



Lokalplan 129

Udvidelse af Bagenkop Kro



LANGELAND
KOMMUNE

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 m. m.

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 de 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.

Langeland Kommune - Lokalplan nr. 129

Bagenkop Kro - Ferielejligheder

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens formål	
Baggrund	4
Eksisterende forhold	4
Lokalplanens indhold	4
Lokalplanens redegørelse	
Forhold til anden planlægning	5
Kommuneplan 2021-2033	5
Eksisterende lokalplan	5
Turistpolitiske overvejelser	5
Sommerhuslovens hotelbegreb	7
Kystnærhedszonen	7
Vejadgang mm.	7
Affald	8
Kloakforsyning	8
Vandforsyning	8
Klima	9
Zone	9
Støj	9
Eksisterende lokalplan	9
Spildevandsplan	9
Varmeforsyning	9
Støjforhold	10
Kulturmiljø / bevaringsværdige ejendomme	10
Kirker	10
Arkæologiske interesser	11
Jordforurening	11
Beskyttede naturtyper (§ 3 natur)	11
Natura 2000	11
Bilag IV-arter	12
Servitutter	12
Miljøvurdering	12
Lokalplanens retsvirkning	13
Lokalplanens bestemmelser	
Lokalplanens formål	14
Områders afgrænsning og zonestatus	14
Områdets anvendelse	14
Ophævelse af lokalplan	14
Veje, stier og parkeringsforhold	14
Bebyggelsens omfang og placering	15
Bebyggelsens ydre fremtræden	15
Skilte	16
Ubebyggede arealer	16
Tekniske anlæg og forsyninger	17
Grundejerforening	17
Lokalplanens retsvirkninger	17
Vedtagelsespåtegning	18
Kortbilag 1:	
Matrikelkort med lokalplanens afgrænsning	19
Kortbilag 2:	
Luftfoto med matrikelkort og afgrænsning	20
Kortbilag 3:	
Område med mulighed for opsætning af altaner	21
Kortbilag 4:	
Farveskala	22

Lokalplanens formål

Baggrund

Lokalplan 4.11 er i dag gældende for bebyggelsen kendt som "Sydlangelands Maritime Efterskole".

Lokalplan 4.11 var tænkt som planlægningsgrundlaget for etablering af en svømmesal m.m. i forbindelse med den daværende eksisterende efterskole samt at overføre dele af arealerne fra landzone til byzone.

Efterskolen lukkede i 2014, hvorved lokalplan 4.11 blev mindre relevant for den fremtidige udvikling af området. Alle arealerne, som indgår i lokalplan 4.11, er dog blevet overført til byzone.

I 2016 blev efterskolen købt af en lokal investorgruppe og indgår i dag som en del af værelsesudlejningen for Bagenkop Kro.

Ejerne af Bagenkop Kro ønsker at sikre den nuværende drift og den fremtidige udvikling af bygningerne og området. Som følge heraf ønskes plangrundlaget opdateret og det er i den forbindelse, at Kommunalbestyrelsen i Langeland Kommune har besluttet at udarbejde lokalplan 129 for området.



Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger centralt i Bagenkop og omfatter et areal på ca. 9.600 m².

Arealet er afgrænset af den offentlige vej, "Smallegade" mod syd, "Nordhavns-gade" mod vest, "Færgevej" mod nord og af det grønne område mod øst.

Området udgøres udover bygningsmassen primært af et græsbevokset fællesområde ud mod Nordhavns-gade.

Lokalplanens indhold

Bestemmelserne i nærværende lokalplan 129, fokuserer på at sikre den fremtidige udnyttelse af bygningerne til ferie- og fritidsformål. Bygningerne skal fortsat anvendes til værelsesudlejning for Bagenkop Kro. Men samtidig åbner lokalplanen op for en bred anvendelse for at fremtidssikre området.

Der lægges i lokalplanen vægt på, at dens bestemmelser opsætter nogle rammer for renovering, nybygning og ombygning, så bygningskomplekset også i fremtiden vil fremstå som en arkitektonisk helhed.



Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2021-2033

Lokalplanens omfang udgør en del af kommuneplanramme 11.O.4 (Færgevej - Bagenkop).

Anvendelse af området er fastlagt til områder til offentlige formål, skoleformål.

Nærværende lokalplan er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelsen for området, hvorfor der skal udarbejdes et kommuneplantillæg.



Selve Bagenkop Kro er omfattet af lokalplan 106. Driften af værelserne inden for lokalplan 129 vil ske fra Bagenkop Kro. Således er der en erhvervmæssig sammenhæng mellem de to lokalplaner (106 og 129).

Turistpolitiske overvejelser (Planloven)

Jf. planlovens § 5b, stk.1 nr. 4 skal der ved placering og udvidelse af ferie- og fritidsanlæg i kystnærhedszonen, udarbejdes turistpolitiske overvejelser som grundlag for den konkrete planlægning.



Lokalplan 129 er beliggende inden for kystnærhedszonen og i forhold til den overordnede turismepolitik - vurderes det, at en udvidelse af Bagenkop Kros kapacitet indgår som et underbyggende element i de turistpolitiske overvejelser i hele kommunen og derfor er dette beskrevet i det følgende.

Langeland Kommunes turistpolitiske overvejelser og beslutninger kommer til udtryk i en række dokumenter og konkrete sammenhænge.

Overliggeren findes i Langeland Kommunes Plan- og Udviklingsstrategi, hvor turisme er udpeget som et selvstændigt tema, og som et særskilt indsatsområde.

Strategiarbejdet er derfor også videreført i en lang række konkrete master- og udviklingsplaner for de enkelte delområder.

Indsatsen på turistområdet skal overordnet set bidrage til, at øge turismen så der samtidig opnås flere positive effekter for Langeland Kommune på en bredere front.

En positiv udvikling i turismen skal også være med til at øge interessen for bosætningen på Langeland, understøtte handel og erhverv, herunder udviklingen af flere rekreative tilbud, oplevelser m.m.

En styrkelse af turismen vil betyde en endnu større tiltrækning

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

af turister og besøgende, en stigning i forbruget, et øget udbud af kultur- og fritidsaktiviteter lokalt m.m. Aktiviteterne skal konkret komme både borgere og de besøgende til gode.

Langeland har allerede i dag mange gode og professionelt anlagte faciliteter og aktiviteter målrettet turisterne.

Visionen er, at Langeland har noget helt særligt at byde på for moderne mennesker, familier og fremtidens erhverv. Der er havet omkring, enestående natur- og kulturlandskaber, den fantastiske kulturarv, friluftslivet, kunsten, kulturen, arkitekturen og meget mere.

Vi forestiller os, Langeland som et sted, hvor turisme, fritidsliv, bosætning og erhverv blomstrer side om side i tæt sammenhæng med de naturskønne omgivelser, og alt det andet, som gør stedet til noget helt særligt.

Destinationen tiltrækker vidt forskellige målgrupper af turister over hele året. Turismen er i høj grad oplevelses- og tema-præget med stærk kobling til den stedbundne viden. Det handler især om naturen og det autentiske – set i sammenhæng med moderne menneskers behov for aktive og indholdsrige oplevelser.

Langelands stærke sider og udviklingspotentialer inden for turisme, herunder tematurisme og oplevelsesøkonomi ønskes styrket og udnyttet til gavn for en positiv udvikling. Langeland har mange kulturmiljøer - fra velbevarede landsbyer og hovedgårdslandskaber til de mange små intime kystkulturmiljøer. Langeland rummer fundamentalt set gode forudsætninger for en fortsat udbygning af turismen inden for dette område.

Antallet af besøgende er forholdsvis højt sammenholdt med de øvrige kommuner i regionen, og andelen af turister i sommerhuse og på campingpladser er i klart vækst – hvilket langt fra er tilfældet alle steder. Det betyder, at der er noget at bygge videre på, og yderligere tilbud om aktiviteter målrettet gæster og turister er ønsket.

Det forventede antal flere gæster og turister til Bagenkop Kro, vil samtidig medføre en afledt effekt i form af flere potentielle besøgende til de øvrige attraktioner på hele Langeland. Den langsigtede effekt vil være medvirkende til at øge Langelands attraktionsværdi generelt, ligesom de lokale vækst og beskæftigelsesmuligheder vil blive forbedret.

Sammenfattende ses det pågældende tiltag at være i harmoni med strategier, planer og andre aktiviteter på turismeområdet.



Sommerhuslovens hotelbegreb (jf. § 1, stk. 5)

Hotelvirksomhed, der opfylder sommerhuslovens hotelbegreb, kræver ikke en udlejningstilladelse efter sommerhusloven.

Afgørende for hotelbegrebets opfyldelse er, at der er tale om selvstændig erhvervsvirksomhed, der modtager overnattende gæster med mulighed for servering.

Det er således et krav, at hotellet rummer en reception samt særskilte serverings-faciliteter, hvor gæsterne har mulighed for at indtage mindst ét af dagens hovedmåltider, f.eks. morgenmad.

Serverings- og overnatningsfaciliteterne skal være placeret således, at afstanden mellem bygningerne ikke er større end, at hoteldriften kan anses som ét samlet anlæg.

Det vurderes at denne sammenhæng er opfyldt ved den nære beliggenhed til Bagenkop Kro som indeholder restauration samt reception.

Hvis der til hotellet er knyttet huse eller hytter, der udlejes for *mere end 5* nætter ad gangen, kræver udlejningen tilladelse efter sommerhusloven.

Hotellet skal dog, uanset om der er fritliggende hytter eller ikke, opfylde hotelbegrebet.



Kystnærhedszonen

Arealet er beliggende i den bynære del af kystnærhedszonen. I henhold til Planloven § 16 stk. 4 skal, der redegøres for den visuelle påvirkning af omgivelserne for områder, der planlægges for i kystnærhedszonen. Dette vil berøre nybyggeri i området.

Vejadgang, stiforhold og parkering

Vejadgang

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Færgevej og Smallegade.

For alle nye overkørsler gælder, at der skal søges om tilladelse inden etablering ved vejmyndigheden i Langeland Kommune.



Parkeringsforhold

Parkering skal tilpasses anvendelse af området:

- Hotellejligheder: 1,5 p-plads pr værelse

Parkeringen skal altid kunne ske på egen grund. I øvrigt skal der anlægges handicapparkeringspladser samt ladestandere ved større samlede p-pladsområder.

Affald

Nye ejendomme skal tilmeldes dagrenovationsordningen ved byggesagens afslutning.

Adgangsforhold og kapacitet på affaldsbeholderne skal overholde de gældende regulativer for Langeland Kommune. Vurdering af kapacitetsstørrelse foretages af Langeland Forsyning A/S.

Affaldssorteringen skal være i overensstemmelse med den gældende affaldssorteringsordning for Langeland Kommune.

For erhverv er bestemmelserne i Langeland Kommunes regulativ for erhvervsaffald gældende, for borgere og grundejere skal Langeland Kommunes regulativ for husholdningsaffald følges.

Kloakforsyning

Området er fælleskloakeret, men er i spildevandsplanen udlagt til separatkloakering efter 2026.

Det anbefales derfor, at kloaksystemet ved opførelse af ny bebyggelse, om- og tilbygninger separeres på egen grund hen til skel, i det systemet herved er forberedt til den kommende separering.

Der henvises til Langeland Kommunes gældende spildevandsplan.

Vandforsyning og grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er omfattet af Langeland Kommunes Vandforsyningsplan 2011-2023. Dertil forsynes lokalplanområdet med almen vandforsyning fra Langeland Forsyning. Området berører ikke indvindingsplaner for vandværker eller områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Det vurderes derfor, at arealanvendelsen ikke medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Med henblik på at beskytte grundvandet m.v. henstiller kommunen til, at der ikke anvendes kemiske ukrudtsmidler og lignende til vedligeholdelse af ubebyggede arealer.

Klima

Lokalplanen fastlægger ikke egentlige retningslinjer for udførelse af klimatilpasning.

Området er beliggende i en området med risiko for oversvømmelse fra havet ved en 100 års hændelse i år 2050.

Ved ny opførelse eller nybyggeri skal der konkret vurderes hvilke klimasikringstiltag, der skal fortages iht. [Kommuneplan 2021 retningslinjer i afsnit 7.2.](#)

Zonestatus

Området er beliggende i byzone og denne status opretholdes.

Vejtrafikstøj

Der ligger ikke større veje op til lokalplanområdet.

Virksomhedsstøj

Det vurderes ud fra typen af virksomheder i området og placeringen af eksisterende boliger i nærheden, at virksomhederne i nærhed til lokalplanområdet ikke vil give støjbidrag over de vejledende støjgrænser indenfor lokalplanens område.

Eksisterende lokalplan

Området er i dag omfattet af lokalplan 4.11. Ved vedtagelse af lokalplan 129 ophæves bestemmelser i lokalplan 4.11 for området. Lokalplan 4.11 opretholdes for den resterende del som ikke er indeholdt i lokalplan 129.

Spildevandsplan

Området er omfattet af godkendt spildevandsplan for Langeland Kommune 2018 til 2025.

Området skal jf. Langeland Kommunes spildevandsplan spildevandskloakeres efter 2026.

Varmeforsyning

Området ligger inden for område med kollektiv varmforsyning.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Støjforhold

Lokalplanens område er omfattet af retningslinjer for støjudbredelse.

Skemaet herunder redegør for de støjgrænser, som gælder inden for de forskellige anvendelser.

Enheder angives i Leq dB(A), som er det gennemsnitlige, korrigerede støjniveau i dB(A) som funktion af tidsrum og områdetype	mandag-fredag kl. 7-18 lørdag kl. 7-14	mandag-fredag kl. 18-22 lørdag kl. 14-22 søn- og helligdage 7-22	alle dage kl. 22-7	maks værdi kl. 22-7
1. Erhvervs og industriområder	70	70	70	
2. Erhvervs og industriområder med forbud mod generende virksomhed, herunder til administration og facadeerhverv	60	60	60	
3. Områder for blandet bolig og erhverv, centerområde, herunder også hoteller, kursusjendomme og lystbådehavn	55	45	40	55 dB(A)
4. Etageboliger	50	45	40	55 dB(A)
5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse, herunder også daginstitutioner, skoler og kirkelige formål	45	40	35	50 dB(A)
6. Sommerhusområder og offentligt tilgængelige, rekreative områder og særlige naturområder herunder også campingpladser og ferielejligheder	40	35	35	50 dB(A)



Kulturmiljø / bevaringsværdige ejendomme

Der er ikke bygninger inden for lokalplanens område, der er registreret som bevaringsværdige.

Området er delvist omfattet af et kystkulturmiljøområde. I henhold til [retningslinje 8.3.6 i kommuneplan 2021](#) skal der i de særligt bevaringsværdige kystkulturmiljøer, i byzonen ved fornyet planlægning tillægges de kulturhistoriske interesser høj prioritet.

Kirker

Jf. lov om naturbeskyttelse, §19, lov nr. 884 af 18. august



2004, har kirker automatisk en beskyttelseszone med mindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelses-zonen.

Området ligger inden for de 300 m kirkebeskyttelseslinje til Bagenkop Kirke, som beskytter mod, at der opføres bebyggelse over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken.

Jf. Kommuneplan 2021 er der udpeget en mere udstrakt beskyttelse af de udsigter til kirkerne, som stadig er åbne.

Et mindre stykke af lokalplanens områder er beliggende i denne udsigtszone fra Bagenkop Kirke. Det drejer sig om den nordligste del af bygningen, som ligger ud mod Færgevej og Nordhavnsvej.

Arkæologiske interesser

Området omhandler den eksisterende Sydlangelands Maritime Efterskole.

Såfremt der under evt. bygge- og anlægsarbejder findes for-tidsminder, som er omfattet af Museumslovens § 27 (lov nr. 473 af 7. juni 2001) skal arbejdet standses og Langeland Mu-seum orienteres.

Jordforurening

Region Syddanmark forestår registreringer af jordforurening. Der er på matriklen en mindre kortlagt forurening vidensniveau 1 (V1).

Beskyttede naturtyper (§ 3 Natur)

Der er ikke arealer med beskyttede naturtyper indenfor projekt-området.

Det kræver derfor ikke dispensation fra Naturbeskyttelses-lovens § 3 om generelt beskyttede naturtyper.

Natura 2000

Lokalplanområdet er beliggende i Bagenkop by udenfor Natura 2000 områder. Der er Fuglebeskyttelsesområde, Habitatområde og Ramsarområde tæt på lokalplanområdet.

Da lokalplanen kun indebærer at udnytte eksisterende bygninger til anden anvendelse og da lokalplanområdet er placeret udenfor Natura 2000-netværket, så er det vurderet, at lokalplanen ikke vil betyde påvirkning af Natura 2000 områder eller udpegningsgrundlag herfor. Natura 2000 områder eller deres

udpegningsgrundlag vil derfor ikke blive skadet som følge af lokalplanen.

Bilag IV-arter

Der påvirkes ikke egnede levesteder for Bilag IV-arter. Det er derfor vurderingen, at Bilag IV-arter ikke kan blive skadet af lokalplanen.

Servitutter

Ejere og bygherrer skal selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder.

Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. drejer sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, har Langeland Kommune screenet lokalplan 129 for de miljømæssige forhold.

Det er vurderet, at planen ikke vil medføre væsentlige indvirkninger på miljøet, og Kommunalbestyrelsen har vurderet, at der ikke skal foretages en egentlig miljøvurdering af lokalplan 129.

Screeningen foreligger i et selvstændigt notat og kan ses og udleveres ved henvendelse til afdelingen for Teknik og Miljø, Fredensvej 1, 5900 Rudkøbing eller email: teknikogmiljoe@langelandkommune.dk.

Er der ønske om at klage over afgørelsen, skal klagen indsendes til Planklagenævnet via Klageportalen, inden klagefristen udløber. Klagefristen er fire uger og regnes fra datoen for den offentlige afgørelse.

Planklagenævnet påbegynder først behandlingen af en klage, når gebyret er modtaget. Gebyr for indbringelse af klager er fastsat til 900 kr. for privatpersoner og 1800 kr. for organisationer og virksomheder.

En klage bliver afvist, hvis klagefristen ikke er overholdt, hvis klageren ikke er klageberettiget, eller hvis klagen vedrører spørgsmål, som ikke kan påklages til Planklagenævnet.

Planklagenævnets afgørelser er endelige og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Planklagenævnets afgørelser kan indbringes for domstolene senest seks måneder efter, at nævnets afgørelse er truffet.

For yderligere information: <http://naevneneshus.dk/planklagenaevnet>.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter planlovens § 17 stk. 1 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

De midlertidige retsvirkninger gælder fra den 07.01.2022 og indtil den endeligt vedtagne plan er offentliggjort, dog højst indtil den 07.01.2023.

Lokalplanens retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv en pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med planen, fortrænges af planen, jf. planlovens § 18.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggerloven.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Med hjemmel i lov om planlægning bekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er:

At ændre området til anden anvendelse end skole.

2. Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1 Området afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter en del af matrikelnummer 18n, Bagenkop by, Magleby.

2.2 Området er beliggende i byzone og forbliver i byzonen.

3. Områdets anvendelse

3.1 Kro, hotellejligheder, restauration, konferencecenter, skole, institutioner, pleje formål, idræt, sport og faciliteter i tilknytning alle de nævnte hertil samt parkering. Liberalt erhverv, der passer naturligt ind i området.

4. Ophævelse af lokalplan

4.1 Lokalplan nr. 4.11 ophæves for området indeholdt i lokalplan 129 ved den offentlige bekendtgørelse af vedtagelsen af lokalplanen.

5. Veje, stier og parkering

Vejadgang

5.1 Adgang til skal ske via eksisterende overkørsler.

5.2 For alle nye overkørsler gælder, at der skal søges om tilladelse inden etablering ved vejmyndigheden i Langeland Kommune.

Parkeringsforhold

5.3 Parkering skal tilpasses den enkelte anvendelse af området:





Der skal anlægges 1,5 p-plads pr lejlighed/hotelværelse.

5.4 Parkeringen skal altid kunne ske på egen grund. I øvrigt skal der anlægges handicapparkeringspladser samt ladestandere ved større samlede p-pladsområder.

5.5 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Færgevej og Smallegade.



6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Ny bebyggelse må opføres i en maksimal højde af 8,5 m og i højst 2 etager.

6.2 Bebyggelsesprocenten fastsættes til max. 40% af lokal planens samlede areal.



7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Facader skal fremstå med murede facader, blank mur eller som pudset, filtset eller vandskuret mur i lyse farver eller jordfarver. Se farveskala på kortbilag 4.

Mindre bygningsdele samt sekundære bygninger kan fremstå i andre materialer.

7.2 Tage skal udføres med 0° til 40° taghældning. Tagbeklædning skal udføres med enten vingetegl, betontagsten, eternit eller tagpap med listedækning.

Eksisterende tagdækning kan beholdes, renoveres eller udskiftes med samme materiale som nuværende.

Der er mulighed for at isætte tagvinduer og kviste, så der kommer naturligt dagslys ind i bygningerne.



7.3 Der skal holdes 2,5 m afstand til vejskel og 5 m til nabo-skel.

7.4 Eksisterende og nye altaner skal have en udformning og ydre fremtræden, hvor der opnås sammenhæng med den eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanens område. Altaner kan opføres som angivet på kortbilag 3.

7.5 Ny bebyggelse skal have en udformning og ydre fremtræden, hvor der opnås sammenhæng med den eksisterende bebyggelse inden for lokalplanens område.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

- 7.6 Sokkelhøjde for fremtidig byggeri skal til en hver tid vurderes konkret i forhold til den aktuelle klimapåvirkning/ oversvømmelsesrisikoen og nyeste viden.
- 7.7 Området er beliggende i en område med risiko for oversvømmelse. Ved nybyggeri, skal der udarbejdes en risikovurdering af det konkrete byggeri for oversvømmelse.

Det er grundejers eget ansvar, at opføre tilstrækkelig klimasikring.



Skilte

- 7.8 Skilte og reklamer må kun opsættes med Langeland Kommunes godkendelse og skal tilpasses bygningernes størrelse og arkitektur.

Skilte må ikke udføres som lysskilte med indvendig belysning, men kan belyses af diskret placerede spotlamper.

Facadeskilte må ikke få karakter af facadebeklædning.

Udhængsskilte må ikke udføres med et areal, der overstiger 0,5 m², og fremspringet fra facaden må ikke være større end 1 m. Skiltets underkant skal være hævet mindst 2,2 m over terræn.



8. Ubebyggede arealer.

- 8.1 Hegn i skel eller mellem brugsarealer skal udføres som levende hegn.
- 8.2 Eksisterende hegn og adskillelse mellem ferielejlighederne kan beholdes, renoveres eller udskiftes med samme materiale som nuværende.
- 8.3 På ejendommens ubebyggede areal, samt vej- og parkeringsarealer må der ikke oplagres både, uindregistrerede campingvogne og andre uindregistrerede køretøjer.
- 8.4 Terrænreguleringer på mere end +/- 0,50 m må kun foretages med kommunens tilladelse.



9. Tekniske anlæg og forsyninger

- 9.1 Alle ledninger skal føres i jord.
- 9.2 Varmeforsyning
Området kan tilsluttes kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme.
- 9.3 Belysning på veje og stier
Belysning af veje og stier skal være afskærmet, så den generer omkringboende mindst muligt. Ny belysning i området skal fremstå som en helhedsløsning og belysningsplan skal godkendes af Langeland Kommune.
- 9.4 Tekniske installationer som elskabe, renovationsstativer m.m. skal placeres, udformes og afskærmes, så de synes mindst muligt.
- 9.5 Der kan opsættes solfangere og solceller på tagkonstruktionen, der følger tagets hældning. Solfangere og solceller må ikke være udført i reflekterende materiale.
- 9.6 Der må ikke opsættes parabler, antenner mv.

10. Grundejerforening

- 10.1 Der oprettes ikke grundejerforening.

11. Lokalplanens retsvirkninger

- 11.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen kan ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 11.2 Kommunalbestyrelsen kan efter planlovens § 19 dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen.

Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- 11.3 En dispensation forudsætter forudgående orientering efter planlovens § 20 stk. 1, medmindre den efter kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning, ifølge § 20 stk. 2.

11.4 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med en lokalplanen, fortrænges af planen.

13. Vedtagelsespåtegninger

Forslag til lokalplan 129 er på mødet den 13. december 2021 af Kommunalbestyrelsen i Langeland Kommune vedtaget til offentliggørelse fra den 7. januar 2022 til den 4. marts 2022.



Tonni Hansen
borgmester



Janni Hansen
kommunaldirektør

Kommunalbestyrelsen i Langeland Kommune har den 25. april 2022, vedtaget Lokalplan 129 endeligt.



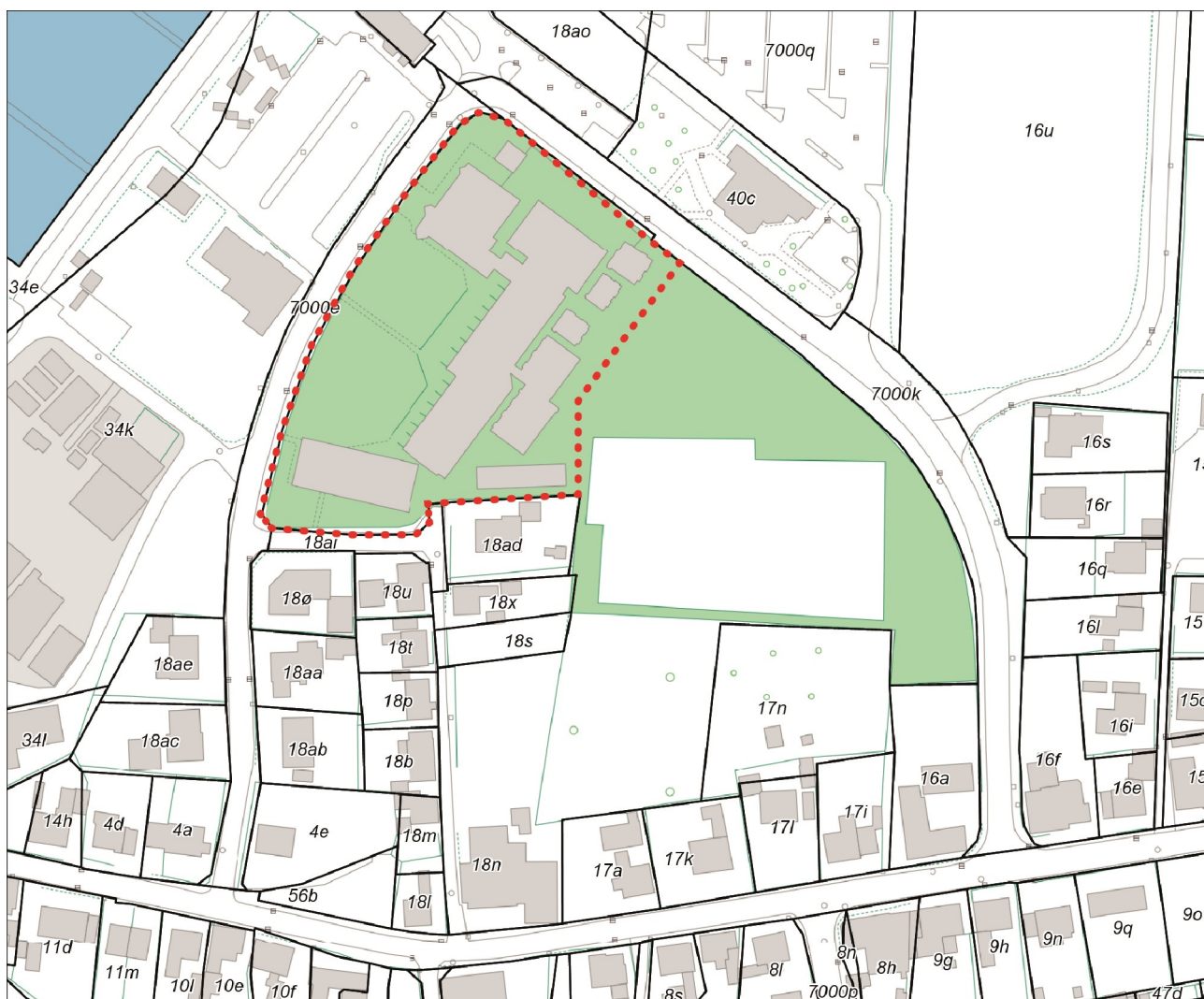
Tonni Hansen
borgmester





Janni Hansen
kommunaldirektør

Kortbilag 1

Matrikelkort med lokalplanens afgrænsning



Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrænsning
-  Matrikeler

Kortbilag 2

Luftfoto med matrikelkort og afgrænsning



Signaturforklaring




-  Lokalplanafgrænsning
-  Matrikel

Kortbilag 3

Område med mulighed for opsætning af altaner



Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrensning
-  Område med mulighed for opsætning af altaner
-  Matrikeler

Kortbilag 4

Jordfarveskala

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter

I den lille, blå ring ses farver til de udvendige bygnings sider.

I den store røde ring ses farver til bygnings detaljer.



FRA
ANVISNINGER til Bygningsbevaring
DEN KLASSISKE PIGMENT-FARVESKALA



