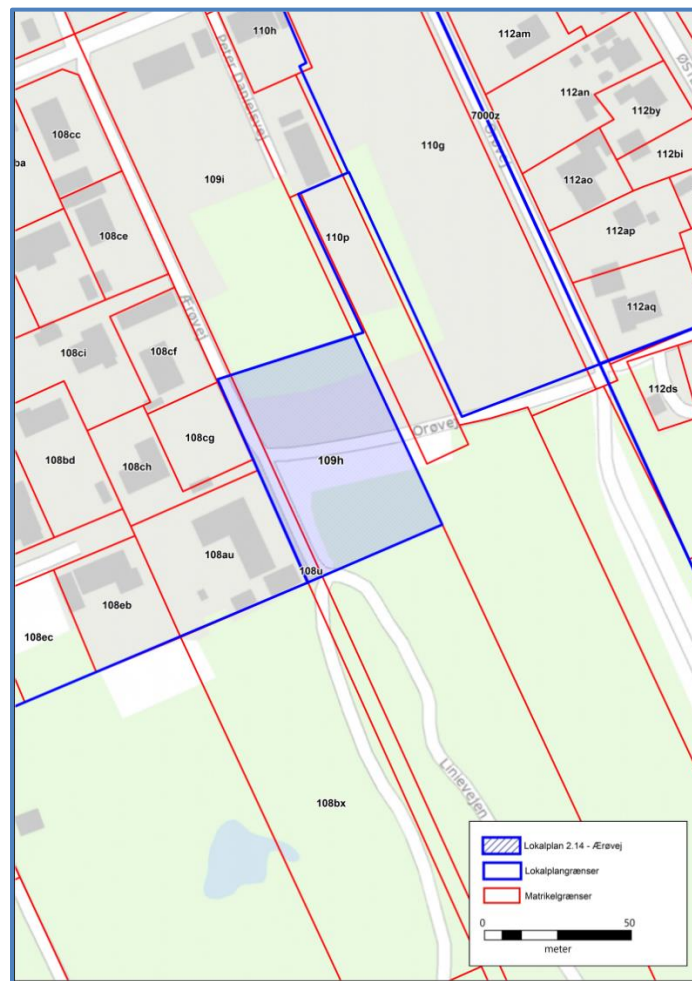


LÆSØ KOMMUNE



Lokalplan nr. 2.14 Ærøvej 9, Østerby Havn

Lokalplanens indhold

I en lokalplan fastlægger kommunalbestyrelsen bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

Lokalplanen består af:

Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Planbestemmelserne, der er de bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse.

Bilag, der i sammenhæng med bestemmelserne viser afgrænsningen af området og den fremtidige disponering af arealet.

Hvornår laves der lokalplan?

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

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

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan, offentliggøres det i op til 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut,

vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages planen endeligt.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endelige lokalplan

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den i avisen, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

Kommuneplan

Lokalplanen er i overensstemmelse med gældende kommuneplanrammer.

Offentlighedsperiode

Denne lokalplan har været i offentlig høring i perioden 04.07.2018 – 01.08.2018.

Der er ikke indkommet bemærkninger til planforslaget.

REDEGØRELSE	4
Baggrund for lokalplanen	4
Eksisterende forhold	4
Lokalplanens indhold	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning 4	
Kystnærhedszonen	4
Kommuneplan	4
Zonestatus	4
Spildevand	4
Varme	4
Vand	4
Naturbeskyttelse	4
Miljø	5
Støj	5
Miljøvurdering	5
Tilladelser fra andre myndigheder	6
BESTEMMELSER	6
§ 1 Formål	6
§ 2 Område og zonestatus	6
§ 3 Anvendelse	7
§ 4 Udstykning	8
§ 5 Byggetilladelse	8
§ 6 Veje og parkering	8
§ 7 Bebyggelsesregulerende bestemmelser 8	
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	9
§ 9 Forsyningsforhold	9
§ 10 Ubebyggede arealer	9
§ 11 Servitutter	9
§ 12 Ændringer af tidligere planlægning	9
§ 13 Retsvirkninger	9
§ 14 Midlertidige retsvirkninger	10
§ 15 Vedtagelser	10
Bilag 1 - Miljøscreening	11
Bilag 2 - Lokalplanområde	17

Redegørelse

Baggrund for lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet for at sikre grundlaget for områdets anvendelse til boligformål.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Områderne er i kommuneplantillæg nr. 2 udlagt til boligområde.

Lokalplanområdet er vist på vedlagte kortbilag – bilag 2.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen beskriver områdets fremtidige anvendelse til beboelse, herunder virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder. Beboelse kan være i form af helårs-, ferie- eller fritidsbeboelse mv..

Flexboligordningen kan anvendes på boliger, der har været helårsbolig i mindst fem år, så længe dette ikke hindrer, at boligen fortsat kan benyttes til helårsbeboelse.

Samtidig fastsætter lokalplanen bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kystnærhedszonen

Området ligger i planlovens kystnære del af byzonen.

Kommuneplan

I Kommuneplantillæg nr. 2 ligger lokalplanområdet ved rammeområdet 2-B4, der er udlagt til boligområde.

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Spildevand

Ny bebyggelse skal tilsluttes offentligt spildevandsanlæg.

Varme

Ejendomme kan opvarmes med individuel opvarmning.

Vand

Lokalplanområdet ligger uden for område med særlige drikkevandsinteresser og uden for indvindingsopland. Lokalplanområdet forsynes med offentlig vandforsyning.

Naturbeskyttelse

Lokalplanområdet er på den sydligste del af ejendommen registreret og beskyttet som hede.

Ejendommen er ikke omfattet af bygge- og beskyttelseslinjer efter naturbeskyttelseslovens

§ 15-19, dvs. strandbeskyttelses-, sø- og å-beskyttelseslinjer.

Dele af lokalplanområdet er omfattet af skovbeskyttelse efter Naturbeskyttelseslovens § 17.

Miljø

Forurennet jord

I lokalplanområdet er del af ejendommen registreret på vidensniveau 1 efter jordforureningsloven:

109h Vidensniveau 1

Læsø Kommune har ikke kendskab til, at der i området er foregået aktiviteter, der har kunnet medføre jordforurening, udover på det allerede registrerede areal.

I tilfælde af, at der under bygge-, anlægs- eller jordarbejde træffes forurening på grunden, skal arbejdet standses og kommunen underrettes.

Støj

Nyt byggeri skal udformes, således at de vejledende såvel indendørs som udendørs støjbestemmelser overholdes.

For at mindske evt. nabogener vil Læsø Kommune anvende Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støjbelastning af omgivelserne. Disse grænseværdier gælder både inden for lokalplanens område og i forhold til de omkringliggende områder. Der kan dog forekomme støjgener og vibrationer i forbindelse med anlægsarbejder.

Miljøvurdering

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) skal der udarbejdes miljøvurdering, når der i medfør af planloven tilvejebringes lokalplaner.

Efter miljøvurderingslovens skal der udarbejdes miljøvurdering, hvis planen omfatter anlæg mv., som fremgår af lovens bilag 1 og 2, eller hvis planen kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Hvis planen omhandler mindre områder på lokalt plan, skal der efter lovens kun gennemføres en miljøvurdering, hvis planen må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet, på grundlag af en screening efter de brede kriterier i lovens.

Læsø Kommune har foretaget en screening af lokalplanens miljøpåvirkninger (jf. bilag 1). Lokalplanen er alene vurderet at have få indvirkninger på miljøet, der hverken enkeltvis eller samlet vurderes at medføre en væsentlig indvirkning på miljøet.

Læsø Kommune har derfor besluttet, at der ikke udarbejdes en miljøvurdering af planen. Dette er begrundet med:

- at planen ikke omfatter anlægsprojekter, der er nævnt i lovens bilag 1 og 2,
- at planen ikke berører internationale beskyttelsesområder,
- at planen omfatter et mindre geografisk område på lokalt plan, og
- at planen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Afgørelsen af, at der ikke udarbejdes miljøvurdering, kan påklages til Miljø- og

Fødevarerklagenævnet inden 4 uger fra offentliggørelsen af afgørelsen, der sker samtidig med offentliggørelse af lokalplanforslaget.

Tilladelser fra andre myndigheder

Der skal indhentes dispensation fra Naturbeskyttelsesloven § 3 (beskyttet natur) for at realisere lokalplanen. I henhold til det forpligtende samarbejde er Frederikshavn Kommune myndighed på området.

Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser og kortbilag er umiddelbart bindende for borgerne. I henhold til planloven fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§1 Formål:

Lokalplanens formål er:

- At det af lokalplanen omfattede område kan anvendes til beboelse, herunder at der kan drives virksomhed, som almindeligvis kan udføres i disse områder.

§2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedlagte kortbilag og omfatter følgende ejendomme – alle beliggende Den vestlige Del, Hals:

Dele af matriklerne
108u og 109h

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1 Boligområderne

Områderne må anvendes til beboelse. Der henvises til vedlagte kortbilag – bilag 2.

3.1.1 For området til beboelse gælder:

3.1.1.1 På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én- eller flerfamiliehuse. Garager, carporte, udhuse og andre småhuse må alene etableres i tilknytning til allerede opført beboelse.

3.1.1.2. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan erhvervsvirksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af

at virksomheden drives af den, der beboer den pågældende ejendom

at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykninger må kun finde sted med minimum grundstørrelse på 700 m².

§ 5 Byggetilladelse

5.1 Inden bebyggelse påbegyndes, skal byggetilladelse være indhentet hos bygningsmyndigheden.

§ 6 Veje og parkering

6.1 Den primære vejadgang til området sker fra Østerby Havnegade.

6.2 Indkørsler skal anlægges i en bredde af minimum 4 meter.

6.3 Ved nybyggeri skal der anlægges mindst 2 P-pladser på hver ejendom til beboelse. Kommunalbestyrelsen tager stilling til behovet for P-pladser til øvrige bebyggelser i hvert enkelt tilfælde.

§ 7 Bebyggelsesregulerende bestemmelser

7.1 For områderne til beboelse gælder:

7.1.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel til beboelse må ikke overstige 25.

7.1.2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

7.1.3 Hovedbebyggelsen må ikke opføres med et bebygget areal mindre end 90 m².

7.1.4 Niveauplaner fastsættes af teknisk forvaltning i forbindelse med byggesag.

7.1.5 Nybyggeri skal leve op til bygningsreglementets krav til helårsbeboelse.

§ 8 Bebyggelsers ydre fremtræden

Skiltning og reklamering

8.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Facader

8.2 Ydervægge skal opføres som grundmur eller med træbeklædning.

8.3 Lodrette udvendige bygningsflader, sokler, døre og vinduesrammer skal fremtræde i farver inden for jordfarveskalaen eller hvid eller sort eller disse farvers blanding. Dog kan enkelte mindre bygningsdele gives anden farve. Sådanne farver skal i hvert tilfælde godkendes af Læsø Kommune. Til mindre dele af facaderne kan indgå overflader i zink eller stål.

8.4. Tage må ikke fremstilles i blanke eller reflekterende materialer. Dette gælder dog ikke for solceller og solfangere. Ovenlysvinduer er tilladt.

Tage

8.5 Tage kan udføres med hældning på maksimalt 48°.

§ 9 Forsyningsforhold

9.1 Alle forsyningsledninger skal føres i jord.

9.2 Bebyggelsen tilsluttes alment vand- og spildevandsnet.

9.3 Der er tvungen renovation via kommunens affaldsordning.

§ 10 Ubebyggede arealer

10.1 Ændringer i terrænet i forhold til eksisterende landskabsformer må principielt ikke foretages.

10.2 Kommunalbestyrelsen kan, hvor særlige forhold taler herfor, tillade mindre terrænreguleringer, der i udformning følger eksisterende landskabsformer.

10.3 Ubebyggede arealer skal gives et ordentligt og ryddeligt udseende, ligesom der ikke må finde oplag sted.

Hegn i skel må ikke opsættes med større højde end 180 cm.

§11 Servitutter

11.1 Private servitutter eller andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med denne lokalplans bestemmelser, fortrænges af denne plan.

§12 Ændringer af tidligere planlægning

Ingen.

§13 Retsvirkninger

13.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og

offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, i følge Planlovens § 18 kun udstykses, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

13.2 Lokalplanen offentliggøres på kommunens hjemmeside samt på plansystem.dk

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

13.4 Kommunalbestyrelsen kan i Planlovens § 19 meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved ny lokalplan.

§14 Midlertidige retsvirkninger

14.1 Indtil lokalplanforslaget 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 lov om planlægning § 17 stk. 1 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse eller ændring af anvendelsen. Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

14.2 Når fristen for fremsættelse af indsigelser er udløbet, kan der eventuelt efter lov om planlægning § 17 stk. 2 opnås tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

14.3 Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplanforslagets offentliggørelse, og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort. Dog ikke længere end et år fra tidspunktet for offentliggørelse af forslaget.

§15 Vedtagelser

15.1 Kommunalbestyrelsen har den 29. oktober 2018 vedtaget foranstående lokalplan.

Karsten Nielsen
Borgmester

/

John Andersen
Teknisk chef

Bilag 1 - Miljøscreening

Miljøparameter	Negativ indvirkning	Neutral indvirkning	Positiv indvirkning	Ikke relevant	Bemærkninger
Befolkning og sundhed					
Støjpåvirkning		X			Der forventes ingen støjmæssige problemer, idet anvendelsen bliver beboelse.
Sundhedstilstand		X			
Svage grupper (f.eks. handicappede)		X			
Friluftsliv/rekreative interesser		X			.
Begrænsninger og gener over for befolkningen		X			
Biologisk mangfoldighed					
Dyreliv		X			
Planteliv		X			
Sjældne, udryddelsestruede eller fredede dyr, planter eller naturtyper				X	Der er ikke kendskab til sjældne, truede eller fredede dyr og planter i området.
Nærliggende internationalt naturbeskyttelses- og fuglebeskyttelsesområder		X			Ramsar-område, EF-Habitatområde samt EF-fuglebeskyttelsesområde.
Habitat-områder		X			Ingen.
Spredningskorridorer, barrierer		X			Ingen.
Naturbeskyttelse, jf. §3		X			Hede i dele af matrikel 108u og 109h.
Grønne områder		X			

Skovrejsning/skovnedlæggelse		X			Den sydlige del af lokalplanområdet er udlagt med skovrejsning uønsket. Lokalplanen vurderes ikke at påvirke dette.
Fredning				X	Området er ikke omfattet af fredning.
Landskab og jordbund					
Landskabelig værdi, æstetiske ændringer		X			
Geologiske særpræg		X			
Jordforurening				X	Der er registreret jordforurening, som nævnt i lokalplanens afsnit om miljø - forurenet jord. I tilfælde af at der i anlægningsfasen træffes forurening på en grund, skal arbejdet standses og kommunen underrettes.
Risiko for forurening		X			
Jordhåndtering/flytning		X			
Vand					
Overfladevand, udledning til vandløb, vådområder eller hav		X			
Udledning af spildevand		X			

Grundvandsforhold, nedsivning, øget indvinding		X			Arealet ligger uden for områder med særlige drikkevands-interesser og uden for indvindingsoplande.
Risiko for forurening af grundvandsressourcen		X			
Luft					
Luftforurening (støv, lugt o.a. emissioner)		X			
Emissioner fra trafik til området		X			
Støj					
Støj, under anlæg, under driften	X				Der kan forekomme støj i forbindelse med nybyggeri.
Vibrationer	X				Der kan forekomme vibrationer i forbindelse med nybyggeri.
Trafik					
Trafikafvikling/belastning		X			Der forventes ikke øget trafikbelastning i lokalplanområdet.
Støj		X			Se under "befolkning og sundhed"
Energiforbrug		X			
Sikkerhed		X			
Risiko for ulykker		X			
Klimatiske forhold					
Eventuel påvirkning af klima		X			
Kulturarv					
Kulturhistoriske værdier		X			Der er ikke registreret kulturhistoriske værdier i området.

Arkitektoniske værdier		X			
Arkæologiske værdier		X			Ingen.
Fredede / bevaringsværdige bygninger		X			Ingen.
Ressourcer og affald					
Arealforbrug		X			
Energiforbrug, anlæg og drift		X			

Vandforbrug		X			Udnyttelsen af boligområdet vil medføre et øget vandforbrug til drift. Merforbruget vurderes dog ikke at have væsentlig miljømæssig betydning.
Produkter, materialer, råstoffer, fornybar		X			
Kemikalier, miljøfremmede stoffer		X			
Affald, genanvendelse		X			
Sikkerhed					
Kriminalitet		X			
Brand, eksplosion, giftpåvirkning		X			
Socioøkonomiske effekter					
Påvirkning af sociale forhold		X			
Påvirkning af erhvervsliv		X			

Bilag 2 – Kort

