

LÆSØ KOMMUNE



Lokalplan nr. 3.15

Læsø Bryghus

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 fortæles 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 har været offentliggjort samtidig med lokalplanen og med samme indsigelsesfrist.

Offentlighedsperiode

Lokalplanen har sammen med kommuneplantillægget været fremlagt som forslag i en offentlighedsperiode fra den 9. februar – 6. april 2011 og er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen den 27. juni 2011. Lokalplanen er ændret i forhold til det den 9. februar 2011 offentliggjorte forslag, for så vidt angår støjgrænserne, der er ændret til at følge Miljøstyrelsens vejledende grænser, samt nogle mindre tekniske rettelser.

REDEGØRELSE	5
Baggrund for lokalplanen	5
Eksisterende forhold	5
Lokalplanens indhold	5
Lokalplanens forhold til anden planlægning	5
Kystnærhedszonen	5
Kommuneplan	5
Lokalplan	5
Zonestatus	5
Spildevand	5
Varme	5
Vand	5
Naturbeskyttelse	5
Miljø	6
Støj	6
Miljøvurdering	6
Tilladelser fra andre myndigheder	6
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 Støj	9
§ 12 Servitutter	9
§ 13 Retsvirkninger	9
§ 14 Vedtagelser	9
KOMMUNEPLANTILLÆG	10
Bilag 1 - Miljøscreening	11
Bilag 2 – Lokalplanområdet	15
Bilag 3 – Byggefelt m.m.	16

Redegørelse

Baggrund for lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske om at få reguleret forholdene omkring den eksisterende virksomhed Læsø Bryghus.

Lokalplanen har til hensigt at sætte rammerne for realiseringen af virksomhedens fremtidige drift.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i sommerhusområde.

Lokalplanområdet omfatter ejendommen matr. nr. 3y Vesterø by, Vesterø, beliggende Bogøgårdvej 9, Vesterø.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for videreførelse og udbygning af Læsø Bryghus

Ejendommen har primær vejadgang fra Bogøgårdvej, Vesterø.

Forhold til anden planlægning

Kystnærhedszonen

Området ligger i kommuneplanens kystnærhedszone, område C.

Kommuneplan

I Kommuneplan 2001 ligger lokalplanområdet i rammeområde 3-S5, der er udlagt til sommerhusområde.

Da lokalplanens bestemmelser om bebyggelse ikke er i overensstemmelse med

kommuneplanens rammebestemmelser, er lokalplanen ledsaget af et kommuneplantillæg (bagest).

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af eksisterende lokalplan 0.1. Efter vedtagelsen af nærværende forslag lokalplan nr. 3.15 udgår ejendommen af lokalplan 0.1.

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i sommerhusområde.

Spildevand

Bebyggelsens spildevandsafledning skal føres til nedsivning via et oppumpningsanlæg. Ved ændringer af produktionen i forbindelse med aktiviteterne som bryghus, skal spildevand fra produktionen nedsives via oppumpningsanlæg/mileanlæg, som skal være dimensioneret til belastningen fra brygge-/tappeanlægget. Anlægget skal godkendes af kommunen inden ibrugtagning.

Varme

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

Vand

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

Naturbeskyttelse

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 ved anlægsarbejder 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 fastsættes grænseværdier for støj. 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 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 har kunnet påklages til Natur- og Miljøklagenævnet inden 4 uger fra offentliggørelsen af afgørelsen, der skete 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 en udvidelse af den eksisterende lovlige virksomhed på ejendommen herunder tillige de til virksomheden knyttede aktiviteter.
- At fastsætte rammer for virksomhedens støjpåvirkninger af området.
- At fastlægge de fysiske rammer for bebyggelsen.

§2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag og omfatter ejendommen matr. nr. 3y Vesterø by, Vesterø.

2.2 Lokalplanområdet ligger i sommerhusområde.

§ 3 Anvendelse

3.1 Området må anvendes til beboelse samt bryghus med dertil knyttede aktiviteter som f.eks. servering og musik.

3.2 I området må der maksimalt være 1 helårsbeboelse. Der må ikke forekomme udlejning.

§ 4 Udstykning

4.1 Ejendommen udstykkes ikke.

§ 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 Bogøgårdvej, Vesterø.

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. 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 Bebyggelsesregulerende bestemmelser

7.1 Inden for lokalplanområdet skal bebyggelse ske inden for det på kortbilaget anvisede byggefelt.

7.2 Inden for lokalplanområdet må der ikke permanent opstilles skurvogne og lignende.

7.3 Bebyggelse skal holdes mindst 5 meter fra skel imod anden grund og vejskel.

7.4 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 10%

7.5 Bebyggelsen må ikke opføres med en højde der overstiger 6,5m, målt efter reglerne i Bygningsreglementet.

7.6 Niveauplaner fastsættes af teknisk forvaltning i forbindelse med byggesagen.

§ 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. 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 offentlig vandforsyning.

Bebyggelsens spildevandsafledning fra boligen skal nedsives via et oppumpningsanlæg/mileanlæg.

Hvis der i forbindelse med aktiviteterne som bryghus brygges øl på ejendommen skal spildevand fra ølproduktionen nedsi-

ves via oppumpningsanlæg/mileanlæg som skal være dimensioneret til belastningen fra brygge-/tappeanlægget. Anlægget skal godkendes af kommunen inden ibrugtagning.

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.

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.

10.6 Der skal opretholdes et beplantningsbælte på min. 10 m mod de tilgrænsende ejendomme (ikke vejarealer).

§11 Støj

11.1 Der fastsættes følgende maksimale støjgrænser, målt i ejendommens skel:

Mandag – fredag kl. 07 – 18 Lørdag kl. 07 - 14	Mandag – fredag kl. 18 – 22 Lørdag kl. 14 – 22 Søn- og helligdag kl. 07 - 22	Alle dage kl. 22 - 07
40 dB	35 dB	35 dB

§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 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 lokal-

planens 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 27. juni 2011 vedtaget lokalplan nr. 3.15.


Thomas Wrichsberg Olsen
Borgmester

/
Jan Kjærgaard
Kommuneingeniør



Tillæg til Læsø Kommuneplan

Eksisterende rammebestemmelser:

I kommuneplanen er arealet udlagt til sommerhusområde.

Nye rammebestemmelser:

Med dette kommuneplantillæg ændres rammebestemmelsen til følgende ordlyd:

Bebyggelse på ejendommen kan anvendes til helårsbeboelse samt erhverv.

Der må alene opføres 1 beboelse på ejendommen.

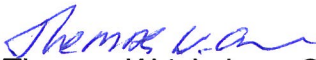
Der skal fastsættes støjgrænser for virksomheden.

Bebyggelsesprocenten må for lokalplanområdet, ejendommen matr. nr. 3y Vesterø by, Vesterø, ikke overstige 10%.

Intet punkt af bygningens tagflade må overstige 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 27. juni 2011 vedtaget foranstående kommuneplantillæg.


Thomas Wrichsberg Olsen
Borgmester

/
Jan Kjærgaard
Kommuneingeniør



Bilag 1 - Miljøscreening

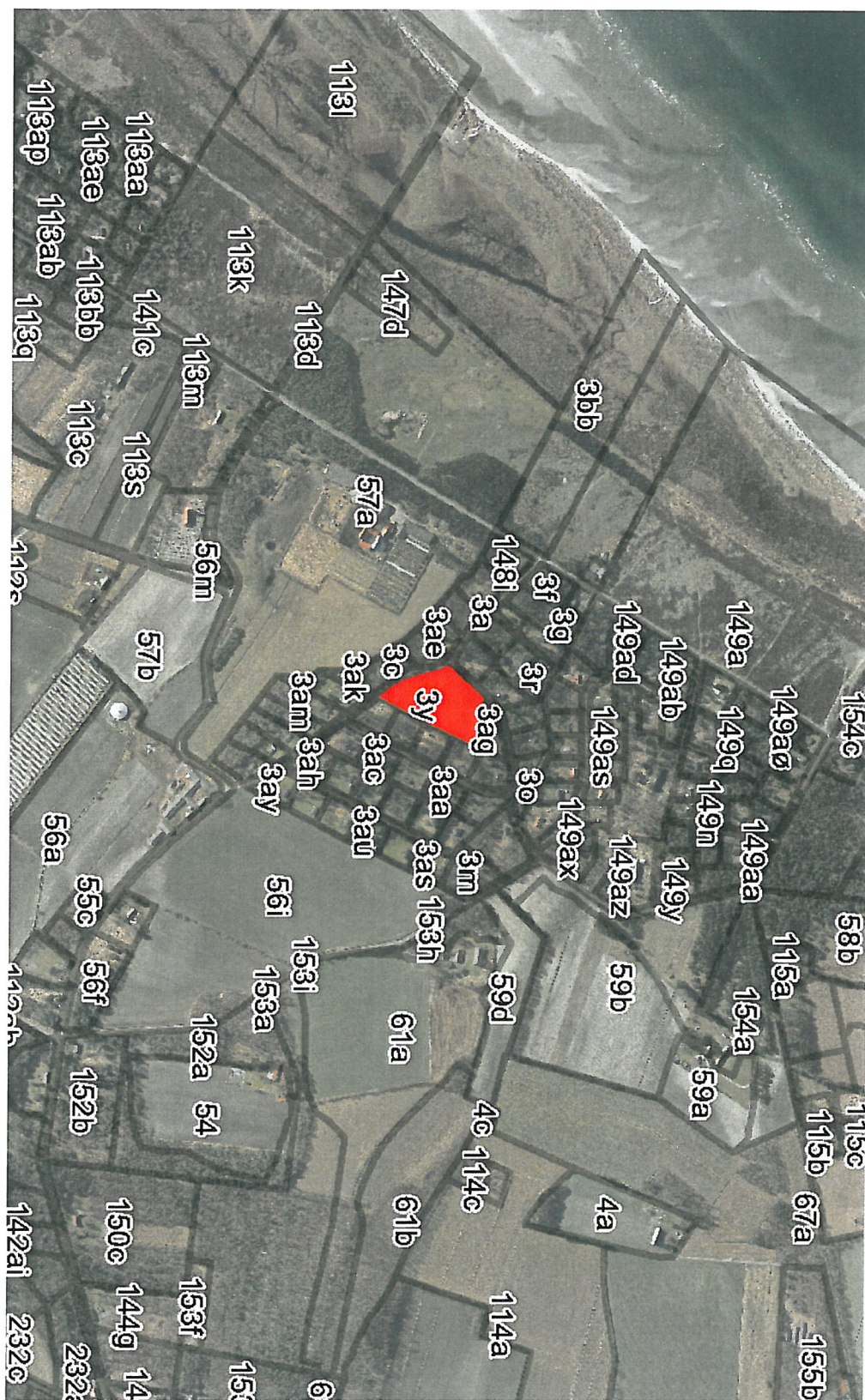
Miljøparameter	Negativ indvirkning	Neutral indvirkning	Positiv indvirkning	Ikke relevant	Bemærkninger
Befolkning og sundhed					
Støjpåvirkning		X			Der forventes ingen støjmæssige problemer ved den fremtidige anvendelse, idet denne vil være af samme karakter som den nuværende. Støjmæssigt vurderes ændringen at være uden betydning, og det forventes, at de fastsatte grænseværdier for såvel trafikstøj som indendørs og udendørs støj kan overholdes uden problemer.
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			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		
Geologiske særpræg		X			
Jordforurening				X	Der er ikke registreret jordforurening. I tilfælde af at der ved anlægningsarbejder 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 anlægsarbejder.
Vibrationer	X				Der kan forekomme vibrationer i forbindelse med anlægsarbejde.

Trafik					
Trafikafvikling/belastning		X			Der forventes ikke øget trafikbelastning på Bogøgårdvej, da den eksisterende virksomheds aktiviteter ikke forøges nævneværdigt.
Støj		X			Se under "befolkning og sundhed"
Energiforbrug		x			Merforbruget 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			.
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			Merforbruget vurderes ikke at have væsentlig miljømæssig betydning.
Vandforbrug		X			Merforbruget vurderes 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. Lokalplanområdet



Bilag 3. Byggefelt m.m.

