

Læsø Kommune

Lokalplan 5.06

Lokalplan for matrikel 6 g, Østerby by, Hals

Østerbyvejen 79, Gl. Østerby

En af Læsøs tangtængede ejendomme



Indhold

Indledning, generelt om lokalplaner	3
Redegørelse	
Baggrund	4
Hvad er bevaringsværdi-SAVE ?	4
Formål	6
Lokalplanens forhold til anden planlægning	6
Miljøvurdering	6
Lokalplanens retsvirkninger	6
Dispensation fra lokalplanen	6
Tilladelser fra andre myndigheder	6
Vedligeholdelsesvejledning	6
Bestemmelser	7
§1 Formål	7
§2 Område	7
§3 Bestemmelser omkring fastholdelse og styrkelse af bevaringsværdierne	7
§3.1 Krav om tilladelser	7
§3.2 Tagmateriale	7
§3.2.1 Gavlene	8
§3.2.2 Sammenbygninger	8
§3.3 Skorstenspiber	9
§3.4 Udskud, bislag mv	9
§3.5 Ydervæggene	10
§3.6 Vinduer	10
§3.6.1 Yderdøre	10
§3.7 Udenomsarealer	10
§3.7.1 Varmepumper, solceller og lignende	10
§3.7.2 Skiltning	11
§3.8 Tilbygninger	11
§4 Retsvirkninger	11
Vedtagelse	11
Bilag	
<i>Bilag 1, SAVE-registrering og kort</i>	12
<i>Bilag 1A, luftfoto 2018 med matrikelkort</i>	13
<i>Bilag 2, omgivelser og synlighed</i>	14

I INDLEDNING, generelt om lokalplaner.

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.

Nærværende lokalplan er en temalokalplan, en bevarende lokalplan, som alene regulerer forhold omkring de bevaringsværdige bygninger med det formål at bevare tanghusene på Læsø efter en samlet strategi, der på bedst mulig måde sikrer den unikke byggeskik og de enkelte bygningers sammenhæng imellem tag og facader.

De bevarende lokalplaner for tanghusene på Læsø suppleres for den enkelte ejendom med en bevaringsdeklaration for matriklen, som sikrer åbenhed om tanghuset og tanghusets fremtræden i området samt sammenhænge med øvrige tanghuse for at skabe og fastholde et sammenhængende tanghusmiljø.

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 Kommunalbestyrelsen 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.

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

Lokalplanforslaget

Når Kommunalbestyrelsen 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 Kommunalbestyrelsen, 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 Kommunalbestyrelsen 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 tiltag 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 12-01-2021 til 10-02-2021.

Redegørelse

Baggrund:

Baggrunden for lokalplanen er Kommunalbestyrelsens og Slots- og Kulturstyrelsens ønske om, at tangtagene bevares og udvikles efter en samlet strategi, der på bedst mulig måde sikrer den unikke byggeskik og de enkelte bygningers sammenhæng imellem tag og facader.

Forskellige initiativer og grupper bestående af både lokale og folk fra fastlandet har i de seneste år lagt en stor indsats i arbejdet med at sikre tanggårdene. Det store arbejde er blevet hædret med den internationale Europa Nostra Pris i 2012, hvilket dels viser det store engagement fra lokale og ildsjæle og dels viser hvor unik Læsøs særlige bygningskultur er set i et internationalt perspektiv.

I mange år har der ikke været adgang til tang af den rette kvalitet, og tanghusene var i alvorligt forfald. Men der er i 2015 i tæt samarbejde med Slots- og Kulturstyrelsen samt P. Møller og hustru Chastine McKinney Møllers fonden igangsat et omfattende projekt for "Bevaring af tanghusene på Læsø" med stor økonomisk støtte fra disse, som også udgør styregruppen på projektet.

Projektet støttes endvidere af Augustinusfonden og Louis Hansenfonden, ligesom Realdania støtter formidlingsarbejdet. Der er oprettet et selskab Læsø Tangtage A/S som administrerer projektet, forestår planlægning, udbud og udførelse af restaureringsprojekterne samt fungerer som "tangbank" med indkøb og salg af tang til projekterne.



Foto fra tangbanken

Dette projekt er en væsentlig forudsætning for en fortsat bevaring og videreudvikling af øens særlige bygningskultur.

I forbindelse med forundersøgelserne er der i 2013 udført SAVE vurdering af alle (ikke fredede) bygninger, der var tangtækkede ved den seneste gennemgang i 1988, der blev udført for fredningsmyndighederne af Erik Ejnar Holms Tegnesteue. Desuden er udført vurderinger af de tangtækkede bygninger, der ikke var med i gennemgangen, men som i større eller mindre omfang har tangtag. Der er således foretaget SAVE vurderinger på i alt 96 bygninger fordelt på 40 ejendomme.

I forbindelse med gennemgangen i 2013 blev der konstateret i alt 36 bygninger, med oprindeligt "ægte" tangtag tilbage i større eller mindre udstrækning, nogle endog blot en gavl. I 2019 er antallet reduceret til 33 tanghuse med helt eller delvist oprindeligt tangtag.

Dertil to huse, hvor det oprindelige nedslidte tangtag er nedtaget og genoplagt på et hårdt undertag af enten tagpap eller eternit, i et ønske om at bevare tang på taget.

31 ejendomme rummer bygninger, der er vurderet som bevaringsværdige med SAVE værdi 1 – 4. Grundlaget for udpegningen er Slots- og Kulturstyrelsens SAVE vejledning. Ved vurderingen er der lagt særlig vægt på bevarede dele af tangtagene i kombination med de normale SAVE vurderingskriterier.

12 af disse tanghuse på Læsø er fredede efter bygningsfredningsloven. Museumsgårdens restaurering af tangtaget støttes bl.a. af Augustinusfonden og Slots- og Kulturstyrelsen. Kalines hus og Andrines hus er færdig-renoverede i 2012-14 forestået af hhv. Realdania og Slots- og Kulturstyrelsen. De resterende 9 fredede tanghuse bliver restaureret med Slots- og Kulturstyrelsens økonomiske støtte som en integreret del af "Bevaringsprojektet for de tængede huse". Uanset om et tanghus er fredet eller bevaringsværdigt udføres restaureringen på samme vilkår, efter samme metoder og med samme restaureringstilgang.

Bevaringsprojektets etape 1 og 2 har et budget på ca. 80 mio.kr., som forventeligt vil muliggøre restaurering af ca. 20 tanghuse med facade og nyt tangtag. Udvælgelsens af tanghusene til restaurering foretages af styregruppen under rådgivning fra Slots- og Kulturstyrelsen og baseres dels på bevaringsværdien af det enkelte tanghus, dels af den sammenhæng tanghusene indgår i for at genskabe sammenhængende tanghusmiljøer.

I Etape 1 (2016-2018) har man fokuseret genskabelse af tanghusmiljøet omkring Gl. Østerby, som stammer fra den fattige periode efter sandflugten, fra ca. 1750 og frem. Der arbejdes videre med dette i Etape 2 (2019-2022), samtidig med at projektet udvides med tanghusmiljøet omkring Bangsbo-Stoklund, hvor husene typisk stammer fra en tidligere og rigere periode fra ca. 1600 -1700 med mere sammenhængende og harmoniske bygninger. Tanghusenes byggestil, materialevalg og udførelse har varieret over tid, og afspejler meget direkte de levevilkår man har haft på Læsø siden 1600 tallet.

Hvad er bevaringsværdi?

Bevaringsværdi er et redskab til at passe på vores bygningskultur.

I mange kommuner har man - i større eller mindre omfang - registreret bygningers bevaringsværdi efter den såkaldte SAVE-metode.

SAVE er en sammenskrivning af "Survey of Architectural Values in the Environment" (= Kortlægning af arkitektoniske værdier i miljøet).

Metoden bygger på en vurdering af fem forskellige forhold ved en bygning:

- Arkitektonisk værdi
- Kulturhistorisk værdi
- Miljømæssig værdi
- Originalitet
- Tilstand

Hvert af disse forhold vurderes på en skala fra 1-9 og sammenfattes til en samlet bevaringsværdi for bygningen. Det er den værdi, der fremgår her på hjemmesiden.

Vurderingen af bevaringsværdien bygger på et helhedsindtryk af bygningens kvalitet og tilstand. Som hovedregel vil den arkitektoniske og den kulturhistoriske værdi dog veje tungest. Karaktererne 1-3 regnes for en høj værdi, 4-6 for middel værdi og 7-9 for lav værdi.

Bevaringsværdien hænger sammen med bygningens arkitektur og historie:

- Er bygningen et godt eksempel på periodens arkitektur eller på en særlig byggeskik?
- Er bygningstypen eller bygningsformen sjælden?
- Har bygningen dannet forbillede for andre bygninger?
- Står bygningen intakt?
- Er udskiftninger og ombygninger tilpasset bygningens udtryk?
- Er bygningen betydningsfuld i gadebilledet eller i landskabet?

Bygninger med den højeste **værdi 1** vil som oftest være fredede bygninger eller folkekirker. Særligt værdifulde bygninger kan dog godt have bevaringsværdi 1 uden at være fredede.

Bygningerne med **værdierne 2-4** er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags.

Bygninger med **bevaringsværdierne 5-6** er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren.

Bygninger med **bevaringsværdierne 7-9** er ofte bygninger uden arkitektonisk udtryk eller uden historisk betydning. Det kan også være bygninger, som er så ombyggede, eller som har så mange udskiftninger, at de har mistet deres oprindelighed.

Når der senere sker ændringer med bygningen, kan karaktererne ændre sig, og der bliver muligvis behov for at korrigere bevaringsværdien. En bygning kan ved en god tilbageføring eller renovering opnå en højere karakter end ved den oprindelige vurdering.

Bevaringsværdien siger naturligvis ikke noget om husets brugsværdi.

Formål

Formålet med udarbejdelse af lokalplanen er at regulere bygningernes ydre fremtræden samt at sikre at bevaringsværdierne i de tængede bygninger fastholdes og understøttes ved kommende istandsættelser eller udskiftning af såvel tag som bindingsværk, vinduer og døre, farvesætning, overfladebehandling mm.

Lokalplanens område

De tangtængede bygninger er geografisk spredt ud over øen. Se under "Bestemmelser" side 7 om den aktuelle ejendoms beliggenhed.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen beskriver de overordnede retningslinjer for bevaring samt fremtidig istandsættelse og vedligeholdelse af klimaskærmen på de berørte bygninger.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Lokalplanen omfatter udelukkende eksisterende bygninger og specifikt understøtning af disses bevaringsværdier. Lokalplanen er ikke i modstrid med Kommuneplan 2009-2021 eller andre lokalplaner, hvis indhold fortsat er gældende for de berørte bygninger.

Miljøvurdering

Lokalplanen omfatter udelukkende eksisterende bygninger og specifikt understøtning af disses bevaringsværdier. Lokalplanen tilsidesætter ikke andre planer

Læsø kommune har derfor besluttet, at en miljøscreening er irrelevant i denne forbindelse, og at der ikke udarbejdes en miljøvurdering af planen.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af planen, må der, jævnfør planlovens §18 ikke etableres forhold eller ske ændringer i strid med planens bestemmelser.

For forhold, der ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bestemmelser i byggeloven og planloven.

Lokalplanen indeholder ingen handlepligt, hvilket betyder, at den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil, og at lokalplanen ikke medfører krav om ændringer af eksisterende lovlige forhold.

Lokalplanens bestemmelser, med tilhørende kortbilag, udgør planens juridiske grundlag og tinglyses på de enkelte ejendomme, som er omfattet af planen.

Dispensation lokalplanen

Kommunalbestyrelsen kan, i tæt samråd med Slots- og Kulturstyrelsen, meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med formålet og principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Tilladelser fra andre myndigheder

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

Administrering af planen, specielt i forhold til bevaringsværdierne, sker af Kommunalbestyrelsen i tæt samråd med Slots- og Kulturstyrelsen.

Vejledning

Læsø Kommune har ladet udarbejde en generel Vedligeholdelsesvejledning for klimaskærmen omkring de tangtængede ejendomme, som er retningsgivende for bevaringen af disse.

2 Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser og kortbilag er umiddelbart gældende for borgerne. Planen tilsidesætter ikke gældende lokalplanlægning, men er et supplement til de lokalplaner, som er gældende for nogle af ejendommene.

Ansøgning om evt. byggetilladelse til småhuse skal til udtalelse i Slots- og Kulturstyrelsen for at sikre, at byggeriet ikke skæmmer oplevelsen af tanghuset.

I henhold til planloven fastsættes hermed følgende bestemmelser for de i § 2 nævnte bygninger

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er:

At regulere bygningernes ydre fremtræden samt at sikre, at bevaringsværdierne i de tængede bygninger fastholdes og understøttes ved kommende istandsættelser eller udskiftning af såvel tag som bindingsværk, vinduer og døre, farvesætning, overfladebehandling mm.

§ 2 Område

Den omfattede ejendom og bygninger fremgår af det efterfølgende, samt af vedlagte kortbilag.

- Matrikel nr 6g, Østerby, Hals, beliggende Østerbyvejen 79, Gl. Østerby, 9940 Læsø.
Bilag I, SAVE-registrering med Bilag Ia, kort

§ 3 Bestemmelser omkring fastholdelse og styrkelse af bevaringsværdierne

- 3.1 Bygninger, der er nævnt i §2 må ikke nedrives.
Alle udvendige ændringer og istandsættelsesarbejder, som medfører indgreb i konstruktioner eller bygningsdele, herunder ændringer af tag og facade eller tilbygning, kræver forudgående tilladelse fra Kommunalbestyrelsen, efter evt. høring ved Slots- og Kulturstyrelsen.

Almindelig vedligeholdelse, som kalkning og maling uden farveskift, kræver ikke tilladelse.

- 3.2 Tagmaterialet er tang (ålegræs), som oplægges traditionelt (tænges) med snoede og bundne vaskere nederst, løs tang øverst og mønning af græstørv.
Der etableres ikke undertag.

Der må ikke etableres kviste eller vinduer i selve tagfladerne.



Eksempel, tæng gavl

3.2.1 Gavlene tænges ligeledes traditionelt, typisk på indadhældende bræddebeklædning eller lægter. Der kan etableres luger eller små opsprossede vinduer nederst i gavltrekanterne.

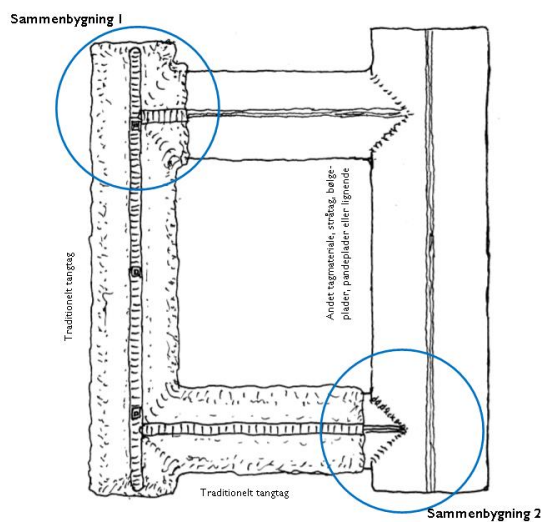


Eksempler

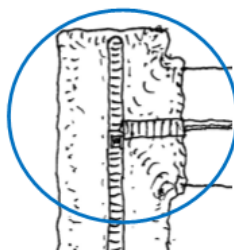


3.2.2 Sammenbygninger, ved tilbygninger med andre tagtyper på tilbyggede længer, udføres som udgangspunkt beskåret vinkelret på tagfod og mønning, og med overlæg midt i faget (mellem spærene). Der skal etableres fast undertag i det aktuelle fag under sammenbygningen.

Ud over de viste almindelige eksempler, findes andre typer med flugtende eller forskudte sammenbygninger. Disse skal behandles individuelt, så bevaringsværdierne sikres bedst muligt.



Sammenbygning 1



Forudsætninger for brug af løsningen:

Rygningshøjderne er stort set ens, eller tilbygningens rygningshøjde er lavere.

Tilbygningen kan være smallere eller en smule bredere, altså med lidt fladere taghældning.

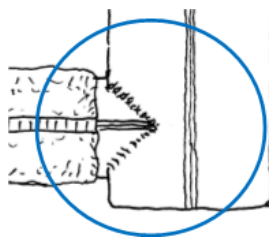
Tagkonstruktionen skal kunne bære (eller bringes til at bære) det tunge tangtag.

Sammenbygningen af tagmaterialerne skal ske midt over et fag.

Der skal etableres undertag under sammenbygningen.

Tængning af sammenbygningen skal ske efter, at tilbygningens tag er udført.

Sammenbygning 2



Forudsætninger for brug af løsningen:

Tilbygningens rygningshøjde er væsentlig højere end på den oprindelige bygning, eller

Tilbygningen er væsentlig bredere med lavere taghældning

Sammenbygningen af tagmaterialerne skal ske midt over et fag.

Der skal etableres undertag under sammenbygningen.

Tængning af sammenbygningen skal ske efter, at tilbygningens tag er udført.

3.3 Skorstenspiber

Skorstenspiber skal placeres i mønningen. Skorstenspiber skal opmures traditionelt med udkravning over mønningstørven, rod, skaft og gesimsudkravning øverst. Skorstenspiberne skal være tyndpudsede og hvide.

Overfladebehandling skal være hvid traditionel kalkning eller silikatmaling.



3.4 Bislag:

Nye simple bislag over indgangsdøre kan etableres, og skal udføres i tagpap.

3.5 Ydervæggene:

Bindingsværkkonstruktionerne skal fastholdes, hvor de eksisterer.

Hvor bindingsværket er fjernet, kan det reetableres. I givet fald udføres bindingsværket traditionelt sammentappet, med synlige stolper, samt eventuelt skråbånd og løsholte, hvor disse oprindeligt har været på bygningen. Opdelingen skal følge den oprindelige fagopdeling.

Tavlene udføres traditionelt murede eller klinede, med tyndpuds og hvid kalkning eller silikatmaling.

Bindingsværkets tømmer skal kalkes eller males i jordfarver.

3.6 Vinduer og yderdøre:

Vinduerne skal placeres, så de følger fagopdelingen i bindingsværk og tagkonstruktion. Vinduerne monteres glat med udvendigt murværk, og udvendig fuges med mørtel.

Der monteres ikke sålbænke, men bundkarmen kan være med en integreret lille udragende drypnæse.

Vinduer udføres som traditionelle et- eller tofags trævinduer med sidehængte rammer og udvendig kitfals. Tofags vinduerne udføres med lodposte og tværsprosser eller som småsprossede vinduer følgende bygningens historie og originalitet.

De udvendige ruder skal være enkeltlags trukne- eller mundblæste ruder (med "spil" i spejlingerne). Vinduerne kan udføres med koblede rammer eller suppleres med traditionelle indadgående forsatsrammer. Termoruder må ikke anvendes i de udvendige rammer.

Farve rød, grøn, hvid eller jordfarver.



Eksempel mundblæste "kroneglas"

3.6.1 Yderdørene udføres af træ som traditionelle indadgående revledøre eller fyldningsdøre. På havsiden kan dog isættes en opsproset terrassedør med udvendige kitfase. I stil og udførelse som vinduerne. Termoruder må ikke anvendes.

Farve rød, grøn, hvid eller jordfarver.

3.7 Udenomsarealer:

2,5 m uden for bygningen må ikke etableres belægning af asfalt, betonfliser og lignende. Der må ikke opføres nye havestuer, pavilloner og lignende nærmere end 5 m.

3.7.1 Udvendige kompressorer, til eventuelle varmepumper, skal placeres diskret, som udgangspunkt mindst 2,5 m fra bygningen. Rør- og kabelføring skal ske i jorden og inde i bygningen, ikke udvendig på facaden.

Solceller og lignende må ikke monteres på bygningen eller nærmere end 5 m fra denne.

3.7.2 Skiltning på bygningerne, og i afstand fra disse på mindre end 5 m, må kun ske efter forudgående tilladelse fra Kommunalbestyrelsen.

3.8 Tilbygninger

Tilbygning må kun ske i forlængelse af det eksisterende hus. Tilbygningens arkitektur og fremtræden skal underlægge sig den oprindelige bygnings udtryk og fremtræden, således at bevaringsværdierne opretholdes.

§ 4 Retsvirkninger

Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af planen, må der, jævnfør planlovens §18 ikke etableres forhold eller ske ændringer i strid med planens bestemmelser.

For forhold, der ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bestemmelser i byggeloven og planloven.

Lokalplanen indeholder ingen handlepligt, hvilket betyder, at den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil og at temalokalplanen ikke medfører krav om ændringer af eksisterende lovlige forhold.

Lokalplanens bestemmelser, med tilhørende kortbilag, udgør planens juridiske grundlag og tinglyses på de enkelte ejendomme, som er omfattet af planen.

Kommunalbestyrelsen kan, i tæt samråd med Kulturstyrelsen, meddele dispensation fra temalokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med formålet og principperne i planen. Videregående afvigelser fra temalokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Vedtagelser

Kommunalbestyrelsen har den 29-03-2021 vedtaget foranstående lokalplan.

Borgmester

Direktør

BILAG I

HER indsættes de to sider fra SAVE registrering med kort

Bilag Ia



Bilag 2

Østerbyvejen 79, Østerby By, Hals

I tilknytning denne lokalplan tinglyses en deklaration på matriklen vedrørende ejendommens synlighed i landskabet.

Uddrag:

Vedlagte kort illustrerer med rød udfyldning en oversigtszone, hvor der skal holdes frit til indkig uden træer, buske og buskads. Træerne i dette område fjældes. Arealet i oversigtszonen skal være i græs, lyng, hede og anden lav beplantning, som mindst en gang årligt nedskæres til højst 0,4 meter højde.

Det blå skravede område markerer et område, indenfor hvilket der kan tillades op til 8 opstammede bjergfyr.

