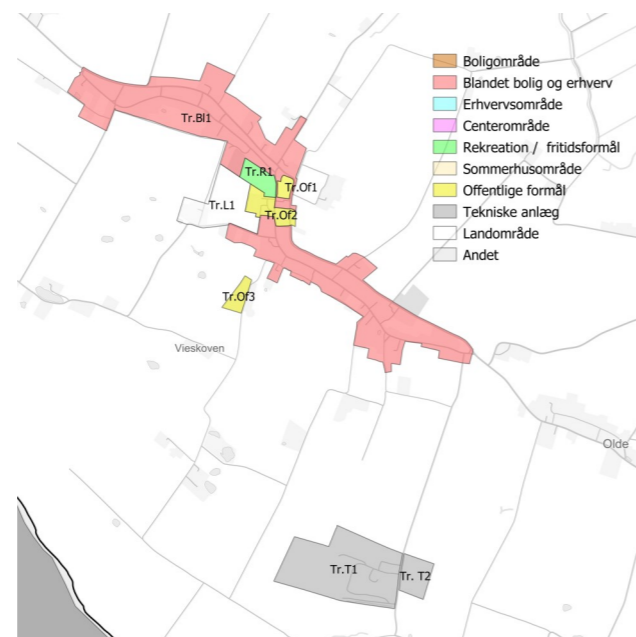
Tr.BI1, Tr.L1, Tr.Of1, Tr.Of2, Tr.Of3, Tr.R1, Tr.T1, Tr.T2 Tranderup - Vindeballe

Tranderup og Vindeballe var oprindeligt en samlet by. Bebyggelsen er samlet langs med landevejen.

Tranderup er en kirkeby med kirken i den nordlige del tæt på Vindeballe. I begge byer ligger gårde og huse regelmæssigt på begge sider af den gennemgående slyngede vej. Fra Tranderup og Vindeballe er der sket en blokudskiftning ud i landskabet med store regelmæssige blokke.

Landsbyerne kendes tilbage fra middelalderen, men menes at være anlagt omkring overgangen mellem vikingetid og middelalder.

I Tranderup/Vindeballe er der kirke, kro, efterskole, købmandsbutik, idrætsbane og genbrugsplads.



Kommuneplanrammer Tranderup.

OI.BI1 Olde

I Olde ligger gårdene langs med vejene med huse imellem. Landsbyen Olde kendes tilbage fra middelalderen.

I Kommuneplantillæg Byer og landsbyer er der udlagt en kommuneplanramme om Olde, der fungerer som landsbyafgrænsning. Det gør det muligt at arbejde med huludfyldning inden for den eksisterende by i Olde.



Kommuneplanrammer og landsbyafgrænsning Olde

St.BI1 - Stokkeby

Stokkeby ligger i en lavning i landskabet, med gårdene beliggende inde i byen.

I Kommuneplantillæg Byer og landsbyer er der udlagt en kommuneplanramme om Stokkeby, der fungerer som landsbyafgrænsning. Det gør det muligt at arbejde med huludfyldning inden for den eksisterende by i Stokkeby.



Kommuneplanramme og landsbyafgrænsning Stokkeby.



Kommuneplanrammer St. Rise.

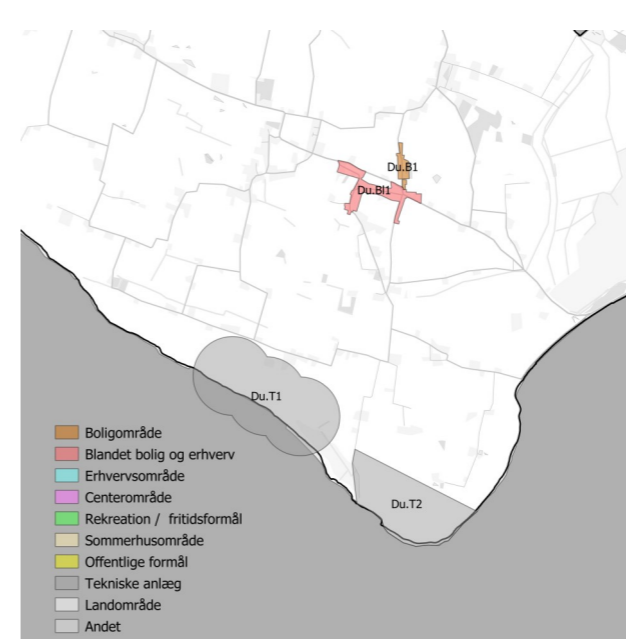
Ri.B1, Ri.BI1, Ri.E1, Ri.Of1, Ri.Of2, Ri.T1, Ri.T2 - St. Rise

Store Rise er en kirkeby, der er udbygget med flere nyere bygninger og anlæg. Ved Store Rise opleves bykanten med fjernvarmeanlæg og telemast fra landskabet, men herudover er området frit for tekniske anlæg.

Landsbyen Store Rise kendes tilbage fra middelalderen og menes at være anlagt omkring overgangen mellem vikingetid og middelalder.

I Store Rises sydvestlige kant ligger den hvidkalkede Rise kirke fra middelalderen. Kirken er synlig fra landskabet, navnlig sydvest for kirken.

Rise har kirke, idrætshal og baner, plejehjem, ældreboliger, erhvervsområde med entreprenør og fodestof og fjernvarmeanlæg. I planperioden er Rise Skole nedlagt. I dag fungerer det som Job- og voksentercenter.



Kommuneplanrammer Dunkær.

Du.B1, Du.BI1, Du.T1, Du.T2 - Dunkær

Landsbyen Dunkær kendes tilbage fra middelalderen. Dunkær er en vejklungeby. Op mod Dunkær Mølle er Dunkær udbygget med parcelhuse.

Dunkær omkring landevejen i nord grener sig ind ud i landskabet. I Dunkær samler bebyggelsen sig langs byens forgrenede vejnet, der bugter sig i landskabet.

I Dunkær er der autoværksted, kro og Ærø Maskiner og VVS.



Kommuneplanramme og landsbyafgrænsning LI. Rise.

Bevaringsværdige bygninger i Midtærø

Listen nedenfor nævner de bevaringsværdige bygninger på Midtærø, der ikke ligger inden for Lokalplan 9-9B.

De bevaringsværdige bygninger, der ligger i den gamle del af Ærøskøbing er gennemgået i bygningsregistret til Lokalplan 9-9B.

Fredede ejendomme fremgår ikke af listen. Myndighedsbehandling og registrering af fredede bygninger ligger hos Kulturarvsstyrelsen.

Adresse	By	Matrikel og ejerlav	Ejendomsnr.
Jomfruvejen 1	5970 Ærøskøbing	357e Ærøskøbing Bygrunde	2308 bygn. 1
Pilebækken 22	5970 Ærøskøbing	5a Ærøskøbing Markjorder	2392 bygn. 1
Strandvejen 4b	5970 Ærøskøbing	89c Ærøskøbing markjorder	4787 bygn. 1
Ærøskøbing Havn 1A	5970 Ærøskøbing	357a Ærøskøbing Bygrunde	2299 bygn. 1
Ærøskøbing Havn 3	5970 Ærøskøbing	357a Ærøskøbing Bygrunde	2300 bygn. 1
Ærøskøbing Havn 4	5970 Ærøskøbing	354 Ærøskøbing Bygrunde	2301 bygn. 4
Ærøskøbing Havn 9	5970 Ærøskøbing	357a Ærøskøbing Bygrunde	4196 bygn. 1
Ærøskøbing Havn 11	5970 Ærøskøbing	357a Ærøskøbing Bygrunde	4778 bygn. 1
Ærøskøbing Havn 13	5970 Ærøskøbing	357a Ærøskøbing Bygrunde	4915 bygn. 1
Ærøskøbing Havn 15	5970 Ærøskøbing	335 Ærøskøbing Bygrunde	2305 bygn. 1
Ærøskøbing Havn 19	5970 Ærøskøbing	357b Ærøskøbing Bygrunde	2303 bygn. 1
Ærøskøbing Havn 21	5970 Ærøskøbing	357a Ærøskøbing Bygrunde	2304 bygn. 1

Kommuneplanrammer Midtærø



ÆR.B1 - BYDEL VED BYAGERVEJ, HOLMVEVEJ

- A. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner, varmecentral og lignende, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
- B. Bebyggelsesprocenten for hver ejendom må ikke overstige:
- 30 ved ejendomme, der bebygges med parcelhuse,
 - 35 ved ejendomme, der bebygges med dobbelthuse,
 - 40 ved ejendomme, der bebygges med rækkehuse eller lignende.
- C. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage, og ingen del af en bygnings ydervæg eller tag må hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn.



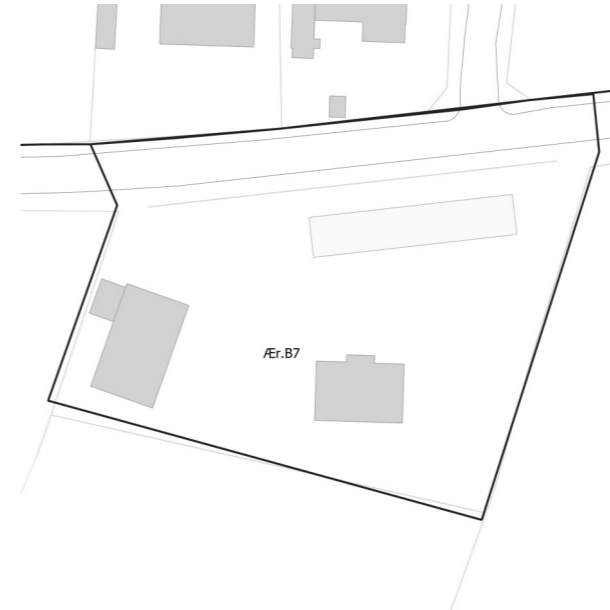
ÆR.B4 - DEL AF SMEDEVEJEN

- A. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner, varmecentral og lignende, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
- B. Bebyggelsesprocenten for hver ejendom må ikke overstige 30.
- C. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage, og ingen del af en bygnings ydervæg eller tag må hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn.



ÆR.B2 - BYDEL VED MOSEAGER

- A. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner, varmecentral og lignende, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
- B. Bebyggelsesprocenten for hver ejendom må ikke overstige:
- 30 ved ejendomme, der bebygges med parcelhuse,
 - 35 ved ejendomme, der bebygges med dobbelthuse,
 - 40 ved ejendomme, der bebygges med rækkehuse eller lignende.
- C. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage, og ingen del af en bygnings ydervæg eller tag må hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn.



ÆR.B7 - BOLIGOMRÅDE SYD FOR VRÅVEJEN

- A. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål
- B. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 dog max 250 m² bolig.
- C. Ingen del af en bygnings ydervæg eller tag hæves mere end 8,5 m over det naturlige terræn.



ÆR.B3 - DEL AF VESTERBRO

- A. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner, varmecentral og lignende, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
- B. Bebyggelsesprocenten for hver ejendom må ikke overstige 30.
- C. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage, og ingen del af en bygnings ydervæg eller tag må hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn.



ÆR.B8 - BOLIGOMRÅDE VED STATENE

- A. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål
- B. Bebyggelsesprocenten for hver ejendom må ikke overstige 60.
- C. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage og udnyttet tagetage.
- D. Ingen del af bygningens højde må overstige 8,5 m



ÆR.B10 - BOLIGOMRÅDE STATENE
Nyt boligområde ved Vestre Alle, mellem Nyvej og Rådhuset

A. Området må kun anvendes til boligformål.

B. Bebyggelsesprocenten for hver ejendom må ikke overstige:

- 30 ved ejendomme, der bebygges med parcelhuse,
- 35 ved ejendomme, der bebygges med dobbelhuse,
- 40 ved ejendomme, der bebygges med rækkehuse eller lignende.
- 60 ved etageboligbebyggelse.

C. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage og udnyttet tagetage.

D. Ingen del af bygningens højde må overstige 8,5 m.

E. Adgangsforhold skal etableres til Nyvej.



ÆR.B11 - BOLIGOMRÅDE TVÆRSTYKKERNE.

A. Området må kun anvendes til boligformål.

B. Bebyggelsesprocenten for hver ejendom må ikke overstige:

- 30 ved ejendomme, der bebygges med parcelhuse,
- 35 ved ejendomme, der bebygges med dobbelhuse,
- 40 ved ejendomme, der bebygges med rækkehuse eller lignende.

C. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage og udnyttet tagetage,

D. Ingen del af bygningens højde må overstige 8,5 m

ÆR.BL3 - OMRÅDE VED PILEBÆKKEN.

A. Områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig- og erhvervsformål, herunder boliger, butikker, liberale erhverv, salon / klinik, Bed & Breakfast, mindre ikke generende håndværks- og fremstillingsvirksomheder samt offentlige formål.

B. Bebyggelsesprocenten for hver ejendom må ikke overstige:

- 30 ved ejendomme, der bebygges med parcelhuse,
- 35 ved ejendomme, der bebygges med dobbelhuse,
- 40 ved ejendomme, der bebygges med rækkehuse eller lignende.
- 50 ved anden bebyggelse.

C. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager, og ingen del af en bygnings ydervæg eller tag hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn.

D. Etablering af bofællesskab i stil med Tiny house regnes som bebyggelse med rækkehuse e.l.

E. I forbindelse med tæt-lavt boligbebyggelse skal mindst 10 % af bebyggelsens grundareal anlægges som fælles opholdsareal i tilknytning til den samlede bebyggelse. Fællesarealet kan medtages ved beregning af bebyggelsesprocenten.



ÆR.BL5 DEL AF VRÅVEJEN, VESTRE ALLE OG STATENE

A. Områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig- og erhvervsformål, herunder boliger, butikker, liberale erhverv, mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne samt offentlige formål.

B. Bebyggelsesprocenten for hver ejendom må ikke overstige 50.

C. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager, og ingen del af en bygnings ydervæg eller tag må hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn.



ÆR.BL6 - JOMFRUVEJEN 1, ÆRØSKØBING

A. Områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig- og erhvervsformål, herunder bolig, liberale erhverv, salon/klinik, Bed & Breakfast, café / restaurant, mindre ikke generende håndværks- og fremstillingsvirksomheder samt offentlige formål. Der kan etableres butikker for så vidt, at de er i overensstemmelse med Kommuneplanens retningslinjer for detailhandel.

B. Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 70.

C. Eksisterende bevaringsværdige bymiljøer og den arkitektonisk og kulturhistorisk værdifulde bygning skal bevares.



ÆR.C1 - OMRÅDE PÅ ÆRØSKØBING HAVN (NETTO)

A. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, såsom dagligvarebutik og lign. som kan indpasses i området efter godkendelse af kommunalbestyrelsen.

B. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag hæves mere end 8,5 m. over det omgivende terræn.

C. Tage over 50m² beklædes med rød vingetegl. Taghældningen på tage over 50 m² udføres med mindst 30° hældning.

D. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 40 %.



ÆR.C2 - BLANDET OMRÅDE I DEN GAMLE BYDEL.

- Områdets anvendelse fastlægges til centerformål, butikker, liberale erhverv, mindre ikke generende håndværks- og fremstillingsvirksomhed, restauration, hotel, Bed & Breakfast, salon / klinik, boligbebyggelse samt offentlige formål.
- Den maksimale bebyggelsesprocent for hver ejendom må ikke overstige 45.
- Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage, og ingen del af en bygnings ydervæg eller tag hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn.
- Bygninger, der placeres i fastlagte vej- eller udvidelseslinjer, opføres som sluttet bebyggelse.
- Butiksstørrelser, se under afsnittet detailhandel.
- Eksisterende bevaringsværdige bymiljøer og arkitektonisk og kulturhistorisk værdifulde bygninger bevarer.



ÆR.C3 - BLANDET OMRÅDE I DEN GAMLE BYDEL

- Områdets anvendelse fastlægges til centerformål, butikker, liberale erhverv, salon / klinik, restauration, Bed & Breakfast, hotel, mindre ikke generende håndværks- og fremstillingsvirksomhed, boligbebyggelse samt offentlige formål.
- Den maksimale bebyggelsesprocent for hver ejendom må ikke overstige 70.
- Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage, og ingen del af en bygnings ydervæg eller tag må hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn.
- Bygninger, der placeres i fastlagte vej- eller udvidelseslinjer, opføres som sluttet bebyggelse.
- Butiksstørrelser, se under afsnittet detailhandel.
- Eksisterende bevaringsværdige bymiljøer og arkitektonisk og kulturhistorisk værdifulde bygninger skal bevares.



ÆR.C4 - OMRÅDE VED DOMMERGÅRDEN MV.

- Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål (dommerkontor, bibliotek, turistkontor, grønt område, foreninger el.lign.).
- Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 60.
- Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager.
- Bygninger, der placeres i fastlagte vej- og udvidelseslinjer skal opføres som sluttet bebyggelse.
- Butiksstørrelser, se under afsnittet detailhandel.
- Eksisterende bevaringsværdige bymiljøer og arkitektonisk og kulturhistorisk værdifulde bygninger bevarer.



ÆR.C5 - ÆRØSKØBING SKOLE

- Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål.
- Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 60.
- Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager.
- Butiksstørrelser, se under afsnittet detailhandel.
- Eksisterende bevaringsværdige bymiljøer og arkitektonisk og kulturhistorisk værdifulde bygninger bevarer.



ÆR.C6 - GILLEBALLETOFTE, BAGGÅRDE MV.

- Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner, varmecentral og lignende, samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne (eksempelvis liberale erhverv, Bed & Breakfast, klinik / salon og lignende).
- Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 35.
- Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage, og ingen del af en bygnings ydervæg eller tag hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn.
- Eksisterende bevaringsværdige bymiljøer og arkitektonisk og kulturhistorisk værdifulde bygninger skal bevares.



ÆR.C8 - DEL AF PILEBÆKKEN (DEN GAMLE TRÆLAST)

- Områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig- og erhvervsformål, herunder boliger, butikker, liberale erhverv, mindre ikke generende håndværks- og fremstillingsvirksomheder, klinik / salon samt offentlige formål.
- Bebyggelsesprocenten for hver ejendom må ikke overstige 50.
- Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager, og ingen del af en bygnings ydervæg eller tag må hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn.
- Butiksstørrelser, se under afsnittet detailhandel.



ÆR.C9 - OMRÅDE NORD FOR PILEBÆKKEN

- Områdets anvendelse fastlægges til centerformål, butikker, liberale erhverv, salon / klinik, restauration, Bed & Breakfast, hotel, mindre ikke generende håndværks- og fremstillingsvirksomhed, boligbebyggelse samt offentlige formål.
- Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 35.
- Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage, og ingen del af en bygnings ydervæg eller tag hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn.
- Butiksstørrelser, se under afsnittet detailhandel.



ÆR.E3 - ÆRØSKØBING HAVN

- Området kan anvendes til erhverv, som er havnerelateret, såsom færgedrift, laste- og losseaktiviteter, skibsbygning, reparation, overfladebehandling af skibe m.m.
- Området kan anvendes til mindre ikke-generende produktionsvirksomheder, restauranter, cafeer, samt service og liberale erhverv.
- Der kan indrettes lagerum, maskinanlæg, oplagring af ikke farlige materialer og opføres tekniske anlæg, såsom transformerstationer, power banks, ladestationer o. lign. i det omfang det er nødvendigt for erhvervets og havnens drift.
- Bebyggelsesprocenten for området under ét ikke overstiger 33%.
- Bebyggelsesprocenten for det enkelte lejemål eller lod må ikke overstige 100%.
- Det samlede rumfang af bygninger ikke overstiger 2 m³ pr. m² grundareal.
- Ingen del af en bygnings ydervæg eller tag hæves mere end 6 m. over det omgivende terræn. Såfremt det er nødvendigt for driften af erhvervet, kan der i særlige tilfælde tillades, at bygninger får en højde på 12 m. over det omgivende terræn. For skorstene, ventilationshætter og lignende gives ingen højdebegrænsning.
- Der kan ikke gives tilladelse til støjfølsom anvendelse, såsom bolig, hotel og Bed & Breakfast.
- Der kan etableres kystsikring til beskyttelse af haveanlæggene og de kulturhistoriske interesser på Ærøskøbing Havn.



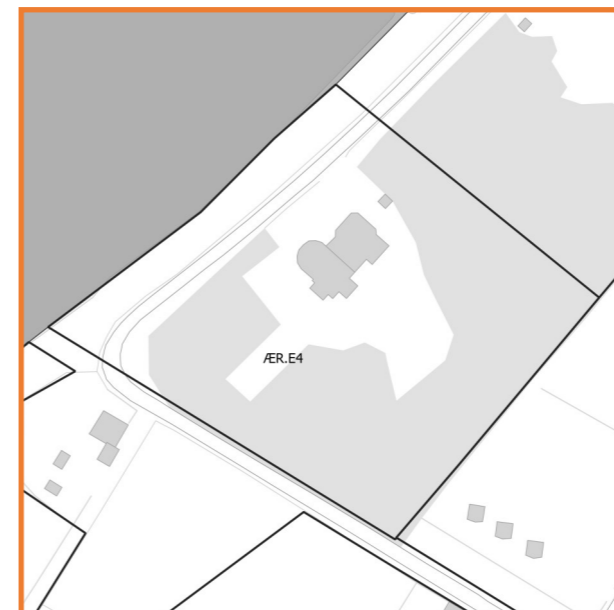
ÆR.E1 - ERHVERVSOMRÅDE VED LERBÆKKEN

- Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, såsom lettere industri-, lager- og værkstedsformål, herunder service- og forretningsvirksomhed. Der kan kun opføres virksomheder eller anlæg, som ikke medfører særlige gener i form af forurening.
- Bebyggelsesprocenten for hver enkelt parcel må ikke overstige 33 1/3.
- Det samlede rumfang af bygninger på hver enkelt parcel må ikke overstige 2 m³ pr m² grundareal.
- Ingen del af en bygnings ydervæg eller tag må hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn. Dog kan skorstene, ventilationshætter og lign. gives en større højde.



ÆR.E2 - OMRÅDE VED VESTRE ALLE

- Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, således at der kun må opføres hotel- og restaurationsvirksomheder, bygninger til undervisnings- og kulturformål, samt andre offentlige eller private institutioner efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse, og som ikke medfører særlige gener i form af forurening.
- Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 50.
- Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage, og ingen del af en bygnings ydervæg eller tag må hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn.



ÆR.E4 - OMRÅDE VED STRANDSKOVEN

Området er potentielt levested for bilag IV-arter. Vurdering af planens virkning på bilag IV-arterne udskydes til lokalplanlægningen for de nye områder, da kommuneplanen alene fastlægger de overordnede rammer for udviklingen og det derfor ikke er muligt at vurdere de konkrete påvirkningsfaktorer af bilag IV-arterne på nuværende tidspunkt.

- Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, således at der kun må opføres restaurationsvirksomhed.
- Indenfor området kan der kun etableres én bolig, til brug for indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden.
- Bebyggelsen må ikke opføres med mere end én etage.
- Eksisterende bebyggelse kan genopføres efter brand.



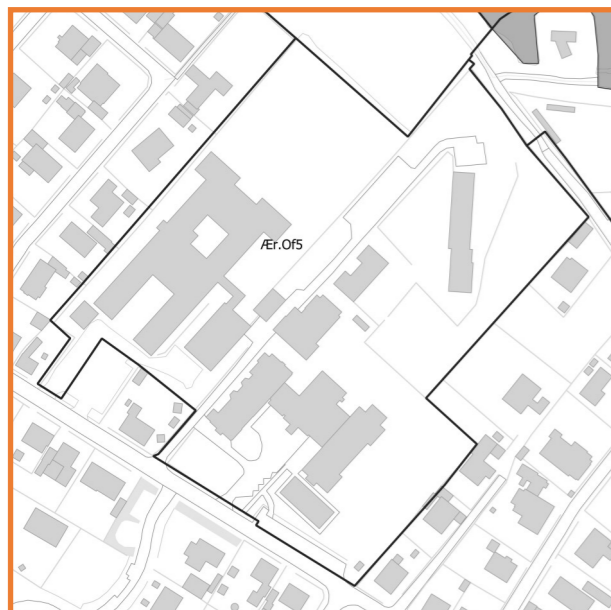
ÆR.OF1 - ÆRØ RÅDHUS, ADMINISTRATION MV.

- A. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål som administration, service og medarbejderfaciliteter. (rådhus, posthus o. lign.) samt sådanne private institutioner og virksomheder, som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i området.
- B. Der må ikke opføres beboelser i området.
- C. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt parcel må ikke overstige 35.
- D. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage, og ingen del af en bygnings ydervæg eller tag, må hæves mere end 8.5 m over det omgivende terræn.



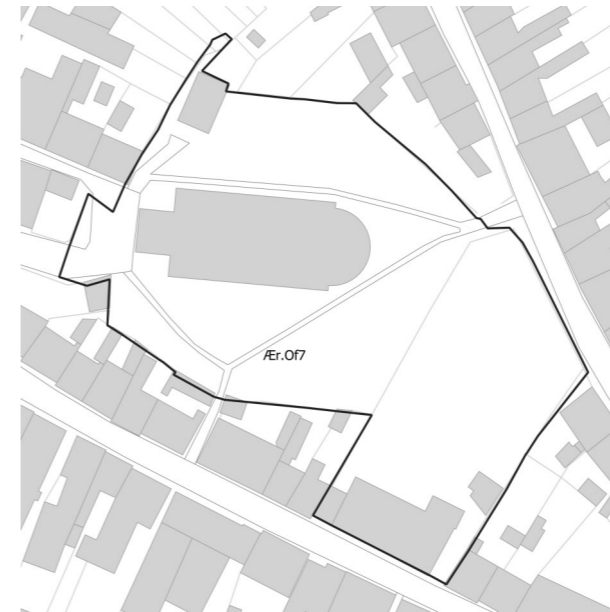
ÆR.OF2 - KIRKEGÅRD VED STATENE

- A. Områdets anvendelse fastlægges til kirkegård.
- B. Indenfor området må kun opføres bebyggelse, der er nødvendig for kirkegårdens drift.



ÆR.OF5 - ÆRØSKØBING SYGGEHUS

- A. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål inden for sundhedssektoren (f.eks. sygehus, lægehus, klinik mv.), ældreplejen (f.eks. boliger, pleje, administration, medarbejderfaciliteter), politistation og andre former for administration og service i tilknytning til fagområderne.
- B. Bebyggelsesprocenten for området under et må ikke overstige 50.
- C. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2½ etage.



ÆR.OF7 - OMRÅDE VED ÆRØSKØBING KIRKE OG PRÆSTEGÅRD

- A. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål som kirke, præstegård og tilknyttede funktioner.
- B. Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 60.
- C. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage.
- D. Bygninger, der placeres i fastlagte vej— eller udvidelseslinjer skal opføres som sluttet bebyggelse.



ÆR.OF9 - OMRÅDE VED PILEBÆKKEN

- A. Områdets anvendelse fastlægges til parkeringsplads.
- B. Der må ikke opføres bebyggelse indenfor området.



ÆR.OF10 - OMRÅDE VED SMEDEVEJ.

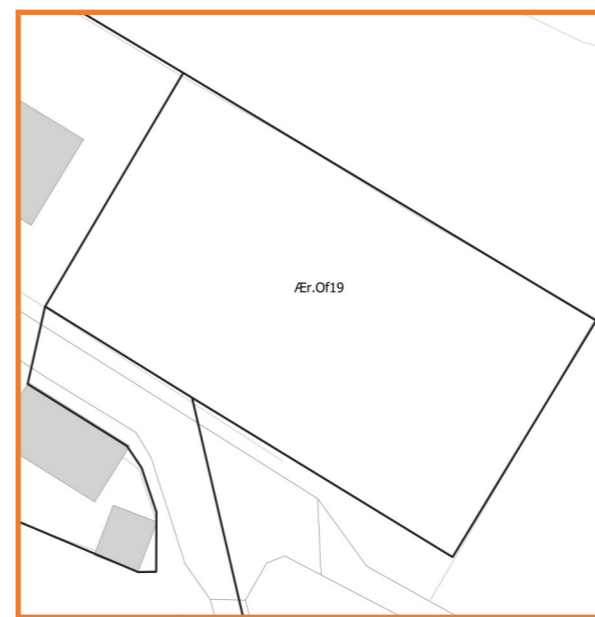
Området er potentielt levested for bilag IV-arter. Vurdering af planens virkning på bilag IV-arterne udskydes til lokalplanlægningen for de nye områder, da kommuneplanen alene fastlægger de overordnede rammer for udviklingen og det derfor ikke er muligt at vurdere de konkrete påvirkningsfaktorer af bilag IV-arterne på nuværende tidspunkt.

- A. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, så som vandrerhjem, lejrskole og undervisningsformål, samt lettere industri-, lager- og værkstedsformål, herunder service- og forretningsvirksomhed.
- B. Indenfor området må der ikke opføres boliger, bortset fra bestyrer-, portnerbolig o. lign. i tilknytning til områdets anvendelse.
- C. Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 30.
- D. Eksisterende bebyggelse må bibeholdes i sin nuværende udstrækning.
- E. Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end en etage, og ingen del af bygnings ydervæg eller tag hæves mere end 8,5 m over terræn.



ÆR.OF11 - OMRÅDE VEST FOR ÆRØSKØBING BY

- A. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige eller private institutioner (plejehjem, rekreativshjem, kurcenter/ feriecenter eller oldekolleboliger).
- B. Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 25%.
- C. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage, og ingen del af bygnings ydervæg eller tag hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn.
- D. Bebyggelsen skal opføres efter en samlet plan, der i sin udformning og materialevalg tager nøje hensyn til det omgivende landskab.
- E. Der må max. opføres 60 enheder (lejligheder/ boliger).



ÆR.OF19 - PARKERINGSPLADS VED BØSSEHAGE

- A. Områdets anvendelse fastlægges til parkeringsplads.
- B. Der kan ikke opføres bebyggelse på området.



ÆR.OF17 - OMRÅDE MELLLEM TVÆRSTYK- KERNE OG ARREBOHALLEN

- A. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål som administration, pleje- og ældreboliger, kollektiver, samt sådanne private institutioner og virksomheder, som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i området.
- B. Der må ikke opføres beboelser i området.
- C. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt parcel må ikke overstige 35.
- D. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage, og ingen del af en bygnings ydervæg eller tag må hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn.



ÆR.R2 - ANLÆG VED HAVNEN.

- A. Områdets anvendelse fastlægges til offentlig park med mulighed for opsætning af madboder over en længere periode, f.eks. sommermånederne. Samt til midlertidige begivenheder såsom festivaler, koncerter og markeder, hvor der kan opsættes telte, scener og boder.
- B. Der kan indenfor området etableres en offentlig toiletbygning.
- C. Der kan i området etableres mindre anlæg og bygninger til tekniskforsyning.
- D. Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 10%.
- E. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage og ingen del af bygningens ydervæg eller tag må hæves mere end 3,5 m. over det omgivende terræn.



ÆR.OF18 - PARKERINGSPLADS VED VESTRE ALLE

- A. Områdets anvendelse fastlægges til parkering, rekreative formål, garager.
- B. Overfladevandsbassinet skal kunne drives, vedligeholdes og udvides efter behov.



ÆR.R3 - CAMPINGPLADS VED SYGEHUSVEJEN.

- A. Områdets anvendelse fastlægges til campingformål.
- B. I området kan der kun opføres bygninger til opfyldelse af anvendelsesformålet (kiosk, toiletter, baderum, forvalterbolig, campinghytter o. lign.)
- C. Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 10.
- D. Bebyggelse må kun opføres med 1 etage.
- E. Der kan max. åbnes mulighed for 300 enheder indenfor begge områder.
- F. Langs det østlige skel må et stykke i 5 m bredde ikke benyttes til opholdsareal eller opstilling af telte etc.



ÆR.R4 - CAMPINGPLADS VED SYGEHUSVEJEN.

- A. Områdets anvendelse fastlægges til campingformål.
- B. I området kan kun opføres bygninger til opfyldelse af anvendelsesformålet (kiosk, toiletter, baderum, forvalterbolig, campinghytter o. lign.)
- C. Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 10.
- D. Bebyggelse må kun opføres med 1 etage.
- E. Der kan max. åbnes mulighed for 300 enheder indenfor begge områder (ÆR.R3 og ÆR.R4).
- F. Området kan kun anvendes til udvidelse af den eksisterende campingplads.
- G. Ibrugtagning af området forudsætter, at der kan indhentes dispensation fra strandbeskyttelseslinjen.



ÆR.R5 REKREATIVT OMRÅDE VED SYGEHUSVEJEN.

Området er potentielt levested for bilag IV-arter. Vurdering af planens virkning på bilag IV-arterne udskydes til lokalplanlægningen for de nye områder, da kommuneplanen alene fastlægger de overordnede rammer for udviklingen og det derfor ikke er muligt at vurdere de konkrete påvirkningsfaktorer af bilag IV-arterne på nuværende tidspunkt.

- A. Områdets anvendelse fastlægges til rekreativt formål.
- B. Der kan etableres stiforbindelse for gående og cyklende over arealet.
- C. Området skal forblive i landzone



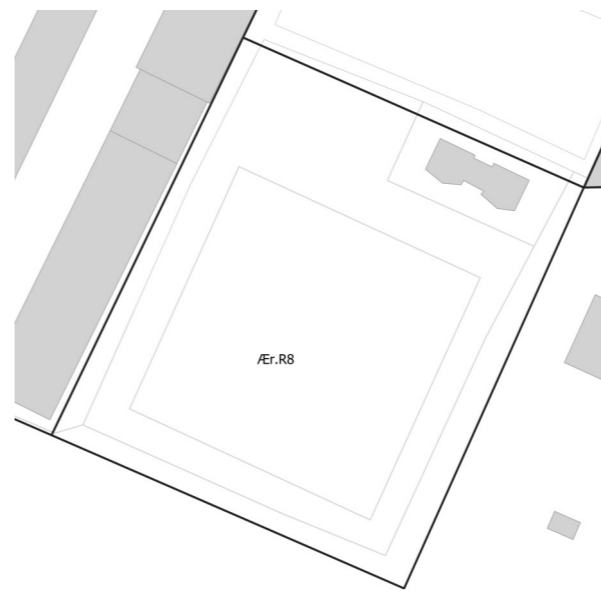
ÆR. R6 - HAL OG SPORTSPLADS.

- A. Områdets anvendelse fastlægges til idrætsformål.
- B. Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 10.
- C. Ingen del af en bygnings ydervæg eller tag må hæves mere end 14 m over det omgivende terræn.



ÆR.R7 - LYSTBÅDEHAVN

- A. Områdets anvendelse fastlægges til rekreative formål (lystbådehavn, faciliteter for lystsejlere, rekreativt område).
- B. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt parcel må ikke overstige 33.
- C. Det samlede rumfang af bygninger indenfor området må ikke overstige 2 m³ pr. m² grundareal.
- D. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage, og ikke med større taghældning end 30° målt med vandret plan.



ÆR.R8 - BYNÆRE REKREATIVE FORMÅL OG FUNKTIONER

- A. Områdets anvendelse fastlægges til bynære rekreative formål som f.eks. sportsbaner, parkeringsplads, legeplads, park og lignende formål.
- B. Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 10.
- C. Der kan alene opføres bebyggelse med tilknytning til områdets funktion.
- D. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage, og ingen del af en bygnings ydervæg eller tag må hæves mere end 3,5 m over det omgivende terræn.



ÆR. R9 - KOLONIHAVER.

- A. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål (kolonihaver).
- B. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt lod må ikke overstige 10.
- C. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage, og ingen del af en bygnings ydervæg eller tag hæves mere end 3,0 m over det omgivende terræn.



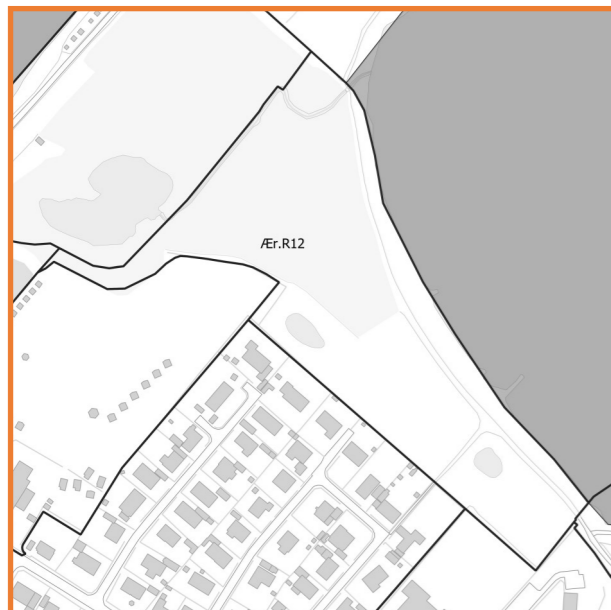
ÆR.R10 - OMRÅDE VED MOLESTIEN OG REKREATIVT OMRÅDE VED BØSSEHAGE

- A. Områdets anvendelse fastlægges til rekreativ område.
- B. Yderligere bebyggelse må ikke finde sted.



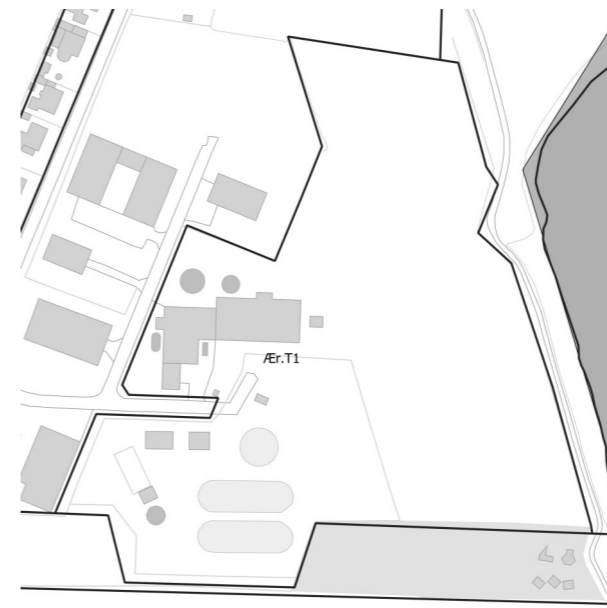
ÆR.R11 - VESTRE STRAND

- A. Områdets anvendelse fastlægges til formål af rekreativ karakter, såsom strand og udeområde.
- B. De eksisterende kulturhistoriske værdier i form af badehusene skal bevares
- C. På matrikel 69d kan der etableres en sauna og et omklædningsrum med tilhørende bad og toilet, til strandens gæster.
- D. Der kan etableres flytbare læskure, på matrikel 99,100 og 101, til de dyr der afgræsser matriklerne.
- E. Der kan sikres tilgængelighed for alle, ved etablering af de nødvendige forhold for kørestolsbruger og andre bevægelseshæmmede.
- F. At sikre at området friholdes for den invasive art, Rynket Rose.
- G. Der kan etableres kystbeskyttelse til beskyttelse af stranden, strandengen, badehusene og de kulturhistoriske interesser på Vestre Strand.
- H. Sikre Badehusene ved at de som beskyttelse for stormflodshændelser, kan flyttes fra stranden fra start oktober og frem til marts



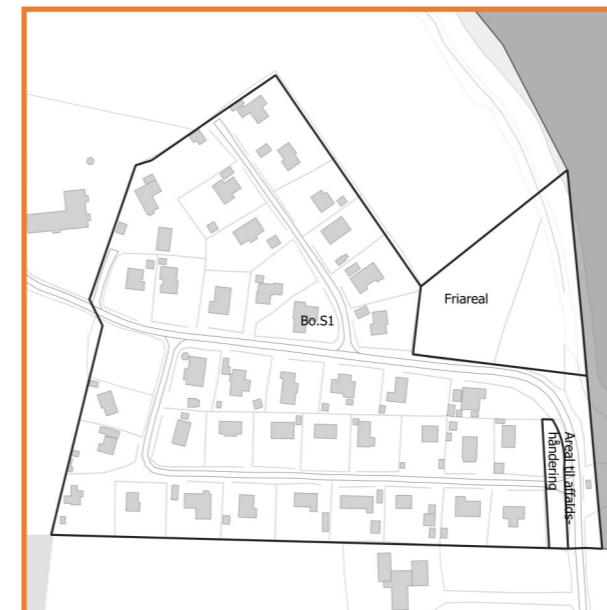
ÆR.R12 - NATUROMRÅDE NORD FOR ÆRØSKØBING CAMPINGPLADS

- A. Områdets anvendelse fastlægges til naturformål.
- B. Der kan i området ikke etableres bygninger, andet end hvad der er nødvendigt for området drift, som f.eks. Skure til dyr ved afgræsning mv.
- C. Offentligheden skal sikres adgang til arealet.



ÆR.T1 - RENSINGSANLÆG OG ANLÆG TIL VEDVARENDE ENERGI

- A. Områdets anvendelse fastlægges til tekniske anlæg som renselanlæg og vedvarende energi som solfångere, solceller mv.
- B. Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 50.
- C. Ingen del af en bygnings ydervæg eller tag må hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn. Dog kan skorstene, ventilationshætter og lign. gives en større højde.



BO.S1 - SOMMERHUSOMRÅDE VED BORGNÆS

Området er potentielt levested for bilag IV-arter. Vurdering af planens virkning på bilag IV-arterne udskydes til lokalplanlægningen for de nye områder, da kommuneplanen alene fastlægger de overordnede rammer for udviklingen og det derfor ikke er muligt at vurdere de konkrete påvirkningsfaktorer af bilag IV-arterne på nuværende tidspunkt.

- A. Områdets anvendelse fastlægges til sommerhusbebyggelse. Der kan etableres en kiosk eller tilsvarende til områdets forsyning.
- B. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt parcel ikke overstiger 15 for sommerhusbebyggelse og 25 for anden bebyggelse.
- C. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage, og ingen del af en bygnings ydervæg hæves mere end 3 m over terræn for sommerhusbebyggelse og 4 m over terræn for anden bebyggelse.
- D. Bygningers taghældning må ikke overstige 45° målt med vandret plan.
- E. Arealet som er benævnt friareal friholdes for bebyggelse. På den østligste del af matrikel 71ac, kan der etableres anlæg til affaldshåndtering mv.



DU.B1 - BOLIGOMRÅDE VED MØLLEGYDEN

- A. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg så som børneinstitutioner, varmecentral o.l., eller andre mere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genvirkning i forhold til omgivelserne (eksempelvis liberale erhverv, frisørvirksomhed o.l.).
- B. Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 25.
- C. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage, og ingen del af en bygnings ydervæg eller tag må hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn.



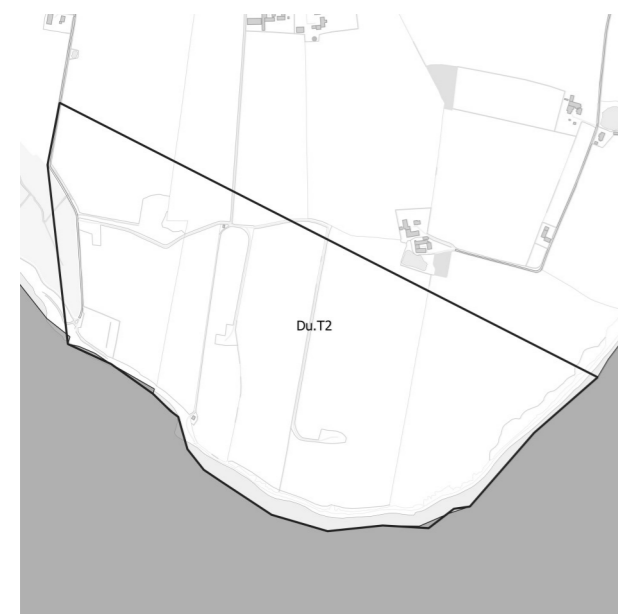
DU.BL1 - LANDSBYEN DUNKÆR

- A. Områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig- og erhvervsformål, herunder boliger, butikker, liberale erhverv samt mindre fremstillingsvirksomheder.
- B. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt parcel må ikke overstige 25 ved boligbebyggelse og 50 ved anden bebyggelse.
- C. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage, og ingen del af bygnings ydervæg eller tag må hæves mere end 8,5 over terræn.
- D. Grunde til erhvervsformål må ikke udstykkes med et areal på mere end 4.000 m².



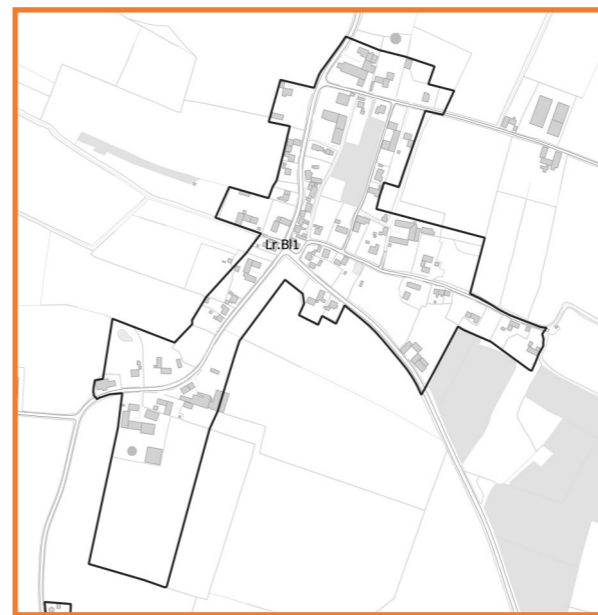
DU.T1 - VINDMØLLER VED RISE MARK

- A. Der må opføres 3 stk. vindmøller med navnhøjde på min. 50 m. og en max. højde på 60 m. og en rotordiameter på max. 80 m. og min 65 m.
- B. Vindmøllerne skal placeres på en lige linje som angivet på kortbilag til lokalplan 2-1 D for placering af vindmøller ved Rise Mark.
- C. Møletårnene skal udføres som rørtårne og skal males i en mat og lys grå farve med glanstal max. 30.
- D. De eksisterende 11 vindmøller skal fjernes inden de "nye" møller tages i brug.
- E. Bebyggelse begrænses til bygninger i tilknytning til områdets anvendelse, samt avls- og driftsbygninger for landbrug og gartneri, indenfor en afstand af 400 m. fra vindmøllerne.



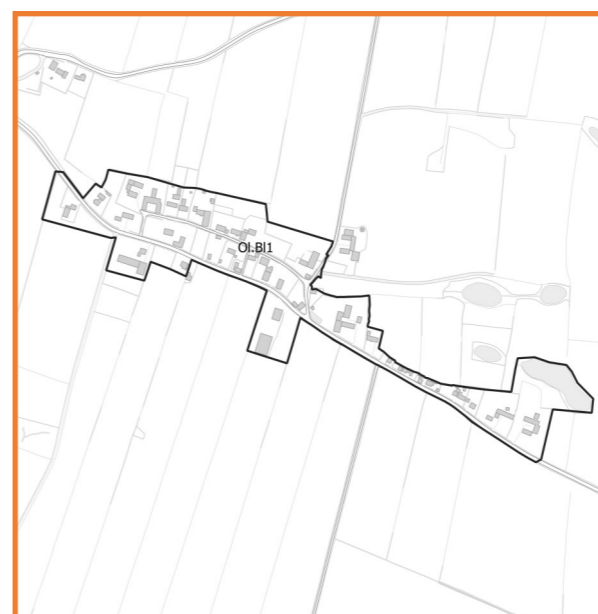
DU.T2 - VINDMØLLER VED VEJSNÆS

- A. Indenfor kommuneplanrammen kan der opstilles 3 vindmøller med en maksimal navnhøjde på 60 m, maksimal rotordiameter på 80 meter og maksimal totalhøjde på 100 m.
- B. Vindmøller skal være af samme type og størrelse, og skal opstilles på en ret linje med indbyrdes lige stor afstand og dreje med uret rundt.
- C. Møllerne skal have en brækket hvid farve.
- D. Som forudsætning for opstilling af møllerne, skal der foretages en sanering af en række eksisterende møller.
- E. Hvis møllerne ikke har været i drift i mere end 1 år, skal de fjernes.



LR.BL1 - LANDSBYEN LL. RISE

- A. Områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig- og erhvervsformål, herunder boliger, butikker, liberale erhverv samt mindre fremstillingsvirksomhed.
- B. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt parcel må ikke overstige 30 ved boligbebyggelse og 50 ved anden bebyggelse.
- C. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage, og ingen del af en bygnings ydervæg eller tag må hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn.



OL.BL1 - LANDSBYEN OLDE

- A. Områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig- og erhvervsformål, herunder boliger, butikker, liberale erhverv samt mindre fremstillingsvirksomhed.
- B. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt parcel må ikke overstige 30 ved boligbebyggelse og 50 ved anden bebyggelse.
- C. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage, og ingen del af en bygnings ydervæg eller tag må hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn.



RI.B1 - BOLIGOMRÅDE VED ST. RISE

- A. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner, varmecentral og lignende, eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne (eksempelvis liberale erhverv, frisørvirksomhed og lignende).
- B. Bebyggelsesprocenten for hver ejendom ikke overstiger 30.
- C. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage, og ingen del af en bygnings ydervæg eller tag må hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn.



RI. BL1 - LANDSBYEN ST. RISE

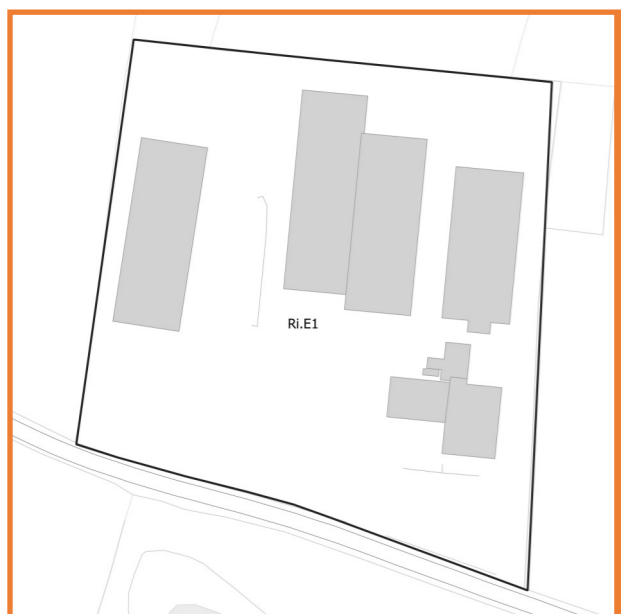
Området er potentielt levested for bilag IV-arter. Vurdering af planens virkning på bilag IV-arterne udskydes til lokalplanlægningen for de nye områder, da kommuneplanen alene fastlægger de overordnede rammer for udviklingen og det derfor ikke er muligt at vurdere de konkrete påvirkningsfaktorer af bilag IV-arterne på nuværende tidspunkt.

- Områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig- og erhvervsformål, herunder boliger, butikker, liberale erhverv samt mindre fremstillingsvirksomhed.
- Bebyggelsesprocenten for hver enkelt parcel må ikke overstige 30 ved boligbebyggelse og 50 ved anden bebyggelse.
- Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage, og ingen del af en bygnings ydervæg eller tag må hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn.



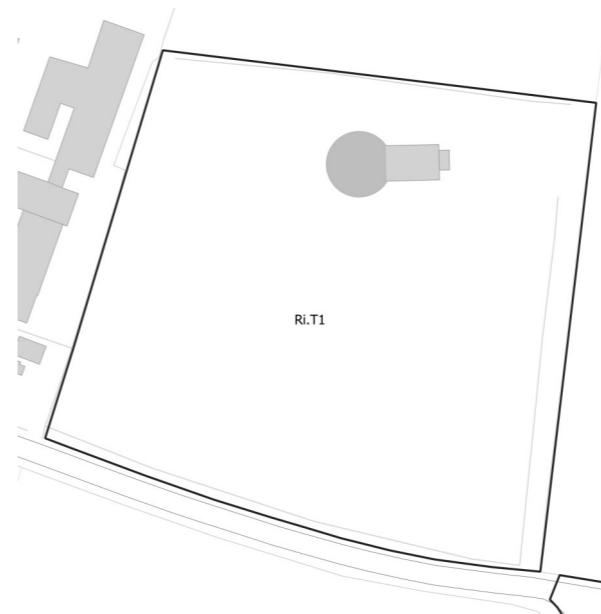
RI.OF2 - RISE ALDERDOMSHJEM, ÆLDREBOLIGER, JOB- OG VOKSECENTER

- Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål (plejehjem, ældreboliger, skole, administration, job-center, hjælpemiddelcentral idrætshal, idrætsplads).
- Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 25.
- Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager, og ingen del af en bygnings ydervæg eller tag må hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn.



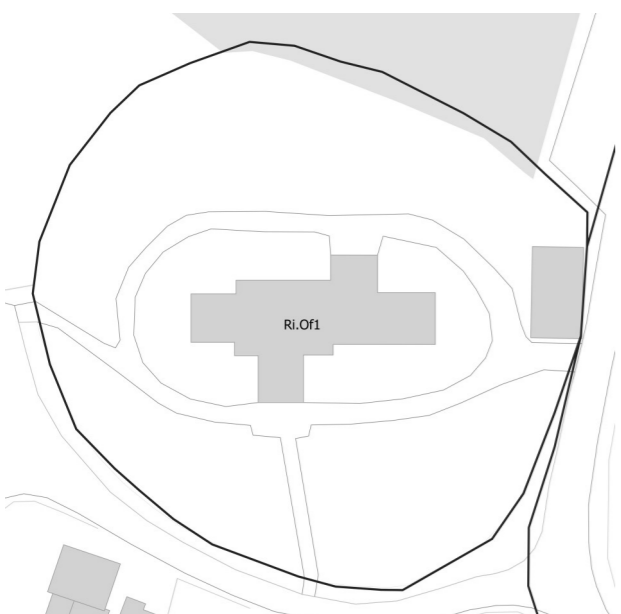
RI. E1 - OMRÅDE TIL KORN -OG FODERSTOFFORRETNING VED RISE

- Områdets anvendelse fastlægges til følgende erhvervsformål: Korn- og foderstofvirksomhed, entreprenør- og vognmandsvirksomhed samt erhvervsområde med mulighed for etablering af butikker for særligt pladskrævende varer.
- Højest 1/3 af den enkelte grunds areal må bebygges.
- Det samlede rumfang af bygninger på hver enkelt ejendom må ikke overstige 2 m³ pr. m² grundareal.
- Bebyggelse må ikke opføres med større højde end 8,5 m. Kommunalbestyrelsen kan dog i det enkelte tilfælde tillade, at bygninger får en højde på op til 14 m over terræn, samt at mindre dele af bebyggelser, som f.eks. siloer, får en højde på op til 20 m over terræn.



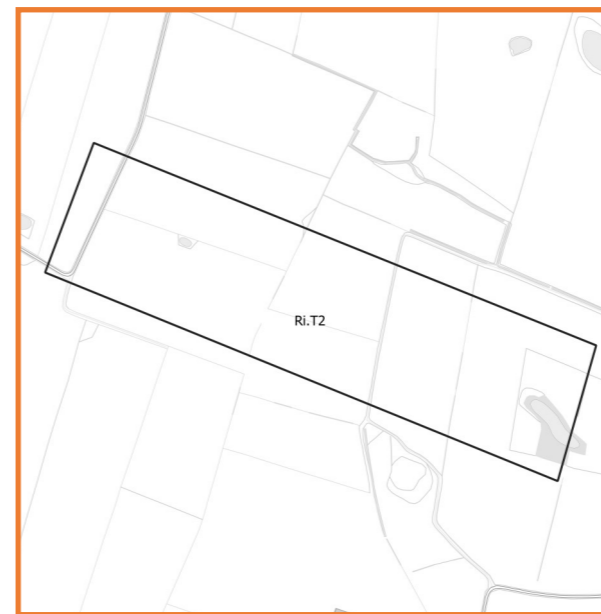
RI. T1 - RISE FJERNVARME

- Områdets anvendelse fastlægges til fjernvarmecentral med tilhørende lagertank og solfangeranlæg
- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 10.
- Ingen del af en bygnings ydervæg eller tag må hæves mere end 14 m over det omgivende terræn.
- Der skal etableres et beplantningsbælte omkring området.



RI.OF1 - RISE KIRKE OG KIRKEGÅRD

- Områdets anvendelse fastlægges til kirke og kirkegård.
- Der kan kun opføres bebyggelse, der er nødvendig for områdets anvendelse



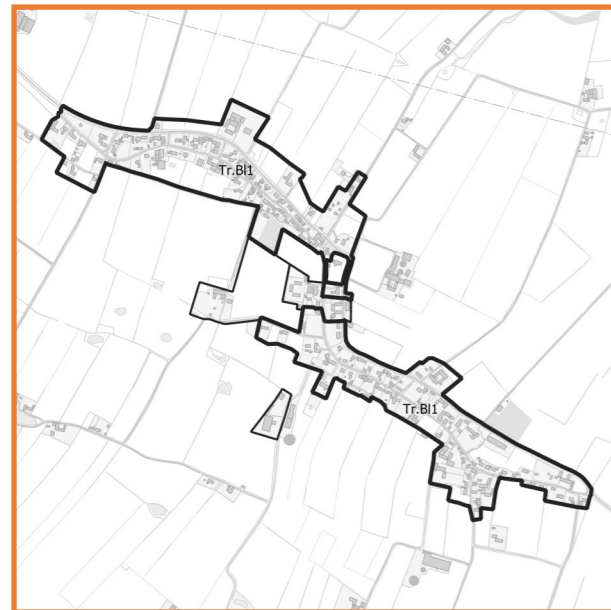
RI. T2 - OLDE, UDPEGET OMRÅDE TIL VINDMØLLER.

- Der kan kun opstilles vindmøller inden for vindmølleområderne på kortet. Vindmølleområder udlægges via et tillæg til kommuneplanen for konkrete projekter.
- En lokalplan for et vindmølleområde skal angive antallet af møller samt deres placering og udseende.
- Lokalplanen skal sikre, at vindmølleområdet udnyttes bedst muligt under hensyntagen til naboer og landskabelige interesser.
- Vindmøller skal placeres og udformes under videst mulig hensyntagen til det åbne lands interesser, herunder især hensynet til landskabsbilledet og således at nabogener begrænses.



ST. BL1 - LANDSBYEN STOKKEBY

- A. Områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig- og erhvervsformål, herunder boliger, butikker, liberale erhverv samt mindre fremstillingsvirksomhed.
- B. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt parcel må ikke overstige 30 ved boligbebyggelse og 50 ved anden bebyggelse.
- C. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage, og ingen del af en bygnings ydervæg eller tag må hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn.



TR. BL1 - LANDSBYEN TRANDERUP

Området er potentielt levested for bilag IV-arter. Vurdering af planens virkning på bilag IV-arterne udskydes til lokalplanlægningen for de nye områder, da kommuneplanen alene fastlægger de overordnede rammer for udviklingen og det derfor ikke er muligt at vurdere de konkrete påvirkningsfaktorer af bilag IV-arterne på nuværende tidspunkt.

- A. Områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig- og erhvervsformål, herunder boliger, butikker, liberale erhverv samt mindre fremstillingsvirksomhed.
- B. bebyggelsesprocenten for hver enkelt parcel må ikke overstige 30 ved boligbebyggelse og 50 ved anden bebyggelse.
- C. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end i 11/2 etage, og ingen del af en bygnings ydervæg eller tag hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn.
- D. Grunde til erhvervsformål må ikke udstykkes med et areal på mere end 4.500 m².
- E. Indenfor området fastlægges et stiforløb til sammenbinding af Tranderup— Vindeballe (Toftemarksvejen)



TR. L1 - LANDBRUGSOMRÅDE HOLMEVEJ

Området er potentielt levested for bilag IV-arter. Vurdering af planens virkning på bilag IV-arterne udskydes til lokalplanlægningen for de nye områder, da kommuneplanen alene fastlægger de overordnede rammer for udviklingen og det derfor ikke er muligt at vurdere de konkrete påvirkningsfaktorer af bilag IV-arterne på nuværende tidspunkt.

- A. Områdets anvendelse fastlægges til landbrugsformål.
- B. Indenfor området fastlægges et stiforløb til sammenbinding af Tranderup-Vindeballe. (Toftemarksvejen).



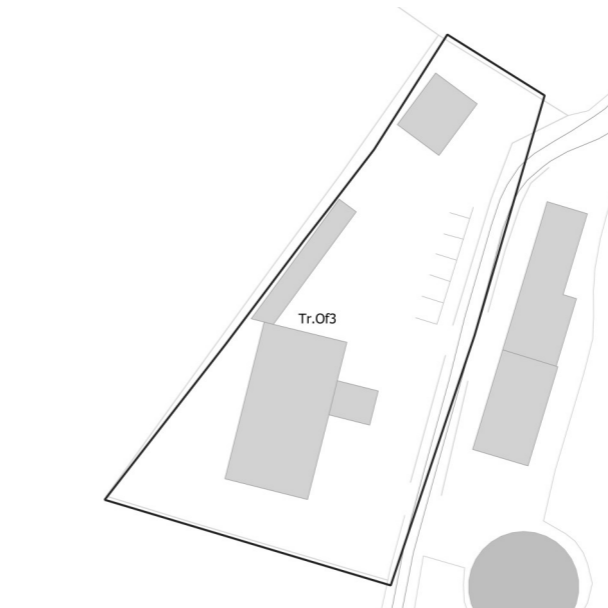
TR.OF1 - TRANDERUP KIRKE OG KIRKEGÅRD

- A. Områdets anvendelse fastlægges til kirke og kirkegård.
- B. Der må kun opføres bebyggelse, der er nødvendig for områdets anvendelse



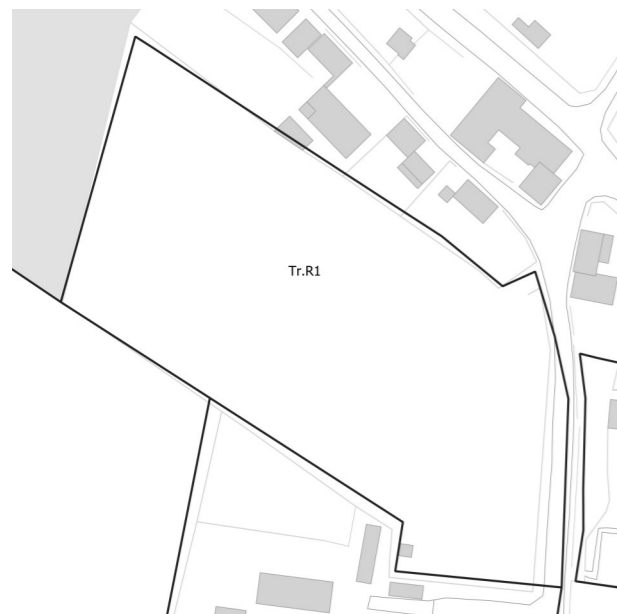
TR. OF2 - TRANDERUP EFTERSKOLE

- A. Områdets anvendelse fastlægges til forsamlingshus, bibliotek, samt skoleformål, såsom efterskole, højskole, produktionsskole, vandrehjem og lign.
- B. Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 50.
- C. Bebyggelse skal udføres med saddeltag på ikke under 25 grader.
- D. Hensynet til kirkens frie beliggenhed må ikke tilsidesættes.
- E. Indenfor området fastlægges et stiforløb til sammenbinding af Tranderup-Vindeballe (Toftemarksvejen)



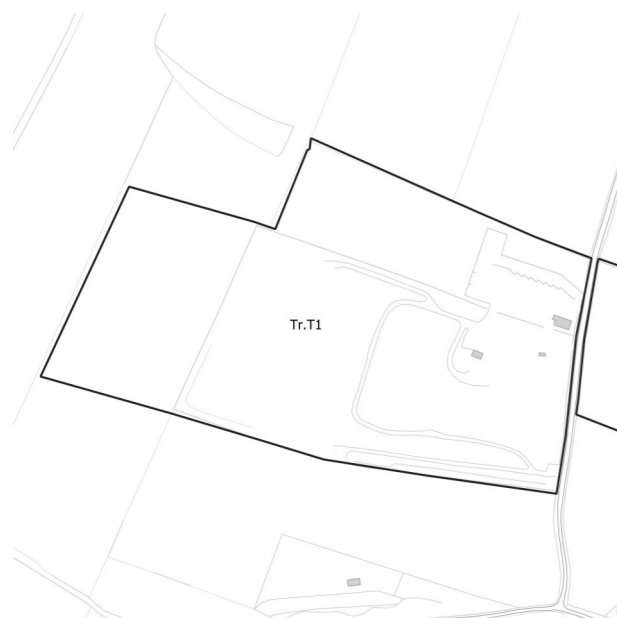
TR.OF3 - TRANDERUP MATERIELGÅRD

- A. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål i form af materielgård.
- B. Området kan ikke udstykkes yderligere.
- C. Området ligger i landzone og fastholdes i landzone.
- D. Det bebyggede areal må ikke overstige 45 %.
- E. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager.
- F. Bygningshøjden må som hovedregel ikke overstige 8,5 m. Såfremt det er nødvendigt for driften af materielgården, kan der opføres bebyggelse med en højde på 11,5 m. Bygningens placering og begrundelse for højden samt vurdering af bygningens påvirkning af kystprofilen skal fremgå af en lokalplan for området.
- G. Hvis der bygges i større højde end 8,5 m, skal der laves tiltag til at mindske byggeriets påvirkning af kystprofilen. Det kan f.eks. være ved beplantning.



TR.R1 IDRÆTSANLÆG VED TRANDERUP

- Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål (legeplads, sportsplads, omklædnings- og baderum og klubhus).
- Bebyggelsesprocenten for området under et må ikke overstige 10.
- Evt., bebyggelse skal placeres i den sydlige del af området mod område Of2.
- Bebyggelsen må ikke opføres med mere end i 1½ etage, og ingen del af en bygnings ydervæg eller tag hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn.
- Bebyggelse skal udføres med sadeltag på ikke under 25 grader.
- Hensynet til kirkens frie beliggenhed må ikke tilsidesættes.
- Indenfor området fastlægges et stiforløb til sammenbinding af Tranderup-Vindeballe (Toftemarkvejen).
- Stensætningen mellem Tranderupgade og området bevares i sin nuværende udformning og stand.



TR.T1 - KONTROLLERET LOSSEPADS VED TRANDERUP

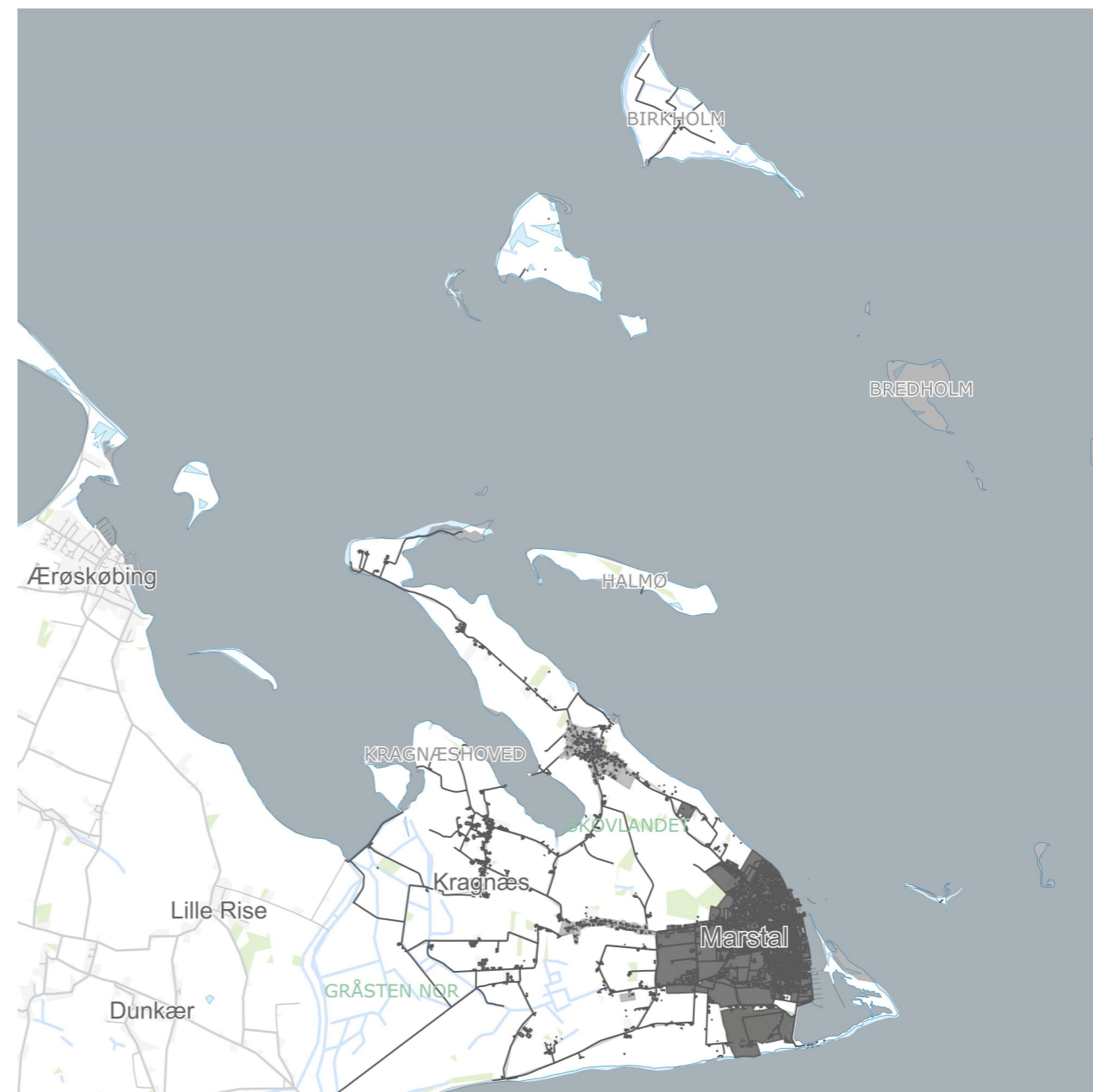
- Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål
- Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn. Dog kan der i lokalplanbestemmelserne gøres undtagelser herfra, såfremt de pågældende bygninger, er nødvendige for anlæggets drift.
- Området slutfædækkes med ren jord til en kote, der ikke er højere end + 40 DN
- Området skal efter endt opfyldning og slutfædækning genanvendes til naturområde med rekreativt potentiale



TR.T2 - OMRÅDE TIL BIOGASANLÆG VED TRANDERUP

- Området udlægges til erhvervsformål (herunder biogasanlæg i form af modtageanlæg, biogasanlæg, kraftvarmeværk og ethanolproduktion eller slammineraliseringsanlæg).
- Området forbliver i landzone.
- Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag hæves mere end 8,5 m over det omgivne terræn. Dog kan der i lokalplanbestemmelserne gøres undtagelser herfra, såfremt de pågældende bygninger er nødvendige for anlæggets drift.

5.0 Østærø



Østærø var tidligere en ø, der kun var forbundet med det øvrige Ærø af en smal landtange syd om Gråsten Nor. Det er kendetegnet ved et svagt til let bølget morænelandskab, hvor små til middelstore marker er inddelt af diger stedvist med levende hegn i et overvejende uregelmæssigt mønster. I områdets østlige del er flere nyere skovområder.

Bebyggelsen er koncentreret i Marstal, Ommel og Kragnæs, men landskabet rummer også en del spredt bebyggelse i tilknytning til områdets veje. Landskabet opleves delvis præget af større tekniske anlæg, navnlig omkring Marstals bykant mod landskabet.

Området er i lille til middel skala, men de åbne kig over havet, navnlig mod syd, tilfører landskabet en stor skala.

Marstal

Indbyggere 2020: 2111

Befolkningsudvikling siden 2010: -9 %

Særlige funktioner: Bibliotek, Butiksmiljø, Børneinstitution, Dagligvarebutikker, Erhvervsområde, Færgehavn, HF/VUC, Hotel, Idrætshal, Kirke, Lystbådehavn, Museum, Musikskole, Plejecenter, Skole, Aktivitetspark, Svømmehal, Ældrecenter.

Marstal er hovedbyen på Østærø. Marstal er som de andre hovedbyer en havneby, med en lang søfartstradition. Marstal er den by på Ærø med det største butiksudbud. Med folkeskole, HF/VUC og Navigationsskolen har Marstal også det største udbud af uddannelser på Ærø. Koncentrationen af unge mennesker, både øens unge, der pendler til Marstal for at få deres uddannelse og unge, der flytter til Ærø for f.eks. at få en blå hf-eksamen, giver et grundlag for at videreudvikle rammerne for ungdomsmiljøet omkring Marstal.

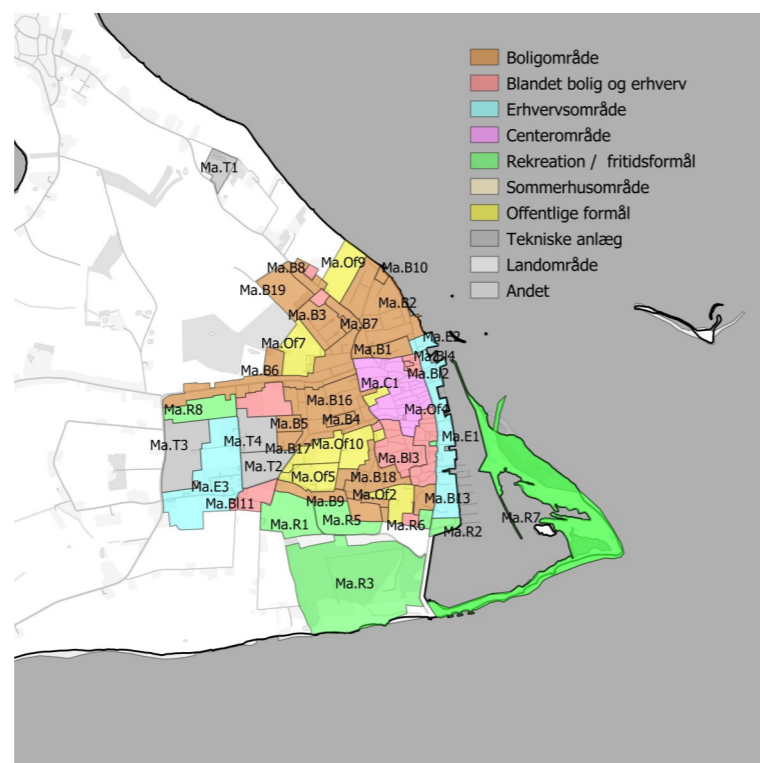
Marstals søfartstradition ses tydeligst på havnen, der strækker sig over et stort geografisk område. Selvom enkelte bygninger måske står tomme, fremstår det store areal som fuldt udnyttet, og tomme bygninger, bliver gen-udlejet og brugt til nye tiltag. Det betyder, at der er mange forskellige funktioner på Marstal Havn. Fra bådeværft og motorreparation, over restauranter, Søfartsmuseets aktiviteter, maritimt iværksættermiljø ved Motorfabrikken, lystbådehavn og meget andet. Marstals turisme er stærkt knyttet til byens fortælling om søfart, der er blevet gjort alment kendt af Søfartsmuseet og Carsten Jensen bog "Vi de druknede".

Med det nyudlagte erhvervsområde ved Reberbanen er Marstal den by på Ærø med flest udvidelsesmuligheder for erhverv.

I oplandet til Marstal er landsbyerne Ommel, Kragnæs og Græsvænge.

HELHEDSPLAN FOR MARSTAL

Der er igangsat en proces for en helhedsplan for Marstal. Formålet med planen er at fordre en strategisk og helhedsorienteret udvikling af Marstals fysiske miljø i fremtiden. Helhedsplanen skal skabe klarhed omkring, hvilke ønsker der er for Marstals fysiske udvikling over de næste 5 - 10 år, og så skal den indeholde bud på, hvordan disse ønsker kan realiseres. I arbejdet lægges der vægt på, at byen ansues og behandles som en samlet helhed. For ikke at foregribe arbejdet med helhedsplanen, er der kun mindre opdateringer i kommuneplanrammerne i Marstal.



Kommuneplanrammer Marstal

REKREATIVT OMRÅDE VED MØLLEVEJEN

I Kommuneplan 2009 fastlægger rammerne, at der skal ske boligudvikling mellem Møllevæjen og erhvervsområdet ved Reberbanen. For at skabe en buffer mellem boligerne og erhvervet omlægges anvendelse til rekreative formål. Den nye kommuneplanramme Ma.R8 gør det muligt at skabe en grøn kile ind ved Marstal by.

BLANDET BOLIG OG ERHVERV OMKRING ERHVERVSOMRÅDET

I Kommuneplan 2009 var der udlagt blandet bolig og erhverv lige op til erhvervsområdet. For at give flere muligheder for at have en buffer mellem boligområderne og erhvervsområderne, er de i Kommuneplantillæg Byer og landsbyer omlagt til blandet bolig- og erhverv. Det gør det muligt at finde adresser, hvor det er muligt at drive flere former for erhverv fra egen adresse.

ERHVERVSOMRÅDET OG AREALER TIL TEKNISKE ANLÆG

På en del af de arealer, der var udpeget som erhvervsområder i Kommuneplan 2009, er der tekniske anlæg som fjernvarme, solfangere mv. For at få rammerne til at afspejle, det der er bygget på dem, er nogle arealer omlagt fra at være udpeget som erhvervsområde til tekniske anlæg. Det nye erhvervsområde ved Reberbanen er blevet slået sammen med det eksisterende erhvervsområde til en samlet ramme for erhverv uden for havnen ved Marstal.



Kommuneplanrammer Græsvænge

Landsbyerne

Gr.BI1, Gr.BI2, Gr.E1, Gr.R1 - Græsvænge

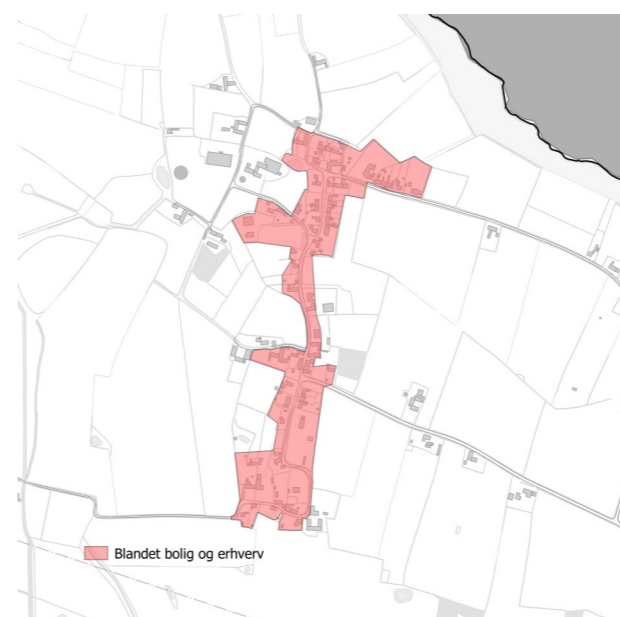
Græsvænge strækker sig som en bebyggelse af villaeer og nedlagte landbrugsejendomme ud i landskabet fra vejen mod Marstal. Græsvænge har fællesareal med legeplads, og er ellers kendetegnet ved nærheden til Marstal og de funktioner, der er i byen.

Kr.BI1 - Kragnæs

Kragnæs ligger omkring et T-formet vejforløb.

Ved Kragnæs er en velbevaret jættestue fra stenalderen. Landsbyerne Ommel og Kragnæs er oprindelig rydningsbyer fra middelalderen.

I Kommuneplantillæg Byer og landsbyer er der udlagt en kommuneplanramme om Kragnæs, der fungerer som landsbyafgrænsning. Det gør det muligt at arbejde med huldudfyldning inden for den eksisterende by i Kragnæs.



Kommuneplanramme og landsbyafgrænsning Kragnæs

Om.B1, Om.B2, Om.B11, Om.R1 - Ommel

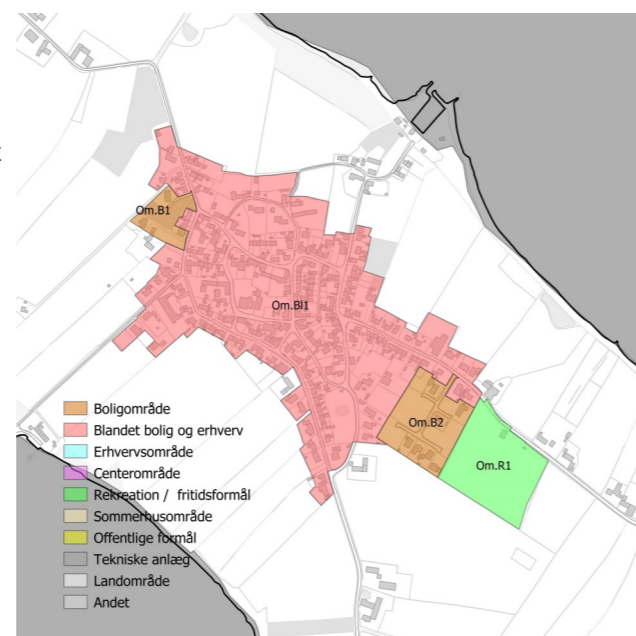
I Ommel ligger gårde og huse uregelmæssigt placeret omkring et indre landskabsrum. Til Ommel er knyttet to små havne ved Strandby og ved Kleven Bugt.

Landsbyerne Ommel og Kraghnæs er oprindelig rydningsbyer fra middelalderen.

På hver side af Ommel landsby er der anlagt havne. Kleven Havn ud til Kleven Bugt og Strandby Havn mod Øhavet. Begge havne rummer fine fortællinger om Ærøs søfart.

For enden af Kleven Bugt ligger den yngste af Ærøs kirker Ommel Kirke fra 1894. Annekskirken til Marstal Kirke ligger åbent ud til landskabet og Øhavet men lavt og beskedent i landskabet.

Ud over den oprindelige landsby er der i Ommel to boligområder, der ikke er fuldt udbygget. Der er et idrætsanlæg med boldbaner. De seneste har beboerforeningen arbejdet for at skabe et fælles udemiljø ved den ene boligområde: Æblehaven.



Kommuneplanrammer Ommel

Bevaringsværdige bygninger i Østærø

Fredede ejendomme fremgår ikke af listen. Myndighedsbehandling og registrering ligger hos Kulturarvsstyrelsen.

Adresse	By	Matrikel og ejerlav	Ejendomsnr.
Enighedsstræde 1	5960 Marstal	538a Marstal	40 bygn. 1
Havnegade 3	5960 Marstal	691 Marstal, Marstal	106 bygn. 1
Havnegade 5	5960 Marstal	686b Marstal, Marstal	108 bygn. 1
Havnegade 6	5960 Marstal	536 Marstal, Marstal	109 bygn. 1
Havnegade 8	5960 Marstal	535 Marstal, Marstal	111 bygn. 1
Havnegade 11	5960 Marstal	686f Marstal, Marstal	113 bygn. 1
Havnegade 15	5960 Marstal	686a Marstal, Marstal	129 bygn. 3
Havnegade 17	5960 Marstal	686a Marstal, Marstal	129 bygn. 1
Havnegade 23	5960 Marstal	686c Marstal, Marstal	121 bygn. 1
Havnegade 25	5960 Marstal	686a Marstal, Marstal	2031 bygn. 1
Havnegade 25	5960 Marstal	686a Marstal, Marstal	2031 bygn. 2
Havnepladsen 8	5960 Marstal	686a Marstal, Marstal	2153 bygn. 1
H C Christensensvej 3	5960 Marstal	5bt Landsbyen, Marstal	5061 bygn. 1
Kongensgade 1	5960 Marstal	534 Marstal, Marstal	207 bygn. 1
Kulpladsen 3	5960 Marstal	686a Marstal, Marstal	5171 bygn. 1
Pakhusvej 2	5960 Marstal	686a Marstal, Marstal	5161 bygn. 1
Pakhusvej 3	5960 Marstal	686z Marstal, Marstal	2164 bygn. 1
Pakhusvej 4	5960 Marstal	686a Marstal, Marstal	5167 bygn. 1
Pakhusvej 6	5960 Marstal	686a Marstal, Marstal	5168 bygn. 1
Pakhusvej 8	5960 Marstal	686a Marstal, Marstal	5169 bygn. 1
Pakhusvej 12	5960 Marstal	686a Marstal, Marstal	5164 bygn. 1
Pakhusvej 14	5960 Marstal	686a Marstal, Marstal	134 bygn. 1
Prinsensgade 1	5960 Marstal	266 Marstal, Marstal	403 bygn. 1
Prinsensgade 2	5960 Marstal	320a Marstal, Marstal	406 bygn. 2
Sandpladserne 1	5960 Marstal	686æ Marstal, Marstal	137 bygn. 2
Skippergade 14	5960 Marstal	327d Marstal, Marstal	446 bygn. 1
Skolegade 1	5960 Marstal	262b Marstal, Marstal	120 bygn. 1
Strandstræde 2	5960 Marstal	364 Marstal, Marstal	114 bygn. 1
Strandvejen 2	5960 Marstal	3ai Landsbyen, Marstal	1274 bygn. 1
Strandvejen 2	5960 Marstal	3ai Landsbyen, Marstal	1274 bygn. 2
Sønderrenden 4	5960 Marstal	686a Marstal, Marstal	5172 bygn. 1
Værftskajen 2	5960 Marstal	686e Marstal, Marstal	115 bygn. 6

Kommuneplanrammer Østærø



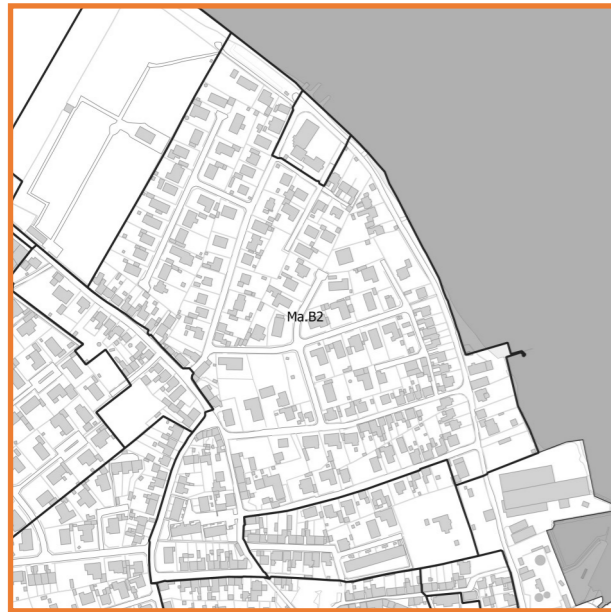
MA.B1 - BYDEL VED ØSTERGADE OG BREDGADE

- Områdets anvendelse fastlægges til liberale erhverv og boligbebyggelse.
- Bebyggelsesprocenten for hvert enkelt ejendom må ikke overstige 25.
- Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage.
- Ingen del af en bygnings ydervæg må hæves mere end 8,5 m over terræn.

MA.B2 - BYDEL I DEN NORDLIGE DEL AF MARSTAL

Område bestående af fritliggende parcelhuse

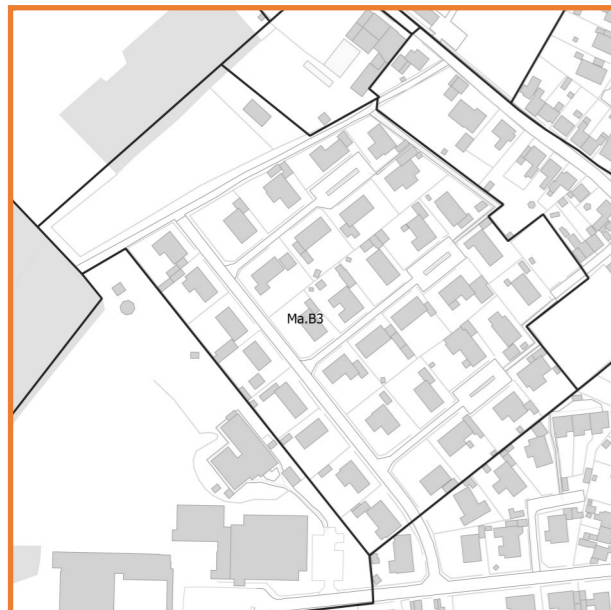
- Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner, bebyggelse til offentlige formål, der skal betjene boligområdet, samt erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til omgivelserne.
- Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger:
 - 30 ved ejendomme, der bebygges med parcelhuse,
 - 35 ved ejendomme, der bebygges med dobbelthuse,
 - 40 ved ejendomme, der bebygges med rækkehuse eller lignende.
- Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage, og ingen del af en bygnings ydervægge eller tag bliver højere end 8,5 m over terræn,
- Eksisterende bevaringsværdige bymiljøer og arkitektonisk og kulturhistorisk værdifulde bygninger bevares.



MA.B3 - BYDEL BLOMSTERKVARTERET

Boligkvarter bestående af fritliggende parcelhuse opført i perioden 1970-1980

- Områdets anvendelse fastlægges til boligbebyggelse, og at bebyggelsen består af fritliggende parcelhuse med bolig for 1 familie. Desuden må der drives sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseslejligheder eller beboelseshuse, når virksomheden drives af den der bebor boligen, og områdets karakter af boligområde ikke brydes.
- Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 30.
- Der må ikke foretages udstykning, hvorved der fremkommer grunde mindre end 700 m².
- Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage, og ingen del af en bygnings ydervægge eller tage bliver højere end 8,5 m over terræn.



MA.B4 - RÆKKEHUSBEBYGGELSE VED SKONNERTVEJ

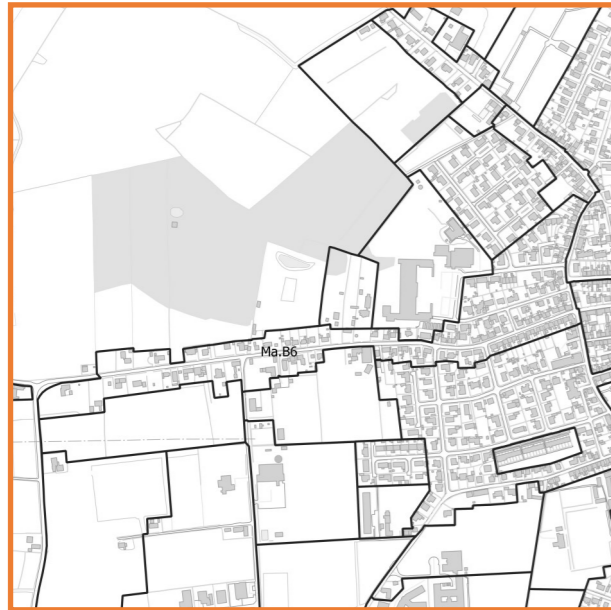
- Områdets anvendelse fastlægges til boligbebyggelse, og at bebyggelsen består af fritliggende parcelhuse med bolig for 1 familie. Desuden må der drives sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseslejligheder eller beboelseshuse, når virksomheden drives af den, der bebor boligen og områdets karakter af boligområde ikke brydes.
- Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 30.
- Der må ikke foretages udstykning, hvorved der fremkommer grunde mindre end 700 m².
- Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage, og ingen del af en bygnings ydervægge eller tag bliver højere end 8,5 m over terræn.

MA.B5 - SKONNERTVEJ

Den vestligste del af Skonnertvej bestående af rækkehusbebyggelse samt fritliggende enfamiliehuse

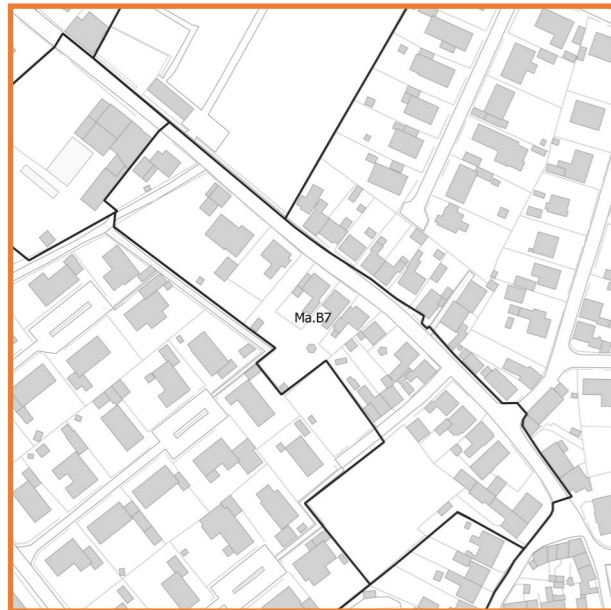
- Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner og bebyggelse til offentlige formål samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til omgivelserne.
- Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige:
 - 30 for ejendomme, der bebygges med parcelhuse,
 - 35 for ejendomme, der bebygges med dobbelthuse,
 - 40 for ejendomme, der bebygges med rækkehuse,
- Der må ikke foretages udstykning, hvorved der fremkommer grunde på mindre end 400 m².
- Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage, og ingen del at en bygnings ydervægge eller tag bliver højere end 8,5 m over terræn.





MA.B6 - VESTBYEN OMKRING MØLLEVEJEN

- A. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner, bebyggelse til offentlige formål, der skal betjene boligområdet, café, restaurant, samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til omgivelserne.
- B. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige:
- 30 ved ejendomme, der bebygges med parcelhuse,
 - 35 ved ejendomme, der bebygges med dobbelthuse,
 - 40 ved ejendomme, der bebygges med rækkehuse eller lignende.
- C. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage, og ingen del af en bygnings ydervægge eller tag bliver højere end 8,5 m over terræn.
- D. Eksisterende bevaringsværdige bymiljøer og arkitektonisk og kulturhistorisk værdifulde bygninger skal bevares.



MA.B7 - BYDEL VED OMMELSVEJEN

Ældre bydel langs Ommelsvejen

- A. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner, bebyggelse til offentlige formål, der skal betjene boligområdet, samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til omgivelserne.
- B. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige:
- 30 ved ejendomme, der bebygges med parcelhuse,
 - 35 ved ejendomme, der bebygges med dobbelthuse,
 - 40 ved ejendomme, der bebygges med rækkehuse eller lignende.
- C. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage, og ingen del af en bygnings ydervægge eller tag bliver højere end 8,5 m over terræn.



MA.B8 - BYDEL LANGS OMMELSVEJEN

- A. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige:
- 30 for parcelhuse,
 - 35 for dobbelthuse og
 - 40 for kædehuse eller lignende.
- B. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage, og ingen del af en bygnings ydervægge eller tag bliver mere end 8,5 m over terræn.



MA.B9 - BOLIGOMRÅDE SYD FOR ELLENET

Nyere område langs Ellenet, delvis udbygget med rækkehusbebyggelse.

- A. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner og lignende, der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til omgivelserne.
- B. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 30.
- C. Der må ikke foretages udstykning hvorved der fremkommer grunde på mindre end 250 m².
- D. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage og udnyttet tagetage, og ingen del af en bygnings ydervægge eller tag bliver højere end 8,5 m over terræn.



MA.B10 - KLINTEN

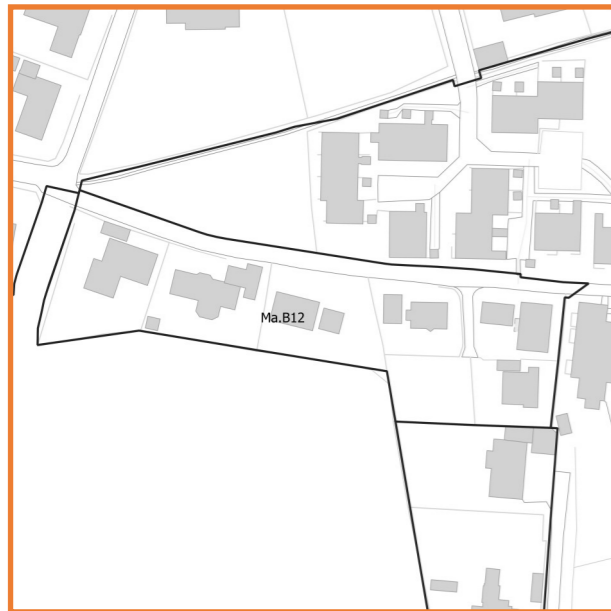
- A. Områdets anvendelse til fastlægges til formål, der kan indpasses i et boligområde uden genevirkning, herunder boligformål, hotel, liberalt erhverv og undervisningsinstitution, behandlingsinstitutioner, ældreboliger og andre kollektive boformål.
- B. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 70.
- C. Bygningshøjden fastlægges til højst 2 etager med udnyttet tagetage og således ingen del af bygningen må være højere end 10 m over terræn.



MA.B11 - BYDEL ØST FOR NAVIGATIONSSKOLEN

Område til boligbebyggelse. Ikke bebygget

- A. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner og lignende, der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til omgivelserne.
- B. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige:
- 30 for ejendomme, der bebygges med parcelhuse,
 - 35 for ejendomme, der bebygges med dobbelthuse,
 - 40 for ejendomme, der bebygges med kædehuse eller lignende.
- C. der må ikke foretages udstykning hvorved der fremkommer grunde på mindre end 250 m².
- D. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage og udnyttet tagetage, og ingen del af en bygnings ydervægge eller tag bliver højere end 8,5 m over terræn.
- E. Adgang fra de enkelte parceller sker til ny boligvej med udmunding i Ellenet.



MA.B12 - BYDEL LANGS PLANTAGEVEJ

- A. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner og lignende, der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til omgivelserne.
- B. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige:
- 30 for ejendomme, der bebygges med parcelhuse,
 - 35 for ejendomme, der bebygges med dobbelthuse,
 - 40 for ejendomme, der bebygges med kædehuse eller lignende.
- C. Der må ikke foretages udstykning hvorved der fremkommer grunde på mindre end 250 m².
- D. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage og udnyttet tagetage, og ingen del af en bygnings ydervægge eller tag bliver højere end 8,5 m over terræn.
- E. Adgang fra de enkelte parceller sker til plantagevej.



MA.B13 - BYDEL MELLEMLIG GASVÆRKSVEJ OG HAVNEGADE

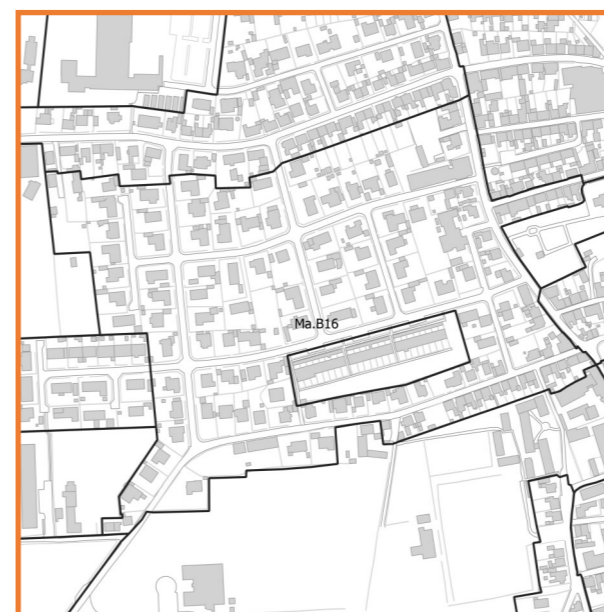
Område mellem Havnegade og Gasværksvej bebygget med fortrinsvis rækkehusbebyggelse

- A. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til omgivelserne.
- B. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige:
- 30 for ejendomme, der bebygges med parcelhuse,
 - 35 for ejendomme, der bebygges med dobbelthuse,
 - 40 for ejendomme, der bebygges med kædehuse eller lignende.
- C. Der må ikke foretages udstykning, hvorved der fremkommer grunde på mindre end 250 m².
- D. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage og udnyttet tagetage, og ingen del af en bygnings ydervægge eller tag bliver højere end 8,5 m over terræn.
- E. Vej- og stibetjeningen af området skal fastlægges således at der bliver adgang for såvel kørende som gående trafik fra både Havnegade og Gasværksvej



MA.B14 - OMRÅDE VEST FOR MARSTAL SKOLE

- A. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner og lignende, der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til omgivelserne.
- B. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige:
- 30 for ejendomme, der bebygges med parcelhuse,
 - 35 for ejendomme, der bebygges med dobbelthuse,
 - 40 for ejendomme, der bebygges med kædehuse eller lignende,
- C. Der må ikke foretages udstykning hvorved der fremkommer grunde på mindre end 250 m².
- D. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage og udnyttet tagetage, og ingen del af en bygnings ydervægge eller tag bliver højere end 8,5 m over terræn.
- E. Området skal primært vejbetjenes fra område Of7. Alternativt kan vejbetjening ske fra Møllevejen.
- F. Der må ikke foretages ændring i tilstanden af fortidsmindet samt af arealet inden for 100 m herfra. Der må ikke etableres hegn, placeres campingvogne og lignende.



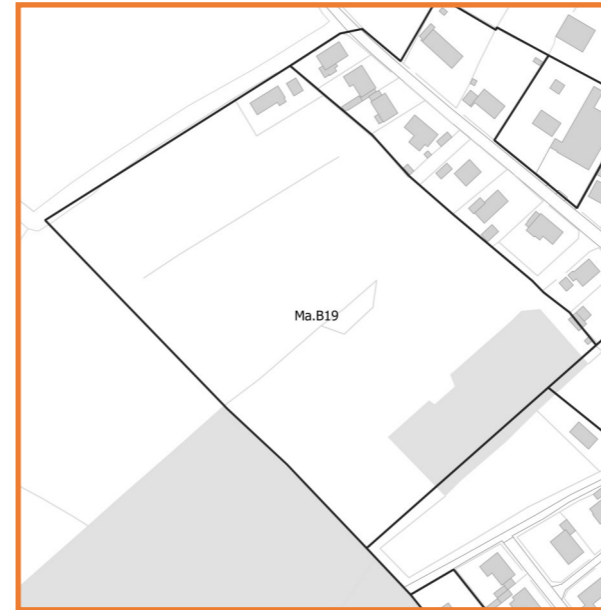
MA.B16 - VESTBYEN SYD FOR MØLLEVEJEN

- A. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner, bebyggelse til offentlige formål, der skal betjene boligområdet, samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til omgivelserne. Herudover kan der foretages de nødvendige udvidelser af den eksisterende varmecentral. Der må kun indrettes butikker i ejendomme med bebyggelse mod Vestergade.
- B. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige:
- 30 ved ejendomme, der bebygges med parcelhuse,
 - 35 ved ejendomme, der bebygges med dobbelthuse,
 - 40 ved ejendomme, der bebygges med rækkehuse eller lignende,
- C. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage, og ingen del af en bygnings ydervægge eller tag bliver højere end 8,5 m over terræn.



MA.B17 - BOLIGOMRÅDE MELLEM REBERBANEN OG SOLKROGEN

- A. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
- B. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige:
- 30 ved ejendomme, der bebygges med parcelhuse,
 - 35 ved ejendomme, der bebygges med dobbelthuse,
 - 40 ved ejendomme, der bebygges med rækkehuse eller lignende,
 - 50 ved ejendomme der bebygges med etageejendomme.
- C. Parcelhuse, dobbelthuse og rækkehuse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage. Etageejendomme må bygges med maks.to etager. For alle boligtyper gælder ingen del af en bygningsydervægge eller tag må være højere end 8,5 m over terræn.
- D. Med vedtagelse af lokalplan for området skal området overføres til byzone.



MA.B19 - NYT BOLIGOMRÅDE VEST FOR OMFALSVEJEN

- A. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
- B. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige:
- 30 ved ejendomme, der bebygges med parcelhuse,
 - 35 ved ejendomme, der bebygges med dobbelthuse,
 - 40 ved ejendomme, der bebygges med rækkehuse eller lignende.
- C. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage, og ingen del af en bygningsydervægge eller tag bliver højere end 8,5 m over terræn.
- D. Arealet overføres til byzone med vedtagelse af lokalplan for området.
- E. I lokalplanlægningen for området redegøres for, at det vurderes ubetænkeligt at udlægge boligområdet i forhold til grundvandsressourcerne.



MA.B18 - BYDEL VESTERGADE, PEDER SKRAMSGADE M.FL.

Ældre boligområde med fortrinsvis enfamiliehuse.

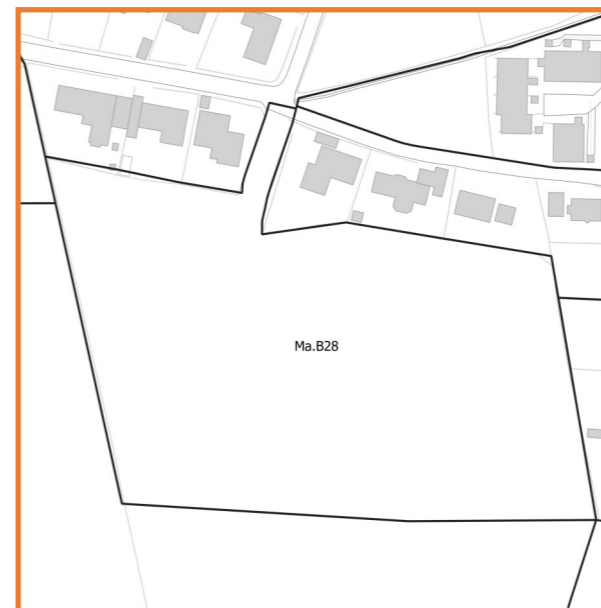
- A. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner, bebyggelse til offentlige formål, der skal betjene boligområdet samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til omgivelserne.
- B. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige:
- 30 ved ejendomme, der bebygges med parcelhuse,
 - 35 ved ejendomme, der bebygges med dobbelthuse,
 - 40 ved ejendomme, der bebygges med rækkehuse eller lignende.
- C. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage, og ingen del af en bygningsydervægge eller tag bliver højere end 8,5 m over terræn.
- D. Eksisterende bevaringsværdige bymiljøer og arkitektonisk og kulturhistorisk værdifulde bygninger bevares.



MA.B26 - BOLIGOMRÅDE BAG DET GAMLE GASVÆRK

Mindre område, hvor der kan opføres få boliger

- A. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
- B. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige:
- 30 ved ejendomme, der bebygges med parcelhuse,
 - 35 ved ejendomme, der bebygges med dobbelthuse,
 - 40 ved ejendomme, der bebygges med rækkehuse eller lignende.
- C. Ingen del af en bygnings ydervægge eller tag bliver højere end 8,5 m over terræn
- D. Arealet overføres til byzone med vedtagelse af lokalplan for området.



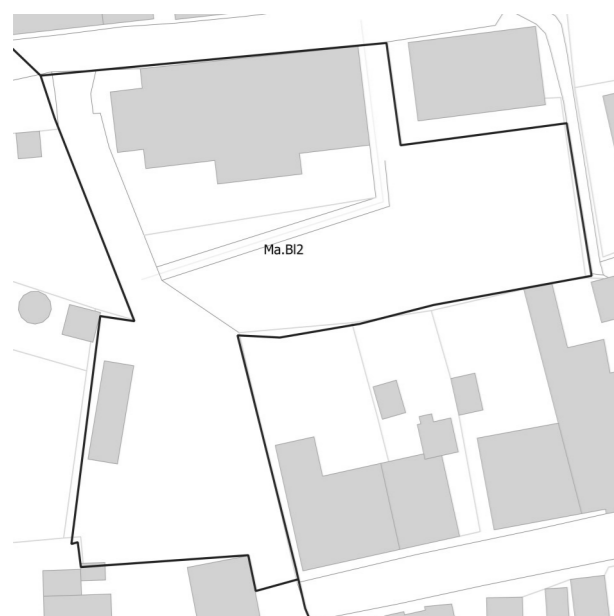
MA.B28 - OMRÅDE TIL TÆT-LAV BOLIGBYGGERI VED MARSTAL

- A. 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 m² inklusiv fælles opholds-, vej og parkeringsarealer.
- D. Der må højst indrettes 36 nye boliger i området.
- E. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 plan, og ingen dele af bygningens ydervægge eller tag bliver højere end 8,5 meter over terræn.
- F. Der skal etableres LAR-løsninger og regnvandsbassin til håndtering af regnvandet.



MA.BL1 - DEL AF MIDTBYEN MELLEM HERLUF TROLLESGADE OG HAVNEGADE

- A. Områdets anvendelse fastlægges til butikker, liberale erhverv og mindre, ikke generende, fremstillingsvirksomhed i forbindelse med butikkerne, samt boligbebyggelse og hoteller.
- B. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 60.
- C. Bebyggelsens højde må ikke overstige 6 m regnet fra terræn til skæringen mellem ydermur og tagflade og målt som en gennemsnitshøjde, samt at taghældningen bliver mellem 40° og 50°.
- D. Bebyggelsen langs gaderne i området ska som hovedregel opføres som sluttet bebyggelse, men dog således at der sikres mulighed for afbrydelser i den sluttede bebyggelse med henblik på tilvejebringelse af for eksempel gennemgang til have og bagside, parkeringspladser eller opholdsarealer,
- E. Eksisterende bevaringsværdige bymiljøer og arkitektonisk og kulturhistorisk værdifulde bygninger bevares.



MA.BL2 - EJENDOMMEN TEJLGADE 13

- A. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, hotel, liberalt erhverv og undervisningsinstitution, og andre sådanne formål, der kan indpasses i et boligområde.
- B. Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 80.
- C. Bygningshøjden fastlægges til højst 2 etager med udnyttet tagetage og således ingen del af bygningen er højere end 8,5 m. Dog må bygningen højde ikke overstige 6 m regnet fra terræn til skæringen mellem ydermur og tagflade og målt som gennemsnitshøjde, samt at taghældningen bliver mellem 40 og 50. Ved bebyggelse bag forhuse mod gade kan taghældningen dog være mindre.



MA.BL3 - BYDEL OMKRING TORDENSKJOLDSGADE

Blandet område med boliger og forretninger, hoteller. Overvejende sluttet bebyggelse

- A. Områdets anvendelse fastlægges til boligbebyggelse, fritidsanlæg i form af svømmehal, liberale erhverv, hoteller, Bed & Breakfast, butikker og mindre, ikke generende, fremstillingsvirksomhed. Endvidere må der etableres og drives skolevirksomhed, kulturel virksomhed, foreninger og lignende.
- B. Ved etablering af dagligvare- eller udvalgsbutikker må størrelsen af den enkelte butik ikke overstige 100 m². Inden for kommuneplanrammen kan der i alt bygges eller indrettes butikker med et samlet bruttoetageareal på 500 m².
- C. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke må overstige 75 % bebygget areal,
- D. Bebyggelsens højde ikke må overstige 6 m regnet fra terræn til skæringen mellem ydermur og tagflade og målt som en gennemsnitshøjde, samt at taghældningen bliver mellem 40° og 50°, Tag-hældningen på bygninger, der ikke er beliggende med facade langs gade, kan være mindre end 40°.
- E. Eksisterende bevaringsværdige bymiljøer og arkitektonisk og kulturhistorisk værdifulde bygninger bevares.



MA.BL4 - BYDEL ENIGHEDSSTRÆDE, HAVNEGADE OG MAREN MINORS MINDE

- A. Områdets anvendelse fastlægges til boligbebyggelse, offentlige formål som skolevirksomhed, herunder kostskole, samt til hoteller.
- B. Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 60.
- C. Bebyggelsens højde må ikke overstige 6 m regnet fra terræn til skæringen mellem ydermur og tagflade og målt som gennemsnitshøjde, samt at taghældningen bliver mellem 40° og 50°. Ved bebyggelse bag forhuse mod gade kan taghældningen dog være mindre.
- D. Eksisterende bevaringsværdigt bymiljø og arkitektonisk og kulturhistorisk værdifulde bygninger skal bevares.



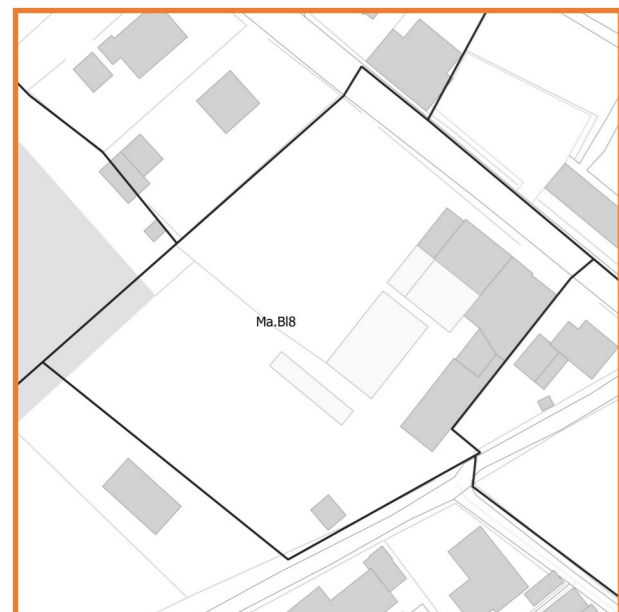
MA.BL6 - TIDLIGERE MEJERI I VESTERGADE

- A. Områdets anvendelse fastlægges til butikker, liberale erhverv, undervisnings- og fritidsformål (ungdomsklub og lignende), mindre ikke generende fremstillingsvirksomhed i forbindelse med butikkerne, boliger, hotelvirksomhed, garageanlæg og mindre håndværksvirksomhed (herunder vaskeri).
- B. Der må ikke opføres nybyggeri eller tilbygninger til butiksformål. Det samlede bruttoetageareal for omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksformål må ikke overstige 450 m². Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 450 m². Eksisterende butikker kan udvides op til denne størrelse.
- C. Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 110.



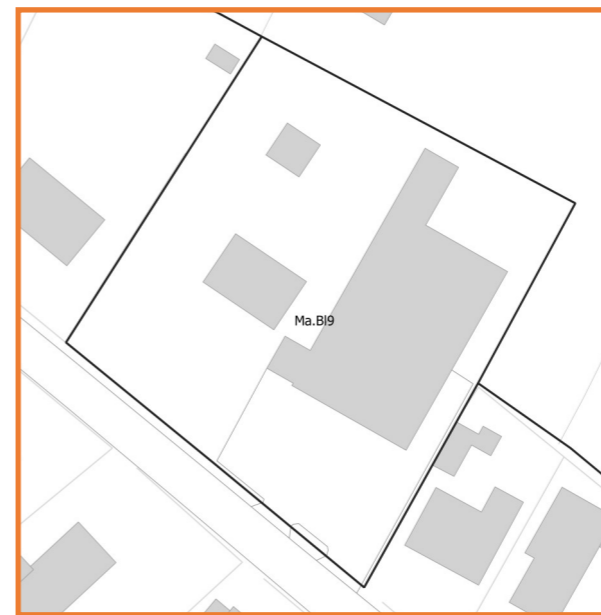
MA.BL7 - SKIPPER PARK

- A. Al fremtidig anvendelse skal tage højde for, at der er en potentiel risiko for, at der er forurening på ejendommen.
- B. Områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig og erhverv. Det betyder, at der inden for området kan etableres boligformål og / eller erhverv som værksteder, garager, oplagsplads, håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder (miljøklasse 3). Derudover kan der etableres en aktivitetspark inklusiv de fællesfaciliteter, der er nødvendige for driften af aktivitetsparken. Det er en forudsætning, at parken ikke pålægger naboerne større gener, end hvad der kan forventes fra de ovenstående erhverv.
- C. Bebyggelsesprocenten for ejendommen som helhed må ikke overstige 60, og ingen del af en bygnings ydervægge eller tag må blive højere end 8,5 m over terræn.
- D. Matrikel 75h Gudsgave, Marstal er omfattet af strandbeskyttelseslinje. Det er derfor en betingelse for udnyttelse af arealet, at der opnås dispensation fra strandbeskyttelseslinjen.



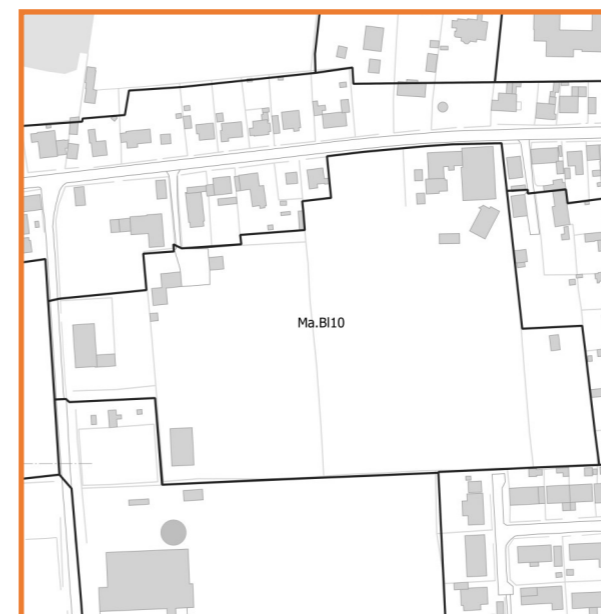
MA.BL8 - HAVECENTER

- A. Områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig og erhverv. Det betyder, at der inden for området kan etableres boligformål og / eller erhverv som værksteder, garager, oplagsplads, håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder.
- B. Ved etablering af boliger må bebyggelsesprocenten for hvert enkelt ejendom ikke overstige:
- 30 ved ejendomme, der bebygges med parcelhuse,
 - 35 ved ejendomme, der bebygges med dobbelthuse,
 - 40 ved ejendomme, der bebygges med rækkehuse eller lignende,
- C. For erhverv må det bebyggede areal for hvert område ikke overstige 50% af grundarealet.
- D. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage, og ingen del af en bygnings ydervægge eller tag bliver højere end 8,5 m over terræn.



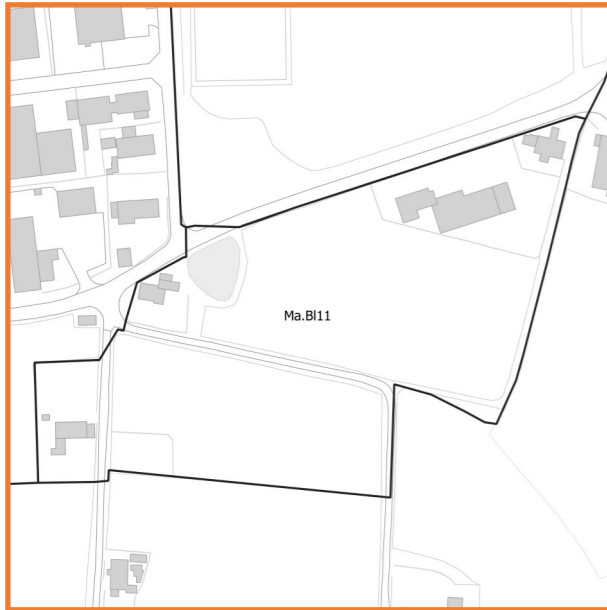
MA.BL9 - DEN GAMLE TRÆLAST

- A. Områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig og erhverv. Det betyder, at der inden for området kan etableres boligformål og / eller erhverv som værksteder, garager, oplagsplads, håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder (miljøklasse 3).
- B. Ved etablering af boliger må bebyggelsesprocenten for hvert enkelt ejendom ikke overstige:
- 30 ved ejendomme, der bebygges med parcelhuse,
 - 35 ved ejendomme, der bebygges med dobbelthuse,
 - 40 ved ejendomme, der bebygges med rækkehuse eller lignende,
- C. For erhverv må det bebyggede areal for hvert område ikke overstige 50% af grundarealet.
- D. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage, og ingen del af en bygnings ydervægge eller tag bliver højere end 8,5 m over terræn.



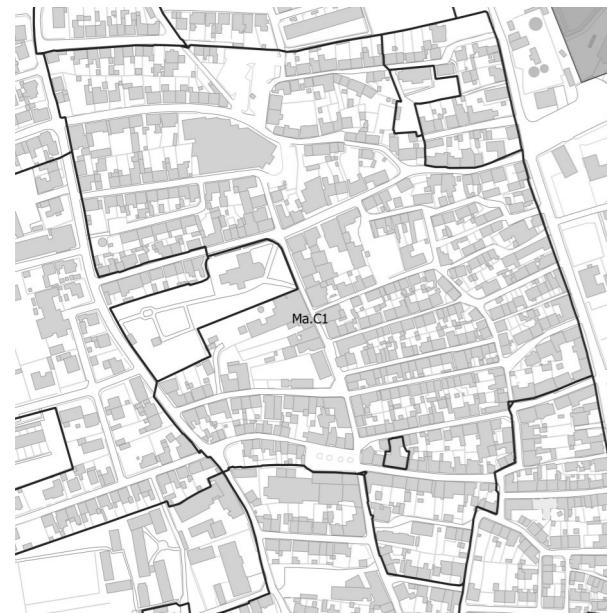
MA.BL10 - BLANDET BOLIG- OG ERHVERVS-OMRÅDE MELLEM MØLLEVEJEN OG SKOLEVEJ

- A. Områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig og erhverv. Det betyder, at der inden for området kan etableres boligformål og / eller erhverv som værksteder, garager, oplagsplads, håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder (miljøklasse 3).
- B. Ved etablering af boliger må bebyggelsesprocenten for hvert enkelt ejendom ikke overstige:
- 30 ved ejendomme, der bebygges med parcelhuse,
 - 35 ved ejendomme, der bebygges med dobbelthuse,
 - 40 ved ejendomme, der bebygges med rækkehuse eller lignende,
- C. For erhverv må det bebyggede areal for hvert område ikke overstige 50% af grundarealet.
- D. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage, og ingen del af en bygnings ydervægge eller tag bliver højere end 8,5 m over terræn.



MA.BL11 - Blandet bolig- og erhvervsområde ved Reberbanen

- A. Områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig og erhverv. Det betyder, at der inden for området kan etableres boligformål og / eller erhverv som værksteder, garager, oplagsplads, håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder (miljøklasse 3).
- B. Ved etablering af boliger må bebyggelsesprocenten for hvert enkelt ejendom ikke overstige:
- 30 ved ejendomme, der bebygges med parcelhuse,
 - 35 ved ejendomme, der bebygges med dobbelthuse,
 - 40 ved ejendomme, der bebygges med rækkehuse eller lignende,
- C. For erhverv må det bebyggede areal for hvert område ikke overstige 50% af grundarealet.
- D. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage, og ingen del af en bygnings ydervægge eller tag bliver højere end 8,5 m over terræn.



MA.C1 - MARSTAL BY

Ældre boligområde med overvejende sluttet bebyggelse bestående af blandet bolig- og forretningsbebyggelse

- A. Områdets anvendelse fastlægges til boligbebyggelse, liberale erhverv, hoteller, butikker og mindre, ikke generende, fremstillingsvirksomhed i forbindelse med butikkerne.
- B. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 60.
- C. Bebyggelsens højde må ikke overstige 6 m regnet fra terræn til skæringen mellem ydermur og tagflade og målt som en gennemsnitshøjde, samt at taghældningen bliver mellem 40° og 50°. Taghældningen på bygninger, der ikke er beliggende med facade langs gade, kan være mindre end 40°.
- D. Udnyttelse af de ejendomme i som grænser op til område Of3 (kirken) ikke udnyttes på en måde, der virker skæmmende for kirkepladsen og kirkegården eller ødelæggende for disses beplantning eller indhegning (stendige).
- E. Bebyggelsen langs gaderne i området skal som hovedregel opføres som sluttet bebyggelse, men dog således at der sikres mulighed for afbrydelser i den sluttede bebyggelse med henblik på tilvejebringelse af for eksempel gennemgang til have og bagside, parkeringspladser eller opholdsarealer,
- F. Eksisterende bevaringsværdige bymiljøer og arkitektonisk og kulturhistorisk værdifulde bygninger bevarer.
- G. For størrelser på butikker se afsnittet om detailhandel.



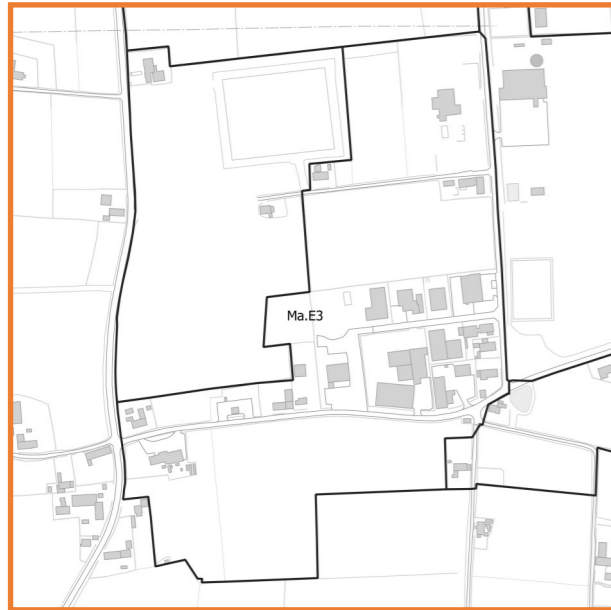
MA.E1 - MARSTAL HAVN

- A. Områdets anvendelse fastlægges til havneformål, således at der ikke åbnes mulighed for opførelse af bebyggelse til andre formål end sådanne industri-, værksteds-, håndværks-, handels- og oplagsvirksomheder, som efter indhentet erklæring fra havneudvalget skønnes at have naturlig tilknytning til havnen. Herudover fastlægges anvendelsen til offentlige formål, mindre handels- og restaurationsvirksomheder og lignende, som har tilknytning til havnen. Det samlede bruttoetageareal for nybyggeri, tilbygning eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butikformål må ikke overstige 500 m². Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 250 m². Eksisterende butikker kan udvides op til denne størrelse.
- B. Det bebyggede areal for hvert område må ikke overstige 50 % af grundarealet.
- C. Bebyggelse må ikke opføres med større højde end 12 m over terræn.
- D. Eksisterende bevaringsværdige bygninger og arkitektonisk og kulturhistorisk værdifulde bygninger bevarer.



MA.E2 - MARSTAL HAVN OMRÅDE VED H. C. CHRISTENSENSVEJ

- A. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, således at der ikke åbnes mulighed for opførelse af bebyggelse til andre formål end sådan industri-, værksteds-, håndværks-, handels-, og oplagsvirksomhed, som efter indhentet erklæring fra havneudvalget skønnes at have en naturlig tilknytning til havnen.
- B. Det bebyggede areal må ikke overstige 50 % af grundarealet.
- C. Det samlede rumfang i bygningerne i området må ikke overstige 4 m³ pr. m² grundareal.
- D. Bebyggelsen må ikke opføres i større højde end 15 m. Højden måles fra midten af vej ud for den pågældende grund.



MA.E3 - ERHVERVSOMRÅDE VED REBERBANEN

A. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål såsom industri i form af lager- og værkstedsvirksomhed, brandstation, service- og forretningsvirksomhed. Herudover kan der opføres og drives varmforsyningsanlæg, herunder etablering af solfangeranlæg med tilhørende lagre. Der kan etableres butikker til pladskrævende varegrupper. Ved etablering af butikker til særligt pladskrævende varegrupper, må størrelsen af den enkelte butik ikke overstige 2500 m². Inden for kommuneplanrammen Ma. E3 kan der i alt bygges eller indrettes butikker til særligt pladskrævende varegrupper med et samlet bruttoetageareal på 10.000 m².

B. Det bebyggede areal for hver enkelt ejendom må ikke overstige 50 % af grundens areal. Solfangeranlæg mv. regnes ikke med i det bebyggede areal.

C. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager, og at bygningshøjden må som hovedregel ikke overstige 8,5 m. Såfremt der er en særlig planlægningsmæssig begrundelse kan der gives dispensation til bebyggelse på op til 12 m. Såfremt det er nødvendigt for bebyggelsens funktion, kan mindre dele af bebyggelsen, f.eks. siloer eller andre anlæg, der kræver stor højde – opføres med en højde på indtil 20 m over terræn, såfremt det ved placeringen sikres, at naboejendomme ikke generes væsentligt af den store højde. For skorstene gælder ingen højdebegrænsning.

D. Hvis der bygges i større højder end 8,5 m, skal der laves tiltag til at mindske byggeriets påvirkning af kystprofilen. Det kan f.eks. være ved beplantning.

E. Da erhvervsområdet ligger i OSD-område, vil der i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan og meddelelse af konkrete byggetilladelser / miljøgodkendelser af virksomheder inden for området, blive stillet vilkår mht. beskyttelse af grundvandsdannelse, grundvand og overfladevand.

F. Eksisterende bolig i forbindelse med erhverv på matrikel 142e kan i forbindelse med udvidelse af det eksisterende erhverv, flyttes inden for matrikel 142e. Ved flytning skal boligen placeres, så den ikke forhindrer etablering af adgangsvej fra Knasterbjergvej til matrikel 139

G. Udstykning af området skal ske i følgende rækkefølge se figur 1:

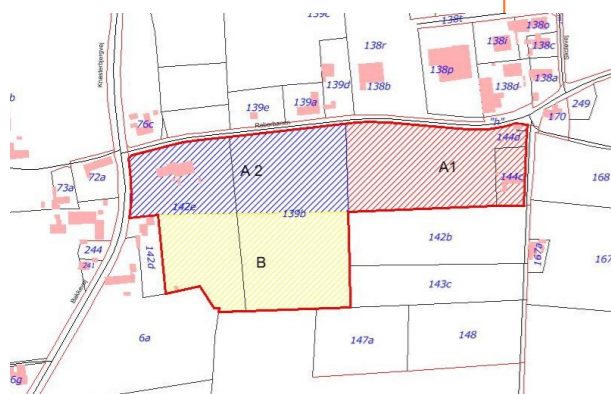
a. Område A 1 skal udstykkes først. Ny bebyggelse skal ske i forbindelse med eksisterende bebyggelse

b. Der kan dispenseres fra punkt b bogstav a, hvis den eksisterende virksomhed i område A 2 ønsker at udvide sin virksomhed eller hvis der er særlig planlægningsmæssig begrundelse for en placering tæt på hovedlandevejen Knasterbjergvej, som f.eks. ved opførelse af en brandstation eller lignende anlæg af samfundsmæssig betydning.

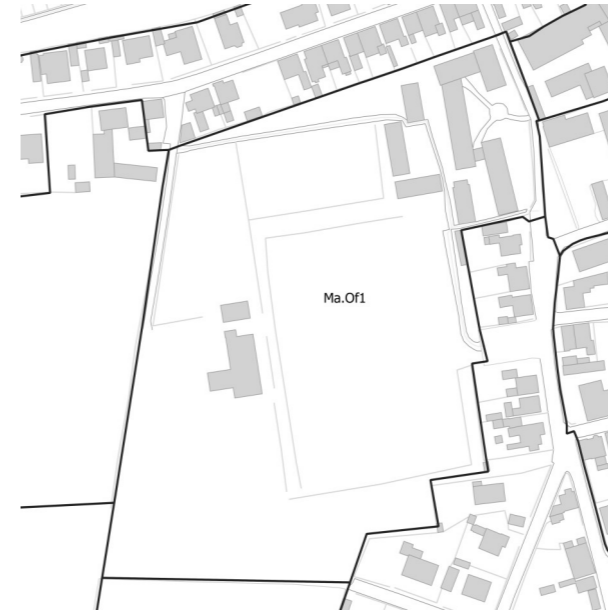
c. Et nyt delområde kan først udstykkes når mindst 80 % af grundene i det foregående delområde er bebygget. Udstykningsbestemmelsen gælder ikke i tilfælde af, at der dispenseres i henhold til punkt G bogstav b.

H. Arealerne overføres til byzone, når der lægges en lokalplan for dem.

I. Ved udstykning af det første delområde, skal der laves en rammelokalplan for den fremtidige trafikbetjening af det samlede område.



Rækkefølge for udstykning.



MA.OF1 - STADION OG IDRÆTSANLÆG I MARSTAL

A. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål såsom idræt under forskellige former, svømmehal, klubhuse, redskabsbygninger, legearealer og lignende. Der må tillige i tilknytning til det eksisterende kollegium opføres bebyggelse med yderligere op til 25 kollegieværelser/lejligheder.

B. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 35.

C. Bebyggelsen skal placeres således, at genevirkninger i forhold til omgivelserne så vidt muligt undgås.

D. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager, og ingen del af en bygnings ydervægge eller tag må blive højere end 12 m over terræn.



MA.OF2 - MARSTAL ÆLDRECENTER OG ÆLDREBOLIGER

A. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål såsom plejehjem, ældreboliger samt andre kollektive boligformål, herunder kombinationsboliger med let plejetilsyn.

B. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 60.

C. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager med udnyttet tagetage, og ingen del af en bygnings ydervægge eller tag er højere end 10 m over terræn.



MA.OF3 - MARSTAL KIRKE

A. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål såsom kirke, kirkegård og lignende.

B. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 10.



MA.OF4 - BIBLIOTEKET I SKOLEGADE

- Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål såsom bibliotek, læsestue, kontorer, mødelokaler og lignende.
- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110.
- Bebyggelsens højde må ikke overstige 6 m regnet fra terræn og til skæringen mellem ydervægge og tag.
- Eksisterende bevaringsværdige bymiljøer og arkitektonisk og kulturhistorisk værdifulde bygninger bevarer.



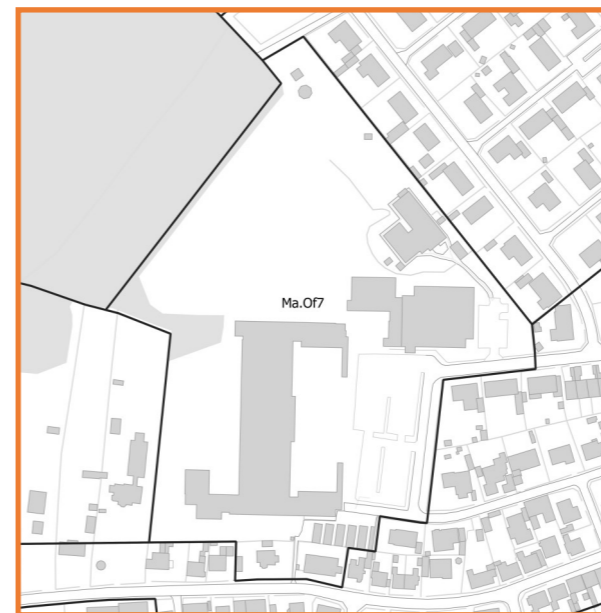
MA.OF5 - OMRÅDE VED MARSTAL NAVIGATIONS- SKOLE

- Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål såsom skole, idrætsanlæg og andre kulturelle formål samt til kongreshotel/kursuscenter. I tilknytning til institutionerne må der opføres boligbebyggelse af passende omfang, herunder også kollegium eller tilsvarende boliger.
- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 70 for hver enkelt ejendom.
- Bebyggelse må ikke opføres med mere end 3 etager.
- Bebyggelse må ikke gives en større højde end 9,5 m over terræn målt efter bygningsreglementets regler.



MA.OF6 - DET GAMLE RÅDHUS I MARSTAL

- Områdets anvendelse fastlægges til:
 - Offentlige formål som f.eks. Sundhedshus, lægekonsultation og kontor.
 - Boliger herunder f.eks. Ungdomsboliger.
 - Liberale erhverv.
- Inden der kan etableres boliger, herunder ungdomsboliger, på matrikel 690 Marstal skal der udarbejdes en lokalplan.
- Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 110.
- Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager med udnyttet tagetage og ingen del af en bygnings ydervægge eller tag bliver højere end 12 m over terræn.



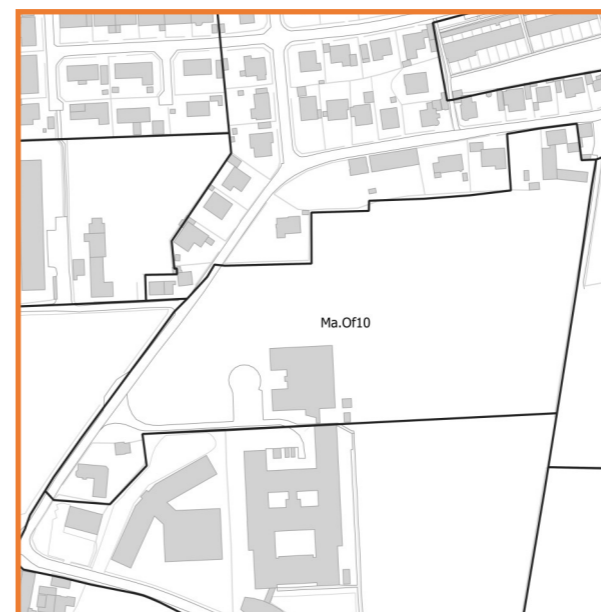
MA.OF7 - MARSTAL SKOLE OG SFO

- Områdets anvendelse fastlægges til børneinstitutioner, skole, idrætshal, svømmehal, SFO, idrætsanlæg og lignende offentlige formål.
- Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 40.
- Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager og med større højde end 8,5 m over terræn.



MA.OF9 - KIRKEGÅRDEN VED OMMELSVEJEN

- Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål såsom kirke, kirkegård og lignende.
- Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 10.



MA.OF10 - OMRÅDE NORD FOR NAVIGATIONS- SKOLEN

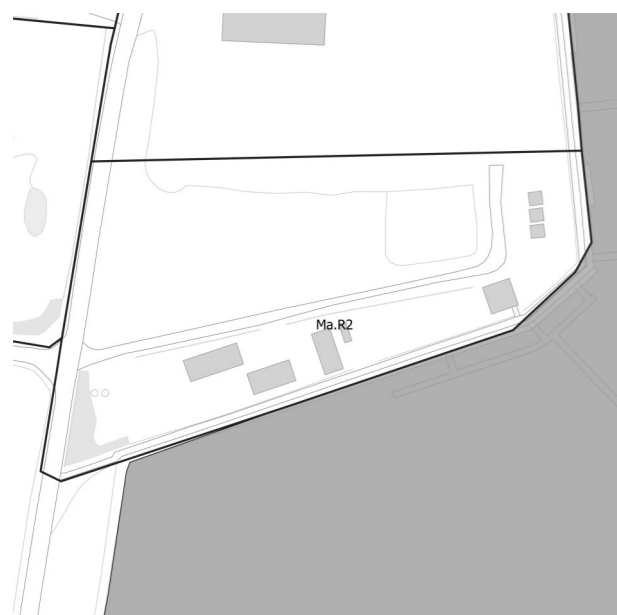
- Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål såsom idræt under forskellige former, undervisningsvirksomhed samt boligbebyggelse.
- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for delområde 1 og 5 for delområde 2.
- Ingen del af en bygnings ydervægge eller tag bliver højere end 8,5 m over terræn.



MA.R1 - OMRÅDE VED EGEHOVEDVEJ / NORDERSTE MIDTMARKSVEJ

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- Områdets anvendelse fastsættes til feriecenter/feriehotel.
- Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 25.
- Bebyggelse må ikke opføres med større højde end 8,5 m over terræn,
- Bebyggelsen skal indpasses i landskabet på en harmonisk måde, og i øvrigt sløres med beplantning med hjemmehørende buske og træer.
- Der kan højst indrettes 200 ferielejligheder samt enkelte boliger for driftspersonale ved virksomheder i området.
- Der reserveres plads til anlæg af omfartsvej syd om Marstal by, og der sørges for, at der til sin tid kan skabes rimelige adgangsforhold til denne.
- Området vejbetjenes primært fra Egehovedvej. Alternativt kan vejbetjening ske på anden måde, idet der dog ikke kan forventes tilladelse til direkte adgang til området fra den fremtidige forlægning af landevej 723 syd om Marstal by.
- Bebyggelse i området har en sådan placering, anvendelse og udformning at grundvandet ikke udsættes for risiko for forurening.
- Udnyttelse/bebyggelse af området først kan ske, når spildevandsforholdene er i orden, dvs. området er omfattet af godkendt spildevandsplan (eller tillæg til spildevandsplanen) og de heri beskrevne aflednings- og rensningsforanstaltninger er gennemført.



MA.R2 - OMRÅDE VED DET LILLE HAV

- Områdets anvendelse fastlægges til formål, som kommunalbestyrelsen skønner at have en naturlig tilknytning til havnen.
- Der kan etableres industri-, værksteds- håndværks-, handels-, og oplagsvirksomheder, mindre handels- og restaurationsvirksomheder, forenings og klublokaler og lignende.
- Området må anvendes til offentlige formål som for eksempel lystbådehavn.
- Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må hæves mere end 6,5 m over det omgivende terræn. Dog må højden syd for den eksisterende grusvej ikke overstige 4,5 m over terræn.
- Det bebyggede areal for hvert område må ikke overstige 50 % af grundarealet.
- Grunde må ikke udstykkes større end 3500 m².



MA.R3 - REKREATIVT OMRÅDE VED EGEHOVEDSKOVEN

Rekreativt område med campingplads, hytter og skov. Området er potentielt levested for bilag IV-arter. Vurdering af planens virkning på bilag IV-arterne udskydes til lokalplanlægningen for de nye områder, da kommuneplanen alene fastlægger de overordnede rammer for udviklingen og det derfor ikke er muligt at vurdere de konkrete påvirkningsfaktorer af bilag IV-arterne på nuværende tidspunkt.

- Anvendelsen fastsættes til offentligt formål af rekreativ karakter såsom strand og strandeng, skov, campingplads og lignende med de faciliteter, der skønnes nødvendige til betjening af gæsterne.
- Bebyggelse i området ikke må finde sted bortset fra:
 - nødvendig bebyggelse til campingpladsens drift, små badeskure på nærmere fastlagte steder
 - mindre toiletbygninger på nærmere fastlagte steder.
- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 1, og ingen del af en bygnings ydervæg eller tag må være højere end 8,5 m over terræn.
- Der reserveres plads til anlæg af omfartsvej syd om Marstal by, og at der sørges for, at der til sin tid kan skabes rimelige adgangsforhold til denne.
- De i punkt b. nævnte små badeskure ikke forsynes med installationer af nogen art, herunder at der ikke etableres spildevandsafledning fra dem.
- Der må kun etableres spildevandsafledning til offentlig kloak, vandløb eller havet fra den i punkt b. nævnte bebyggelse til campingpladsens drift i overensstemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplan.
- Der må ikke udover det i a nævnte badeskure etableres spildevandsafledning fra området.



MA.R4 - MARSTAL VANDRERHJEM

- Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, kursusvirksomhed samt boligbebyggelse, vandrerhjem og hotelvirksomhed. Der må tillige indrettes mindre butikker med tilknytning til kursusvirksomheden. Det samlede bruttoetageareal for nybyggeri, tilbygning og omdannelse af eksisterende bebyggelse til butikformål må ikke overstige 100 m².
- Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 150.
- Bebyggelsens højde må ikke overstige 6 m regnet fra terræn til skæringen mellem ydermur og tagflade og målt som en gennemsnitshøjde, samt at taghældningen bliver mellem 40° og 50°.
- Bebyggelsen langs gaderne i området skal som hovedregel opføres som sluttet bebyggelse, men dog således at der sikres mulighed for tilvejebringelse af for eksempel gennemgang til have og bagside, parkeringspladser eller opholdsarealer.
- Eksisterende bevaringsværdige bymiljøer og arkitektonisk og kulturhistorisk værdifulde bygninger bevarer.



MA.R5 - OMRÅDE MELLEMLLENET OG EGEHOVEDVEJ

- Områdets anvendelse fastlægges til formål af rekreativ karakter såsom lege- og sportsprægede aktiviteter for børn og voksne. Aktiviteterne må ikke være støjende i form af musik eller anden mekanisk eller digital støj.
- Bebyggelse og anlæg udformes sådan, at omkringliggende beboelsesområder ikke påføres støjbelastning, der overstiger de til enhver tid af Miljøministeriet fastsatte vejledende støjgrænser for beboelsesområder.
- Bebyggelsen placeres således, at øvrige gener i forhold til omgivelserne så vidt muligt undgås.
- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 10.
- Ingen del af en bygnings ydervægge eller tag må blive højere end 8,5 m over terræn,
- Bebyggelse i området har en sådan placering, anvendelse og udformning at grundvandet ikke udsættes for risiko for forurening.
- Langs Egehovedvej skal der reserveres plads til en vejudvidelse, så der kan etableres en omfartsvej syd om Marstal By.
- Der kan etableres LAR-løsninger, regnvandsbassin og grønne områder med afgræsning af dyr.



MA.R6 - REKREATIVT OMRÅDE VED ØSTERSØVEJ

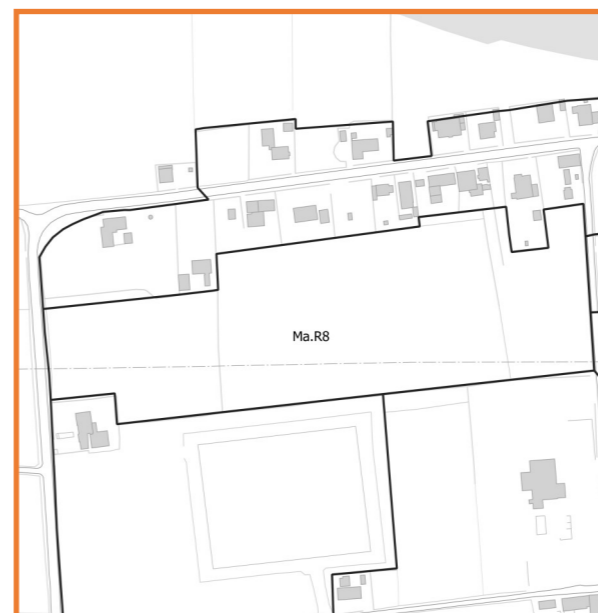
Området er potentielt levested for bilag IV-arter. Vurdering af planens virkning på bilag IV-arterne udskydes til lokalplanlægningen for de nye områder, da kommuneplanen alene fastlægger de overordnede rammer for udviklingen og det derfor ikke er muligt at vurdere de konkrete påvirkningsfaktorer af bilag IV-arterne på nuværende tidspunkt.

- Områdets anvendelse fastlægges til naturformål,
- Der må ikke opføres bygninger på arealet.
- Offentligheden skal sikres adgang til arealet.
- Den fremtidige anvendelse afklares med Kysdirektoratet da hele arealet ligger inden for strandbeskyttelseslinjen.



MA.R7 - ERIKS HALE

- Områdets anvendelse fastlægges til formål af rekreativ karakter såsom strand og strandeng.
- Der må ikke ske yderligere bebyggelse af området.
- De eksisterende kulturhistoriske værdier i form af badehusene og kalkovnen bevares.
- Der kan etableres kystbeskyttelse til beskyttelse af stranden, strandengen og de kulturhistoriske interesser på Eriks Hale.



MA.R8 - REKREATIVT OMRÅDE LANGS MØLLEVEJEN

- Områdets anvendelse fastlægges til naturformål, nyttehaver, byggelegeplads, fritids-, rekreative-, lege- og sportsprægede aktiviteter.
- Offentligheden skal sikres adgang til arealet.
- Der kan kun opføres mindre bygninger som skure og shelters.



MA.T1 RENSNINGSNLÆG

- Områdets anvendelse fastlægges til rensningsanlæg og lignende anlæg til behandling og rensning af huspildevand.
- Der kan kun opføres den for spildevandsrensningen nødvendige bebyggelse, herunder åbne bassiner, bebyggelse indeholdende tekniske anlæg og bebyggelse, der indeholder folkerum, værksted og oplagsrum.
- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 10.
- Bebyggelsen placeres således, at genevirkning i forhold til omgivelserne så vidt muligt undgås.
- Ingen del af en bygnings ydervægge eller tag må være højere end 8,5 m over terræn



MA.T2 - SOLVARMEANLÆG

Areal til solvarmeanlæg.

- Områdets anvendelse fastlægges til offentligt formål til opførelse og drift af varme og/eller elforsyningsanlæg.
- Der må ikke opføres overjordisk bebyggelse i området bortset fra opstilling af anlæg til energiproduktion.
- Overjordiske anlæg må ikke udføres med større højde end 3,5 m over eksisterende terræn.
- Bebyggelse og anlæg udføres sådan at grundvandet sikres mod eventuel forurening.
- Der må ikke afledes spildevand fra området.
- Solfangerstativer m.v. må ikke udføres af blanke eller reflekterende materialer bortset fra solfangerfladen.

MA.T3 - SOLVARMEANLÆG OG MARSTAL VANDFORSYNING

- Områdets anvendelse fastlægges til offentligt formål til opførelse og drift af anlæg til drikkevand, varme- og/eller elforsyningsanlæg herunder etablering af solfangeranlæg.
- Det bebyggede areal for hver enkelt ejendom må ikke overstige 1/3 af grundens areal. Solfangere anbragt på terræn regnes ikke for bebyggelse.
- Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager, og at bygningshøjden må som hovedregel ikke overstige 8,5 m. Såfremt det er nødvendigt for bebyggelsens funktion, kan mindre dele af bebyggelsen, f.eks. siloer eller andre anlæg, der kræver stor højde – opføres med en højde på indtil 20 m over terræn, såfremt det ved placeringen sikres, at naboejendomme ikke generes væsentligt af den store højde. For skorstene gælder ingen højdebegrænsning.
- Solfangerstativer m.v. må ikke udføres af blanke eller reflekterende materialer bortset fra solfangerfladen.
- Bebyggelse og anlæg skal udformes sådan, at grundvandet sikres mod eventuel forurening.

MA.T4 - FJERNVARME

Areal til solvarmeanlæg.

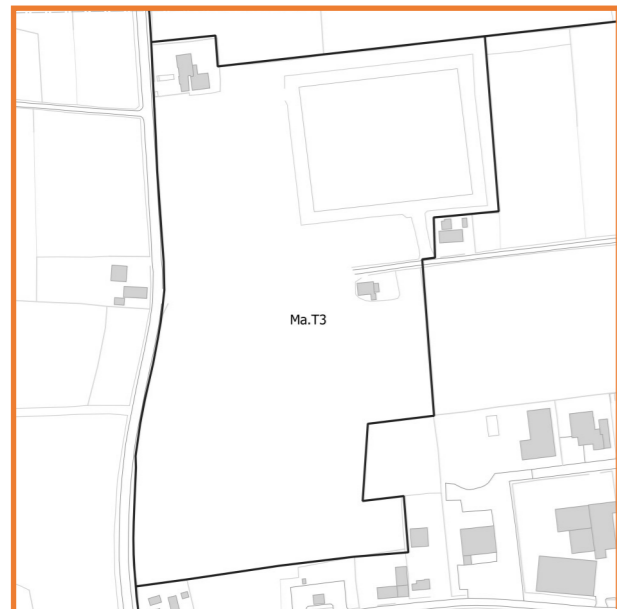
- Områdets anvendelse fastlægges til offentligt formål samt til opførelse og drift af varmforsyningsanlæg, herunder etablering af solfangeranlæg.
- Det bebyggede areal i området må ikke overstige 30 % af hver enkelt ejendoms areal. Solfangere anbragt på terræn regnes ikke for bebyggelse.
- Bebyggelsens rumfang må ikke overstige 3 m³ for hver m² grundareal.
- Bebyggelse må ikke opføres med større højde end 12 m over terræn bortset fra nærmere angivne bygningsdele, der må opføres indtil kote 39,00 såfremt det ved placeringen sikres, at naboejendomme ikke generes væsentligt af denne højde. Skorstene og antennemaster er ikke omfattet af højdebegrænsningen.
- Bebyggelse og anlæg skal udformes sådan, at grundvandet sikres mod eventuel forurening.



GR. BL1 - LANDSBYEN GRÆSVÆNGE

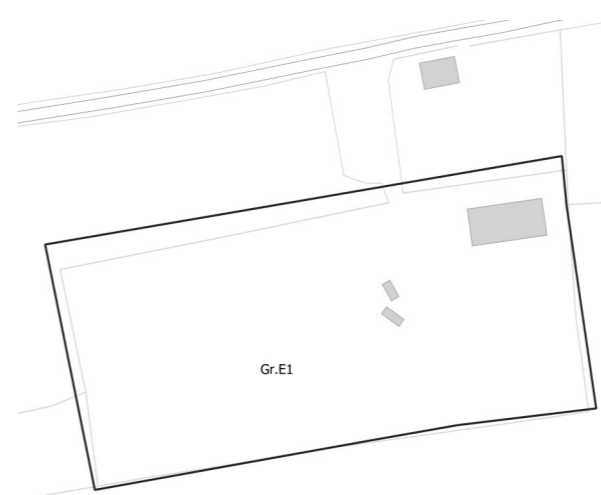
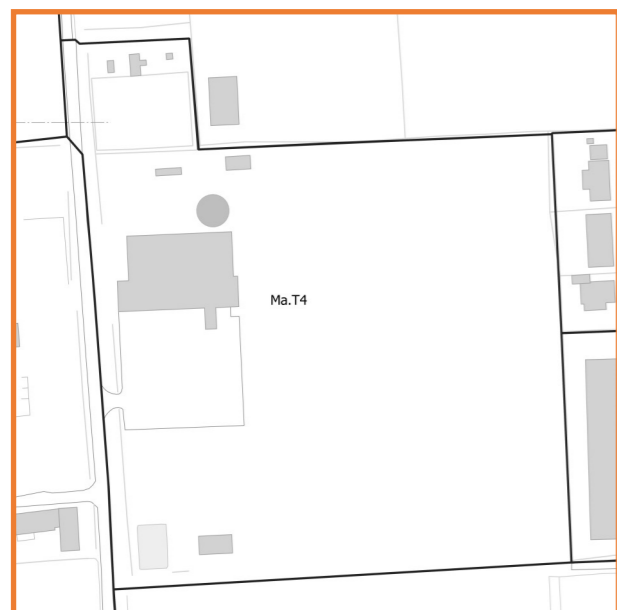
Landsbybebyggelse langs Græsvængevej bestående af blandet boligbebyggelse og nedlagte landbrugsejendomme.

- Områdets anvendelse fastlægges til boligformål samt liberale erhverv med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner samt mindre butikker til områdets daglige forsyning. Det samlede bruttoetageareal for nybyggeri, tilbygning eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butikformål må ikke overstige 300 m².
- Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 35.
- Ingen del af bygnings ydervæg eller tag er hævet mere end 8,5 m over terræn.
- Bebyggelsen skal indpasses i det eksisterende gadebillede for så vidt angår arkitektur og materialevalg.



GR. BL2 - GRÆSVÆNGE GAMLE SKOLE

- Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, for- eninger, butik samt mindre ikke generende håndværk- virksomhed der kan indpasses uden genevirkning for omgivelserne.
- Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 40.
- Ingen del af bygnings ydervæg eller tag må være hævet mere end 8,5 m over terræn.



GR. E1 - SKROTPLADS VED TROUSLØKKEVEJ

- Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, ophugnings- og skrotplads, oplag og stationering af materiel og materialer til entreprenør- eller vognmandsvirksomhed og lignende.
- Der må ikke opføres bebyggelse til andre formål end ophugnings- og lagerformål samt til garager for materiel og vogne.
- Bebyggelse må ikke opføres med større etageareal end 500 m² og med større højde end 7 m over terræn.



GR.R1 - IDRÆTS- OG LEGEOMRÅDE VED GRÆSVÆNGE GAMLE SKOLE

- Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål såsom idræt under forskellige former, svømmehal, klubhuse/beboerhuse, redskabsbygninger, legearealer og lignende.
- Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 35.
- Ingen del af bygnings ydervæg eller tag må hæves mere end 8,5 m over terræn



OM.B2 - ØSTERVÆNGET

Boligområde i Ommel, endnu ikke fuldt udbygget.

- Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner og bebyggelse til offentlige formål samt til andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkning for omgivelserne.
- Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige:
 - 30 for ejendomme, der bebygges med parcelhuse,
 - 35 for ejendomme, der bebygges med dobbelthuse,
 - 40 for ejendomme, der bebygges med rækkehuse,
- Der må ikke foretages udstykning, hvorved der fremkommer grunde på mindre end 400m²,
- Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage, og ingen del af en bygnings ydervægge eller tag bliver højere end 8,5 m. over terræn.



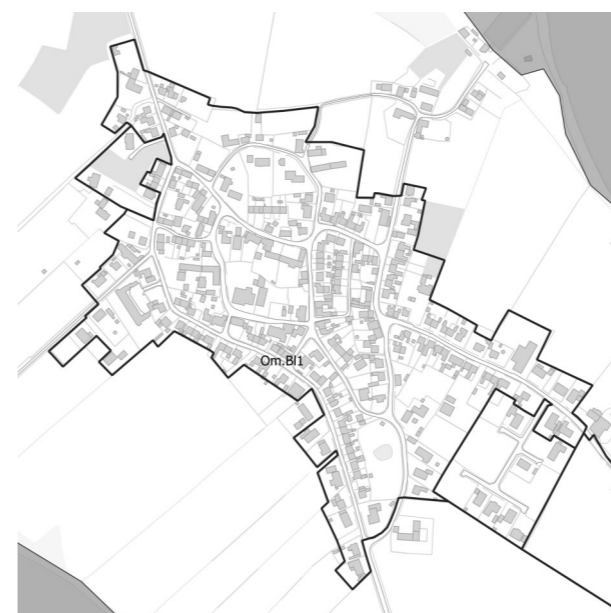
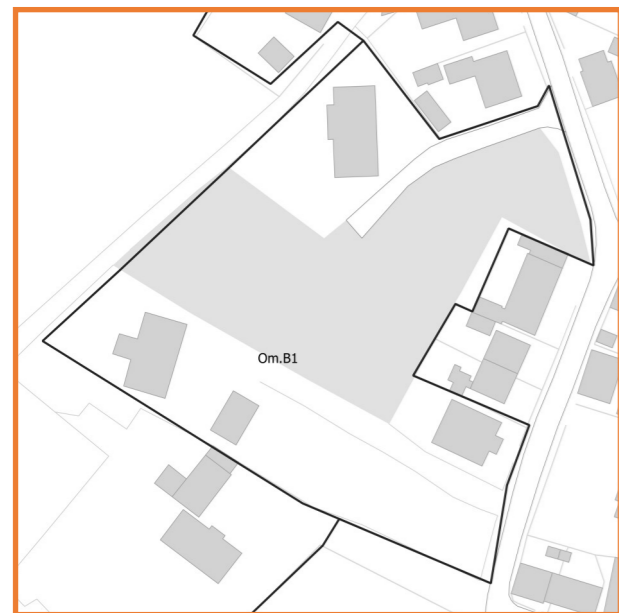
KR.BL1 - LANDSBYEN KRAGNÆS

- Områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig- og erhvervsformål, herunder boliger, butikker, liberale erhverv samt mindre fremstillingsvirksomhed.
- Bebyggelsesprocenten for hver enkelt parcel må ikke overstige 30 ved boligbebyggelse og 50 ved anden bebyggelse.
- Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage, og ingen del af en bygnings ydervæg eller tag må hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn.

OM.B1 - ÆBLEHAVEN

Området har været udlagt til boliger, en del af området er under omdannelse til fællesareal for Ommels beboere.

- Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner, fælles friarealer, lege- og sportsprægede aktiviteter for børn og voksne, bebyggelse til offentlige formål samt til andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkning for omgivelserne.
- Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige:
 - 30 for ejendomme, der bebygges med parcelhuse,
 - 35 for ejendomme, der bebygges med dobbelthuse,
 - 40 for ejendomme, der bebygges med rækkehuse.
- Der må ikke foretages udstykning, hvorved der fremkommer grunde på mindre end 400m².
- Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage, og ingen del af en bygnings ydervægge eller tag bliver højere end 8,5 m. over terræn.



OM.BL1 - OMMEL BY

Området er potentielt levested for bilag IV-arter. Vurdering af planens virkning på bilag IV-arterne udskydes til lokalplanlægningen for de nye områder, da kommuneplanen alene fastlægger de overordnede rammer for udviklingen og det derfor ikke er muligt at vurdere de konkrete påvirkningsfaktorer af bilag IV-arterne på nuværende tidspunkt.

- Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller anden nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til omgivelserne. Det samlede bruttoetageareal for nybyggeri, tilbygning eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksformål må ikke overstige 800 m². Bruttoetagearealet for dagligvarebutikker må ikke overstige 500 m² og 100 m² for øvrige butikker. Eksisterende butikker kan udvides op til denne størrelse.
- Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige:
 - 30 for ejendomme, der bebygges med parcelhuse,
 - 35 for ejendomme, der bebygges med dobbelthuse,
 - 40 for ejendomme, der bebygges med rækkehuse eller lignende,
- Ingen del af en bygnings ydervægge eller tag må hæves mere end 8,5 m over terræn.
- Eksisterende bevaringsværdige bymiljøer og arkitektonisk og kulturhistorisk værdifulde bygninger bevares.



OM. R1 - IDRÆTSANLÆG I OMMEL

- A. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål såsom idræt under forskellige former, svømmehal, klubhuse, redskabsbygninger, legearealer og lignende.
- B. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 25.
- C. Bebyggelsen skal placeres således, at genevirkninger i forhold til omgivelserne så vidt muligt undgås.
- D. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager, og ingen del af en bygnings ydervægge eller tag må blive højere end 12 m over terræn.