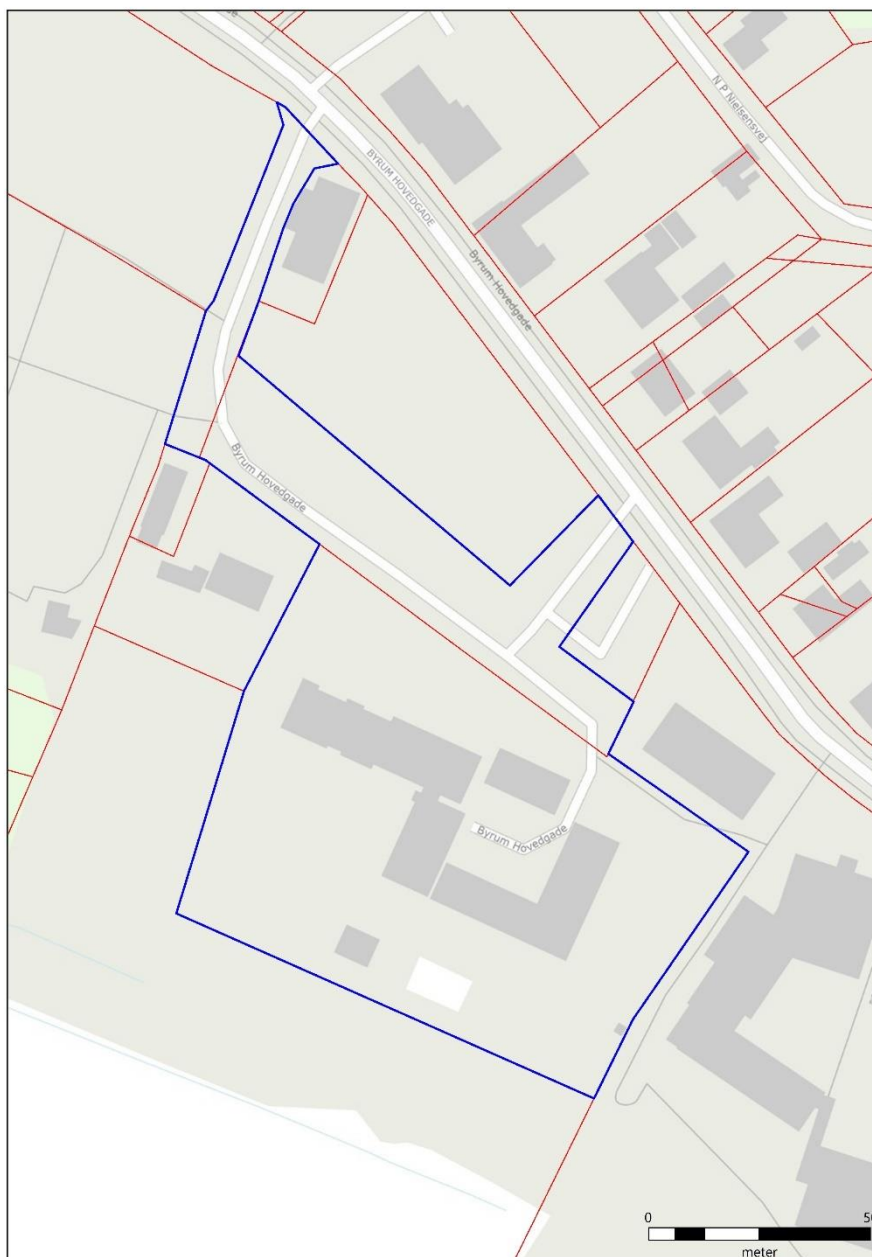


Læsø Kommune



Forslag til Lokalplan 1. 12

Sundheds – og Beredskabscenter

Lokalplanens indhold

I en lokalplan fastlægger kommunalbestyrelsen bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

Lokalplanen består af:

Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Planbestemmelserne, der er de bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse.

Bilag, der i sammenhæng med bestemmelserne viser afgrænsningen af området og den fremtidige disponering af arealet.

Hvornår laves der lokalplan?

Planloven bestemmer, at Kommunalbestyrelsen har pligt til at lave lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

Kommunalbestyrelsen har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplansforslag.

Lokalplansforslaget

Når Kommunalbestyrelsen har udarbejdet et forslag til lokalplan, offentliggøres det i mindst 4 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden

er slut, vurderer Kommunalbestyrelsen, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages planen endeligt.

Hvis Kommunalbestyrelsen, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplansforslag.

Den endelige lokalplan

Når Kommunalbestyrelsen har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort på Læsø Kommunes hjemmeside, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplansforslaget, blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

Kommuneplan

Lokalplanen er i overensstemmelse med gældende kommuneplanramme

Offentlighedsperiode

Denne lokalplan har været i offentlig høring i perioden xx.xx.xxxx – xx.xx.xxxx.

Indhold

Lokalplanens indhold 2

Redegørelsen 2

Planbestemmelserne 2

Bilag 2

Hvornår laves der lokalplan? 2

Lokalplansforslaget 2

Den endelige lokalplan 2

Retsvirkninger 2

Kommuneplan 2

Offentlighedsperiode 2

Redegørelse 4

Baggrund for lokalplanen 4

Eksisterende forhold 4

Lokalplanens indhold 4

Lokalplanens forhold til anden planlægning 4

Kystnærhedszonen 4

Kommuneplan 4

Zonestatus 4

Spildevand 4

Varme 4

Vand 4

Naturbeskyttelse 4

Miljø 4

Støj 4

Miljøvurdering 5

Tilladelser fra andre myndigheder 5

Bestemmelser 5

§1 Formål: 5

§2 Område og zonestatus 5

§3 Anvendelse 5

§4 Udstykning 6

§5 Byggetilladelse 6

§6 Veje og parkering 6

§7 Bebyggelsens omfang og placering 6

§8 Bebyggelsers ydre fremtræden 6

§9 Udebyggede arealer 7

§10 Forsyningsforhold 7

§11 Ubebyggede arealer 7

§12 Servitutter 7

§13 Ændringer af tidligere planlægning 7

§14 Retsvirkninger 7

§15 Midlertidige retsvirkninger 7

§16 Vedtagelser 8

Bilag 9

Bilag 1 – Lokalplanområdet markeret med blå ... 9

Bilag 2 – Adgangsvej med ind – og udkørsel 10

Bilag 3 – Miljøscreening 10

Redegørelse

Baggrund for lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet for at sikre grundlaget for områdets anvendelse til sundheds- og beredskabscenter

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Områderne er i kommuneplanen udlagt til offentlige formål.

Lokalplanområdet er vist på vedlagte kortbilag – bilag 1.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen beskriver områdets fremtidige anvendelse til Offentligt sundheds – og beredskabscenter, der samler offentlige funktioner som politi, beredskab, kommunal hjemmepleje, visitation, e-hospital mv.

Samtidig fastsætter lokalplanen bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er omfattet af kystnærhedszonen. Da hele Læsø er beliggende inden for denne zone, tillægger Læsø Kommune det ikke særlig vægt og håndhæver sjældent det ikke særskilt.

Kommuneplan

I Kommuneplan 2025-2037 ligger lokalplanområdet i rammeområdet 1-O3 der er udlagt til offentlige formål.

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Spildevand

Ny bebyggelse skal tilsluttes offentligt spildevandsanlæg.

Varme

Ejendomme kan opvarmes med fjernvarme og/eller individuel opvarmning.

Vand

Lokalplanområdet ligger uden for område med særlige drikkevandsinteresser og uden for indvindingsopland. Lokalplanområdet forsynes med offentlig vandforsyning.

Naturbeskyttelse

Lokalplanområdet er ikke omfattet af bygge- og beskyttelseslinjer efter naturbeskyttelseslovens § 15-19, dvs. strandbeskyttelses-, sø- og å-beskyttelseslinjer. Lokalplanområdet er omfattet af kirkebeskyttelse efter Naturbeskyttelseslovens §19. Lokalplanområdet er delvist omfattet af skovrejsning uønsket i henhold til Planlovens §11a stk. 12.

Miljø

I lokalplanområdet er der ikke registreret forurening efter jordforureningsloven.

Læsø Kommune har ikke kendskab til, at der i området er foregået aktiviteter, der har kunnet medføre jordforurening.

I tilfælde af at der under bygge-, anlægs- eller jordarbejde træffes forurening på grunden, skal arbejdet standses og kommunen underrettes.

Støj

Nyt byggeri skal udformes, så de vejledende såvel indendørs som udendørs støjbestemmelser overholdes.

For at mindske evt. nabogener vil Læsø Kommune anvende Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støjbelastning af omgivelserne. Disse grænseværdier gælder både inden for lokalplanens område og i forhold til de omkringliggende områder. Der

kan dog forekomme støjgener og vibrationer i forbindelse med anlægsarbejder og kørsel med udrykningskøretøjer.

Miljøvurdering

For at sikre, at forskellige miljøhensyn indarbejdes i planlægningen, fastsætter miljøvurderingsloven, at planer omhandlende fysisk planlægning skal vurderes i forhold til deres indvirkning på miljøet.

Lokalplanen er omfattet af miljøvurderingslovens §8 stk. 2, hvor Læsø Kommune skal gennemføre en vurdering af, om planer kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Når planen er omfattet af §8 stk. 2 skal der kun gennemføres en miljøvurdering, hvis det vurderes at planens gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Læsø Kommune har foretaget en screening af lokalplanens miljøpåvirkninger (jf. bilag 3). Lokalplanen er alene vurderet at have få indvirkninger på miljøet, der hverken enkeltvis eller samlet vurderes at medføre en væsentlig indvirkning på miljøet.

Læsø Kommune har derfor besluttet, at der ikke udarbejdes en miljøvurdering af planen. Dette er begrundet med:

- at planen ikke omfatter anlægsprojekter, der er nævnt i lovens bilag 1 og 2,
- at planen ikke berører internationale beskyttelsesområder,
- at planen omfatter et mindre geografisk område på lokalt plan, og
- at planen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Afgørelsen af, at der ikke udarbejdes miljøvurdering, kan påklages til Naturklagenævnet inden 4 uger fra offentliggørelsen af afgørelsen, der sker

samtidig med offentliggørelse af lokalplanforslaget.

Tilladelser fra andre myndigheder

Det er ikke nødvendigt med tilladelser fra andre myndigheder for at realisere lokalplanen.

Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser og kortbilag er umiddelbart bindende for borgerne. I henhold til planloven fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§1 Formål:

Lokalplanens formål er:

- At det af lokalplanen omfattede område kan anvendes til offentlige formål, herunder:

- Kontor - og serviceerhverv
- Uddannelsesinstitutioner
- Sundhedsinstitutioner
- Parkeringsanlæg
- Beredskab

§2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedlagte kortbilag og omfatter følgende ejendom beliggende 6a - Byrum by, Byrum.

Samt adgangsvejen fra Byrum Hovedgade fra overkørsel A til B (jf. bilag 2)

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1 Offentlige formål

Formålet med lokalplanen er at muliggøre etableringen af et sundheds- og beredskabscenter på Læsø. Planens bestemmelser skal sikre at huset etableres således at der tages hensyn til fremtidige udvidelsesmuligheder, trafikstøj, nabobebyggelse mv. Der lægges desuden vægt på tilgængeligheden til området

§ 4 Udstykning

4.1 Lokalplanområdet kan udstykkes fra matrikel 6a, Byrum By, Byrum, som en selvstændig enhed. Området kan dog ikke udstykkes yderligere og må ikke anvendes til selvstændig beboelse.

§ 5 Byggetilladelse

5.1 Inden bebyggelse påbegyndes, skal byggetilladelse være indhentet hos bygningsmyndigheden.

§ 6 Veje og parkering

6.1 Den primære vejadgang til området sker fra Byrum Hovedgade

6.2 Adgangsvejen ved overkørsel A skal anlægges som ensrettet vejforløb, da der kun kan ske indkørsel. Adgangsvejen må ikke anlægges smallere end 4 meter. (jf. bilag 2)

6.3 Overkørsel B skal anlægges som ensrettet vejforløb, da der kun kan ske udkørsel. (jf. bilag 2)

6.4 Vejene skal befæstes med fast belægning, som asfalt eller betonstensbelægning

6.5 Interne sti forbindelser skal anlægges i en bredde på minimum 2 meter og skal tilsluttes de offentlige stisystemer.

Stierne skal befæstes med fast belægning som asfalt eller betonstensbelægning

6.6 Der skal indrettes handicapegnede adgangsforhold til hovedindgangen

6.7 Der skal anlægges vejareal, der gør det muligt for ambulance at komme til garageanlæg

6.8 Der skal etableres vendemuligheder for renovationsvogn/lastbiler eller lignende. Såfremt at disse skal tilgå matrikel 6a – Byrum By, Byrum for at afvente renovation.

6.9 Der skal indenfor lokalplanområdet etableres minimum 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal.

6.10 Belysning på parkeringspladser skal placeres så langt fra trafikarealet som muligt. Det vil sige at belysningen skal placeres langs kanterne af pladsen eller i midten. Lave pullerter bør undgås på parkeringspladser, da de kan være skjulte for bilføreren og derfor nemt påkøres.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 For området til gælder:

7.2 Der på opføres bebyggelse i op til 2 etager

7.3 Bygningernes højde må ikke overstige 8,5 m over eksisterende terræn eller niveauplan målt efter reglerne i Bygningsreglementet

7.4 Ingen bygninger må opføres nærmere skel end 2,5 meter.

7.5 Bebyggelsens hovedindgang skal placeres i en facade mod Byrum Hovedgade

§ 8 Bebyggelsers ydre fremtræden

8.1 Ydervægge skal opføres som grundmur eller med træbeklædning.

8.3 Lodrette udvendige bygningsflader, sokler, døre og vinduesrammer skal fremtræde i farver indenfor jordfarveskalaen eller hvid eller sort eller disse farvers blanding.

Til mindre dele af facaderne kan indgå overflader i glas, zink eller stål.

8.4. Tage må ikke fremstilles i blanke eller reflekterende materialer. Dette gælder dog ikke for solceller og solfangere. Ovenlysvinduer er tilladt.

8.5 Tage skal udføres som sadeltag med hældning på maksimalt 48°.

8.6 Der kan til facade- og tagbeklædning anvendes energibesparende foranstaltninger

efter nærmere anvisning. Eksempelvis solceller, solfangere mv. Disse paneler skal være antirefleksbehandlet.

8.7 Garager, carporte, udhuse og lignende kan opføres med anden taghældning.

§9 Udebyggede arealer

9.1 Skiltning skal opsættes som fælles orienterende skilte. Der kan opsættes ét fælles skilt, gerne som monolitstander eller pylon.

9.2 Eventuel facadeskiltning skal udformes i enkeltstående bogstaver og skal tilpasses bygningens arkitektur med hensyn til farver, størrelse og materialer

9.3 Ubebyggede arealer må kun anvendes til opholdsarealer, legepladser, parkeringsarealer eller beplantning

9.4 Opholdsarealer kan indrettes som sansehave, aktive byrum, naturfitness og lignende

§ 10 Forsyningsforhold

10.1 Alle forsyningsledninger skal føres i jord.

10.2 Bebyggelsen tilsluttes alment vand- og spildevandsnet.

10.3 Der er tvungen renovation via kommunens affaldsordning.

§ 11 Ubebyggede arealer

11.1 Ændringer i terrænet i forhold til eksisterende landskabsformer må ikke foretages.

11.2 Kommunalbestyrelsen kan, hvor særlige forhold taler herfor, tillade mindre terrænreguleringer, der i udformning følger eksisterende landskabsformer.

11.3 Ubebyggede arealer skal gives et ordentligt og ryddeligt udseende, ligesom der ikke må finde oplag sted. Hegn i skel må ikke opsættes med større højde end 180 cm.

§12 Servitutter

1 Private servitutter eller andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med denne lokalplans bestemmelser, fortrænges af denne plan.

§13 Ændringer af tidligere planlægning

13.1 Der er ikke nogen gældende lokalplan på området før denne plan.

§14 Retsvirkninger

14.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, i følge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

14.2 Lokalplanen offentliggøres på kommunens hjemmeside samt på Plandata.dk

14.3 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

14.4 Kommunalbestyrelsen kan i Planlovens § 19 meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved ny lokalplan.

§15 Midlertidige retsvirkninger

15.1 Indtil lokalplansforslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter lov om planlægning § 17 stk. 1 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse eller ændring af anvendelsen. Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

15.2 Når fristen for fremsættelse af indsigelser er udløbet, kan der eventuelt efter lov om planlægning § 17 stk. 2 opnås tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

15.3 Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplansforslagets offentliggørelse, og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort. Dog ikke længere end et år fra tidspunktet for offentliggørelse af forslaget. §15

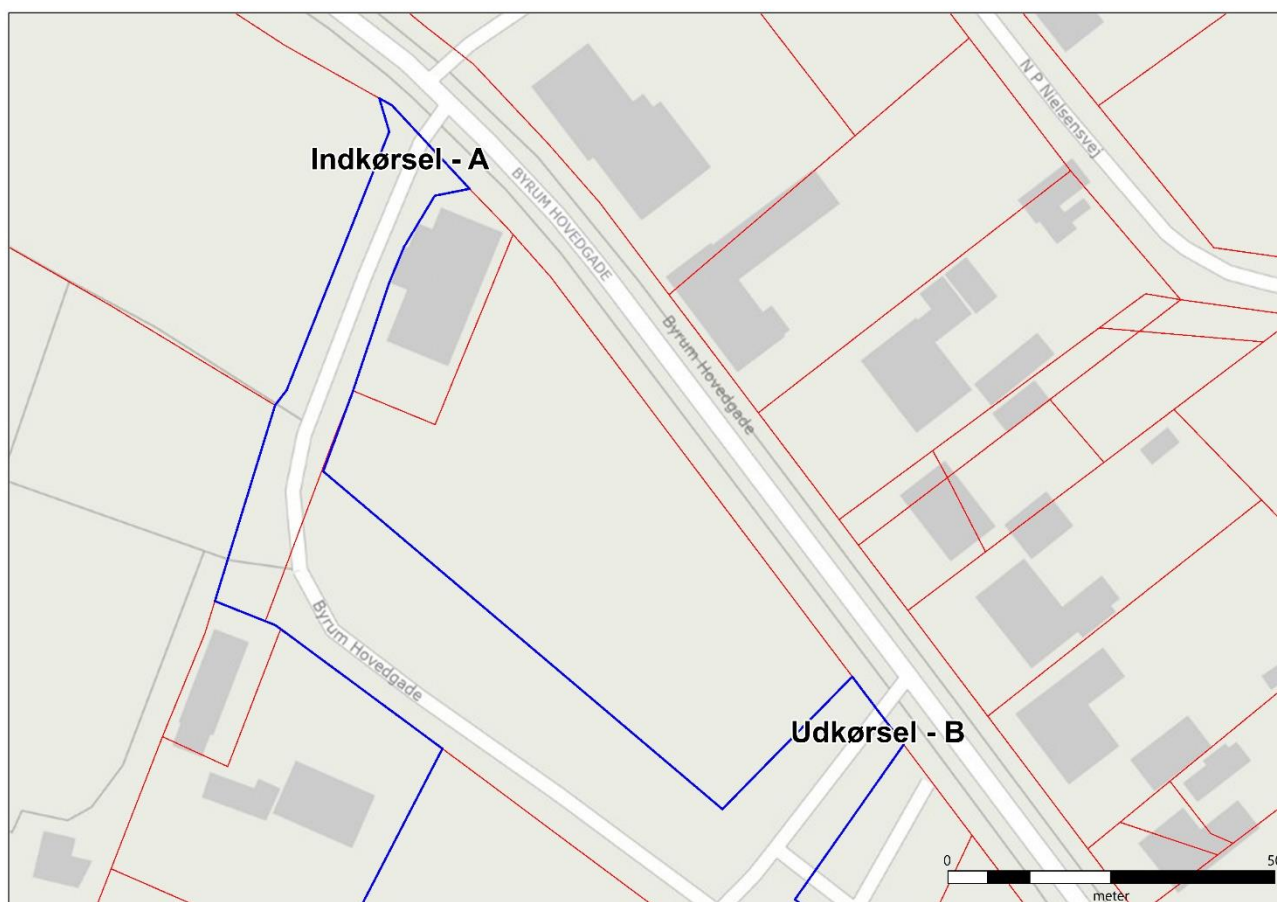
§16 Vedtagelser

16.1 Kommunalbestyrelsen har den XX.XX.XXXX vedtaget foranstående lokalplan

Bilag 1 – Lokalplanområdet markeret med blå



Bilag 2 – Adgangsvej med ind – og udkørsel



Bilag 3 – Miljøscreening

Bilag 3 - Miljøscreening

Miljøparameter	Negativ indvirkning	Neutral indvirkning	Positiv indvirkning	Ikke relevant	Bemærkninger
Befolkning og sundhed					
Støjpåvirkning	X				Der kan forekomme støjgener og vibrationer i forbindelse med anlægsarbejder og kørsel med udrykningskøretøjer.
Sundhedstilstand		X			
Svage grupper (f.eks. handicappede)		X			
Friluftsliv/rekreative interesser		X			
Begrænsninger og gener over for befolkningen		X			
Biologisk mangfoldighed					
Dyreliv		X			
Planteliv		X			
Sjældne, udryddelsestruede eller fredede dyr, planter eller naturtyper				X	Der er ikke kendskab til sjældne, truede eller fredede dyr og planter i området.
Nærliggende internationalt naturbeskyttelses- og fuglebeskyttelsesområder				X	Ingen
Habitat-områder				X	Ingen.
Spredningskorridorer, barrierer		X			Ingen.
Naturbeskyttelse, jf. §3				X	Ingen
Grønne områder		X			
Skovrejsning/skovnedlæggelse		X			Den sydlige del af lokalplanområdet er udlagt med skovrejsning uønsket. Lokalplanen vurderes ikke at påvirke dette.
Fredning				X	Området er ikke omfattet af fredning.

Landskab og jordbund					
Landskabelig værdi, æstetiske ændringer		X			
Geologiske særpræg		X			
Jordforurening				X	
Risiko for forurening		X			
Jordhåndtering/flytning		X			
Vand					
Overfladevand, udledning til vandløb, vådområder eller hav		X			
Udledning af spildevand		X			

Grundvandsforhold, nedsivning, øget indvinding		X			Arealet ligger uden for områder med særlige drikkevands-interesser og uden for indvindingsoplande.
Risiko for forurening af grundvandsressourcen		X			
Luft					
Luftforurening (støv, lugt o.a. emissioner)		X			
Emissioner fra trafik til området		X			
Støj					
Støj, under anlæg, under driften	X				Der kan forekomme støj i forbindelse med ombygning og kørsel med udrykningskøretøjer.
Vibrationer	X				Der kan forekomme vibrationer i forbindelse med ombygning.
Trafik					
Trafikafvikling/belastning		X			Der forventes ikke øget trafikbelastning i lokalplanområdet.
Støj		X			Se under "befolkning og sundhed"
Energiforbrug			X		Ombygningen af Vejgaard medvirker til en bedre udnyttelse af energi.
Sikkerhed		X			
Risiko for ulykker		X			
Klimatiske forhold					
Eventuel påvirkning af klima		X			
Kulturarv					
Kulturarhistoriske værdier		X			Der er ikke registreret kulturhistoriske værdier i området.

Arkitektoniske værdier		X			Bygningerne facader ændrer ikke karakter.
Arkæologiske værdier		X			Ingen.
Fredede / bevaringsværdige bygninger		X			Ingen.
Ressourcer og affald					
Arealforbrug		X			
Energiforbrug, anlæg og drift		X			

Vandforbrug		X			Udnyttelsen af lokalplanområder vil ikke medføre et øget vandforbrug til drift. Forbruget vurderes ikke at have væsentlig miljømæssig betydning.
Produkter, materialer, råstoffer, fornybar		X			
Kemikalier, miljøfremmede stoffer		X			
Affald, genanvendelse		X			
Sikkerhed					
Kriminalitet		X			
Brand, eksplosion, giftpåvirkning		X			
Socioøkonomiske effekter					
Påvirkning af sociale forhold		X			
Påvirkning af erhvervsliv		X			.