

LOKALPLAN NR. 64

FOR ET SOMMERHUSOMRÅDE I TYVMOSE VED KLEGOD

i henhold til lov om planlægning
(lov nr. 383 af 14. juni 1993)
fastsættes herved følgende be-
stemmelser for det i § 2 stk. 1
nævnte område.

STEMPELMÆRKE
RETTEN I
RINGKØBING

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

L 902744

05.09.96 19:51
0000750.00
243284 SM 61



HOLMSLAND KOMMUNE

<u>Indholdsfortegnelse</u>	Side
Hvad er en lokalplan	1
Hvordan læses lokalplanen	2
Indsigelsesfrist	2
Redegørelse	2
Øvrig planlægning i området	3
Midlertidige retsvirkninger	3
Retsvirkninger	4
Afsnit 1: lokalplanens formål	4
Afsnit 2: områdets afgrænsning og zonestatus	4+5
Afsnit 3: områdets anvendelse	5
Afsnit 4: udstykninger	5
Afsnit 5: Vejforhold	6
Afsnit 6: Bebyggelsens omfang og placering	6+7+8
Afsnit 7: Bebyggelsens ydre fremtræden	9+10
Afsnit 8: Ledningsanlæg	10
Afsnit 9: Grundejerforening	10+11
Afsnit 10: Tilladelser eller dispensationer	11

Hvad er en lokalplan

En lokalplan er en plan for et mindre område i kommunen.

Meningen med at udarbejde en lokalplan er:

1. **at** sikre kvalitet og sammenhæng i planlægningen,
2. **at** give borgeren indsigt i og indflydelse på planlægningen
3. **at** fastlægge bindende bestemmelser for et områdes udformning og anvendelse.

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af kommuneplanen, der er den overordnede plan for hele Holmsland kommune.

Hvad betyder lokalplanen.

Et lokalplanforslag betyder almindeligvis en ændring i de vante omgivelser. Eksempelvis et større byggeri eller en ændret anvendelse af en ejendom.

Trods hensyntagen til helheden i lokalsamfundet, kan der alligevel være delte meninger om det hensigtsmæssige i en plan.

Det er derfor vigtigt at være opmærksom på, hvilke konsekvenser et lokalplanforslag kan få, både i forhold til ens egen hverdag, men også i forhold til lokalsamfundet.

Hvordan godkendes lokalplanen.

Fra lokalplanforslaget er offentliggjort er der 8 ugers debatperiode. Borgerne har her lejlighed til at komme med kommentarer eller ændringsforslag.

Efter debatperiodens udløb kan kommunalbestyrelsen selv godkende planen, hvis den er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Kommunalbestyrelsen afgør, om indkomne ændringsforslag kan imødekommes.

Afviger lokalplanbestemmelserne fra kommuneplanen, kan kommunalbestyrelsen først godkende lokalplanen endeligt med Ringkøbing Amts accept.

Overordnede planmyndigheder påser tillige, at lokalplanen ikke strider mod anden lovgivning eller planlægning.

Hvordan læses lokalplanen.

En lokalplan er et juridisk dokument, der fastlægger bindende bestemmelser for lokalplanområdet. Samtidig er det et informationsmateriale, der redegør for planens indhold og konsekvenser. Lokalplanen er udformet således, at redegørelse, intentioner og administrative retningslinier står først i planen, og de bindende lokalplanbestemmelser står til sidst.

Kortmateriale er vedhæftet bagest i lokalplanen. Lokalplankortet er juridisk bindende. Andet kort- og illustrationsmateriale anvendes for at anskueliggøre bestemmelserne i planen.

Indsigelsesfrist og ændringsforslag.

Dette forslag til lokalplan er offentliggjort i tidsrummet 15.5.95 og 8 uger frem.

Indsigelser eller ændringsforslag skal være kommunen i hænde senest den 12. juli 1996.

Lokalplanforslaget er offentligt tilgængeligt. Det er sendt til de parter, lokalplanforslaget vedrører direkte.

Lokalplanforslaget kan desuden læses på biblioteket eller mod et mindre beløb afhentes på Holmsland kommunes administrationsbygning, Kirkevej 4, Hvide Sande.

Redegørelse

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet er et større område til sommerhusbebyggelse, hvilket ikke ændres ved gennemførelse af planen.

Gennemførelsen af lokalplanen vil ikke forringe helhedsindtrykket af de landskabelige værdier i området, idet det i forvejen bærer præg af at være et næsten fuldt udbygget sommerhusområde.

Offentlighedens adgang til kysten samt mulighed for færdsel i området vil ikke ændres ved planens gennemførelse.

Hensigten med lokalplanen er at overføre sommerhusområdet fra landzone til sommerhusområde, at indføre ændrede bestemmelser for bygningers størrelse, samt at sikre området dets attraktive karakter.

Lokalplanområdet er beliggende i kystzone.

Ny bebyggelse i området må i karakter ikke afvige fra eksisterende bebyggelse.

Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen og regionplanen. Området er stort set fuldt udbygget med sommerhuse.

Delområde I er beliggende i landzone, og delområde II, III og IV er omfattet af lokalplanerne 17 og 19. Endvidere er lokalplan nr. 32 vedr. naturstien gældende.

Med vedtagelse af lokalplanen overføres hele område I fra landzone til sommerhuszone.

Spildevandet føres overalt i området til nedsivning, og nedsivningsanlæggene skal opfylde bestemmelserne i Miljøministeriets bekendtgørelse af 25.4.94.

Vandforsyning sker fra kommunens vandværk

Vejadgang til området sker i det væsentlige fra Jakob Bondes Vej og Lyngvejen.

Alle veje indenfor lokalplanområdet er private fællesveje.

Landbrugspligt området er ikke omfattet af landbrugspligt.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger.

Indtil lokalplanforslaget er endeligt godkendt af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme og de arealer forslaget vedrører, ikke udnyttes på en sådan måde, at de kan komme i strid med den endelige lokalplan.

Der gælder derfor et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Men en eksisterende lovlig anvendelse af ejendomme og arealer kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for indsigelser udløber, kan kommunalbestyrelsen give sin tilladelse til udnyttelse af en ejendom eller et areal i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 15.maj 96 og indtil lokalplanen er endelig vedtaget, dog højst et år efter denne dato.

Lokalplanens retsvirkninger.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlovens § 31, kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Drejer det sig om større ændringer, kræver det en ny lokalplan.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen er udarbejdet for at sikre:

- at** områdernes anvendelse fastlægges til sommerhusbebyggelse.
- at** fastlægge bygningsregulerende bestemmelser og herunder at indføre ændrede bestemmelser for bygninger størrelse
- at** område I overføres fra landzone til sommerhusområde
- at** sikre de i lokalplanen udlagte friarealer, samt
- at** sikre en hensigtsmæssige beplantning og pleje af naturen i området.

§ 2. Område- og zonestatus.

2.1 Ejendomme under lokalplanen:

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr.nr.

25o, 25e, 25p, 25n, 25l, 25m, 25i, 25h, 35cu, 35ct, 35dc, 35at, 35cc, 35cd, 35ce, 35cb, 35as, 35cf, 35ca, 35ar, 35aq, 35bc, 35bb, 35bd, 35be, 35br, 35bs, 35bf, 35bø,

35cg, 35bp, 35ci, 35co, 35cn, 35cm, 35cl, 35ck, 35cp, 35cq, 35cæ, 35cr, 35db, 35da, 35cø, 35cy, del af 35am, del af 35an, 35dg, del af 35di, del af 35dh, 35df, 35n, 35cz, 35bq, 35bæ, 35bz, 35by, 35bv, 35bx, 35bo, 35au, 35av, 35ax, 35ay, 35az, 27o, 27m, 27p, 27n, 27q, del af 27i, del af 27c, del af 28b, 28aø, 28aæ, 28au, 28at, 28aq, 28an, 28am, 28ae, 28ad, 28ø, 28æ, 28z, 28y, 28s, 28r, 28k, 28i, 28ao, 28ar, 28as, del af 28f, del af 28ay, 28g, 28ax, 28ah, 28ai, 28l, 28m, 28n, 28o, 28u, 28af, 28ag, 28ak, 28az, 28al, 28aa, 28v, 28t, 28p, 28q, 28ab, 28ac, 28x, 28c, 29m, 29n, 29ab, 29ac, 29t, 29u, 29v, 29x, 29y, 29z, 29æ, 29ø, 29o, 29p, 29q, 29r, 29s, del af 29k, 30l, 30m, 30n, 30o, 30p, 30q, 30r, 30s, 30t, 30u, 30v, 30x, 30y, 30z, 30æ, del af 30d.
Alle af Søgård Hovedgård Holmsland Klit.

2.2 **Delområdernes zonestatus.**

Delområde II, III og IV er beliggende i sommerhuszone. Delområde I er beliggende i landzone, og overføres til sommerhuszone med kommunalbestyrelsens bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan.

2.3 **Tingbogsaflysninger.**

Ved endelig vedtagelse af lokalplan nr. 64 aflyses lokalplan nr. 17 og 19.

§ 3. Områdets anvendelse.

3.1 Delområderne I, II, III og IV må kun anvendes til sommerhusbebyggelse, d.v.s. bebyggelse, der kun beboes i perioder, som angivet i planlovens § 40.

§ 4. Udstykninger.

Delområde I og II Grunde må ikke udstykkes med en mindre størrelse end 2000 m².

Delområde III Grunde må ikke udstykkes med en mindre størrelse end 4000 m²

Delområde IV Grunde må ikke udstykkes med en mindre størrelse end 6000 m².

§ 5.

Vejforhold

Veje og stier

- 5.1 Der udlægges arealer til veje og stier med beliggenhed og bredde, som vist på kortbilaget.
Veje og stier kan bruges til færdsel til off. vej og til havet.
Eksisterende adgange for Jakob Bondes Vej og Lyngvejen er eneste adgange til lokalplanområdet fra hovedlande-vejen, og de eksisterende markoverkørsler i hoved-landevejens km. 12,309 og km. 12,363, begge højre side, vil blive nedlagt og fjernet, når lokalplanen er endelig godkendt.
Såfremt en planlagt adgangssanering til hovedlandevejen bringes til udførelse vil der blive etableret et kanaliseringsanlæg ved Lyngvejen, og adgange ved Jakob Bondes Vej vil blive nedlagt.
Der vil så blive etableret en parallelvej indenfor 100 m. byggelinien ved hovedlandevejen mellem de to adgangsveje.

5.2

Byggelinie

Der fastlægges en byggelinie på 100 m fra hovedlande-vejens midte, som vist på kortbilaget.
I henhold til vejloven er der langs Holmsland Klitvej tinglyst en byggelinie på 20 m fra vejens midte.
Både byggelinier og de skrå vejbyggelinier suppleres med et højdetillæg på 2 gange eventuel højdeforskel mellem vejens midtlinie og terræn plus 1 meter.

5.3 Parkerings forhold

På vejene må kun kortvarig parkering finde sted. Der må aldrig parkeres således, at den frie til - og frakørsel fra de øvrige grunde hindres.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Delområde I og II. Bygningens størrelse

På hver grund må kun opføres en enkelt bebyggelse med mindst 35 m² og max. 120 m² bebygget areal, foruden sædvanligt tilhørende udhus og garage.

På grunde, der er på 4000 m² og derover, må det bebyggede areal være max. 240 m², foruden sædvanligt tilhørende udhus og garage.

På ældre ejendomme, der er godkendt med mindre grundstørrelse end 2000 m², må bebyggelsesprocenten endvidere ikke overstige 10.

6.2 Delområde III og IV . Bygningens størrelse.

På hver grund må kun opføres et enkelt sommerhus med mindst 50 m² og max 240 m² bebygget areal og max. et udhus eller garage på ikke over 24 m². Eventuel udhus eller garage skal sammenbygges med hovedhuset eller placeres i umiddelbar nærhed af dette.

Fælles bestemmelser for delområde I, II, III og IV

6.3 Etager

Bygninger må kun opføres med een etage uden udnyttelig tagetage.

6.4 Højdegrænser

Bygningers facadehøjde må ikke overstige 2,50 m. Facadehøjden måles fra terræn til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes. Bygningers højde over terræn må ikke overstige 5,00 m.

6.5 **Taghældning**
Tagets vinkel med det vandrette plan må højst være 45°

6.6 **Skelafstand**
Bygninger holdes mindst 5 m. fra skel mod nabogrund. Bygninger med tag af strå eller andet let antændeligt materiale skal altid holdes mindst 10 m. fra naboskel. Heller ikke garager, udhuse og lignende mindre bygninger må opføres mindre end 5 m. fra naboskel.

Specielt for område I

Garager, udhuse og lignende mindre bygninger må dog opføres 2,50 m. fra naboskel.

6.7 **Placering på grund**
Bebyggelsens placering på grunden, og herunder gulvhøjden skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af bygningsmyndigheden.
Kystinspektoratet anbefaler en laveste sokkelkote på + 2,50 m.

Specielt for område III og IV

Bygninger skal placeres i retning øst-vest eller syd-nord.

6.8 **Beplantning og hegning**
Beplantning, opsætning af raftehegn o. lign. må kun foretages som læhegn i umiddelbar forbindelse med bebyggelsen, bortset fra eventuelle krav, som vejmyndighederne måtte stille.
Grundens skel kan dog markeres med bruntfarvede træpæle, max. 30 cm over terræn, og anbragt med en indbyrdes afstand på mindst 5 m.
Jordvolde må kun etableres i begrænset omfang, og kun som lægivende og afskærmende volde i tilslutning til bygninger.

Til jordvolden må kun anvendes materiale og planter, som er naturlige for klitarealer.

Der må således ikke anvendes muld andetsteds fra, som medfører en vegetation, som er fremmed for klitterne. Jordvolde må kun etableres med en højde på 1,20 m, og skal i hvert tilfælde godkendes af Holmsland kommune. Jordvoldes fod skal placeres mindst 1,50 m. fra vejskel.

§ 7.

Bebyggelsens ydre fremtræden.

Fælles bestemmelser for delområde I, II, III og IV

7.1

Helhedsvirkning

Kommunalbestyrelsen kan gøre byggetilladelsen afhængig af, at bebyggelsens i sine væsentlige træk får en sådan ydre udformning og fremtræden, at der i forbindelse med den øvrige bebyggelse på stedet kan opnås en god helhedsvirkning.

7.2

Reklameskilte

Ingen form for reklamering på ejendommene må finde sted. Bestemmelsen om skiltning gælder også for privat skiltning om færdsel.

7.3

Naturhensyn

Grundenes udnyttelse og bebyggelse skal ske under hensyntagen til stedets natur og den naturlige vegetation.

Udgravninger p. g. a. kommunens anvisning på højdeplacering må/skal foretages med hensyntagen til naturområdet. I forbindelse med ny bebyggelse, til- og ombygning, skal der omgående foretages retablering af omkringliggende terræn.

Grundene skal holdes rene, klitter og beplantning på grundene holdes vedlige, således at bl.a. sandflugt undgås og brandfare minimeres.

7.4 **Udvendige vægge og tage.**

Udvendige vægge skal udføres i tegl eller træ.

Såfremt der anvendes tegl skal det være i rødlige eller brunlige farver. Ydervægge af træ skal behandles med mørk imprægneringsmiddel.

- 7.5 Mindre bygningsdele, såsom vindskede, døre og vinduer skal fremtræde i farverne hvid, sort eller jordfarver (okker, terre de sienna, umbra, engelskrødt, italienskrødt og dodenkop) eller blandinger af disse.

7.6 **Tage i delområde I og II**

Som tagdækning må kun anvendes strå, tegl, cementtagsten, eternit eller tagpap (eventuelt med grus, græstørv eller lign.) Cementtagsten, eternit og tagpap må kun anvendes i mørke farver (mørkebrun, mørkeblå eller sort). Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

7.7 **Tage i delområde III og IV**

Som tagdækning må kun anvendes strå, græstørv eller mørktfarvet shingles.

§ 8. Ledningsanlæg.

El- og telefonledninger må kun fremføres i jordkabler. Såfremt det af tekniske grunde viser sig hensigtsmæssig at etablere de fornødne ledninger til dræn, vand, el, telefon m.v. over parcellerne, er grundejerne forpligtet til uden vederlag at tåle dette.

Ledningerne lægges sådan, at normal bebyggelse ikke hindres.

§ 9. Grundejerforening

- 9.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere og medejere af grunde i delområde II, III og IV.

- 9.2 Grundejerforeningen skal oprettes, senest når 75% af grundene er solgt, eller når kommunalbestyrelsen kræver det.
- 9.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af områdets veje m.v.
- 9.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 9.5 Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at grundejerforeningen skal indgå i, eller slås sammen med en eventuel kommende grundejerforening for et større tilgrænsende område.

§ 10. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Delområde I Indenfor delområde I er der i henhold til naturbeskyttelsesloven registret § 3-arealer som hede, overdrev, sø og mose.

Enhver ændring af arealer i delområde I, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 kræver dispensation fra Ringkøbing Amtskommune.

Delområde II, III og IV.

Indenfor delområde II, III og IV er der i henhold til naturbeskyttelsesloven registreret § 3 arealer som hede, overdrev, sø og mose.

For heder, overdrev m.v. gælder beskyttelsesordningen kun for tilstands ændringer til landbrugsformål. For søer og moser kræves der dispensation efter § 3, hvis der skal ske tilstands ændringer eller lignende.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Holmsland kommunalbestyrelse, den 25.4.1996

p.k.v.



Hans Thomsen

borgmester

I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Holmsland kommunalbestyrelse, den 22.8.96

p.k.v.



Hans Thomsen

borgmester

Nærværende lokalplan begæres tinglyst på følgende matr.nr. 25o, 25e, 25p, 25n, 25l, 25m, 25i, 25h, 35cu, 35ct, 35dc, 35at, 35cc, 35cd, 35ce, 35cb, 35as, 35cf, 35ca, 35ar, 35aq, 35bc, 35bb, 35bd, 35be, 35br, 35bs, 35bf, 35bø, 35cg, 35bp, 35ci, 35co, 35cn, 35cm, 35cl, 35ck, 35cp, 35cq, 35cæ, 35cr, 35db, 35da, 35cø, 35cy, del af 35am, del af 35an, 35dg, del af 35di, del af 35dh, 35df, 35n, 35cz, 35bq, 35bæ, 35bz, 35by, 35bv, 35bx, 35bo, 35au, 35av, 35ax, 35ay, 35az, 27o, 27m, 27p, 27n, 27q, del af 27i, del af 27c, del af 28b, 28aø, 28aæ, 28au, 28at, 28aq, 28an, 28am, 28ae, 28ad, 28ø, 28æ, 28z, 28y, 28s, 28r, 28k, 28i, 28ao, 28ar, 28as, del af 28f, del af 28ay, 28g, 28ax, 28ah, 28ai, 28l, 28m, 28n, 28o, 28u, 28af, 28ag, 28ak, 28az, 28al, 28aa, 28v, 28t, 28p, 28q, 28ab, 28ac, 28x, 28c, 29m, 29n, 29ab, 29ac, 29t, 29u, 29v, 29x, 29y, 29z, 29æ, 29ø, 29o, 29p, 29q, 29r, 29s, del af 29k, 30l, 30m, 30n, 30o, 30p, 30q, 30r, 30s, 30t, 30u, 30v, 30x, 30y, 30z, 30æ, del af 30d.

Alle af Søgård Hovedgård Holmsland Klit.

Delområde II, III og IV er beliggende i sommerhusområde.

Delområde I overføres fra landzone til sommerhusområde.

Påtaleretten tilkommer Holmsland kommunalbestyrelse.

Samtidig begæres lokalplan nr. 17 aflyst på følgende matr. nr. Del af 35am, del af 35an, del af 35di, del af 35dh, 35cy, 35cø, 35dg, 35da, 35db, 35df, 35cr, 35n, 35cp, 35cq, 35cæ, 35cz, 35ck, 35cl, 35cm, 35cn, 35co, 35bq, 35bæ, 35bz, 35by, 35bx, 35bv, 35bo, 35bø, 35bc, 35bb, 35be, 35bd, 35bf, 35bs, 35br, 35bp, 35cg, 35ci.

Alle af Søgård Hovedgård Holmsland Klit.

Dernæst begæres lokalplan nr. 19 aflyst på følgende matr. nr. Del af 29k, 29s, 29r, 29q, 29p, 29o, 29ø, 29æ, 29z, 29y, 29x, 29v, 29u, 29t, 29ac, 29ab, 29n, 29m.

Alle af Søgård Hovedgård Holmsland Klit.

Hvide Sande, den 4. september 1996



Hans Thomsen

borgmester

Matr: 25 0 .

Søgård Hgd.. Holmsland Klit

A

Retten i : Ringkøbing
Indført den : 06.09.1996
Lyst under nr.: 17678 - 17885

Liget som begravet.


P. Holm
0335.



LOKALPLAN NR. 64.

DELOMRÅDER: I + II + III + IV

AFLYSER: 17 og 19

STATUS: Sommerhuszone

BYGGELINIE: 100 m fra midt hovedlandevej

UDSTYKNING: Område I + II: min. 2000 m².
Område III: min. 4000 m².
Område IV: min. 6000 m².

STØRRELSE: Område I + II: 120 M² OG 240 M².
Område III + IV: Max. 240 m² - min. 50 m².
Garage max. 24 m².

HØJDE: Facadehøjde max. 2,50 m. Højde 5,00 m.
Ingen udnyttelig tagetage.

TAGHÆLDNING: Højst 45°.

SKELAFSTAND: 5 meter - Gælder også udhuse.
10 meter for bygninger med strå.
OBS: Område I: Udhuse o. lign. = 2,50 m.

PLACERING: Område III + IV: Øst-vest eller syd-nord.

HEGNING: Brune træpæle: 5 m. imellem - 30 cm. høje.
OBS: Volde i delomr. I skal til høring hos amtet.

FREMTRÆDEN: Ydervægge: Tegl eller træ.
Tegl: rød - eller brunlig.
Træ: mørkt.
Tag: Strå, græs eller mørk shingles. + i omr. I + II: Mørk cementsten, eternit og pap.

FORENING: Medlemspligt i delomr. II + III + IV.
Foreningen forestår drift og vedligeh. af veje m.m.