

LÆSØ KOMMUNE



Illustration af boligbebyggelse set fra vandet

Lokalplan nr. 3.12

Boligområde ved Vesterø Havnegade 8

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 udstyknings eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

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 mindst 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.

Kommuneplantillæg

Lokalplanen er *ikke* i overensstemmelse med de gældende kommuneplanrammer. Derfor ændres de eksisterende kommuneplanrammer i et tillæg til kommuneplanen. Tillægget offentliggøres samtidig med lokalplanen og med samme indsigelsesfrist.

Offentlighedsperiode

Læsø Kommunalbestyrelse har på sit møde den 19. maj 2008 godkendt lokalplan 3.12.

REDEGØRELSE	4
Baggrund for lokalplanen	4
Eksisterende forhold	4
Lokalplanens indhold	5
Lokalplanens forhold til anden planlægning	5
Regionplan	5
Kommuneplan	6
Zonestatus	6
Spildevand	6
Varme	6
Vand	6
Naturbeskyttelse	6
Miljø	6
Støj	6
Miljøvurdering	6
Tilladelser fra andre myndigheder	7
BESTEMMELSER	7
§ 1 Formål	7
§ 2 Område og zonestatus	7
§ 3 Anvendelse	7
§ 4 Udstykning	7
§ 5 Byggetilladelse	7
§ 6 Veje og parkering	7
§ 7 Bebyggelsesregulerende bestemmelser	7
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	8
§ 9 Forsyningsforhold	8
§ 10 Ubebyggede arealer	8
§ 11 Grundejerforening	8
§ 12 Servitutter	9
§ 13 Retsvirkninger	9
§ 14 Vedtagelser	9
KOMMUNEPLANTILLÆG	10
Bilag 1 - Miljøscreening	11
Bilag 2 - Matrikelkort med byggefelt	16
Bilag 3 - Beliggenhedsplan	17
Bilag 4 – Landskabsnit	18
Bilag 5 - Visualiseringer	19
Bilag 6 – Visualiseringer	20

Redegørelse

Baggrund for lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske om at forme et nyt boligområde på et grundstykke hvorpå en eksisterende tømmerhandel i dag er etableret.

Tømmerhandelen tænkes udflyttet til en ny placering, og grund med bebyggelse er solgt til udviklingsselskabet KC-Ejendomme.

Lokalplanen har til hensigt at muliggøre realiseringen af udlægget til boligbebyggelse som

skitseret af udviklingsselskabet.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i byzone og er i kommuneplanen udlagt til centerformål, boligbebyggelse og offentligt formål.

Lokalplanområdet omfatter en del af ejendommene matr. nre. 180r og 180s Vesterø by, Vesterø, beliggende Vesterø Havnegade 8.



Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse af ca. 24 boliger som tæt-lav bebyggelse.

Området har primær vejadgang fra Vesterø Havnegade

Forhold til anden planlægning

Regionplan

Området er udlagt som byområde i Nordjyllands Amts regionplan 2005

Retningslinierne for Regionplan 2005 er som et landsplandirektiv gældende indtil en ny planstrategi og kommuneplan for Læsø Kommune vedtages.

Byområdet fra Vesterø havn og langs Vesterø Havnegade er afgrænset som værdifuldt kulturmiljø i Regionplan 2005 udsprunget af sin historiske funktion som havneby og færgeby med skibsbyggeri.

Den eksisterende tømmerhandel er i dag et stort

bygningsvolumen, der ligger foran strandbeskyttelseslinien, og det er hensigten, med den ny boligbebyggelse, at skabe en harmonisk bebyggelse, der i større grad tilpasser sig dels den eksisterende bymæssige karakter, men også den umiddelbare tilknytning til klitlandskabet mod havet.

På den baggrund vurderes lokalplanen at være i overensstemmelse med regionplanen.

Kystnærhedszonen

Området ligger ikke i planlovens kystnærhedszone, men i den kystnære del af byzonen.

Det er kommunens vurdering, at lokalplanens muligheder for nyt byggeri ikke vil forringe oplevelsen af kystlandskabet fra de omkringliggende områder.

Den samlede landskabelige påvirkning af det nye byggeri vurderes derfor ikke at være af væsentlig betydning.



Kommuneplan

I Kommuneplan 2001 ligger lokalplanområdet i rammeområde 3 C1, der er udlagt til centerformål, boligbebyggelse og offentligt formål.

Da lokalplanens bestemmelser om bebyggelsesprocent og taghældning ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, er lokalplanen ledsaget af et kommuneplantillæg (bagest).

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Spildevand

Ny bebyggelse skal tilsluttes offentligt spildevandsanlæg.

Varme

Ejendommene kan opvarmes med bl.a. el eller olie.

Vand

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

Naturbeskyttelse

Lokalplanområdet grænser mod kystsiden umiddelbart op til arealer, der er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3 - kommunen er myndighed. Projektets byggeri og anlægsarbejde forventes ikke at berøre § 3 området.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af bygge- og beskyttelseslinier efter naturbeskyttelseslovens § 15-19, dvs. strandbeskyttelses-, sø- og å-beskyttelses-, skovbygge-, kirkebeskyttelse eller fortidsmindebeskyttelseslinie.

Miljø

Forurenede jord

Lokalplanområdet er ikke registreret efter jordforureningsloven på vidensniveau 1 eller 2, og

Læsø Kommune har ikke kendskab til, at der i området er foregået aktiviteter, der har kunnet medføre jordforurening.

I tilfælde af at der i anlægsfasen træffes forurening på grunden, skal arbejdet standses og kommunen underrettes.

Støj

Der forventes ingen støjmæssige problemer mellem den planlagte arealanvendelse og omgivelserne.

Der kan dog forekomme støjgener og vibrationer i forbindelse med anlægsarbejdet.

Miljøvurdering

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der udarbejdes miljøvurdering, når der i medfør af planloven tilvejebringes lokalplaner.

Efter miljøvurderingslovens § 3, stk. 1 skal der udarbejdes miljøvurdering, hvis planen omfatter anlæg mv., som fremgår af lovens bilag 3 og 4, og hvis planen kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Hvis planen omhandler mindre områder på lokalt plan, skal der efter lovens § 3 stk. 2 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 bilag 2.

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 3 og 4,
- 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 Naturklagenævnet inden 4 uger fra offentliggørelsen af afgørelsen, der sker samtidig med offentliggørelse af lokalplanforslaget.

Tilladelser fra andre myndigheder

Det er ikke nødvendigt med tilladelser fra andre myndigheder for at realisere lokalplanen.

Bestemmelser

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

§1 Formål:

Lokalplanens formål er:

- At muliggøre nedrivningen af den eksisterende erhvervsbebyggelse for at tilvejebringe en anvendelse af området til boligbebyggelse
- At fastlægge de fysiske rammer for bebyggelsen

§2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 2 og omfatter en del af ejendommene matr. nre. 180r og 180s Vesterø By, Vesterø på ca. 7950 m².

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone

§ 3 Anvendelse

3.1 Området må anvendes til centerformål, boligbebyggelse og offentligt formål.

§ 4 Udstykning

4.1 Ejendommen kan udstykkes eller opdeles i overensstemmelse med de angivne ca. 24 boligenheder i henhold til beliggenhedsplanen, kortbilag 3.

§ 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 Vesterø Havnegade.

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

6.3 Parkeringspladsernes beliggenhed skal i princippet placeres som vist på kortbilag 3. Som udgangspunkt skal der etableres 1 P-plads pr. 50 m² bruttoetageareal. Den præcise parkeringsnorm fastlægges i forbindelse med byggesagen.

§ 7 Bebyggelsesregulerende bestemmelser:

7.1 Området må kun anvendes til byggeri af helårsboliger beregnet til én familie.

7.2 Inden for lokalplanområdet må der ikke opstilles skurvogne, uindregistrerede campingvogne og lignende.

7.3 Bebyggelse skal holdes mindst 2,5 meter fra skel imod anden grund og vejskel. Terrasser, redskabsskure og andre sekundære bygninger er undtaget.

7.4 Boligetageareal, ekskl. carport, garage og udhus må ikke være mindre end 90 m².

7.5 Bebyggelsesprocenten for den samlede ejendom må ikke overstige 30.

7.6 Bygninger kan opføres i flere planer. Intet punkt af bygningens tagflade må overstige 8,5 meter. Mindre overskridelser af højden kan tillades for mindre bygningsdele, f. eks. skorstene og lign.

7.7 Niveauplaner fastsættes af teknisk forvaltning i forbindelse med byggesagen.

7.8 Bebyggelse skal i princippet opføres i henhold til beliggenhedsplan, kortbilag 3.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.

Facader

8.1 Lodrette udvendige bygningsflader, sokler, døre og vinduesrammer skal fremtræde i farver indenfor jordfarveskalaen eller hvid eller sort eller disse farvers blanding.

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

Tage

8.3 Tage skal fremstå som symmetriske ligebenede saddeltage med taghældning

§ 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 De i planen definerede friarealer/fællesarealer anvendes til fælles fri-, opholds- og legeareal for områdets beboere, der har fri adgang til arealet. Arealerne må ikke bebygges og skal til enhver tid fremstå i naturlig stand.

10.4 Området må ikke benyttes til nogen former for motorkørsel, bortset fra på udlagte og anlagte veje.

10.5 Beplantning og indretning af ubebyggede arealer skal ske så der opnås en god helhedsvirkning i samspil med bebyggelsen og til sikring af omgivelsernes samspil.

§ 11 Grundejerforening:

11.1 Der skal etableres en grundejerforening for området, senest når 2/3 af grundene er solgt.

11.2 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Læsø Kommune.

§12 Servitutter

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

§13 Retsvirkninger

13.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, i følge Planlovens § 18 kun udstykes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

13.2 Lokalplanen tinglyses på de ejendomme, der er omfattet af planen.

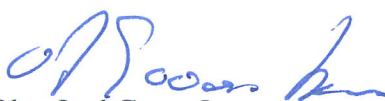
13.3 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

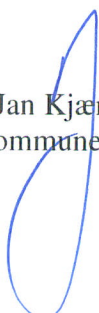
13.4 Kommunalbestyrelsen kan i Planlovens §19 meddele dispensation fra lokalplanens be-

stemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved ny lokalplan.

§14 Vedtagelser

14.1 Kommunalbestyrelsen har den 19. maj 2008 vedtaget foranstående lokalplan 3.12.


Olav Juul Gaarn Larsen
Borgmester

/ 
Jan Kjærgaard
Kommuneingeniør

Tillæg til Læsø Kommuneplan

Eksisterende rammebestemmelser:

I kommuneplanen er arealet udlagt som byzoneareal.

Nye rammebestemmelser:

Med dette kommuneplantillæg ændres rammebestemmelsen til følgende ordlyd:

Bebyggelsesprocenten må for lokalplanområdet, dele af ejendommene matr. nre. 108r og 108s Vesterø by, Vesterø, ikke overstige 30%.

Bygninger kan opføres i flere planer.

Intet punkt af bygningens tagflade må overstige 8,5 meter. Mindre overskridelser af højden kan tillades for mindre bygningsdele, f. eks. skorstene og lign.

Tage skal udføres med hældning samt som ligebenede saddeltage

Den enkelte boligs bruttoetageareal skal ekskl. carport være min. 90 m²

Kommunalbestyrelsen har på mødet den 19. maj 2008 vedtaget foranstående kommuneplantillæg.


Olav Juul Gaarn Larsen
Borgmester

/
Jan Kjærgaard
Kommuneingeniør



Bilag 1 - Miljøscreening

Miljøparameter	Negativ indvirkning	Neutral indvirkning	Positiv indvirkning	Ikke relevant	Bemærkninger
Befolkning og sundhed					
Støjpåvirkning		X			Der forventes ingen støjmæssige problemer mellem den nye anvendelse som boligområde og omgivelserne, der mod nord, øst og syd er den eks. by, og mod vest, som er stranden. Den nye anvendelse af området vil formentligt medføre en mindre stigning i trafikken. Støjmæssigt vurderes ændringen at være uden betydning, og det forventes, at de gældende grænseværdier for trafikstøj og virksomhedsstøj kan overholdes uden problemer.
Sundhedstilstand		X			
Svage grupper (f.eks. handicappede)				X	
Friluftsliv/rekreative interesser			X		Realisering af lokalplanen vil tilføre Læsø nye bomuligheder.
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			Ingen.
Habitat-områder		X			Ingen.
Spredningskorridorer, barrierer		X			Projektet har ikke indflydelse på forbindelseslinien.

Naturbeskyttelse, jf. §3		X			Området grænser mod kystsiden, vest, umiddelbart op til arealer, der er beskyttet naturtype. Projektets byggeri og anlægsarbejde berører ikke det nærliggende § 3 område.
Grønne områder				X	
Skovrejsning/skovnedlæggelse				X	
Fredning				X	Området er ikke omfattet af fredning.
Landskab og jordbund					
Landskabelig værdi, æstetiske ændringer		X			Ændringer i udnyttelsen af området vil tilføre dette en øget æstetisk værdi. Dette set i relation til, at området i dag domineres af store bygninger til erhvervsformål.
Geologiske særpræg		X			
Jordforurening				X	Der er ikke registreret jordforurening. I tilfælde af at der i anlægningsfasen træffes forurening på grunden, 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			

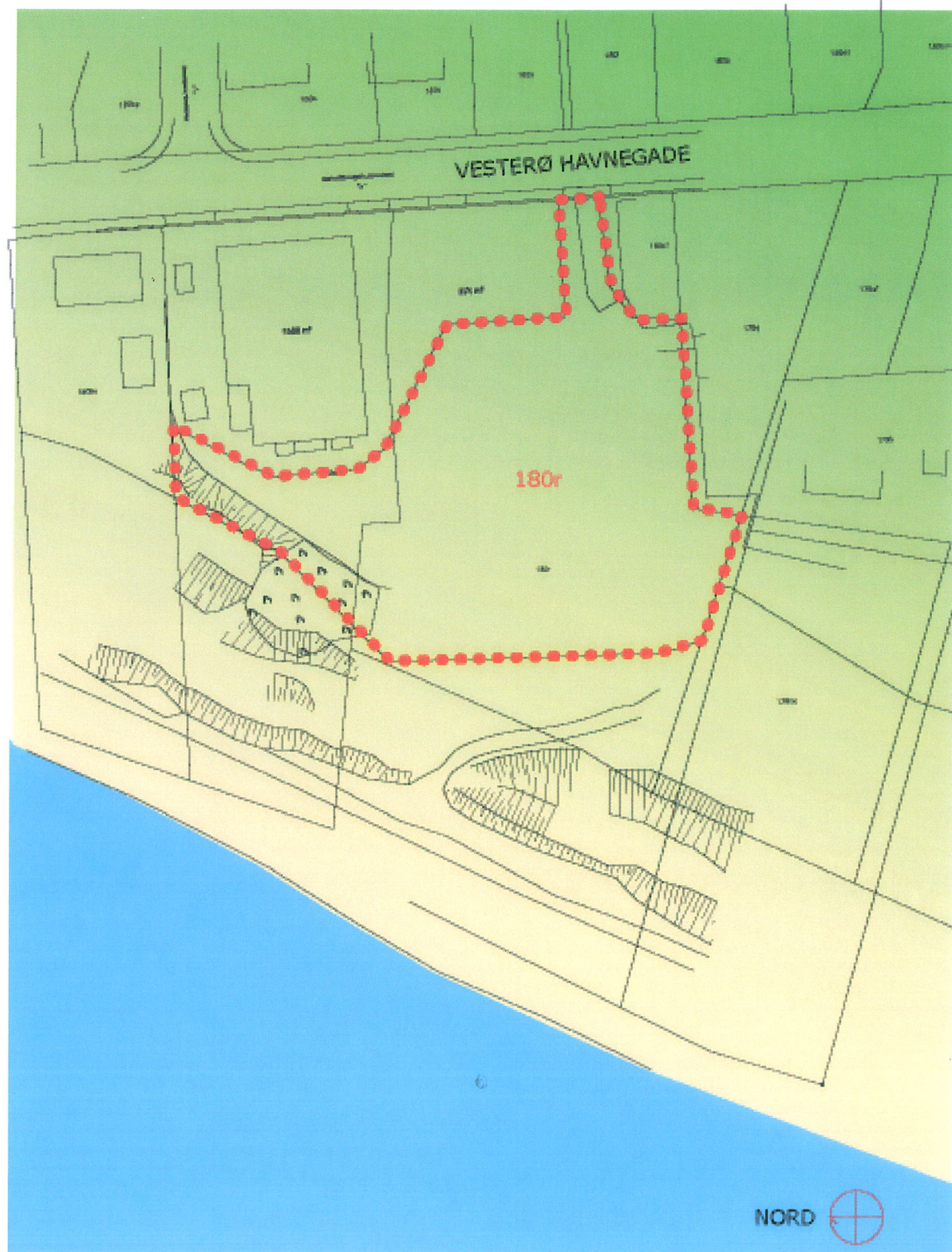
Grundvandsforhold, nedsivning, øget indvinding		X			Arealet ligger uden for områder med særlige drikkevands-interesser og uden for indvindingsoplande.
Risiko for forurening af grundvandsressourcen		X			
Luft					
Luftforurening (støv, lugt o.a. emissioner)		X			
Emissioner fra trafik til området		X			
Støj					
Støj, under anlæg, under driften	X				Der kan forekomme støj i forbindelse med anlægsarbejdet.
Vibrationer	X				Der kan forekomme vibrationer i forbindelse med anlægsarbejde.
Trafik					
Trafikafvikling/belastning		X			Vesterø Havnegade er færdselsåren fra havnen, hvor der i sær i sommerhalvåret er periodisk trafikbelastning i forbindelse med færgeafgange. Boligområdet forventes ikke at medføre nævneværdig mertrafik.
Støj		X			Se under "befolkning og sundhed"
Energiforbrug	X				Merforbruget i forbindelse med boligområdet vurderes ikke at have væsentlig miljømæssig betydning.
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		De nuværende bygningsanlæg vurderes til ikke at have arkitektoniske værdier.
Arkæologiske værdier		X		Ingen.
Fredede / bevaringsværdige bygninger		X		Ingen.
Ressourcer og affald				
Arealforbrug		X		Da der er tale om et meget begrænset arealudlæg, vurderes det ikke at have nogen betydning.
Energiforbrug, anlæg og drift		X		Udnyttelsen af boligområdet vil medføre et øget energiforbrug ved både anlæg og drift. Merforbruget vurderes dog ikke at have væsentlig miljømæssig betydning.

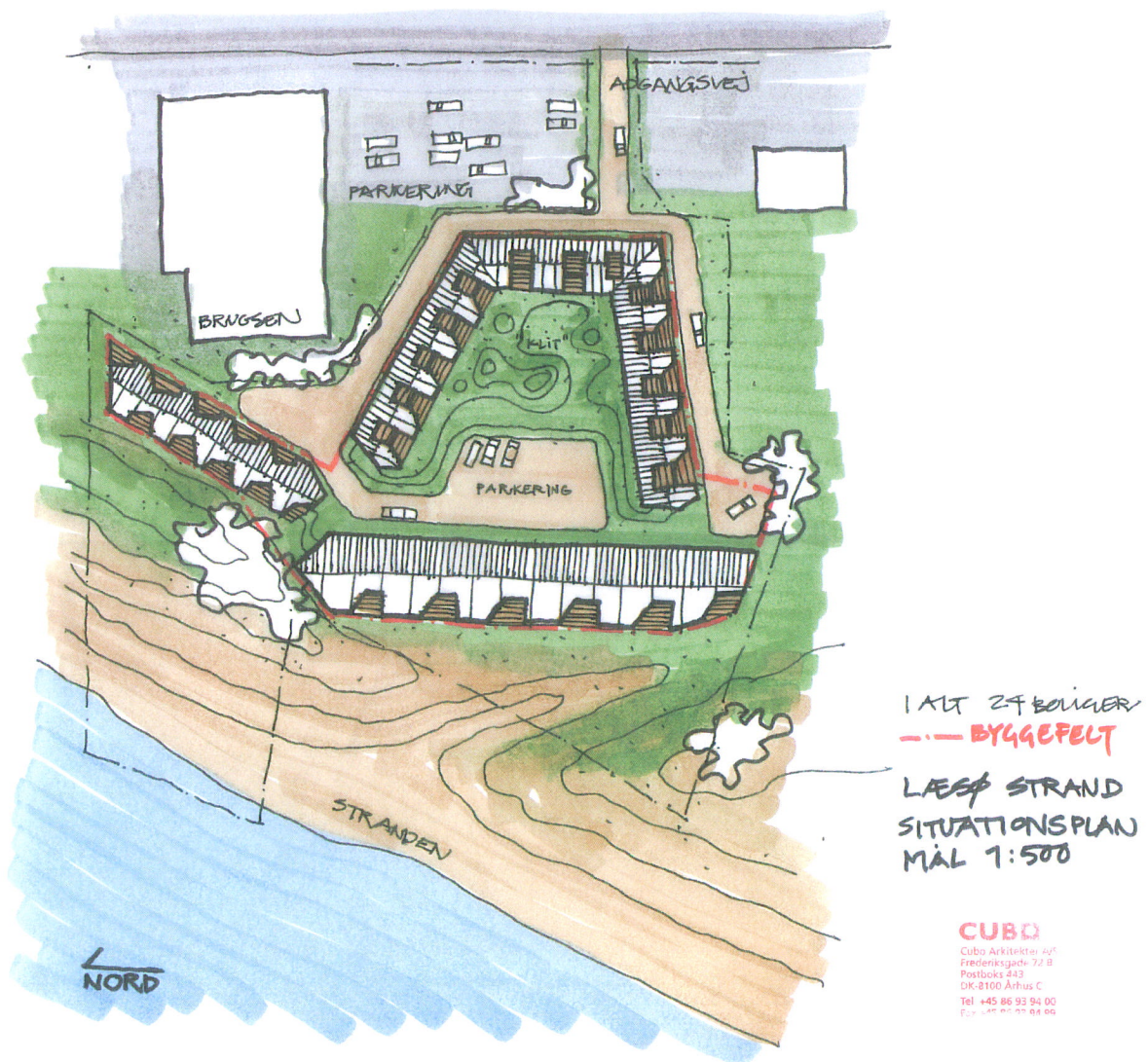
Vandforbrug		X			Udnyttelsen af boligområdet vil medføre et øget vandforbrug til drift. Merforbruget vurderes dog ikke at have væsentlig miljømæssig betydning.
Produkter, materialer, råstoffer, fornybar		X			
Kemikalier, miljøfremmede stoffer		X			
Affald, genanvendelse	X				Udnyttelsen af boligområdet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

Bilag 2. Matrikelkort med byggefelt

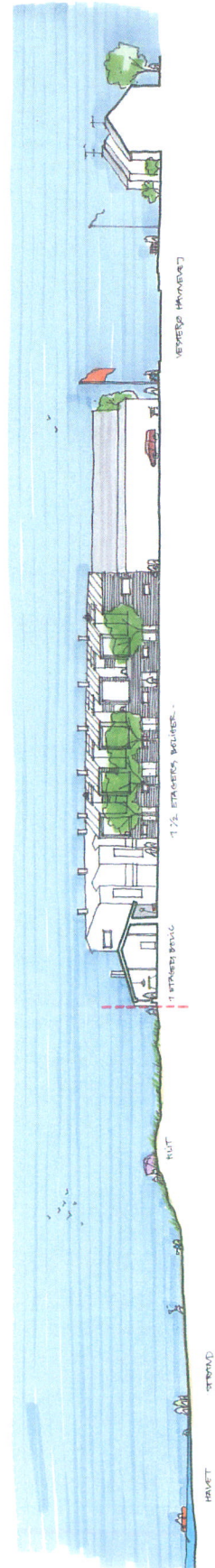
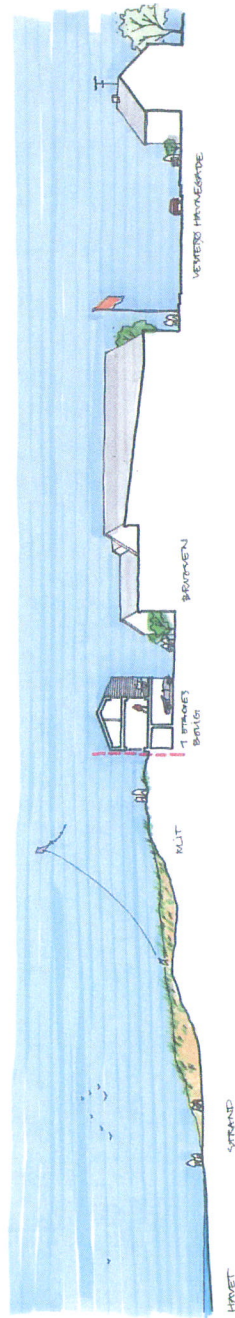
Mål 1:1000



Bilag 3 Beliggenhedsplan



Bilag 4 Landskabssnit



Bilag 5 Visualiseringer



Bilag 6 Visualiseringer

