

LÆSØ KOMMUNE

Ejerlav: Den vestlige del, Hals

Matr. nre.:

109c, 110g, 112dæ, 112eb, 112ed, 112ef, 112eg, 112dt, 112dk, 113k, 113i, 114g, og dele af matr. nr. 110k samt alle parceller, der udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Anmelder:
Læsø Kommune
Doktorvejen 2
9940 Læsø



Lokalplan nr. 2.10

L æ s ø K o m m u n e

Lokalplan nr. 2.10 for et område udlagt til havne, erhverv og offentlige formål

Indledning	Side 1.
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	Side 2.
Lokalplanens indhold	Side 4.
Lokalplan nr. 2.10	Side 5.

Indledning

Efter kommuneplanlovens ikrafttræden den 01. februar 1977 er lokalplaner den eneste plantype, en kommunalbestyrelse skal/kan anvende til at fastsætte bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere m.v. om anvendelsen af fast ejendom og om bebyggelsens regulering m.v.

Ved tilvejebringelse af en lokalplan kan man blandt andet uddybe de bestemmelser, der ellers er gældende efter lov om planlægning § 11, stk. 5 samt de bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og bygningsreglementet (de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser).

Det fremgår af lov om planlægning § 15, stk. 2, hvilke forhold der kan træffes bestemmelser om i en lokalplan. Det drejer sig hovedsageligt om regulering af den fremtidige arealanvendelse og af den fremtidige bebyggelse på de enkelte ejendomme.

Tilvejebringelse af en lokalplan medfører ikke forbud mod fortsættelse af eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom, ligesom en lokalplan i sig selv ikke medfører handlepligt for grundejerne, eller på anden måde pligt til at realisere de anlæg m.v., som er indeholdt i planen.

Derimod kan der i en lokalplan optages bestemmelser om, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før visse forudsætninger er opfyldt. Sådanne forudsætninger kan dreje sig om etablering af afskærmningsforanstaltninger og etablering af eller tilslutning til fællesanlæg.

Lokalplanens beliggenhed og afgrænsning.

Lokalplanområdet er beliggende på Læsø's nordlige del grænsende op til Østerby Havn som vist på kortbilag 1.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Østerby havn indgår i det regionale bymønster som lokalcenter, idet regionplanens betingelser for udpegningen er opfyldt på nær betingelserne omkring skoleforhold. Lokalplanen skal ses som en naturlig fortsættelse af lokalplan 2.08 udlagt til et havne- og erhvervsområde, samt en planmæssig afrunding af Østerby Havn.

Lokalplanområdet er beliggende i kystnært område, som er omfattet af Planlovens bestemmelser om kystbeskyttelse. Hvis anlæg vil påvirke kysten visuelt, skal der gøres rede for påvirkningen, og hvis bebyggelsens højde overstiger 8,5 m, skal der gives en begrundelse for det. I Regionplan 97 er området udlagt som planlagt kystlandskab (område B). De planlagte kystlandskaber omfatter arealer til byudvikling, større tekniske anlæg, ferie- og fritidsanlæg m.v., som fastlagt i kommuneplanlægningen.

I den vestlige del af lokalområdet kan der opføres en værftshal med en højde på indtil 12 m. Opførelsen er nødvendig for at fastholde erhvervs muligheder og tilpasse sig udviklingen i fiskeriet.

Spildevand

Området er omfattet af godkendt spildevandsplan for Læsø kommune.

Øvrige forhold

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med den af Læsø kommunalbestyrelse godkendte kommuneplan og er i øvrigt tilvejebragt for at fremme og styrke erhvervsstrukturen i Østerby Havn.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Strandbeskyttelseslinie

I forbindelse med lokalplan 2.10 har Skov- og Naturstyrelsen oplyst, at "Selv om en havn er omfattet af beskyttelse, vil ændringer eller udvidelser af selve havneanlægget ikke nødvendiggøre dispensation. Det samme gælder udnyttelse til havnerelaterede formål af de tilgrænsende landarealer, såfremt de ved lokalplan er udlagt til havneformål." Det er således styrelsens opfattelse, at kommunens formål med lokalplanen kan opfyldes uden ophævelse af strandbeskyttelseslinien, og uden at det er nødvendigt at søge dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15 om strandbeskyttelseslinien til de enkelte aktiviteter. I det omfang, der er tale om ikke havnerelaterede aktiviteter, vil disse dog forudsætte amtets dispensation.

For område 2.10 Østerby Havn, gælder følgende rammer for lokalplanlægning i overensstemmelse med kommuneplanen:

1. at områdets anvendelse fastlægges til havne- og erhvervsformål, således at der ikke åbnes mulighed for opførelse af bebyggelse til andre formål end industri-, værksteds-, håndværks-, handels- og oplagsvirksomheder herunder service- og forretningsvirksomhed som har driftsmæssig tilknytning til havnen samt bebyggelse til offentlige formål (renseanlæg) som har naturlig tilknytning til havneområdet,
2. at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 40 for den enkelte parcel,
3. at bebyggelsesprocenten for arealet mellem kajgaden og områdets sydgrænse ikke overstiger 40 for området under ét,
4. at den øvrige del af området, herunder moleanlæg, kun bebygges med mindre redskabsskure o.l.,
5. at bebyggelsen ikke opføres med en større højde end 8,5 meter. Såfremt særlige produktionstekniske forhold er tilstede, kan kommunalbestyrelsen tillade en større bygningshøjde for den del af en bygning (f.eks. silo o.l.),
6. at området overføres til byzone,
7. at den maksimalt tilladelige støjgrænseværdi i lokalplanområdets skel fastsættes til 45 dB(A).

Lokalplanens indhold

Lokalplanen skal medvirke til at fastholde karakteren i bebyggelsen, som en naturlig fortsættelse af lokalplan 2.08, samt at skabe en sammenhæng med de øvrige bebyggelser på havneområdet.

Bebyggelse på området udlagt til havne-, erhverv samt offentlige formål

For området syd for Smedievejen på matr. nr. 109c og 110g samt del af matr. nr. 110k udlagt i kommuneplanen som område 2-E2 placeres fortrinsvis lettere industri, lager, værkstedsvirksomheder.

For arealet udlagt i kommuneplanen som område 2-H2 beliggende på og i forbindelse med eksisterende havneanlæg omfattende følgende matr. nre.: 112ef, 112dæ, 112eb, 112ed, 112eg, 112dt og 112dk samt dele af matr. nre. 113k og 114g placeres industri-, værksteds-, håndværks-, handels- og oplagsvirksomheder.

For området nord for Mågevej på matr. nr. 113i og del af matr. nr. 114g, udlagt i kommuneplanen som område 2-E1, placeres lettere industri, lager og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed.

På arealet udlagt i kommuneplanen som område 2-T1 placeres omfattende dele af matr. nr. 113k og 114g, placeres renseanlæg.

Der henvises i øvrigt til kortbilag nr. 1.

Lokalplan 2.10

Læsø Kommune

Lokalplan nr. 2.10

for et område udlagt til havne-, erhverv- og offentlige formål.

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§1. Lokalplanens formål

Nærværende lokalplan har til formål at sikre, at områdets anvendelse fastlægges til havne- og erhvervsformål, således at der ikke åbnes mulighed for opførelse af bebyggelse til andre formål end industri-, værksteds-, håndværks-, handels- og oplagsvirksomheder herunder service- og forretningsvirksomhed som har driftsmæssig tilknytning til havnen samt bebyggelse til offentlige formål (renseanlæg) som har naturlig tilknytning til havneområdet.

Desuden skal lokalplanen sikre, at der skabes en sammenhæng mellem på den ene side boligområderne syd for lokalplanområdet, og på den anden side de mere traditionelle bebyggelser på det bebyggede havneområde.

§2. Område- og zonestatus

1. Lokalplanens område er vist på kortbilag nr. 1.
2. Lokalplanområdet omfatter følgende matr. nre. beliggende i Den vestlige del, Hals: 109c, 110g, 112dæ, 112eb, 112ed, 112ef, 112eg, 112dt, 112dk, 113k, 113i, 114g, og dele af matr. nr. 110k samt alle parceller, der udstykkes fra de nævnte ejendomme.
3. Området overføres til byzone.

§3. Områdets anvendelse

Området udlægges til havne- og erhvervs- samt offentlige formål.

I området må der kun indrettes eller opføres bebyggelse til:

1. Havne- og erhvervsformål, således at der ikke åbnes mulighed for opførelse af bebyggelse til andre formål end industri-, værksteds-, håndværks-, handels- og oplagsvirksomheder herunder service- og forretningsvirksomhed som har driftsmæssig tilknytning til havnen samt bebyggelse til offentlige formål (renseanlæg) som har naturlig tilknytning til havneområdet.

§4. Udstykning

1. Udstykning på området må kun finde sted i forbindelse med tinglysning af en lejekontrakt, og med en mindste grundstørrelse på 110 m².

§5. Vej- og stiforhold

1. De eksisterende veje i området opretholdes med deres nuværende bredde og forløb, ligesom de eksisterende offentlige åbne pladser og lignende færdselsarealer opretholdes som sådanne.
2. Der pålægges 5 meter byggelinie fra vejskel langs alle veje. Arealet mellem byggelinie og vejskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

§6. Ledningsanlæg

1. Elledninger, herunder til belysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

§7. Bebyggelsens omfang og placering

1. Bebyggelsesprocenten for landarealet må ikke overstige 40 for området under ét.
2. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for en enkelt parcel.
3. Bygninger må kun opføres med én etage.
4. Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3,5 meter målt fra terræn til skæring mellem facade og tagflade, og intet punkt af en bygning må gives en større højde end 8,5 meter.

For matrikel nr. 112dæ samt en del af matrikel nr. 112eg Den vestlige Del, Hals gælder, at der må opføres en værftshal på indtil 12 m højde - områdets afgrænsning fremgår af kortbilag nr. 2. Såfremt særlige produktionstekniske forhold kræver det, kan kommunalbestyrelsen tillade etablering af afkast fra hallen i en større højde.

5. Den maksimalt tilladelige støjgrænseværdi i lokalplanområdets skel fastsættes til 45 dB-(A).
6. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 15° og 48°. Tagene skal være symmetriske sadeltage.

§8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
2. Til udvendige bygningssider kan anvendes træ, metal, beton, mursten m.v.
3. Blanke og reflekterende materialer må ikke anvendes.
4. Tagene skal dækkes med tagpap, med listedækning eller tegl/eternit i farverne mørkebrun/sort eller rød/dodenkop.
5. Med mindre andet godkendes af kommunalbestyrelsen må udvendige bygningssider af træ, kun fremtræde i farverne mørkebrun/sort eller rød/dodenkop. Til døre, vinduesrammer og lign. mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.

§9. Ubebyggede arealer

1. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplægning af materialer og lignende skal overholdes.
2. Beplantningsbælterne skal bestå af rosa rogusa, havtorn, bjergfyr eller lign.
3. Beplantning i øvrigt må kun bestå af den for området naturlige plantevækst.

§10. Affaldsdepoter/grunde

1. På matr. nr. 112 og Den vestlige Del, Hals er der konstateret forurening med olieprodukter som følge af anvendelsen som oliedepot. På matr. nr. 110 og Den vestlige Del, Hals er der konstateret forurening med tjærekomponenter. Derfor har Nordjyllands Amt kortlagt ejendommene på vidensniveau 2 efter jordforureningsloven.
2. Efter jordforureningsloven må kortlagte ejendomme kun overgå til følsom anvendelse med amtets forudgående tilladelse. Ved eventuelt byggeri på kortlagte ejendomme, kan opgravet jord ikke uden videre anvendes til opfyldning andre steder på grund af forureningsrisikoen.

§11. Forurening

1. Hvis der under bygge-, anlægs-, og jordarbejde træffes forurening, skal arbejdet standses og kommunalbestyrelsen underrettes. Der må foretages en vurdering af forureningen i forhold til grundvand og arealanvendelse med mere. Eventuelt kan en umiddelbar indsats overfor forureningen være påkrævet. Amtsrådet vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 21 og til jordforureningslovens § 71.

§12. Forudsætning for ibrugtagning

1. Beplantning af arealer skal have fundet sted, forinden bygningerne ibrugtages.

§13. Lokalplanens retsvirkninger

Endelige retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af lokalplanens endelige vedtagelse må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Området, som lokalplanen omfatter, udlægges til offentlige formål. Det betyder, at ejeren under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

I henhold til Planloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at det af planen omfattede område overføres fra landzone til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af lov om frigørelsesafgift.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen.


Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

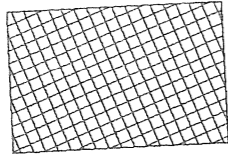
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Vedtagelsespåtegning

Vedtaget af Læsø kommunalbestyrelse den 8. januar 2001.

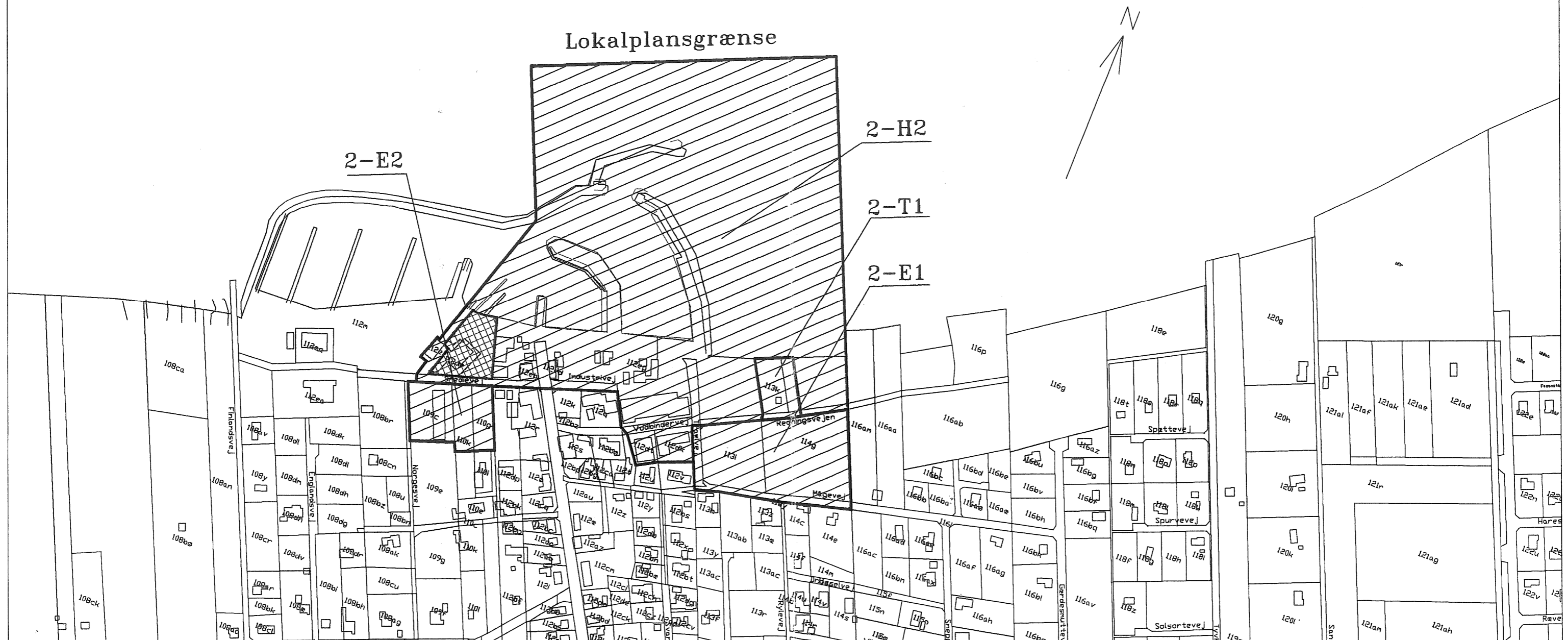

Erik Malmose
Borgmester

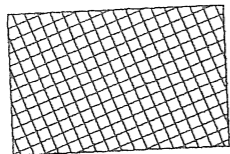

Poul Andersen
Kommunaldirektør



Område med værttshal
med byggehøjde på max. 12m.

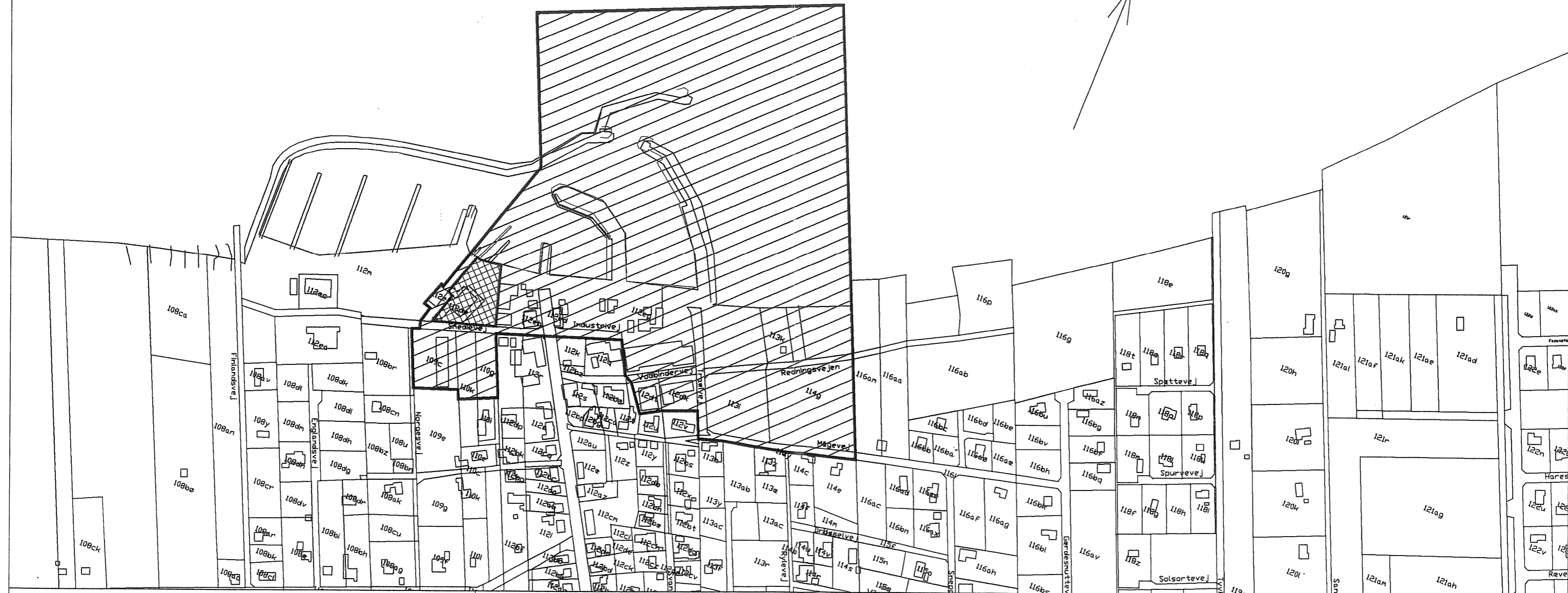
Lokalplansgrænse





Område med værftshal
med byggehøjde på max. 12m.

Lokalplansgrænse



Læsø Kommune

Doktorvejen 2
9940 Læsø
Tlf. 98 49 13 00



Lokalplan 2.10

Bilag nr. 2

Sign: JK/PL

Dato: 20. september 2000

Kortblad nr.:

Målestok: 1:4000