

Tillæg nr. 3 til
Kommuneplan 2017
FORSLAG

Udvidelse af rammeområde 2.E.1
Mulighed for tæt lav bebyggelse inden for ramme-område
2.B.2 og 2.C.1
Mulighed for grundstørrelser på 700 m² inden for
rammeområde 2.C.1



Offentlig høring fra den 25 januar 2019 til og med den 22 marts 2019.



Fanø Kommune
Januar 2019

Tillæg til en kommuneplan

Kommuneplanen er en overordnet og sammenfattende plan der konkretiserer de overordnede politiske mål for udviklingen og arealanvendelsen i kommunen.

Igennem et tillæg kan Byrådet ændre dele af en kommuneplan.

Ved mindre ændringer, kan tillægget tilvejebringes sammen med den lokalplan, der typisk giver anledning til ændringen.

Offentlig høring

Inden byrådet vedtager et tillæg til kommuneplan endeligt, offentliggøres et forslag til tillægget i 4-8 uger. På den måde er det muligt for den enkelte borger at vurdere forslaget og eventuelt fremkomme med bemærkninger eller ændringsforslag inden byrådet vedtager tillægget endeligt.

Fremlæggelse

Dette planforslag med tilhørende miljøscreening fremlægges i offentlig høring i Perioden:

Offentlig høring fra den 25 januar 2019 til og med den 22 marts 2019.

I høringsperioden har borgere, interesseorganisationer og andre myndigheder mulighed for at komme med synspunkter, kommentarer eller indsigelser. Eventuelle bidrag skal være Fanø Kommune i hænde senest:

Fredag d.22. marts 2019

Bidrag skal sendes skriftligt til Fanø Byråd, Teknik, Plan og Byg, Skolevej 5-7, 6720 Fanø og mærk bidraget med "Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2017, Fanø Kommune".

Du kan også benytte e-post på adressen raadhuset@fanoe.dk eller sende via digital post fra din digitale postkasse.

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

Supplerende oplysninger kan indhentes hos Teknik, Plan & Byg, Fanø Kommune tlf. 76 660 660.

Efter høringsperioden vil alle bidrag blive forelagt byrådet inden der tages endelig stilling til planen. Hvis byrådet vil foretage ændringer af det offentliggjorte forslag, vil eventuelle berørte borgere få lejlighed til at udtale sig inden planens endelige vedtagelse. Efter den politiske behandling vil ejere, naboer og bidragydere blive orienteret om byrådets beslutning.

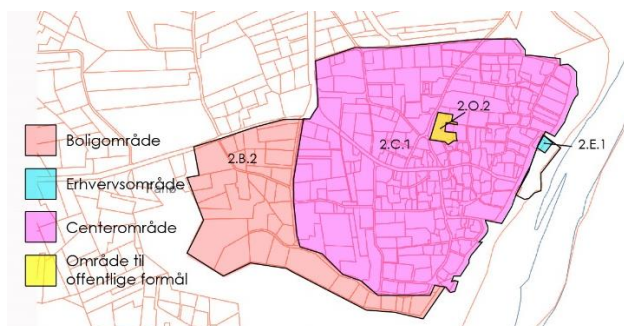
Tillæg nr. 3 til Fanø Kommuneplan 2017 for rammeområde 2.B.2, 2.C.1 og 2.E.1

Formål

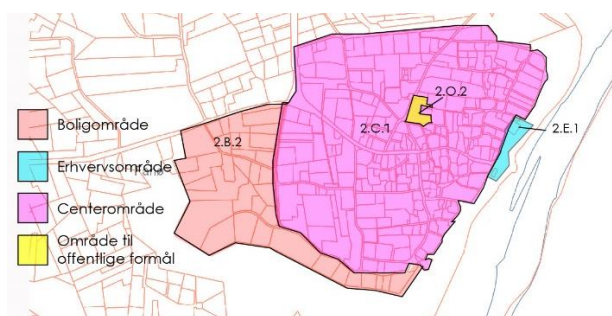
Formålet med dette kommuneplantillæg er at medtage havnearealet som en del af Sønderho By og åbne mulighed for at ny bebyggelse inden for den bevarende lokalplan i Sønderho, i særlige tilfælde, kan indeholde mere end en bolig. Med kommuneplantillægget udvides rammeafgrænsningen for rammeområde 2.E.1 og overføres til byzone med lokalplan 106, idet bebyggelsen på havnen ønskes bevaret.

Inden for rammeområde 2.B.2 ønskes mulighed for at ændre bebyggelsens karakter fra åben lav bebyggelse i form af fritliggende énfamiliehuse til også at kunne rumme tæt lav bebyggelse i form af dobbelt- eller rækkehuse. Inden for rammeområde 2.C.1 ønskes mulighed for grundstørrelser på min. 300 m² for tæt lav og min. 700 m² for åben lav.

Nuværende rammeområde:



Fremtidigt rammeområde:



Baggrund

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan nr. 106 – Sønderho, Bevarende lokalplan for Sønderho, er det blandt andet hensigten, at bevare de 4 eksisterende bygninger på havneområdet. Lokalplanen åbner ikke mulighed for yderlig bebyggelse i området, men fastlægger bestemmelser for rammeområde 2.E.1's anvendelse til *håndværk, lettere industri og lagervirksomhed samt havnerelaterede aktiviteter*.

OMRÅDETS BELLIGGENHED

Rammeområde 2.B.2 – afgrænses mod af Kåvervej og mod vest af klitrækken omkring Kåverbjerget.

Rammeområde 2.C.1 afgrænses mod nord af Strandvejen og Postevejen, mod øst af diget og Digevej og mod syd og vest af Kåvervej.

Rammeområde 2.E.1 omfatter arealet omkring "Tøndehuset" og sommerhuset "Prik" (matr. nr. 308f og 99c Sønderho By, Sønderho) og "Karl Emils værksted" (matr. nr. 308b Sønderho By, Sønderho) og "Børsen"

EKSISTERENDE FORHOLD

Rammeområde 2.E.1 ligger i landzone og anvendes i dag til "Erhvervsområde – håndværk, lettere industri og lagervirksomhed".

Rammeområde 2.B.2 ligger i byzone og anvendes i dag til "Boligområde - helårsboliger og offentlige formål"

Rammeområde 2.C.1 ligger i byzone og anvendes i dag til "Lokalcenter – helårsboliger, centerformål og offentlige formål".

Redegørelse

Rammeområderne 2.E.1 ændres til også at omfatte Natura 2000 Habitats område og område inden for strandbeskyttelseslinjen.

Rammeområde 2.B.2 indeholder naturbeskyttet hedeområde, klitfredet område og et mindre område der er fredet i forbindelse med Sønderho Kirke.

Rammeområde 2.C.1 indeholder et mindre område der er fredet under kirkefredningen for Sønderho Kirke.

Naturbeskyttelsesloven §3 hedeområde

Hedearealet inden for lokalplanområdet er omfattet af undtagelsesbestemmelserne for §3-natur i områder udlagt som byzone før d. 1.7.1992.

Natura 2000 habitatsområde

Kommuneplantillæg og lokalplan vurderes ikke at have betydning for, at der kan opnås gunstig bevaringsstatus for hverken arter eller naturtyper på udpegningsgrundlaget.

Naturbeskyttelsesloven §15 Strandbeskyttelseslinjen

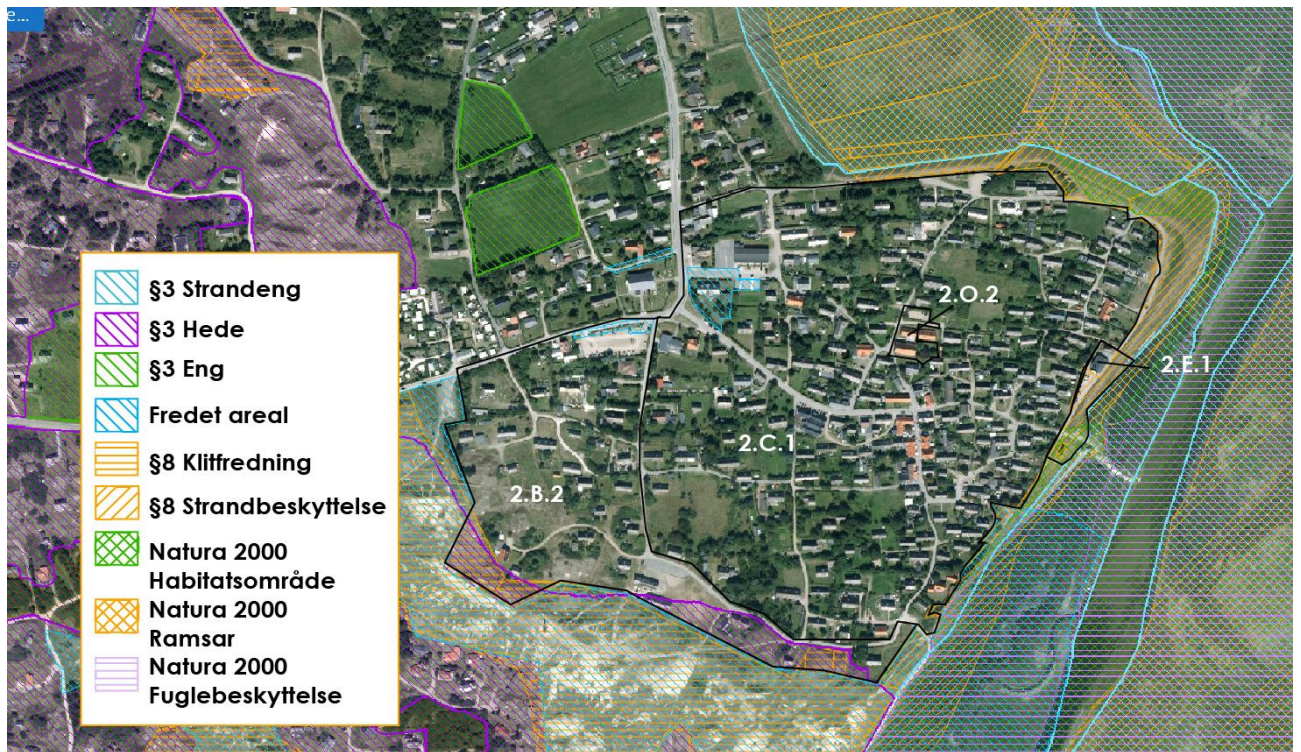
En del af lokalplanområdet ligger inden for strandbeskyttelseslinjen. Strandbeskyttede arealer er forbudszoner, hvor der som hovedregel ikke må foretages ændringer af den eksisterende tilstand. Det betyder, at man ikke må bygge eller indrette sig ligeså frit, som andre steder i landet. Man må f.eks. ikke opføre bebyggelse, herunder til- og ombygning, opstille campingvogne, opsætte hegn, tilplante, udstykke areal eller ændre på terrænet. Ændringer inden for rammeområdet og strandbeskyttelsen vil kræve dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15

Naturbeskyttelseslovens § 8 Klitfredningslinjen

Det er som udgangspunkt forbudt at lave indgreb i og på arealer, som er omfattet af klitfredningslinjen. Der gives kun dispensation fra klitfredningslinjen i ganske særlige tilfælde. Der er inden for rammeområdet ikke bebyggelse inden for klitfredningen. Der må ikke inden for klitfredningen; Opføres nye bygninger eller ændre og udvide eksisterende bygninger, opstilles camping- eller skurvogne, opsættes hegn, master, stativer, skilte m.m., ændres på terrænet ved at flytte, fjerne eller tilføre f.eks. jord og sten, plantes træer og buske m.v., bygges terrasser eller trapper eller udstykkes.

Fredning vedrørende Sønderho Kirke

Arealerne må ikke bebygges eller beplantes med højt voksende træer. Der må ikke anbringes transformerstationer, ledningsmaster og lign. samt skure, udsalgssteder, boder, vogne hønsegårde mødding eller andet som kan virke skæmmende. Lokalplanen og kommuneplantillægget er ikke i strid med fredningen.



Miljøvurdering

Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2017 er screenet og skal ikke miljøvurderes efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Ifølge den gennemførte screening vil en realisering af de 10-30 byggemuligheder, som der åbnes mulighed for i lokalplan nr. 106 og kommuneplantillæg nr. 3, have en mindre påvirkning af bykernen i forhold til trafik og luftforurening i området, da området opvarmes individuelt.

Lokalplanen åbner mulighed for opsætning af varmepumper på bebyggelsen, hvilket formindsker resurseforbruget for de enkelte boliger inden for lokalplanområdet.

Muligheden for havnerelaterede aktiviteter på havneområdet i delområde 5 kunne skabe øget trafik i området, denne trafik vurderes dog at være mindre væsentlig.

Planen fastlægger ikke rammer der er omfattet af lovens bilag 3 og 4, og vil ikke medføre væsentlige miljøpåvirkninger af området. På den baggrund har Fanø Kommune besluttet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af tillægget.

Fremtidige rammebestemmelser for rammeområde 2.B.2

Med vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 3 til Kommuneplan 2017 fastsættes følgende rammebestemmelser for område 2.B.2.

	Eksisterende bestemmelser	<i>Fremtidige bestemmelser</i>
Rammeområde	2.B.2 – Boligområde	2.B.2 – Boligområde
Anvendelse	<i>Helårsboliger og offentlige formål, der kan indpasses uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Der kan indrettes vandrehjem, dog fortrinsvis i eksisterende bebyggelse.</i>	<i>Helårsboliger og offentlige formål, der kan indpasses uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Der kan indrettes vandrehjem, dog fortrinsvis i eksisterende bebyggelse.</i>
Bebyggelsens karakter	<i>Åben lav bebyggelse i form af fritliggende énfamiliehuse.</i>	<i>Åben lav bebyggelse i form af fritliggende énfamiliehuse og tæt lav i form af rækkehuse eller dobbelthuse</i>
Bebyggelsesprocent	<i>Maks. 25 for den enkelte ejendom.</i>	<i>Maks. 25 for den enkelte ejendom.</i>
Grundstørrelser	<i>Se generelle bestemmelser.</i>	<i>Se generelle bestemmelser.</i>
Etageantal	<i>Maks. 1 etage med udnyttelig tagetage.</i>	<i>Maks. 1 etage med udnyttelig tagetage.</i>
Bygningshøjde	<i>Maks. 7 m.</i>	<i>Maks. 7 m.</i>
Bevaringsværdier og beplantning	<i>Se generelle bestemmelser. De bevaringsværdige bygninger er oplistet i bilag A.</i>	<i>Se generelle bestemmelser. De bevaringsværdige bygninger er oplistet i bilag A.</i>
Andet Særlig udformning Butiksforsyning		
Zonestatus	<i>Byzone.</i>	<i>Byzone.</i>
Planstatus	<i>Området er omfattet af lokalplan nr. 19 og 19A.</i>	<i>Området er omfattet af lokalplan nr. 106.</i>
Natur- og kulturbeskyttelse	<i>Værdifuldt kulturmiljø Kirkeomgivelse</i>	<i>Værdifuldt kulturmiljø Kirkeomgivelse</i>

Fremtidige rammebestemmelser for rammeområde 2.C.1

Med vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 3 til Kommuneplan 2017 fastsættes følgende rammebestemmelser for område 2.C.1.

	Eksisterende bestemmelse	<i>Fremtidige bestemmelser</i>
Rammeområde	2.C.1 – Lokalcenter	2.C.1 – Lokalcenter
Anvendelse	Helårsboliger, centerformål (Butikker, liberale erhverv, samt mindre ikke forurenende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne) og offentlige formål. Der kan indrettes vandrehjem, dog fortrinsvis i eksisterende bebyggelse.	Helårsboliger, centerformål (Butikker, liberale erhverv, samt mindre ikke forurenende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne) og offentlige formål. Der kan indrettes vandrehjem, dog fortrinsvis i eksisterende bebyggelse.
Bebyggelsens karakter	Åben lav bebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse og/ eller tæt lav bebyggelse i form af dobbelt, kæde, eller rækkehuse.	Åben lav bebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse og/ eller tæt lav bebyggelse i form af dobbelt, kæde, eller rækkehuse.
Bebyggelsesprocent	Maks. 25 for den enkelte ejendom ved boligbebyggelse og 40 ved anden bebyggelse.	Maks. 25 for den enkelte ejendom.
Grundstørrelser	Min. 1000 m ² .	Min. 700 m ² for åben lav bebyggelse og 300 m ² for tæt lav bebyggelse.
Etageantal	Maks. 1 etage med udnyttelig tagetage.	Maks. 1 etage med udnyttelig tagetage.
Bygningshøjde	Maks. 6,5 m.	Maks. 6,5 m.
Bevaringsværdier og beplantning	Se generelle bestemmelser. De bevaringsværdige bygninger er oplistet i bilag A.	Se generelle bestemmelser. De bevaringsværdige bygninger er oplistet i bilag A.
Andet Særlig udformning Butiksforsyning	Samlet bruttoetageareal til butikker for 2.C.1, 2.B.3 og 2.B.4: Maks. 2500 m ² . Bruttoetageareal må ikke overstige 500 m ² for udvalgswarebutikker og 1000 m ² for dagligvarebutikker	Samlet bruttoetageareal til butikker for 2.C.1, 2.B.3 og 2.B.4: Maks. 2500 m ² . Bruttoetageareal må ikke overstige 500 m ² for udvalgswarebutikker og 1000 m ² for dagligvarebutikker
Zonestatus	Byzone.	Byzone.
Planstatus	Området er omfattet af lokalplan nr. 19.	Området er omfattet af lokalplan nr. 106.
Natur- og kulturbeskyttelse	Kirkeomgivelses Værdifuldt kulturmiljø.	Kirkeomgivelses Værdifuldt kulturmiljø.

Fremtidige rammebestemmelser for rammeområde 2.E.1

Med vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 3 til Kommuneplan 2017 fastsættes følgende rammebestemmelser for område 2.E.1.

	Eksisterende bestemmelser	<i>Fremtidige bestemmelser</i>
Rammeområde	2.E.1 – Erhvervsområde	2.E.1 – Erhvervsområde
Anvendelse	Håndværkerområde - håndværk, lettere industri og lagervirksomhed. Støjbelastningen må ikke overstige Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Der må ikke etableres forurenende virksomheder	Håndværkerområde - håndværk, lettere industri og lagervirksomhed, havnerelaterede aktiviteter . Støjbelastningen må ikke overstige Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Der må ikke etableres forurenende virksomheder
Bebyggelsens Karakter		
Bebyggelsesprocent	Maks. 50 for den enkelte ejendom.	Maks. 50 for den enkelte ejendom.
Grundstørrelser	Området må ikke udstykkes yderligere.	Området må ikke udstykkes yderligere.
Etageantal	Maks. 1 etage.	Maks. 1 etage.
Bygningshøjde	Maks. 5 m. Facadehøjde maks. 3,5 m.	Maks. 5 m. Facadehøjde maks. 3,5 m.
Bevaringsværdier og beplantning	Bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives eller ændres uden byrådets tilladelse. De bevaringsværdige bygninger er oplistet i bilag A	Bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives eller ændres uden byrådets tilladelse. De bevaringsværdige bygninger er oplistet i bilag A
Andet Særlig udformning Butiksforsyning	Bebyggelsen skal opføres med facader i træ.	Bebyggelsen skal opføres med facader i træ.
Zonestatus	Landzone.	Byzone
Planstatus	Overføres til byzone med en lokalplan.	Lokalplan 106
Natur- og kulturbeskyttelse	Værdifuldt Kulturmiljø. Strandbeskyttelseslinje. Kirkeomgivelses	Værdifuldt Kulturmiljø. Strandbeskyttelseslinje. Kirkeomgivelses

Screening af lokalplan 106 og Kommuneplantillæg 3 til kommuneplan 2017. Kan planen medføre ændringer i eller påvirkninger af:	Ansvarlige	Initialer	væsentlige	mindre betydende	ubetydelige	ikke relevant	Bemærkninger Begrundelser for vurdering, henvisning til hvorledes vurdering allerede indgår, eksempelvis andre planer, lovgivning mv. og/eller uddybning af hvad der bør undersøges nærmere.	væsentlige	mindre betydende	ubetydelige	ikke relevant
Biologisk mangfoldighed, flora, fauna											
Grønne byområder, dvs. grønne rekreative områder, kolonihaver, kirkegårde	plan- Fanø	AB			x		Mulighed for havnerelaterede fritidsaktiviteter i forbindelse med åbningen af Sønderho havn				
Den biologiske mangfoldighed, herunder beskyttede arter	N&V	MESEJ		x			Strandtudse lever i området. Opstår der selv mindre vandansamlinger i yngleperioden, vil der formodentlig flytte strandtudse ind. I givet fald, må man ikke aktivt dræne området				
Skovarealet	N&V	MESEJ				x					
Fredskov	plan- Fanø					x					
Natura 2000-områder	N&V	MESEJ			x		Lokalplanen vurderes ikke at have betydning for at der kan opnås gunstig bevaringsstatus for hverken arter eller naturtyper på udpegningsgrundlaget.				
Naturbeskyttelsesområder	N&V	MESEJ		x			Hedearealet inden for lokalplanområdet er omfattet af undtagelsesbestemmelserne for §3-natur i områder udlagt som byzone før d. 1.7.1992 (Naturbeskyttelsesloven s 57 i udkast for lokalplan nr. 106)				
Økologisk forbindelse	N&V	HK				x	havneområdet ligger dog inden for grønt danmarkskort				
Potentielle naturområder	N&V	AB				x					
Potentielle økologiske forbindelser	N&V					x					
Befolkningen											
Risiko for kriminalitet	plan Fnaø	AB				x					
Trafikal tilgængelighed for alle	vej	CS/MHS			x		Planen ændrer ikke på eksisterende vej og parkeringsforhold				
Adgang til uddannelse og arbejde	plan Fanø					x					
Menneskers sundhed											
Støjbelastning	I	HSF			x						

	Trafik- og Byggestyrelsen												
Badevandskvaliteten	N&V					x							
Luftforurening i byerne	I	HSF			x				Planen åbner mulighed for 10-30 nye boliger alt efter om der bygges åben-lav eller tæt-lav. Der er individuel opvarmning i området.				
	Trafik- og Byggestyrelsen												
Sunde boliger	B												
Trafiksikkerhed og trafikafvikling	vej	CS/MHS		x					Mulighed for 10-30 yderlige boliger øger trafikpresset på bykernen. Muligheden for havnerelaterede fritidsaktiviteter på havneområdet kunne skabe øget trafik i området.				
	Trafik- og Byggestyrelsen												
Rekreation og friluftsliv	Plan Fanø	AB		x					Muligheden for havnerelaterede fritidsaktiviteter på havneområdet kunne skabe øget trafik i området.				
Skygge og lys	plan Fanø	AB			x								
Støvgener	ALS												
Andre gener eller sundhedsmæssige påvirkninger	Alle												
Grundvand, overfladevand, jordbund													
Grundvandskvalitet, herunder pesticidforurening	N&V	HENKI				x							
	Naturstyrelsen												
	Region Syddanmark												
Forurening af vandløb og søer med næringsalte og miljøfremmede stoffer	N&V	HENKI				x							
	Naturstyrelsen												
	Region Syddanmark												
Fysiske forhold i vandløb	N&V	HENKI				x							
	Naturstyrelsen												
	Region Syddanmark												
Kvælstofudledning	N&V	HENKI				x							
	Naturstyrelsen												
	Region Syddanmark												
Udledning af miljøfremmede stoffer	N&V	HENKI				x							
	Naturstyrelsen												
	Region Syddanmark												
Spildevand	plan Fanø	AB			x				Området er spildevandskloakeret, regnvand nedsives				
	N&V												
	Region Syddanmark												
Lavbundsareal	N&V	AB				x							

Byerne, så de bliver mere attraktive at bo i	Plan -Fanø		x			Sikring af de bygningskultur en er vigtig for stedets identitet, tilflytningen og turismen			
	Erhvervsstyrelsen								
Landsdistrikternes udviklingsvilkår	Plan -Fanø	AB			x				
	Erhvervsstyrelsen								
Genanvendelse	I	?							
Råstofområderne	Esbjerg kommune	HSF			x				
	Region Syddanmark								
Særligt værdifulde landbrugsområder	Esbjergkommune	HENKI			x				
	N&V								
Landskab									
Landskaber	Plan -Fanø	AB	x						
Kystnærhedszonen	K&B					Der bygges ikke over 6,5 m. Bebyggelsesmulighederne ligger spredt inden for området og der bygges efter lokalbyggetradition med stråtag osv. derfor minimal visuel påvirkning af kysten.			
Strandbeskyttelseslinje	Plan Fanø	AB	x			Lokalplanen åbner ikke mulighed for bebyggelse inden for strandbyggelinjen			
	Kystdirektoratet								
Sø- og åbeskyttelseslinje	Plan Fanø	AB			x				
Skovbyggelinjer	Plan Fanø	AB			x				
Skovrejsningsområde	Plan Fanø	AB			x				
Kulturarv, kirker og deres omgivelser. Arkitektonisk og arkæologisk arv									
Kulturmiljøer	Plan Fanø	AB	x			Lokalplanens bestemmelser er med til at understøtte bevaring af kulturmiljøet omkring Sønderho			
Høj arkitektonisk kvalitet i nybyggeri	Plan Fanø	AB	x			Lokalplanens bestemmelserfor ny bebyggelse sikre at ny bebyggelse opføres med kendte materialer og efter de proportionerder kendertgner byggeriet iSønderho.			
Arkitektonisk arv	Plan Fanø	AB	x			De fredede bygninger iden for området er sikret udvendigt gennem lokalplanen ved en evt. affredning			
	Slots- og Kulturstyrelsen								
Arkæologisk arv	Plan Fanø	AB			x				
	Kulturstyrelsen								
	Sydvestjyske Museer								
	Naturstyrelsen								
Kirke	Plan Fanø	AB			x	Planen åbner ikke mulighed for bebyggelse inden for kirkeomgivelserne der vil ændre udsynet til Kirken			
	Ribe Stift								
Sten- og jorddiger	K&B	AB			x				

Fredede fortidsminder	K&B	AB				x									
Fredede områder	K&B	AB				x									
	N&V														
	V&P														
Miljøvurdering			Ja	Nej	Bemærkninger							Ja	Nej		
					<p>En realisering af de 10-30 byggemuligheder vil have en mindre påvirkning af bykernen i forhold til trafik og luftforurening i området, da området opvarmes individuelt.</p> <p>Lokalplanen åbner mulighed for opsætning af varmepumper på bebyggelsen, hvilket formindsker resurseforbruget for de enkelte boliger inden for lokalplanområdet.</p> <p>Muligheden for havnerelaterede aktivitet og en udvidelse af erhvervs området i delområde 5/rammeområde 2.E.1, vil skabe øget trafik i området, denne trafik vurderes dog at have en mindre væsentlig påvirkning af miljøet.</p> <p>Planerne fastlægger ikke rammer der er omfattet af lovens bilag 3 og 4 og vil ikke medføre væsentlige miljøpåvirkninger af området. På den baggrund har Fanø Kommune vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af lokalplan 106 og kommuneplantillæg nr. 3 til Kommuneplan 2017</p>										
<p>K&B: Kommune- og Byplan N&V: Natur- og Vanmiljø V&P: Vej- og Park</p> <p>B: Byggeri I: Industrimiljø</p> <p>Naturstyrelsen Region Syddanmark Kystdirektoratet</p> <p>info@tbst.dk post@slks.dk kmrib@km.dk</p>															