

LOKALPLAN 126

Turismeerhverv ved Sønder Storetoft, Nordby

FANØ KOMMUNE

FORSLAG juli 2022

Sønder Storetoft

Postvejen



OFFENTLIG HØRING

Forslag til lokalplan nr. 126 "Turismeerhverv ved Sønder Storetoft" offentliggøres på www.fanoe.dk og www.plandata.dk og fremlægges i offentlig høring i 8 uger fra den **20.06.2022 til den 14.09.2022**.

Du er velkommen til i høringsperioden at indsende ændringsforslag, indsigelser eller bemærkninger til planforslaget. Vi skal have dine bemærkninger senest den **14.09.2022**.

Du skal indsende dine bemærkninger til teknisk forvaltning ved Fanø Rådhus, ved at gå ind via Fanø Kommunes **høringsportal**: www.fanoe.dk/horinger-og-tilladelser og indsende et online høringssvar.

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

- Via e-post: Send en besked på adressen raadhuset@fanoe.dk,
- Via brevpost: Skriv til Fanø Kommune, Plan, Byg & Klima, Skolevej 5-7, 6720 Fanø og mærk bidraget med "Lokalplan 126, 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, Byg & Klima på tlf. 76660660 eller skrive via sikker post.

Status	Forslag
Plannavn	Lokalplan nr. 126
Titel	Turismeerhverv ved Sønder Storetoft, Nordby
Forslagsdato	18. maj 2022
Høring start	20. juli 2022
Høring slut	14. september 2022
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	14
§ 10 BONUSVIRKNING	15
§ 11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	15
§ 12 SERVITUTTER OG OPHÆVELSE AF LOKALPLANER	15
§ 13 RETSVIRKNINGER	15
§ 14 PÅTALERET	17
§ 15 VEDTAGELSESPÅTEGNING	17

REDEGØRELSE**18**

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	18
KOMMUNEPLAN	18
LOKALPLAN	18
ZONESTATUS	18
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KYSTNÆRHEDSZONEN	18
LOKALPLANENS FORHOLD TIL NATIONALPARK VADEHAVET	19
KLIMATILPASNINGSPÅTEGNING	19
HANDICAPPOLITIK	19
TEKNISK FORSYNING	19
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING	20
LOKALPLANENS FORHOLD TIL NATURBESKYTTelsesLOVEN	20
BYGGELoven	20
VEJLOVEN	21
MUSEUMSLOVEN	21
SERVITUTTER	21
 BILAG 1: MATRIKELKORT	 22
BILAG 2: LOKALPLANKORT	23
BILAG 3.1 BONUSVIRKNING, PLACERING	24
BILAG 3.2 BONUSVIRKNING, OPSTALT	25

BAGGRUND OG FORMÅL

Fanø Byråd vedtog i juni 1995 Lokalplan nr. 48 for et turisterhvevsområde syd for Nordby, hvor der er givet mulighed for at etablere en række forskellige turisme-relaterede erhverv indenfor området. Lokalplan nr. 48 dækker et samlet areal på ca. 34,5 ha.

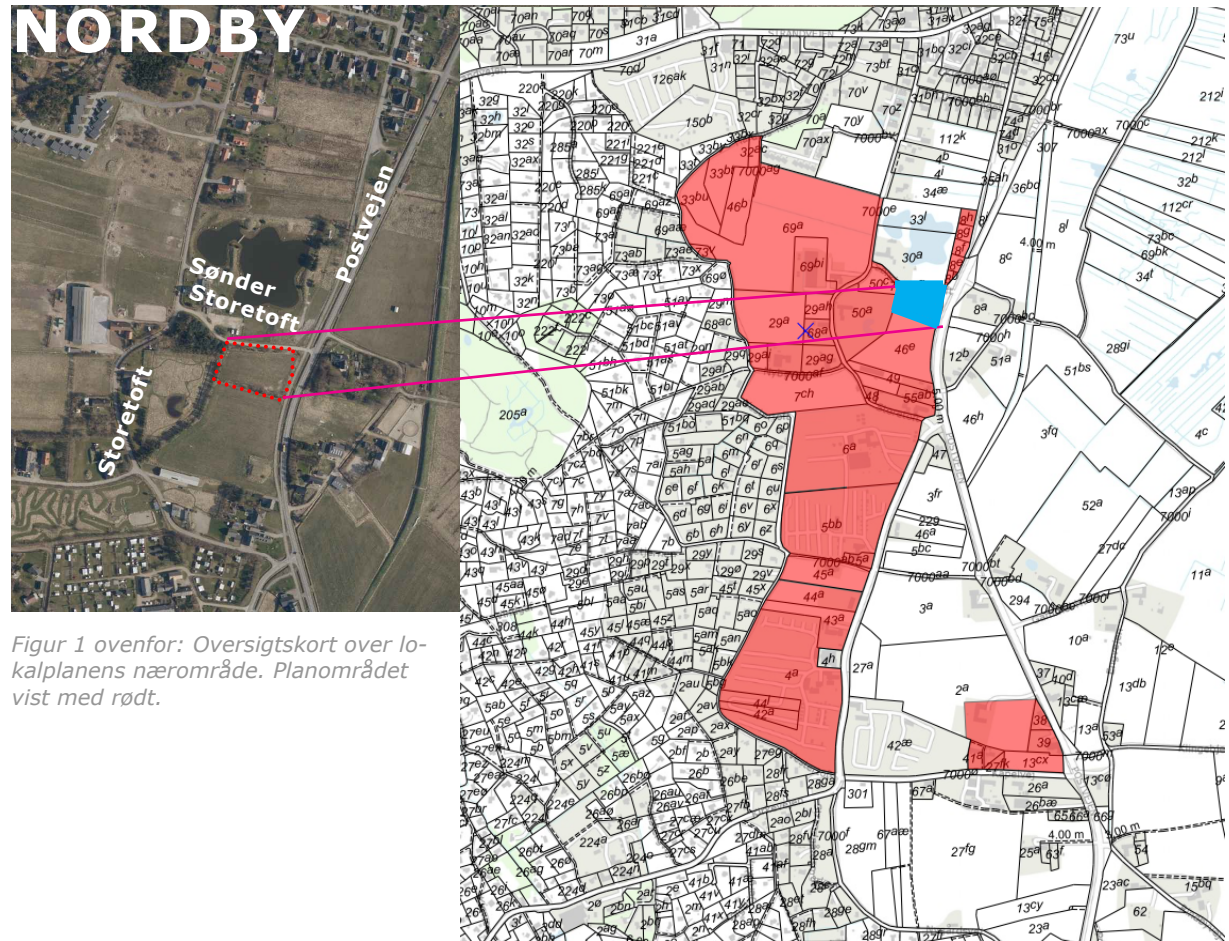
Ejendommen omfattet af Lokalplan 126, matr. nr. 8d Rindby By, Nordby er beliggende i et område, som i følge Lokalplan nr. 48 må anvendes til bebyggelse og forskellige aktiviteter.

Formålet med nærværende lokalplan er, at fastsætte nærmere rammer for opførelsen af et feriehusudlejningsfirma, der ønsker at etablere sig indenfor lokalplanens område.

Udlejningsfirmaet kan i forhold til anvendelse og placering rummes indenfor Lokalplan nr. 48's rammer, men bygningernes højde overstiger Lokalplan nr. 48's fastsatte højde.

Lokalplan 126 fastholder områdets anvendelse til turisterhvervsområde i overensstemmelse med Lokalplan nr. 48 men udvider bygningshøjden i lokalplanområdet fra 6,5 m til 7,75 m.

Lokalplan 126 fastsætter mere detaljerede bestemmelser for byggeriets placering og udseende end hidtil og fastsætter en mere specifik anvendelse af området fra turismeområde med mulighed for forskellige aktiviteter, til turistrelaterede aktiviteter, herunder turisme relaterede liberale erhverv.



Figur 1 ovenfor: Oversigtskort over lokalplanens nærområde. Planområdet vist med rødt.

Figur 2: Oversigtskort over Lokalplan 48. Planområdet for Lokalplan 126 vist med blå.



Figur 3: Lokalplanområdet set fra nord mod sydøst.
Lokalplanområdet ligger på den modsatte side af vejen



Figur 4: Visualisering af det påtænkte byggeri.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet omfatter et ubebygget areal på ca. 5.394 m². Lokalplanområdet, således som vist på Figur 5 og Kortbilag 1, er mod nord afgrænset af Sønder Storetoft og mod øst afgrænset af cykelstien langs Postvejen. Mod syd og mod vest afgrænses lokalplanområde mod mark og en mindre beplantning.

Lokalplanområdet er et forholdsvist fladt område, beliggende i kote 3.85-4.3 m DVR90. Lokalplanområdet anvendes ved lokalplanens udarbejdelse til afgræsning.

LOKALPLANENS INDHOLD

Med denne lokalplan er det hensigten, at skabe det planlægningsmæssige grundlag for at opføre det påtænkte byggeri indenfor lokalplanområdet.

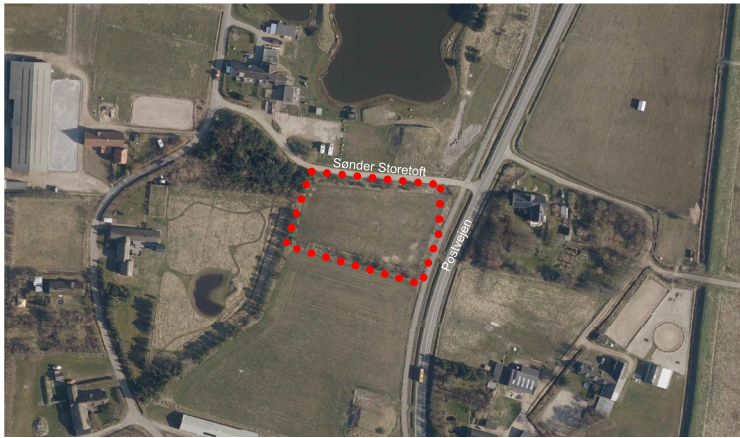
Der er et konkret ønske om et kontorbyggeri til sommerhusudlejning. Der er tale om et byggeri med et grundplan på 360 m² og en byggehøjde på 7,75 m. En visualisering af det ønskede byggeri kan ses af Figur 4 og af Bilag 4.

Lokalplanen fastlægger rammerne for områdets anvendelse og bebyggelse. Områdets anvendelse er en videreførelse af anvendelsen fra Lokalplan nr. 48 til turistrelaterede aktiviteter, samt tilpasset i forhold til de aktuelle kommuneplanrammer for området, hvor anvendelsen er afgrænset til turistrelaterede aktiviteter, herunder turismerelaterede liberale erhverv og lignende, der kan indgå i pågældende område uden genevirkninger for omgivelserne.

Lokalplanen giver således mulighed for, at der i området kan etableres forskellige aktiviteter indenfor turisterhvervsformål.

Der kan etableres turistrelaterede aktiviteter med liberale erhverv og lignende der kan indgå i pågældende område uden genevirkninger for omgivelserne. Det kan fx være udlejningsfirmaer, turistinformation, rengøringsfirmaer og tilsvarende.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres byggeri i 1 etage med udnyttet tagetage, dog ikke højere end 7,75 m. I lokalplanen udlægges der byggefelter, der fastsætter placeringen af fremtidigt byggeri.



Figur 5: Lokalområdet. Kan også ses i kortbilaget.

BYGGERI

Lokalplanen giver mulighed for at bygge i op til 7,75 m's højde indenfor lokalplanområdet. Ved denne højde er der mulighed for at opføre et byggeri i en etage med udnyttet tagetage. Lokalplanen fastsætter fremtidigt byggeris taghældning til mellem 45-50 grader for opvarmede bygninger til personophold og til 15-30 eller 40-50 for lagerbygninger, udhuse og tilsvarende.

VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Området skal vejbetjenes fra Sønder Storetoft.

Vejadgange til lokalplanområdet må ikke være bredere end 7,5 m og der skal i forbindelse med etableringen af nye vejadgange sikres oversigtsarealer i forbindelse med adgangs tilslutning til den offentlige vej, Sønder Storetoft.

I området skal der anlægges parkeringspladser til områdets drift, således at der skal anlægges min. en parkeringsbås pr. 100 m² erhvervsareal i området.

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 til områdets ansatte og brugere. Opholdsarealet kan anlægges med borde og bænke og som græsplæne. Desuden anføres i bestemmelserne at kørsels- og parkeringsarealer skal gives et ordentligt udseende.

Lokalplanen regulerer ikke skiltning detaljeret. Planområdet er beliggende i det åbne land. Der må derfor kun skiltes i begrænset omfang og i overensstemmelse med naturbeskyttelseslovens § 21 og Fanø Kommunes skilteregulativ. Kommunen skal spørges i tvivlstilfælde.

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 turistrelaterede aktiviteter, herunder turisme-relaterede som liberale erhverv og lignende, der kan indgå i lokalplanområdet uden genevirkninger for omgivelserne,
- 1.2 At fastsætte byggeriets maksimale højde og placering,
- 1.3 At sikre vejadgang til området fra Sønder Storetoft og
- 1.4 At ophæve lokalplan nr. 48 indenfor nærværende lokalplans område.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 8d Rindby By, Nordby.
- 2.2 Lokalplanområdet fastholdes som landzone.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til turistrelaterede aktiviteter, herunder turisme-relaterede som liberale erhverv og lignende, der kan indgå i lokalplanområde uden genevirkninger for omgivelserne.
- 3.2 Inden for lokalplanområdet kan opføres ny transformerstation og lignende forsyningsanlæg på højst 30 m². Materialevalget skal tilpasses omgivelserne og anlæg skal afskærmes med beplantning.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Lokalplanområdet må ikke udstykkes.

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Adgang til området skal ske fra Sønder Storetoft, som vist på kortbilag nr. 2.
- 5.2 Vejadgang til lokalplanområdet må ikke være bredere end 7,5 m.
- 5.3 I forbindelse med etableringen af nye vejadgange, skal der sikres oversigtsarealer omkring vejtilslutningen.
- 5.4 I lokalplanområdet skal anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. 100 m² erhvervsareal.
- 5.5 Parkeringspladser skal etableres i grus eller stenmel.

§ 6 LEDNINGSANLÆG OG BELYSNING

- 6.1 Bebyggelsen skal tilsluttes kollektive forsyningsanlæg i den udstrækning disse er tilgængelige i området og i henhold til bestemmelser for de enkelte forsyningsområder, dog kan bygninger, 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.



Eks. på byggeri lokalplanen giver mulighed for.



Eksempel på bygningsfacade på en lagerbygning.

- 6.4 Der må på de ubebyggede arealer, herunder parkeringsarealerne kun opsættes pulletbelysning med en lyspunkthøjde mindre end 1,5 m.
- 6.5 Facader må oplyses fra lyskilder på facaden. Facader må ikke oplyses via spots, der oplyser byggeriet nede fra belægningen.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 20.
- 7.2 Bebyggelsens højde må ikke overstige 7,75 m.
- 7.3 Hovedbygninger skal opføres med en gulvkote på min. kote 4,5 m DVR90.
- 7.4 Ny bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 2 angivne byggefeltter.
- 7.5 Bebyggelse skal placeres med byggeriets længeretning øst-vest.
- 7.6 Bebyggelse må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.

§ 8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1 Facader på hovedbebyggelsen skal opføres i røde, blødstrøgne teglsten og fremstå som blank mur, pudset eller vandskuret murværk. Mindre facadepartier, f.eks. brystninger, karnapper og gavltrekanter kan desuden udføres i træ.
- 8.2 Facader på sekundære bygninger skal fremtræde i overensstemmelse med §8.1 eller skal opføres med facader af træ. Træfacader skal enten fremstå sorte, olierede eller som ubehandlede overflader.
- 8.3 Tage på hovedbebyggelsen skal udføres som symmetriske saddeltage med en hældning på 45-50 grader og tækkes med tagrør afsluttet med enggræstørv og kan afsluttes med afvalming i gavlene. Underkant af tagskæg skal afsluttes vandret.
- 8.4 Tage på sekundære bygninger skal udføres som symmetriske saddeltage med en hældning på 15-30 eller 40-50 grader og et tagmateriale som nævnt i §§ 8.5 og 8.6.

- 8.5 Tage med en hældning på 15-30 skal udføres i sort tagpap eller med vegetation, fx sedum eller tørv.
- 8.6 Tage med en hældning på 40-50 grader skal enten tækkes med strå eller beklædes med listetækket sort tagpap.
- 8.7 Der må ikke anvendes reflekterende og blanke bygningsmaterialer.
- 8.8 Der må ikke opsættes solenergianlæg i området, medmindre det er integreret i tag med en taghældning på 15-30 grader.
- 8.9 Vinduer og yderdøre skal placeres med en regelmæssig fagtakt og udføres efter de lokale historiske byggetraditioner, herunder bl.a. småsprossede vinduer.

Vinduer og terrassedøre i stueplan skal have samme antal ruder i hver ramme og skal udføres på en af følgende måder:

Vinduer på 1. sal udføres på en af følgende måder:

Antal rammer	Antal ruder i hver ramme	Bredde af vindue	Højde af vindue	Bredde sprosse	Bredde ramme	Bredde karm	Brede lodpost
2	6	120 cm (Murhul)	14 skifter. 3 skifter = 20 cm (Murhul)	25 mm	Max. 45 mm	Max. 35 mm	Max. 27 mm
4	6	240 cm (Murhul)	14 skifter. 3 skifter = 20 cm (Murhul)	25 mm	Max. 45 mm	Max. 35 mm	Max. 27 mm
2	8	113 cm (Murhul)	17 skifter (3 skifter = 20 cm)	25 mm	Max. 45 mm	Max. 35 mm	Max. 27 mm
3	8	160 cm (Murhul)	17 skifter (3 skifter = 20 cm)	25 mm	Max. 45 mm	Max. 35 mm	Max. 27 mm
4	8	232,2 cm (Bredde af vindue)	123,8 cm (Højde af vindue)	25 mm	Max. 45 mm	Max. 35 mm	Max. 27 mm
2	8	118,8 cm (Bredde af vindue)	123,8 cm (Højde af vindue)	25 mm	Max. 45 mm	Max. 35 mm	Max. 27 mm
3	8	178,8 cm (Bredde af vindue)	123,8 cm (Højde af vindue)	25 mm	Max. 45 mm	Max. 35 mm	Max. 27 mm

Vinduer i tagkvist og arkengab skal udføres på en af følgende måder:

Antal rammer	Antal ruder i hver ramme	Bredde af vindue	Højde af vindue	Bredde sprosse	Bredde ramme	Bredde karm	Bredde lodpost
2	Samme antal ruder i hver ramme som i i vinduesrammer i stueplan	Samme bredde som vindue i stueplan med 2 rammer	10 % lavere end vindue i stueplan	25 mm	Max. 45	Max. 35 mm	Max. 27 mm

Terrassedøre og yderdør med småsprossede vinduer:

Antal rammer	Antal ruder i hver ramme	Bredde af vindue	Højde af vindue	Bredde sprosse	Bredde ramme	Bredde karm	Bredde lodpost
2	Samme antal vinduer som i rammer i stueplan	Samme bredde som vindue i stueplan med 2 rammer	10 % lavere end vindue i stueplan	25 mm	Max. 45 mm	Max. 35 mm	Max. 27 mm
1 (Udført som halvcirkel)	4 lige store skiver 147,8 cm (Højde af vindue)	147,8 cm. (Bredde af vindue)	73,8 cm (Højde af vindue)	26 mm	Max. 45 mm	Max. 35 mm	Max. 27 mm

Udformning af terrassedøre og yderdør, hvor der er isat vinduer, skal foretages med småsprossede vinduer. Rudernes størrelse skal +/- 10 % svare til størrelsen af ruderne i de øvrige vinduer i stueplan. Sprossebredde må max. være 25 mm.

Vinduer og murpiller skal være af ensartet dimensionering. Vinduer og yderdøre skal udføres af træ og males med dækkende maling i Fanø-grøn (NCSnr. S7020-G10Y, S7020-B70G, S5540-G30Y) eller hvid (RALnr. 9002). Døre og vinduer skal udføres i træ som fab. "Tofterup Maskinsnedkeri" eller i træ/aluminium som fab. "Ideal Combi".

Termoruder skal udføres med indvendige hvidmalede alulister. Vinduer skal i dimensioner og profiler være som kitfalsede ruder. Alle vinduestyper skal fremstilles med udvendigt og klart ufarvet glas. Vinduer må ikke forsynes med buet glas. Vinduer må ikke udvendigt tildækkes med hele gennemsigtige glas, akrylplader eller lignende.

- 8.10 Kviste skal placeres over enten dør eller vindue, så de følger stueetagens fagtakt. Der må højst udføres én tagkvist pr. tre fag og et arkengab medregnes i denne forbindelse som tagkvist. Arkengab eller tagkvist skal placeres over hoveddør. Hvis der udføres tagkviste på den modsatte side af bygningen, skal den placeres midt på husets tagflade i forhold til facaden. Tagkviste på stråtage skal holdes mindst 1 meter fra rygningen.
- 8.11 Der må ikke opføres balkoner, terrasser eller altaner over terræn.
- 8.12 Gavltrekanter på hovedbebyggelsen skal udføres på en af følgende måder:
- a) Gavltrekanten forsynes – fra et niveau, der svarer til undersiden af underste gesimsled – med en glat beklædning af mindst 6” brede, høvlede brædder, hvor af det længste opsættes midt under kippen. Beklædningen afsluttes under taget af profilerede vindskeder, der skal være mindst 1” bredere end beklædning.
- Beklædning og vindskeder males med dækkende maling i hhv. Fanø-grøn (NCSnr. S7020-G10Y, S7020-B70G, S5540-G30Y) og hvid farve (RALnr. 9002).
- b) Gavltrekanten grundmures i fuld højde og afsluttes under taget af et enkelt gesimsled.
- 8.13 Hvor vinduesstik males, skal disse holdes i sort, hvid og Fanø-grøn (RALnr. 9004 og 9002 og NCSnr. S7020-G10Y, S7020-B70G, S5540-G30Y).
- 8.14 Terrasser må kun etableres i tilknytning til hovedbebyggelse inden for en afstand af 5 meter fra hovedbygningen.
- 8.15 Der må ikke hegnes omkring terrasser.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 I lokalplanområdet skal der udlægges mindst 100 m² sammenhængende grønt opholdsareal.
- 9.2 Ubebyggede arealer, herunder kørsels- og parkeringsarealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende.

- 9.3 Udendørs oplagring eller henstilling af campingvogne, lystbåde og andre ikke registrerede køretøjer må ikke finde sted.
- 9.4 Hegn udenfor byggefeltet, f.eks. ved veje, grønne arealer og i naboskel må kun etableres som levende hegn, af hjemmehørende, egnstypiske og ikke-invasive arter med en højde på op til 1,8 m.
- 9.5 Skiltning i lokalplanområdet skal opfylde naturbeskyttelseslovens bestemmelser om kring skiltning, som de findes i lovens § 21 samt Fanø Kommunes skilteregulativ.
- 9.6 Varmepumper og affaldspande/containere skal inddækkes og inddækningen skal udføres i træ og males i samme farver som bygningens facade.

§ 10 BONUSVIRKNING

- 10.1 I henhold til Planlovens § 15, stk. 4 tillægges lokalplanen bonusvirkning og erstatter tilladelser efter Planlovens § 35 stk. 1.
- 10.2 Bonusvirkningen gælder for forhold, der indgår i §§ 3, 5, 6, 7, 8 og 9.

§ 11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret en parkeringsplads i overensstemmelse med § 5.
- 11.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er tilsluttet offentlig kloak og vandforsyning.

§ 12 SERVITUTTER OG OPHÆVELSE AF LOKALPLANER

- 12.1 Der slettes ikke servitutter ved lokalplanen.
- 12.2 Ved lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse, ophæves Lokalplan nr. 48 indenfor lokalplanområdet.

§ 13 RETSVIRKNINGER

13.1 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.

13.2 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen i 8 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 privates 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 overtræ

delse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

§ 14 PÅTALERET

14.1 Påtaleberettiget ifølge nærværende lokalplan er Fanø Byråd.

§ 15 VEDTAGELSESPÅTEGNING

15.1 Forslag til Lokalplan 126 er vedtaget til offentliggørelse på Byrådets møde den 18.05.2022

15.2 Lokalplan 126 er endelig vedtaget på Byrådets møde den xx.xx.2022

Frank Jensen
Borgmester

Søren Abildtrup
Kommunaldirektør

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

KOMMUNEPLAN

Kommuneplanens rammer er forudsætningen for indholdet af lokalplaner. Lokalplanområdet er beliggende inden for kommuneplanens rammeområde 5.L.2 – Turist-erhvervsområde i Kommuneplan 2021. Lokalplanen er i overensstemmelse med de rammer, der er fastlagt for området, hvori der bl.a. er anført at området er udlagt til turistrelaterede aktiviteter.

LOKALPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 48 for et turisterhvervsområde syd for Nordby, vedtaget 19. juni 1995.

Med nærværende lokalplan fastsættes der nærmere bygningsregulerende bestemmelser for planområdet samtidig med bygningshøjden øges fra 6,5 m til 7,75 m. Lokalplan nr. 48 aflyses og afløses af nærværende lokalplan, for at sikre et klart og entydigt administrationsgrundlag for ejendommen.

ZONESTATUS

Planområdet ligger i landzone, hvorfor lokalplanen tillægges bonusvirkning. Det betyder, at lokalplanen erstatter de tilladelser efter Planlovens § 35, stk. 1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

Ny bebyggelse forskellig fra det bonusvirkningen giver mulighed for, kræver landzonetilladelse.

Landzonetilladelser skal være i overensstemmelse med lokalplanens øvrige bestemmelser.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KYSTNÆRHEDSZONEN

Efter planlovens bestemmelser ligger hele Fanø i kystnærhedszonen. Bebyggelsen ligger ca. 750 m fra Vadehavet mod øst og ca. 3 km fra havet mod vest og skal indpasses i kystlandskabet. Den maksimale bygningshøjde i lokalplanområdet er derfor fastsat til 7,75 m, svarende til byggehøjden på tilgrænsende byggeri.

Der er vedlagt visualiseringer af det påtænkte byggeri, som lokalplanen giver bonusvirkning til. Visualiseringerne er foretaget fra Postvejen og orienteret hhv. mod nord og syd. Der er ikke foretaget visualiseringer helt ude fra kyststrækningen. Mellem lokalplanområdet

og kysten, ligger der 4 forskellige bygninger samt diget mod Vadehavet, der alle vil sløre den direkte udsigt til lokalplanområdet. Det er vurderet, at visualiseringer fra Postvejen, er det sted, hvorfra den mest markante ændring vil blive oplevet.

Det er med udgangspunkt i visualiseringerne, planområdets placering på Fanø, den hidtidige planlægning med mulighed for et byggeri i op til 6,5 m's højde samt at naboejendommene er højere end det i Lokalplan 126 fremtidigt tilladt byggeri, at Lokalplan 126 ikke ændre den visuelle oplevelse af kystlandskabet væsentligt.

Lokalplanen afløser hidtidig planlægning for området. Lokalplan 126 giver mulighed for at opføre et 1,25 m højere byggeri end tidligere. Den øgede byggehøjde er delvist begrundet i behovet for kunne opføre et byggeri i overensstemmelse med gældende bygningsreglement, tilpasse byggeriet til naboejendommene samt at klimasikre med en gulvkote på 4,5 m DVR90.

Der er ikke foretaget en nærmere gennemgang af alternative placeringer udenfor kystnærhedszonen. Hele Fanø er omfattet af kystnærhedszonen, og der vil således ikke være mulighed for at planlægge udenfor kystnærhedszonen. I dette tillælde planlægges der i et område, hvor Lokalplan nr. 48 til samme anvendelse har været gældende.

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 3.85-4.25 m DVR90. Ny bebyggelse skal jf. Kommuneplan 2022 som minimum placeres over kote 4,5 m DVR90, for at imødekomme risikoen for oversvømmelse af bygninger i forbindelse med oversvømmelse fra forhøjet grundvand, regnvand eller stormflod. Lokalplanområdet er ifølge klimatilpasningsplanen beskyttet af digerene i Nordby mod en 100 års storm, som i dag svarer til en havvandstand på 4,40 m DVR90.

HANDICAPPOLITIK

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

TEKNISK FORSYNING

Lokalplanområdet forsynes af Fanø Vand A/S.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

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.

Lokalplanområdet skal opvarmes via individuelle løsninger, som f.eks. varmepumper.

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 der er tale om et tidligere lokalplanlagt område til samme anvendelse og at der alene gives mulighed for at bygge 1,25 mere højere end tidligere. 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

Der er i planområdet registreret et beskyttet vandløb. Vandløbet er indlagt forkert på de digitale kort, da det ligger langs vejen. De er derfor ikke registreret forhold i hht. naturbeskyttelsesloven i lokalplanområdet.

BYGGELOVEN

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregule-



Placeringen af det registerede vandløb.

rende 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. I forbindelse med lokalplanens realisering, skal der ansøges om tilladelse til at etablere adgang til Sønder Storetoft jf. vejloven.

JORDFORURENING

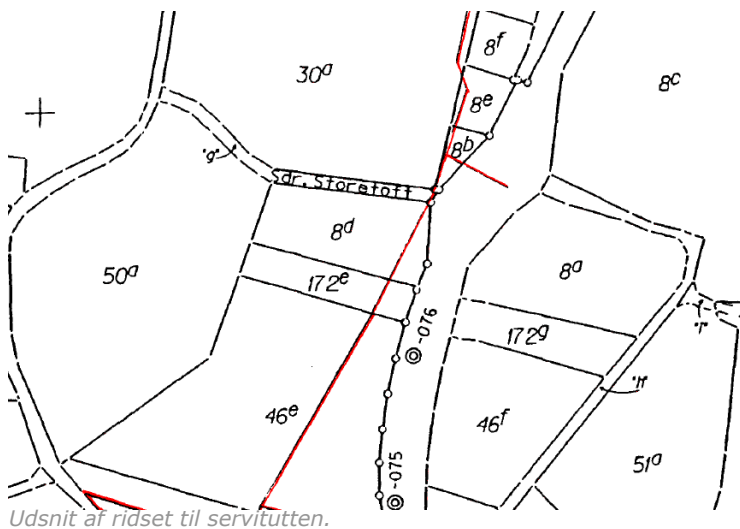
Der er ikke registeret jordforurening i området.

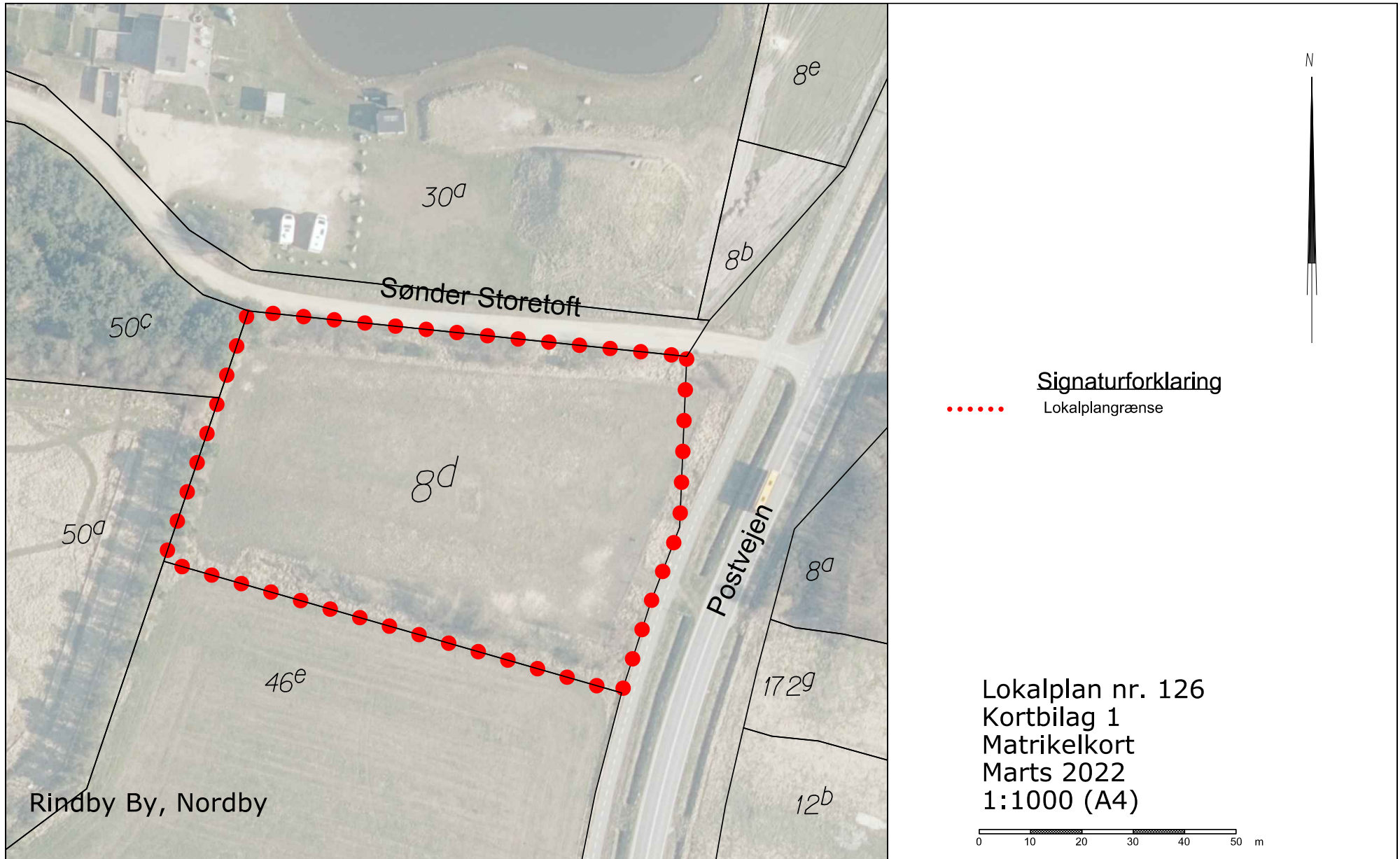
MUSEUMSLOVEN

Efter museumsloven §23 skal kulturministeren og de statslige og statsanerkendte museer gennem samarbejde 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 bygherre mulighed for at anmode Sydvestjyske Museer om at få foretaget en forundersøgelse, før anlægsarbejdet igangsættes.

SERVITUTTER

Der er på ejendommen tinglyst to servitutter. Lokalplan nr. 48 er tinglyst på ejendommen ligesom en spildevandsledning er tinglyst den 3/3 1997. Lokalplanens byggefelt er tilpasset i forhold til ledningens fastsatte respektafstande. Der vil ikke kunne opføres bygninger eller andre anlæg med sokkel i området. Påtaleberettigede er Fanø Kommune. Ledningens placering kan ses af kortudnittet i siden samt på Kortbilag 2.



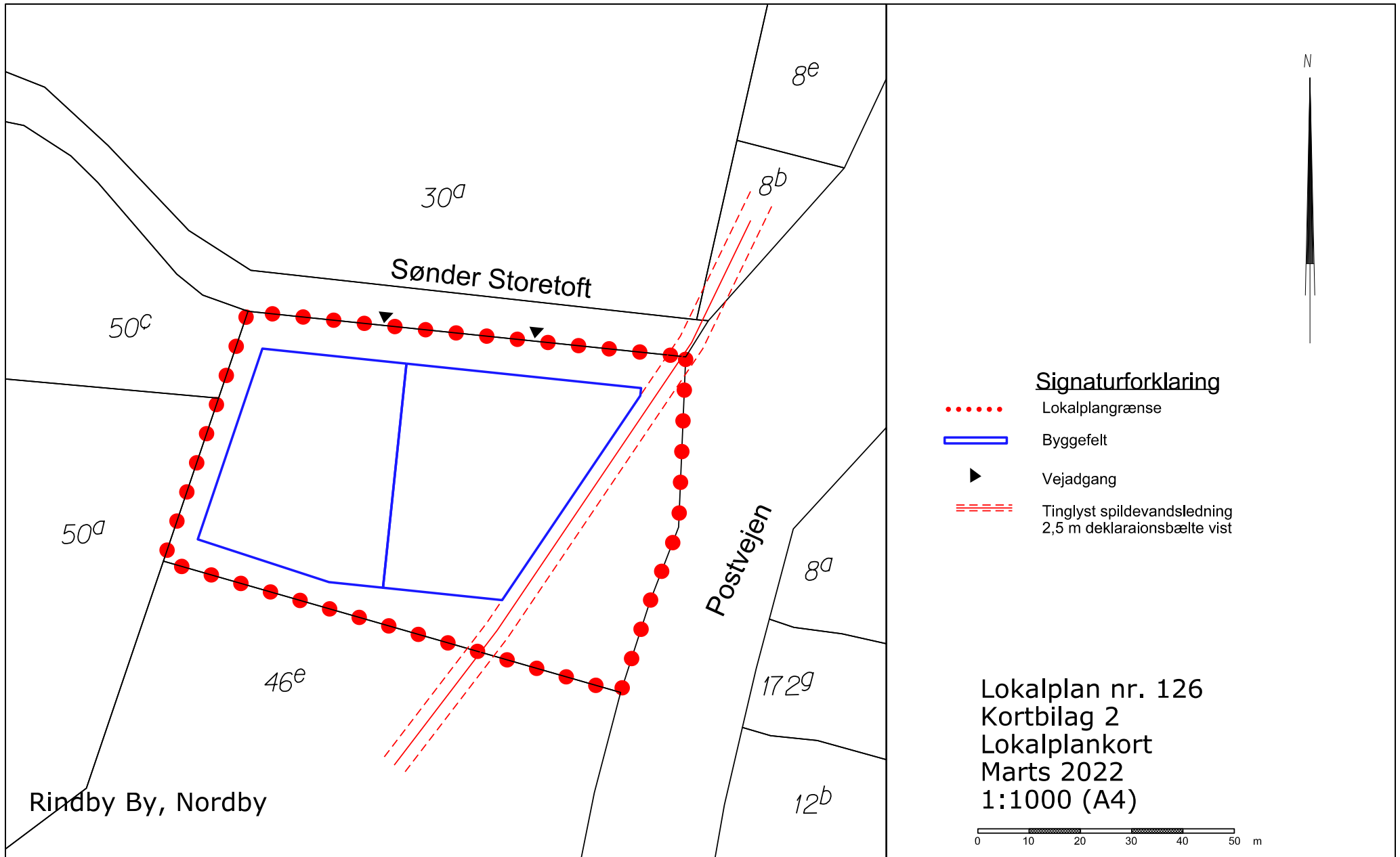


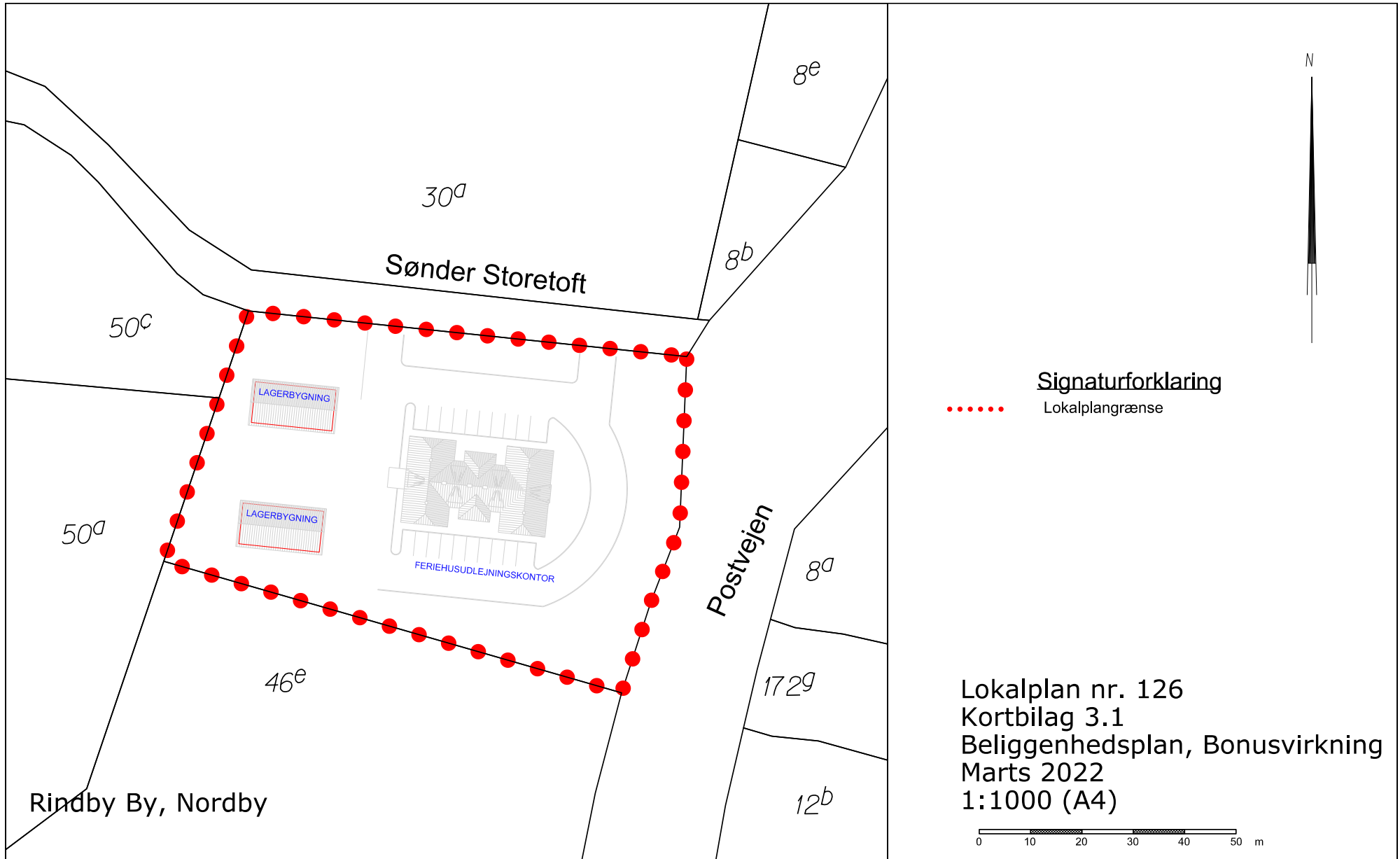
Signaturforklaring

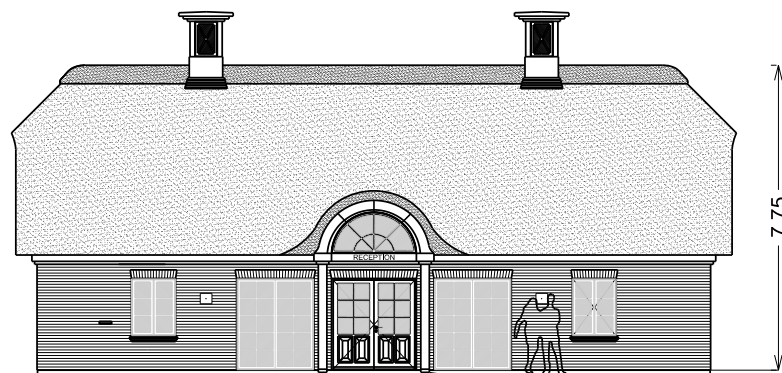
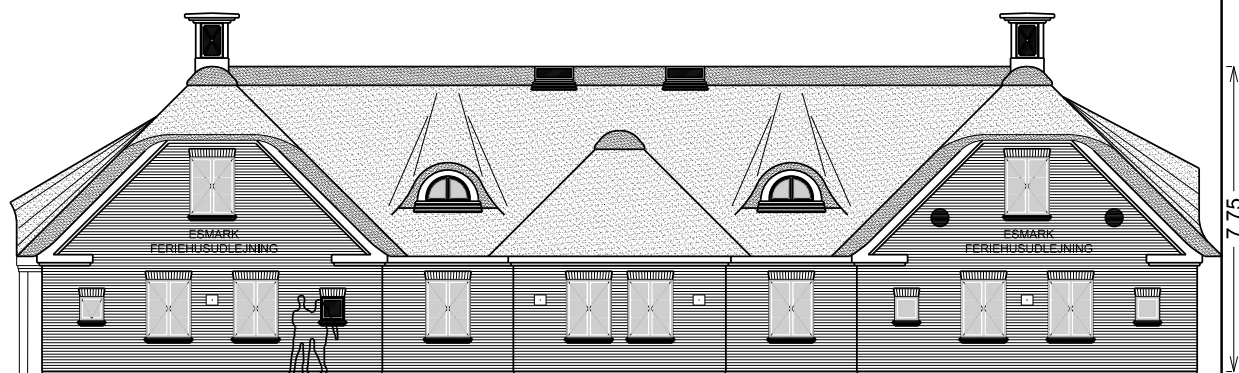
..... Lokalplangrænse

Lokalplan nr. 126
Kortbilag 1
Matrikelkort
Marts 2022
1:1000 (A4)

0 10 20 30 40 50 m







Lokalplan nr. 126
Kortbilag 3.2
Opstalt, Bonusvirkning
April 2022









