

LOKALPLAN 122

Erhvervsområde ved Sønder Nytoft og overførsel af areal til byzone

FANØ KOMMUNE

Marts 2021



Offentlig høring

Forslag til lokalplan nr. 122 "Erhvervsområde ved Sønder Nytoft og overførsel af areal til byzone" offentliggøres på www.fanoe.dk og www.plandata.dk og fremlægges i fornyet offentlig høring i to uger fra den **22.01.2021 til den 05.02.2021**.

Du er velkommen til i høringsperioden at indsende ændringsforslag, indsigelser eller bemærkninger til planforslaget. Vi skal have dine bemærkninger senest den **05.02.2021**.

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 høringssvar.

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. 122, 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. 122
Titel	Erhvervsområde ved Sønder Nytoft og overførsel af areal til byzone
Forslagsdato	29. juni 2020
Høring start	22. januar 2021
Høring slut	5. februar 2021
Dato for vedtagelse	15. marts 2021
Dato for ikrafttræden	25. marts 2021



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
Områdets beliggenhed	5
Eksisterende forhold	6
Lokalplanens indhold	7
LOKALPLANBESTEMMELSER	8
§ 1 Formål	8
§ 2 Område og zonestatus	8
§ 3 Anvendelse	9
§ 4 Udstykning	9
§ 5 Vej- og stiforhold	10
§ 6 Byggelinier	10
§ 7 Parkering	10
§ 8 Ledningsanlæg og belysning	11
§ 9 Bebyggelsens omfang og placering	11
§ 10 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden	12
§ 11 Udformning og anvendelse af ubebyggede arealer	13
§ 12 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	14
§ 13 Tilladelser og dispensationer	14
§ 14 Ophævelse af eksisterende lokalplaner	14
§ 15 Retsvirkninger	15
§ 16 Påtaleret	16
§ 17 Vedtagelsespåtegning	16

REDEGØRELSE	17
Forhold til lands-, kommune- og lokalplanlægning	17
Lokalplanens forhold til nationalparken	19
Lokalplanens forhold til kystnærhedszonen	19
Lokalplanens forhold til naturbeskyttelsesloven	20
Lokalplanens miljøforhold	21
Lokalplanens tekniske forhold	22
Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning	23
Bilag 1 Matrikelkort	24
Bilag 2 Disponeringsprincip	25
Bilag 3 Beplantning/bufferzone	26

Baggrund og formål

Grundet mangel på erhvervsgrunde på Fanø, ansøgte Fanø Kommune i juni 2017 om overførsel af eksisterende sommerhusområde til byzone for et areal beliggende i udkanten af Nordby. Ansøgningen blev godkendt efter Planlovens §3, og området kan nu overføres til byzone ved kommune- og lokalplanlægning (BEK nr. 1017 af 03/07/2018).

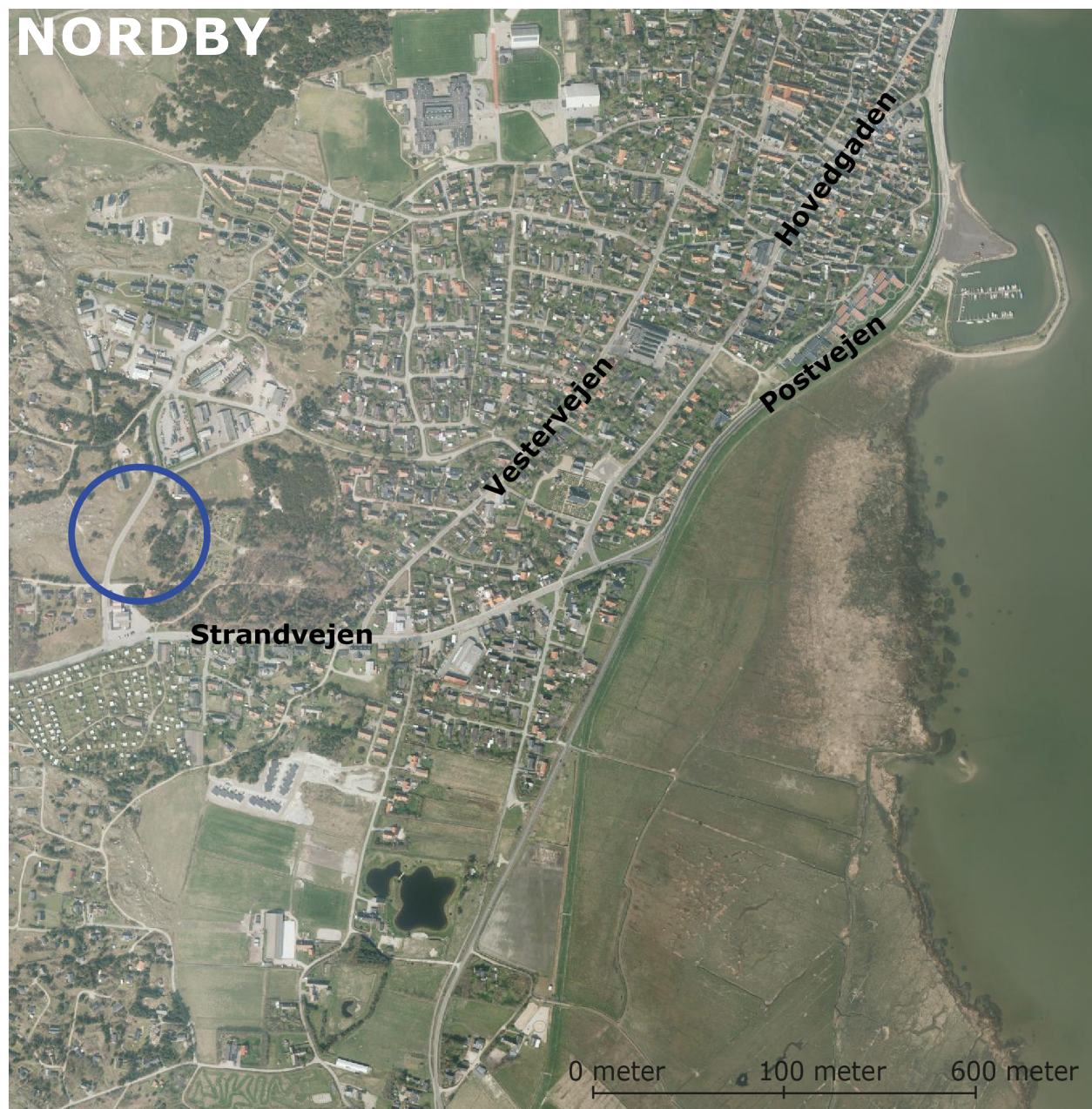
Formålet med lokalplanen er at overføre området fra sommerhusområde til byzone for at åbne op for et mindre erhvervsområde ved Nordby, sikre ensartede bestemmelser for udnyttelsen af området og inddrage hensyn til natur-, landskabs- og miljøinteresser. Her indtænkes det rekreative brug af området i form af trampestier og beskyttelse af beplantningsbæltet, hvilket anbefales for at sikre en bufferzone til Kirkegårdsplantagen og Vestre Kirkegård.

Områdets beliggenhed

Lokalplanområdet udgør et areal på 8248 m² og omfatter matrikel nr. 208f, Rindby By, Nordby beliggende i den sydvestlige del af Nordby og nord for Strandvejen (figur 1). Området er beliggende midt på Fanø med omkring 1,1 km til østkysten og 2,4 km til vestkysten af øen.

Øst for området ligger Vestre Kirkegård og Kirkegårdsplantagen (figur 2), mod nord støder lokalplanområdet op mod et eksisterende erhvervsområde og to feriekolonier, og mod vest ligger et åbent hedeareal på ca. 2,8 ha.

Lokalplanområdet afgrænses af den offentlige vej Sønder Nytoft (figur 3), der er adgangsvej til erhvervsområdet i Nordby, samt til boligområderne Spelmanns Toft og Øgdal. Mod syd ligger en købmand (figur 5) og et enkelt parcelhus i én etage med udnyttet tagetage.



Figur 1: Oversigtskort over Nordby



Figur 2: Foto af beplantningsbæltet mod kirkegårdsplantagen



Figur 3: Foto som viser den offentlige vej Sønder Nytoft



Figur 4: Foto fra syd mod nord



Figur 5: Foto af købmanden mod syd

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er ubebygget og henligger som et åbent og let kuperet hede. Det naturlige terræn ligger i kote 6-7 DVR. Området har enkelte træer og er omgivet af et beplantningsbælte mod nord, øst og syd. Det er udpeget som naturbeskyttet hede og ligger inden for 300 m. skovbyggelinje, som afkastes fra Kirkegårdsplantagen (figur 9). Størstedelen af arealet er registreret som hede og beskyttet af Naturbeskyttelseslovens § 3, men da området blev udlagt til sommerhusområde før d. 1. juli 1992, gælder §3 beskyttelsen ikke.

Området har en begrænset rekreativ værdi, da det udgør et relativt lille areal. På arealet er der flere trampestier, som vidner om, at der er gående færdsel på arealet som forbindelse til Kirkegårdsplantagen (figur 4).

En del af området er omfattet af lokalplan nr. 119 "Fannikerdagens Hus". Formålet og anvendelse i lokalplan nr. 119 overføres til lokalplan nr. 122.

Lokalplanens indhold

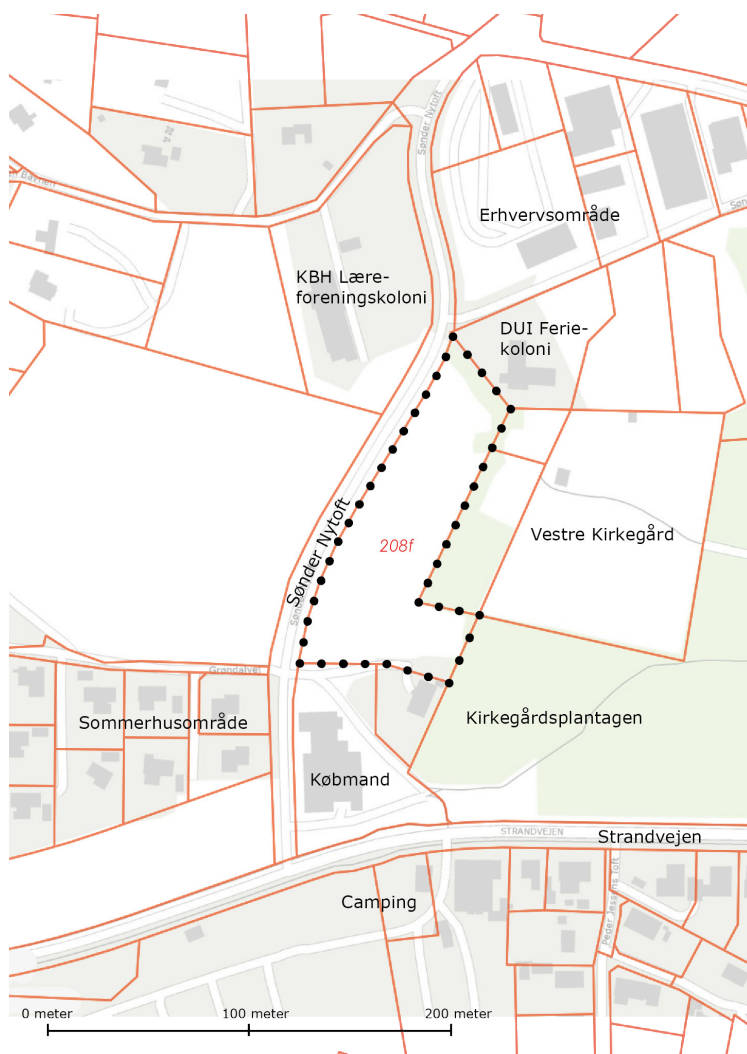
Lokalplanens afgrænsning kan ses af kortmaterialet (figur 6). Ved endelig vedtagelse af denne lokalplan overføres området fra sommerhusområde til byzone. Arealets anvendelse fastsættes som erhvervsområde til håndværk, lettere industri og lagervirksomhed i miljøklasse 1-3.

Lokalplanen fastlægger ikke en bestemt grundstørrelse med det formål, at give de erhvervsdrivende fleksible rammer til at udnytte området alt efter behov. Det bebyggede areal for den enkelte matrikel må ikke overstige 50%, og bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 m. Lokalplanområdet inddeles i to delområder. Delområde A fastlægger areal til bebyggelse, hvor eventuel bebyggelse skal placeres. Delområde B friholdes for bebyggelse.

For at skabe størst mulig hensyn til landskabet, lægges der i lokalplanens bestemmelser vægt på, at bebyggelsens materialer og farver fremstår diskrete. Der er ikke byggepligt, og er der ønske om at anvende grunden til oplag alene, etableres afskærmning i form en jordvold mod Sønder Nytoft.

Ved nødvendige terrænreguleringer, skal landskabet reetableres, så det hænger naturligt sammen med det tilstødende landskab. Friarealer og det omkringliggende landskab mellem bebyggelse skal henligge som naturgrund, dvs. hede og naturlige kupperinger. Eksisterende trampestier og dyreveksler skal bevares så vidt muligt for at videreføre den hidtidige brug af området. Det eksisterende beplantningsbælte på 5-10 m bevares eller styrkes mod Vestre Kirkegård og naboer, så der sker afskærmning til disse.

Vejadgang til området skal ske via Sønder Nytoft ved etablering af en ny sidevej. For ikke at belaste Sønder Nytoft yderligere, skal kørsel til og fra erhvervsområdet ske via den nye sidevej.



Figur 6: Lokalplanområdet

LOKALPLANBESTEMMELSER

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 50 af 19. januar 2018) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

Lokalplanen har til formål:

- 1.1 at overføre området fra sommerhusområde til byzone,
- 1.2 at fastlægge områdets anvendelse til erhvervs- og foreningsformål,
- 1.3 at aflyse lokalplan nr. 119 - Fannikerdagens Hus,
- 1.4 at sikre, at udnyttelsen af lokalplanområdet sker med størst mulig respekt for det omkringliggende natur- og hedeareal,
- 1.5 at bibeholde beplantningsbæltet mod Kirkegårdsplantagen og stiforbindelse til Kirkegårdsplantagen,
- 1.6 at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser for områdets anvendelse.
- 1.7 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, oplag, p-pladser og beplantningsbælte.

§ 2 Område og zonestatus

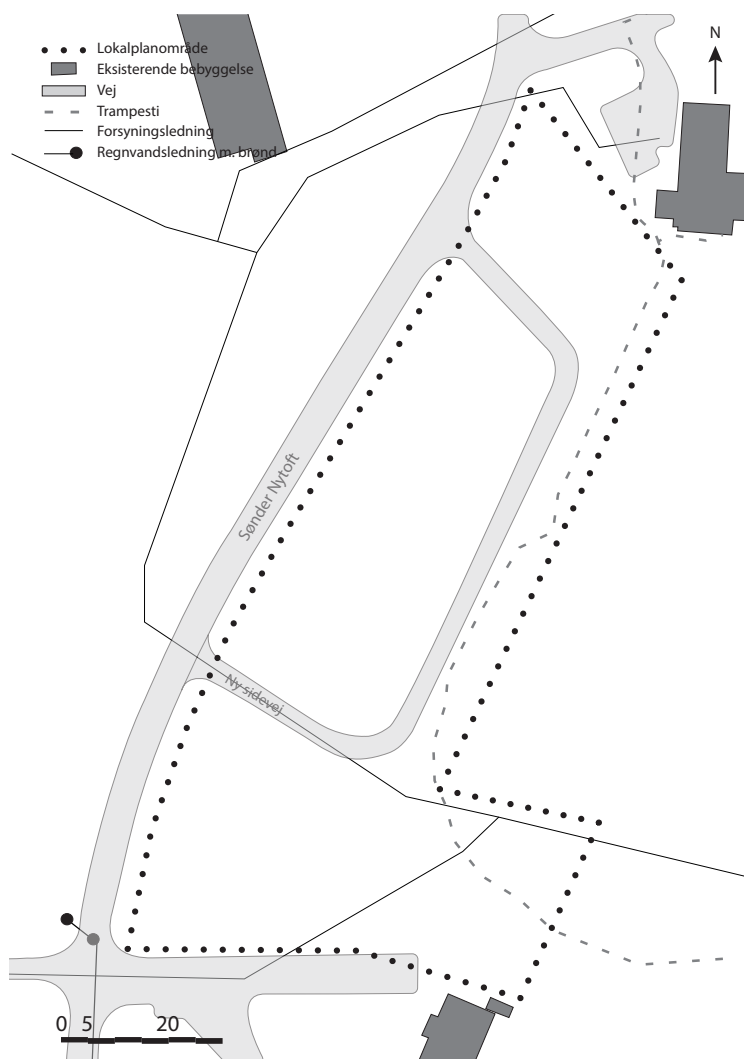
- 2.1 Lokalplanen omfatter matr. nr. 208f, Rindby By, Nordby og afgrænses som vist på kortbilag 1.
- 2.2 Lokalplanområdet overgår fra sommerhusområde til byzone ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan.

§ 3 Anvendelse

- 3.1 Området skal anvendes til håndværk, lettere industri og lagervirksomhed i miljøklasse 1-3 og kan også benyttes til foreningsformål.
- 3.2 Der må ikke opføres boliger inden for lokalplanområdet.
- 3.3 Virksomheder i området må ikke give anledning til overskridelse af Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for støj og lov om miljøbeskyttelse. Virksomheder, som giver anledning til væsentlige støj-, luftforurenings eller lugtgener, bør placeres i betydelig afstand fra forureningsfølsomme arealanvendelser.
- 3.4 Udendørsoplag af naturlige materialer såsom grus, jord, træflis, sten etc. må kun finde sted øst for bygningerne eller under forudsætning af at den beskrevne afskærmning i §11 er etableret.
- 3.5 Oplag af uindregistrerede køretøjer, containere, campingvogne o.l. må ikke finde sted udendørs.
- 3.6 Delområde B skal friholdes for bebyggelse og fastholdes til beplantning og stiforløb gennem området som vist på bilag 3.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Der er ingen minimum eller maksimum på udstykningernes grundstørrelse. Dette giver mulighed for fleksibilitet i udstykningen.
- 4.2 Udstykning må kun ske inden for delområde A, hvilket er udlagt til bebyggelse som vist i bilag 3.
- 4.3 Udstykning skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af Fanø Kommune.



Figur 7: Illustration over vej-, sti- og ledningsforhold.

§ 5 Vej- og stiforhold

- 5.1 Adgang til lokalplanområdet skal ske via den nye kommunale sidevej (figur 7).
- 5.2 Den nye sidevej udlægges i asfalt med lys overflade og med en bredde på 5,5 meter med et befæstet areal på min 3,5 meter.
- 5.3 Indkørsel til den enkelte ejendom må kun ske fra den nye sidevej.
- 5.4 Indkørsel til den enkelte ejendom skal udføres i stabilgrus evt. afsluttet med stenmel, asfalt med lys overflade eller fremstå som kørespor.
- 5.5 Belægning på køre- og vendearealer på grunde skal udføres i asfalt med lys overflade, stabilgrus, stenmel, græsarmering eller fremstå som uberørt natur.
- 5.6 Der tillades kun én overkørsel på hver grund.
- 5.7 Der må ikke etableres nye indkørsler uden vejmyndighedens tilladelse.
- 5.8 Der er stiforbindelse fra Kirkegårdsplantagen, og trampestier indenfor beplantningsbæltet i delområde B fastholdes jv. bilag 3.

§ 6 Byggelinier

- 6.1 Der fastlægges ikke byggelinjer, dog skal en afstand til skel på 2,5 m. overholdes (se figur 8).

§ 7 Parkering

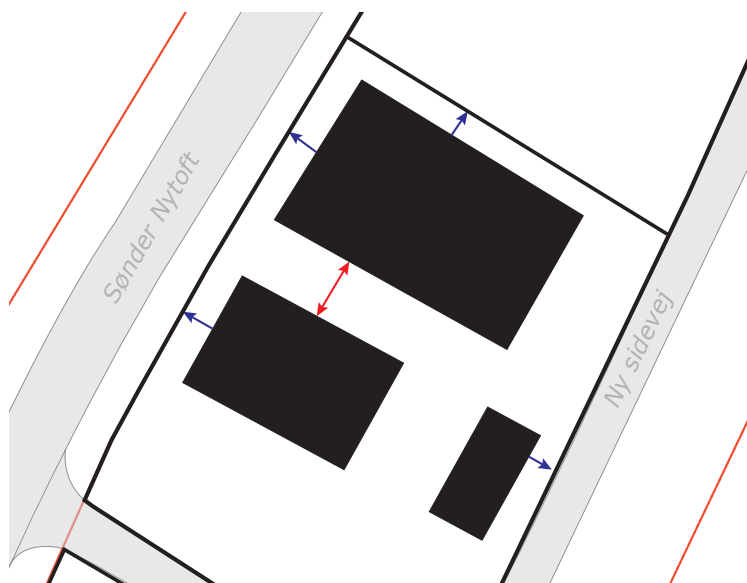
- 7.1 Parkeringsarealer på ejendommen skal placeres øst for bebyggelse eller jordvold som vist i princippet på bilag 2.
- 7.2 Parkeringsareal skal udføres i asfalt, stabilgrus, stenmel eller græsarmering.

§ 8 Ledningsanlæg og belysning

- 8.1 Bebyggelse skal tilsluttes kollektive forsyningsanlæg i henhold til bestemmelserne for de enkelte forsyningsområder.
- 8.2 Ledninger må kun fremføres som jordkabler.
- 8.3 Udendørs belysning må kun etableres på østsiden af bebyggelsen og skal lyse mod jorden.
- 8.4 Eksisterende vandledninger skal respekteres (figur 7) eller bekostes omlagt af bygherren, hvis det i forbindelse med udstykning eller byggemodning af området viser sig nødvendigt.

§ 9 Bebyggelsens omfang og placering

- 9.1 Lokalplanområdets disponering skal udformes som vist i princippet på bilag 2.
- 9.2 Det bebyggede areal for den enkelte matrikel må ikke overstige 50%. Det bebyggede areal skal forstås som arealet af samtlige bebyggelser på en grund (fodaftrykket) inklusiv småbygninger. Arealet beregnes af de(n) nederste etage(r), målt til ydersiden af de(n) enkelte bygning(er).
- 9.3 Hovedbebyggelsen må maks. opføres i én etage med udnyttelig tagetage og bygningshøjden (bortset fra eventuel skorsten) må ikke overstige 8,5 m. målt fra ét, af Fanø Kommune, fastlagt niveauplan.
- 9.4 Hovedbebyggelse må ikke overstige 20 m. i bredden.
- 9.5 Hovedbygelse skal opføres som øst-vest vendt enlænget bebyggelse.
- 9.6 Der må kun opføres småbygninger, hvis der er opført hovedbebyggelse.
- 9.7 Småbygninger skal placeres bag hovedbebyggelse mod øst og må ikke overstige hovedhuset omfang i bredde og højde (bilag 2).
- 9.8 Afstande mellem hovedbebyggelser skal være min. 5 m. Se figur 8.



Figur 8: Det bebyggede areal skal overholde afstand til skel på 2,5 m. (blå) og afstand mellem hovedbebyggelse på 5 m. (rød).

- 9.9 Ved nødvendige terrænreguleringer skal landskabet reetableres, så det hænger naturligt sammen med det tilstødende landskab.
- 9.10 Terrænregulering skal ske i forhold til det, af Fanø Kommune, fastlagte niveauplan.

§ 10 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

- 10.1 Facader på hovedbebyggelse og småbygninger skal fremstå sorte, mørkegrå eller i ubehandlet træ og må kun opføres i pandeplader eller træbrædder. Kompositmaterialer, fibercementplader o.l. tillades ikke.
- 10.2 Udhængsbrædder, sternbrædder og vindskeder skal fremstå i samme farve som facaden.
- 10.3 Tage skal beklædes med enten sort tagpap med listedækning, grå eller sort skifer, sedumtag, træspån, sorte eller mørkegrå pandeplader eller rød teglsten.
- 10.4 Tage på småbygninger skal udføres med sort tagpap med listedækning, træspån, grå eller sort skifer, sedumtag eller sorte eller mørkegrå pandeplader.
- 10.5 Tag og facadematerialer må ikke være blanke eller reflekterende og må ikke have et glansværdi på mere end 18 efter Dansk Standard (DS/EN ISO2813). Solenergianlæg og vinduer er ikke omfattet af denne bestemmelse.
- 10.6 Hovedbebyggelsen skal opføres med symmetrisk saddeltag, og tagets vinkel med det vandrette plan må ikke være mindre end 20 grader. Småbygninger tillades udført med ensidig taghældning på maksimalt 25° faldende mod øst.
- 10.7 Vinduer og døre skal udføres i træ eller træ/aluminium og males i samme farve som bebyggelsens øvrige facade.
- 10.8 Der må kun etableres tagvinduer i den nordvendte tagflade.
- 10.9 Tagrender, nedløb, ventilationsåbninger, hætter, rør o.l. skal placeres så diskret som muligt og udføres i zink eller stål.

- 10.10 Ingen form for skiltning og reklamerings må finde sted ud over almindelige nummer- og navneskilte. Disse skal placeres på østsiden af bygningen på et skilt på maks. 1 m². Virksomhedsoversigt skal integreres i det nuværende skilt v. Strandvejen og godkendes af Fanø Kommune.
- 10.11 Inden for området må der ikke opstilles antenner eller paraboler, der er synlige fra nabogrund eller offentlig vej.
- 10.12 Der må ikke etableres altaner, kviste, tagterasser o.l.
- 10.13 For solenergianlæg gælder følgende:
- anlæg skal nedfældes i tagfladen,
 - hvis anlægget er en del af bygningens arkitektur må det etableres plant på facaden,
 - anlæg må ikke medføre blændingsgener ,
 - anlæg skal placeres parallelt med den flade, det placeres på,
 - for at sikre et harmonisk udtryk skal panelerne placeres symmetrisk på omkring tagfladens midte eller vinduer,
 - anlægget og tagbeklædningen skal farvemæssigt tilpasses hinanden.
- 10.14 Varmepumper og udsugningsaggregater skal inddækkes, og inddækningen skal fremstå i samme farve og materiale som facaden på bebyggelsen.

§ 11 Udformning og anvendelse af ubebyggede arealer

- 11.1 De ubebyggede arealer, som ikke anvendes til veje, stier, parkering eller oplag, skal henligge som uberørt natur og friholdes for belægning og befæstelse.
- 11.2 Oplagring må kun finde sted indendørs eller udendørs bag jordvold mod Sønder Nytoft.
- 11.3 Afskærmning mod Sønder Nytoft skal etableres som en jordvold på 1,8 m i højden.
- 11.4 Øvrig afskærmning skal etableres som hegn i samme farve som bebyggelsens facade eller levende hegn i en højde på maks. 1,8 m.

- 11.5 Affaldsbeholdere skal placeres bag bygning, jordvold eller afskærmning, udformes i samme materiale og farve som facaden.
- 11.6 Ejendommene skal til enhver tid være i ryddelig stand.
- 11.7 Delområde B friholdes for bebyggelse. Med en bredde af 5-10 meter udlægges det til beplantningsbælte, der af Fanø Kommune beplantes og vedligeholdes med træer og buske.

§ 12 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er sket tilslutning til kloak, el- og vandforsyning med mindre andet aftales med Fanø Kommune.

§ 13 Tilladelser og dispensationer

- 13.1 Fanø Kommune søger om ophævelse eller reduktion af skovbyggelinjen inden for lokalplanområdet ved Naturstyrelsen efter endelig vedtagelse af nærværende lokalplan.

Såfremt skovbyggelinjen ikke ophæves, kan arealer, der ligger inden for skovbyggelinjen først udnyttes til lokalplanens formål, når Fanø kommune har meddelt dispensation i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 65.

§ 14 Ophævelse af eksisterende lokalplaner

- 14.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse og anmeldelse til Plandata ophæves lokalplan nr. 119 for Fannikerdagens Hus vedtaget d. 11. september 2019.

§ 15 Retsvirkninger

15.1 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.

15.2 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 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 overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

§ 16 Påtaleret

16.1 Påtaleberettiget ifølge nærværende lokalplan er Fanø Byråd.

§ 17 Vedtagelsespåtegning

17.1 Forslag til Lokalplan nr. 122 er vedtaget til offentliggørelse på Byrådets møde den 17.08.2020

17.2 Lokalplan nr. 122 er endelig vedtaget på Byrådets møde den 15. marts 2021

Sofie Valbjørn
Borgmester

Lars Møldrup
Kommunaldirektør

Forhold til lands-, kommune- og lokalplanlægning

Landsplanlægning

I landsplandirektivet af 3. juli 2018 (BEK nr. 1017 af 03/07/2018) med udgangspunkt i Planlovens §3 og §5b, er matrikel nr. 208f, Rindby By, Nordby blevet udpeget som et område, der ved lokalplan kan overføres fra sommerhusområde til byzone. Lokalplanen er derfor i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Kommuneplan

Området er i Kommuneplan 2017 udlagt som perspektivområde med ønsket om fremtidigt at blive udpeget som nyt erhvervsområde i Nordby. Arealet ligger på nuværende tidspunkt inden for rammeområde 3.S.13 og 3.S.14 i Kommuneplanen 2017 (figur 9).

Rammeområdet er beliggende i sommerhusområde, men rammebestemmelserne for området er ikke i overensstemmelse med lokalplanen hvad angår områdets zoneforhold, anvendelse, bebyggelses omfang, bygnings- og facadehøjden og grundstørrelser.

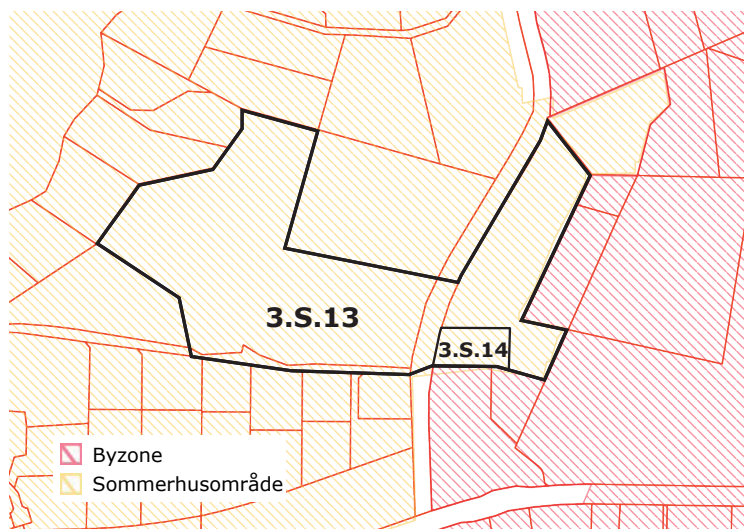
For at skabe overensstemmelse ml. lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2017. Med kommuneplantillæg 4 udlægges et nyt rammeområde 1.E.5 (figur 10), og der fastlægges nye bestemmelser for området ved nærværende lokalplan (figur 11).

lokalplan

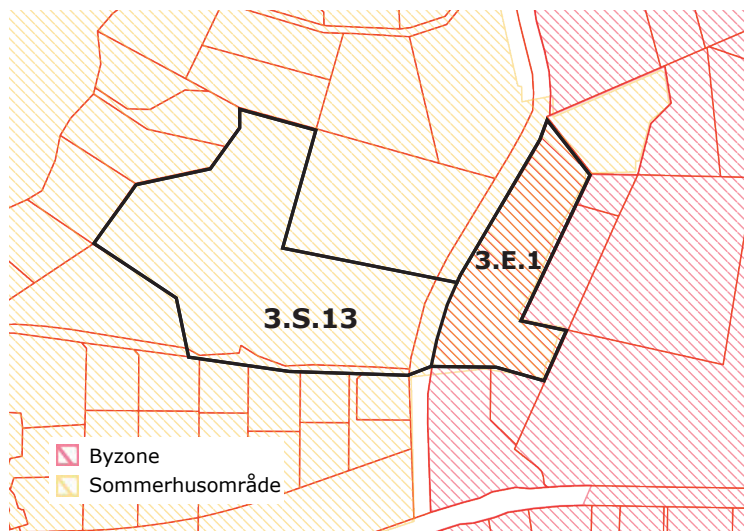
En del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 119. Mulighederne for foreningsformål, som beskrevet i lokalplan nr. 119 videreføres til lokalplan nr. 122 ved endelig vedtagelse.

Zonestatus

Ved vedtagelse af nærværende lokalplan, overgår lokalplanområdet fra sommerhusområde til byzone (figur 9 og 10).



Figur 9: Nuværende rammer med zoneforhold



Figur 10: Fremtidige rammer med zoneforhold

	Gældende rammebestemmelser	Gældende rammebestemmelser	Fremtidige rammebestemmelser
Rammeområde	Område 3.S.13	Område 3.S.14	Område 1.E.5
Anvendelse	Sommerhusbebyggelse	Ferie- og fritidsformål	Erhvervsformål og foreningsformål
Zonestatus	Sommerhusområde	Sommerhusområde	Byzone
Bebyggelsesprocent	Maks. 15 for den enkelte ejendom	Maks. 35 for den enkelte ejendom	Maks. 50 for den enkelte matrikel
Grundstørrelse	Min. 1800 m ²	Min. 800 m ²	-
Bebyggelse	Maks. 5 m. i højden	Maks. 8 m. i højden	Maks. 8,5 m. i højden Maks. 20 m. i bredden
Etageantal	Maks. 1 etage med udnyttet tage- tage	Maks. 1 etage med udnyttet ta- getage	Maks. 1 etage med udnyttet tage- tage
Miljøklasse	-	-	Miljøklasse 1-3
Natur- og kulturbe- skyttelse	Skovbyggelinje	Skovbyggelinje	Skovbyggelinje
Bevaringsværdier	-	-	Stiforløb og beplantningsbælte
Særlige bestemmelser	Tagets vinkel med vandret plan må ikke overstige 50 grader	Tagets vinkel med vandret plan må ikke overstige 50 grader	Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke være mindre end 20 grader.

Figur 11: Gældende og fremtidige rammebestemmelser

Lokalplanens forhold til nationalparken

Lokalplanområdet 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 målsætningerne for Nationalpark Vadehavet.

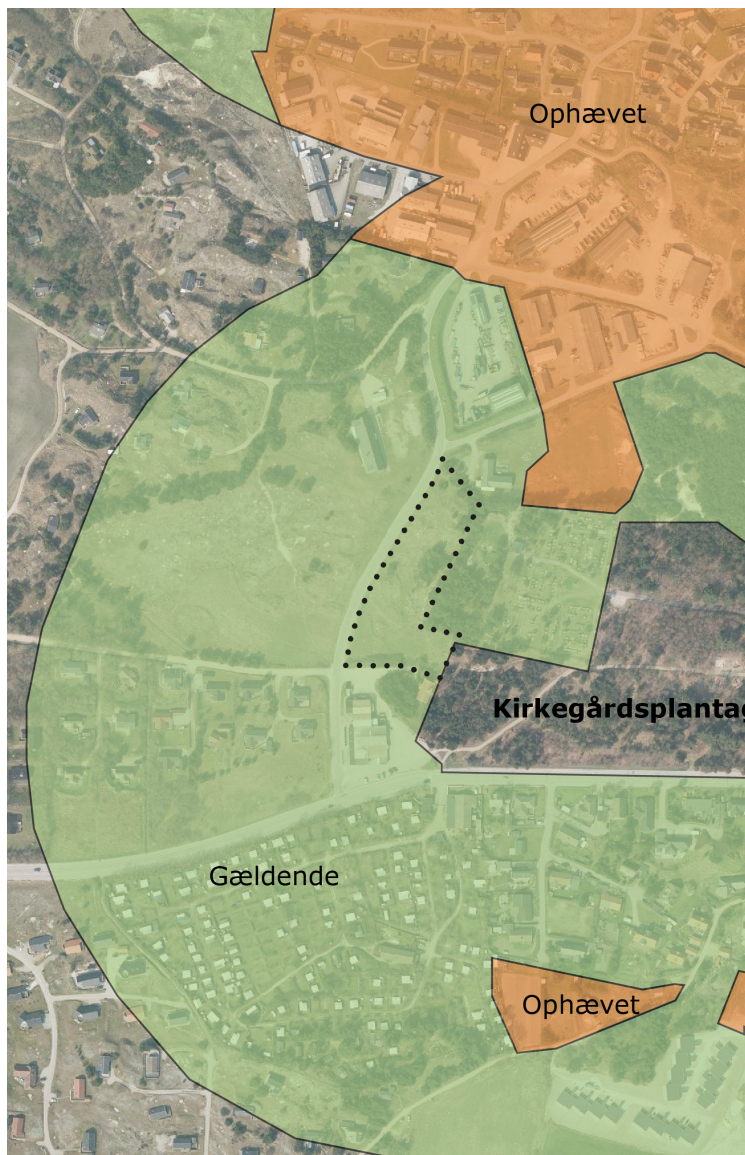
Lokalplanens forhold til kystnærhedszonen

Efter planlovens bestemmelser ligger hele Fanø i kystnærhedszonen. På den baggrund skal der redegøres for den visuelle påvirkning af omgivelserne, ligesom der ved bygningshøjder over 8,5 m skal anføres en funktionel og planlægningsmæssig begrundelse for den større højde.

Området støder op mod et udbygget centerområde beliggende i byzone og ligger "bag" Kirkegårdsplantagen. Bebyggelse vil således ikke kunne ses fra kysten og vil derfor ikke påvirke kystlandskabet. Et af lokalplanens hovedformål er at sikre, at ny bebyggelse ved placering, udformning, farve- og materialevalg tager størst mulig hensyn til det omkringliggende landskab.

Lokalplanen åbner mulighed for, at bebyggelse må opføres i en maks. højde på 8,5 m målt fra et, af Fanø Kommune, fastlagt niveauplan og fastsætter bestemmelser om, at bebyggelsens facader skal fremstå diskret i forhold til det omkringliggende landskab.

Fanø Kommune vurderer således, at bebyggelsen ikke visuelt vil påvirke omgivelserne negativt med de bestemmelser, der er fastlagt i lokalplanen.



Figur 12: Gældende skovbyggelinje er vist med grønt.

Lokalplanens forhold til naturbeskyttelsesloven

Naturbeskyttelseslovens §3

Lokalplanområdet er registreret som hede og beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens §3. Da området er udlagt som sommerhusområde før den 1. juli 1992, hvor Naturbeskyttelsesloven trådte i kraft, gælder §-3 beskyttelsesordningen efter §3, stk. 2 således kun for tilstandsændringer til landbrugsformål.

Naturbeskyttelseslovens § 17

Lokalplanområdet ligger inden for 300 m skovbyggelinje fra Kirkegårdsplantagen (figur 12). Fanø Kommune søger om ophævelse af skovbyggelinjen inden for lokalplanområdet ved Naturstyrelsen efter endelig vedtagelse af nærværende lokalplan.

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. habitatbekendtgørelsens § 6 stk. 1 (bekendtgørelse nr. 408 af 1. maj 2007). Lokalplanen kan kun vedtages, hvis det vurderes, at planen ikke skader Natura 2000-områder.

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 miljøforhold

Støj

Lokalplanen fastlægger området anvendelse til erhvervs- og foreningsformål. Der forventes ikke væsentlige støjgener for omgivelserne som følge af lokalplanens realisering.

Virksomheder i området må ikke give anledning til overskridelse af Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for støj i miljøklasse 1-3.

Virksomheder, som giver anledning til væsentlige støj-, luftforurenings eller lugtgener, bør placeres i betydelig afstand fra forureningsfølsomme arealanvendelser (figur 13).

Jordforurening

Der er ikke registreret jordforurening i området.

Spilde- og regnvand

Grundejerne skal overholde den til enhver tid gældende spildevandsplan for Fanø Kommune.

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.

I følge den gennemførte screening, vil en realisering af mindre erhvervsgrunde have en mindre påvirkning af området ift. en øget trafikbelastning på Sdr. Nytoft, øget støjniveau og øget lysforurening i specifikke perioder på døgnet.

Begrundelsen er, at lokalplanen ikke fastlægger rammer, der er omfattet af lovens bilag 3 og 4 og fordi lokalplanen ikke indvirker væsentligt på miljøet, herunder internationalt naturbeskyttelsesområde. I screeningen er der lagt vægt på, at der i lokalplanen tages forbehold for, at bebyggelsen ikke kommer til at virke dominerende i området.



Figur 13: Illustration der viser de vejledende afstande til eksisterende boliger i lokalplanområdet.

Lokalplanens tekniske forhold

Fælles for den tekniske forsyning er, at før anlægsarbejde igangsættes, skal der hos respektive ledningsejere indhentes oplysninger om placering af ledninger. Eksisterende ledninger skal respekteres og må ikke beskadiges. For ledninger i veje henvises til gældende regler.

Vej- og stiforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes via en ny sidevej, som leder trafik fra Sønder Nytoft ind i lokalplanområdet. Der skal i forbindelse med byggeansøgning søges om tilladelse til etablering af overkørsel fra sidevejen og ind til grunden hos vejmyndigheden ved Fanø Kommune.

Stiforbindelsen til og fra Kirkegårdsplantagen bibeholdes for at fastholde muligheden for genvej gennem området (bilag 3).

Vand

Lokalplanområdet forsynes af Fanø Vand A/S. Fanø Vand A/S skal til enhver tid have adgang til reparationer af ledningen.

Varmeforsyning

Lokalplanområdets bygninger opvarmes individuelt.

Elforsyning

Lokalplanområdet el-forsynes via Syd Energis ledningsnet.

Dagrenovation

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

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Klimatilpasningsplan

Det naturlige terræn ligger i kote 6-7 DVR90. Den største risiko mod lokalplanområdet er stormflod. Lokalplanområdet er ifølge klimatilpasningsplanen beskyttet af digerene i Nordby mod en 100 års storm, som i dag svarer til en havvandstand på 4,05 DVR90.

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.

Handicappolitik

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

Museumsloven

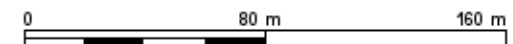
Efter museumsloven §23 skal kulturministeren og de statslige og statsanerkendte museer gennem samarbejdede med plan- og fredningsmyndigheder sørge for at væsentlige bevaringsværdier sikres for eftertiden. I forbindelse med jordarbejdet, for eksempel ved bygge- og anlægsarbejder, kan der dukke spor af 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 Sydvestejyske Museer om at få foretaget en forundersøgelse, før anlægsarbejdet igangsættes.



Bilag 1
Matrikelkort

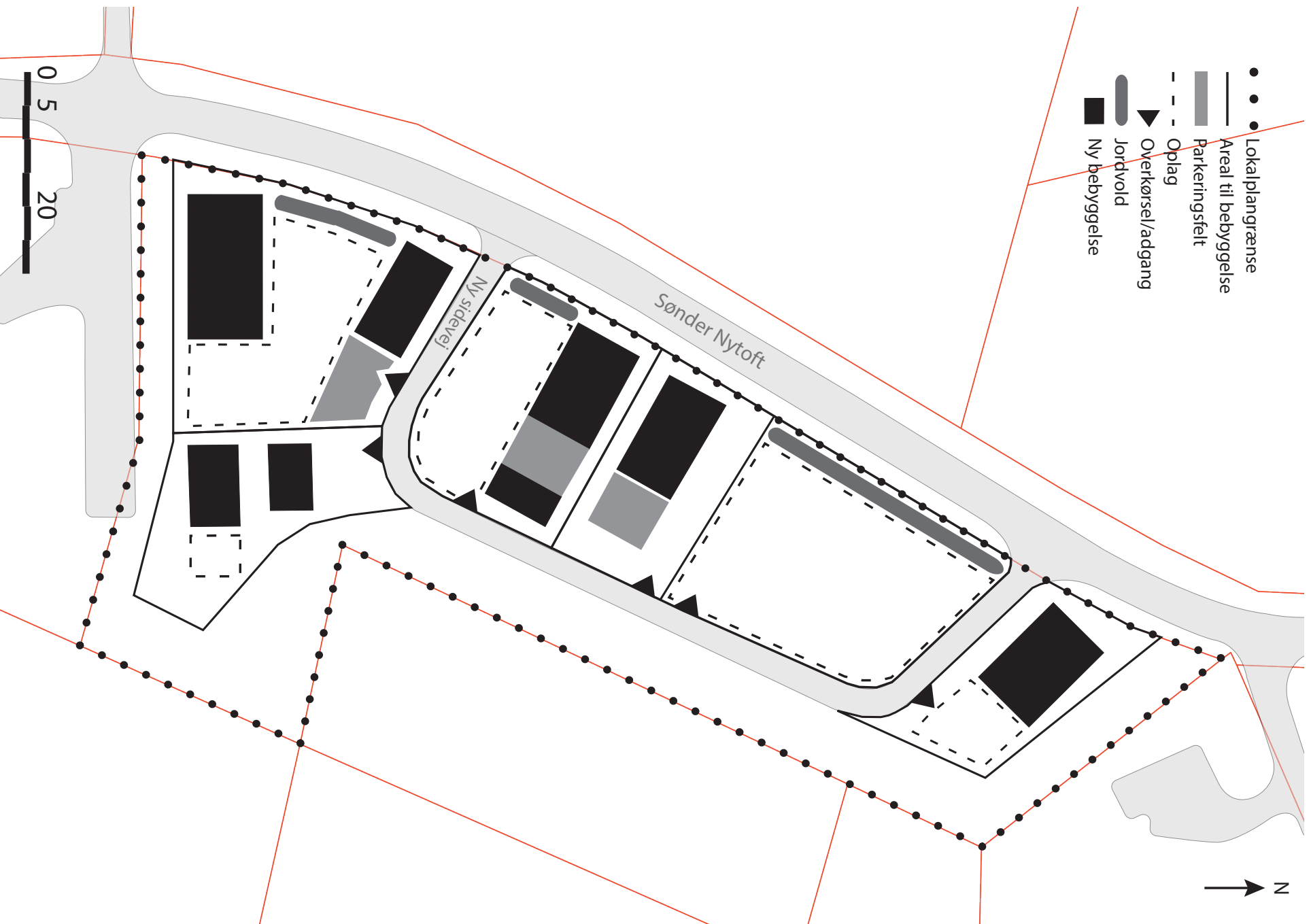
Signaturforklaring

•••• Lokalplangrænse



Bilag 2

Disponeringsprincip



Bilag 3 Beplantning/bufferzone

