

LÆSØ KOMMUNE



Området matr. nr. 141k / Luffoto

Lokalplan nr. 1.09

Ny børnehave
Doktorvejen 1C, Byrum, Læsø

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 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.

Offentliggørelse

Læsø kommunalbestyrelse har på sit møde den 26. oktober 2009 godkendt lokalplan 1.09.

REDEGØRELSE	4
Baggrund for lokalplanen	4
Eksisterende forhold	4
Lokalplanens indhold	5
Lokalplanens forhold til anden planlægning	5
Regionplan	5
Kommuneplan	5
Zonestatus	5
Spildevand	5
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	8
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	8
§ 9 Forsyningsforhold	8
§ 10 Ubebyggede arealer	8
§ 11 Veje & parkering	9
§ 12 Servitutter	9
§ 13 Retsvirkninger	9
§ 14 Vedtagelser	10
KOMMUNEPLANTILLÆG	11
Bilag 1 - Miljøscreening	12
Bilag 2 - Lokalplanområde	17
Bilag 3 - Beliggenhedsplan	18
Bilag 4 - Visualisering	19

Redegørelse

Baggrund for lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske om at opføre en ny børnehave på en del af matr. nr. 141k (Doktorvejen 1C). Samtidig med at den del af arealet, der ikke anvendes til børnehave, fortsat kan anvendes til fritidsformål.

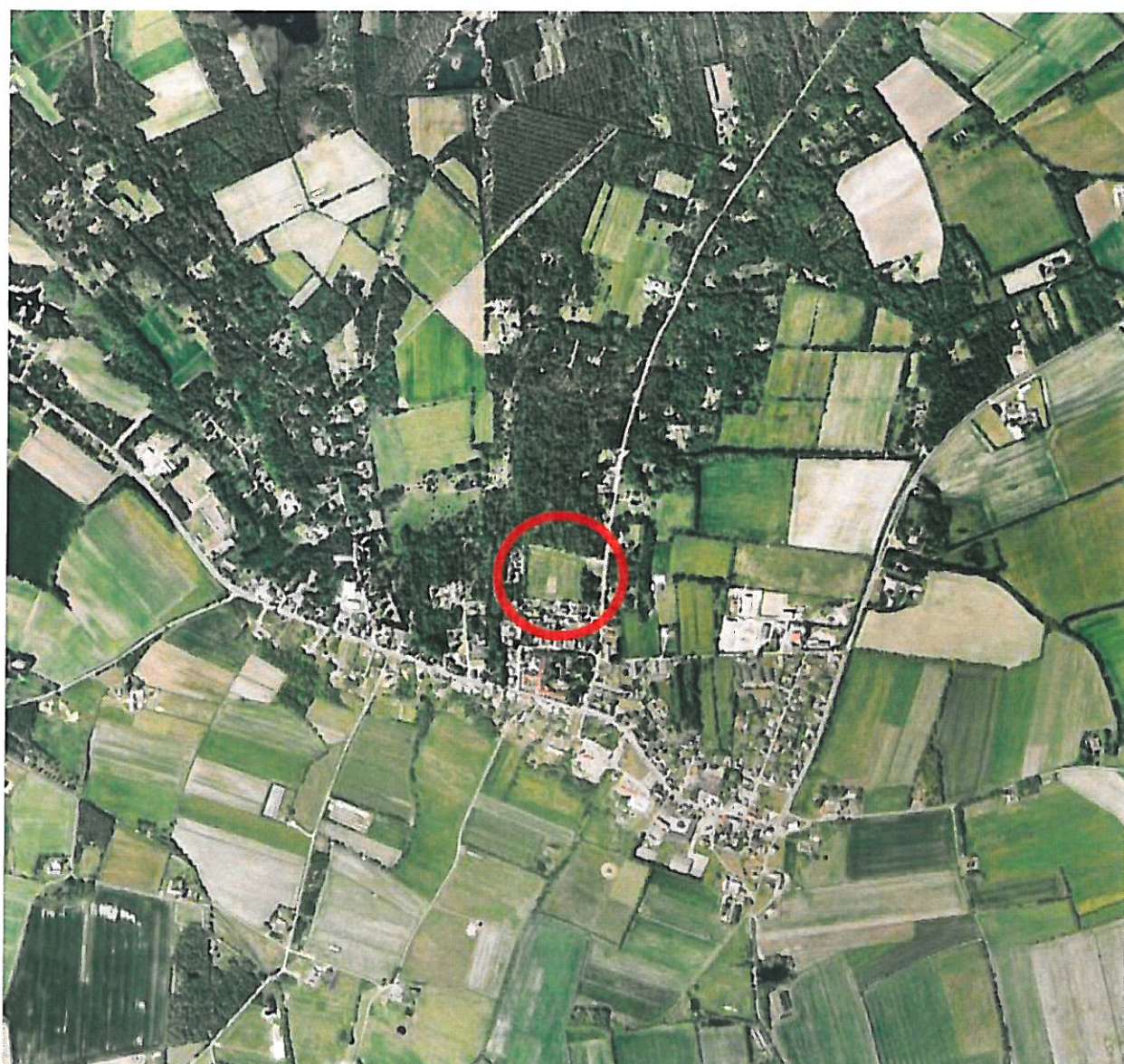
Den eksisterende børnehave (Doktorvejen 7) påregnes efterfølgende afhændet til eksempelvis boligformål.

Lokalplanen har til hensigt at muliggøre realiseringen af udlægget til børnehave, som skitseret.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i byzone og er i kommuneplanen udlagt til offentlige formål og grønt område.

Lokalplanområdet omfatter ejendommen matr. nr. 141k, beliggende Doktorvejen 1C, Byrum.



Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af børnehave med tilhørende P-plads og legeplads.

Området har primær vejadgang fra Doktorvejen, Byrum.

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.

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

Kystnærhedszonen

Området ligger ikke i planlovens kystnærhedszone.

Kommuneplan

I Kommuneplan 2001 ligger lokalplanområdet i rammeområde 1 F3, der er udlagt til offentlige formål og grønt område.

Da lokalplanens bestemmelser om bebyggelse 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

Ejendommen kan opvarmes med bl.a. fjernvarme eller olie.

Vand

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

Naturbeskyttelse

Lokalplanområdet grænser mod skov med et samlet areal under 20 ha og er dermed ikke i strid med naturbeskyttelseslovens afstandskrav til skov med areal over 20 ha.

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

Miljø

Forurennet 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

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 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. I henhold til planloven fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§1 Formål:

Lokalplanens formål er:

- At muliggøre opførelse af ny børnehave med plads til ca. 75 børn og 15-20 personaler med tilhørende legeplads og P-areal. Restarealet af matr. nr. 141k kan fortsat anvendes til friareal med de dertil knyttede aktiviteter.
- At fastlægge de fysiske rammer for bebyggelsen.

§2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag og omfatter ejendommen matr. nr. 141k, Byrum By, Byrum på 20.915 m².

Lokalplanområdet er opdelt i 2 områder: Område A til anvendelse for børnehaven og område B for anvendelse til fritidsformål.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone

§ 3 Anvendelse

3.1 Området må anvendes til offentlige formål og fritidsaktiviteter.

§ 4 Udstykning

4.1 Ejendommen udstykkes ikke, men opdeles i område A til børnehaven og område B til fritidsformål. Arealet, jf. bilag 1, vil efter vedtagelse af lokalplanen fortsat være ét matrikelnummer.

§ 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 Doktorvejen, Byrum.

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

6.3 Parkeringspladsernes beliggenhed skal i princippet placeres som vist på kortbilag 2. Som udgangspunkt skal der etableres 1 P-plads pr. 50 m² bruttoetageareal. Den præcise parkeringsnorm fastlægges i forbindelse med byggesagen. Mindst 2 P-pladser skal udformes til handicapparkering, så de kan anvendes af personer, hvis bevægelsesevne er nedsat. De skal placeres, så adgang til børnehaven kan ske uhindret. P-pladserne skal være min. 2,5 m x 5,0 m, og handicapparkering skal være min. 3,5 m x 5,0 m.

7.9 Bebyggelse skal i princippet opføres i henhold til beliggenhedsplan, kortbilag 2.

§ 7 Bebyggelsesregulerende bestemmelser

7.1 Område A må kun anvendes til byggeri af institution til offentligt formål og restarealet, område B, udlægges til fritidsformål med begrænset byggemulighed.

7.2 Inden for lokalplanområdet må der ikke permanent opstilles skurvogne 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 I Læsø Kommunes byggeprogram for en ny børnehave er arealbehovet for bygninger på området anslået til 750 m² med tilhørende redskabsrum mv. på 75 m².

7.5 Bebyggelsesprocenten for areal A må ikke overstige 30%.

7.6 Bygninger på område A kan opføres i 2 plan. 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 På område B kan opføres én bygning på max. 200 m² i ét plan, max. højde 6,5 m, til brug i forbindelse med fritidsaktiviteter på området. Herudover kan der opstilles overdækninger til brug for f.eks. dyrskue og lignende. Sådanne overdækninger må ikke have karakter af egentlig bebyggelse.

7.8 Niveauplaner fastsættes af teknisk forvaltning i forbindelse med byggesagen.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden for område A og B

Facader

8.1 Lodrette udvendige bygningsflader, sokler, døre og vinduesrammer skal fremtræde i farver indenfor 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.

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

Tage

8.3 Tage kan udføres med hældning fra 0-46°.

§ 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. Arealer til parkering, manøvrering og varetilkørsel skal udføres med fast belægning som belægningssten eller asfalt. Der skal sikres niveaufri adgang til bygninger samt handicapvenlig adgang til indgange mv.

På Område A indrettes legeplads for børnehaven. Dele af eksisterende beplantning på området kan indgå i legepladsen, medens den resterende beplantning på området kan ryddes.

Område B, hvorpå der kun kan opføres bygninger på max. 200 m², skal primært være udført med græs uden større solitære træer, bortset fra eksisterende beplantning mod Birkeallé.

Hegn i skel, bortset fra beplantning, må ikke opsættes med større højde end 180 cm.

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

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 Veje og parkering

11.1 Vejadgang til lokalplanområdet, område A, skal ske fra Doktorvejen. Til område B kan vejadgang ske fra Birkeallé og Doktorvejen. I område A skal indrettes mindst 1 P-plads pr. 50 m² brutto etageareal, hvoraf mindst 2 stk. skal

udformes til handicapparkering, så de kan anvendes af personer, hvis bevægelsesevne er nedsat. Disse pladser skal placeres, således at adgang til indgange i børnehaven kan ske uhindret. P-pladsen skal være min. 2,5 x 5 m og handicapparkering min. 3,5 x 5 m.

11.2 Parkering på område B kan ske på arealer uden fast belægning. Omfang af P-areal på område B fastlægges af Læsø Kommune afhængig af de aktiviteter, der kan forekomme på område B.

I forbindelse med etablering af egentlig bygning på område B skal P-forhold ligeledes etableres efter regler i § 11 (1 P-plads pr. 50 m² bebygget areal).

Parkering på de omkringliggende veje, Doktorvejen og Birkeallé, må ikke være til gene for de omkringboende.

11.4 På Birkeallé kan etableres trafikdæmpende foranstaltning til sikring af børnehavebørnenes adgang til det nord for liggende skovområde.

§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 udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

13.2 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. 3 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 Vedtagelser

14.1 Kommunalbestyrelsen har den 26. oktober 2009 vedtaget foranstående lokalplan.


Olav Juul Gaarn Larsen
Borgmester

/

Jan Kjærgaard
Kommuneingeniør

Tillæg til Læsø Kommuneplan

Eksisterende rammebestemmelser:

I kommuneplanen er arealet udlagt til offentlige formål/grønt område.

Nye rammebestemmelser:

Med dette kommuneplantillæg ændres rammebestemmelsen til følgende ordlyd:

Bebyggelsesprocenten må for lokalplanområdet, ejendommen matr. nr. 141k Byrum By, Byrum, ikke overstige 30% for område A og max. 200 m² bebyggelse for område B.

Bygninger kan opføres i flere planer for område A. For område B alene i 1 plan.

Intet punkt af bygningens tagflade må for område A overstige 8,5 meter og for område B 6,5 meter. Mindre overskridelser af højden kan tillades for mindre bygningsdele, f. eks. skorstene og lign.

Tage skal udføres med hældning fra 0-46°.

Kommunalbestyrelsen har på mødet den 26. oktober 2009 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 fremtidige anvendelse, dels som institutionsområde og som fritidsområde og omgivelserne, der mod nord grænser mod skov, mod syd og vest mod boligområde og mod øst af Doktorvejen. Den nye anvendelse vil kun i mindre omfang medføre stigning i trafikken, da den eksisterende børnehave ligeledes på Doktorvejen nedlægges som institution og bygningen påregnes anvendt til bolig. Støjmæssigt vurderes ændringen at være uden betydning, og det forventes, at de gældende grænseværdier for såvel trafikstøj som indendørs og udendørs støj kan overholdes uden problemer.
Sundhedstilstand		X			
Svage grupper (f.eks. handicappede)			X		Adgangsforhold for svage grupper bedres i forhold til eksisterende børneinstitution.
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			Ingen.
Habitat-områder		X			Ingen.
Spredningskorridorer, barrierer		X			Projektet har ikke indflydelse på forbindelseslinien.

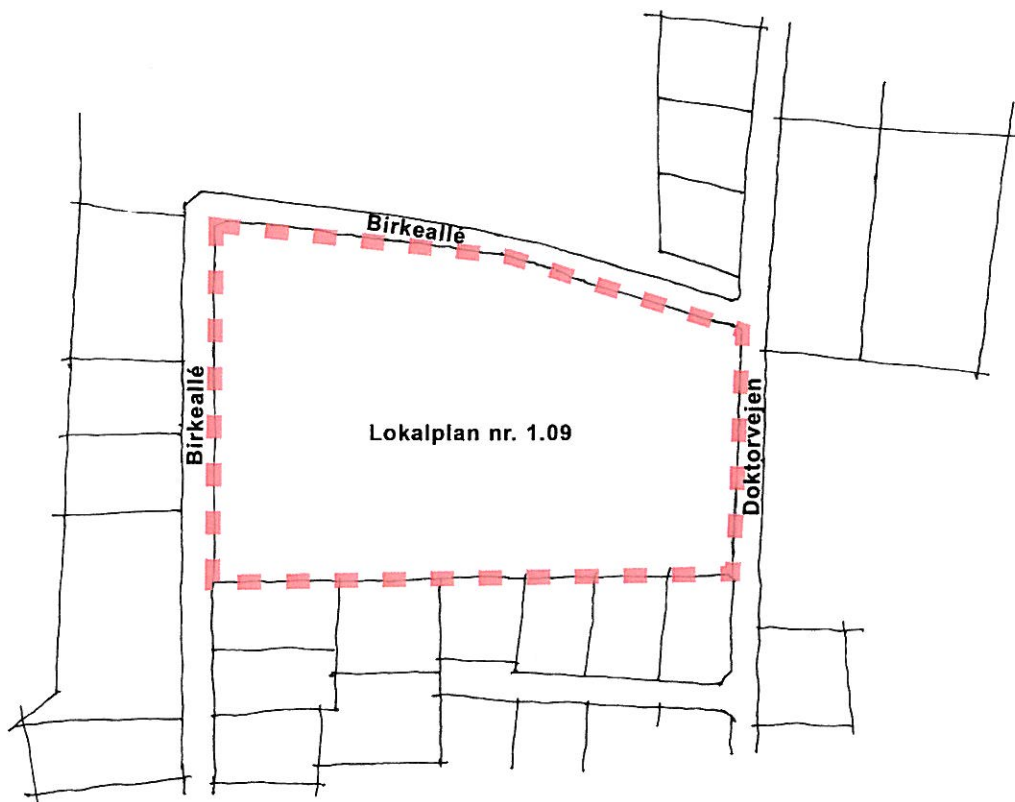
Naturbeskyttelse, jf. §3		X			
Grønne områder		X			
Skovrejsning/skovnedlæggelse				X	
Fredning				X	Området er ikke omfattet af fredning.
Landskab og jordbund					
Landskabelig værdi, æstetiske ændringer			X		Ændringer i udnyttelsen af området vil tilføre dette en øget æstetisk værdi. Dette set i relation til, at området i dag henligger uplejet.
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				
Lufforurening (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		Ved etablering af børnehaven forventes der ikke øget trafikbelastning på Doktorvejen og Birkeallé, da den eksisterende børnehaven, der ligeledes er placeret på Doktorvejen, nedlægges, og børnene blot flytter til den nye børnehaven.
Støj		X		Se under "befolkning og sundhed"
Energiforbrug	X			Merforbruget i forbindelse med ny børnehaven 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		Der skabes større sammenhæng mellem eksisterende bebyggelser nord og syd for lokalplanområdet.
Arkæologiske værdier		X			Ingen.
Fredede / bevaringsværdige bygninger		X			Ingen.
Ressourcer og affald					
Arealforbrug		X			Da der er tale om et begrænset arealudlæg, vurderes det ikke at have nogen betydning.
Energiforbrug, anlæg og drift		X			Udnyttelsen af området 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			
Sikkerhed					
Kriminalitet		X			
Brand, eksplosion, giftpåvirkning		X			
Socioøkonomiske effekter					
Påvirkning af sociale forhold		X			
Påvirkning af erhvervsliv			X		Etablering af børnehaver vil have en positiv effekt i relation til det kommunale serviceniveau.

Bilag 1. Lokalplanområdet



Bilag 2. Forslag til fremtidig beliggenhedsplan



Bilag 3. Visualisering



Visualiseringen viser en bygningskrop på ca. 750 m² med en max. højde på 8 meter, hvor dele af bygningen er i 2 plan. Visualiseringen er en skitse og derfor ikke målfast.