



Skipper Park



## Offentlighedsperiode

Forslag til Lokalplan nr. 101-5 var sammen med forslag til Kommuneplantillæg nr. 13 fremlagt i 8 ugers offentlig høring fra den 10. maj 2018 til den 5. juli 2018. Lokalplanen og Kommuneplantillægget blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 29. august 2018. Mens planerne var i høring, blev der lavet en aftale om mageskifte mellem ejeren af matrikel 75h Gudsgave, Marstal og matrikel 75g Gudsgave, Marstal. Derfor blev planernes afgrænsning, ændret så de afspejler skel efter mageskiftet. Den nye afgrænsning af områderne var i 4 ugers offentlig høring fra den 13. september til den 11. oktober 2018. Den nye afgrænsning af planområderne blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen på deres møde den 28. november 2018.

## Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering er der foretaget en screening af forslag til Lokalplan 101-5. Screeningen er foretaget samlet for Kommuneplantillæg nr. 13 og Lokalplanforslag 101-5, Skipper Park. I screeningen vurderes det, at planforslagene ikke giver mulighed for tiltag, som har væsentlig indvirkning på miljøet, og der er derfor ikke udarbejdet miljøvurdering. Opsummering af screeningen kan ses på s. 21. Beslutningen om ikke at lave en miljøvurdering og klagevejledning blev annonceret i forbindelse med høringen af forslag til Lokalplan 101-5 - Skipper Park. Da der er tale om en mindre ændring i områdets afgrænsning, er der ikke udarbejdet en ny screening for miljøvurdering i forbindelse med denne høring af forslag til lokalplan 101-5 Skipper Park.

Opsummering af screening for miljøvurdering og klagevejledning over beslutningen om ikke at udarbejde en ny screening for miljøvurdering ses på side 21.

## Indholdsfortegnelse

FORORD	4
BESTEMMELSER	5
§ 1 Lokalplanens formål	
§ 2 Lokalplanområdets afgrænsning og zonestatus	5
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	5
§ 4 Udstykning	6
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	7
§ 6 Tekniske anlæg og miljø	8
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	8
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	9
§ 9 Ubebyggede arealer	8
§ 10 Forudsætning for ibrugtagelse af ny bebyggelse	10
§ 11 Grundejerforening	10
§ 12 Ophævelse af lokalplan	10
§ 13 Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkning	10
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger	11
VEDTAGELSESPÅTEGNING	11
REDEGØRELSE	
Beskrivelse af lokalplanområdet	12
Baggrund og formål med lokalplanen	12
Lokalplanens indhold	12
Lokalplanens forhold til anden planlægning	16
Miljøvurdering og screening	21
BILAG	
Bilag 1 - Kort over lokalplanområdet	23
Bilag 2 - Kort over delområder	24
Bilag 3 - Kort over Gasværksvej	25

## 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 lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanens bestemmelser gælder kun , hvis ejeren ønsker gennemført ændringer på ejendommen

## Lokalplan nr. 101-5 for Skipper Park

I henhold til Lov om Planlægning (LBK nr 1529 af 23/11/2015 ) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1 Lokalplanens formål

§ 1.1 Lokalplanens formål er at sikre:

- At den gamle brandstation i Marstal kan omdannes til en aktivitetspark med attraktioner, der indbyder til udendørs og indendørs leg for børn og voksne.

### § 2 Lokalplanområdets afgrænsning og zone-status

§ 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag 1. Det omfatter matrikel 692 Marstal og matrikel 75h Gudsgave, Marstal.

§ 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone. Med vedtagelse af lokalplanen overføres området til byzone.

§ 2.3 Lokalplanområdet deles i 2 delområder. Delområde 1 er sammenfaldende med matrikel 692 Marstal. Delområde 2 er sammenfaldende med matrikel 75h Gudsgave Marstal. Delområderne fremgår af bilag 2.

### § 3 Lokalplanområdets anvendelse

§ 3.1 Området må kun anvendes til rekreativt fritidsområde som aktivitetspark med attraktioner til indendørs og udendørs leg for børn og voksne og de fællesfaciliteter, der er nødvendige for driften af området. Der må ikke etableres kørende, mekaniske forlystelser inden for lokalplanområdet.

Der må ikke etableres dyrehold.

§ 3.2 I åbningstiden må aktivitetsparkens støjniveau ikke overstige 60 dB i naboskel. Det gælder for alle aktiviteter både legeaktiviteter, servering, butik mv. Uden for parkens åbningstid må støjniveauet ikke overstige støjgrænserne for områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse (bykerner). Det vil sige lyden må ikke overstige:

- 40 dB alle dage fra 22:00 til 07:00.
- 55 dB hverdage fra 07:00 til 09:00.
- 45 dB weekender og helligdage fra 07:00 til 09:00.

Åbningstider for de udendørs aktiviteter:

- Fra påske til og med oktober i tidsrummet 9-20.
- I perioden påske til og med oktober kan der enkelte dage afholdes arrangementer med åbningstid til kl. 24. Der kan maksimalt afholdes ti arrangementer med åbningstid til kl. 24 på en sæson. Der må ikke være forlænget åbningstid mere end tre dage i træk.

*§ 3.1 Med fællesfaciliteter menes f.eks. reception/indgang, depot, café/kiosk og udstillingsbygninger.*

*§ 3.2 enkeltstående arrangementer kan f.eks. være koncerter, udvidet åbningstid ved højtider som f.eks. Sankt Hans mv.*

*Der skal være opmærksomhed på, at enkeltstående arrangementer, kan kræve tilladelse fra anden myndighed f.eks. politiet, brandvæsen mv.*

### Åbningstider for indendørs legeaktiviteter

- Indendørs legeaktiviteter kan have åbent hele året i tidsrummet 9-20.

### Udeservering ved café

- Udeservering i caféen kan ske i tidsrummet 9-22. Der gælder samme støjgrænser for caféen som for parkens øvrige aktiviteter.

§ 3.3 Der kan etableres nødvendige støjdæmpende foranstaltninger i form af støjvolde og / eller støjhegn.

§ 3.4 Inden for Delområde 1 må der etableres de for området nødvendige lege- og fritidsfaciliteter, omfattende legeredskaber, bygningsmæssige anlæg og andre anlæg af forskellig art

#### Eksempler er:

- Indendørs aktiviteter som f.eks.
  - Storskærmsspil
  - Soft Foam legeplads
  - Skaterbane
  - Hoppeborge og trampoliner

#### Udendørs aktiviteter som f.eks.:

- Klatrestativer, vipper, gynger og tilsvarende legeredskaber
- Trampoliner og hoppeborge
- Vandbassiner

Inden for Delområde 2 kan der etableres

- Grill- og opholdspladser
- Parkeringspladser
- Sandkasser
- Mindre legepladser i jordniveau
- Nedsænkede trampoliner mv.

§ 3.5 Der kan etableres en butik, der er tilknyttet aktivitetsparken. Uanset aktivitetsparkens størrelse må det samlede areal til butiksførmål ikke overstige 150 m<sup>2</sup>.

## § 4 Udstykning

§ 4.1 Matrikel 692 Marstal og matrikel 75h Gudsgave, Marstal kan lægges sammen til en matrikel.

§ 4.2 Der må ikke ved udstykning dannes nye ejendomme inden for lokalplanområdet.

§ 4.3 Uanset § 4.2 må ejendomme til mindre tekniske anlæg til områdets lokale forsyning, som f.eks. transformerstationer, pumpestationer o.l. udstykkes, så grunden ikke er større end anlæggets sokkel + 1 m hele vejen rundt.

Vedr. § 3.4

*Alle dispositioner inden for delområde 2 kræver dispensation fra strandbeskyttelseslinjen. Se bl.a. § 10.4*

## § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- § 5.1 Vejbetjening af området skal ske fra Gasværksvej. Det vil sige at adgang med biler skal ske fra Gasværksvej.
- § 5.2 For den del Gasværksvej der er omfattet af matrikel 692 Marstal, gælder:
- Den nordligste del er offentlig vej, da den er en del af udkørsel fra MÆC.
  - Det næste stykke er privat fællesvej. Da den er udkørsel for Gasværksvej 16 og 2 andre grunde.
  - Den resterende del er privat vej
- Se bilag 3.
- § 5.3 Der kan dispenseres fra § 5.1 til etablering af adgang med biler fra sidevejen Østersøvej. For at opnå dispensationen skal adgangen overholde reglerne i Lov om Private fællesveje og Fyns Politis samtykke skal indhentes.
- § 5.4 Langs den østlige side af matrikel 75 h, etableres en privat fællessti med offentlig adgang. Vedligehold af stien påhviler ejeren af matrikel 75h. Stiens bredde og belægning skal afspejle stiens brug. Stien skal som minimum kunne anvendes som gangsti og dermed som minimum fremstå som en græs- eller grussti på 1,5 m med 0,5 m rabat i begge sider. Total bredde 2,5 m.
- § 5.5 Øvrige stier og veje, der etableres inden for lokalplanområdet er private veje.
- § 5.6 Parkering for ansatte og besøgende skal foregå inden for lokalplanområdet. Det gælder både parkering til biler og til cykler.
- § 5.7 Der skal til stadighed sikres tilstrækkelige parkeringsarealer til både ansatte og besøgende.
- § 5.8 Inden aktivitetsparken åbnes skal der mindst være 10 parkeringspladser til rådighed. Parkeringspladser skal etableres som samlede parkeringsområder.
- § 5.9 Ved etablering af parkeringsområde med mere end 10 parkeringspladser skal p-pladsen asfalteres og regnvand herfra bortledes til kloak eller regnvandsledning.
- § 5.10 Ubebyggede arealer må ikke anvendes til oplagring eller placering af både, campingvogne og / eller uindregistrerede lastvogne, biler mv.
- § 5.11 Ved ændringer i trafikken og / eller etablering af nye vejadgange / overkørsler, kan der stilles krav til oversigtforholdene.

Vedr. § 5.3

Sidevejen Østersøvej / Egeho-vedvej er privat fællesvej. Derfor er den underlagt reglerne i Lov om private fællesveje. Se i øvrigt redegørelsen s. 11.

§ 5.4

Bredden er sat efter Vejdirektoratets Håndbog—  
Tværprofiler i det åbne land.  
Her er basistværprofil for en sti for gående 1,5 m + 2 rabatter på 0,5 m. Bestemmelsen fastsætter en minimumsbredde og et minimumskrav til belægningen, hvis der f.eks. ønskes kombineret gang og cykelsti, kan der etableres en brederes sti. Der kan også anvendes en anden belægning hvis det vurderes, at den er mere hensigtsmæssigt for brugerne af stien.

§ 5.11 Hvis etablering af aktivitetsparken medfører en kraftig øgning i trafikken, kan det medføre, at der stilles krav til oversigtsforholdene ved vejadgange mv.

§ 5.12 Færdselsarealer (veje, pladser og stier) og opholdsarealer skal være i overensstemmelse med Dansk Standards "Udearealer for alle DS håndbog 105".

§ 5.13 Eksisterende vejforhold skal udover ovenstående bevares uændret.

## § 6 Tekniske anlæg og miljø

§ 6.1 Alle ledninger skal fremføres i jorden.

§ 6.2 Belysningen må ikke have en udformning hvor den giver direkte eller indirekte lysgener på en eller flere nabomatrikler. Lysstandere i delområde 1 må maksimalt have en højde på 7 m. Uanset højde skal lysstandere have nedadrettet lyskegle. Belysning kan alternativt udformes som lave pullertarmaturer. Hvis belysning etableres som pullertarmaturer, kan der gives dispensation fra bestemmelsen om at belysning skal have nedadrettet lyskegle.

§ 6.3 På bygninger må belysningshøjden ikke overstige bygningsens facadehøjde.

§ 6.4 Belysning må kun være tændt i aktivitetsparkens åbningstid, samt i forbindelse med service og reparation af parkfaciliteter.

§ 6.5 Håndtering af spildevand skal ske ifølge den gældende spildevandsplan. Eksisterende ledninger i lokalplanområdet skal respekteres eller omlægges efter kommunens anvisninger og på bygherres regning.

§ 6.6 Antenner må ikke være synlige uden for lokalplanområdet.

§ 6.7 Der kan opsættes solceller. De må ikke være blanke eller reflekterende. 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 %.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 7.1 Ejendommens bebyggelsesprocent må maks. være 60 % bebygget areal.

§ 7.2 I hele lokalplanområdet må ingen bygningsdel overstige 8,5 m over naturligt terræn. Dette gælder også eventuelle legeredskaber, der opsættes på ejendommen.

§ 7.3 Bebyggelse må ikke opføres med mere end én etage, evt. med udnyttet tagetage.

### § 7.4

Øvrig lovgivning kan f.eks. være regler om brandsikkerhed, Bekendtgørelse om offentlige forlystelser mv.



- § 7.4 Legeredskaber, attraktioner mv. er omfattet af byggeloven. Det betyder, at der skal laves en byggeansøgning ved etablering af legeredskaberne. Det er ejers ansvar at sikre, at øvrig lovgivning er overholdt.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- § 8.1 Facader må udføres i tegl, der fremstår blank eller pudset, træ, glas eller metal. Mindre partier af facader eller tage kan udføres i andre materialer end de ovenfor nævnte.
- § 8.2 Tage på bebyggelse og andre anlæg skal udføres med tegl, pap, eternit, metal eller græs- eller sedumbeklædning.
- § 8.3 Materialer til tage, facader, legeredskaber mv. må ikke være blanke eller reflekterende. Det betyder, at i forhold til prøvningsmetode ISO 2813 må den gennemsnitlige glansværdi ved 60° vinkel ikke overstige 66 eller den tilsvarende refleksionsværdi på 7,8 %.
- § 8.4 Udendørs legeredskaber må ikke være belyst, eller have integreret belysning, der skaber gener for naboer eller lysforurening i det åbne land.

## § 9 Ubebyggede arealer

- § 9.1 Der kan etableres et op til 2 m højt trådhegn langs ejendommen. Hegnet skal både mod det åbne land og naboskel integreres i en randbeplantning så det fremstår som en grøn skærm. Hvis der etableres trådhegn oven på en støjvold må trådhegn og støjvold til sammen ikke overstige 3 meter.
- § 9.2 Der må ikke foretages terrænreguleringer, der kan være til ulempe for de omkringliggende grunde.
- § 9.3 Uanset § 9.2 må der ikke foretages terrænreguleringer i en afstand af 0,5 m fra skel. Ved terrænregulering indtil 0,5 m fra skel skal der etableres et skråningsanlæg.
- § 9.4 Hvis der foretages terrænregulering i forbindelse med byggeri, der kræver en byggetilladelse, skal der i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse fremsendes målfast kort, der redegør for koter før og efter terrænreguleringen.
- § 9.5 Der kan etableres vandbassiner i området, hvis de etableres som et lukket system.
- § 9.6 Der kan etableres parkbeplantning i området. Samt beplantning langs matriklernes ydre grænser.
- § 9.7 Oplagspladser, containerpladser og lignende skal afskærmes fra naboer og så vidt muligt afskærmes fra de offentlige arealer .

### § 8.4

*Set i forhold til BR2018, skal der også meddeles byggetilladelse til legepladser og legeredskaber. Det gælder både udvendige legepladser og for de indvendige skal der meddelelse til bygningen samt til aktiviteterne.*

### § 9.4

*Med ordet ulempe sigtes til ulemper som f.eks. erosion, og at bygningsreglementets regler om at regnvand skal holdes på egen grund, også gælder i forbindelse med terrænregulering.*

### Skiltning

- § 9.8 Skiltning mod det åbne land, skal følge Naturbeskyttelseslovens bestemmelser om skiltning.
- § 9.9 Uanset § 9.8 må der intet sted på ejendommen opsættes alternative friluftsreklamer.
- § 9.10 Uanset § 9.8 må der intet sted på ejendommen opsættes blinkende eller animerede skilte.
- § 9.11 For alle skilte gælder, at de ikke må være belyst uden for parkens åbningstid.
- § 9.12 Der må intet sted på ejendommen opsættes skilte på bebyggelsens tagflader.
- § 9.13 Skiltning må ikke opsættes på vejareal, men kun på egen grund

## § 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

- § 10.1 Da legeredskaber er omfattet af bygningsreglementet, gælder nedenstående bestemmelser for ibrugtagning af ny bebyggelse også for ibrugtagning af legeredskaber, legepladser mv.
- § 10.2 Den i § 3.2 fastsatte grænseværdi for støjbelastning skal kunne overholdes. Hvis det er nødvendigt at etableres støjdæmpende foranstaltninger, skal dette være gjort inden parken tages i brug.
- § 10.3 Området må ikke tages i brug, før der er etableret parkering iht. § 5.8.
- § 10.4 Etablering af anlæg, ændring af anvendelse mv. i delområde 2 er, forudsætter at der indhentes dispensation fra Strandbeskyttelseslinjen.

## § 11 Grundejerforening

- § 11.1 Ingen særlige bestemmelser

## § 12 Ophævelse af lokalplan

- § 12.1 Ingen særlige bestemmelser.

## § 13 Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkning

- § 13.1 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

*Vedr. Skiltning  
Lokalplanen udlægger ikke området til erhvervsområde, men til en aktivitetspark, der ikke er sammenlignelig med et erhvervsområde. Skiltning mod det åbne land skal dermed følge Naturbeskyttelseslovens bestemmelser om at skilte ikke må virke dominerende i landskabet.*

*§ 9.9  
Eksempler kan være fast forøjede balloner, køretøjer mv.*

*Vedr. § 10  
Ved åbning af Skipper Park, ændres anvendelsen af området til aktivitetspark, der drives erhvervsmæssigt. Når anvendelsen ændres skal også eksisterende anlæg overholde lokalplanens bestemmelser. Det gælder også bestemmelserne om støj.*

*Planloven §17. stk. 1.*

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.

## § 14 Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

§ 14.2 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.

*Planloven §17. stk. 2 og 3.*

*Planloven §17. stk. 4.*

*Planloven §18.*

*Planloven § 19*

## § 15 Vedtagelsespåtegning

Forslag til Lokalplan 101-5 er vedtaget af Ærø Kommunalbestyrelse d. 25. april 2018.



Ole Wej Petersen  
Borgmester



Allan Krogh Filtenborg  
Kommunaldirektør

Lokalplan 101-5 er vedtaget af Ærø Kommunalbestyrelse d. 28. november 2018.



Ole Wej Petersen  
Borgmester



Allan Krogh Filtenborg  
Kommunaldirektør

## REDEGØRELSE

### Beskrivelse af lokalplanområdet

### Baggrund og formål med lokalplanen

#### BAGGRUND

Brandstationen i Marstal bliver flyttet til en ny placering ved Reberbanen, Marstal. Ejer ønsker at anvende ejendommen til et aktivitetsområde med indendørs og udendørs legeaktiviteter for børn og voksne. Den anvendelse er ikke i overensstemmelse med den eksisterende planlægning for området. Lokalplan 101-5 er udarbejdet sammen med Kommuneplantillæg nr. 13 for at få de planlægningsmæssige rammer på plads, for de nye visioner for området.

#### FORMÅL

Formålet med lokalplanen er at skabe det planlægningsmæssige grundlag, så den gamle brandstation i Marstal kan omdannes til en aktivitetspark med attraktioner, der indbyder til udendørs og indendørs leg for børn og voksne.

## Lokalplanens indhold

#### LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE

Lokalplanområdet må kun anvendes til rekreativt fritidsområde som aktivitetspark med attraktioner til indendørs og udendørs leg for børn og voksne. Indendørs aktiviteter kan f.eks. være storskærmsspil, Soft Foam legeplads, skaterbane (kan også være udendørs). Derudover kan der etableres forskellige legeredskaber som f.eks. trampoliner, gynger mv.

Der kan ikke etableres kørende, mekaniske forlystelser inden for lokalplanområdet.

Der kan også etableres de fællesfaciliteter, der er nødvendige for driften af området. Det er alt fra café til parkeringspladser, grillpladser, toiletter mv.

#### Åbningstider

De udendørs aktiviteter kan have åbent fra påske til og med oktober i tidsrummet 9-20. Inden for en sæson kan der enkelte dage afholdes arrangementer med åbningstid til kl. 24. Det kan f.eks. være ved afholdelse af koncerter, udvidet åbningstid ved højtider som f.eks. Sankt Hans mv. Der kan maksimalt afholdes være 10 dage med åbningstid til kl. 24 på en sæson. Der må ikke være forlænget åbningstid mere end tre dage i træk.

De indendørs legeaktiviteter kan have åbent hele året i tidsrummet 9-20.

Udeservering i caféen kan ske i tidsrummet 9-22. Der gælder samme støjgrænser for caféen som for parkens øvrige aktiviteter.

#### UDSTYKNING

Lokalplanen opsætter bestemmelser, der gør det muligt at lave et ferie- og fritidsområde med aktiviteter for børn og voksne. Området

kan etableres i etaper, men det skal opfattes som en helhed. Derfor er det ifølge lokalplanen muligt at lægge de to matrikler sammen til en. Da der planlægges for området som en helhed, er det ikke muligt at udstykke matriklerne yderligere. Hvis man på et senere tidspunkt ønsker yderligere udstykning, skal der udarbejdes en ny lokalplan for området.

#### VEJ-, STI OG PARKERINGSFORHOLD

Adgang med biler skal ske fra Gasværksvej, da den er asfalteret og dermed bedst kan bære en øgning i trafikken. Sidevejen Østersøvej / Egehovedvej er privat fællesvej. Dens belægning og opbygning, betyderer at den umiddelbart er mindre egnet til øgning af trafikken.

Lokalplanen gør det muligt at søge om dispensation således, at der kan etableres adgang for kørende ad sidevejen Østersøvej / Egehovedvej. Da sidevejen er privatfællesvej, fordeles udgiften til vedligehold af vejen mellem dem, der har vejret. Fordelingen differentieres således at dem, der bruger vejen mest, oppebærer størstedelen af udgiften til vejens vedligehold.

#### Sti

Langs matrikel 75 h Gudsgave, Marstal, etableres en privat sti med offentlig adgang. Stien skal sikre at gæsterne kan parkere og gå til indgangen på Gasværksvej og at offentligheden får adgang fra Marstal / Gasværksvej til kysten og området ved Egehoved.

Lokalplanen fastsætter at stien som minimum skal være 2,5 m bred, og i så fald bestå af en sti på 1,5 m og 2 rabatter på hver 0,5 m.

Bredden er baseret basistvæprofil for gangsti beskrevet i Vejdirektoratets Håndbog: Tværprofiler i det åbne land. Hvis der ønskes en kombineret gang og cykelsti skal stien være bredere. Den skal følge Vejdirektoratets vejledninger for anlæg af stier.

Øvrige stier og veje der etableres inden for lokalplanområdet er private veje, da de alene anlægges og anvendes til driften af ejendommen.

#### Parkering

Marstal er fuldt udbygget. En stor del af byen er etableret før biler blev en del af hverdagen og byplanlægningen. Derfor er der i dag stor rift om parkeringspladserne i Marstal. Der er ikke offentlige parkeringspladser i nærheden af Skipper Park, som gæster kan henvises til. Derfor er det en forudsætning for etablering af aktivitetsparken at parkering til gæster og medarbejdere afholdes inden for lokalplanområdet. Bestemmelsen forhindrer ikke, at der kan laves en privat parkeringsplads med mulighed for udlejning af parkeringspladser. Det er dog en forudsætning, at der er tale om indregistrerede biler. Der må ikke ske opmagasinering eller langtidsparkering af biler, lastbiler mv., der ikke er indregistreret.

Parkeringspladser skal etableres som sammenhængende parkeringsarealer. Ved etablering af mere end 10 parkeringspladser skal arealet være befæstet og regnvand afledes til offentlig kloak. For yderligere information se afsnittet om grundvand.

Samlet set er det ejers ansvar at sikre, at parkeringsmulighederne

afspejler aktivitetsparkens behov. Derfor skal der også inden aktivitetsparken åbner være 10 pladser til rådighed. Antallet er sat efter, at det forventes at størstedelen af gæsterne kommer gående eller cyklende fra den nærliggende campingplads og lystbådehavnen.

#### Adgang for alle

Færdhedsarealer (veje, pladser og stier) og opholdsarealer skal være i overensstemmelse med Dansk Standards "Udearealer for alle DS håndbog 105

#### TEKNISKE ANLÆG OG MILJØ

Ledninger, kabler mv. skal fremføres i jorden. Der kan opsættes solfangere, solceller mv. men de må ikke have en blank overflade. Det skyldes at lokalplanområdet er omfattet af Kystnærhedszonen. I Kystnærhedszonen, er der særligt opmærksomhed på anlæg, der påvirker oplevelsen af kysten. Reflektioner fra blanke overflader påvirker oplevelsen af kysten, derfor må der ikke opsættes solceller / solfangere med blanke overflader inden for lokalplanområdet.

#### Belysning

Lokalplanens bestemmelser for belysning er lavet, for at hindre gener fra belysning af aktivitetsområdet. Det gælder både gener i form af lysforurening i det åbne land, og til naboernes haver. Lokalplanområdet ligger på grænsen mellem Marstal by og det åbne land. Lokalplanen fastsætter, at masten og lampen maksimalt kan have en højde på 7 m. Højden er fastsat ud fra, at 7 m er standardhøjden på vejlamper i det åbne land. Lamper skal have nedadrettet lyskegle og må ikke opsættes hvis de giver gener i naboernes haver. Den eneste undtagelse for bestemmelsen om den nedadrettede lyskegle er, hvis der er tale om pullertarmaturer. Hvis der monteres lys på bygningerne, må belysningen ikke sættes højere end bygningens højde.

Der må kun være tændt lys i parkens åbningstid og i forbindelse med service og reparation af attraktioner og andre af parkens faciliteter.

#### BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Lokalplanområdet er omfattet af Kystnærhedszonen. Det kræver en særlig planlægningsmæssig begrundelse, at bygge højere end 8,5 m i Kystnærhedszonen. Derfor må bygninger, legeredskaber mv. ikke være mere end 8,5 m høje.

#### BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Lokalplanen fastsætter, at der kan bruges tegl, træ, glas eller metal til facaderne. Derudover kan mindre dele udføres i andre materialer. Lokalplanområdet er omfattet af Kystnærhedszonen. I Kystnærhedszonen, er der særligt opmærksomhed på anlæg, der påvirker oplevelsen af kysten. Reflektioner fra blanke overflader påvirker oplevelsen af kysten. Ud over påvirkningen af oplevelsen af kystprofilet, kan reflektioner fra blanke overflader, også være generende for naboerne. derfor må der ikke bruges materialer med reflekterende overflader inden for lokalplanområdet. Bestemmelsen om at der ikke må anvendes blanke overflader gælder både materialer til facader og til

#### *Pullert*

*En pullert er en betegnelse for en rund, lav stolpe på ca. 1 m højde og 10-30 cm diameter. De laves også med belysning, men der er stadig tale om en lav stolpe.*

tage.

#### UBEBYGGEDE AREALER

Der må gerne etableres parkeringspladser i området, men området må ikke bruges til opmagasinering af ikke-indregistrerede biler og lastbiler eller campingvogne og både.

#### Hegn

Der kan etableres et trådhegn rundt om ejendommen. Det er en forudsætning, at trådhegnet integreres i en randbeplantning, så det fremstår som en grøn skærm. Det både være ved at integrere det i et læhegn eller ved at lade det dække af klatreplanter. Formålet er at sløre hegnet, for naboerne og i overgangen fra det åbne land til aktivitetsparken. Hvis der etableres trådhegn sammen med støjvold, må den samlede højde ikke overstige 3 m.

#### Terrænregulering

Der må ikke laves terrænreguleringer, der kan være til ulempe for de omkringliggende grunde. Hvis der laves terrænregulering tæt på skel, skal der laves en overgang i form af et skråningsanlæg, for f.eks. at mindske risikoen for sammenstyrtning mv. Hvis der skal laves terrænregulering i forbindelse med nybyggeri, etablering af attraktioner mv. skal det fremgå af byggeansøgningen.

Etablering af bassiner, søer mv. betragtes også som minimum som terrænregulering. På grund af forureningen i området, skal de etableres som bassiner (lukkede systemer). Afhængig af konstruktion og placering, kan det kræve tilladelse efter anden lovgivning.

#### Skiltning

For den del af ejendommen, der grænser op til de åbne land, skal skiltningen følge Naturbeskyttelseslovens bestemmelser og "Bekendtgørelse om opsætning af mindre oplysningsskilte, skilte i erhvervsområder og reklamer på idrætsanlæg m.v. i det åbne land". Der er en forventning om at lovgivningen på området bliver revideret i 2018. Hvis lovgivningen bliver revideret, kan der skiltes i henhold til den nye lovgivning.

Uanset hvor på ejendommen, der skiltes og uanset eventuelle ændringer i lovgivningen, må der inden for lokalplanområdet ikke opsættes:

- alternative friluftsreklamer som f.eks. fast fortøjede balloner, køretøjer mv.
- blinkende eller animerede skilte.
- skilte på bebyggelsens tagflader.

For alle skilte gælder, at de ikke må være belyst uden for parkens åbningstid, og al skiltning inden for lokalplanområdet, må ikke opsættes på vejareal, men kun på egen grund.

Hvis der ønskes skilte, der henviser til aktivitetsparken, fra de nærliggende veje, skal der søges om opsætning af dem iht. Lov om offent-



lige veje. Henvisningsskiltene er ikke omfattet af lokalplanens bestemmelser.

#### FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse, at der er etableret mindst 10 parkeringspladser, og at det er muligt at overholde grænseværdien for støjbelastning.

Da legeredskaber mv. er omfattet af byggeloven, er der samme forudsætninger for ibrugtagning af legeredskaberne.

Anvendelse af delområde II forudsætter, at der indhentes dispensation fra Strandbeskyttelseslinjen.

## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### EKSISTERENDE LOKALPLANER

Lokalplanområdet er ikke omfattet af en lokalplan.

#### KOMMUNEPLAN 2009

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanrammer Ma. Of8 og Ma. B27. Ma. Of8 udlægger området til offentlige formål såsom værksteder, garager, oplagsplads og lignende for kommunale virksomheder samt til almennyttige formål, der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til omgivelserne. Kommuneplanramme Ma. B27 udlægger området til boliger.

Anvendelsen til aktivitetspark er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan. Kommuneplantillægget ændrer Kommuneplanens rammer for området, så området kan anvendes til blandet bolig og erhverv. Det betyder, at der inden for området kan etableres boligformål og / eller erhverv som værksteder, garager, oplagsplads, håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder (miljøklasse 3). Derudover kan der etableres en aktivitetspark inden for området.

#### Turistpolitiske overvejelser

I 2016 blev Ærø Kommunes Turistpolitiske overvejelser vedtaget som Kommuneplantillæg nr. 10. Her er de tre hovedbyer Marstal, Søby og Ærøskøbing udpeget som turistcentre. Det prioriteres at større byggeri til turisme mv. udlægges ved turistcentrene, da det i forvejen er forholdsvis tæt bebygget, og der er en høj grad af service. Placeringen af en aktivitetspark ved Marstal, er dermed i overensstemmelse med de turistpolitiske overvejelser.

#### ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet ligger i landzone. Med vedtagelse af lokalplanen overføres lokalplanområdet til byzone.

#### BESKYTTESLINJER

Lokalplanområdet er omfattet af strandbeskyttelseslinjen og skovbyggelinjen for Egehovedskoven.

### Strandbeskyttelseslinjen

Strandbeskyttelseslinjen omfatter hele matrikel 75h Gudsgave, Marstal. Strandbeskyttelseslinjen ses i lokalplanens bilag 2. Strandbeskyttede arealer er forbudszoner, hvor der som hovedregel ikke må foretages ændringer af den eksisterende tilstand. Kystdirektoratet kan give dispensation - til byggeri eller andre ændringer af tilstanden inden for strandbeskyttelseslinjen.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for anvendelsen af matrikel 75h Gudsgave, Marstal - også kaldet delområde 2. De muligheder, der er beskrevet i bestemmelserne, kan kun udnyttes, hvis der indhentes tilladelse ved Kystdirektoratet.

### Skovbyggelinjen

Skovbyggelinjen forløber i en afstand af 300 meter fra skoven. Formålet med skovbyggelinjen er, at sikre det frie udsyn til skoven og skovbrynet og at bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv. I henhold til Naturbeskyttelsesloven § 17 stk. 3, gælder forbuddet ikke, på arealer, der er omfattet af skovbyggelinjen, hvor der findes væsentlig, lovlig bebyggelse. Her gælder forbuddet mod bebyggelse kun mellem skoven og den væsentlige, lovlige bebyggelse, jf. § 17, stk. 3. Bygningerne der er omfattet af lokalplanen, fremstår sammen med bygningerne på naboejendommene, som "den yderste række af Marstal by". Det er kommunens vurdering, at lokalplanområdet, er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i Naturbeskyttelseslovens § 17 stk. 3, og at kommunen derfor ikke skal ansøges om dispensation fra Skovbyggelinjen.

### KULTURARV

Bygningerne har indtil foråret 2018 rummet Marstal Brandstation.

Bygningerne er opført omkring starten af det 19. århundrede, 1930'erne og 1950'erne. Igennem tiden har de ændret anvendelse, og der er sket ombygninger mv. på bygningerne. Lokalplanen opstiller ikke nogen bevaringsbestemmelser for bygningerne. De kan ændres, hvis det sker i overensstemmelse med lokalplanens øvrige bestemmelser. De kan også rives ned.

### REGNVAND OG KLIMASIKRING

Lokalplanområdet er omfattet af Ærø Kommunes Klimatilpasningsplan.

### MUSEUMSLOVEN

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

Hvad angår matriklen 75h Gudsgave, Marstal, bedes museet kontaktes i god tid inden planlagt anlægsarbejde for aftale om evt. besigtigelse ved jordarbejder på tlf. 63 51 16 08 eller 21 15 53 28 eller e-mail [otu@langelandkommune.dk](mailto:otu@langelandkommune.dk). Det bemærkes her, at der gives mulighed for diverse anlægsarbejder, hvor der vil være risiko for, at eventuelle skjulte fortidsminder vil blive påtruffet og destrueret. Ca.

60 meter øst for matrikel 75h er der tidligere registreret et fund af en fibel fra yngre germansk jernalder, og området er ikke tidligere undersøgt arkæologisk. Det skal for en god ordens skyld bemærkes, at omkostninger i forbindelse med en evt. besigtigelse tilfalder museet.

#### GRUNDVANDSSIKRING OG DRIKKEVAND

Lokalplanområdet er i Kommuneplantillægget udlagt til blandet bolig og erhverv. Den ønskede anvendelse til aktivitetspark med vandelementer vurderes at være mindre betænkelig mht. grundvandsforholdene end aktiviteter som værksted, garage og oplagsplads som kommuneplanrammen også indeholder. Der vurderes dermed ikke, at være krav om redegørelse for grundvandsituationen.

#### Screening af grundvandsforholdene

Lokalplansområdet ligger inden for OSD og indvindingsoplandet til Marstal Vandværks, Ærø Vands Ellenet kildeplads. Der er omkring 180 m til den nærmeste af borerne, DGU nr.: 178.167. Ellenet kildeplads består af seks borer, og den nærmeste boring er den aller østligste af samlingen af borer. Borerne ligger i et nitratfølsomt indvindingsområde, men lokalplansområdet ligger uden for det følsomme område. Lokalplanområdet ligger også uden for BNBO'et til boringen.

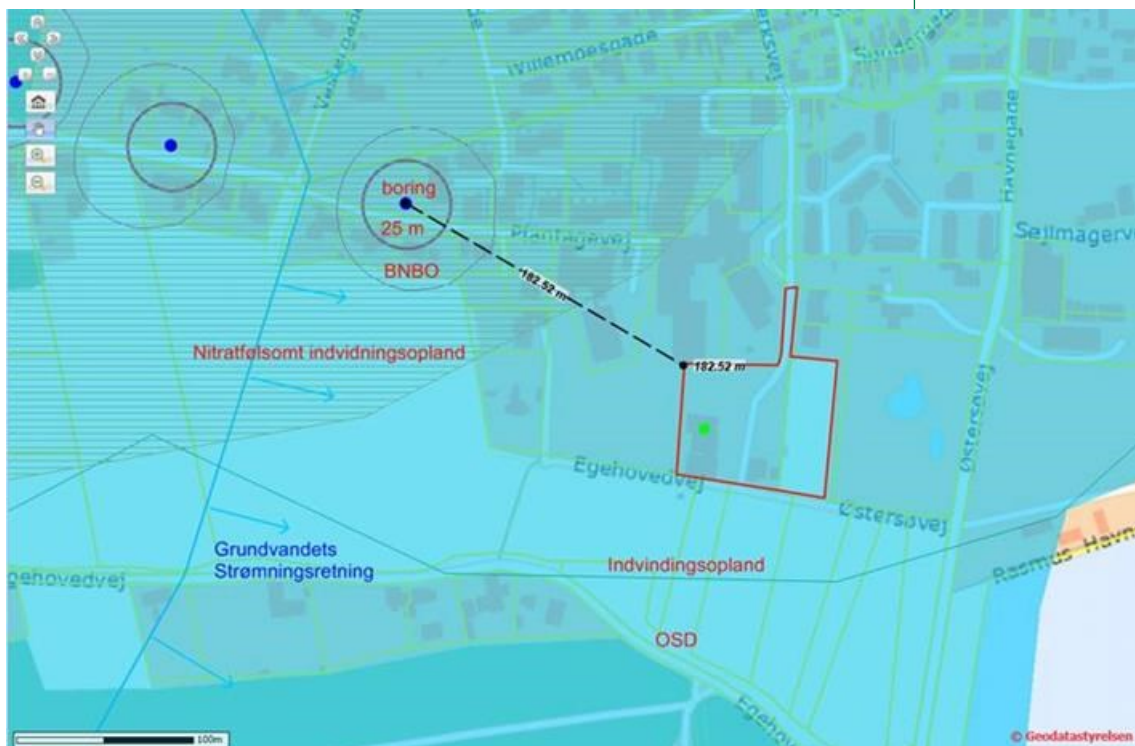
Den overordnede strømningsretning i grundvandet er beskrevet som østlig i området. På nedenstående kort er potentialerne i grundvandet vist med en blå linie. De blå pile viser den formodede strømningsretning. Som det læses længere nede er Ærø's geologiske opbygning kompleks og prøvepumpningen i boringen 178.167 viste en ret stor sænkning ved en forholdsvis lille indvinding. Det kan tyde på, at indvindingen kan påvirke grundvandets strømningsretning.

Boringen 178.167 er 44 m dyb og er filtersat fra 39,4 m til 44 m under terræn. Der er truffet moræneler fra muldlagt til ca. 16 m dybder. Derefter veksler lagene mellem glaciale ler og sandlag. Det samlede lertykkelse over grundvandsmagasin er omkring 19,5 m. Det skulle umiddelbart vurderes, at magasinet var velbeskyttet. Her skal den geologiske dannelse af området dog tages i betragtning. Ærø er dannet af opskubbede lag, som står mere eller mindre skråt. Magasinernes sårbarhed er tydeligt kommet til udtryk i forbindelse med vandværkets store udfordringer med BAM i grundvandet.

#### Vurdering

På baggrund af ovenstående vurderes det sandsynligt at grundvand, der dannes under lokalplansområdet i større eller mindre grad senere indvindes som grundvand på Ellenet Kildeplads. De skråtstillede lag vurderes at give områder, hvor grundvandsmagasinet kan være tæt på overfladen.

Derfor anbefales det, at der i forbindelse med planlægningen for evt. vandaktiviteter tages hensyn til grundvandet i området. Det kan gøres ved, at der stilles krav om bedste tilgængelig teknologi og stor sikkerhed i tilknytning til vandlandets drift. Ligeledes bør de mest miljøvenlige kemikalier anvendes. Der bør ikke gives tilladelse til nedsivning af evt. overskydende badevand (procesvand) pga. regn eller renseprocesser, mv. Procesvand skal ledes til kloak eller



samletank og selve badeområdet skal være med tæt bund og tilstødende arealer med fliser. Da en stor del af lokalplanområdet er V2 kortlagt på baggrund af gasværksaktivitet anbefales det ikke at nedsive regnvand i faskine. Regnvand bør ledes til kloak eller regnvandsledning og en evt. P-plads bør asfalteres og regnvand herfra ligeledes bortledes til kloak eller regnvandsledning.

#### JORDFORURENING

Lokalplanområdet, der dækker matrikel nr. 692 Marstal og 75h, Gudsgave, Marstal ligger indenfor Ærø Kommunes områdeklassificerede område, hvor jorden ofte kan være lettere forurenet. Områdeklassificeringen er en overordnet klassificering af et større (by)område.

Ifølge Jordforureningsloven kan der ske kortlægning på 2 niveauer:

- Vidensniveau 1: Hvis konkrete aktiviteter har foregået på en given ejendom, og disse aktiviteter erfaringsmæssigt giver anledning til mistanke om risiko for forurening.
- Vidensniveau 2: Hvis der er en konkret viden om forurening på en given ejendom, f.eks. i form af større eller mindre undersøgelser med analyser af jordprøver.

#### Matrikel nr. 692 Marstal

Der er kortlagt forurening på Vidensniveau 2 (V2) på del af matrikel 692 Marstal efter Jordforureningsloven.

Ejendommen på matr. nr. 692 Marstal har været en del af Marstal Gasværk - hovedbygningerne på grunden blev opført i 1890-1900 - udhuse i 1930-1950. Siden september 1975 har bygningerne huset Marstal Brandvæsen og Marstal Vandforsyning. Marstal Vandforsyning fraflyttede i 2011. I 2015 solgte Ærø Kommune ejendommen til nuværende ejer. Efterfølgende har Brandvæsnet boet til leje men senest oktober 2018 flytter de til anden lokalitet på Reberbanen i Marstal by.

På den østlige side af ejendommen på matr. nr. 692 Marstal har der i gasværkets driftstid ligget en bygning, som i flg. et ældre oversigtskort har været anvendt til "kontor og folkerum". Den østlige del af matriklen ligger udenfor V2-kortlægningen i dag – og har været det gennem mange år.

Ved ændring af arealanvendelsen eller ved nye bygge- og anlægsarbejder på det kortlagte areal skal Svendborg Kommune søges om tilladelse efter §8 i Jordforureningsloven.

Der må ikke genplaceres jord fra det kortlagte areal udenfor den respektive kortlægning uden tilladelse fra Svendborg Kommune. Ved bortskaffelse af jord fra kortlagte arealer er der anmelde- og analysepligt.

#### Matrikel nr. 75h Gudsgave

Der er ikke kortlagt forurening på Vidensniveau 1 (V1) eller på Vidensniveau 2 (V2) på matrikel 75h, Gudsgave.

Matr. nr. 75h, Gudsgave har ligget som et ubebygget græsklædt areal gennem de seneste 20 – 25 år. På et tidspunkt i begyndelsen af tresserne blev der bygget 2 huse med have rundt om, men i midten af 90'erne rives de åbenbart ned og hele området planeres og forbliver principielt til i dag et ubebygget areal.

For begge ejendomme gælder, at hvis der ved fremtidige bygge- og anlægsarbejder på ejendommene konstateres jordforurening, skal arbejdet standses og Svendborg Kommune skal underrettes, jf. §71 i Jordforureningsloven.

Arbejdet kan genoptages, når kommunen har vurderet, på hvilke vilkår bygge- og anlægsprojektet kan fortsætte.

Flytning af jord bort fra ejendommene indenfor lokalplanområdet er anmeldepligtigt pga. områdeklassificeringen og skal anmeldes via webbaseret anmeldesystem på [www.Jordweb.dk](http://www.Jordweb.dk)

Ved ændring af arealanvendelsen til en mere følsom skal en ejer eller bruger sikre, at de øverste 50 cm jord af det ubebyggede areal ikke er forurenede eller at der er etableret en fast varig belægning på arealet, jf. Jordforureningslovens § 72b.

Ejeren eller brugeren skal ud fra de oplysninger, de kender, selv tage stilling til, om kravet er opfyldt, eller om der skal foretages nærmere undersøgelser.

For yderligere oplysninger kan Svendborg Kommune kontaktes på tlf. 6223 3411/3417.

#### STØJFORHOLD

Kommuneplanrammen udlægger området til blandet boliger og erhverv, hvor der kan etableres erhverv op til miljøklasse 3. Miljøklasse 3 beskrives i Håndbog om Miljø og Planlægning som erhverv som værksteder, garager, oplagsplads, håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder (miljøklasse 3). For at undgå støjgener anbefales det, at den form for virksomheder lægges mindst 50 m fra boliger.

Inden for den gældende lovgivning kan kommunen ikke gribe ind over for støj fra f.eks. skoler eller almindelige legepladser i forbindelse med boliger mv. Da det er meningen, at aktivitetsparken skal drives som en virksomhed, er det Ærø Kommunes vurdering, at aktivi-

tetsparken er sammenlignelig med erhverv og/eller organiseret fritidsaktiviteter. Derfor er der i lokalplanen bestemmelser, der fastsætter, parkens åbningstider til april til og med oktober i tidsrummet 9-20, og at støj i skel til naboer ikke må overskride 60 dB. I Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 / 1984 "Ekstern støj fra virksomheder" er 60 dB den støjgrænse, der er sat for Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomhed. 60 dB er niveauet for almindelig samtale.

#### SPILDEVANDSFORHOLD

Lokalplanområdet er omfattet af Ærø Kommunes spildevandsplan. Lokalplanområdet er fælleskloakeret.

#### VARMEFORSYNING

Der er ingen varmforsyningsplan for Marstal.

#### KYSTNÆRHEDSZONE

Kystnærhedszonen dækker alle landets kyster i et bælte på 3 km. Bæltet omfatter arealer i landzone og sommerhusområder. Arealer i byzone er ikke omfattet af kystnærhedszone, med mindre de ligger i den kystnære del af byzonen.

Da hele Ærø er omfattet af kystnærhedszonen, og planområdet ligger i det åbne land, er området inden vedtagelse af lokalplanen omfattet af Kystnærhedszonen. Med vedtagelse af lokalplanen overføres lokalplanområdet til byzone. Det vurderes at området fortsat er en del af den bynære del af Kystnærhedszonen. Derfor skal der fortsat være særlig planlægningsmæssig begrundelse, at lave byggeri, der kan påvirke kystprofilen, som udgangspunkt gælder byggeri over 8,5 m. Lokalplanen rummer også en række bestemmelser, om at man ikke må bruge blanke og/eller reflekterende materialer, da de kan påvirke oplevelsen af kystprofilen.

### Miljøvurdering / Screening

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget 101-5 - Skipper Park og Kommuneplantillæg nr. 13 er der foretaget en screening i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. **På baggrund heraf er det Ærø Kommunes vurdering, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget i henhold til lovens § 4, stk. 2.**

I Bekendtgørelse om godkendelse af Listevirksomhed er forlystelsesparker liste 2 virksomheder, og dermed godkendelsespligtige. I Miljøministeriets Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 7 2006: "Støj fra forlystelsesparker" fremgår det, at en forlystelsespark almindeligvis betragtes som godkendelsespligtigt, når den har mere end 5 kørende, mekaniske forlystelser. Kommuneplantillægget og Lokalplanen gør det muligt at etablere en aktivitetspark. Det er ikke muligt at etablere kørende mekaniske forlystelser inden for lokalplanområdet. Det er derfor kommunens vurdering, at der ikke er tale om en godkendelsespligtig forlystelsespark. Støj fra legende børn på legepladser, ved skoler mv. kan almindeligvis ikke reguleres. Men da området, skal drives som en virksomhed, har lokalplanen bestemmelser om den maksimale støjbelastning i skel.

Screening for miljøvurdering blev sammen med klagevejledning offentliggjort i forbindelse med den første høring af forslag til Lokalplan 101-5 Skipper Park og Kommuneplantillæg nr. 13. Da der er tale om en mindre justering i det område, der er omfattet af lokalplanen og kommuneplantillægget er der ikke udarbejdet en ny screening for miljøvurdering i forbindelse med den anden høring. Beslutningen om ikke at udarbejde en ny screening for miljøvurdering kan – for så vidt angår retlige spørgsmål – påklages til Planklagenævnet, jf. Planlovens (LBK nr. 1529 af 23/11/2015) § 58, stk. 1, nr. 4. Øvrige spørgsmål kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. En eventuel klage skal modtages af Planklagenævnet senest 4 uger fra offentliggørelsen.

Klagen skal sendes digitalt gennem klageportalen, som du finder på [borger.dk](http://borger.dk) eller [virk.dk](http://virk.dk) – søg efter "klageportal".

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

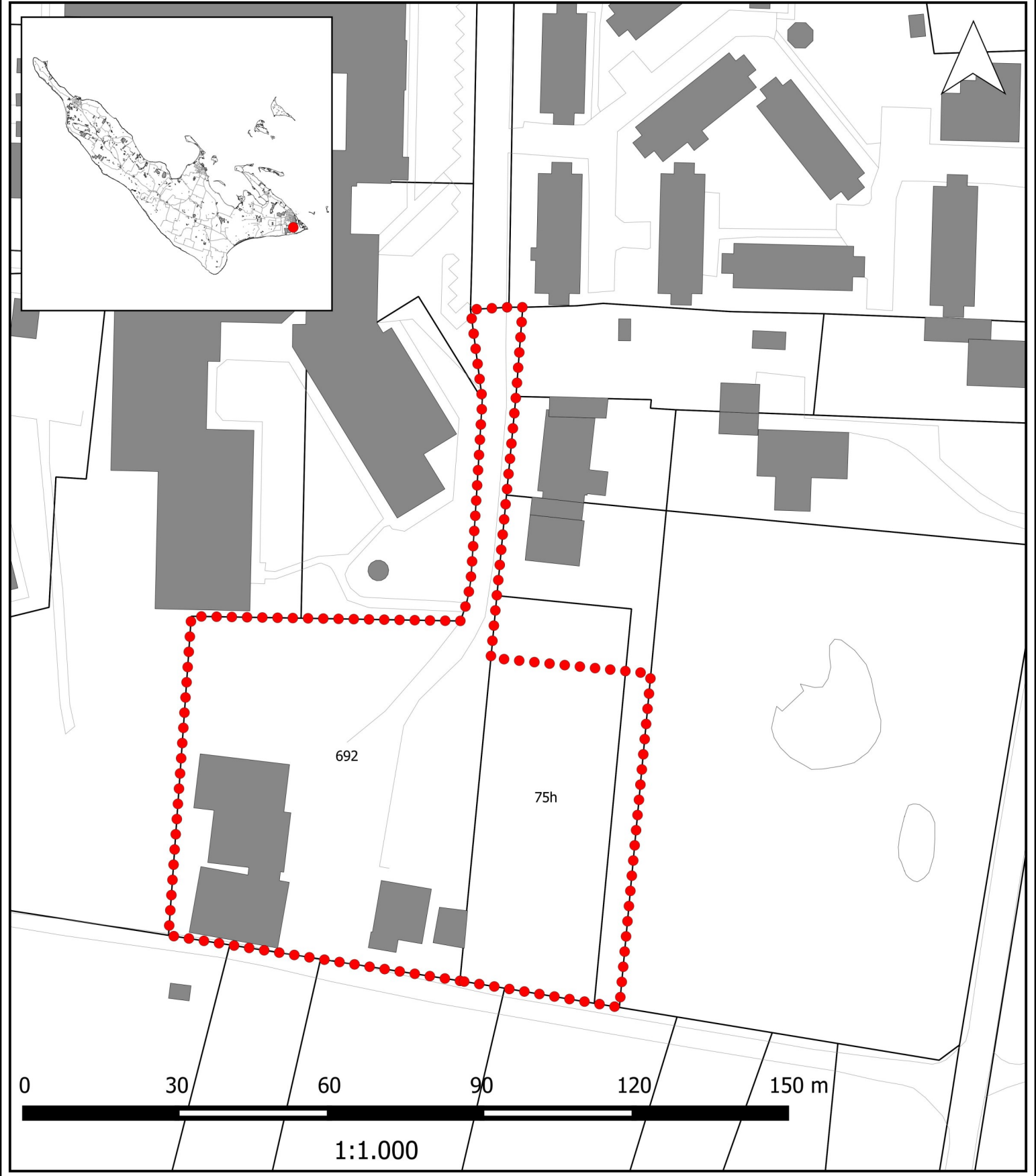
For flere oplysninger om gebyr, klageportal, tilbagebetaling af gebyr mv. se Planklagenævnets hjemmeside <http://naevneneshus.dk/planklagenaevnet>.

#### FRITAGELSE FOR AT KLAGE GENNEM KLAGEPORTALEN

Hvis du vil fritages fra at klage gennem miljøportalen, skal du sende en anmodning til Ærø Kommune på [post@aeroekommune.dk](mailto: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.



## Bilag 1 - Oversigt over lokalplanområdet

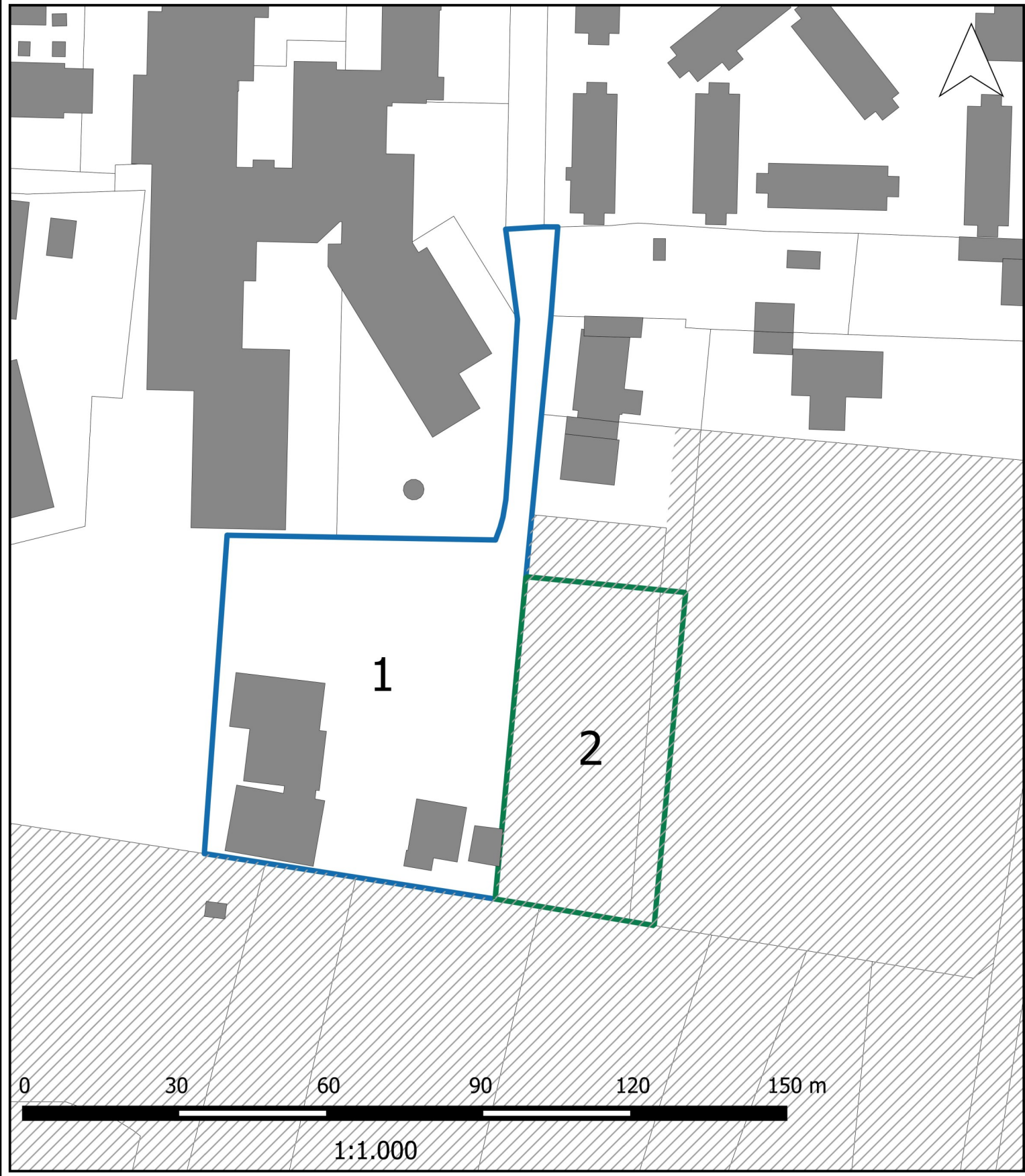
### Signaturforklaring

-  Afgrænsning af lokalplanområdet
-  Bygning
-  Matrikel

Dato: 04-09-2018







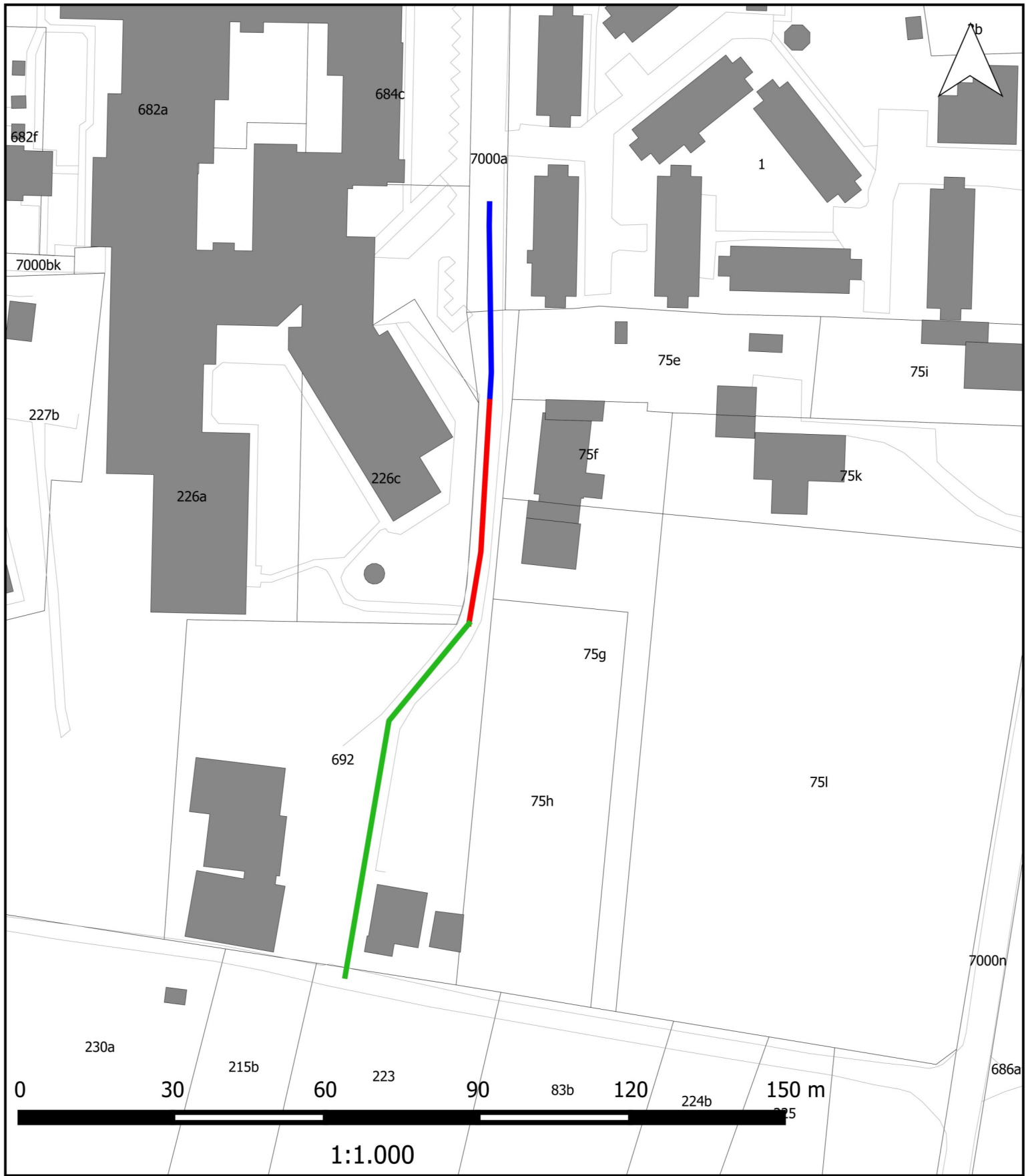
## Bilag 2 - Oversigt over delområder og strandbeskyttelseslinje

### Signaturforklaring

- BYGNING
- Delområde 1
- Delområde 2
- Omfattet af strandbeskyttelseslinje







Dato: 04-09-2018





### Bilag 3 - Gasværksvej

#### Signaturforklaring

-  Bygning
-  Offentlig vej
-  Lokalplangrænse
-  Privat fællesvej
-  Matrikelkort
-  Privat vej

Dato: 10-12-2018

