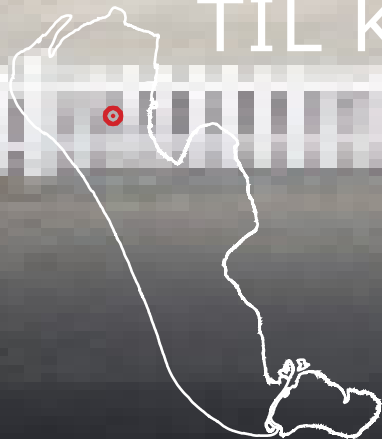




KOMMUNEPLANTILLÆG NR.3 TIL KOMMUNEPLAN 2021



Erhvervsområder sammenlægges
FANØ KOMMUNE 2022
FORSLAG november 2022

OFFENTLIG HØRING

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 3 til Kommuneplan 2021 offentliggøres på www.fanoe.dk og www.plandata.dk og fremlægges i offentlig høring fra den **31.08.2020 til den 28.09.2020**.

Du er velkommen til i høringsperioden at indsende ændringsforslag, indsigelser eller bemærkninger til planforslaget. Vi skal have dine bemærkninger senest den **28.09.2020**.

Du skal indsende dine bemærkninger til Plan, Byg & Klima ved Fanø Rådhus. Det kan gøres på følgende måder:

- Via Fanø Kommunes høringsportal: Gå ind på www.fanoe.dk/hoeringer-og-tilladelser og indsend et online høringssvar.
- 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, Byg & Klima), Skolevej 5-7, 6720 Fanø og mærk bidraget med "Tillæg 3 til Kommuneplan 2021, 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	Kommuneplantillæg nr. 3 til Kommuneplan 2021
Titel	Erhvervsområder sammenlægges ved Strandvejen
Forslagsdato	
Høring start	
Hørings slut	
Dato for vedtagelse	xx.xx 2022
Dato for ikrafttræden	xx.xx 2022 (dato for offentliggørelse på plandata.dk)

INDHOLD

HVAD ER ET KOMMUNEPLANTILLÆG?	4
REDEGØRELSE	6
KOMMUNEPLANTILLÆGGETS BAGGRUND OG FORMÅL	6
KOMMUNEPLANTILLÆGGETS BELIGGENHED OG EKSISTERENDE FORHOLD	7
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	8
BESTEMMELSER	10
EKSISTERENDE RAMMEBESTEMMELSER	10
FREMTIDIGE RAMMEBESTEMMELSER	11
VEDTAGELSESPÅTEGNING	12



HVAD ER ET KOMMUNEPLANTILLÆG?

HVAD ER EN KOMMUNEPLAN?

Kommuneplanen er en overordnet og sammenfattende plan der konkretiserer de overordnede politiske mål for den fremtidige udvikling og arealanvendelse i Fanø Kommune. Kommuneplanrammerne angiver, hvordan de enkelte arealer kan anvendes.

Alle kommuner har pligt til at opretholde og vedligeholde en kommuneplan. En kommuneplan og dertilhørende tillæg må ikke stride mod den overordnede planlægning.

HVAD ER ET KOMMUNEPLANTILLÆG?

Igennem et kommuneplantillæg kan kommunalbestyrelsen ændre dele af en kommuneplan. Ved mindre ændringer, kan tillægget tilvejebringes sammen med den lokalplan, der typisk giver anledning til ændringen.

Et kommuneplantillæg består af en redegørelse, der beskriver planens baggrund og formål samt en række rammebestemmelser.

RETSVIRKNINGER

Når kommuneplantillægget er endeligt vedtaget, skal byrådet ifølge planlovens §12 virke for kommuneplantillæggets gennemførelse.

Indenfor byzoner kan kommunalbestyrelsen modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Indenfor byzone og sommerhusområder, kan kommunalbestyrelsen modsætte sig opførelse af bebyggelse og ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen er i strid med bestemmelserne i kommuneplanens ramedel.

Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt.

HØRING AF BERØRTE MYNDIGHEDER

Fanø Kommune har i forbindelse med miljøscreeningen/VVM-screeningen hørt berørte myndigheder om screeningernes indhold, for at få afklaret, om der fandtes yderligere viden hos andre myndigheder, som kunne have indflydelse på Fanø Kommunes afgørelse om, hvorvidt der var behov for at foretage en miljøvurdering af planforslaget/miljøvurdering af det konkrete projekt.

Der er i forbindelse med høringen af berørte myndigheder ikke indkommet høringsvar.

OFFENTLIG HØRING

Inden byrådet vedtager et tillæg til kommuneplan endeligt, offentliggøres et forslag til tillægget i otte uger. I høringsperioden har borgere, interesseorganisationer og andre myndigheder mulighed for at komme med synspunkter, kommentarer eller indsigelser. 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.

Efter høringsperioden vil alle bidrag blive forelagt byrådet inden der tages endelig stilling til planen. Hvis byrådet vil foretage mindre 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 bidragsydere blive orienteret om byrådets beslutning.

NORDBY

FORSLAG KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 3



Figur 1: Oversigtskort over Nordby 1:10.000
Kommuneplanrammerne er beliggende inden for den røde cirkel.

REDEGØRELSE

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS BAGGRUND OG FORMÅL



BAGGRUND

Mikrobryggeriet Fanø Bryghus blev grundlagt i 2006, og har siden da udvidet med aktiviteter i små ryk indenfor den hidtidige planlægning. Mikrobryggeriet ønsker at øge funktionaliteten og gøre bryggeriet og tilhørende faciliteter tidsvarende, uden at produktion og antallet af gæster øges.

Fanø Bryghus har opkøbt naboejendommen Strandvejen 7, som nedrives for at udvide grundarealet for bryghuset. I den forbindelse er Strandvejen 7 i Kommuneplan 2021 for Fanø udlagt til erhvervsområde.

Med nærværende Tillæg 3 til Kommuneplan 2021 for Fanø Kommune, ønsker Fanø Kommune at sammenlægge to erhvervsarealer for at skabe mulighed for at udvide det fysiske areal for Fanø Bryghus.

FORMÅL

Formålet med dette kommuneplantillæg til Kommuneplan 2021 er at sammenlægge to erhvervsarealer, og ændre bebyggelsesprocenten.

Dette for at muliggøre vedtagelsen af lokalplan nr. 127 Fanø Bryghus, Mikrobryggeri ved Strandvejen, Nordby.

REDEGØRELSE

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS BELIGGENHED OG EKSISTERENDE FORHOLD

BELIGGENHED

Erhvervsområderne ligger ud til Strandvejen, og udgør et areal på ca. 2.700 m², og består af matr. nr. 123 og 31e Rindby By, Nordby.

EKSISTERENDE FORHOLD

Rammeområde 1.E.6 og 1.E.4 ligger i byzone og anvendelsen er fastlagt til erhverv hvilket fastholdes. 1.E.6 fremstår som parcelhusgrund med bebyggelse, og 1.E.4 fremstår som mikrobryggeri med servering. Rammeområde 1.E.4 er omfattet af lokalplan nr. 83 for Fanø Bryghus.



Figur 2

REDEGØRELSE

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

KOMMUNEPLAN 2017

Afgrænsningen af ramme 1.E.4 udvides med afgrænsningen af 1.E.6. Området fastholdes i erhvervsområde og i byzone.

Sideløbende med dette kommuneplantillæg vedtages lokalplan 127, som fastlægger nye bestemmelser for udvidelse af etagearealet, og et parkeringsareal.

LOKALPLAN

Rammeområde 1.E.4, er ved udarbejdelsen af kommuneplantillægget omfattet af lokalplan nr. 83. Lokalplan nr. 83 bliver erstattet ved vedtagelsen af lokalplan nr. 127.

KYSTNÆRHEDSZONEN

Kommuneplanrammeområde 1.E.4 er beliggende i byzone ca. 750 m fra kysten i form af vadehavet mellem Fanø og Esbjerg Kommune/Jylland. Foran bryghuset ligger der 5 rækker med bebyggelse i samme højde, og der er derfor ikke visuel kontakt med havet fra planområdet.

Planområdet ligger inden for den bynære kystnærhedszone og er omfattet af kommuneplan 2021 for Fanø's retningslinjer, samt planlovens §§ 5a, stk. 4 og 16, stk. 5, som fastsætter, at der for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, skal oplyses om påvirkningen. Såfremt bebyggelsen eller anlægget afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Ramme 1.E.4 fastsætter bestemmelser for ny bebyggelses højde til maksimalt 7 m. Dermed vil den maksimale udnyttelse af byggefeltet og bestemmelserne om højde ikke resultere i en større højde, end fx de øvrige foranliggende centerområde bebyggelser. Bebyggelsen i planområdet vil derfor ikke afvige fra den eksisterende bebyggelse i området. Samtidig vil bebyggelsen i planområdet ikke kunne opleves fra kysten og omvendt, og vil ikke påvirke kysten visuelt.

INTERNATIONALT NATURBESKYTTelsesOMRÅDE – NATURA 2000-OMRÅDER OG BILAG IV-ARTER

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter kan et planfor-

slag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- At planen skader Natura 2000-områder,
- At yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller
- At de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Kommuneplanramme 1.E.4 ligger ca. 200 m fra nærmeste Natura 2000-område. Fanø Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i området.

Fanø Kommune vurderer, at ændringer i kommuneplanrammen ikke vil have nogen negative påvirkninger af Natura 2000-området og bilag IV-arters raste- og yngleområder.

MILJØVURDERING

Der er gennemført en screening i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og enkelte projekter (lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27. oktober 2021) af Kommuneplantillæg nr. 3 til Kommuneplan 2021 for Fanø og lokalplan 127 for at se, om der er behov for at udarbejde en miljørapport.

Konklusionen af screeningen var, at kommuneplantillægget og lokalplanen ikke ventes at få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der ikke er behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene. Byrådet har derfor jf. §8, stk. 2, nr. 1 og §10 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter besluttet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af kommuneplantillægget eller lokalplanen.

I screeningen blev der fokuseret på, at den arealmæssige udvidelse af området og mulighed for at øge bebyggelsen samt udlægge et parkeringsområde.

Det vurderes på denne baggrund, at byggeri og etablering af parkering i området ikke vil have negative påvirkninger på området, men positive påvirkninger i form af øget trafikikkerhed.

REDEGØRELSE

RAMMEBESTEMMELSER



I henhold til Lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes ved nærværende Forslag til Tillæg 03 til Kommuneplan 2021 for Fanø Kommune, følgende ændringer:

- Afgrænsning for ramme 1.E.6 sammenlægges med afgrænsning for ramme 1.E.4.
- Rammebestemmelser for ramme 1.E.4. Anvendes, med ændringer:
 - Bebyggelsesprocenten hæves fra 40 til 45.
 - Noten vedrørende lokalplan 83 ændres til 105,
 - Der tilføjes under anvendelse, at der må indrettes én butik i tilknytning til virksomheden.
 - Note vedr. skovbyggelinje udtages.
 - Anvendelsesbestemmelsen ændres fra "Håndværkerområde" til "Erhvervsområde".

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for rammeområde 1.E.4, skal være i overensstemmelse med de bestemmelser, der er indeholdt i nedenstående Tabel 2.

NATURBESKYTTelsesLOVEN

Planområdet ligger ca. 180 m fra Nordby Kirke, og indenfor kirkebyggelinjen. I kommuneplanrammens bestemmelser er anført maks. bygningshøjde på 7 m, hvorfor realisering af rammen er i overensstemmelse med naturbeskyttelseslovens § 19. Der er bebyggelse mellem lokalplanområdet og Nordby Kirke, og planområdet er ikke synligt fra Nordby Kirke.

Planområdet ligger indenfor skovbyggelinjen fra plantagen på ca. 4 ha ved Fyrrevangen og Nordre Kirkegård. Fanø Kommune dispenserer fra skovbyggelinjen ved lokalplanlægning, jf. Naturbeskyttelsesloven § 65, eller søger om reduktion eller ophævelse ved Naturstyrelsen, idet kommuneplantillægget ligger i byzone og ikke giver mulighed for at ændre væsentligt på eksisterende fysiske forhold, og derfor ikke vurderes relevant i forhold til påvirkning af miljøet, herunder det pågældende skovstykke.

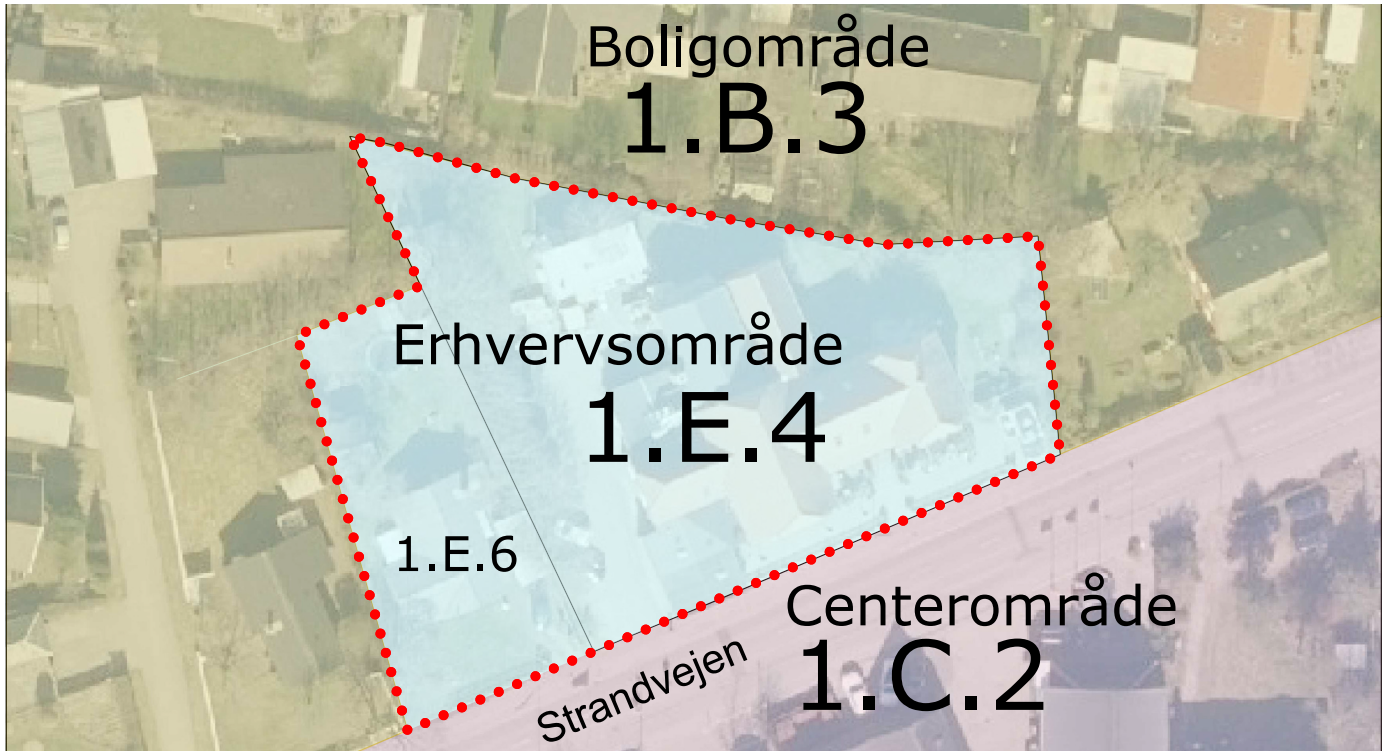
Billede 2. Indtryk fra Fanø

BESTEMMELSER

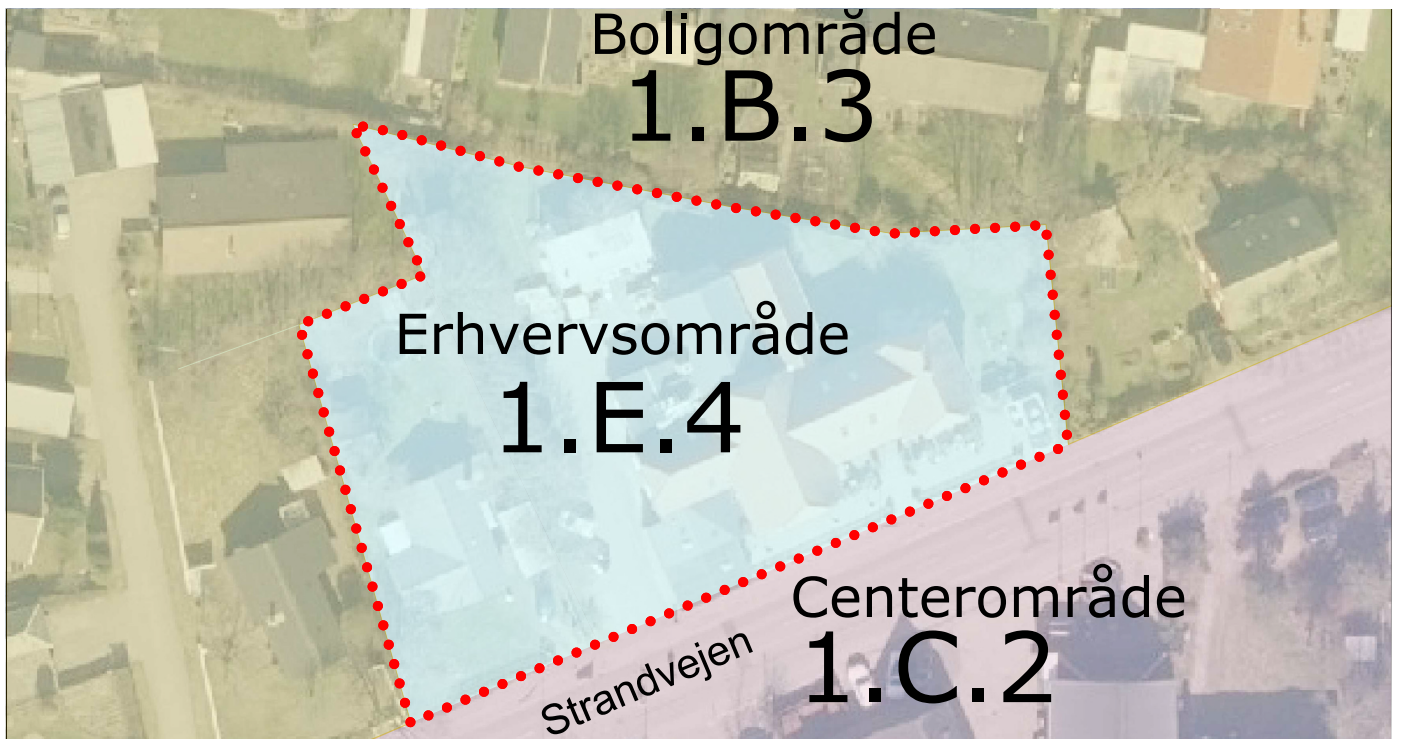
EKSISTERENDE RAMMEBESTEMMELSER

Rammeområde	Område 1.E.6	Område 1.E.4
Anvendelse	Erhvervsområdet må kun anvendes til kontor og må kun bebos af personer med tilknytning til det erhverv, der drives på matr. nr. 123, f.eks. virksomhedens indehaver, servicemedarbejdere eller lignende. Udendørs oplag er ikke tilladt	Håndværkerområde - håndværk, lettere industri og lagervirksomhed med mulighed for boliger, liberalt erhverv og servicefunktioner, samt café og restauration. Der må ikke drives virksomhed, som efter byrådets skøn er til gene for omgivelserne. Der må ikke etableres eller forefindes forurenende virksomheder (Miljøklasse 1-2, jf. Håndbog om Miljø og Planlægning). Der må kun opføres én bolig i området.
Zonestatus	Byzone	Byzone
Bebyggelsesprocent	Maks. 55 for området som et hele	Maks. 40 for området under ét.
Grundstørrelse	-	Udstykning kan ske efter nærmere godkendelse af Byrådet.
Bebyggelse	Maks. 7 m. i højden	Maks. 7 m. i højden
Etageantal	Maks. 1 etage med udnyttet tagetage	Maks. 1 etage med udnyttet tagetage
Miljøklasse	1	1-2
Natur- og kulturbeskyttelse	Der tillades erhverv indenfor miljøklasse 1.	Skovbyggelinje
Bevaringsværdier	-	Se generelle bestemmelser. De bevaringsværdige bygninger er oplistet i bilag A.
Planstatus		Området er omfattet af lokalplan nr. 83
Andet		Støjbelastningen må ikke overstige Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Tabel 1.



Figur 3: Nuværende rammeafgrænsning.



Figur 4: Fremtidig rammeafgrænsning.

BESTEMMELSER

FREMTIDIGE RAMMEBESTEMMELSER

Rammeområde	Område 1.E.4
Anvendelse	Erhversområde - håndværk, lettere industri og lagervirksomhed med mulighed for boliger, liberalt erhverv og servicefunktioner, samt café og restauration. Der må ikke drives virksomhed, som efter byrådets skøn er til gene for omgivelserne. Der må ikke etableres eller forefindes forurenende virksomheder (Miljøklasse 1-2, jf. Håndbog om Miljø og Planlægning). Der må kun opføres én bolig i området. Der må indrettes én butik i tilknytning til virksomheden.
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	Maks. 45 for området under ét.
Grundstørrelse	Udstykning kan ske efter nærmere godkendelse af Byrådet.
Bebyggelse	Maks. 7 m. i højden
Etageantal	1 med udnyttet tagetage.
Miljøklasse	1-2
Natur- og kulturbeskyttelse	
Bevaringsværdier	Se generelle bestemmelser. De bevaringsværdige bygninger er oplistet i bilag A.
Planstatus	Området er omfattet af lokalplan nr. 127
Andet	Støjbelastningen må ikke overstige Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Tabel 2.

BESTEMMELSER

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 3 for Kommuneplan 2021 er vedtaget til offentliggørelse på Byrådets møde den xxx

Kommuneplantillæg nr. 3 for Kommuneplan 2021 er endelig vedtaget på Byrådets møde den xx.xx.2022

Frank Jensen
Borgmester

Søren Abildtrup
Kommunaldirektør