



Lokalplan - Ærø Kommune



Boligbebyggelse, Bondebygade 27, Marstal

Offentlighedsperiode

Forslag til Lokalplan nr. 125-4 er fremlagt i offentlig høring fra **19. juni 2025 til den 25. august 2025**.

Beslutningen om at høringsperioden er truffet af Kommunalbestyrelsen på deres møde den 17. juni 2025.

Indsigelser, ændringsforslag eller kommentarer til forslaget skal sendes skriftligt i form af mail til: post@aeroekommune.dk eller brev til Ærø Kommune, Statene 2, 5970 Ærøskøbing. Brev eller e-mail skal være modtaget senest d. **25. august 2025**.

Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering er der foretaget en screening af forslag til Lokalplan 125-4.

I screeningen vurderes det, at planforslagene ikke giver mulighed for tiltag, som har væsentlig indvirkning på miljøet, og der er derfor ikke udarbejdet miljøvurdering. Opsummering af screeningen kan ses på s. 16. Screeningsskemaet kan ses som bilag 4.

KLAGEVEJLEDNING

Den trufne afgørelse kan – for så vidt angår retlige spørgsmål – påklages til Planklagenævnet, jf. Planlovens (LBK nr. 572 af 29/05/2024) § 58, stk. 1, nr. 3. Øvrige spørgsmål kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. En eventuel klage skal modtages af Planklagenævnet senest 4 uger fra offentliggørelsen.

Klagen skal sendes digitalt gennem klageportalen, som du finder på borger.dk eller virk.dk – søg efter "klageportal".

Det er en betingelse for Planklagenævnet behandling af klagen, at der indbetales et gebyr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende en opkrævning på gebyret. Planklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke indenfor den af nævnet fastsatte frist, afvises klagen fra behandling.

For flere oplysninger om gebyr, klageportal, tilbagebetaling af gebyr mv. se Planklagenævnets hjemmeside <http://naevneneshus.dk/planklagenaevnet>.

FRITAGELSE FOR AT KLAGE GENNEM KLAGEPORTALEN

Hvis du vil fritages fra at klage gennem miljøportalen, skal du sende en anmodning til Ærø Kommune på post@aeroekommune.dk eller til Ærø Kommune, Statene 2, 5970 Ærøskøbing. Anmodningen skal indeholde:

- Begrundet anmodning om fritagelse.
- Den påklagede afgørelse.
- Oplysning om, hvorvidt du er fritaget fra digital post.

Ærø Kommune sender materialet videre til Planklagenævnet, der herefter tager stilling til anmodningen. Planklagenævnets afgørelse sendes både til Ærø Kommune og til borgeren.

FORORD	4
BESTEMMELSER	5
§ 1 Lokalplanens formål	5
§ 2 Lokalplanområdets afgrænsning og zonestatus	5
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	5
§ 4 Udstykning	5
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	5
§ 6 Tekniske anlæg og miljø	6
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	6
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	7
§ 9 Ubebyggede arealer	8
§ 10 Terrænregulering	8
§ 11 Grundejerforening	8
§ 12 Forudsætning for ibrugtagelse af ny bebyggelse	8
§ 13 Ophævelse af lokalplan og private byggeservitutter	8
§ 14 Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkning	9
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	9
§ 16 VEDTAGELSESPÅTEGNING	10
REDEGØRELSE	11
Beskrivelse af lokalplanområdet	11
Baggrund og formål med lokalplanen	11
Lokalplanens indhold	11
Lokalplanens forhold til anden planlægning	13
Miljøvurdering og screening	16
BILAG	
Bilag 1 - Lokalplanafgrænsning	
Bilag 2 - Eksisterende forhold	
Bilag 3 - Illustrationsplan	
Bilag 4 - Screeningsskema for miljøvurdering	

Forord

HVAD ER EN LOKALPLAN?

Lokalplaner styrer den fremtidige udvikling i et område. Den skal være i overensstemmelse med Kommuneplanens rammer og hovedstruktur.

I en lokalplan fastsætter Kommunalbestyrelsen bindende bestemmelser for et område. Bestemmelserne kan f.eks. regulere:

- Hvad området og bygningerne skal bruges til.
- Hvor og hvordan, der skal bygges nyt.
- Hvilke bygninger, der skal bevares.
- Hvordan de ubebyggede arealer skal indrettes.

Planloven bestemmer, at Kommunalbestyrelsen har *pligt* til at lave en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere skal der udarbejdes lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Kommunalbestyrelsen har *ret* til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

Lokalplanen består af bestemmelser, redegørelse og bilag. Bestemmelserne er udformet som paragraffer, og angiver, hvad der gælder inden for lokalplanområdet. Redegørelsen, beskriver lokalplanområdet, lokalplanens forhold til anden planlægning og redegør for lokalplanens indhold. Bilagene består af kort mm.

VEDTAGELSE AF LOKALPLANER

Når Kommunalbestyrelsen har vedtaget et lokalplanforslag, fremlægges det i offentlig høring. Ved offentliggørelsen træder lokalplanens midlertidige retsvirkninger i kraft. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke må ændres, bebygges eller ændre anvendelse i perioden, fra Lokalplanforslaget er offentliggjort, til den endelige lokalplan er vedtaget og bekendtgjort. Forbuddet gælder højst ét år fra offentliggørelsesdatoen.

Når forslaget til lokalplanen er i offentlig høring, kan enhver fremsende bemærkninger og indsigelser, som behandles ved Kommunalbestyrelsens behandling af lokalplanforslaget. Herefter kan Kommunalbestyrelsen vedtage lokalplanen.

Når Kommunalbestyrelsen har vedtaget den endelige lokalplan, og den er bekendtgjort, må der ikke foretages ændringer, der er i strid med lokalplanen, på de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen. Den eksisterende lovlige bebyggelse kan blive liggende, og eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanens bestemmelser gælder kun, hvis ejeren ønsker gennemført ændringer på ejendommen

Lokalplan nr. 125-4 for Tæt-lav boligbebyggelse ved Bondebyvej 27, Marstal

I henhold til Lov om Planlægning (LBK nr. 572 af 29/05/2024) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

§ 1.1 Lokalplanens formål er, at:

1. Udlægge området til tæt-lav bebyggelse.
2. Sikre en hensigtsmæssig disponering af det nye boligområde.
3. Sikre at bebyggelsen tilpasses naboområdets karakter med lave byhuse.
4. Der udlægges areal til fælles fri- og opholdsarealer.

§ 2 Lokalplanområdets afgrænsning og zonestatus

§ 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag 1, omfatter følgende matrikler nr. 14a og 14n Landsbyen, Marstal samt alle matrikler, der efter vedtagelsen af denne lokalplan, udstykkes herfra.

Boliger inden for lokalplanområdet må kun anvendes som helårsboliger.

§ 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone og skal efter lokalplanens vedtagelse overføres til byzone

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

§ 3.1 Lokalplanområdets udlægges til tæt-lav boligbebyggelse i form af dobbelthuse og rækkehusbebyggelse.

§ 3.2 Anvendelsen omfatter også bygninger og anlæg som miljøstation, teknisk anlæg, carporte, udhuse, vejadgang, stier, fællesarealer og lignende.

§ 4 Udstykning

§ 4.1 Grunde til tæt-lav boligbebyggelse skal udstykkes med en minimumstørrelse på 400 m² grundareal pr. bolig inkl. fælles opholds-, vej og parkeringsarealer.

§ 4.2 Ved udmatrikulering af veje, må grunde gerne udstykkes mindre end 400 m².

§ 4.3 Ved udstykning af grunde til tekniske anlæg, må grunden udstykkes så grundens størrelse, ikke er større end anlæggets sokkel +1 meter hele vejen rundt.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

§ 5.1 Området vejbetjenes fra Ommelsvejen og Ærøgade, jf. bilag 3.

§ 5.2 Interne veje udlægges som privat fællesvej i en bredde på min 5

meters kørebane.

- § 5.3 Der skal udlægges parkeringsareal svarende til min 1,5 p-pladser pr. bolig. Der skal således udlægges min 15 p-pladser.
- § 5.4 Ved etablering af virksomhed, hvor det vil være nødvendigt at etablere parkering el. handikapparkering, skal dette gøres på egen grund

§ 6 Tekniske anlæg og miljø

- § 6.1 Kabler, rør og ledninger skal fremføres i jord.
- § 6.2 Inden for lokalplanområdet må der etableres mindre anlæg til områdets tekniske forsyning, som eksempelvis energiforsyningsanlæg, ladestationer og solenergianlæg.
- § 6.3 Spildevandsafledning skal ske via forsyningsselskabets spildevandsanlæg til kommunens rensningsanlæg, i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan. Regnvand skal afledes til separat regnvandsledning eller håndteres på egen grund, f.eks. ved nedsivning.
- § 6.4 Der kan etableres fællesanlæg til affaldshåndtering, for hele eller for del af bebyggelsen. Endvidere kan der etabes individuel affaldshåndtering.

Belysning

- § 6.5 Belysning af opholds- og friareal skal udføres som parkbelysning med nedadrettet afskærmning af lyskilden med en maksimal lyspunkthøjde på 7 meter og/eller som lave pullertarmaturer på max. 1, 5 meter.
- § 6.6 Lysstander til vejbelysning må højst have en højde på 7 meter. Uanset højden skal lysstanderen have nedadrettet lyskegle.
- § 6.7 På bygninger må belysningshøjden ikke overstige bygningens facadehøjde.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- § 7.1 Inden for lokalplanområdet må der opføres op til 10 boliger. Bebyggelsesprocenten er 35% for dobbelthuse og 40% for rækkehuse.
- § 7.2 Bebyggelsen skal opføres som tæt-lav bebyggelse. Til hver enkelt bolig må der opføres én sekundær bebyggelse i form af et udhus, værksted, skur eller lignende.
- § 7.3 Bygninger til beboelse eller boligmæssig formål skal holdes mindst 2,50 m fra skel. Sekundær bebyggelse kan placeres i skel
- § 7.4 Bebyggelsen må højst opføres med én etage, med udnyttet tagetage. Ingen bygninger må have en højde over 6,0 meter over terræn dog med undtagelse af ejendommen mod Bon-

debygade/Ommelsvejen som kan være op til 8,5 meter. Bygninger nærmere skel end 2,5 meter må maksimalt have en højde på 2,5 meter over terræn.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader

- § 8.1 Facader på beboelsesbygninger skal udføres som blankt murværk i tegl eller fremstå som vandskurede eller pudsede vægge, som er kalket/malet i afdæmpede farver. Delpartier i facader kan udføres i andre materialer.
- § 8.2 Facader på øvrige bebyggelse som carporte, miljøstation, pavilloner, udhuse, skure mv. kan udføres i træ eller andre materialer der harmonerer med beboelsesbygningerne.
- § 8.3 Bebyggelsen må sammenbygges helt delvist som række- eller/og som dobbelthuse med en maksimal længde på 45 meter.
- § 8.4 Der må ikke være sammenbyggede boliger med en samlet facadelængde over 35 meter, medmindre der sker forskydninger i bebyggelsen. Forskydninger skal være minimum 20 vertikalt og 40 cm horisontalt.

Tage

- § 8.5 Tage på beboelsesbygninger skal udføres med en taghældning på min 20° og max. 45°.
- § 8.6 Tage på øvrige bebyggelse kan udføres som falde tage, eller med en taghældning på max. 45° eller som buformede konstruktioner.
- § 8.7 Tagbeklædning på beboelsesbygninger skal være tagsten i tegl eller beton, eternitskifter, korte eternitbølgeplader, tagpap med listevirkning eller sedumtag. Delpartier på tage samt kviste kan udføres i andre materialer.
- § 8.8 Tagbeklædning på øvrige bygninger kan udføres i andre materialer.
- § 8.9 Til udvendige bygningssider samt tagflader og skorstene må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer. Det betyder, at i forhold til prøvningsmetoden ISO 2813 må den gennemsnitlige glansværdi ved 60° vinkel ikke overstige 66 eller den tilsvarende refleksionsværdi på 7,8%.
- § 8.10 Der må etableres solenergianlæg på bygningers facader og tage under forudsætning af:

Solenergianlæg skal antirefleksbehandles, således at der ikke opstår refleksgener. Det vil sige, at i forhold til prøvningsmetode ISO 2813 må den gennemsnitlige glansværdi ved 60° vinkel ikke overstige 66 eller den tilsvarende reflektionsværdi på 7,8%.
- § 8.11 Der må ikke etableres skiltning eller reklamering på ejendom-

men. Skiltning må kun ske i form af trafik- og henvisningsskilte.

§ 9 Ubebyggede arealer

For området generelt, dog undtagen Bondebygade 25, gælder følgende:

- 9.1 Der kan etableres levende eller fast hegn i området langs skel og som afskærmning og læ i en højde på 1,8 meter. Der kan isættes trådhegn på indersiden af det levende hegn.
- 9.2 Arealerne til fælles fri- og opholdsareal må ikke bebygges. Der kan på alle fælles fri- og opholdsarealer indrettes legeplads, naturlegeplads, bord/bænkesæt, fælles grillområde, petanquebane, fælleshave med bærbuske og frugttræer og lignende til brug for rekreativt ophold eller leg.
- 9.3 Langtidsparkering af lastbiler, busser, campingvogne og lignende større køretøjer inden for lokalplanområdet samt opstilling af både er ikke tilladt. .

§ 10 Terrænregulering

- § 10.1 Der må foretages regulering af det eksisterende terræn på op til +/-0.5 meter.

§ 11 Grundejerforening

- § 11.1 Såfremt området udstykkes, skal der oprettes en grundejerforening for området som helhed, når Ærø Kommune forlanger det, dog senest når området er udbygget. Der er medlemspligt i grundejerforeningen for alle grundejere. Medlemspligten omfatter ikke evt. udstykkede arealer, hvorpå der findes tekniske anlæg, jfr. § 4.3.
- § 11.2 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Ærø Kommune.
- § 11.3 Grundejerforeningen skal varetage grundejernes fælles opgaver såsom ren- og vedligeholdelse af veje samt vedligeholdelse af fællesanlæg og anlæg inden for lokalplanens område.

§ 12 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

- § 12.1 Bebyggelse må ikke uden Kommunalbestyrelsen tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet forsyning, såsom varme, vand, el og spildevandsafledning.

§ 13 Ophævelse af lokalplan og private byggeservitutter

- § 13.1 Der aflyses ingen servitutter eller lokalplaner inden for lokalplanområdet.

- § 13.2 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter inden for lokalplanens områder, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen og ophæves som helhed.
- § 13.3 Deklarationen 23.07.1982-911767-37 vedr. færdselsret over matrikel 14a Landsbyen, Marstal aflyses først når der er fortaget skelmæssige ændringer i overensstemmelse med deklarationen.

§ 14 Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkning

§ 14.1 Midlertidigt forbud mod ændring af ejendomme i høringsperioden

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke ændres, bebygges eller ændre anvendelse i perioden, fra lokalplanforslaget er offentliggjort, til den endelige lokalplan er vedtaget og bekendtgjort. Forbuddet gælder højst ét år.

Dispensation

Når fristen for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget er udløbet, og ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt, kan kommunen tillade ejendommene bebygget eller anvendt, som beskrevet i lokalplanforslaget. En sådan tilladelse forudsætter, at det, der gives tilladelse til, er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke kræver lokalplan.

Bortfald

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

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

- § 15.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller i øvrig anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel anvendelse som bebyggelse ikke strider mod i givne byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

- § 15.2 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige ændringer kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

§ 16 Vedtagelsespåtegning

Forslag til Lokalplan 125-4 er vedtaget af Teknik-, miljø og havneudvalget den 17. juni 2025.

Peter Hansted
Borgmester

Allan Krogh Filtenborg
Kommunaldirektør

Lokalplan 125-4 er vedtaget af Ærø Kommunalbestyrelse
d. 8. december 2025

Peter Hansted
Borgmester

Allan Krogh Filtenborg
Kommunaldirektør

REDEGØRELSE

Beskrivelse af lokalplanområdet

Lokalplanområdet er i alt på 3981 m² og omfatter matriklerne 14a og 14n Landsbyen Marstal. Lokalplanområdet er omkranset af Blomsterkvarteret samt bebyggelsen langs Bondebygade, Ommelsvejen og Ærøgade.

Baggrund og formål med lokalplanen

BAGGRUND

Ejeren af matrikel 14a, Landsbyen, Marstal ansøgte i efteråret 2024, om at udvikle arealet til tæt-lav bebyggelse. Det blev vurderet, at der skal udarbejdes en lokalplan for området. Teknik-, miljø- og havneudvalget besluttede den 21. januar 2025 at igangsætte udarbejdelse af lokalplan.

FORMÅL

Formålet med Lokalplan 125-4 er at muliggøre, at der på matriklerne 14a og 14n Landsbyen, Marstal, kan opføres boliger som tæt-lav boligbebyggelse og med fælles fri- og opholdsarealer.

Området skal med sin bebyggelse og grønne områder være med til at bidrage til et fælles miljø og en naturlig indpasning i området.

Lokalplanens indhold

LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE

Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til boligformål.

Boligerne skal udformes som tæt-lav bebyggelse, enten i form af dobbelthuse og rækkehuse eller et mix af dette.

Der må fra ejendommen drives liberale erhverv, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområde under forudsætning af at virksomheden drives af den som bebor ejendommen og at den ikke skaber gener ved røg, støj, lugt og rystelser og at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke ændres, herunder ved skiltning eller lignende. Eksempler på virksomheder der vil kunne passe ind i et beboelsesområde er énmandsvirksomheder, såsom advokat, arkitekt, revisor, zoneterapeut og dagpleje.

Ved etablering af erhverv fra en ejendom, skal parkeringsbehovet kunne dækkes på egen grund og være i overensstemmelse med gældende behov. Se afsnit om parkeringsforhold.

UDSTYKNING

Lokalplanområdet kan udstykkes.

Ingen grunde til tæt-lav boligbebyggelse må udstykkes med en mindre størrelse end 400 m². Der skal være minimum 400 m² grundareal pr. bolig inkl. fælles opholds-, vej og parkeringsarealer. Ved udmatrikling af veje, må grunde gerne udstykkes mindre end 400 m².

VEJ-, STI OG PARKERINGSFORHOLD

Vejforhold

Området skal vejbetjenes fra Ommelsvejen og Ærøgade. Interne veje i lokalplansområdet udlægges som privat fællesveje med et minimum på 5 meter kørebredde. Ved udstykning af området skal det sikres, at der er adgang for lastbiler til renovation og redning mv.

Stiforhold

Indenfor lokalplansområdet skal der sikres en forbindelse mellem Bondebygade/Ommelsvejen med stisystemet som forbinder Violvej og Ærøgade. Dette kan ske ved et miks af stier og interne boligvej. Se bilag 3 for eksempel.

Parkeringsforhold

Der skal minimum etableres én parkeringsplads ved hver bolig. Der samlet etableres i alt 15 parkeringsplads, svarende til 1,5 parkeringsplads per bolig. Parkeringspladser som ikke etableres ved boligerne kan placeres enten som fællesanlæg eller enkeltstående parkeringsplads langs de interne veje.

Hvis der opføres garage, kan garagen udgøre det for en parkeringsplads. Parkeringsforholdene skal til enhver tid leve op til gældende behov. Hvis man for eksempel etablerer en virksomhed, hvor det vil være nødvendigt at etablere parkering el. handikapparkering, skal dette også gøres på egen grund

TEKNISKE ANLÆG OG MILJØ

Ledninger, kabler og rør skal fremføres i jorden.

Spildevandsafledning skal ske via forsyningsselskabets spildevandsanlæg til kommunens rensningsanlæg, i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan. Regnvand skal afledes til separat regnvandsledning eller håndteres på egen grund, f.eks. ved nedsivning.

BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Boligbebyggelsen skal opføres som tæt-lav bebyggelse, enten i form af dobbelthuse og rækkehuse eller et miks af dette.

Bebyggelsesprocenten for dobbelthuse er 35% og for rækkehuse er den 40%.

Bebyggelsen må højst opføres med én etage med udnyttet tagetage.

Bygninger til beboelse eller boligmæssig formål skal holdes mindst 2,50 m fra skel. Sekundær bebyggelse kan placeres i skel.

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Lokalplanen fastsætter rammer for bebyggelsens ydre fremtræden. De enkelte dobbelthuse og rækkehuse kan opføres med forskellig ydre fx materialevalg tegl/træ og farver og det er oplagt, at bebyggelsen langs Bondebygade tilpasses områdets karakteristika i form af pudset facade.



Bondebygade mod nordøst, hvor det tydeligt fremgår, at bebyggelsen er forskellige artede og at facaderne har forskellig farver.

UBEBYGGEDE AREALER

Der må ikke indrettes oplagspladser til placeres af campingvogne, lastbiler, boder o.l. på ubebygget areal. Der er tilladt at have en lille bod på egen grund. Regnvand skal holdes på egen grund og må ikke ledes til de omkring liggende grunde.

Derfor må der ikke foretages terrænregulering udover +/- 0,5 m.

Bygget hegn må ikke overstige 1,8 m. Derudover gælder bestemmelser i hegnsloven. Hvis der anvendes levende hegn som skel, skal det plantes mindst 25 cm. inde på egen grund.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

EKSISTERENDE LOKALPLANER

Der eksisterer ikke nogen lokalplan for området.

KOMMUNEPLAN 2025

Kommuneplan 2021-2033, er gældende for området.

Rammer for arealanvendelse jf. kommuneplanramme Ma.B7:

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.

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. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage, og at ingen del af en bygnings ydervægge eller tag bliver højere end 8,50 m over terræn.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og overføres til byzone ved lokalplanens godkendelse.

BESKYTTELSESLINJER

Skovbyggelinjer

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

Der skal ikke søges dispensation til skovbyggelinjen da der allerede er anden bebyggelse mellem lokalplanområdet og skoven.

Vurdering af planens påvirkning på nærliggende Natura 2000-områders bevaringsmålsætninger og udpegningsgrundlag

Planområdet ligger ca. 330 meter fra nærmeste natura 2000-område nr.

127 Sydfynske Øhav. Natura 2000-området er udpeget som habitatområde nr. 111 Sydfynske Øhav, fuglebeskyttelsesområde nr. 71 Sydfynske Øhav og nr. 72 Marstal Bugt og landområder på Langeland. Området er specielt udpeget for at beskytte det store lavvandede øhav med de mange små øer og meget vigtige forekomster af især marine naturtyper, store strandenge og andre kystnaturtyper.

Grundet planens karakter og omfang, samt afstanden til nærmeste natura 2000-område, er det Svendborg Kommunes vurdering, at en realisering af lokalplanen ikke vil have en væsentlig påvirkning på natura 2000-område nr. 127 Sydfynske Øhavs udpegningsgrundlag og bevaringsmålsætninger.

Vurdering af planens påvirkning på arter opført på habitatdirektivets bilag IV

Bilag IV-arter er strengt beskyttede dyre- og plantearter i EU, som fremgår af Habitatdirektivets bilag IV. Disse arter er omfattet af både en levestedsbeskyttelse og en individbeskyttelse, jf. naturbeskyttelseslovens § 29a og artsfredningsbekendtgørelsens § 10.

Der er inden for eller i umiddelbar nærhed af planområdet ikke registreret arter opført på bilag IV (arter.dk, Danmarks Miljøportal og naturbasen). Området ligger i bymæssig bebyggelse og ligger ikke i nærheden af søer eller vandområder, det åbne areal har karakter græsplæne uden krat eller andre skjul. Det er Svendborg Kommunes vurdering, at området ikke udgør et egnet yngle- eller rasteområde for padder opført på bilag IV.

Det er imidlertid tæt på umuligt at afvise om en bygning benyttes af flagermus udelukkende ud fra luftfoto og manglende registreringer fra området. Svendborg Kommune har derfor besigtiget planområdet for at vurdere, om området - på trods af manglende registreringer - alligevel huser arter af flagermus, eller udgør et område egnet som yngle- eller rasteområde for flagermus.

Ved besigtigelsen blev der ikke fundet tegn på tilstedeværelsen af flagermuskolonier. Den gamle staldbygning og skur havde åbne rum, og loftrumene var uden isolering. De åbne rum og loftrum var dækket i gammelt spind. Bygningerne havde flere åbninger, men disse var ligeledes i gammelt spind, som tyder på at bygningerne er uden aktivitet af fugle eller flagermus. Der blev ved besigtigelsen ikke fundet nogle ekskrementer fra flagermus - hverken i afkroge, omkring mulige indflyvningshuller eller på yder- og indermure. Det er derfor Svendborg Kommunes vurdering, at bygningerne i planområdet ikke fungerer som et yngle- eller rasteområde for flagermus, og at planen derfor ikke vurderes at påvirke områdets økologiske funktionalitet for flagermus. Det kan dog ikke udelukkes, at bygningerne lejlighedsvis benyttes som midlertidigt opholdssted (mellemkvarter) af strejfende flagermus.

Der findes imidlertid flere tilsvarende bygninger i nærområdet, som ligeledes fungerer som midlertidige mellemkvarter. For at sikre individbeskyttelsen af flagermus stilles der vilkår i nedrivningstilladelsen om, at nedrivningsarbejde øjeblikkeligt indstilles og Naturstyrelsens Vildtkonsulenter kontaktes, hvis der under nedrivning konstateres strejfende flagermus. Det er Svendborg Kommunes vurdering, at der i nedrivningsprocessen ikke vil ske forsætlig skade eller forstyrrelse på individer af flagermus. S

amlet set vurderer Svendborg Kommune, at planen ikke vil medføre væsentlig påvirkning af områdets økologiske funktionalitet eller forårsage forsætlig forstyrrelse eller drab af individer af arter opført på habitatdirektivets bilag IV.

KULTURARV

Lokalplanområdet er ikke omfattet af kirkebyggelinje og der er i området ingen fredede eller bevaringsværdige bygninger.

MUSEUMSLOVEN

Findes der under jordarbejder spor af fortidsminder, skal arbejdet i henhold til Museumslovens (LBK nr. 358 af 08/04/2014) § 27 standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til Museum Syd-fyn.

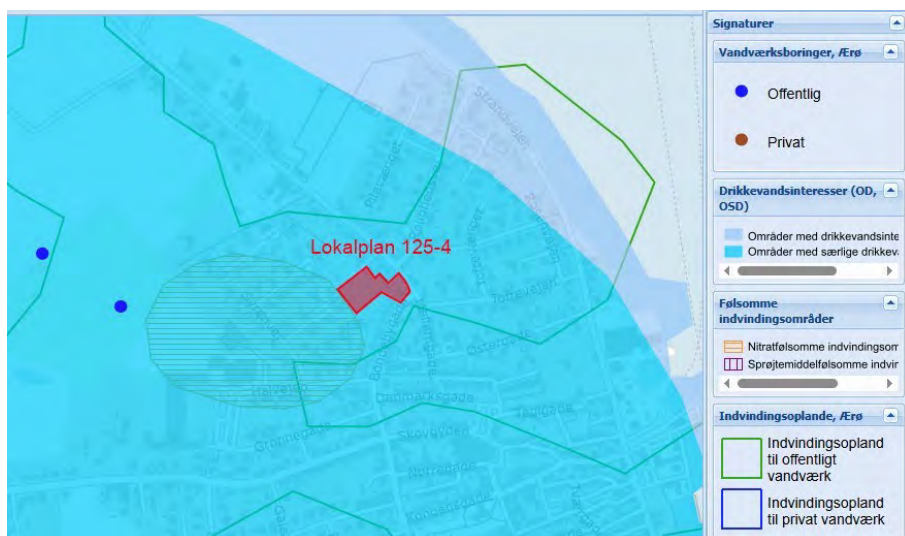
REGNVAND OG KLIMASIKRING

Lokalplanområdet er omfattet af Ærø Kommunes Klimatilpasningsplan.

GRUNDVANDSSIKRING OG DRIKKEVAND

Lokalplansområdet ligger indenfor Område med Særlig Drikkevandsinteresse, OSD og indenfor indvindingsopland til Marstal Vandværk, Ærø Vand A/S.

Arealet ligger lige på kanten til et Nitratfølsomt Indvindingsområde, NFI og udenfor Boringsnært beskyttelsesområde, BNBO. Lokalplanen ændrer ikke på områdets anvendelse, som er beboelse og liberalt erhverv. Lokalplanen er ikke i konflikt med grundvandsinteresserne.



JORDFORURENING

Lokalplanområdet ligger i det områdeklassificerede område i Marstal by, hvor jorden ofte kan være lettere forurenet.

Områdeklassificeringen er en overordnet klassificering af et større (by) område, hvilket betyder, at der ved bortskaffelse af (overskuds) jord er anmelde- og analysepligt.

Grundejeren eller brugeren har pligt til at sikre, at det øverste jordlag er rent ved nybyggeri.

Grundejeren eller brugeren skal således sikre, at de øverste 50 cm. af jordlaget på de ubebyggede arealer ikke er forurenet eller at der er etableret varig fast belægning på arealet, jf. Lov om forurenet jord, § 72b.

Grundejereren eller brugeren skal ud fra de oplysninger de kender, selv tage stilling til om kravet er opfyldt eller om der skal foretages nærmere undersøgelser. For yderligere oplysninger kan Svendborg Kommune kontaktes.

STØJFORHOLD

Ved opførelse af liberale erhverv, skal de leve op til gældende støjgrænser.

Området er et boligområde, med tæt afstand på skole og børnehave. Så den støjbelastning som allerede dominerer området, er trafik fra beboere, som skal til og fra området og støj fra skolen. Det vurderes derfor, at lokalplanområdet ikke vil skabe nogen stor ændring i støjforholdet indenfor lokalplanområdet.

VARMEFORSYNING

Lokalplanområdet skal ved fælles varmforsyning tilsluttet Marstal Fjernvarme. Der kan etableres individuel varmforsyning som fx varmepumpe, termonet mv.

SPILDEVANDSFORHOLD

Lokalplanområdet er omfattet af Ærø Kommunes spildevandsplan og kloakering af området skal etableres i henhold hertil.

DRIKKEVANDSFORSYNING

Området ligger indenfor Marstal Vandværk, Ærø Vands forsyningsområde.

KYSTNÆRHEDSZONE

Kystnærhedszonen dækker alle landets kyster i et bælte på 3 km. Bæltet omfatter arealer i landzone og sommerhusområder. Arealer i byzone er ikke omfattet af kystnærhedszone, med mindre de ligger i den kystnære del af byzonen. Lokalplanområdet er omfattet af Kystnærhedszonen. Det er vurderet, at lokalplanens bestemmelser ikke har væsentlig indflydelse på den nationale interesse, om at kystnærhedszonen skal sikre, at de åbne kyster fortsat kan udgøre en væsentlig naturværdi og landskabelig værdi.

Alternativ placering

Ærø er en Ø-Kommune, hvor hele øen er omfattet af kystnærhedszone. Det er derfor ikke muligt at finde en alternativ placering på Ærø, hvor der kan byudvikles, uden at det vil være indenfor kystnærhedszonen

Miljøvurdering / Screening

Når der udarbejdes en lokalplan, skal der i henhold til § 8, stk. 2 i "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018) udarbejdes en miljøvurdering i følgende tilfælde:

- Hvis lokalplanen fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af lovens bilag 1 og 2.
- Hvis indholdet af lokalplanen kan påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.
- Hvis der fastlægges rammer for fremtidige anlægstilladelser til pro-

jekter, som kommunen vurderer kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Såfremt planen kun omfatter et mindre område på lokalt plan skal planen imidlertid screenes, for at afgøre, hvorvidt planen kan forventes at medfører væsentlige miljømæssige påvirkninger. Hvis planen ikke forventes at medføre væsentlige miljømæssige påvirkninger skal planen ikke miljøvurderes.

Screeningafgørelse

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget 125-4 er der foretaget en screening i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer

Screeningen er foretaget i forhold til kriterierne angivet i lovens bilag 3. Dette indebærer bl.a. en undersøgelse af lokalplanens forventede påvirkning af: Den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv (herunder kirker og deres omgivelser). I screeningen vurderes det, at vedtagelsen af lokalplanen ikke må antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.

På baggrund heraf er det Ærø Kommunes vurdering, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget efter lovens § 8, stk. 2. Afgørelsen, der er truffet efter §10 i loven, er annonceret og offentlig bekendtgjort den 17. juni 2025.

Der er ved afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering bl.a. lagt vægt på, at :

1. Der er tale om en lille udvidelse/fortætning af byen. De nye boliger, opføres i overensstemmelse med områdets allerede eksisterende bebyggelse
2. Området er omfattet af kystnærhedszonen og der fastsættes derfor bestemmelser angående bebyggelsens høje og materialer. Endvidere ses området som fortætning af den eksisterende by og har derfor ikke en påvirkning af kystprofilen.
3. Lokalplanen ikke muliggør anlægsarbejde, der er omfattet af lovens bilag 1 og 2.

Der kan indgives klage over at der ikke er gennemført en miljøvurdering. For klagevejledning se lokalplansforslaget s. 2. For selve screeningen se bilag 7.

KORTBILAG 1 LOKALPLANAFGRÆNSNING

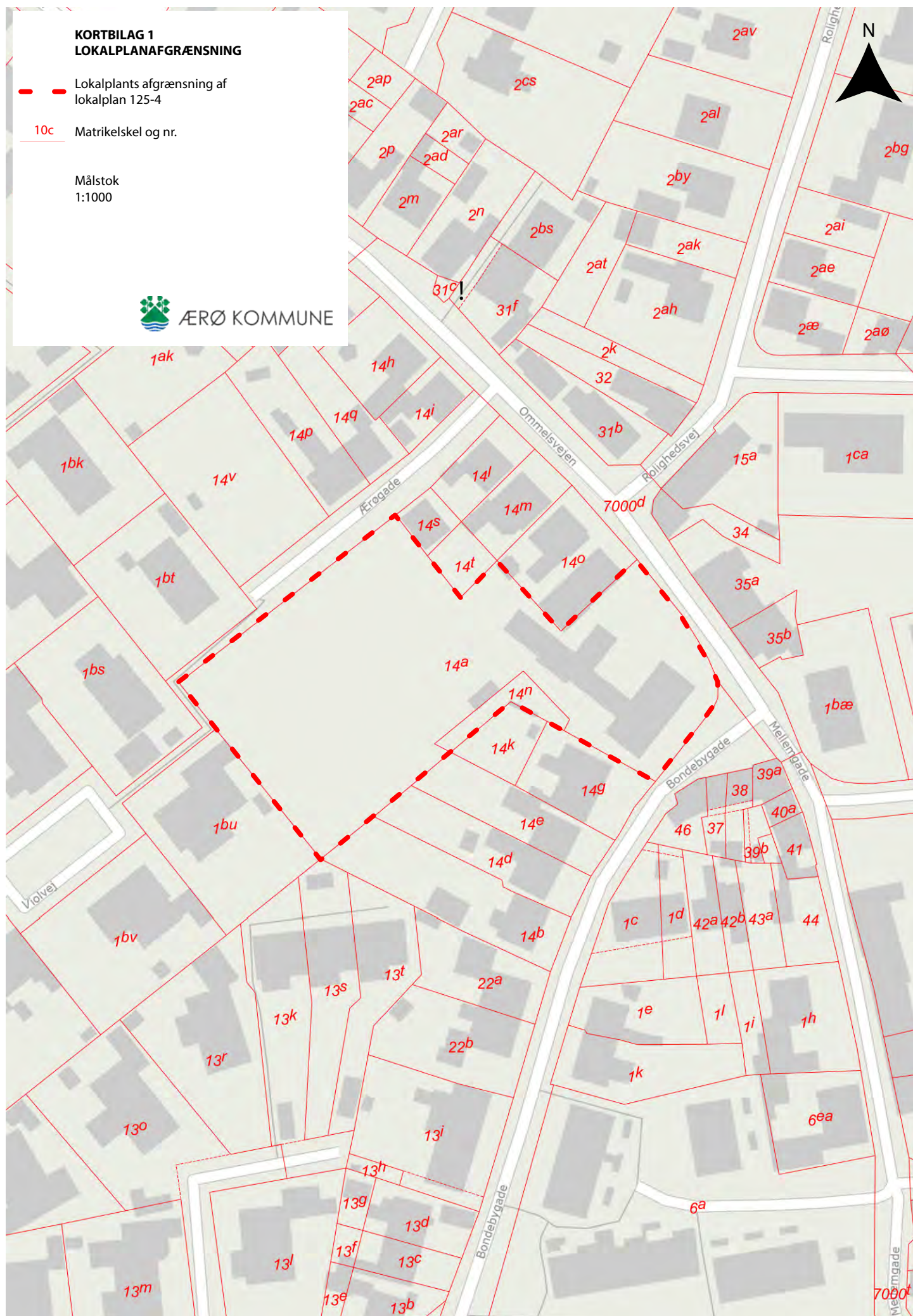
 Lokalplans afgrænsning af lokalplan 125-4

 10c Matrikelskel og nr.

Målstok
1:1000



ÆRØ KOMMUNE



KORTBILAG 2 EKSISTERENDE FORHOLD

- Lokalplans afgrænsning af lokalplan 125-4
- 10c Matrikelskel og nr.

Målstok
1:1000



KORTBILAG 3 ILLUSTRATIONSPLAN

— — — Lokalplanafgrænsning

 Byggegrunde

 Bebyggelse

T Teknikhus

 Vejareal

 Fælles affaldsstation

P Parkering

 Stier

 Fælles grønne arealer

 Træer

 AERØ KOMMUNE



ÆRØ KOMMUNE



Lokalplantillæg 125-4 Dato: 21. marts 2025	Ikke aktuel Ingen indvirkning	Indvirkning	Væsentlig indvirkning	Ansvar – fagområde	Begrundelser / Bemærkninger Vurderinger af de enkelte forhold mv. <i>Checklisten har til formål at foretage en vurdering af hvorvidt, et forslag til en plan eller et program har væsentlige miljømæssige konsekvenser.</i> <i>Miljøkonsekvenserne kan være både positive og negative, og der skal tages stilling til både kortsigtede, langsigtede, direkte og indirekte effekter.</i> Der SKAL indskrives bemærkninger i alle felter som begrundelse for X'et.
Omfang af afledte projekter og aktiviteter					
Overordnet beskrivelse af de projekter og aktiviteter planen danner grundlag for kan realiseres	x				- Tæt-lav bebyggelse til boliger i tæt tilknytning til Marstal bymidte og byen øvrige funktioner. - Udlægge arealer til fri- og opholdsarealer - Sikre vedadgang til lokalplanområdet via Bondebygade og Ærøgade
Sammenhæng med overordnet planlægning					
	x				Hele Ærø ligger i kystnærhedszonen. Inden for kystnærhedszonen gælder en række restriktioner på planlægningen. Blandt andet, at der ikke kan planlægges for inddragelse af nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, uden at der foreligger en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær placering (§5 b stk. 1. nr. 1). Der er også særlige bestemmelser for landzonetilladelser i Kystnærhedszonen. <u>Fyn 2030 sammen om en bæredygtig fremtid</u> Er en ambition om at reducere CO₂udledningen med 80 % inden 2030 i forhold til 1990. Den er vedtaget af borgmestrene på Fyn og tilknyttede ø-kommuner. En del af vejen til at nå det

					mål, er at sikre, at der er den nødvendige elladeinfrastruktur. Lokalplanens § 6.2 fastlægger, at der kan etableres mindre anlæg til områdets tekniske forsyning, herunder ladestationer. Hvor meget der skal etableres, afhænger af anden lovgivning.
Relevans for fremme af bæredygtighed					
De overordnede overvejelser i forhold til miljø og bæredygtighed					I Kommuneplantillæg Byer og landsbyer, er der redegjort for mulighederne for at bygge boliger, og for at forny boligmassen. Hovedpointerne er, at Ærø's hovedbyer er kendetegnet ved at have en profil med lave huse, bevaringsrestriktioner og en placering inden for Kystnærhedszonen. De tre kriterier, gør det meget svært at arbejde med fortætning ved f.eks. at bygge i højden. De fleste byhuse har små grunde, kombineret med at gaderne er meget smalle, er det grønne islæt i byerne i høj grad, fra beplantning i de private haver. Det betyder, at det er svært at arbejde med fortætning ved at bygge på "tomme" grunde i de ærøske byer. Dog kan dette projekt være med til at skabe en mindre fortætning et af de steder det så er muligt i Marstal.
Miljøproblemer af relevans for planen					
Eks. kendskab til forurening, risiko for oversvømmelse	x				Der er ikke kendskab til oversvømmelser i området. Ærø Kommunes klimatilpasningsplan og en screening KlimaAtlas viser, at der ikke er behov for tiltag her og nu.
Relevans for gennemførelse af anden miljølovgivning					
F.eks. planer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse	X				Området er omfattet af en spildevandsplan og en affaldsplan. Lokalplanen fastsætter, at de aktiviteter på området skal indrettes i overensstemmelse med de gældende planers retningslinjer for f.eks. håndtering af affald og/eller spildevand.

By- og kulturmiljø & landskab					
<i>Byarkitektonisk værdi</i> F.eks. bystruktur, byprofil, byafgrænsning, Visuel påvirkning, særlige hensyn, sammenhænge mv.	X				Planområdet ligger i den nordlige del af Marstal. Etableringen af tæt-lav boligbebyggelse inden for dette område, vil kunne indpasses i det eksisterende boligområde, der grænser op til lokalplanområdet.
<i>Landskabsarkitektonisk værdi</i> F.eks. værdifuldt landskab, kystnærhed, geologiske interesser og særpræg, terrænformer, visuel påvirkning.	X				Hele Ærø er omfattet af Kystnærhedszonen. Indenfor Kystnærhedszonen må der som udgangspunkt ikke opføres bygninger, som er over 8,5 m. høje, medmindre der er en særlig planlægningsmæssig begrundelse for kystnær placering. Derudover skal en lokalplan i kystnærhedszonen redegøre for, hvordan planens realisering vil påvirke kystprofilen rent visuelt. Lokalplanen følger Kommuneplanrammen, som bestemmer, at bygninger ikke må opføres i en højde over 8,5 meter i forhold til naturligt terræn. Dog kan de eksisterende bygninger bibeholde deres højde op til 10 meter.
<i>Kulturarv og arkæologiske forhold</i> F.eks. værdifulde kulturmiljøer, jordfaste fortidsminder, Kirkebyggelinje, Arkitektonisk og arkæologisk arv, fredede og bevaringsværdige bygninger.	X				Området er ikke en del af den del af Marstal, der er udpeget som værdifuldt kulturmiljø. Området er ikke omfattet af kirkebyggelinjen.
<i>Grønne områder og beplantning</i> F.eks. Parkområder, landskabskiler, skov, værdifuld beplantning, og adgang til og brug af disse områder. Medfører projektet indgreb i grønt landskabsområde?	X				Området i dag består af et ældre stuehus med tilhørende bygninger. Restarealet er et græsareal som i dag afgræsses af får. Gennemførelsen af projektet vil være med til at fortælle byen et af de få steder som det i dag er muligt. Endvidere sikre projektet en mindre udnyttelse af området i forhold til en mere traditionel tæt-lav bebyggelse og fortætning, hvor man ofte tillade bebyggelse i 2 etager og en bebyggelsesprocent op til 75/100%.
Naturbeskyttelse					
<i>Dyre og planteliv samt biologiske mangfoldighed</i>	X				Der er ingen arealer inden for lokalplanområdet, der er beskyttet efter

F.eks. ændringer i kvaliteten og omfanget af levesteder for planter og dyr. Fredede arter. Aktiviteter eller færdsel i naturen, der påvirker plante- eller dyrelivet.				Naturbeskyttelsesloven §3. Umiddelbart øst for lokalplanområdet er der eng og strandengsarealer der er omfattet af §3.
<i>Naturbeskyttelsesinteresser</i> F.eks. § 3 –sø, -mose, -overdrev, -å. Beskyttede sten-/jorddiger. Strandbeskyttelseslinje. Særligt beskyttelsesområde. Stendiger i flora / faunaperspektiv	X			Der er ingen arealer inden for lokalplanområdet, der er beskyttet efter Naturbeskyttelsesloven §3.
<i>Naturgenopretning og –pleje</i> F.eks. indgreb i beskyttet vandløb, lavbundsarealer eller potentielle vådområder, spredningskorridorer	X			Der sker ikke indgreb i beskyttede vandløb, lavbundsarealer mv. Der gives mulighed for at lave grønne områder mv. De kan medføre bedre forhold for biodiversiteten i området.
<i>Skovrejsning</i> F.eks. skabes eller fjernes skov?	X			Der hverken skabes eller fjernes skov.
Miljøforhold				
<i>Luft</i> F.eks. luftforurening fra trafik og virksomheder. Er placeringen påvirket af luftforurening fra omgivelserne? Giver anlægget luftforurening til det omkringliggende område. Nærhed til landbrug?	X			Intet at bemærke.
<i>Lys og / eller refleksioner</i> F.eks. bygningsfacaders, belysnings, trafikanlæg og køretøjers påvirkning i forhold til naboområder og trafikanter.	X			Planerne ligger i Kystnærhedszonen. I Kystnærhedszonen er der særlig opmærksomhed på anlæg, som påvirker oplevelsen af kysten. Refleksioner fra blanke overflader påvirker oplevelsen fra kysten, derfor må der ikke opsættes reflekterende eller blanke overflader inden for lokalplanområdet. Der er i lokalplanens bestemmelser angivet maksimumsværdi i forhold til ISO 2813. Det vurderes, derfor at der ikke er risiko for gener fra lys og/eller refleksioner.
<i>Jord</i> F.eks. kortlagt jordforurening? Påvirkning af inde-/udeklima, jordens overflade, anvendelighed,	X			Lokalplanområdet ligger i det områdeklassificerede område i Marstal by, hvor jorden ofte kan være lettere forurenet.

dyrkningsværdi, nedsivning i jorden, vind- eller vanderosion. Okkerforurening Jordhåndtering/flytning					Områdeklassificeringen er en overordnet klassificering af et større (by)område, hvilket betyder, at der ved bortskaffelse af (overskuds) jord er anmelde- og analysepligt.
<i>Grundvand</i> F.eks. afstand til vandforsyningsanlæg/-boringer. Risiko for nedsivning af forurenende stoffer. Drikkevandsforsyning / -reserver. Indvindingsopland	X				Lokalplansområdet ligger indenfor Område med Særlig Drikkevandsinteresse, OSD og indenfor Indvindingsoplande udenfor OSD til Marstal Vandværk, Ærø Vand AS. Arealet ligger lige på kanten til et Nitratfølsomt Indvindingsområde, NFI og udenfor Børingsnært beskyttelsesområde, BNBO.
<i>Overfladevand</i> F.eks. udledning af organiske, uorganiske, til... vandløb.	X				Afledning af regnvand og overfladevand skal ske i overensstemmelse med Ærø Kommunes gældende spildevandsplan. Se derudover under grundvand under grundvand om nedsivning af overfladevand og kloakering.
<i>Udledning af spildevand</i> F.eks. mængde, betydning for recipient, rensningsanlægs kapacitet.	X				Området er omfattet af Ærø Kommunes spildevandsplan. Se derudover under grundvand om nedsivning af overfladevand og kloakering.
<i>Støj og vibrationer</i> F.eks. støjpåvirkning af omgivelserne. Er placeringen påvirket af støj fra omgivelserne? Indendørs støjbelastning Udendørs opholdsarealer Vibrationer under anlæg og drift	X				Det vurderes, at der vil være støjgener i anlægsfasen.
<i>Brand, eksplosion, giftpåvirkning</i> Se f.eks. Risikobekendtgørelsen.	X				Det vurderes, at planlagte boliger ikke vil medføre øget risiko for brand, eksplosion mv.
Trafik og Transport					
<i>Sikkerhed / tryghed</i> F.eks. ulykkesforebyggende tiltag, trafiksikkerhed.	X				Idet der anvendes allerede eksisterende udkørsler, vurderes det, at de trafikaleforhold ift. trafiksikkerhed ikke forringes. Endvidere skabes der mulighed for at de bløde trafikanter få flere muligheder for bevægelse i området, således at de hele ikke koncentreret et sted.

<i>Trafikafvikling / kapacitet</i> F.eks. tilgængeligheden til området, med bil, offentlig, transport, og for cyklende og gående. Øget trafikmængde?	X				Det vurderes, at den øgte trafik til og fra området ikke vil skabe problemer for den lokale trafikafvikling. Det vurderes at de to overkørsler til lokalplanområdet vil sikre en tilfredsstillende trafikafvikling.
Klimatiske forhold					
Klimatilpasningsplan	X				Med udgangspunkt i klimatilpasningsplanen, kræves der ikke nogen klimatiltag her og nu. Men det kan forventes, at der fremadrettet vil opleves flere kraftige regnvejrshændelser.
Påvirkning af klima	X				Se ovenfor
Kriminalitet					
Forbedring / forværring af kriminalitet	X				Intet at bemærke
Ressourceanvendelse					
<i>Arealforbrug</i> f.eks. antal boliger pr. hektar	X				Etablering af tæt-lave boliger giver en mere bæredygtig udnyttelsesgrad af arealet end etablering af parcelhuse, og er bl.a. med til at give muligheden for etablering af de rekreative arealer.
<i>Energiforbrug</i> F.eks. krav om lavenergibebyggelse	X				Der stilles ikke særlige krav til laveenergibebyggelse.
<i>Vandforbrug</i>	X				Opførsel af nye boliger vil generere et merforbrug i forhold til den nuværende situation.
<i>Produkter, materialer, råstoffer</i>	X				Planområdet er ikke omfattet af en råstofplan.
<i>Affald</i> F.eks. genanvendelse, forøgelse af affaldsmængde, transport af miljøfarlige stoffer.	X				Opførsel af nye boliger vil generere mere dagrenovation. Da området hører ind under Ærø Kommunes gældende affaldsplan, vurderes det at det ikke har væsentlig betydning for området. Oplagring og bortskaffelse af affald, skal ske i henhold til affaldsplanen. Der er i lokalplanen fastsat bestemmelser om, at der i området, skal etableres et anlæg til affaldshåndter, der håndterer de affaldsfraktioner Ærø Kommune har.
<i>Befolkning og sundhed</i>					

<i>Social aktivitet</i> F.eks. skaber planen tryghed, både generelt og i forhold til opholdsområder, herunder overskuelighed, belysning mv. Skabes der fysiske samlingssteder og sikres adgang til faciliteter.	X				De rekreative arealer muliggør en interaktion mellem beboer men og til det omkringliggende område.
<i>Fysisk aktivitet</i> F.eks. sikre rekreative områder og faciliteter. Skabes der gode adgangsforhold? Fremmes aktiv transport mv.?	X				Der etableres rekreative stier, stiforbindelser og fælles friarealer som grønne områder.
<i>Social lighed i sundhed</i> F.eks. mangfoldighed, sikres lige adgang, fremmes aktivt medborgerskab?	X				Intet af bemærke
<i>Sårbare grupper</i> F.eks. handicappede, tilgængelighed for alle?	X				Området udlægges således, at der tages højde for at området kan anvendes af en større forskelligartede befolkningsgruppe.
Sammenfatning	X				
Behov for miljøvurdering	Ja		Nej x		Bemærkninger

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