



Lokalplan 19-14 for et sommerhusområde
ved Jørbæksvej

Forslag til Lokalplan 19-14

2022

Forslag til lokalplan - Ærø Kommune



Offentlighedsperiode

Forslag til Lokalplan nr. 19-14 for et sommerhusområde ved Jørbæksvej er fremlagt i offentlig høring 8 uger fra xxx til xxx.

Beslutningen om at høringsperioden skal vare i 8 uger, er truffet af Kommunalbestyrelsen på deres møde den xxxx.

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 tirsdag d. x maj 2022.

Miljøvurdering

I henhold til Miljøvurderingsloven (LBK nr. 973 af 25/06/2020) er der foretaget en screening af forslaget til Lokalplan 19-14. I screeningen vurderes det, at planforslagene ikke giver mulighed for tiltag, som har væsentlig indvirkning på miljøet, og der er derfor ikke udarbejdet en miljøvurdering. Opsummering af screeningen kan ses på s. 37. Screeningsskemaet kan ses som bilag 6.

KLAGEVEJLEDNING TIL SCREENING FOR MILJØVURDERING

Den trufne afgørelse kan – for så vidt angår retlige spørgsmål – påklages til Planklagenævnet, jf. Planlovens (LBK nr. 1157 af 01/07/2020) § 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, dvs. senest den x maj 2022.

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

Det er en betingelse for Planklagenævnets 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	6
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	6
§ 6 Tekniske anlæg og miljø	7
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	9
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	10
§ 9 Ubebyggede arealer	10
§ 10 Terrænregulering	12
§ 11 Servitutter	12
§ 12 Grundejerforening	12
§ 13 Miljø	12
§ 14 Forudsætning for ibrugtagelse af ny bebyggelse	12
§ 15 Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkning	13
§ 16 Lokalplanens retsvirkninger	13
§ 17 VEDTAGELSESPÅTEGNING	14
REDEGØRELSE	
Baggrund og formål med lokalplanen	15
Beskrivelse af lokalplanområdet	16
Lokalplanens indhold	18
Lokalplanens forhold til anden planlægning	23
Miljøvurdering og screening	37
BILAG	
Bilag 1 - Kort over lokalplanområdet	
Bilag 2 - Udstykningsplan og placering af adgangsvej	
Bilag 3 - Bufferzone	
Bilag 4 - Farvetabel	
Bilag 5 - Billeder fra planområdet	
Bilag 6 - 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 19-14 for et sommerhusområde ved Jørbæksvej

I henhold til Lov om Planlægning (LBK nr. 1157 af 01/07/2020) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

§ 1.1 Lokalplanens formål er:

- At fastlægge områdets anvendelse til sommerhusbebyggelse.
- At fastlægge hvorfra vejadgang til sommerhusområdet skal ske.
- At sikre at sommerhuse ikke bygges større end 200 m² ved at sætte en øvre grænse for bebyggelse på den enkelte ejendom.
- At fastlægge bestemmelser for udlæg af veje, stier og fælles arealer.

§ 2 Lokalplanområdets afgrænsning og zone-status

§ 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag 1. Det omfatter matrikel 7g, 14b og 15m, alle Søby By, Søby.

Herunder indbefattes alle parceller, der udstykkes herfra efter vedtagelsen af denne lokalplan.

§ 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres ved vedtagelse af lokalplanen til sommerhusområde.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

§ 3.1 Lokalplanområdet og dets enkelte parceller må kun anvendes til sommerhusområde og benyttes i overensstemmelse med den til enhver tid gældende sommerhuslovgivning.

§ 3.2 Området kan ikke anvendes til etablering af primitive former for overnatning som f.eks. campingplads.

§ 3.3 Området samt dets bebyggelse må ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed. Sommerhusudlejning er undtaget herfra.

§ 3.4 Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning.

§ 3.5 Der kan inden for lokalplanområdet laves rekreative fællesarealer og faciliteter såsom en legeplads.

Note § 3.1

Denne paragraf følger til enhver tid den gældende lovgivning på området. Ænder loven sig følger anvendelsen i området denne lov. Per dags dato betyder det, at området kun må bebos i tidsrummet 1. april - 30. september og uden for dette tidsrum kun i kortvarige ferier, weekends og lignende, som fastlagt i planlovens § 40.

Særlige regler for pensionisters benyttelse af sommerhuse i sommerhusområde er fastlagt i planlovens § 41.

§ 4 Udstykning

§ 4 Der må maksimalt udstykkes 25 sommerhusgrunde.

Hver grund skal minimum være 1200 m².

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

§ 5.1 Adgang til lokalplanområdet skal ske via Jørbæksvej.

Placering af adgangsvejen fra Jørbæksvej skal foregå i samarbejde og med tilladelse fra Ærø Kommune. Adgangsvejen skal placeres inden for det angivne område som vist på kortbilag 2.

§ 5.2 Der skal udlægges interne veje som private fællesveje inden for lokalplanområdet. Vejene skal føres, således at samtlige sommerhusgrunde kan tilkøres direkte med bil.

Hver sommerhusgrund må maksimalt have én indkørsel fra den private fællesvej. Placering af indkørslen skal foregå i samarbejde og med tilladelse fra Ærø Kommune.

Sommerhusgrundene må ikke have direkte adgang til Jørbæksvej.

§ 5.3 Alle veje skal anlægges i grus.

Vveje skal være kørefaste for lastbiler og udrykningskøretøjer og anlægges i en bredde af minimum 5 meter med en kørebane på minimum 4 meter.

§ 5.4 Alle parkeringspladser i lokalplanområdet skal anlægges i materialer, der muliggør direkte nedslivning af regnvand, som f.eks. grus, græs eller græsarmering.

§ 5.5 Der skal etableres et fælles parkeringsareal inden for lokalplanområdet med minimum 25 parkeringspladser.

§ 5.6 På hver sommerhusgrund skal der være 2 parkeringspladser. Der kan ansøges om dispensation herfor til den enkelte parcel, hvis det fælles parkeringsareal udvides tilsvarende.

Dispensation betinges af at grundejerforeningens skriftlige accept foreligger til udvidelse af det fælles parkeringsareal.

§ 5.7 Der kan anlægges interne stier i planområdet. Stier anlægges som private fællesstier.

Note § 4

Maksimalt antal af sommerhusgrunde er reguleret via landsplandirektivet, som beskrevet i Redegørelsen.

Note § 5.1 og § 5.2

Placering af adgangsvej fra Jørbæksvej samt indkørsler til de private parceller skal godkendes af Ærø Kommune, der er vejmyndighed på både offentlige og private fællesveje jf. Lov om private fællesveje stk. 3 nr. 1.

Note §5.5 og § 5.6

Med sommerhuse op til 200m² er det bestemt, at der skal være i alt tre parkeringspladser per sommerhus, og at grundejer som udgangspunkt skal sørge for, at to af disse placeres på egen grund. Som det fremgår af § 5.6 kan der dispenseres herfra, såfremt det fælles parkeringsareal udvides i tilsvarende grad, som den private parkering formindskes.

- § 5.8 Stier på lokalplanområdets fællesarealer skal laves af permeable materialer, som f.eks. grus, græs eller græsarmering.
- § 5.9 Stier inden for de private parceller kan anlægges med fast belægning. Jævnført dog § 9.2 om samlet befæstningsgrad på grunden.
- § 5.10 For at beskytte det eksisterende stendige langs lokalplanområdets vestlige skel, skal der etableres en bufferzone mellem jorddiget og de fremtidige private parceller inden for lokalplanområdet. Bufferzonen skal føres videre fra lokalplanområdets sydligste punkt og i en nordøstlig retning langs matrikel 79b helt op til Jørbæksvej (se kort på bilag 3).

Bufferzonen skal holdes fri fra byggeri og objekter.

Bufferzonen skal være offentligt tilgængelig og have direkte adgang fra Jørbæksvej i begge ender.

Bufferzonen kan ikke udmatrikuleres som en del af de privatejede parceller.

Der kan etableres en offentlig tilgængelig sti i zonen. Denne sti kan udelukkende anlægges som trampesti for at skåne jorddiget mod indgreb.

Bufferzonen består af to strækninger:

Strækning 1 langs jorddiget:

Bufferzonens bredde måles fra jorddigets kant og 3 meter ind i lokalplanområdet.

Strækning 2 langs matrikel 79b:

Bufferzonens bredde måles fra skel mod matrikel 79b og 3 meter ind i lokalplanområdet.

§ 6 Tekniske anlæg og miljø

- § 6.1 Kloakering ved ny bebyggelse skal ske i henhold til Ærø Kommunes Spildevandsplan.
- § 6.2 Kabler, rør og ledninger skal fremføres i jorden.
- § 6.3 Den private grundejer kan selv vælge varmekilde til det enkelte sommerhus. Oliefyr er ikke tilladt.
- § 6.4 Inden for lokalplanområdet må der etableres mindre anlæg til områdets tekniske forsyning.

Note §5.10

Se lokalplanens redegørelse for mere info og kortbilag 3 for en visualisering af zonen.

Note § 6.4

Dette gælder også fremtidige anlæg, eksempelvis energiforsyningsanlæg, ladestationer, solenergianlæg og powerbanks. Listen er ikke udtømmende.

- § 6.5 Der skal etableres et fælles anlæg til renovation inden for planområdet. Containere til affald kan både opstilles over jorden eller nedgraves.

Der skal etableres et fast hegn i træ omkring anlægget. Hegnet skal opføres i en højde, der kan skjule anlægget, så det ikke er synligt udefra.

Anlægget skal placeres i kort afstand fra indkørslen til området. Der skal etableres en vendeplads af minimum 15x15 meter, således at skraldebiler kan vende uden at skulle benytte sig af lokalplanområdets interne veje eller de fælles parkeringsarealer.

- § 6.6 Der må opsættes solcellepaneler eller solfangere på tage og facader på primær/sekundær bebyggelse. Disse skal installeres med samme hældning som den overflade, hvorpå de placeres. Der kan også installeres integrerede løsninger.

Solcellerne skal være antirefleksbehandlet, 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 refleksionsværdi på 7,8 %.

Regnvandshåndtering

- § 6.7 Regnvand skal håndteres inden for lokalplanområdet.

- § 6.8 Hver grundejer skal håndtere regnvand på egen matrikel.

Der kan dispenseres herfra i tilfælde af, at grundejerforeningen etablerer en fælles løsning, som den enkelte grundejer tilslutter sig, jævnfør § 6.9.

- § 6.9 Det er grundejerforenings ansvar at håndtere regnvand, der falder på områdets fælles arealer. Der kan oprettes anlæg til håndtering af dette regnvand, f.eks. faskiner eller regnvandsbassiner.

Grundejerforeningen har også mulighed for at etablere løsninger, der kan opsamle og håndtere regnvandet fra de private parceller.

Det er grundejerforenings ansvar at planlægge og finansiere etablering, vedligehold og drift af disse anlæg.

Hvis der etableres regnvandsbassiner på fællesarealerne, skal grundejerforeningen tilstræbe at indrette disse som en del af et rekreativt fællesområde..

Belysning

§6.11 Eventuel belysning af fælles parkeringsarealer, fælles rekreative områder og de fælles stier skal udføres som lave pullertarmaturer, dvs. at de må måle max 1.5 meter i højden.

§ 6.12 Vejbelysning er ikke tilladt.

§ 6.13 Eventuelle lysstandere på de private grunde skal udføres som lave pullertarmaturer, dvs. at de må måle max 1.5 meter i højden.

§ 6.14 Det er tilladt at montere belysning på den enkelte bygning.

Belysningshøjden må ikke overstige bygningens facadehøjde.

Lys monteret på bygninger skal orienteres nedad. Det vil sige, at lyskilder skal afskærmes, så lyset ikke kastes over lyskildens horisontale niveau.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 7.1 På hver matrikel må kun opføres ét sommerhus som én sammenhængende bygning. Annekser er ikke tilladt.

§7.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 15 %.

§7.3 Ingen sommerhuse må bygges større end 200 m² uafhængigt af grundens størrelse og bebyggelsesprocenten.

§ 7.4 Sommerhuse skal placeres minimum 5 meter fra skel.

§ 7.5 Ny bebyggelse må kun opføres i én etage med uudnyttet tagetage.

§ 7.6 Intet punkt af en bygnings ydre væg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 5,0 m over naturligt terræn.

Maksimal højde for ydervæg langs mindst én langside er 3,0 m målt fra naturligt terræn til skæringen mellem facade og tagflade.

Har ejendommen skrånende terræn, måles overnævnte højder i stedet i forhold til et eller flere fastlagte niveauplaner i forbindelse med byggeansøgningen.

Sekundær bebyggelse

- § 7.7 Der må maksimalt opføres 50 m² sekundær bebyggelse såsom garage, carport, udhus, drivhus, shelter, legehus og lignende.
- § 7.8 Ingen dele af den sekundære bebyggelse må måle højere end 3,5 meter målt fra naturligt terræn. Har ejendommen skrånende terræn, måles overnævnte højder i stedet i forhold til et eller flere fastlagte niveauplaner i forbindelse med byggesøgningen.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- § 8.1 Sommerhuse og sekundær bebyggelse skal opføres med ydervægge af enten:

A) Træ

B) Tegl

C) Halm, hampebeton eller lignende organiske materialer, der er pudset op med ler eller kalk.

D) En kombination af ovenstående materialer.

Det er også muligt at beklæde ydervægge af halm eller hampebeton med træ.

- § 8.2 Bygningernes facader og gavle skal males med jordfarver i forhold til farveskalaen som fremsat i bilag 4. Træ kan dog fremstå i sin naturlige farve eller olieret.
- § 8.3 Der må ikke opsættes skiltning og reklamering på sommerhusgrundene. Husnummer og navneskilt er undtaget herfra.
- § 8.4 Der må ikke anvendes tagmaterialer som indeholder zink, kobber og bly.
- § 8.5 Der må ikke anvendes glaserede eller ædelengoberede tegl eller anden form for reflekterende tagmaterialer. Det betyder, at i forhold til prøvningsmetode ISO 2813 må den gennemsnitlige glansværdi ved 60° vinkel ikke overstige 66 eller den tilsvarende refleksions-værdi på 7,8 %.

Tagvinduer på over 5 m² regnes som en del af tagkonstruktionen og derved tagmaterialet og skal belægges med film eller på anden vis antirefleksbehandles.

§ 9 Ubebyggede arealer

- § 9.1 Hver enkelt sommerhusgrund kan maksimalt befæstes op til 20 % af grundens totale størrelse. Ved beregning af befæstelsesgraden inddrages alle ikke-permeable overflader, som eksempelvis de bebyggede arealer, overdækkede terrasser,

Note § 9.1

Befæstningsgrad, også kaldt belægningsgrad, beskriver det maksimalt tilladte areal af overflader, hvor vand ikke uhindret kan trænge igennem.

flisebelagte arealer mv.

- § 9.2 Der kan etableres terrasser i tilknytning til sommerhuset. Hvis terrassen skal befæstes bestemmes dens maksimale størrelse jævnfør § 9.1.

- § 9.3 Lokalplanområdet er afgrænset af beplantning og træer langs Jørbæksvej. Beplantningen skal bevares og vedligeholdes af grundejerforeningen.

- § 9.4 Parkering af busser, last-, flytte-, og fragtbiler er ikke tilladt på såvel veje som de enkelte ejendomme og parkeringspladser inden for området. Forbuddet gælder dog ikke af- og pålæsning.

Endvidere må langtidsparkering/opbevaring af større både over 18 fod, tidligere togvogne, skurvogne, skibscontainere, ikke-indregistrerede køretøjer herunder campingvogne ikke finde sted inden for området.

Hegn

- § 9.5 Der må ikke etableres faste hegn mod vej, sti, det åbne land eller mellem parceller—med undtagelse i to situationer, som beskrevet i § 9.8 og § 9.9.

Eventuelt hegn mellem parceller skal være levende hegn af hjemmehørende arter. Grundejerforeningen skal bestemme den præcise art samt hækkens maksimale højde.

Hegn omkring renovationsanlæg er undtaget fra denne bestemmelse og følger i stedet § 6.5.

- § 9.6 Der kan tillades trådhegn bag levende hegn/beplantning i op til 1,25 meters højde.

- § 9.7 Er en ejendom omgivet af levende hegn, kan der tillades låger i op til 5 meters bredde og 1,25 meters højde i en åben konstruktion.

- § 9.8 Undtaget fra § 9.5 er hegn omkring terrasser bygget i direkte tilknytning til sommerhuset. Her er det muligt at opføre et fast hegn som en lægiver. Hegnet må maksimalt måle 1.5 meter i højden og skal udføres i træ. Derudover er det et krav, at hegnet skal være placeret minimum 5 meter fra skel.

- § 9.9 Der kan inden for lokalplanområdet etableres et støjværn i op til 3.5 meters højde for at minimere eventuelle støjgener fra omkringliggende husdyrbrug, enten i form af beplantet jordvold eller beplantet støjhegn/-væg.

Note § 9.5
Grundejerforeningens valg af hække skal til enhver tid følge Hegnsloven.

For at vurdere nødvendigheden af dette skal der udarbejdes en støjrapport/støjredøgørelse inden lokalplanområdets bebyggelse kan tages i brug jævnfør § 14.

§ 10 Terrænregulering

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

§ 11 Servitutter

§ 11.1 Private tilstandsservitutter (dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt), der er uforenlige med lokalplanen, fortrænges af planens bestemmelser jf. Planlovens § 18.

§ 12 Grundejerforening

§ 12.1 Der skal etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet.

§ 12.2 Grundejerforeningen skal i forbindelse med dens oprettelse udarbejde et sæt vedtægter, som skal godkendes af Ærø Kommune.

§ 12.3 Grundejerforeningen skal varetage og finansiere grundejernes fælles opgaver såsom ren- og vedligeholdelse af veje, fælles regnvandsanlæg og fælles renovationsanlæg samt vedligeholdelse af fællesarealer, fælles beplantning og øvrige anlæg inden for lokalplanens område.

§ 12.4 Grundejerforeningen skal oprettes senest når 1/3 af grundejerne er udstykket.

§ 13 Miljø

§ 13.1 De samlede aktiviteter i området skal overholde de af Miljøstyrelsen til enhver tid gældende støjgrænser afhængig af ugedag og tid på døgnet.

§ 14 Forudsætninger for ibrugtagning

§ 14 Før ny bebyggelse kan tages i brug skal:

- bebyggelsen være tilsluttet offentlig kloak og alment vandværk.
- det fælles renovationsanlæg være etableret.
- der udarbejdes en støjrapport/støjredøgørelse, der klarer støjniveau fra omkringliggende landbrugsdrift. Overskrides grænseværdierne, som fremsat i miljøstyrelsens vejledning for støjgrænser i sommerhusområder, skal der etableres et støjværn mod støjklenderne.

§ 15 Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkning

§ 15.1 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.

§ 16 Lokalplanens retsvirkninger

§ 16.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt 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.

§ 16.2 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.

§ 17 Vedtagelsespåtegning

Forslag til Lokalplan 19-14 for et sommerhusområde ved Jørbæksvej er vedtaget af Ærø Kommunalbestyrelse d.

Peter Hansted
Borgmester

Allan Krogh Filtenborg
Kommunaldirektør

Lokalplan 19-14 for et sommerhusområde ved Jørbæksvej er vedtaget af Ærø Kommunalbestyrelse d.

Peter Hansted
Borgmester

Allan Krogh Filtenborg
Kommunaldirektør

Redegørelse

Baggrund

Med ændring af Planloven tilbage i 2017 blev det muligt at udlægge nye sommerhusområder i kystnærhedszonen.

Med "Bekendtgørelse om landsplandirektiv 2019 for udlæg og omplacering af sommerhusområder i kystnærhedszonen" blev det efterfølgende tilladt at udlægge to nye sommerhusområder på Ærø.

Områderne, der kan udlægges som sommerhusområder, er :

- Et område på ca. 5,1 ha ved Jørbæk, hvor der må udstykkes op til 25 sommerhusgrunde.
- Et område på ca. 6,9 ha ved Vitsø, hvor der må udstykkes op til 33 sommerhusgrunde.

Denne lokalplan er udarbejdet for at muliggøre realiseringen af sommerhusområdet ved Jørbæk. Betingelserne, der sætter rammerne for de nye sommerhuse, tager bl.a. udgangspunkt i ovennævnte landsplandirektiv, der kræver at:

- De nye sommerhusene skal ligge i sammenhængende områder, og sommerhusområderne skal placeres i tilknytning til eksisterende eller planlagte bysamfund,
- Offentlighedens adgang til kysten skal sikres og udbygges.
- Nye sommerhusområder skal placeres uden for områder med særlige landskabsinteresser og naturbeskyttelsesinteresser, og må ikke stride mod væsentlige nationale interesser.
- Nye sommerhuse må ikke ligge inden for områder, der er beskyttet af naturbeskyttelsesloven og strandbeskyttelseslinen.

Placeringen af sommerhusområderne er fastsat ved landsplandirektivet, som foranlediget af Erhvervsministeren, og de kan således ikke omplaceres til anden beliggenhed.

EKSISTERENDE SOMMERHUSOMRÅDER PÅ ÆRØ

Frem til publiceringen af nærværende lokalplan har Ærø kun haft ét enkelt sommerhusområde i Borgnæs uden for Ærøskøbing. Dette område blev udlagt til sommerhusområde med en byplanvedtægt i 1966, og i dag er der 40 sommerhuse i området. Med Kystcirkulæret af 1977 blev der indført et forbud mod udlæg af nye sommerhusområder i Kystnærhedszonen. Efter 1977 har det dermed ikke været muligt at udlægge nye sommerhusområder på Ærø.

Ærø Kommune har længe ønsket at øge udbuddet af sommerhusgrunde på øen. I 2004 førte en ændring af Planloven til muligheden for at oprette 8.000 nye sommerhusgrunde i Danmark. Disse skulle placeres landværts bag eksisterende sommerhusområder.

Grundet placeringen af Borgnæs og gældende lovgivning var det ikke muligt at udvide med flere sommerhuse omkring Borgnæs. Øst for området ligger der fredskov. Syd for går strandbeskyttelseslinjen, og hele området er i øvrigt beskyttet af skovbyggelinjen.

Med Landsplandirektivet af 2019 er det dermed første gang der kan udlægges sommerhusområder på Ærø siden 1977.

SOMMERHUSENES BETYDNING FOR TURISMEN PÅ ÆRØ

Ærø har i forvejen et mangfoldigt turistudbud inden for overnatning, bespisning, attraktioner, oplevelser, events, golf, deltageraktiviteter, sejlsport, transport og shopping. Sådanne turisttilbud henvender sig typisk til turister, der tager kortvarigt ophold på øen. Ærø mangler tilbud til turister, der ønsker længerevarende ophold på øen. Her er nye sommerhuse en oplagt mulighed for at vækste økonomien og beskæftigelsen, der afledes af sommerhusgæsternes hyppigere og længerevarende ophold på Ærø.

TURISMENS BETYDNING FOR JOBSKABELSE PÅ ÆRØ

Turisme er en vigtig del af erhvervslivet på Ærø, og turisterhvervet er en væsentlig del af kommunens plan- og strategiarbejde. Etablering af nye sommerhusområder indgår som et centralt element i kommunens overordnede Turistpolitiske overvejelser fra 2016 og den kommende kommuneplan 2021-2023, som er under udarbejdelse.

Med nye byggegrunde kommer der større efterspørgsel efter håndværksmæssige kundskaber på Ærø. Opførelse af nye sommerhuse kan derfor gavne de lokale håndværksvirksomheder og byggemarkeder.

De nye sommerhusejere og deres gæster vil medvirke til at øge omsætningen på færgerne. Det kan ligeledes nævnes, at der er lavet beregninger, der i runde tal viser, at ét sommerhus forbruger det samme i detailhandelen som én fastboende. Med en forøgelse af sommerhuse på Ærø kan således forventes en stigning i indtægter til de lokale supermarkeder og butikker og derved muligheden for at øge udbuddet af jobs.

Beskrivelse af lokalplanområdet

Planområdet ligger i udkanten af den vestlige del af Søby på et stykke landbrugsjord på omtrent 5.1 hektar. Med udvikling af området til sommerhusbebyggelse vil stedet blive en del af Søby og dog stadig fremstå som et selvstændigt kvarter i udkanten af byen.

Fra Søby er der færgeforbindelse til både Fyn og Jylland. Der er ligeledes en gratis busforbindelse, der forbinder Søby med resten af Ærø. På den måde vil sommerhusområdet blive godt forbundet med den eksisterende infrastruktur.

Planområdet ligger i nærhed til Præstemose, Laaddenbjerg Plantage, Søby Camping og sportsfaciliteterne i Søby Måe. Etableres et sommerhusområde her i tilknytning til denne del af øens eksisterende ferie- og fritidsarealer, kan der opstå en samlet "ferie- fritidsklynge", der kan medvirke til at udnytte og styrke oplevelsen af områdets eksisterende naturtilbud og rekreative faciliteter, såsom Vitsø og Ærø's golfbane.



Illustration 1: Oversigt over lokalplanområdets placering i forhold til en række andre lokale rekreative områder og funktioner.



Billede 1: Planområdet ses her på venstre side af Jørbæksvej.
Synsretningen er nordvest.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen muliggør sommerhusbebyggelse. Det overordnede mål med planen er at skabe rammer for en attraktiv og funktionel opdeling af de 25 nye sommerhuse samt deres grunde.

Med lokalplanen skal der sikres en sammenhæng i bebyggelsen, selvom der er tale om individuelle sommerhusgrunde. For at realisere dette er der fastsat en række bestemmelser, der opstiller retningslinjer for husenes udformning, farver, tagmateriale mv.

LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE

Lokalplanområdet anvendelse er fastsat til sommerhusområde og tilhørende rekreative formål. Der kan indrettes legeplads eller lignende foranstaltninger på områdets fælles arealer.

Det er ikke tilladt at drive erhvervsvirksomhed i sommerhusområdet. Man kan altså ikke indrette f.eks. butik eller kontorvirksomhed i sommerhusene. Sommerhusudlejning er undtaget herfra.

UDSTYKNING

Der kan udstykkes op til 25 sommerhusgrunde og hver grund skal være minimum 1200m².

Grundstørrelserne følger Bygningsreglementets § 173, og antallet af huse er bestemt af Erhvervsministeren via landsplandirektivet.

Der er ikke lavet en bindende udstykningsplan for området, hvorfor grundenes præcise placering og størrelse ikke er fastsat i planen.

Til trods for dette er der lavet en række bestemmelser, der vil sætte rammerne for hvorledes udstykningen kan foregå:

Der er opsat krav til placering af indkørslen (se afsnittet Ubebyggede arealer) og det fælles affaldsanlæg (se afsnittet Tekniske anlæg og miljø), bredde på interne veje i området (se afsnittet Veje og stier), samt placering af en offentligt tilgængelig bufferzone, som skal omkranse lokalplanområdet og muliggøre anlægning af en offentlig sti (se afsnittet Beskyttede sten- og jorddiger).

Skitse til potentiel udstykningsplan kan ses på bilag 2. Den egentlige udstykning kan variere herfra, men skal følge samme princip med direkte tilkørsel fra de private fællesveje til de enkelte sommerhuse samt etablering af fælles parkeringsanlæg.

TEKNISKE ANLÆG OG MILJØ

Ledninger, kabler og rør skal fremføres i jord.

Der må indenfor lokalplanområdet etableres mindre anlæg til tekniske forsyninger såsom energiforsyningsanlæg, ladestationer, solenergianlæg og powerbanks. Listen er ikke udtømmende.

Solceller skal placeres plant på enten facade eller tag af primær eller sekundær bebyggelse for ikke at bryde med bygningens linjer og arkitektoniske profil.

Kloakering

Kloakering ved ny bebyggelse skal ske i henhold til Ærø Kommunes Spildevandsplan.

Regnvandshåndtering

Området separatkloakeres ikke og regnvand skal håndteres inden for lokalplanområdet. Derfor er det vigtigt at optimere forholdene for nedsivning. Dette har bl.a. betydning for lokalplanens bestemmelser for vej- sti og parkeringsforhold, den maksimalt tilladte befæstningsgrad i området og regnvandshåndtering generelt.

Hver grundejer skal sørge for, at regnvandet håndteres på egen grund. For at undersøge behovet på den enkelte ejendom, bør der foretages en sigteanalyse, der kan klargøre den nødvendige kapacitet for en nedsivningsløsning eller eksempelvis et regnvandsbassin.

Regnvandet på fællesarealerne skal håndteres af grundejerforeningen, som har til ansvar til etablere, drive og finansiere eventuelle regnvandsanlæg, hvis sådanne bliver nødvendige.

Grundejerforeningen kan også etablere et eller flere anlæg, der kan håndtere regnvandet fra sommerhusgrundene. Hvis den enkelte sommerhusejer tilslutter sig denne ordning kan der dispenseres fra kravet om, at regnvand skal håndteres på egen grund.

Der findes mange forskellige løsninger til håndtering af regnvand, f.eks. nedgravede faskiner eller regnvandsbassiner med vandspejl. Sidstnævnte kan tjene den dobbelte funktion ved at blive anlagt som en lille sø. Ved eventuelt anlæg af regnvandsbassiner på de fælles arealer skal grundejerforeningen bestræbe sig på at gøre bassinerne til en del af de rekreative fællesarealer, som bestemt i Ærø Kommuneplan 2021-2033.

Vej- og stiforhold

For at muliggøre direkte nedsivning og for at skabe en tydelig visuel markør, der adskiller området fra et regulært parcelhusområde, er det bestemt at de interne private fællesveje i området skal udlægges som grusveje. Kørebanerne skal være minimum 4 meter brede med en total vejbredde på minimum 5 meter. Rabatterne kan anlægges i græs.

Fælles stisystemer og parkeringsområder samt vendepladsen ved affaldsanlægget skal tillade direkte nedsivning af regnvand og skal derfor også etableres i et permeabelt materiale. Det præcise valg er op til projektudvikler og/eller grundejerforening.

Private stier kan som udgangspunkt udlægges i befæstede materialer, dog er denne mulighed afhængig af, i hvor høj den private parcel ellers er befæstet. For mere information herom, se afsnittet Befæstning under Ubebyggede arealer.

Parkering

Sommerhuse i en størrelse op til 180-200 m² kan huse 10 personer eller mere. Med mulighed for opførelse af 25 sommerhuse i denne størrelse er det et realistisk scenarie, at der under spidsbelastningen i sommermånederne vil være 3 biler per sommerhus i lokalplanområdet.

Derfor kræver denne lokalplan, at der laves minimum 3 parkeringspladser per sommerhus fordelt over hhv. fælles og private arealer.

Affaldssortering

Der bliver i forbindelse med indkørslen til lokalplanområdet etableret et anlæg til affaldssortering/fælles renovation for at opfordre områ-

dets beboere til at affaldssortere så meget som muligt, gøre det nemt og enkelt for renovationsarbejdere ved afhentning, og derved også undgå unødigt trafik i beboelsesområdet. Anlæggets containere kan placeres over jorden eller nedgraves. Placeres anlægget over jorden skal det inddækkes bag et fast hegn af træ for at det ikke virker skæmmende.

Affaldsanlægget skal etableres med sortering i overensstemmelse med Ærø kommunes gældende regulativ for husholdningsaffald.

Der skal etableres en vendeplads i størrelsen 15 x 15 meter omkring renovationsanlægget, således at Ærø Kommunes skraldebiler kan tilkøre og vende på området uden problemer. Disse dimensioner følger Ærø Kommunes kommende regulativ for husholdningsaffald, som pt. er under udarbejdelse.

Belysning

Sommerhusene benyttes primært i foråret og i sommermånederne, hvor der er lyst. For at undgå at sommerhusområdet urbaniserer og påvirker den omkringliggende natur i for høj grad i de mørkere måneder, er det besluttet at minimere belysningen i området.

Derfor må de interne fællesveje skal ikke belyses.

Belysning langs stier, parkeringspladser, fælles friarealer og renovationsanlægget skal udføres som lave pullertarmaturer, der ikke måler mere end 1.5 meter i højden.

Ved belysning monteret på bygninger må belysningshøjden ikke overstige bygningens facadehøjde. Lys monteret på bygninger skal orienteres nedad. Det vil sige, at lyskilder skal afskærmes, så lyset ikke kastes over lyskildens horisontale niveau. Denne belysningsform skal mindske risikoen for, at lyskilden skaber gener for naboer.

BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Siden 1960'erne er størrelsen på sommerhuse i Danmark vokset. Denne udvikling har taget fart efter 2010. Siden da er det gennemsnitlige sommerhus vokset til 103 m² (Kilde: Vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse).

De seneste år er der kommet en stigende efterspørgsel på endnu større sommerhuse, hvor der er plads til at flere generationer kan holde ferie sammen.

For at imødekomme disse behov tillader lokalplanen sommerhusbebyggelse i op til 200 m². Dog er der en maksimal bebyggelsesprocent på 15 %, hvilket følger Bygningsreglementets regler for sommerhusområder. Det betyder, at eventuelle grunde på 1200m² ikke kan huse bebyggelse, der overskrider 180 m². Dette er inklusiv eventuel sekundær bebyggelse.

Beslutningen om at tillade sommerhuse op til 200 m² i Jørbæk Sommerhusområde handler også om, at Ærø Kommune ønsker at tilbyde noget andet end det, der allerede forefindes ved øens sommerhusområde i Borgnæs. Her varierer husene i størrelsen 75-100 m² og det gennemsnitlige hus er 78,4 m².

Husenes placering på hver matrikel følger Bygningsreglementets bestemmelser. Boligenheder skal derfor placeres minimum 5 meter fra skel. Hvis bygninger opføres med stråtag eller andre letantændelige materialer, kan det kræves, at distancen til skel øges yderligere. Dette reguleres af Bygningsreglementet.

Den sidste centrale måde, hvorpå bebyggelsens ydre fremtræden bestemmes, er via grænserne for den maksimale bygningshøjde. For sommerhusene er denne grænse sat til 5 meter for bygningens højeste punkt. Derudover er det bestemt, at ydervæggen på minimum 1 langside maksimalt må måle 3 meter i højden. Disse bestemmelser følger Kommuneplanens kommuneplanrammer for området.

Bygningshøjden følger naturligt terræn eller et eller flere niveauplan som fremsat i forbindelse med byggeansøgningsprocessen.

Sekundær bebyggelse

Det er bestemt, at tagfladens højeste punkt på den sekundære bebyggelse maksimalt må måle 3.5 meter over naturligt terræn. Dette er valgt for at de sekundære bygninger ikke bliver samme højde eller højere end sommerhusene, og således sikres der en tydelig visuel differentiering mellem primær og sekundær bebyggelse.

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Der kan benyttes mange forskellige materialer til områdets bebyggelse, bl.a. træ, tegl og pudset halm. Dette betyder, at området ikke behøver at blive fuldstændig strømlinet og homogent i sit udtryk.

For at garantere at sommerhusområdet alligevel opnår en vis grad af arkitektonisk sammenhæng rent visuelt, er der opsat en række bestemmelser, blandt andet i forhold til farvevalg. Her er der udvalgt en farvepalette i samarbejde med projektudvikler (se bilag 4). Ligesom i Borgnæs er der valgt jordfarver, i dette tilfælde fra det som man kalder Raadvads klassiske pigmentfarveskala. Farverne er opgivet med farvekoder fra NCS-systemet for at kunne garantere en decideret standard.

For at undgå refleksionsgener mellem naboer internt i sommerhusområdet og beboere og brugere uden for området, er der opsat bestemmelser i forhold til tagmaterialer og øvrige objekters refleksionsværdi. I forhold til prøvningsmetode ISO 2813 må den gennemsnitlige glansværdi ved en 60° vinkel på f.eks. et tag eller et solcellepanel ikke overstige 66 eller den tilsvarende refleksionsværdi på 7.8 %. Dette er gjort for at undgå refleksionsgener mellem naboer internt i sommerhusområdet og beboere og brugere uden for området.

Hvis sommerhusejer ønsker at etablere et stort glasparti i sit tag kan dette skabe tydelige refleksionsgener. Derfor betragtes større tagvinduer, her defineret som over 5 m², også som en del af husets tagmateriale. Tagvinduer i denne størrelse og større skal beklædes med antirefleksivt film behandles på lignende måde for at minimere refleksgener.

UBEBYGGEDE AREALER

Fællesarealer

Eftersom at der med lokalplanen ikke er fastlagt en endelig, bindende udstykningsplan, indeholder planen ikke præcise bestemmelser for placering og størrelse på områdets fællesarealer. Det er op til projektudvikler eller grundejerforening at sørge for hvor og hvordan, fællesarealer udlægges.

Undtaget herfra er kravet til udlæg og placering af en offentlig tilgængelig bufferzone, der skal beskytte det jorddige, der ligger inden for lokalplanområdet. Dette er beskrevet på under afsnittet Beskyttede sten- og jorddiger.

Beplantning i området

Ved lokalplanens vedtagelse eksisterer der begrænsede mængder af beplantning og bevoksning i området. Det er grundejerforeningen der skal vedligeholde eksisterende og fremtidig bevoksning inden for lokalplanområdets fællesarealer.

Opmagasinerings af genstande på sommerhusgrundene

Som det fremgår af § 3.4 er der opstillet bestemmelser for, i hvilket omfang man kan benytte lokalplanområdet til at opmagasinere diverse genstande. Det er bestemt, at man ikke må parkere lastvogne, busser, fragtbiler og lignende på sin grund eller på fællesarealer udover i det øjeblik, hvor man læsser og fylder en vogn i forbindelse med en flytning af genstande og/eller ejendomme.

Det er ligeledes ikke tilladt at bruge lokalplanområdet til langtidsparkering af f.eks. containere, skurvogne, sejlbåde over 18 fod, samt køretøjer, der ikke er indregistreret.

Dette er bestemt for, at området ikke risikerer at blive fyldt med genstande, der ikke hører til i sommerhusområdet, eller at området benyttes til regulær opbevaring. Det er også bestemt for at sikre, at beboelse kommer til at foregå i de fremtidige sommerhuse og ikke i skurvogne eller lignende mere eller mindre mobile enheder. Der er dog intet til hinder for at en sommerhusejer også benytter sig af sin indregistrerede campingvogn i perioder som et supplement til sommerhuset.

Befæstning

For at muliggøre effektiv nedsivning inden for lokalplanområdet er det bestemt, at der generelt skal bruges materialer, der tillader direkte nedsivning af regnvand. Dette følger retningslinjerne for sommerhusområder i Ærø Kommunes Kommuneplan 2021-2033.

Derudover er der bestemt en øvre grænse på 20 % for det maksimalt tilladte befæstede areal på hver sommerhusgrund. Arealer er befæstede, hvis de er dækket af et ikke-permeabelt underlag. Da huse og bygninger i sin natur skal bygges tæt medregnes disse i dette regnestykke.

Hvis grundejer etablerer et 180 m² hus på en 1200 grund er den maksimale bebyggelsesprocent på 15 % nået. Det betyder, at yderligere 5 % af grundens størrelse kan befæstes, i dette tilfælde 60 m². Anlægges der en 50 m² flisebelagt befæstet terrasse er det således maksimalt muligt at anlægge yderligere 10 m² befæstet arealer på grunden, f.eks. til en sti fra ejendommens private parkeringsplads til selve huset.

Terrasser

Der kan opføres terrasser på de private parceller. Muligheden for at befæste terrassen, f.eks. med tætliggende fliser, er afhængig af ejendommens befæstningsgrad, som beskrevet ovenfor. Tillader en terrasse nedsivning, f.eks. ved at være anlagt i træ med revner mellem hver planke, regnes den ikke som befæstet.

Etableres der overdækning over terrassen, anses hele det overdækkede areal dog som befæstet uafhængig af materialevalg.

Hegn

Fast hegn tillades ikke inden for lokalplanens område, medmindre det er som et lægivende hegn, der placeres omkring en terrasse, der bygges i direkte tilknytning til sommerhuset. Et sådan hegn skal bygges i træ og det må maksimalt måle 1.5 meter i højden. Det kræves ligeledes, at hegnet er placeret minimum 5 meter fra skel.

Eventuelle hegn mellem parceller skal opføres som levende hegn af hjemmehørende arter. Af hjemmehørende arter kan nævnes bl.a. hylde, solbærbuske mv. For mere info, se f.eks. Naturstyrelsens udgivelse, *40 Danske Træer og Buske* (1989). Grundejerforeningen skal i fællesskab beslutte, hvilke arter de vil benytte sig af i området, og hvor højt de levende hegn maksimalt må måle.

Støjhegn

Der kan etableres et eller flere støjværn inden for lokalplanområdets fællesarealer. Disse kan tage forskellige former og anlægges enten som beplantet jordvold, støjhegn eller en støjvæg. En støjforanstaltning kan måle op til 3.5 meter i højden, dog skal den ikke måle højere end nødvendigt, som defineret i en støjrapport/støjreddegørelse. Se afsnittet "Støjforhold" for mere information om støj.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

EKSISTERENDE LOKALPLANER

Lokalplanområdet er ikke omfattet af en eksisterende lokalplan.

KOMMUNEPLAN 2021-2033

Lokalplanen ligger inden for rammerne af Kommuneplanramme Sø.S1, som er blevet udarbejdet med Ærø Kommunes kommuneplantillæg Byer og landsbyer, der reviderer kommuneplanens rammer for byggeri mv. i byer og landsbyer. Sø.S1 sætter begrænsninger for bebyggelsesprocent, maksimal bygningshøjde, grundstørrelser, afstand til skel mv. Lokalplanen er i overensstemmelse med disse krav.

Tilføjelse af Kommuneplanrammen Sø.S1 i Kommuneplantillæg Byer og landsbyer er en indarbejdelse af 'Bekendtgørelse om landsplandirektiv 2019 for udlæg og omplacering af sommerhusområder i kystnærhedszonen'. Landsplandirektiver er bekendtgørelser eller cirkulærer, ved hvilke erhvervsministeren kan fastsætte bindende rammer for indholdet af den kommunale planlægning. Her gjorde Landsplandirektivet det muligt at lave perspektivområdet for sommerhuse ved Jørbæk fra Kommuneplan 2009 til en kommuneplanramme. Læs mere om processen vedrørende vedtagelsen af Landsplandirektivet i afsnittet 'Landsplandirektiv - Planproces'.

Konsekvensområder

Konsekvensområder kan sammenlignes med "opmærksomhedszoner", der anviser, hvor kommunen i sin planlægning skal være særlig opmærksom på produktionsvirksomheden. Konsekvensområder har ikke umiddelbare konsekvenser for eksisterende lovlig anvendelse.

Der er udpeget et konsekvensområde omkring Søby Værft med en radius sat til 500 meter. Den nordlige del af lokalplanområdet ligger inden for den zone. Som det fremgår af kommuneplanen, skal der redegøres for æn-

dret anvendelse inden for denne zone, og om hvorvidt det kan påtænkes at have konsekvenser for driften af værfte. Der er over 400 meter fra lokalplanområdet til Søby Værft, og sommerhusområdet er ikke påvirket af aktiviteterne fra værfte. Derfor vurderes det ikke, at udlæg af sommerhuse her har konsekvenser for virksomheden.

Byggeri i det åbne land

I Kommuneplanens retningslinjer er det bestemt, at arealanvendelse til miljøfølsomme formål (såsom sommerhusområder) i det åbne land normalt skal respektere en afstand af 300 m til landbrugets driftsbygninger med henblik på at forebygge miljøkonflikter. Lokalplanområdets østligste punkt ligger mere end 255 meter fra nærmeste husdyrsbrug.

Der er foretaget en konkret vurdering af forholdene omkring husdyrbruget og dets afstand til lokalplanområdet, hvor det vurderes at afstanden på over 255 meter er tilstrækkelig. Se afsnittet *Støjforhold og Lugtgener* i lokalplanens redegørelse for uddybning heraf.

DE TURISTPOLITIISKE OVERVEJELSER

Som nævnt i starten af redegørelsen (afsnittet 'eksisterende sommerhuse'), blev der med Kystcirkulæret af 1977 et forbud mod udlæg af nye sommerhusområder i Kystnærhedszonen. Efter 1977 har det dermed ikke været muligt at udlægge nye sommerhusområder på Ærø. Der har dog i mange år været et ønske om at kunne udlægges sommerhuse i Ærø Kommune. I Kommuneplan 2009 er området ved Jørbæk sammen med 4 andre områder udpeget som et perspektivområde for sommerhuse. I 2016 blev Kommuneplan 2009 suppleret med Kommuneplantillæg nr. 10 - Turistpolitiske overvejelser. Her fremgår det, at arbejder for etablering af sommerhusområder sættes i bero indtil videre. Arbejdet genoptages, hvis det på et senere tidspunkt vurderes, at den eksisterende boligmasse ikke kan rumme efterspørgslen efter ferie- og fritidshuse. Det afspejler, at det på det tidspunkt ikke var muligt, og ikke så ud til at blive muligt, at søge om nye sommerhusområder.

Dette ændrede sig i 2017, hvor en ændring af planloven gav mulighed for, at kommunerne kunne søge om omplacering og/eller nyudlæg af sommerhusområder ved landsplandirektiv. Den nye lov trådte i kraft i juni 2017.

LANDSPLANDIREKTIV

Planproces omkring direktivet

Kommunerne blev inviteret til at søge om tilbageførsel eller udlæg af nye sommerhusområder med et brev fra Erhvervsministeren i februar 2017. Her fremgik det, at der skulle udarbejdes en Planstrategi for at kunne søge om udlæg af sommerhusområder. Derfor udarbejdede administrationen forslag til Planstrategi 2017. Da forslaget var sendt til politisk behandling offentliggjorde Erhvervsstyrelsen 'Faktaark om placering og udlæg af nye sommerhusområder i kystnærhedszonen'. Her fremgik det, at det var en forudsætning for at kunne ansøge, at sommerhusområderne var udpeget i Planstrategien. Perspektivområderne fra Kommuneplan 2009 blev gennemgået i forhold til de retningslinjer for udlæg, der fremgår af ovennævnte 'Faktaark'. Gennemgangen viste, at områderne i Søby, Bregninge og Tranterup/Vindeballe kan omfattes af den nye lovgivning. Området ved Borgnæs kunne ikke omfattes af den nye lov, da det er beskyttet af strandbeskyttelseslinjen. Området ved Marstal, der var udlagt som perspektivområder for sommerhuse i forslag til Kommuneplan 2009, var på det tidspunkt udlagt til hhv. udlagt til ferie- og fritidsområde samt rekreative formål. Det nævnes også i Kommuneplan 2009, at det skal være muligt at udvide Egehovedvejen for at lette tunge køretøjers adgang til Marstal by og Havn. Af de turistpolitiske overvejelser fremgår det, at større ferie- og fritidsanlæg skal placeres ved hovedbyerne. Derfor blev perspektivområdet for sommerhuse ved Marstal udlagt til udviklingsområde i stedet for sommerhusområde.

Planstrategi 2017 og Tillæg til nr. 1 til Planstrategi 2017 - Sommerhusområder, var i offentlig høring i perioden 12. juni 2017 til 7. august 2017.

Da der blev foreslået et nyt sommerhusområde i forbindelse med høringsperioden, blev en revideret version af Tillæg nr. 1 til Planstrategi 2017 sendt i forkortet høring fra den 26. september 2017 til den 10. oktober 2017. Her indeholdt det kun sommerhusområdet ved Søby og et nye område ved Vitsø. Planstrategien blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 11. oktober 2017 med de to foreslåede sommerhusområder ved Søby. Ansøgningen om sommerhusområderne blev sendt til Erhvervsministeriet den 13. oktober 2017.

Den 18. december 2018 fik Ærø Kommune tilsagn fra Erhvervsministeren om at der blev tildelt 58 nye sommerhusgrunde til kommunen. Det endelige landsplandirektiv blev vedtaget den 16. september 2019.

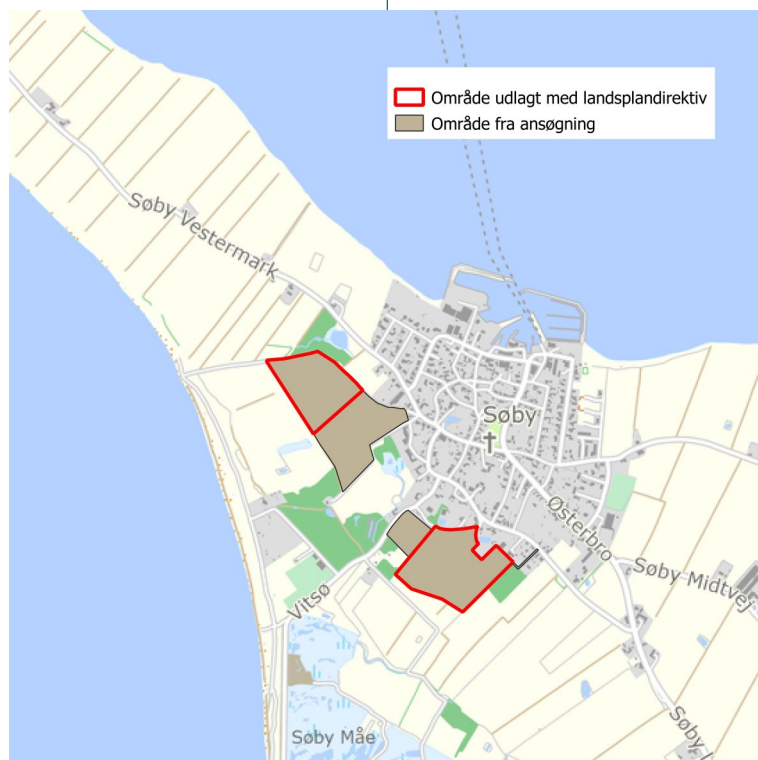
Fra Landsplandirektivets ikrafttræden har Ærø Kommune 8 år til at indarbejde de udlagte områder i kommuneplanen og udarbejde lokalplaner for områderne. Hvis planlægningen ikke er gennemført inden for de 8 år, bortfalder muligheden bortfalder muligheder for at udlægge sommerhusområder.

Som det fremgår af gennemgangen ovenfor afviger planprocessen for sommerhusområderne fra den almindelige planproces. Blandt andet er kommunens dialog med Erhvervsstyrelsen — fra der blev givet tilsagn til områderne til Landsplandirektivet blev vedtaget — ikke umiddelbart offentligt tilgængeligt. Derfor gennemgås nedenfor disponeringen af områderne og hvordan dette hænger sammen med kriterierne der blev opsat i Faktaarket.

Disponering

Ærø Kommune ansøgte oprindeligt Erhvervsstyrelsen om 90 grunde fordelt på 50 ved Jørbæk og 40 ved Vitsø. Da kommunen blev tildelt 58 grunde totalt, blev kommunen bedt om at tilkendegive over for Erhvervsstyrelsen, hvordan man ønskede at disponere det ansøgte område. Områderne fra ansøgningen og områderne udlagt med landsplandirektivet fremgår af kortet til højre.

For området ved Jørbæk var tilpasningen hovedsagligt baseret på ejerforhold. Området, der er udlagt med landsplandirektivet, er knyttet til en gård, der ligger inde i Søby By. Ejendommen drives ikke som landbrug mere. Jorden er bortforpagtet. Ejeren af størstedelen af det areal, der ikke blev udlagt som sommerhusområde, driver fortsat en erhvervsmæssigt landbrug. For at sikre driften af ejendommen, tilkendegav ejer, at der ikke var interesse for at der planlægges for sommerhuse på matriklerne. Derfor blev de matrikler trukket ud af ansøgningen.

Gennemgang af alternative forslag til placering

I forlængelse af høringssvar i forbindelse med høringen af Planstrategi 2017 og Tillæg nr. 1 for sommerhusområderne har Ærø Kommune kigget på andre placeringer for et sommerhusområde omkring Søby.

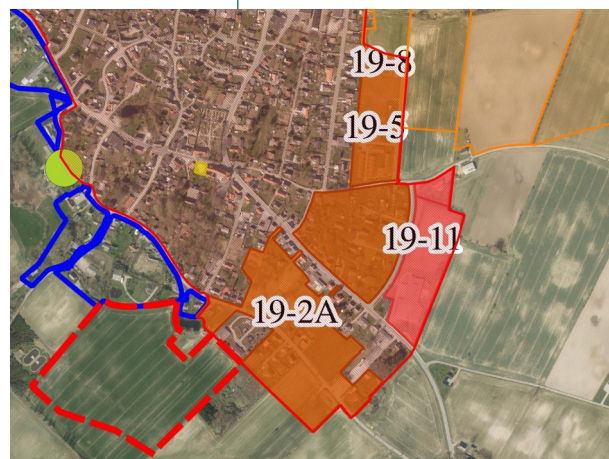
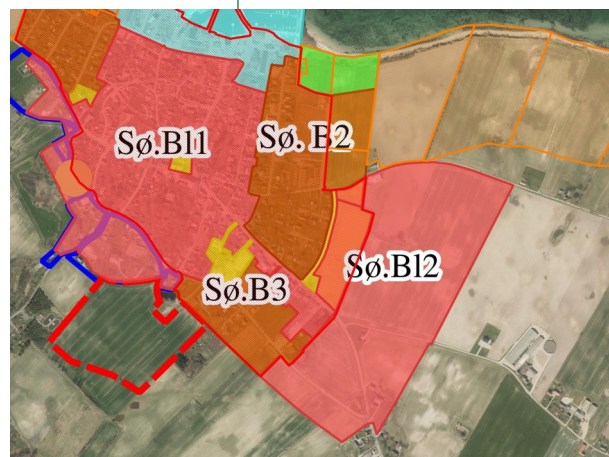
På østsiden blev inddragelse af resten af kommuneplanramme SØ. B2 udelukket pga. strandbeskyttelseslinjen.

Inddragelse af kommuneplanramme SØ. B12 blev forkastet, da udlægget omfatter mulighed for erhverv som fremstilling, byggeri og anlæg, engroshandel, transport o.l. Søby Havn bliver udvidet inden for den næste år-række og er Ærø's primære erhvervshavn med flere virksomheder tilknyttet. Det er derfor vigtigt, at der er plads i planlægningen til evt. yderligere erhverv.

En placering af sommerhusområdet på "ydtersiden" af SØ. B12. vil få sommerhusområdet endnu længere væk fra byen og dens funktioner.

Der har også været kigget på at udnytte restrummeligheden i Lokalplan 19-8 og 19-2A. Men vi blev oplyst af Erhvervsstyrelsen, at der skulle søges på områder i landzone. Der kunne ikke søges med henblik på tilbageførsel til landzone, for derefter at lave udlæg til sommerhusområder.

De alternative placeringer vil dermed blive længere væk fra byen og dens funktioner end områderne ved Jørbæk og Vitsø. Og tættere på svineproduktionen på Søby Midtvej.



Landsplandirektivets kriterier for udpegning af sommerhusområder

I 'Faktaark Omplacering og udlæg af nye sommerhusområder i kystnærhedszonen' fastlægges at for udlæg af sommerhusområder i kystnærhedszonen gælder følgende kriterier:

1. Sommerhusene skal være beliggende i sammenhængende områder, og sommerhusområderne skal placeres i tilknytning til eksisterende eller planlagte bysamfund, feriecentre eller sommerhusområder, hvor der er et turistmæssigt potentiale.
2. Den enkelte kommune skal anvise, hvilke ubebyggede sommerhusgrunde i kystnærhedszonen, der kan tilbageføres, så der byttes eksisterende ubebyggede sommerhusområder med nye i forholdet 1:1 i de kommuner, hvor det er muligt.
3. Offentlighedens adgang til kysten skal sikres og udbygges, således at både borgere og turister og så fremadrettet kan have glæde af de åbne kyster.
4. Der kan ikke udlægges nye sommerhusgrunde inden for områder beskyttet af naturbeskyttelsesloven, strandbeskyttelseslinjen eller i klitfredede områder.
5. Nye sommerhusområder skal placeres uden for områder med særlige landskabsinteresser og naturbeskyttelsesinteresser og må ikke være i strid med væsentlige nationale interesser.
6. Kommunerne skal i kommuneplanstrategien beskrive, hvordan de nye sommerhusgrunde kan understøtte vækst og udvikling lokalt. Som led i strategien skal kommunerne også gennemgå eksisterende ubebyggede sommerhusområder og vurdere, om de kan tilbageføres.
7. I kommuneplanlægningen skal kommunalbestyrelsen placere de nye sommerhusområder, så de ikke medfører et øget behov for kystbeskyttelse.

Da ansøgningen blev sendt i 2017, gennemgås nedenfor kriterierne i forhold til den planlægning der er gældende på stedet i dag.

Placering i tilknytning til eksisterende eller planlagte bysamfund

Hvis man ser på kort 1 kan det se ud om, at sommerhusområderne ligger et lille stykke uden for byen. Men som det ses på kort 1 er registreringen af byzone ved Søby ikke sammenfaldende med de områder, der er kommuneplanlagt (markeret med lilla).

Det er heller ikke sammenfaldende med de områder, der er bebygget.

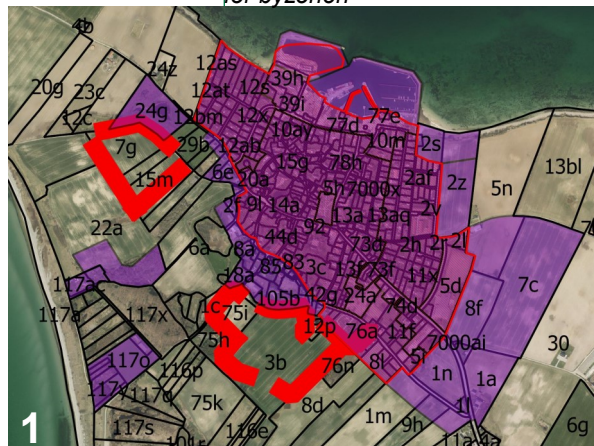
En af grundene til ikke at ændre byzonen er, at der ved den grønne prik på kort 2 ligger en gård, der er i drift. Rammerne for gårdens drift vil blive ændret, hvis gården formelt var placeret i byzonen. Det ændrer ikke på, at gården er en del af byen.

Lilla: Kommuneplanrammer

Rød skraveret: byzone fra Plandata

Rød bred markering: de foreslåede sommerhusområder

Blå: Ejendomme med boliger ude for byzonen



Området ved Jørbæk grænser ikke lige op til den udpegede byzone. Når man kigger på kommuneplanrammerne kan man se, at området grænser op til det offentligt tilgængeligt naturområde Præstemosen. Der er både kommuneplanramme og lokalplan på området.

På matrikel 29b, 79d og 20d har man valgt kun at tage bygningerne med i kommuneplanrammen. Men husenes grunde går fra Havevejen til Jørbæksvejen. Som nævnt under disponering blev matrikel 79b, 22a og 6a taget ud af ansøgningen, af hensyn til driften af gården, der ejer matriklerne.

Den eneste måde, hvor det udpegede område vil kunne ligge tættere på byzonen, er hvis området gik ind over grunde, der allerede er bebygget og benyttes til boliger.

Tilbageføring af ubebyggede sommerhusgrunde

Ærø Kommune tilbageførte ikke ubebyggede sommerhusgrunde, da der ikke er nogen sommerhusgrunde, der kunne tilbageføres.

Offentlighedens adgang til kysten skal sikres og udbygges

Et nyt sommerområde på Jørbæksvej vil blive en del af en større lokal geografi, der karakteriseres ved ud over landbrug at rumme flere anlæg til ferie- og fritidsformål. Sommerhusområdet vil bidrage til at skabe en sammenhæng mellem disse og Søby By. Lokalplanen bestemmer, at der anlægges en offentligt tilgængelig sti omkring området, som vil give offentligheden mulighed for at opleve udsigten over vandet mod vest, hvilket i dag ikke er muligt. Ønsket om at planlægningen skal sikre gode adgangsmulighed i landskabet og skabe forbindelser mellem hhv. de rekreative områder, byerne og landsbyerne til gavn for både heltidsborgere og fritidsborgere, er indarbejdet i Kommuneplantillæg Landskab, natur og jordbrug.

Forhold til naturbeskyttelsesloven, strandbeskyttelseslinjen eller klitfredede områder

Signaturforklaringen til kort 5 viser de udpegninger, der er screenet for. Kortet viser de udpegninger, der findes omkring Sommerhusområdet ved Jørbæk.

Sommerhusområdet ligger umiddelbart vest for Søby by med 300 meter til kysten. Kysten indgår i Grønt Danmarkskort. Skoven Præstemosen grænser op til den nordlige side af sommerhusområdet. Præstemosen er en rekreativ skov. Sommerhusområdet og skoven er adskilt af en grusvej. Udbygning af sommerhusområdet vurderes ikke at ville være til hinder for bevarelse og udvikling af spredningsmulighederne for det vilde plante- og dyreliv på Ærø.

Sommerhusområdet ligger ikke i nærheden af Natura 2000-områder og rummer ikke beskyttede naturtyper. Området grænser mod nord og syd op til mindre eng og moseområder. Det vurderes, at de tilgrænsende naturområder omfattet af naturbeskyttelseslovens §3 ikke vil blive påvirket negativt af en udbygning af sommerhusområdet. Der er ikke kendte levesteder for bilag IV-arter i området, men der findes en ca. 65 år gammel skov på ca. 7700 m² ca. 130 m syd for området. Skoven er ikke udlagt som fredskov, men kan være levested for bl.a.



stor vandsalamander og springfrø, som sandsynligvis yngler i vandhuller i nærområdet. Skoven er desuden på vej til at udvikle sig til et muligt levested for syd- og dværgflagermus, der forekommer på Ærø. I forbindelse med en udbygning af sommerhusområdet vil forekomst af bilag IV-arter blive undersøgt nærmere, og der vil blive taget de fornødne hensyn. Området afgrænses mod vest af et beskyttet dige. Her ud over er der ikke beskyttede diger i området.

Placering uden for områder med særlige landskabsinteresser og naturbeskyttelsesinteresser og må ikke være i strid med væsentlige nationale interesser

Kystnærhedszonen er ikke vist på kortene, da hele Ærø er omfattet af Kystnærhedszonen.

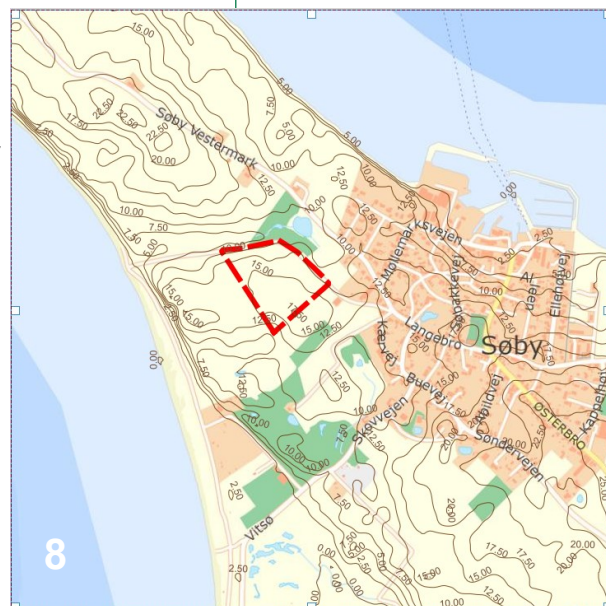
Natura-2000 mm. er gennemgået i afsnittet Forhold til naturbeskyttelsesloven, strandbeskyttelseslinjen eller klitfredede områder på s. 28 og under "Naturbeskyttelse" på side 31.

Som det fremgår af kort 6 og 7 er Større sammenhængende landskabsområde og Specifik geologisk bevaringsværdi de eneste landskabsudpegninger, som sommerhusområdet er omfattet af. På kort 7 ses det, at over halvdelen af Ærø er omfattet af udpegningen Større sammenhængende landskabsområde og hele nordkysten og en del af sydkysten er udpeget som Specifik geologisk bevaringsværdi.

I 2017 var det kun de større sammenhængende landskaber, der var udpeget i Kommuneplanen. Udpegningen af den specifikke geologiske bevaringsværdi er baseret på udpegningen af det nationale geologiske interesseområde: Det sydfynske øhav. Selv om det ikke var udpeget i Kommuneplan 2009 blev den nationale udpegning vurderet sammen med 'Større sammenhængende landskaber'. Vurderingen tog udgangspunkt i 'Geologisk set - Fyn og Øerne'; udarbejdet af Fyns Amt i 2002. Her fremgår det at det er kystformerne (strandvolde og drag, krum- og retodder, vinkelforland, klinter) og norerne, der er særligt kendetegnende for området.

Det foreslåede sommerhusområde ligger uden for strandbeskyttelseslinjen. Det betyder, at det ligger tilbage trukket fra den umiddelbare kystlinjen - et sted mellem 200 og 250 m fra klinten mod havet. Højeste kurve inden for området 17 m (se kort 8). Til sammenligning er der mod nord højder over 20 m. Terrænet falder mod syd til Vitsø Nor i kote 0. I mellem det foreslåede område og Vitsø, ligger der en skov og en campingplads. Da sommerhusområdet ligger væk fra kysten, og ikke på det højeste punkt, vurderes det, at påvirkningen af kystprofilen vil være begrænset. Da der er skov mv. mellem Vitsø Nor og det foreslåede område vil det heller ikke påvirke udsigten til og fra Vitsø nor. Det vurderes derfor, at det vil være muligt at etablere et sommerhusområde, der uden at påvirke de særlige landskabsinteresser i området væsentligt.

I 2019 fik Ærø Kommune en landskabskarakterkortlægning af Ærø. Her blev området ved sommerhusområdet



vurderet til at have en middel tilstand (se kort 9), og beskrives som et landskab der mere er præget af nærheden til byen, og her er flere plantninger og anlæg i landskabet. Det udpeges også som et område, hvor der skal være fokus på at vedligeholde. Det begrundes med: Området er karakteristisk og i middel tilstand. Området her er til dels påvirket af den bynære beliggenhed. Ændringer i landskabet skal indpasses med størst muligt hensyn til den eksisterende landskabskarakter og landskabets karaktergivende strukturer. I forhold til landskabet peges der på: I det bynære landskab omkring Søby er der i dag flere mindre anlæg med tilknytning til byen. Der kan her indpasses mindre anlæg, hvis det gøres med stort hensyn til landskabets karaktergivende strukturer og væsentlige udsigter.

Områdets kystklinter, smalle stenstrande bør beskyttes og sikres som dynamiske landskaber uden kystsikring og anlæg mv. Strandenge langs med kysten bør sikres og plejes.

I Kommuneplantillæg Landskab, Natur og Jordbrug, der blev vedtaget i 2021, fokuserer retningslinjerne for større sammenhængende landskabsområder på mulighederne for byggeri i forbindelse med landbrugsdrift i det åbne land. Tanken har været, at med udpegning af et område til byzone inden for de større sammenhængende landskabsområder, vil de særlige hensyn, der skal tages, blive indarbejdet i kommuneplanramme og lokalplan. Der er således i kommuneplanen udpeget områder til byudvikling mv. omkring de to byer – områder der ligger i større sammenhængende landskabsområde.

Med udpegning af et sommerhusområde bliver området ikke inddraget i byzonen. Det vil fortsat ligge i det åbne land. Men sommerhusområdet kræver ligesom de almindelige udlæg til byzone, at der laves en kommuneplanramme og en lokalplan for området. At kommuneplanens retningslinjer for Større sammenhængende landskabsområder ikke beskriver udlæg af sommerhuse, skal ikke tages, som at det er udelukket – men at der i udpegningen og i arbejdet med kommuneplanramme og lokalplan, skal tages de nødvendige hensyn til landskabsværdierne. Dette understøttes af at, området ved Jørbæk var udpeget som et perspektivområde for sommerhuse i Kommuneplan 2009.

Understøtte vækst mv. lokalt

Det vurderes at området vil have følgende betydning for Ærø som helhed (her skal det huskes, at Ærø ikke har etableret nye områder siden 1966):

- Supplere det eksisterende mangesidede turistudbud ved at give flere muligheder for sommerhusgæsternes hyppigere og længerevarende ophold på Ærø.
- Der vil blive arbejde til lokale håndværkere både ved byggeriet af de nye sommerhuse og ved det efterfølgende vedligehold.
- Øget omsætning på færgerne og i butikkerne på øen generelt.
- Besøgende i sommerhuse kan få lyst til at bosætte sig fast på Ærø.
- Forlænget periode for anvendelse af sommerhuset og pensionisters mulighed for at benytte sommerhuset til helårsbeboelse efter ét års ejerskab kan få den sidegevinst, at sommerhus-



ejerne på øen ofte engagerer sig i lokale foreninger, fællesskaber og kulturlivet.

For Søby vil udpegningen ved Jørbæk betyde:

- Flere overnatningsmuligheder tæt på Ærø Golf Klub ved Skjoldnæs.
- Det vil give en ekstra sløjfe på den rekreative forbindelse mellem Præstemosen, Laadenbjerg Plantage, Søby Camping og sportsfaciliteterne i Søby Måe.
- Give øget omsætning til de lokale butikker i Søby herunder Brugs, bager og lokale spisesteder.

ZONEFORHOLD

Området ligger i landzone og overføres med lokalplanen til sommerhusområde.

BESKYTTELSE AF DET ÅBNE LAND

Lokalplanområdet er ikke omfattet af internationale beskyttelsesområder, Det Grønne Danmarkskort (herunder økologiske forbindelser, potentiel natur) eller fredninger.

NATURBESKYTTELSE

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-område ligger 300 meter sydvest for lokalplanområdet og består af Habitatområde H 173 Flensborg Fjord, Bredgrund og farvandet omkring Als. Grundet afstanden og den planlagte anvendelse af lokalplanområdet vurderer vi, at lokalplanen ikke vil kunne påvirke Natura 2000-området.

Bilag IV-arter

Svendborg Kommune har ikke kendskab til forekomster af bilag IV-arter inden for lokalplanområdet. I nærområdet kan der ifølge kommunens oplysninger være forekomst af følgende Bilag IV-arter: sydflagermus, dværgflagermus, markfirben, stor vandsalamander og springfrø. Lokalplanen indebærer ikke, at der fældes træer, og der påvirkes udelukkende landbrugsarealer i omdrift. Lokalplanen påvirker således ikke levesteder for bilag IV-arter, og vi vurderer derfor, at lokalplanen ikke vil kunne skade yngle- eller rasteområder for Bilag IV-arter.

§3-områder

Der er ingen § 3 områder inden for planområdet. Ned til ca. 20 meter fra lokalplanområdet befinder der sig mod nord og syd arealer omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 i form af moser og vandhuller. Grundet afstanden og den planlagte anvendelse af lokalplanområdet vurderer Svendborg Kommune, at lokalplanen ikke vil kunne påvirke de beskyttede naturområder.

BESKYTTEDE STEN- OG JORDDIGER

Der er et stort antal af beskyttede sten- og jorddiger på Ærø. De har stor betydning for oplevelsen af landskabet, da digerne er med til at synliggøre landbrugshistorien. De beskyttede diger har ofte en funktion i landskabet som ledelinje og biotop.

Jf. museumslovens § 29a stk. 1 (LBK nr 358 af 08/04/2014) må der ikke foretages ændring i tilstanden af sten- og jorddiger.

Hele lokalplanområdet grænser til vest op ad det beskyttede jorddige, se kortbilag 3. Det vurderes, at det beskyttede dige ikke vil blive berørt af den planlagte opførelse af sommerhuse i området, da der med lokalplanen udlægges en bufferzone på minimum 3 meter mellem kanten af diget og de fremtidige udmatrikulerede ejendomme, hvorpå sommerhusene skal placeres.

Det er ikke tilladt at foretage ændringer af diget uden tilladelse fra Ærø Kommune. Hvis det i fremtiden i forbindelse med etableringen af stiforløb bliver nødvendigt at foretage et gennembrud af et beskyttet dige, kræver det tilladelse til at foretage gennembruddet. Tilladelsen søges hos Ærø Kommune.

BESKYTTELSESLINJER

Skovbyggelinje

Området er ikke omfattet af skovbyggelinje.

Strandbeskyttelseslinjen

Området er ikke omfattet af strandbeskyttelseslinjen. Den løber vest for lokalplanområdet.

Kirkebyggelinjer

Området er ikke omfattet af kirkebyggelinjer.

KULTURARV

Lokalplanområdet er landbrugsjord og benyttes i dag som mark. Planområdet er ikke omfattet af særligt værdifulde kulturmiljøer og særligt kulturhistoriske beskyttelsesområder. Der er i planområdet ingen fredede og bevaringsværdige bygninger.

MUSEUMSLOVEN

Langelands Museum har foretaget arkivalisk kontrol af området og vurderer, at det har arkæologisk interesse. Dels ligger der to, nu nedlagte, gravhøje ca. 250 meter syd for området. Dette indikerer en vis aktivitet omkring yngre stenalder og bronzealder.

Ydermere har områdets topografiske forhold et let hævet plateau med god adgang til ferskvand og kysten. Gennem det meste af forhistorien har det været oplagt som bosættelsesområde.

Af de førnævnte årsager, og med arealets størrelse *in mente*, vurderes det, at der er en høj risiko for, at man vil støde på væsentlige fortidsminder på det berørte areal. Derfor vil Langelands Museum anbefale at der forud for jordarbejder på området foretages en arkæologisk forundersøgelse, således at forekomsten af fortidsminder kan fastslås inden byggeriet sættes i gang. Det gavner forløbet hvis museet kontaktes så hurtigt som muligt for at aftale det arkæologiske

arbejde. Ved større forundersøgelser over 5000 m² påhviler udgiften til arkæologisk forundersøgelse bygherre.

REGNVAND OG KLIMASIKRING

Området er omfattet af Ærø Kommunes Klimatilpasningsplan fra 2013. Ny klimatilpasningsplan med forventet offentliggørelse i 2022 er under udarbejdelse. Som en del af dette arbejde er der foretaget en indledende screening af forhold vedrørende regnvand og kloakering ved de nye sommerhusområder. Foreløbige resultater har ikke givet grund til at kræve tiltag i planområdet nu og her.

Planområdet ligger i kote 9.5-17, hvorfor planlægning i forhold til eventuelle havvandsstigninger ikke er relevant.

Med udgangspunkt i Klimatilpasningsplanen fra 2013, det indledende arbejde som er udført i forbindelse med udarbejdelsen af det nye klimatilpasningsplan samt vedlagte screening, kræves der ikke nogen klimatiltag her og nu

GRUNDVANDSSIKRING OG DRIKKEVAND

Lokalplanområdet ligger indenfor et område med drikkevandsinteresse (OD), men udenfor et område med særlig drikkevandsinteresse (OSD). Der er omtrent 3 km til de nærmeste almene vandindvindingsboringer og deres BNBO'er (Se Figur 1). Boringerne er tilknyttet Søby Vandværk, og vandet der indvindes, bliver dannet nord for boringerne.

Lokalplanområdet ligger desuden udenfor indvindingsoplandet samt udenfor 300 meter beskyttelseszonerne til Søby Vandværks indvindingsboringer, og det nærmeste nitratfølsomme indvindingsområde ligger også udenfor lokalplanområdet. Da den forventede strømningsretning i det primære magasin fra lokalplanområdet bevæger sig mod sydvest til kysten, vurderes det, at en evt. forurening indenfor lokalplanområdet umiddelbart ikke vil have en negativ påvirkning på Søby Vandværks indvindingsboringer.

Lokalplanlægningen for boligområdet vurderes dermed ikke at være i strid med drikkevandsinteresserne.

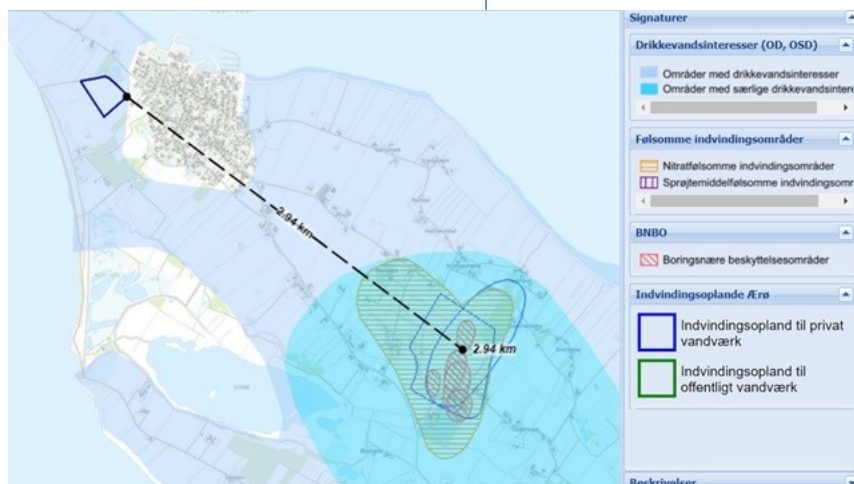
DRIKKEVANDSFORSYNING

Området er omfattet af Ærø Kommunes Vandforsyningsplan og der vil i forbindelse med udviklingen af sommerhusområdet blive etableret tilslutning til Søby Vandværk.

JORDFORURENING

Området har været anvendt til jordbrug. Der er ikke i lokalplanområdet konstateret forurening eller henlæggelse af affald, og der er ingen mistanke om at arealet kan være forurenet.

Ved nybyggeri har grundejer eller bruger pligt til at sikre, at det øver-



Figur 1: Lokalplanområdet ligger indenfor område med drikkevandsinteresse, og der er omkring 3 km til nærmeste almene vandindvindingsboringer og deres BNBO'er. Grundvandet der indvindes dannes overvejende nordøst for Søby Vandværks boringer.

ste jordlag er rent. Grundejer eller bruger skal således sikre, at de øverste 50 cm af jordlaget på de ubebyggede arealer ikke er forurenet jf. Lov om forurenet jord, § 72b.

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

For yderligere oplysninger kan Svendborg Kommune kontaktes.

LUGTGENER

Det fremgår af Planlovens §15b, at en lokalplan kun må udlægge arealer, der er belastet af lugt, støv eller anden luftforurening fra f.eks. husdyrbrug til boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål mv., hvis lokalplanen med bestemmelser kan sikre den fremtidige anvendelse mod en sådan forurening. Svendborg Kommune har foretaget en screening af lokalplanen for at undersøge disse forhold.

Svendborg Kommune har kun kendskab til, at der ca. 255 m sydøst for det ønskede sommerhusområde ligger et eksisterende husdyrbrug på Kærvej 6, Søby. Svendborg Kommune har udført en overslagsberegning for lugtbelastningen fra det tilladte husdyrbrug. Beregningen viser, at ca. 150 m fra staldanlægget vil husdyrbruglovens lugtkriterie for sommerhusområder overholdes. Beregningen er forbundet med en vis usikkerhed, og der er ikke taget højde for, at dyreholdet er udegående en del af året. Sidstnævnte vil reducere lugtbelastningen fra staldanlægget, og dermed også reducere den beregnede afstand. Da afstanden til det ønskede sommerhusområde er ca. 255 m og dermed ca. 100 m længere end den afstand, hvor husdyrlovens lugtkriterie for sommerhusområder kan overholdes, er det Svendborg Kommunes vurdering, at der ikke planlægges for et område, der er belastet med lugt. Det er samtidig også kommunens vurdering, at afstanden mellem husdyrbrug og det ønskede sommerhusområde betyder, at der heller ikke planlægges for et område, der er belastet med støv eller lignende.

STØJFORHOLD

Lokalplanområdet er landbrugsjord. Med lokalplanen fastlægges områdets anvendelse til sommerhusområde.

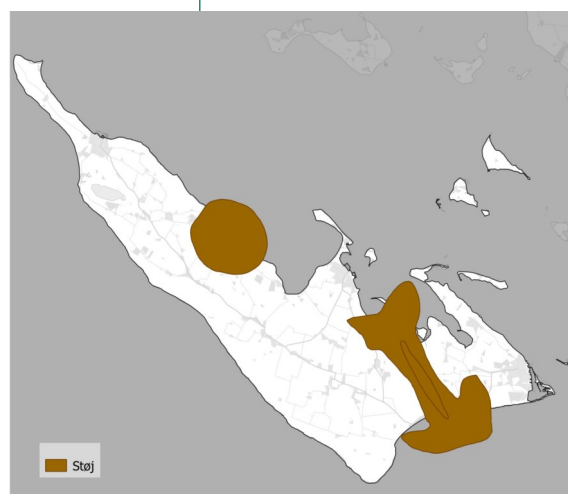
Området ligger uden for kommuneplanens to støjkonsekvensområder, og der er ikke registreret støjgener i området.

Støj fra omkringliggende landbrug

Svendborg Kommune har ikke umiddelbart kendskab til støjklenderne på husdyrbruget – og kan derfor ikke udtale sig konkret i forhold til



Figur 2. Afstand fra eksisterende landbrug til planområdet.



Kort: Støjkonsekvensområder på Ærø.

Planlovens §15a. Det kan dog konstateres, at der ikke umiddelbart forefindes markante fodersiloer på husdyrbruget, og at det derfor må antages, at der ikke er tale om hverken indblæsning af foder eller egentlig korntørring. Der er heller ikke gyllebeholder på selve ejendommen (den ligger længere væk på Søby Vestermark). De primære støjkloder på husdyrbruget vil derfor sandsynligvis udelukkende være intern transport herunder til- og frakørsel af interne/eksterne transportere og måske foderblanding. Med det udgangspunkt og afstanden til sommerhusområdet er det muligt, at støjgrænser for sommerhusområdet (40/35/35dB) kan overholdes, men det kan ikke afgøres præcist – dette vil kræve en egentlig støjdokumentation. Samtidig skal der tages højde for, at der er tale om udlægning af det mest støjfølsomme område, og deraf fastsættes der for husdyrbruget de laveste støjgrænser ved sommerhusområdet (40/35/35) jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984.

Før ny bebyggelse kan tages i brug er det et krav, at der bliver udarbejdet en støjrapport/redegørelse, der kan klargøre, hvorvidt det er nødvendigt at etablere et støjværn inden for planområdet for at minimere eventuel støj fra husdyrbruget.

Støj fra veje

Områder udlagt til rekreative områder i det åbne land, sommerhusområder, campingpladser o.l., skal sikres et støjniveau fra veje, som ikke overskrider 53 dB. De vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj er beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje". Området ligger op til Jørbæksvej, der i dag ikke benyttes meget til biltrafik. Med realisering af projektet kan dog forventes mere biltrafik på vejen over sommeren i dagtimerne. Jørbæksvej er udlagt med grus på størstedelen af strækningen. De interne veje i sommerhusområdet skal ligeledes lægges med grus. Dette muliggør ikke kun nedsivning, men forventes også at bidrage til at nedsætte kørselshastigheden i området og derved også støjgener fra de motoriserede køretøjer.

Derfor vurderes det, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier godt kan overholdes.

SPILEDEVANDSFORHOLD

Planområdet er omfattet af Ærø Kommunes Spildevandsplan. Der vil i forbindelse med etablering af sommerhusområdet blive spildevandskloakeret.

For håndtering af overfladevand, se *Regnvandshåndtering* under afsnittet Ubebyggede arealer.

VARMEFORSYNING

Der er ingen varmforsyningsplan for området og det er ikke tilknyttet fjernvarmen. Grundejer må selv vælge varmeform, dog er oliefyr ikke tilladt.

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 zonen.

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 5 meter i forhold til naturligt terræn, medmindre det i lokalplanen er angivet, hvordan en eventuel overskridelse heraf kan føre til færre gener for naboer eller bidrage til at en eventuel bygning kan passe bedre ind i området. Da denne lokalplan ikke er tilstrækkelig specifik i udlæg og udformning af sommerhuse er det ikke muligt at benytte sig af denne dispensationsmulighed, og derfor er den ikke indskrevet i lokalplanen.

Markerne vest for planområdet ligger på matrikel 6f og matrikel 22a. Langs det vestlige skel af disse marker er der en stejl skrænt ned til kysten. Skrænten går omtrent fra hhv. kote 2-12 og kote 2-15 på en ca. 30 meters strækning. Lokalplanområdet og de fremtidige sommerhuse med en maksimal bygningshøjde på 5 meter kan ikke ses fra kysten.

Derfor påvirker planen ikke kystprofilet.

Miljøvurdering

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" (LBK nr. 1976 af 27/10/2021) bestemmer, at planer og programmer skal miljøvurderes 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 projekter, som kommunen vurderer kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

For at undersøge om der skal udarbejdes en miljøvurdering er der foretaget en screening.

Screeningafgørelse

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget 19-14 for et sommerhusområde ved Jørbæksvej er der foretaget en screeningundersøgelse.

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 **x**.

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

1. Påvirkningen af grønne områder og beplantninger, dyre- og planteliv samt biologisk mangfoldighed og naturbeskyttelsesinteresser i forbindelse med eventuelle anlægsarbejder forventes ikke at være væsentlig.
2. Planen vurderes ikke at påvirke internationale naturbeskyttelsesområder, og forventes udelukkende at medføre ændringer på et lokalt niveau.
3. Der er tale om et område, der i dag henligger som landbrugsjord, utilgængeligt for offentligheden, og ydermere et område som ikke udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde.
4. De arkæologiske interesser varetages i henhold til Museumslovens bestemmelser.

Der kan indgives klage over at der ikke er gennemført en miljøvurdering. For klagevejledning se lokalplanforslaget s. 2. For selve screeningen se bilag 6.