



Lokalplan 103

Boligområde i Gl. Skrøbelev

Hvad er en lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan for et område i en kommune. Den fastlægger en række retningslinjer for, hvordan et område skal afgrænses, anvendes og indrettes med bebyggelse, veje- og stiforhold, friarealer, materialer mm.

En lokalplan er bindende for grundejerne indenfor området, og den gælder til en ny lokalplan udarbejdes. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med region- og kommuneplan.

Planloven fastlægger en række retningslinjer for, hvornår en kommunalbestyrelse skal udarbejde en lokalplan. Det skal den blandt andet, før der gennemføres større udstykninger, byggerier og anlægsarbejder eller nedrives markant bebyggelse. Men der skal altid laves en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre, at kommuneplanen kan gennemføres.

Foruden de egentlige bindende bestemmelser indeholder en lokalplan altid en indledning, som forklarer lokalplanens forudsætninger, indhold og konsekvenser. Desuden anskueliggør diverse kortbilag lokalplanområdets beliggenhed og udformning efter gennemførelsen.

Åbenhed i lokalplanlægningen

Loven sikrer, at borgerne har ret til at blive orienteret om indholdet af en lokalplan. Inden en kommunalbestyrelse endeligt kan vedtage en lokalplan, skal den derfor være i offentlig høring i mindst 8 uger. I denne periode kan enhver kommentere lokalplanen.

Når høringen er slut, behandler kommunalbestyrelsen kommentarerne og vurderer, om nogle af kommentarerne giver anledning til at ændre lokalplanen, inden den vedtages endeligt.

I høringsperioden har overordnede myndigheder mulighed for at kontrollere, om forslaget er i overensstemmelse med anden planlægning og at komme med kommentarer til planen. Er en lokalplan ikke i overensstemmelse med overordnede planer, kan disse myndigheder nedlægge veto overfor en lokalplan, så den ikke kan vedtages, før uoverensstemmelsen er forhandlet på plads.

Lokalplanen er udarbejdet af Landspektørerne Hvenegaard A/S i samarbejde med Langeland Kommune.

Langeland Kommune - Lokalplan nr. 103

Boligområde i Gl. Skrøbelev

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens indhold

Baggrund for lokalplanen	4
Eksisterende forhold	5
Lokalplanens indhold	6

Lokalplanens redegørelse **8**

Forhold til anden planlægning	8
Kommuneplanlægning	8
Anden kommunal planlægning	8
Grundvandsinteresser	9
Arkæologiske interesser	9
Miljøvurdering	10

Lokalplanens bestemmelser **11**

Lokalplanens formål	11
Områders afgrænsning, zonestatus og udstykning	11
Områdets anvendelse	12
Bebyggelsens omfang og placering	12
Bebyggelsens ydre fremtræden	12
Vej-, sti- og parkeringsforhold	12
Tekniske forsyninger	13
Ubebyggede arealer	13
Støjforhold	14
Grundejerforening	14
Ophævelse af lokalplan	14
Lokalplanens retsvirkninger	14
Vedtagelsespåtegning	15

Kortbilag 1: Matrikulære forhold	16
---	----

Kortbilag 2: Fremtidige forhold	17
--	----

Lokalplanens indhold



Lokalplanens indhold

Baggrund for lokalplanen

Indtil år 2001 dannede en del af lokalplanområdet rammen for turismeaktiviteten 'Aquarium Langeland'. På grund af faldende besøgstal måtte aktiviteten stoppe, og de nuværende ejere af ejendommen ønsker i stedet at indrette lejligheder i en del af den eksisterende bebyggelse og at udstykke den østlige del af området til parcelhusbebyggelse.

Området er omfattet af lokalplan 43, som ikke rummer mulighed for at virkeliggøre ejernes ønsker med området. På den baggrund har Langeland Kommunalbestyrelse besluttet at lade denne lokalplan udarbejde, så det planmæssige grundlag for etablering af et nyt boligområde på ejendommen er til stede.

Lokalplanens indhold



Udsigt over lokalplanområdet fra Stationsvej

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger midt i landsbyen Gl. Skrøbelev ca. 1,5 km øst for Rudkøbing. Det omfatter et areal på ca. 1,2 ha og afgrænses af boliger mod vest, nord og øst og af Spodsbjergvej mod syd.

Området anvendes i dag til blandet bolig og erhverv i form af bed & breakfast og import og salg af akvarier og akvariefisk.

Landskabet omkring Gl. Skrøbelev er præget af landbrug, og fra ejendommens eksisterende bolig er der mod syd frit udsyn over dyrkede marker, levende hegn og mindre skovpartier. Den østlige del af selve lokalplanområdet anvendes til hestefold.

Ejendommens bygningssæt er opført som muret byggeri sidst i 1800-tallet men fremstår overvejende med pudsede facader og eternittag.



Ejendommens bolig set fra Skrøbelev Hedevej

Lokalplanens indhold



Illustration af fremtidige forhold

Lokalplanens indhold

Lokalplanen muliggør, at området kan anvendes til boligformål med mulighed for liberalt erhverv, som normalt kan foregå i boligområder, samt bed&breakfast. Der kan desuden udstykkes op til fire grunde til parcelhusbebyggelse i områdets østlige del som vist på illustrationen ovenfor.

Området inddeles i to delområder, hvor delområde 1 omfatter den eksisterende bebyggelse, og delområde 2 omfatter parcelhusgrundene. Delområde 2 skal vejbetjenes fra Stationsvej, og der skal indrettes mindst 2 parkeringspladser på hver ejendom.

Lokalplanens indhold

Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 30 for den enkelte ejendom. Bebyggelse må opføres i op til 1½ etage, og må højst være 8,5 m målt fra terræn.

Det er hensigten, at nye boliger i omfang og arkitektur så vidt muligt skal tilpasses den omgivende bebyggelse, for at opretholde karakteren af landsbybebyggelse. Bygningernes facader skal derfor fremstå som blank eller pudset murværk, og tage skal udføres som sadeltage (eventuelt med halvvalm). Mindre bygninger såsom skure, garager mv. kan opføres med ensidig taghældning.

Det levende hegn i delområde 2 danner en naturlig afgrænsning mod omgivelserne og bør i videst muligt omfang bevares.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanlægning

Området er omfattet af kommuneplanens rammeområde 1.B.33, som er fastlagt i tematillæg til kommuneplanlægningen 'Byudvikling til boligformål'. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for området.

Anden kommunal planlægning

Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. 43 som aflyses med vedtagelse af nærværende lokalplan.

Spildevandsplan

Området er omfattet af Spildevandsplan 2000-2004 for Rudkøbing Kommune. Området er separatkloakeret, og afledning af regn- og overfladevand sker via private ledninger til grøfter og dræn.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet forsynes med vand fra Rudkøbing Vandværk.

Varmeplan

Lokalplanområdet varmforsynes ikke.

Vindmølleområder og støj fra vindmøller

Området er beliggende indenfor en planlægningsafstand af 700 m fra vindmøllerne i rammeområde 3.V.2. Der må derfor ikke udlægges arealer til boligområder og anden støjfølsom arealanvendelse, medmindre det kan godtgøres, at støjgrænsen på 40 d(B)A (fastlagt i Miljøministeriets bekendtgørelse om 'Støj fra vindmøller') kan overholdes.

Vindmøllerne er imidlertid omfattet af lokalplan nr. 54. Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at møllerne ikke må støje mere end 40 d (B)A i forhold til eksisterende boligom-

råder indenfor planlægningsgrænsen herunder også Gl. Skrøbelev (målt ved udendørs opholdsarealer).

Grundvandsinteresser

Arealet ligger indenfor et område med drikkevandsinteresser.

Arkæologiske interesser

Langelands Museum har udtalt sig om de arkæologiske interesser i forbindelse med lokalplanen, i henhold til museumslovens § 25. Ganske tæt på arealet er i 1991 udgravet 2 jordfæstegrave fra jernalder, og det kan ikke udelukkes at gravfeltet har strakt sig over et større areal. Lidt øst for planområdet har ifølge gammelt kortmateriale ligget et rettersted, hvilket med datidens nøjagtighed sagtens kunne være på det aktuelle planareal.

Da forekomsten af fortidsminder generelt er højt på Langeland vil der desuden være en generel sandsynlighed for at støde på sådanne ved jordarbejde.

Museet anbefaler at der foretages prøveundersøgelser på arealet forud for jordarbejder for at mindske risikoen for, at anlægsarbejder må standses og udskydes efter museumslovens bestemmelse § 27, stk. 2. Da lokalplanarealet omfatter mere end ca. 5000 m² påhviler udgifterne til disse bygherre, jfr. museumslovens § 26.

Såfremt der under bygge- og anlægsarbejder indenfor lokalplanområdet findes fortidsminder, som er omfattet af Museumslovens § 27 (lov nr. 473 af 7. juni 2001) skal arbejdet standses og Langelands Museum orienteres.

Da forundersøgelsens resultat kan få indflydelse på planlægning og byggemodning i lokalplanområdet anbefales det bygherren at kontakte museet på et tidligt tidspunkt i projekteringen.

Lokalplanens redegørelse

For at sikre koordinering af anlægsarbejdet og de arkæologiske undersøgelser, bedes bygherren under alle omstændigheder kontakte museet i så god tid som muligt forud for iværksættelse af gravearbejder på arealet.

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer har Langeland Kommune screenet lokalplanen for de miljømæssige forhold indenfor lokalplanområdet.

Da lokalplanen ikke giver mulighed for etablering af anlæg, der er omfattet af lovens bilag 3 og 4, og virkeliggørelse af lokalplanen ikke medfører en væsentlig påvirkning af miljøet, har Langeland Kommunalbestyrelse vurderet, at der ikke skal foretages en egentlig miljøvurdering af planen, jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering.

Som baggrund for denne vurdering er der udarbejdet et oversigtsskema over de samlede vurderingsparametre. Skemaet kan ses i kommunens Afdeling for Infrastruktur.

Klage over kommunens afgørelse skal sendes til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K eller e-mail nkn@nkn.dk inden 4 uger efter offentliggørelse af beslutningen.

Område til Boligformål i Gl. Skrøbelev

I henhold til lov om planlægning (lbk. 813 af lov om planlægning 21. juni 2007 med senere ændringer) fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område:

1. Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er

- at fastlægge anvendelsen af området til boligformål,
- at fastlægge bestemmelser for omfang, udformning og placering af ny bebyggelse, så der opnås en vis arkitektonisk helhed i forhold til den omgivende bebyggelse og områdets landsbykarakter fastholdes,
- at sikre, at delområde 1 vejbetjenes fra Spodsbjergvej og delområde 2 vejbetjenes fra Stationsvej.

2. Områdets afgrænsning, zonestatus og udstykning

- a. Området afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnummer 13-d og 13-i Skrøbelev By, Skrøbelev samt alle de parceller, der efter den 5. november 2008 måtte være udstykket fra ovennævnte ejendomme.
- b. Såfremt delområde 1 udstykkes skal hver parcel være minimum 800 m².
- c. Delområde 2 kan udstykkes i parceller på minimum 800 m² efter den retningsgivende udstykningsplan vist på kortbilag 2.
- d. Området skal forblive i landzone. Lokalplanen erstatter de tilladelser efter planlovens § 35, stk. 1 som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

3. Områdets anvendelse

- a. Området kan anvendes til boligformål og liberalt erhverv, som normalt kan forenes med områdets karakter af boligområde. Virksomheden skal drives af den, der bebor ejendommen, og al parkering i tilknytning til virksomheden skal kunne rummes på ejendommen.
- b. Indenfor delområde 1 kan der etableres flere boliger.
- c. I delområde 2 kan der opføres én bolig pr. parcel.

2. Bebyggelsens omfang og placering

- a. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for hver enkelt ejendom.
- b. Bebyggelse kan opføres i op til 1½ etage og må maksimalt være 8,5 m høj målt fra terræn.
- c. Bebyggelse skal opføres minimum 2,5 m fra skel mod nabo og vej.

5. Bebyggelsens ydre fremtræden

- a. Facader kan fremstå med blank eller pudset murværk. Pudset murværk skal fremstå i farver indenfor den organiske jordfarveskala. Mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer såsom træ, zink eller glas.
- b. Tage skal udføres som symmetriske sadeltage, eventuelt med halvvalm, og med en maksimal hældning på 47 grader. Tage skal være teglrøde, sorte eller mørkegrå og kan udføres i tegl, tagpap, eternit eller beton-tagsten. Tage må ikke være reflekterende.
- c. Sokler må udføres i en maksimal højde af 0,3 m.

6. Vej-, sti- og parkeringsforhold

- a. Delområde 1 skal vejbetjenes fra Spodsbjergvej, og delområde 2 skal vejbetjenes fra Stationsvej. Interne

boligveje skal udlægges i en bredde af minimum 5 m og anlægges med en bredde af minimum 4 m.

- b. I delområde 2 skal der etableres plads til parkering til minimum to biler pr. parcel. Parkering i garage/ carport kan indgå heri.
- c. I delområde 1 skal der etableres parkeringsplads svarende til mindst 1½ pr. bolig. Parkering foranlediget af eventuelle virksomheder indgår ikke heri. Såfremt delområdet udstykkes til parcelhusgrunde skal der etableres plads til parkering til minimum 2 biler på hver grund.

7. Tekniske forsyninger

- a. Alle ledninger skal fremføres som jordkabler.
- b. Der må ikke opsættes tagantenner i området. Der kan opsættes paraboler med en maksimal diameter på 1 m, og parabolens overkant fra terræn må ikke overstige 1,8 m.
- c. Der kan opsættes solpaneler, dog må de ikke være udført i reflekterende materialer.

8. Ubebyggede arealer

- a. Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m uden bygningsmyndighedens forudgående tilladelse.
- b. Det eksisterende levende hegn i delområde 2 skal så vidt muligt bevares.
- c. Hegn i naboskel og skel mod vej skal bestå af løvfældende beplantning og må ikke etableres tættere på skel mod vej end 0,4 m.
- d. På en ejendoms ubebyggede arealer, samt veje- og parkeringsarealer, må udendørs oplag ikke finde sted. Der må ikke henstilles både, lastvogne, uindregistrere-

Lokalplanens bestemmelser

rede campingvogne og andre uindregistrerede køretøjer.

9. Støjforhold

- a. Området ligger indenfor en planlægningsafstand af 700 m fra eksisterende vindmøller. De til enhver tid gældende støjgrænser for vindmøllestøj skal overholdes indenfor området.

10. Grundejerforening

- a. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor området.
- b. Grundejerforeningen skal oprettes når halvdelen af grundene er solgt eller når kommunalbestyrelsen kræver det.
- c. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de interne boligveje, eventuelle fællesarealer inklusiv eventuel belysning og beplantning.
- d. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen

11. Ophævelse af lokalplan

- a. Med vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan nr. 43.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter Kommunalbestyrelsen endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen kan ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning § 18, kun udstykkes, bygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanen medfører ikke i sig selv et krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændre karakter af det område, der søges fastholdt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kræver tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan 103 er på mødet den 19. januar 2009 af Langeland Kommunalbestyrelse vedtaget til offentliggørelse fra den 27. januar 2009 til 24. marts 2009.



Knud Gether
Borgmester



Jørgen Christensen-
Kommunaldirektør

Kommunalbestyrelsen på Langeland har den 11. maj 2009, endeligt vedtaget lokalplan 103—Boligområde i Gl. Skørbelev.



Knud Gether
Borgmester



Jørgen Christensen-
Kommunaldirektør

Kortbilag 1—Matrikulære forhold



Mål 1:2000

- Lokalplangrænse
- 13i Matrikelnummer
- ① Delområder
- Byggelinie (10 m fra vejmidte)
- 700 m planlægningsgrænse omkring vindmøller

Kortbilag 2—Fremtidige forhold



Mål 1:2000

- Lokalplangrænse
- Eksisterende beplantning
- Eksisterende bebyggelse
- ① Delområder
- Byggelinie (10 m fra vejmidte)
- 700 m planlægningsgrænse omkring vindmøller

