

LOKALPLAN 124

HARALDS GÅRD
Boligområde ved Haralds Toft i Nordby

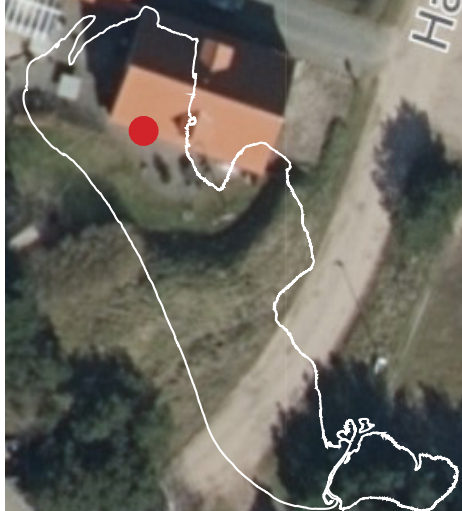
FANØ KOMMUNE

FORSLAG juni 2021

Strandvejen

Haralds Toft

Haralds Gård



OFFENTLIG HØRING

Forslag til lokalplan nr. 124 "HARALDSGÅRD Boliger ved Haralds Toft i Nordby" offentliggøres på www.fanoe.dk og www.plandata.dk og fremlægges i offentlig høring i fire uger fra den **XX.XX.XXXX til den XX.XX.XXXX**.

Du er velkommen til i høringsperioden at indsende ændringsforslag, indsigelser eller bemærkninger til planforslaget. Vi skal have dine bemærkninger senest den **XX.XX.XXXX**.

Du skal indsende dine bemærkninger til Plan & Byg ved Fanø Rådhus, ved at gå ind via Fanø Kommunes **høringsportal**: www.fanoe.dk/hoeringer-og-tilladelser og indsende et online hørings svar.

Hvis du ikke vil benytte høringsportalen, kan du gøre følgende:

- Via e-post: Send en besked på adressen raadhuset@fanoe.dk eller via digital post fra din digitale postkasse.
- Via brevpost: Skriv til Fanø Kommune, Teknik (Plan og Byg), Skolevej 5-7, 6720 Fanø og mærk bidraget med "Lokalplan nr. 123, Fanø Kommune".

Bemærk at det indsendte skal være forsynet med læseligt navn og adresse og være underskrevet.

Har du spørgsmål, er du velkommen til at ringe til Plan og Byg på tlf. 76660660 eller skrive via sikker post.

Status	Forslag
Plannavn	Lokalplan nr. 124
Titel	HARALDSGÅRD Boligområde ved Haralds Toft i Nordby
Forslagsdato	. august 2021
Høring start	
Høring slut	
Dato for vedtagelse	
Dato for ikrafttræden	



HVAD ER EN LOKALPLAN?

Ifølge Planloven skal der udarbejdes en lokalplan inden der igangsættes et større byggeri, foretages større nedrivninger eller væsentlige ændringer i anvendelse af en ejendom. I øvrigt kan der altid udarbejdes en lokalplan, når byrådet skønner, at det er nødvendigt.

Byrådet fastsætter i en lokalplan bindende bestemmelser om f.eks. et areals anvendelse, bebyggelse og materialer, veje og stiers placering og udformning, friarealers placering og indretning samt bevaring af huse, bymiljøer og landskabstræk mv. En lokalplan er desuden byrådets redskab til at sikre gennemførelsen af kommuneplanen. Lokalplanen kan også indskrænke de muligheder for anvendelse og bebyggelse som kommuneplanen angiver.

OFFENTLIG HØRING

Inden byrådet vedtager en lokalplan endeligt, offentliggøres et forslag til lokalplan. Længden på høringsperioden kan variere og skal være i overensstemmelse med gældende planlov. På den måde er det muligt for den enkelte borger at vurdere forslaget og eventuelt fremkomme med bemærkninger eller ændringsforslag, inden byrådet vedtager lokalplanen endeligt.

Lokalplanen indberettes til plandata.dk og får bindende virkning for grundejere og brugere i området.

HANDLEPLIGT

Tilvejebringelse af en lokalplan betyder ikke forbud mod fortsættelse af eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom, ligesom en lokalplan heller ikke medfører handlepligt til at realisere de anlæg, som er indeholdt i planen. Ændringer af eksisterende forhold, f.eks. ved om- og nybyggeri eller ved ændret anvendelse af bestående ejendomme, skal være i overensstemmelse med lokalplanen.

HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

En lokalplan består oftest af tre dele; bindende bestemmelser, en redegørelse samt kortbilag.

Lokalplanens bestemmelser er bindende og gælder for ejendomme, der omfattes af lokalplanen. Bestemmelserne fastsætter den fremtidige anvendelse og udformning af lokalplanområdet. Det betyder, at eksisterende lovlige forhold må fortsætte uforandrede, men alle fremtidige ændringer af de eksisterende forhold skal være i overensstemmelse med lokalplanen. Tekst i kursiv, illustrationer og billeder, som er opstillet til venstre for lokalplanbestemmelserne, har til formål at forklare og illustrere de enkelte bestemmelser, og er derfor ikke bindende.

Lokalplanens redegørelse beskriver baggrunden, formålet og indholdet i lokalplanen. Herudover beskriver redegørelsen de miljømæssige forhold, forsyningsforhold, forhold til anden planlægning, eksisterende forhold i lokalplanområdet, og oplysninger om hvorvidt gennemførelse af planlægningen kræver tilladelse og/eller dispensation fra andre myndigheder.

Lokalplanens kortbilag er en grafisk fremstilling af lokalplanens bestemmelser og principper, og de har derfor bindende virkning.

INDHOLD

BAGGRUND OG FORMÅL	5
LOKALPLANOMRÅDET	6
LOKALPLANENS INDHOLD	6

LOKALPLANBESTEMMELSER 9

§ 1 FORMÅL	9
§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	9
§ 3 ANVENDELSE	10
§ 4 Udstykning	10
§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD	10
§ 6 LEDNINGSANLÆG OG BELYSNING	10
§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	11
§ 8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG YDRE FREMTRÆDEN	11
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	12
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	13
§ 11 SERVITUTTER OG OPHÆVELSE AF LOKALPLANER	13
§ 12 RETSVIRKNINGER	13
§ 13 PÅTALERET	15
§ 14 VEDTAGELSESPÅTEGNING	15

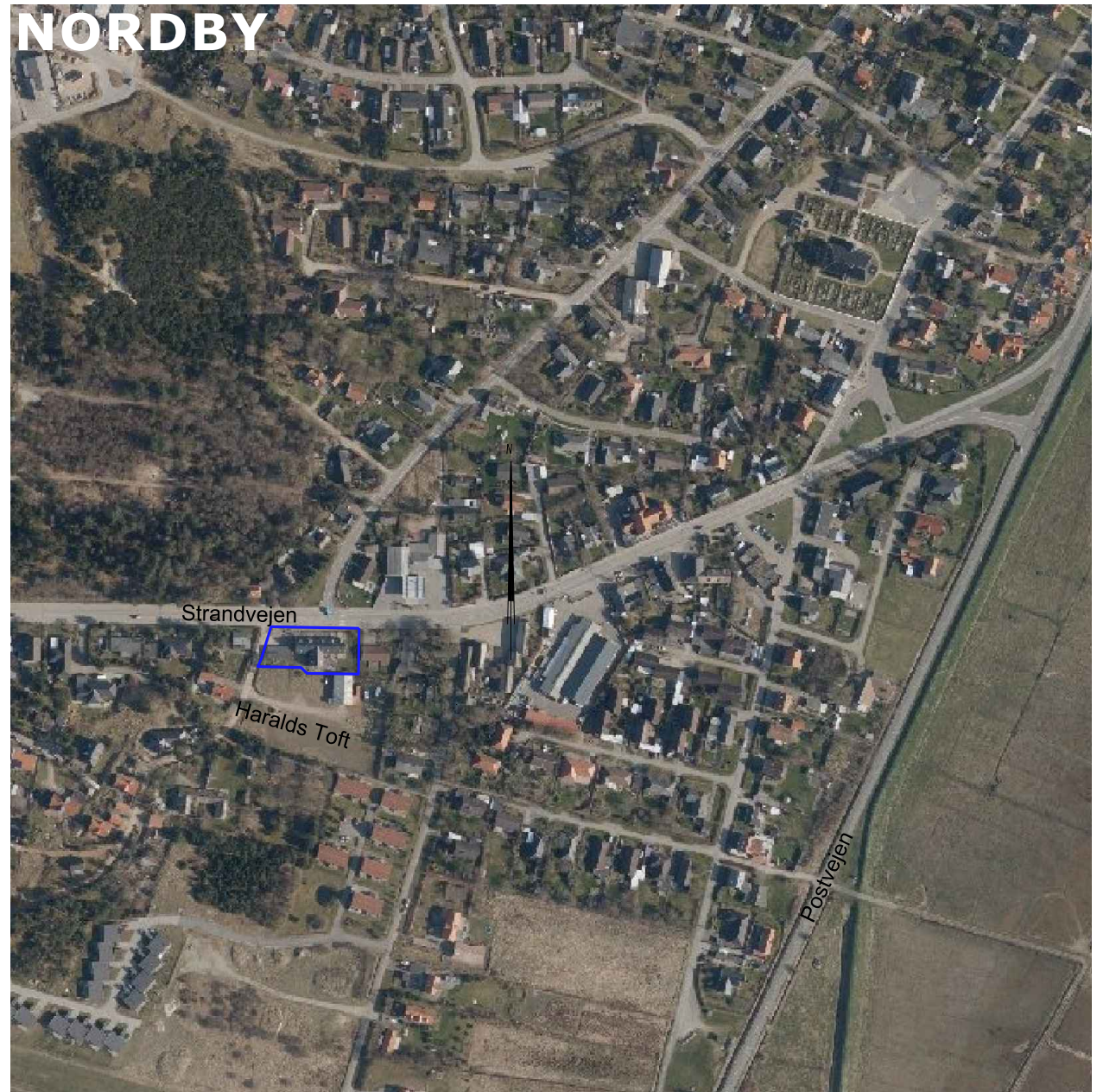
REDEGØRELSE 16

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	16
KOMMUNEPLAN	16
LOKALPLAN	16
ZONESTATUS	16
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KYSTNÆRHEDSZONEN	16
LOKALPLANENS FORHOLD TIL NATIONALPARK VADEHAVET	17
KLIMATILPASNINGSPÅN	17
HANDICAPPOLITIK	17
TEKNISK FORYNING	17
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING	18
LOV OM MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER	18
INTERNATIONALT NATURBESKYTTelsesOMRÅDE	18
LOKALPLANENS FORHOLD TIL NATURBESKYTTelsesLOVEN	18
BYGGELOVEN	18
VEJLOVEN	19
JORDFORURENING	19
MUSEUMSLOVEN	19
 BILAG 1: MATRIKELKORT	 20
BILAG 2: DELOMRÅDER	21

BAGGRUND OG FORMÅL

Fanø Byråd vedtog i november 2010 lokalplan nr. 98 for boligområde ved Strandvejen/Haralds Toft i Nordby, hvor det bl.a. blev muligt at opføre en ny boligbebyggelse med indretning af 7 boligenheder.

Nærværende lokalplan giver i forhold til lokalplan nr. 98 mulighed for at indrette en ekstra bolig, så der kan indrettes ialt 8 boligenheder samt udvide lokalplanområdet med ca.120 m². Derudover er der i store træk tale om en gengivelse af indhold fra lokalplan nr. 98.



Figur 1: Oversigtskort over Nordby med afgrænsning af lokalplanområdet i blå.



Figur 2: Facade mod strandvejen set fra Vestervejen



Figur 3: Facade mod nord mod Strandvejen



Figur 4: Facade mod syd mod Haralds Toft

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 1690 m², som ligger syd for Strandvejen og øst for Haralds Toft i Nordby. Terrænet ligger omkring kote 6 m DVR90.

De omkringliggende ejendomme øst og vest for området er opført i 1-plan og enkelte med udnyttet tagetage. Syd for lokalplanområdet er planlagt en tæt/lav boligbebyggelse i 1-plan med udnyttet tagetage. Pt. ligger der en lagerhal til oplag.

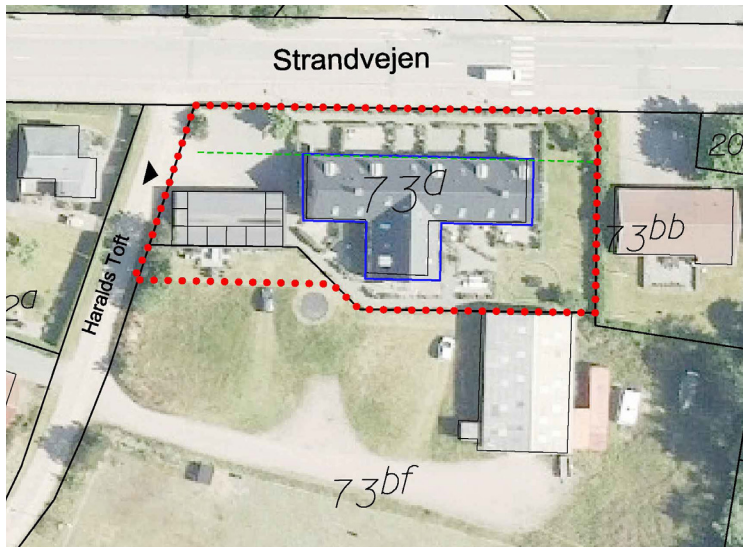
I lokalplanområdet ligger en vinkelformet beboelsesbygning, der mod Strandvejen fremtræder som et længehus. Facaderne er udført i rød tegl og saddeltaget er beklædt med sort tegl. Lokalplanområdet er forholdsvis fladt.

LOKALPLANENS INDHOLD

Med denne lokalplan er det hensigten at skabe det planlægningsmæssige grundlag for indretning af 7+1 boliger.

Lokalplanområdet omfatter det i lokalplan nr. 98 udlagte lokalplanområde samt ekstra ca. 120 m² syd for garagebygningen. Anvendelsen som beboelse bevares i området, og der gives mulighed for at etablere endnu en bolig så der skabes i alt 8 beboelsesenheder.

Billederne til venstre viser den nye og nuværende bebyggelse, som et længehus mod Strandvejen.



Figur 5: Lokalområdet. Kan også ses i kortbilaget.

BYGGERI

Ved tæt-lav bebyggelse må der kun ske udstykning i overensstemmelse med lokalplanens formål. Lokalplanen fastlægger at bebyggelsen skal placeres som et vejkantsbyggeri langs Strandvejen. Lokalplanen giver mulighed for byggeri med en bebyggelsesprocent på maks 40 for området undet et. Der åbnes mulighed for at bygge i en maks. højde på 7 m, og der må opføres 1 etage med udnyttelig tagetage.

I lokalplanens bestemmelser anføres at carporte, garager og udhuse skal opføres som en samlet enhed og placeres vinkelret på vejskel mod strandvejen og min 1 m fra naboskel for at understøtte beboelsesbygningens placering. Der må maksimalt opføres en garage eller en carport og et udhus pr. boligenhed. Herudover må der opføres en garage eller en carport og et udhus til vicevært / pedel. I bestemmelserne er anført at garage/carport og udhus maks. må udgøre 20 m² pr. boligenhed.

I lokalplanen anføres at facader skal opføres i blødstrøgne teglsten og fremstå som blank mur, pudset eller vandskuret murværk. Mindre facadepartier, f.eks. brystninger, karnapper og gavltrekanter samt garager, carporte og udhuse må udføres i andre materialer. Vinduer og døre udføres i træ, mahogni eller metal.

Tage på etagebebyggelsen skal som helhed fremstå med skifer eller tegl i farverne sort eller rødlig. Tage skal udføres som symmetriske saddeltage med en taghældning på mellem 35° og 50°. Garager, carporte og udhuse skal udføres med fladt tag. Tagrender og nedløb skal udføres i zink eller kobber.

Farver på udvendige bygningsoverflader, døre og vinduer skal fremstå ensartet og som en helhed og må ikke være signalfarver (ren gul, rød, grøn og blå).

Solenergianlæg må kun opstilles på terræn eller indbygges i tagkonstruktionen og må ikke være synligt fra offentlig vej.

Der må etableres kviste, når disse fordeles på tagfladen. Bredden af vinduer i kvisten må ikke overstige bredden af vinduer i facaden

For ikke at genere trafik og naboer, giver lokalplanen ikke mulighed for at anvende reflekterende og blanke bygningsmaterialer.

Indenfor lokalplanområdet giver lokalplanen ikke mulighed for at etablere skiltning og reklamer, undtaget herfor er almindelige nummer- og navneskilte.

VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Området skal vejbetjenes ad eksisterende overkørsel til Haralds Toft, og der skal anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. bolig.

UBEBYGGEDE AREALER

Området skal muliggøre hensigtsmæssige udendørs opholdsarealer, og derfor anføres det i lokalplanens bestemmelser at der skal udlægges mindst 100 m² sammenhængende grønt fællesareal. Desuden anføres i bestemmelserne at kørsels- og parkeringsarealer skal gives et orientligt udssende.

BEPLANTNING

For at give området et naturligt præg, giver lokalplanen kun mulighed for at etablere levende hegn ved veje, grønne arealer og i naboskel.

LOKALPLANBESTEMMELSER

I lokalplanen fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 FORMÅL

Lokalplanen har til formål:

- 1.1 at sikre områdets anvendelse til boligformål med helårsbeboelse, i form af etagebebyggelse i én etage med udnyttelig tagetage,
- 1.2 At sikre vejadgang til området fra Haralds Toft,
- 1.3 At sikre den arkitektoniske helhed i bebyggelsen, ved at fastlægge retningslinjer for bebyggelsens udformning, materialer og farver, samt
- 1.4 At ophæve lokalplan nr. 98 og en del af lokalplan 93.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr.73a Rindby By, Nordby og en mindre del af matr.nr. 73bf Rindby By, Nordby.
- 2.2 Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet skal anvendes til boligbebyggelse. Herudover må indrettes kontor- og depotfaciliteter m.m. for vicevært / pedel.
- 3.2 Inden for lokalplanområdet kan opføres ny transformestation og lignende forsyningsanlæg på højst 10 m². Materialevalget skal tilpasses omgivelserne og anlæggene skal afskærmes med beplantning.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med lokalplanens formål.

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Adgang til området skal ske fra Haralds Toft, som vist på kortbilag nr. 2.
- 5.2 I lokalplanområdet skal anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. bolig.

§ 6 LEDNINGSANLÆG OG BELYSNING

- 6.1 Bebyggelsen skal tilsluttes kollektive forsyningsanlæg i den udstrækning disse er til gængelige i området og i henhold til bestemmelser for de enkelte forsyningsområder, dog kan huse, der opfylder særlige energikrav fritages for tilslutning.
- 6.2 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.
- 6.3 Affaldshåndtering skal ske i henhold til det til enhver tid gældende Regulativ for dagrenovation og genanvendelse for Fanø Kommune.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 For området under et må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40.
- 7.2 Bebyggelsens højde må ikke overstige 7 m over niveauplan fastsat i henhold til gældende bygningsreglement. Bebyggelse må opføres i op til 1 etage med udnyttelig tagetage.
- 7.3 Ny boligbebyggelse skal placeres inden for det på kortbilag 2 angivne byggefelt.
- 7.4 Der må indrettes op til maks. 8 boliger.
- 7.5 Øvrig bebyggelse såsom garage/carport/udhus skal placeres vinkelret på vejskel mod Strandvejen og min 1 m fra naboskel.
- 7.6 I lokalplanområdet skal garager, carporte og udhuse opføres som en samlet enhed. Der kan maksimalt opføres en garage eller en carport og et udhus pr. boligenhed. Herudover kan opføres en garage eller en carport og et udhus til vicevært / pedel. Garage/carport og udhus må max. udgøre 20 m² pr. boligenhed.
- 7.7 Tinglyst byggelinie langs Strandvejen opretholdes *
* Byggelinie tinglyst den 22/3 - 1965, Fanø Kommune har påtaleretten

§ 8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1 Facader skal opføres i blødstrøgne teglsten og fremstå som blank mur, pudset eller vandskuret murværk. Mindre facadepartier, f.eks. brystninger, karnapper og gavltreanter samt garager, carporte og udhuse kan udføres i andre materialer.
- 8.2 Tæge på etagebebyggelsen skal som helhed fremstå med skifer eller tegl i farverne sort eller rødlig. Tæge skal udføres som symmetriske saddeltæge med en taghældning på mellem 35° og 50°.
- 8.3 Garager, carporte og udhuse skal udføres med fladt tag.

- 8.4 Der må ikke anvendes reflekterende og blanke bygningsmaterialer.
- 8.5 Vinduer og døre skal udføres i træ, mahogni eller metal.
- 8.6 Farver på udvendige bygningsoverflader, døre og vinduer skal fremstå ensartet og som en helhed og må ikke være signalfarver (ren gul, rød grøn og blå).
- 8.7 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted, undtaget herfor er almindelige nummer- og navneskilte.
- 8.8 Tagrender og nedløb skal udføres i zink eller kobber.
- 8.9 Solenergianlæg må kun opstilles på terræn eller indbygges i tagkonstruktionen og må ikke være synligt fra offentlig vej.
- 8.10 Der må etableres kviste, når disse fordeles på tagfladen. Bredden af vinduer i kvisten må ikke overstige bredden af vinduer i facaden.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 I lokalplanområdet skal der udlægges mindst 100 m² sammenhængende grønt fælles areal.
- 9.2 Ubebyggede arealer, herunder kørsels- og parkeringsarealer skal ved beplantning, be fæstelse og lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.3 Udendørs oplagring eller henstilling af campingvogne, lystbåde og andre ikke registre rede køretøjer må ikke finde sted.
- 9.4 Hegn ved veje, grønne arealer og i naboskel må kun etableres som levende hegn.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne er tilsluttet de i § 6 nævnte ledningsanlæg.

§ 11 SERVITUTTER OG OPHÆVELSE AF LOKALPLANER

- 11.1 Servitut tinglyst den 22. marts 1965 vedr. en vejbyggelinie fra Strandvejen bibeholdes. Vejbyggelinien er indtegnet på kortbilag nr. 2 efter analogt tinglysningsrids.
- 11.2 Med lokalplanens endelig vedtagelse og anmeldelse til PlanstystemDK aflyses
- Lokalplan nr. 98 Haraldsgård – Boliger ved Strandvejen/Haralds Toft i Nordby.
 - Lokalplan nr. 93 Boligområde ved Strandvejen/Haralds Toft i Nordby, for det område, der berøres af lokalplanen.

§ 12 RETSVIRKNINGER

12.1 FORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Fra starten af den offentlige høringsperiode har lokalplanforslaget efter Planlovens § 17 den midlertidige retsvirkning, at ejendomme inden for området ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for foregribelse af den endelige plans indhold. Forbuddet omfatter også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget. En byggetilladelse, der er udstedt før offentliggørelsen af planforslaget, berøres ikke.

Den foreløbige retsvirkning gælder, indtil lokalplanen er offentliggjort efter endelig vedtagelse. Dog gælder den foreløbige retsvirkning højst et år efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Efter den offentlige høringsperiode og inden Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, kan Byrådet tillade, at ejendomme bebygges eller udnyttes efter forslaget, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om byggearbejde m.v. der er lokalplanpligtigt.

12.2 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen i fire uger må ejendomme, der er omfattet af planen, efter Planlovens §18 kun bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen af planforslaget, kan fortsætte som hidtil. Byrådet kan ifølge Planlovens § 19 meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år - dog 10 år for studieboliger. Mere væsentlige afvigelser fra planen kan gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens formål, fortrænges af planen. Andre servitutter kan eksproprieres, når det er nødvendigt for planens virkeliggørelse. I henhold til § 47 i Planloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Såfremt byggeforholdene i øvrigt ikke er reguleret i nærværende lokalplan, gælder Planlovens og Byggelovens bestemmelser. Fanø Kommune har påtaleret, for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

§ 13 PÅTALERET

15.1 Påtaleberettiget ifølge nærværende lokalplan er Fanø Byråd.

§ 14 VEDTAGELSESPÅTEGNING

16.1 Forslag til Lokalplan nr. 124 er vedtaget til offentliggørelse på Byrådets møde den XX.XX.2021

16.2 Lokalplan nr. 124 er endelig vedtaget på Byrådets møde den xx.xx.2021

Sofie Valbjørn
Borgmester

Johan Brønsted
Konst. kommunaldirektør

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

KOMMUNEPLAN

Kommuneplanens rammer er forudsætningen for indholdet af lokalplaner. Lokalplanområdet er beliggende inden for kommuneplanens rammeområde 1.B.21 i Kommuneplan 2017. Lokalplanen er i overensstemmelse med de rammer, der er fastlagt for området, hvori der bl.a. er anført at området er udlagt til tæt-lav bebyggelse i form af dobbelthuse, alternativt åben-lav bebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse samt etagebebyggelse.

LOKALPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 98 – Haraldsgård - Boliger ved Strandvejen/Haralds Toft i Nordby og desuden en del af lokalplan nr. 93 Boligområde ved Starndvejen/Haralds Toft i Nordby.

Med lokalplan nr. 124 ønskes mulighed for indretning af 8 boligenheder samt et 120 m² større grundareal end lokalplan nr. 98 giver mulighed for. Dette areal findes indenfor lokalplanområdet i lokalplan nr. 93.

ZONESTATUS

Lokalplanområdet ligger i byzone.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KYSTNÆRHEDSZONEN

Efter planlovens bestemmelser ligger hele Fanø i kystnærhedszonen. Byzoneområder er dog ikke omfattet af kystnærhedsafgrænsningen jf. planlovens §§ 5 a, stk. 4 og 11 f, stk.4. Bebyggelsen ligger ca. 130 m fra havet mod øst og ca. 3 km fra havet mod vest og skal indpasses i kystlandskabet. Den maksimale bygningshøjde i lokalplanområdet er derfor fastsat til 7 m.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL NATIONALPARK VADEHAVET

Området ligger inden for nationalpark Vadehavet, som tager afsæt i §1 "Lov om Nationalparker" og fremgår af §3 i bekendtgørelsen om Nationalpark Vadehavet. Lokalplanen er ikke i strid med målsætningen for nationalparken som beskrevet i Plan for National Vadehavet 2019-2025.

KLIMATILPASNINGSPLAN

Det naturlige terræn ligger i kote 6-7 m DVR90. Ny bebyggelse skal jf. Fanø Kommuneplan 2017 som minimum placeres over kote 4 m DVR90 for at imødegå risiko for oversvømmelse af boligerne i forbindelse med oversvømmelse fra forhøjet grundvand, regnvand eller stormflod. Lokalplanområdet er ifølge klimatilpasningsplanen beskyttet af digerne i Nordby mod en 100 års storm, som i dag svarer til en havvandstand på 4,40 m DVR90.

Området er spilde- og vejvandskloakeret.

HANDICAPPOLITIK

Der henvises til den enhver tid gældende handicappolitik for Fanø Kommune.

TEKNISK FORYNING

Lokalplanområdet forsynes af Fanø Vand A/S.

Lokalplanområdet tilsluttes det offentlige spildevandsanlæg.

Lokalplanområdet el-forsynes via N1 ledningsnet.

Lokalplanområdet er omfattet af det til enhver tid gældende regulativ for dagrenovation og genanvendelse for Fanø Kommune.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

LOV OM MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER

Lokalplanen er screenet, og det vurderes, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter.

Planforslaget vurderes på baggrund af screeningen ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor ikke omfattet af krav om miljøvurdering. I screeningen blev der fokuseret på, at den mindre arealmæssige udvidelse af området og mulighed for en ekstra boligenhed i eksisterende boligbyggeri ikke vil have negative påvirkninger, og en lille positiv påvirkning på nærområdet, idet den muliggør bedre råderum om garagen for områdets beboere. Det vurderes, at ingen bilag IV-arter vil blive negativt påvirket af lokalplanens gennemførelse.

INTERNATIONALT NATURBESKYTTelsesOMRÅDE

Hvis en lokalplan i sig selv eller i sammenhæng med andre planer og projekter kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt, skal redegørelsen til planforslaget indeholde en vurdering af planforslagets virkninger jf. Habitatbekendtgørelsen § 6, stk. 1 (bekendtgørelse nr. 4008 af 1. maj 2007). Lokalplanen kan kun vedtages, hvis det vurderes, at planen ikke skader Natura 2000-området.

Planen er screenet og skal ikke konsekvensvurderes efter direktiv 92/43/EØF af 21. maj 1992 fra Rådet for de Europæiske Fællesskaber. Begrundelsen er, at planen ikke skønnes at kunne medføre aktiviteter eller forhold, som kan påvirke et Natura 2000-område herunder beskyttede arter på Habitatdirektivets bilag IV eller disse arters levesteder.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL NATURBESKYTTelsesLOVEN

NATURBESKYTTelsesLOVENS § 17

Planområdet ligger indenfor 300 m skovbyggelinjen til plantagen på ca. 4 ha ved Fyrrevangen og Nordre Kirkegård. Fanø Kommune dispenserer fra skovbyggelinjen efter lokalplanens endelige vedtagelse, jf. Naturbeskyttelsesloven § 65, eller søger om reduktion eller ophævelse ved Naturstyrelsen, idet lokalplanen ikke giver mulighed for at ændre væsentligt på eksisterende fysiske forhold.

BYGGELOVEN

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og bygningsreglementet. Byggelovens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen.

VEJLOVEN

Der skal i forbindelse med plangrundlaget ikke søges om tilladelser ved vejmyndigheden.

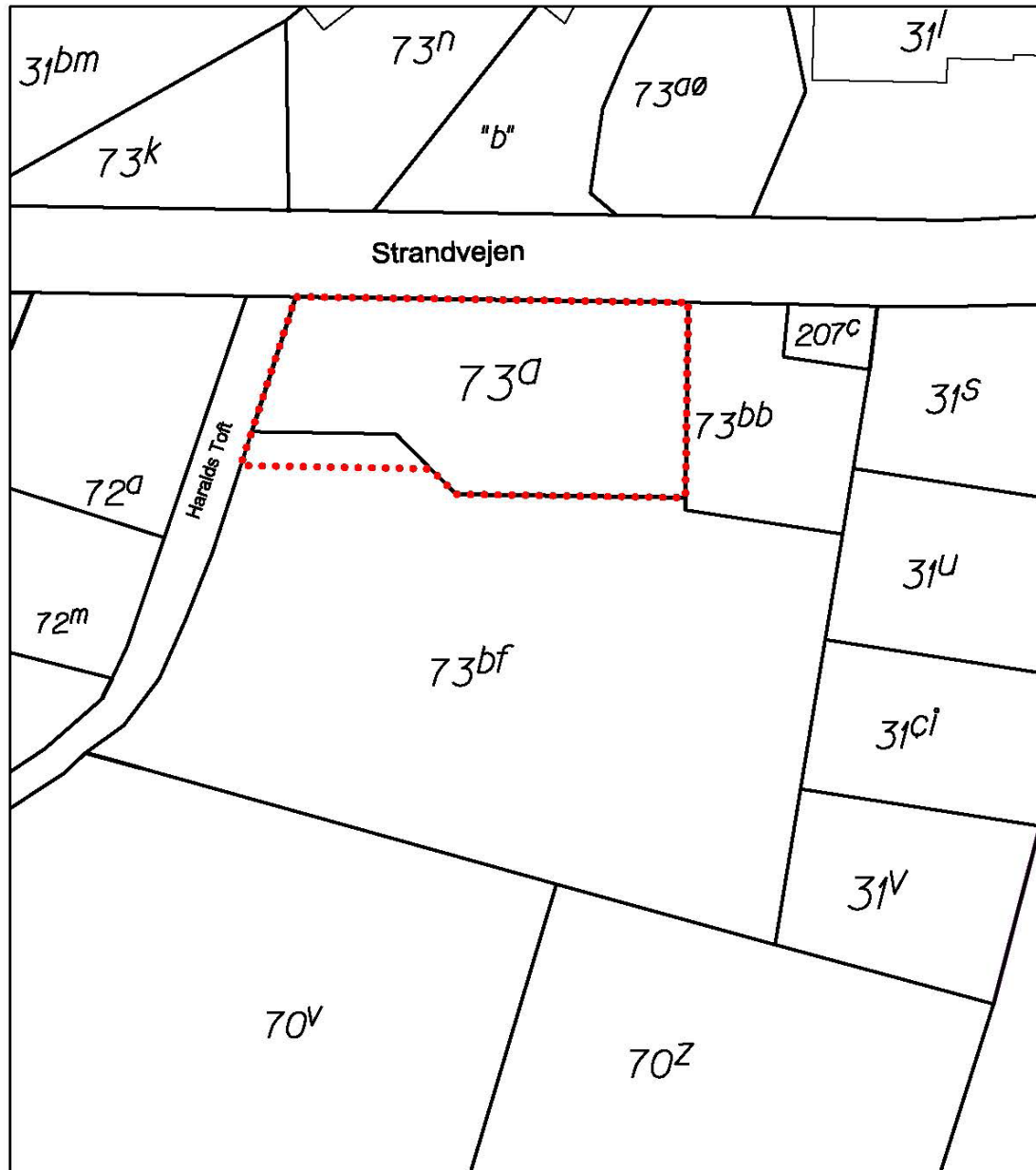
JORDFORURENING

Der er ikke registreret jordforurening i området.

Ifølge Jordforureningsloven er alle eksisterende og fremtidige arealer i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenede. Opgravning og flytning af jord, som er omfattet af områdeklassificeringen efter § 50 a, skal af forinden anmeldes til Esbjerg Kommune.

MUSEUMSLOVEN

Efter museumsloven §23 skal kulturministeren og de statslige og statsanerkendte museer gennem samarbejdede med plan- og fredningsmyndigheder sørge for at væsentlige bevaringsværdier sikres for eftertiden. I forbindelse med jordarbejdet, for eksempel ved bygge- og anlægsarbejder, kan der dukke spor af fortidsminder op, som ifølge Museumsloven kan forlanges undersøgt for bygherres regning. Med henblik på at undgå forsinkelser af anlægsarbejde og uforudsete udgifter har bygherren mulighed for at anmode Sydvestjyske Museer om at få foretaget en forundersøgelse, før anlægsarbejdet igangsættes.



N

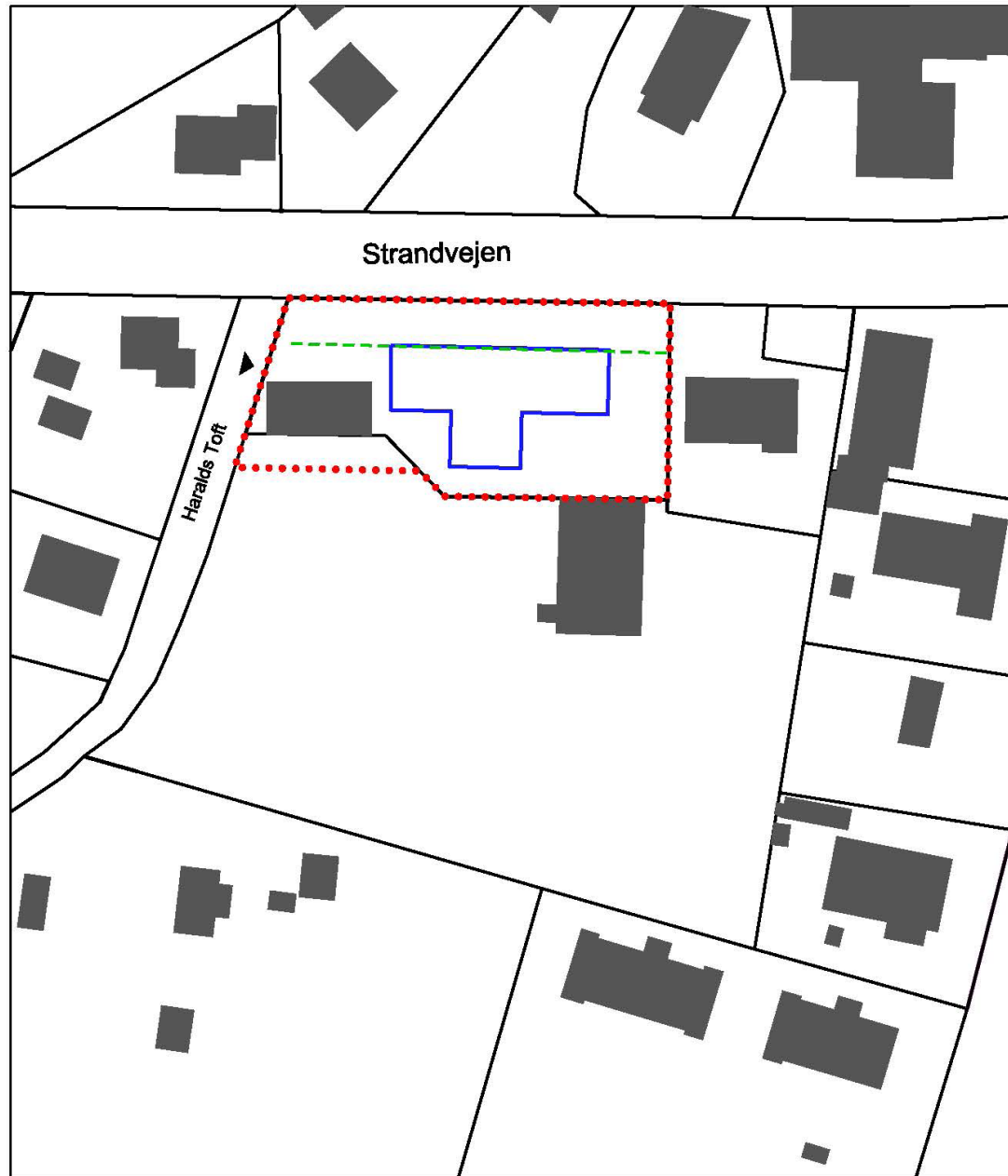


Signaturforklaring

..... Lokalplangrænse

Lokalplan nr. 124
Kortbilag 1
Matrikelkort





Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- ==== Byggefelt
- - - - Tinglyst byggelinje
- ▲ Adgang / Overkørsel
- Bygning

Lokalplan nr. 124
Kortbilag 2
Lokalplankort



LOKALPLAN NR.124

Fanø Kommune

Skolevej 5-7

6720 Fanø

Telefon: 76 66 06 60

CVR: 31210917

raadhuset@fanoe.dk

SAGSFAKTA

HARALDS GÅRD

Sagsnr.: XXX

Dok.nr.: XXX

Sagsbehandler: XXX

HØRING AF RELEVANTE MYNDIGHEDER (SLETTES I ENDELIG SCREENING)

Fanø Kommune er for tiden i gang med at udarbejde en ny lokalplan og har i den forbindelse screenet den foreløbige udgave af planforslaget. Nærværende screening fremsendes hermed til alle relevante myndigheder til høring.

Formålet er at få afklaret, om der findes yderligere viden hos andre myndigheder, som kan have indflydelse på Fanø Kommunes afgørelse om, hvorvidt der er behov for at foretage en miljøvurdering af planforslaget.

Forvaltningens vurdering er, som det fremgår af nedenstående screening, at der efterfølgende skal / ikke skal foretages en egentlig miljøvurdering.

Høringen omhandler udelukkende Fanø Kommunes beslutning om at lave / ikke at lave en egentlig miljøvurdering, og høringssvar bedes kun omhandle dette.

Frist for høringssvar er xxxdag den XX.XX.20XX.

BAGGRUND FOR SCREENINGEN

Den 16. maj 2017 trådte bestemmelser om "Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter" i kraft. Lovens formål er at sikre et højt miljøbeskyttelsesniveau og at bidrage til at miljøhensyn integreres i udarbejdelsen af blandt andet planer. Dette sker med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages miljøvurdering af planer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Overstående planforslag er omfattet af "Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter". Der er derfor foretaget en indledende vurdering, jf. §8, stk. 2, nr. 1 og § 10, i forhold til de relevante kriterier i lovens bilag 3 og høring af berørte myndigheder, jf. §32.

Formålet med nærværende screening er at afklare, om der efterfølgende skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering eller ej.

PLANFORSLAGET GÅR UD PÅ

Planforslagets område udgør ca. 1690 m² og er beliggende Haralds Toft nr. 2, Nordy, Fanø.

Planforslaget giver mulighed for, at der indrettes en ekstra lejlighed i eksisterende bebyggelse, så der i alt er mulighed for 8 boliger. Derudover udvides lokalplanområdet i lokalplan nr. 98 med 120m² syd for garagebygningen, så lokalplanområdet i alt udgør 1690m².

Umiddelbart op til lokalplanområdet i nærværende lokalplan er der mulighed for at opføre 6 dobbelthuse med lokalplan nr. 93.

Foreløbigt planafgrænsning er vedhæftet som bilag.

TILPASNING AF PLANFORSLAGET UNDERVEJS I PROCESSEN

Screeningen er udført undervejs – i forbindelse med det indledende planarbejde – og screeningen har derfor haft indflydelse på planforslagets indhold. De negative indvirkninger, som planen kunne have haft, er i nogle tilfælde

ændret til neutral eller positiv indvirkning med hensigtsmæssige bestemmelser i planen.

(Hvis aktuelt): Helt konkret er der sket følgende justeringer af planforslaget på baggrund af screeningsprocessen:

- *kort resume af planbestemmelser m.v, der er indarbejdet for at afbøde miljømæssige konsekvenser*
- ...

KONKLUSION

Der er gennemført en screening efter de kriterier, der er angivet i lovens bilag 3. I screeningen er anvendt et skema med en række miljøtemaer, herunder de temaer, som en miljøvurdering jf. lovens § 10 skal omfatte. Skemaet fremgår på de næstfølgende sider.

Planforslaget vurderes på baggrund af screeningen ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor ikke omfattet af krav om miljøvurdering, da der ikke sker fysiske ændringer indenfor lokalplanområdet.

<p>LOKALPLAN NR. 104 HARALDS GÅRD. BOLIGER VED STRANDVEJEN/HARALDS TOFT I NORDBY</p> <p>Dato: 10. marts 2021</p> <p>Udfyldt af: MLS</p>	Ikke aktuelt	Ingen indvirkning	Positiv indvirkning	Nogen negativ indvirkning	Væsentlig negativ indvirkning (medfører miljørapport)	<p>Tjeklisten har til formål at foretage en vurdering af, hvorvidt et planforslag har væsentlige miljømæssige konsekvenser.</p> <p>Miljøkonsekvenserne kan være både positive og negative, og der skal tages hensyn til både kortsigtede, langsigtede, direkte og indirekte effekter.</p> <p style="text-align: right;">Begrundelser/bemærkninger: Med mindre andet står beskrevet, er feltet udfyldt af sagsbehandler den anførte dato.</p>
BY- OG KULTURMILJØ & LANDSKAB						
<p>BYARKITEKTONISK VÆRDI</p> <p>Fx: Bystruktur, Byprofil, Byafgrænsning, Visuel/æstetisk påvirkning, Særlige hensyn, sammenhænge mv.</p>	x					
<p>LANDSKABSARKITEKTONISK VÆRDI</p> <p>Fx: Værdifuldt landskab, Kystnærhed, Geologiske interesser, Terrænformer, Visuel påvirkning, større uforstyrrede landskaber,</p>	x					
<p>KULTURARV OG ARKÆOLOGISKE FORHOLD</p> <p>Fx: Værdifulde kulturmiljøer, Jordfaste fortidsminder, Kirkebyggelinie, Arkitektonisk og arkæologisk arv. Bevaringsværdige bygninger.</p>	x					
<p>GRØNNE OMRÅDER OG BEPLANTNING</p> <p>Fx: Parkområder, landskabskiler, skov, værdifuld beplantning, og adgang til disse områder. Medfører projektet indgreb i et grønt landskab/om-</p>			x			<p>Af hensyn til beboernes udendørs råderum omkring garagen på Haralds Toft 2, er lokalplanområdet udvidet med 120m² syd for garagebygningen.</p> <p>Dette vurderes ikke at have negative konsekvenser for kommende udendørs opholdsarealer på matr.nr. 73bf.</p>

råde? Driftsformer, plantevalg og beplantning ift. bebyggelse						
NATURBESKYTTELSE						
DYRE- OG PLANTELIV SAMT BIOLOGISK MANGFOLDIGHED Fx: Ændringer i kvaliteten og omfanget af levesteder for planter og dyr. Fredede arter. Aktiviteter eller færdsel i naturen, der påvirker plante- eller dyrelivet. Spredningskorridor for vilde dyr, Bilag 4 arter		x				Planerne forventes ikke at påvirke raste- eller yngleområder ligesom spredningskorridorer ikke vil blive påvirket., idet der udelukkende foretages tekniske ændringer, der ikke giver nye muligheder for fysiske ændringer i forhold til plangrundlaget i lokalplan nr. 98. Samlet vurderes det derfor, at ingen af de nævnte arter vil blive negativt påvirket af lokalplanens gennemførelse.
NATURBESKYTTELSESINTERESSER Fx: § 3-sø, -mose, -overdrev, -å. Beskyttede jord- og stendiger, vandhuller. Skovbyggelinie, Strandbeskyttelseslinie. Særligt beskyttelsesområde, Natura 2000		x				Planområdet ligger i Nordby i byzone ca. 350 m fra Natura2000 område nr. 89 Vadehavet - Vadehavet med Ribe Å, Tved Å og Varde Å vest for Varde, Brede å, Vidå med tilløb, Rudbøl Sø og Magisterkogen. Habitatområde H78, H86, H90. Fuglebeskyttelsesområde F57. Fanø Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i området og det vurderes, at planerne ikke har en væsentlig indflydelse på yngle- eller rasteområder. Fanø Kommune vurderer, at planerne ikke vil have nogen negative påvirkninger af Natura 2000-området og bilag IV-arter.
SKOVREJSNING Fx: skabes eller fjernes der skov?	x					
KLIMATISKE FAKTORER OG FORURENING						
KLIMA Fx: klimatilpasningsplan		x				
LUFT Fx: luftforurening fra trafik og virksomheder. Er placeringen påvirket af luftforurening fra omgivelserne? Nærhed til landbrug?		x				

<p>LYS OG/ELLER REFLEKSIONER</p> <p>Fx: Bygningsoverfladers, belynings, skiltes, trafik anlægs og køretøjers påvirkning i forhold til naboområder og trafikanter</p>		X				
<p>JORD</p> <p>Fx: Kortlagt jordforurening? Påvirkning af inde-/udeklima. Jordens overflade, anvendelighed, dyrkningsværdi. Nedsivning i jorden. Vind- eller vanderosion. Jordhåndtering, områdeklassificering</p>		X				Ikke områdeklassificeret.
<p>GRUNDEVAND</p> <p>Fx: 300 m beskyttelseszone til vandforsyningsanlæg/ -boringer. Risiko for nedsivning af forurenende stoffer. Drikkevandsforsyning/reserver. OSD-område, Fremtidig vandforsyningsområde. Indvendingsopland til vandværker</p>		X				
<p>OVERFLADEVAND</p> <p>Fx: Udledning af organiske, uorganiske, toksiske stoffer til søer/vandløb, vandmiljøplan, vådområder</p>		X				
<p>UDLEDNING AF SPILDEVAND</p> <p>Fx: Mængde, betydning for recipient, renseanlægs kapacitet</p>		X				
<p>STØJ OG VIBRATIONER</p> <p>Fx: støjpåvirkning af omgivelserne. Er placeringen påvirket af støj fra omgivelserne? Trafikstøj! Støjgrænser i og uden for planområdet</p>		X				
<p>LUGT</p>		X				

Fx: Udledning af stoffer der giver lugtgener. Er placeringen påvirket af lugtgener fra omgivelserne?						
TRAFIK OG TRANSPORT						
SIKKERHED/TRYGHEDE Fx: Oversigtsforhold, trafikstøj, skolevej	x					
TRAFIKAFVIKLING/-KAPACITET Fx: Tilgængeligheden til området med bil eller kollektiv transport samt for cyklende og gående. Øget trafikmængder?	x					
RESSOURCEANVENDELSE – OG EFFEKTIVITET						
AREALFORBRUG		x				
ENERGIFORBRUG		x				
VANDFORBRUG		x				
PRODUKTER, MATERIALER, RÅSTOFFER		x				
AFFALD Fx: Genanvendelse. Forøgelse af affaldsmængde. Transport af miljøfarlige stoffer, arbejdstilsynsforhold for renovationsmedarbejdere		x				
BEFOLKNING OG SUNDHED						
MENNESKER Fx: belastningsfaktorer som støj, luftforurening og stresspåvirkning, det fysiske arbejdsmiljø, det		x				Lokalplanen giver mulighed for at øge antallet af beboelseenheder med en ekstra enhed. Denne enhed ligger i bygningskroppen mod syd, og dermed vil der ikke være

psykosociale arbejdsmiljø, tryghed i lokalområdet, materielle goder						støjgener fra Strandvejen at skulle tage i betragtning i forhold til miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.
SUNDHED Fx: Forventes det, at forslaget vil have væsentlige konsekvenser for livsstilsfaktorer herunder: Rygning, Alkohol- og stofmisbrug, Fysisk inaktivitet eller Øvrigt misbrug		X				
BOLIGMILJØ Fx: Skabes der oplevelsesrige og trygge boligmiljøer og påvirkes eksisterende boligmiljøer af planen? Planens konsekvenser for nærområdets beboere.		X				
FRILUFTSLIV/REKREATIVE INTERESSER Fx: Skaber planen mulighed for udendørsophold - herunder leg og sport m.v. Mulighed/adgang til rekreative oplevelser		X				
SVAGE GRUPPER Fx: Børn, ældre og borgere med handicap, tilgængelighed for alle?		X				
SOCIALE KONSEKVENSER Fx: Forventes det, at forslaget vil have væsentlige konsekvenser for borgernes sociale deltagelse herunder: Deltagelse i foreningsliv, Benyttelse af lokalområdets muligheder, Socialt netværk generelt		X				
BRAND, EKSPLOSION, GIFTPÅVIRK- NING, STØRRE MENNESKE- OG NA-		X				

TURSKABTE KATASTROFERISICI OG ULYKKER Jf. beredskab ang. fx risikobekendtgørelsen.						
---	--	--	--	--	--	--

BEHOV FOR MILJØVURDERING	
NEJ	JA
x	

SAMMENFATNING	BEMÆRKNINGER
I screeningen blev der fokuseret på at den mindre udvidelse af området og mulighed for en ekstra boligenhed vil have en positiv effekt på boligområdet. Udvidelse af lokalplanområdet muliggør bedre råderum om garagen for områdets beboere. Boligenheden etableres i eksisterende indpassede boligbyggeri. Det vurderes, at ingen bilag IV-arter vil blive negativt påvirket af lokalplanens gennemførelse.	
<p>Vejledning ift. krav om miljøvurdering</p> <p><i>Planer som er omfattet af krav til MV: Et (eller flere) kryds i de mørkerøde felter "væsentlig negativ indvirkning" betyder, at planforslaget altid er omfattet af kravet om miljøvurdering.</i></p>	

Planer hvor der er mulighed for, at de er omfattet af krav til MV: Flere kryds i de røde felter "nogen negativ indvirkning" kan betyde, at planforslaget/ene er omfattet af kravet om miljøvurdering. Mange miljøpåvirkninger, som hver for sig er mindre betydende, kan tilsammen udgøre en væsentlig miljøpåvirkning, som skal miljøvurderes (indvirkningens kumulative karakter).

Planer som ikke er omfattet af krav til MV: Kryds i felterne "Ikke aktuelt / ingen indvirkning" eller "Positiv indvirkning" kan ikke føre til, at planforslaget/ene er omfattet af kravet om miljøvurdering.

KLAGEVEJLEDNING

Ud fra screeningen er det byrådets vurdering, at planen ikke kan få så væsentlige indvirkninger på miljøet at udarbejdelse af en miljørapport er krævet.

Der kan klages til Planklagenævnet over afgørelsen om, at der ikke udarbejdes miljøvurdering, dvs. om afgørelsen er lovlig. Ifølge planlovens § 58, stk. 1, pkt. 3, kan der kun klages over retlige spørgsmål. Det vil sige, at der ikke kan klages over, at afgørelsen findes uhensigtsmæssig. Klagefristen er fire uger efter offentliggørelsesdatoen.

Du klager via Klageportalen, som du finder via www.borger.dk eller www.virk.dk. Du logger på klageportalen med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Fanø Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Fanø Kommune i Klageportalen. Når du klager, skal du som borger betale et gebyr på 900 kr., og som virksomhed eller organisation 1800 kr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet på e-mail til plan@naevneneshus.dk eller til Fanø Kommune, Teknisk kontor, enten til adressen Skolevej 5-7, 6720 Fanø eller på e-mail til raadhuset@fanoe.dk. Hvis du sender din anmodning til Fanø Kommune, videresendes anmodningen herefter til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis afgørelsen ønskes indbragt for domstolene, skal dette ske inden seks måneder fra afgørelsen er offentliggjort af kommunen.

BILAG 1 KORT OVER PLANOMRÅDET

Lokalplan nr. 124

HARALDS GÅRD Boliger ved Strandvejen/Haralds Toft i Nordby

