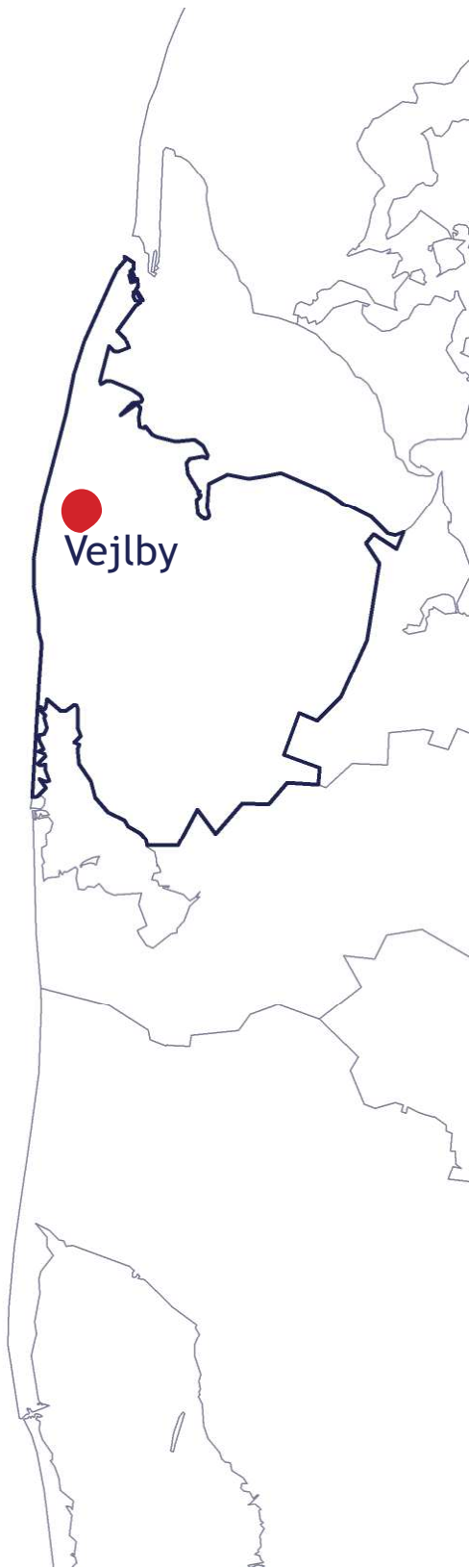


LOKALPLAN NR. 245A

Sommerhusområde - ved
Bjergehusvej og
Neerlandiavej, Vejlbj



Hvad er en lokalplan

Lov om planlægning indeholder bestemmelser om, at et lokalplanforslag skal udarbejdes og offentliggøres, inden der udføres et større bygge- og- eller anlægsarbejde, foretages nedrivninger eller sker væsentlige ændringer i anvendelsen af en ejendom. I øvrigt kan der altid udarbejdes en lokalplan, når Kommunalbestyrelsen skønner, at det er nødvendigt.

I en lokalplan kan Kommunalbestyrelsen fastlægge nærmere retningslinier for et areals anvendelse, bygninger, veje og stiers placering og udformning, friarealers placering og indretning. Lokalplanen er endvidere Kommunalbestyrelsens redskab til at sikre gennemførelsen af kommuneplanen.

Vedtagelse af en lokalplan betyder ikke forbud mod fortsættelse af en eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom, og den medfører heller ikke pligt for grundejere til at realisere de anlæg, som er indeholdt i planen.

Derimod skal ændringer af eksisterende forhold, som f.eks. om- og nybyggeri eller ændret anvendelse af bestående ejendomme være i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre betydende ændringer i en lokalplan, hvis det ikke er i strid med planens principper.

Offentliggørelse

Inden Kommunalbestyrelsen vedtager en lokalplan endeligt, offentliggøres et forslag til lokalplan i mindst 4 uger, så borgerne kan sætte sig ind i forslaget, få mulighed for at kommentere det og fremsætte ændringsforslag.

Offentliggørelsen sker ved annoncering på kommunens hjemmeside og i den lokale dagspresse. Ændringsforslag til eller indsigelser imod lokalplanforslaget skal inden fristens udløb indsendes skriftligt til Lemvig Kommune, Plan & Projekt, Rådhusgade 2, 7620 Lemvig.

Hvis der kommer indsigelser eller ændringsforslag kan lokalplanen tidligst vedtages 4 uger efter indsigelsesfristens udløb. Efter endelig vedtagelse annonceres planen igen og får bindende virkning for grundejere og brugere af lokalplanområdet.

Indholdsfortegnelse

Beskrivelse & redegørelse	5
A Lokalplanens hovedidé	6
B Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning	12
C Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	16
D Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	17
Bestemmelser	19
§ 1. Lokalplanens formål	20
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus	21
§ 3. Områdets anvendelse	21
§ 4. Udstykninger	21
§ 5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	22
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	24
§ 7. Bebyggelsens udformning	26
§ 8. Terrasser og udearealer	28
§ 9. Tekniske anlæg/Ledningsanlæg	31
§ 10. Grundejerforening	31
§ 11. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	31
§ 12. Betingelse for ibrugtagning	32
§ 13. Ophævelse af lokalplan	32
Lokalplanens retsvirkninger	32
Vedtagelsespåtegning	33
Bilag 1 Matrikelkort	
Bilag 2 Lokalplankort	
Bilag 3 Inspirationseksempler	
Bilag 4 Farvekort	

I lokalplanens redegørelse beskrives lokalplanens væsentligste indhold og forhold til anden planlægning.

A Lokalplanens hovedidé

Baggrund

Formålet med denne lokalplan 245A der erstatter gældende Lokalplan 245, er alene at justere bestemmelsen i § 6.12 om overdækkede terrasser, som nu kan lukkes på 3 sider.

I planen er der fastlagt bestemmelser for, hvor store sommerhuse der må bygges i området.

Der har i 2023 været flere politiske temadrøftelser om bl.a. placering af store sommerhuse m.m. i eksisterende sommerhusområder. Dette har taget sit afsæt i ønsker om opførelse af flere store sommerhuse på Bjergehusvej, efter sammenlægning af grunde, som var tilladt i den tidligere lokalplan 245/40.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres yderligere 3 store sommerhuse på Bjergehusvej samtidig med, at der sikres ny adgang til disse sommerhuse fra Strandvejen ved lukning af Bjergehusevej midt på. Det betyder, at sommerhuse i den østlige del af Bjergehusvej får vejadgang via Strandvejen. Adgangen til grunde i den vestlige del af Bjergehusvej og på Neerlandiavej, får fortsat adgang via Vejlbj Klit, Barendsvej og Neerlandiavej.

Den øvrige del af området udlægges til sommerhuse på max. 150 m².

Lokalplanområdet og omgivelser

Området omfattet af lokalplanen udgør et areal på ca. 11,2 ha.

I området er der opført en række sommerhuse.

Herudover er der også ubebyggede grunde. Ved Neerlandiavej er flere nye huse under opførelse.

Placering og omfang

Arealet ligger i den østlige del af et større sommerhusområde i Vejlby og ligger ud mod Ferring Sø, marker og naturarealer.

Mod nord ligger et eksisterende og næsten udbygget sommerhusområde, samt et ca. 4 ha stort areal, som endnu ikke er udstykket eller byggemodnet.

Mod syd afgrænses lokalplanområdet af udlagt søbeskyttelseslinje mod Ferring Sø og dels af en afvandingsgrøft og et dige af ældre dato, som er etableret omkring den nordvestlige del af Ferring Sø, for at hindre oversvømmelser i området.

En del af området syd for lokalplanens afgrænsning er et landbrugsareal, som gennem de seneste år har henligget i græs.



Beskrivelse & redegørelse

Beskrivelse af lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanen erstatter den tidligere lokalplan 245/40 og giver mulighed for, at der inden for lokalplanområdet kan opføres nye sommerhuse på de endnu ikke bebyggede grund på Bjergehusvej.

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af nye sommerhuse på de endnu ubebyggede grunde.

I delområde III er der udlagt kiler til fællesarealer som øvrige steder i den østlige del af sommerhusområdet i Vejlbj.

Disse fællesarealer er udlagt til gavn for hele området og bidrager til, at der bliver "luft mellem husene".

I den syd-østlige del af området er der udlagt et større areal på ca. 1,9 ha til fællesareal for hele





Fællesareal udlagt i områdets syd-østlige del med adgang til Ferring Sø

området. Her har grundejerforeningen bl.a. opsat et borde-bænke-sæt.

Udenfor sommerhusområdet inddrages et mindre landbrugsareal på knap 200 m² i lokalplanen. Arealet, som opretholdes som landzone, skal henligge i natur. Arealet ligger i naturlig forlængelse af den østligste af to stikveje mod syd fra Bjergehusvej. Arealet grænser op til det store fællesareal længst mod øst og giver mulighed for adgang til den trampesti, som er del af en samlet sti hele vejen rundt om Ferring Sø.

Bebyggelsens omfang

Delområde I og II - Bjergehusvej

Øst for lukningen af Bjergehusvej (delområde I) er der opført 3 store udlejningssommerhuse på ca. 300 m². Der kan i området opføres yderligere 3 store sommerhuse.

Vejlukningen hindrer øget færdsel gennem den etablerede del af sommerhusområdet i Vejlbj, da store udlejningssommerhuse kan genere meget trafik til og fra husene som følge af mange samtidige gæster kombineret med udlejning en stor del af året.

Vest for den lukkede del af Bjergehusevej (delområde II) må der - uanset grundenes størrelse - ikke opføres sommerhuse over 150 m². Området er fuldt udstykket.

Delområde III - Område syd-øst for Neerlandiavej

Området er udstykket med 17 grunde med en grundstørrelse på minimum 1500 m². Udstykningen gennemført efter den vejledene udstykningsplan, som fremgår af lokalplanens bilag 2.

Grundene må ikke sammenlægges, og sommerhusene må opføres med et boligareal på max 150 m².



Delområde I med to store sommerhuse



Delområde III udlagt til fremtidig udstykning af sommerhusgrunde

Beskrivelse & redegørelse

Veje, teknikhuse, miljøstationer og lignende kan dog udstykkes særskilt.

Bebyggelsens udformning

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for bebyggelsens form, materialer og farveholdning. Bestemmelserne skal være med til at sikre, at bebyggelsen får et tydeligt sommerhuspræg,

Der er også fastsat bestemmelser for grundenes udearealer for at sikre, at grundene opretholdes med naturpræg.

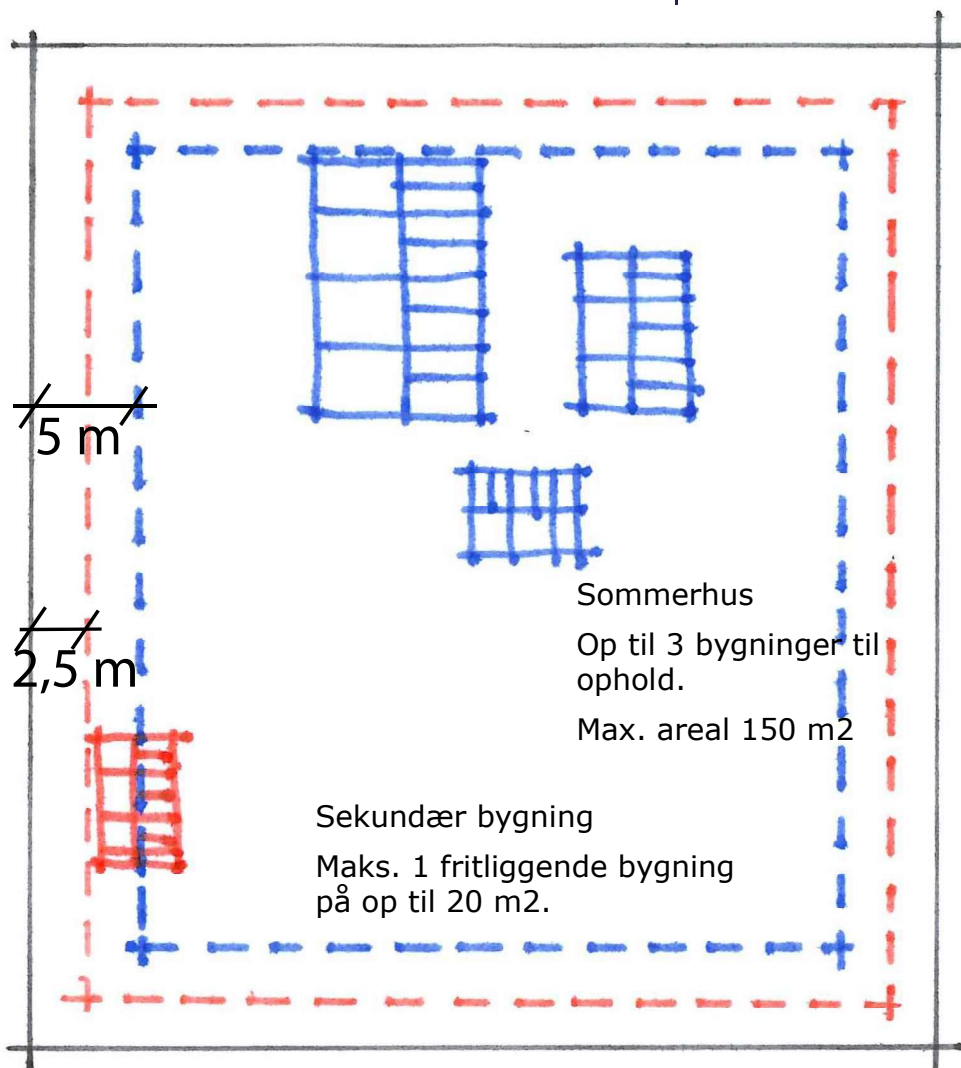


Illustration af bebyggelsesmuligheder



Bjergehusvej er lukket på midten, så vejadgang vil ske fra hhv. Strandvejen og Neerlandiavej



Der er udlagt et stort fællesareal i områdets sydøstlige del samt kiler med fællesarealer ind mellem vejene.

Formålet med bestemmelserne er at give området en særegen karakter som er tilpasset den særlige beliggenhed i tilknytning til Ferring Sø og det eksisterende sommerhusområde.

Veje og stier

Der er vejadgang til den østlige del af sommerhusområdet ved Bjergehusvej (delområde I) fra den offentlige kommunevej Strandvejen, som bliver genåbnet som en blind vej.

Den vestlige del af Bjergehusvej, som er en blind vej, har vejadgang via den offentlige vej Vejlbys Klit og de private fællesveje Barendsvej og Neerlandiavej (delområde II og III).

Nye private fællesveje med indkørsel fra Neerlandiavej er etableret som blinde veje med tilhørende vendeplads, så bl.a. renovationsvogne kan vende i området.

Private fællesvej er overdraget til Grundejerforeningen Vejlbys Strand, som har driften vejene.

I tilknytning til de private fællesveje etableres der nogle stier, som giver gående adgang til fællesarealer og en rundtur i området.

Lokalplanen giver mulighed for, at der mellem sommerhusområdet og stien/diget kan etableres en trampesti, som giver adgang til stien rundt om Ferring Sø.

Fællesarealer

Det store fællesareal i områdets sydøstlige del er udlagt for også at sikre, at udsigten over Ferring Sø fra Strandvejen bevares.

De udlagte fællesarealer skal efter udstykning overdrages til Grundejerforeningen Vejlbys Strand, som står for den fremtidige drift og vedligeholdelse.

Der kan på disse fællesarealer etableres anlæg til gavn for hele sommerhusområdet.

Klimatilpasning

Lokalplanen er ikke til hinder for, at der inden for området kan etableres diger eller der foretages forstærkning af nuværende diger eller gennemføres foranstaltninger, som kan hindre at området oversvømmes i forbindelse med fx ekstreme vejrhændelser eller opstigende grundvand.

Området har i mange år været beskyttet mod oversvømmelser fra Ferring Sø, ved et eksisterende dige delvis uden for lokalplanområdet med en højde på 1,15 - 1,50 meter.

Ved høj vandstand i Ferring Sø kan der i kortere perioder stå vand på overfladen på arealet mellem diget og Ferring Sø.

Der er oprettet et Vejlbj Pumpelag med tinglyst pigt til medlemskab for grundejere i området. Pumpelaget sørger for, at grundvandsspejlet i området sænkes via pumper og et særskilt rørsystem. Det gør at området er "tørt" og uden oversvømmelser på overfladen.

Området er omfattet af Vejlbj Pumpelag og veje/grunde kan defor om nødvendigt tilkobles pumpelagets eksisterende rørsystemer, så fx opstigende grundvand undgås.

På den baggrund vurderes der ikke at være behov for yderligere klimatiltag på nuværende tidspunkt.

B Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Lemvig Kommuneplan 2021-33

Lokalplanområdet er i Lemvig Kommuneplan 2021-33 udlagt til sommerhusområde og er omfattet af kommuneplanens rammeområde 8F 3.9 - sommerhusområde.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i sommerhusområde. Kun en mindre del af matr. nr. 73a Den sydlige Del, Harboøre ligger i landzone ligger i landzone, og skal fortsat ligge i landzone.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger uden for områder med drikkevandsinteresser.

Naturbeskyttelsesloven

Natura2000-områder

Der skal ikke foretages en nærmere konsekvensvurdering af lokalplanens virkninger på Natura 2000 områder. Dette skyldes, at projektet ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre projekter, vurderes at kunne påvirke Natura 2000-områder eller konkrete bilag IV-arter.

Det nærmeste Natura 2000-område er nr. 28, Agger Tange, Nissum Bredning, Skibsted Fjord og Agerø. Området rummer fuglebeskyttelses-, Ramsar- og habitatområde.

Afstanden fra sommerhusområde til nærmeste del af Natura 2000-området er på 5 km.

Hele lokalplanområdet ligger i oplandet til Nissum Bredning.

Lokalplanen vil ikke påvirke Natura 2000-området, da det skønnes, at der ikke vil blive øgede udledninger, forstyrrelser eller andre påvirkninger fra sommerhusområdet, der kan påvirke udpegningsgrundlaget eller Natura 2000-området negativt.

Bilag IV-arter

Områdets nuværende anvendelse udgøres af udstykkede og delvist bebyggede sommerhusgrunde samt en resterende del, der henligger som dyrket græsmark og som fællesarealer. Hele

Natura 2000-områder

EU-landene er blevet enige om fælles regler for at beskytte den biologiske mangfoldighed, Derfor er der udpeget en række områder, samlet kaldet Natura 2000-områder, som danner et netværk af beskyttede naturområder i hele EU.

Bilag IV arter

EU har udpeget en gruppe dyre- og plantearter som er særligt sårbare og truede. Arterne fremgår af EU's såkaldte Habitatdirektivs bilag IV, og kaldes i daglig tale for Bilag IV-arter. I Danmark er der udpeget 39 arter.

Beskrivelse & redegørelse

området har på et tidspunkt være dyrkede landbrugsarealer.

Det vurderes, at lokalplanområdet ikke udgør et attraktivt habitat for Bilag IV arter, da arealet er så tæt bevokset med græsdekke, at markfirben ikke forekommer. Øvrige Bilag IV arter, så som fx spidssnudet frø, birkemus og flagermus kan lejlighedsvis passere lokalplanområdet, men vil ikke blive påvirket af sommerhuse på arealet.

På den baggrund vurderes det, at lokalplanens gennemførelse ikke har væsentlig eller negativ indvirkning på bilag IV-arter.

Beskyttet Natur

Området grænser mod sydøst op til kanal og dige. Syd for diget ligger et beskyttet eng- og moseareal ned mod Ferring Sø.

Miljøbeskyttelsesloven

Områdets sommerhusgrunde ligger i god afstand til både jernbane og den offentlige vej Strandvejen, hvorfor Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser vurderes at kunne overholdes ud fra gennemførte beregninger for vej- og togstøj øvrige steder i Vejlbj med en kortere afstand til disse støjklender.

Museumsloven

Der kan være risiko for, at man ved byggeri i området støder på fortidsminder, som ikke tidligere er registreret.

Sådan forekomster er jf. Museumslovens § 27, stk.2 beskyttet og kan forlanges undersøgt i det omfang, de berøres af anlægsarbejdet, med risiko for at dette forsinkes eller må udsættes.

Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet skal straks

Jordforureningsloven

Lokalplanområdet er ikke klassificeret i henhold til Jordforureningsloven.

Der gøres opmærksom på §70 og §71 i Lov om forurenede jord.

Miljøvurdering

Det vurderes, at planens gennemførelse ikke vil få væsentlig indflydelse på miljøet. Derfor foretages der ikke miljøvurdering af planen.

anmeldes til Holstebro Museum.

Jordforureningsloven

Jordforureningsloven indeholder særlige bestemmelser for kortlagte jordforureninger og områdeklassificeret arealer, nærmere regler fremgår af Regulativ for jordstyring i

Lemvig Kommune.

Imidlertid er lokalplanområdet ikke områdeklassificeret og der forekommer ikke kortlagte jordforureninger i lokalplanområdet.

Der skal gøres opmærksom på § 70 og § 71 i Lov om forurenede jord.

§70. Hvis Kommunalbestyrelsen modtager underretning om en jordforurening, skal kommunalbestyrelsen underrette regionsrådet herom.

§71. Hvis der under bygge- eller jordarbejde på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses.

Tilsvarende gælder på et kortlagt areal, såfremt forureningen ikke er beskrevet i kortlægningen. Forpligtigelsen påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader udføre det pågældende arbejde.

Miljøvurdering

I henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer og konkrete projekter, skal der foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelsen kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Ved fastlæggelse af, hvorvidt der skal gennemføres en miljøvurdering af planen, er der foretaget en screening af lokalplanen, og Lemvig Kommunes interne afdelinger er blevet hørt. Den samlede vurdering er, at planens gennem-

Beskrivelse & redegørelse

førelse ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet. Derfor foretages der ikke miljøvurdering af planen.

Tekniske forhold

Spildevandsafledning

Området er omfattet af Lemvig Kommunes spildevandsplan.

Området omkring Bjergehusvej er allerede kloakeret og ligger i kloakopland VE07.

Området ved Neerlandiavej, delområde III, med de 17 nye sommerhusgrunde ligger i kloakopland VE06.

Grunde skal tilsluttes Lemvig Vands spildevandsafledning.

Tag- og overfladevand skal nedsives på egen grund evt. i faskine eller lign. anlæg godkendt af Lemvig Kommune.

Elforsyning

Skal ske efter gældende regler.

Varmeforsyning

Der laves individuel varmforsyning, med elvarme, varmepumpe evt. suppleret med solceller på tagfladen og brændeovn.

Vandforsyning

Området skal forsynes med vand fra Engbjerg Vandværk

C Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

En lokalplan åbner mulighed for en nærmere angivet anvendelse og fastsætter bestemmelser herfor. Udnyttelse af lokalplanens muligheder kan være afhængig af tilladelser eller dispensationer fra anden lovgivning.



Lokalplanen ligger inden for kloakopland VE07 og VE06.

Lokalplanens muligheder kan i sådanne tilfælde ikke udnyttes, hvis der ikke kan opnås tilladelse eller dispensation fra lovgivningen.

Dette vedrører bl.a. arkæologiske interesser, jordforurening mm. Se desuden afsnit B.

Ledninger

Jordarbejde samt ny bebyggelse skal ske i overensstemmelse med sikkerhedsafstande til nedgravede kabler og ledninger.

Der skal være indhentet ledningsoplysninger fra LedningsEjerRegistret (LER), inden der foretages gravearbejder i lokalplanområdet.

Forespørgsler til Ledningsejerregistret LER kan foretages ved henvendelse til: www.ler.dk.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejdet.

Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør som fx drænrør, kabler eller ledninger er tinglyste. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

D Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

- 1 Når et forslag til lokalplan er offentliggjort som anført i § 24 i Lov om planlægning, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold. Jævnfør § 17, stk. 1 i Lov om Planlægning.
- 2 Efter udløbet af indsigelsesfristen kan Kommunalbestyrelsen dog tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter lokalplanforslaget, såfremt dette er i overensstemmelse

Beskrivelse & redegørelse

med kommuneplanen og der ikke er tale om et større byggearbejde med videre, jævnfør § 17, stk. 2 i Lov om planlægning.

- 3 Tilladelse efter D-2, kan dog ikke meddeles, så længe en indsigelse fra Miljøministeriet opretholdes eller i tilfælde, hvor Miljøministeren har truffet beslutning efter § 3, stk. 5 i Lov om Planlægning. Jævnfør § 17, stk. 3 i Lov om Planlægning.
- 4 Afsnit D-1 finder kun anvendelse indtil den endeligt vedtagne eller godkendte lokalplan er offentligt bekendtgjort og højst i et år efter lokalplanforslagets offentliggørelse. Jævnfør § 17, stk. 4 i Lov om Planlægning.

Anden lovgivning

Lokalplanen fastlægger visse bebyggelsesregulerende bestemmelser. I det omfang andet ikke fremgår af lokalplanen, er de almindelige regulerende bestemmelser, som følger af anden lovgivning, fortsat gældende.

Lokalplanens bestemmelser viser Lemvig Kommunes retningslinier for den fremtidige anvendelse af arealet inden for lokalplanens afgrænsning.

Lemvig Kommune

Lokalplan nr. 245A

Sommerhusområde - ved Bjergerhusvej og Neerlandiavej, Vejlbj

I henhold til Lov om planlægning (LBK nr. 223 af 1. marts 2024 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

- 1.1. At skabe det planmæssige grundlag for udstykning af grunde og opførelse af nye sommerhuse.
- 1.2. At fastlægge bestemmelser for, at adgang til områdets østlige del af Bjergerhusvej sker via den offentlige vej Strandvejen og at adgangen til den øvrige del af lokalplanområdet foregår via Barendsvej og Neerlandiavej.
- 1.3. At fastlægge retningslinjer for bebyggelsens omfang og placering samt det bygningsmæssige udtryk så det udformes med størst mulig hensyn til landskab, kysten og naturområdet.
- 1.4. At fastsætte bestemmelser for anvendelse og indretning af grunden vedr. hegning, beplantning, belægninger og tekniske anlæg m.m. så der tages størst mulige naturhensyn.
- 1.5. At fastlægge bestemmelser for medlemsskab af fælles grundejerforening og opgaver der henlægges til Grundejerforeningen Vejlbj Strand.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1. Denne lokalplan omfatter følgende matrikelnummer: 66m, 73a, 73ab, 73b, 73d, 73e, 73f, 73g, 73h, 73i, 73k, 73l, 73m, 73n, 73o, 73p, 73q, 73r, 73s, 73t, 73u, 73x, 73z, 73æ, 73ø, 73aa, 75a, 75c, 75d, 75e, 75f, 75g, 75h, 75i, 75k, 75l, 75m, 75n, 75o, 75p, 75q, 75r, 75s, 75t, 75u, 75v alle Den sydlige Del, Harbøre samt alle matrikler der udstykses indenfor lokalplanområdet, som vist på bilag 1
- 2.2. Med endelig vedtagelse af denne lokalplan ændres der ikke på zonestatus da hovedparten allerede ligger i sommerhusområde. Del af matr. nr. 75a Den sydlige Del, Harbøre, skal fortsat henligge i landzone.
- 2.3. Ved endelig vedtagelse af Lokalplan 245A ophæves samtidig tidligere Lokalplan 245.

§ 3. Områdets anvendelse

- 3.1. Området udlægges til sommerhusbebyggelse med tilhørende private fællesveje og stier samt fællesarealer og areal til naturformål.
- 3.2. Der må ikke etableres nogen former for erhverv indenfor lokalplanområdet.
- 3.3. Inden for lokalplanområdet må der placeres nødvendige anlæg til områdets forsyning, eksempelvis teknikhuse/skabe, miljøstationer og lign.

§ 4. Udstykninger

- 4.1. Udstykning må kun ske jf. vejledende udstykningsplan vist i bilag 2.
- 4.2. Grunde må ikke udstykkes med en størrelse under 1500 m².
- 4.3. Grunde må ikke sammenlægges, bortset fra parceller indenfor delområde I udlagt

Bestemmelser

til storparceller som vist på bilag 2.

- 4.4. Tekniske anlæg, teknikhuse, miljøstation mm., kan udstykkes særskilt.
- 4.5. Private veje, stier og fællesarealer skal udstykkes særskilt eller til sammenlægning med Grundejerforeningen Vejlby Strands øvrige veje, stier og fællesarealer uden udgift for grundejerforeningen. Se også § 10.3

§ 5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1. Adgang til den østlige del af Bjergehusvej sker fra den offentlige vej Strandvejen.

Bjergehusvej er lukket midt på vej, som vist på bilag 2.

Den øvrige del af området får vejadgang fra den offentlige vej Vejlby Klit, via Barendsvej og Neerlandiavej, som vist på bilag 2.

PRIVATE FÆLLESVEJE

- 5.2. De private fællesveje skal udlægges i en bredde på minimum 8 meter og med en etableret vejbane på 5 meter. Se bilag 2.
- 5.3. De private fællesveje skal etableres med stabilgrus og grus eller stenmel som slutlag. Veje må ikke asfalteres.
- 5.4. Der skal etableres vendepladser til minimum en renovationsvogn jf. gældende vejregler.
- 5.5. Ved vejtilslutninger skal der etableres hjørneafskæringer med tilhørende oversigtsareal.
- 5.6. Der må ikke være beplantning over 0,8 meter på oversigtsarealer på hver side, af ud- og indkørsel fra Neerlandiavej og Strandvejen.



Bjergehusvej er lukket på midten, så vejadgang vil ske fra hhv. Strandvejen og Neerlandiavej.



Veje skal etableres som grusveje.

Jf. vejreglerne må der inden for oversigtsarealerne ikke etableres bebyggelse, beplantning, hegn, anlæg, anbringes genstande eller lign. med en højde over 0,8 meter.

P-PLADSER

- 5.7. Der skal udlægges areal til minimum 2 p-pladser på hver grund i tæt tilknytning til adgangsvejen.

Antallet af p-pladser, afhænger af antal værelser i sommerhuset og antallet af forventede gæster/brugere af sommerhuset.

Antallet af p-pladser fastlægges af Lemvig Kommune i forbindelse med byggetilladelser.

Hver p-plads skal have en størrelse på 2,6 X 5 meter.

- 5.8. Parkering kan enten foregå direkte på græs/terræn eller anlægges som P-pladser funderet med op til 20 cm stampet stabilgrus.

P-pladser må ikke etableres med nogen former for belægningssten, granitskærver, perlegrus, stenmel eller anden form for belægning.

P-pladser må ikke afgrænses med fx corstenstål, fodhegn eller anden afgrænsning. Evt. afgrænsning kan dog ske med spredte natursten.

STIER

- 5.9. De private fællestier udlægges i en bredde på minimum 3 meter.

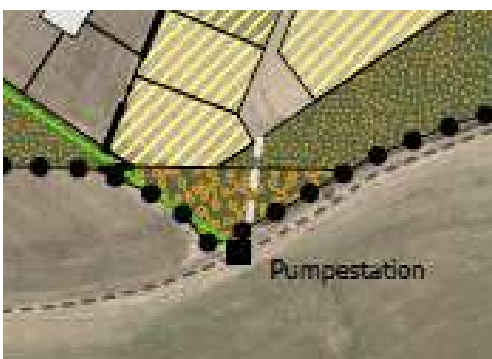
- 5.10. Stier kan evt. etableres med stabilgrus som underlag og stenmel som slutlag. Stier kan også være trampestier fx udlagt i græsareal.

Stier må ikke asfalteres.

- 5.11. Over naturarealet - del af matr. nr. matr. nr. 73a Den sydlige Del, Harboøre - kan der mellem diget/pumpestationen og sommerhusområdet etableres en trampesti, som giver adgang til stien rundt om Ferring Sø.



Parkering skal foregå direkte på græs/jord



Der kan etableres en trampesti til Ferring Sø ved pumpestationen.

Bestemmelser

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1. Der må kun opføres ét sommerhus pr. grund.
- 6.2. Sommerhuse skal opføres med en størrelse på minimum 50 m² og max. 150 m².

Kun på storparceller vist på bilag 2 med gult, må der opføres sommerhuse over 150 m². Dog må bebyggelessprocenten ikke overstige 10.

- 6.3. Bebyggelsen må bestå af op til 4 selvstændige bygninger fordelt på:
- 1 hovedhus i form af et fritliggende sommerhus med én bolig
 - 2 bygninger til ophold i tilknytning til sommerhuset. (Bygninger til ophold defineret som soverum, aktivitetsrum, sauna, spa, orangeri, shelter o.lign.)
 - 1 sekundær bygning (skur, legehus, drivhus o.lign.)

SOMMERHUS

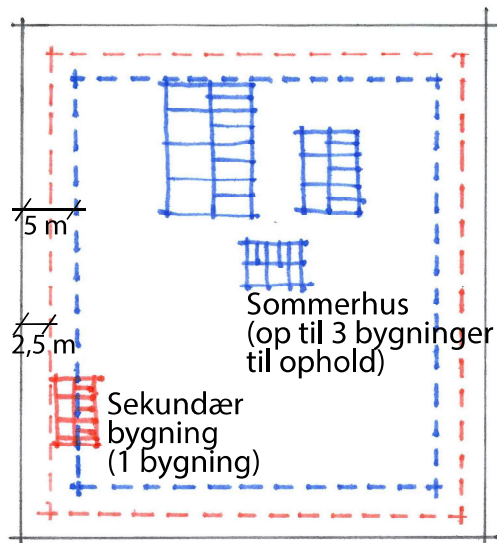
- 6.4. Nye sommerhuse (inkl.bygninger til ophold) skal placeres med en minimumsafstand på 5 meter til skel.
- 6.5. Bygninger skal placeres parallelt med adgangsvejen eller i en vinkel på 90° på denne.

ØVRIGE OPHOLDSRUM

(anneks, aktivitetsrum, sauna, spa, orangeri, shelter o.lign. beregnet til ophold)

- 6.6. Øvrige opholdsrum (jf. ovenfor) medregnes også som boligareal, da disse er beregnet til ophold. Samlet areal for sommerhus + øvrige opholdsrum må ikke overstige 150 m².

Afstand til skel skal derfor være minimum 5 meter.



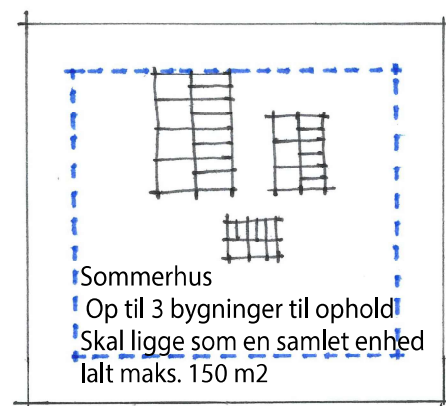
Bebyggelse kan fordeles på op til 4 bygninger:

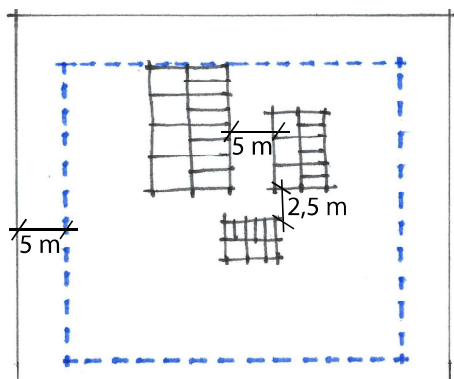
1 hovedhus og 2 øvrige bygninger til ophold + 1 sekundær bygning

Sommerhus (bygninger til ophold):

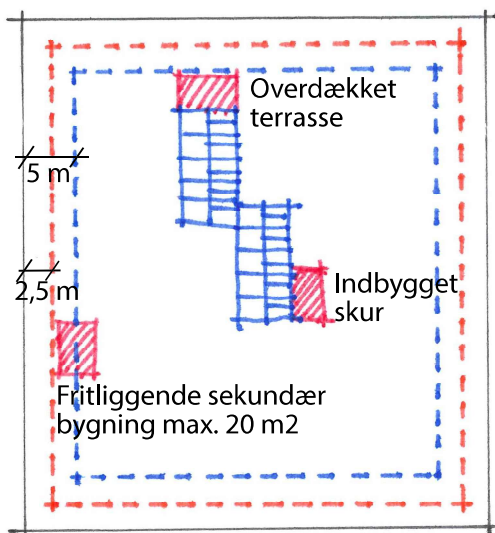
1 hovedhus + op til 2 bygninger med opholdsrum (soverum, aktivitetsrum, spa, sauna, orangeri, shelter mm).

Maks. 150 m² ialt

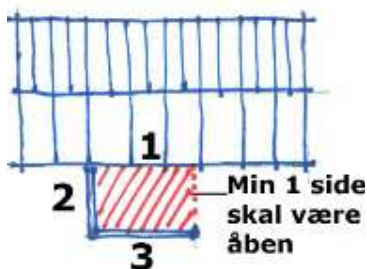




Bygninger til ophold skal placeres i tæt tilknytning til hinanden



Sekundære bygninger: Overdækkede terrasser, skur, drivhus, legehus o.lign. Må maks. udgøre 35 m² ialt fordelt på 1 fritliggende bygning (max 20 m²) + evt. indbyggede arealer i sommerhuset.



Overdækket terrasse

- 6.7. Anneks, aktivitetsrum, sauna, spa, orangeri o.lign. skal placeres i tilknytning til sommerhuset og i en afstand på max 2,5 meter fra sommerhuset. Ved parallelle facader kan bygninger dog placeres i en afstand på max. 5 meter.
- 6.8. Shelter kan placeres i en større afstand til sommerhuset end 2,5 meter - dog max 5 meter fra skel.
- 6.9. Evt. anneks må ikke være genstand for selvstændig udlejning

SEKUNDÆRE BYGNINGER

- 6.10. Sekundære bygninger kan være: Overdækkede terrasser, skure, legehus o.lign. eller en kombination/sammenbygning af disse. De sekundære bygninger må max. udgøre et samlet areal på 35 m².

Der må ikke opføres garager/carporte.

Skure/udhus indbygget i selve sommerhuset regnes ikke for en særskilt bygning men tæller med i det maksimale antal m² til sekundære bygninger på max. 35 m².

- 6.11. Der kan kun opføres én sekundær bygning ud over evt. overdækket terrasse, indbygget skur o.lign. Fritliggende sekundær bygning må udgøre et areal på max. 20 m²
- 6.12. Sekundære bygninger skal placeres med en minimumsafstand til skel på 2,5 meter. Overdækket terrasse skal dog have en afstand på minimum 5 meter til skel.

Overdækket terrasse må kun lukkes på max 3 sider. Den sidste side må derfor ikke lukkes hverken med hel- eller halvmur eller fx. et glasparti eller lign.

- 6.13. Sekundære bygninger må først opføres efter eller samtidig med opførelse af et sommerhus på den enkelte grund.
- 6.14. Sekundære bygninger må ikke anvendes til overnatning og må ikke indeholde køkkenfaciliteter, toilet eller bad.

Bestemmelser

§ 7. Bebyggelsens udformning - højder og bygningsvoluminer

HØJDER

Sommerhuse og øvrige bygninger til ophold

- 7.1. Ny bebyggelse må kun opføres i én etage uden udnyttet tagetage med en total bygningshøjde på max. 5 meter, målt fra det naturlige terræn.

Der kan etableres hemse jf. reglerne i BR18.

Der må ikke etableres kælder.

- 7.2. Facader må have en højde på max. 3 meter, bortset fra gavltrekanter.

Ved huse med ensidig taghældning, må facadehøjden på den højeste facade være max. 4 meter.

I begge tilfælde målt fra naturligt terræn til skæring med overkant af udvendig tagflade.

Sekundære bygninger

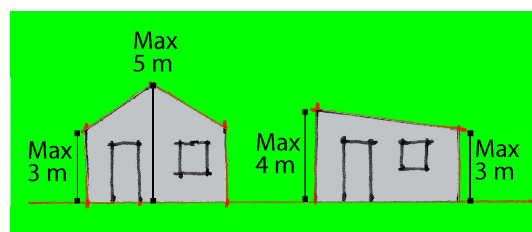
- 7.3. Sekundære bygninger, der er fritliggende, må opføres med en total bygningshøjde på max. 3,0 meter, målt fra det naturlige terræn.

BYGNINGSVOLUMINER

- 7.4. Sommerhuset skal udformes med udgangspunkt i længeformen og kan godt være sammensat af flere bygningskroppe i kombination. Se også eksempler til inspiration på bilag 3.

Delområde I - store sommerhuse

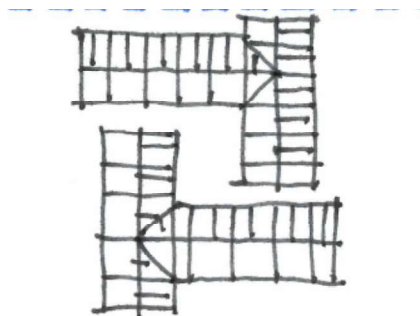
- 7.5. Ved opførelse af store beboelsesbygninger over 150 m² (på storparceller angivet med gult på bilag 2) skal der ske en modulering af bygningen, så husets skala tilpasses de omkringliggende huse.



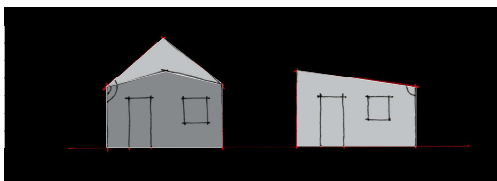
Sommerhuse og øvrige bygninger til ophold - højde maks. 5 meter. Ved ensidig taghældning max 4 meter



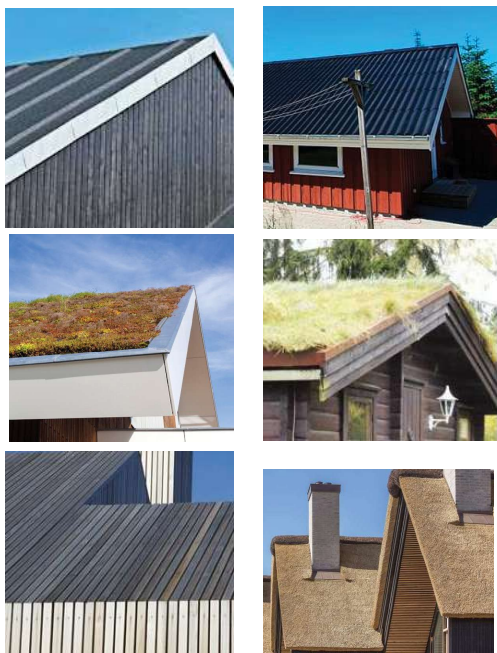
Sekundær bygning - højde max. 3 meter



Store sommerhuse (over 150 m²) skal opdeles i mindre bygningskroppe



Saddeltag - 15-40 grader
 Ensidig taghældning min 5 grader



Tagmaterialer ny bebyggelse
 Ensidig taghældning min 5 grader

Dette kan ske ved en opdelingen af huset i mindre bygningsvoluminer, ved spring/ forskydninger i facade eller tag eller f.eks. ved materialeskift. Se også eksempler til inspiration på bilag 3.

TAGE

Alle bygninger (sommerhus inkl. øvrige bygninger til ophold og sekundære bygninger)

- 7.6. Bygninger skal opføres med saddeltag eller med ensidig taghældning.

Bygninger med saddeltag skal have en taghældning på minimum 15° og max. 40°.

Bygninger med ensidig taghældning skal etableres med en taghældning på minimum 5°.

- 7.7. Tage skal udføres med sort tagpap på trekantlister, fibercementplader, græs, sedum, træ eller som stråtag.

For stråtage skal afstanden til skel være 10 meter, da afstandskrav til øvrige bygninger skal overholdes jf. reglerne i byggelovgivningen.

Tage - eksisterende bebyggelse

- 7.8. For eksisterende bebyggelse opført før lokalplanens vedtagelse kan tage udført med tegl udskiftes til tagsten i beton eller tegl i sort eller rød farve.

Der må ikke anvendes glaserede, engobe-rede eller andre former for overfladebehandlede tegl, så refleksioner helt undgås.

FACADER

Alle bygninger (sommerhus inkl. øvrige bygninger til ophold og sekundære bygninger).

- 7.9. Ny bebyggelse må kun opføres med facader i træ.

Bestemmelser

- 7.10. Sekundære bygninger og læmure/hegn skal opføres i træ og i samme farver som sommerhuset, så det fremstår som en samlet helhed.
- 7.11. Facader på sommerhuse og sekundære bygninger skal stå i ubehandlet træ eller malet i jordfarver eller i en blanding med sort og hvid. (Jf. bilag 4 med farveprøver).

Facader må ikke males i hvid farve.

Døre og vinduer kan have en anden farve, som dog ikke må være skrigende eller stærkt iøjenfaldende.

§ 8. Terrasser og udearealer

TERRASSER, LÆHEGN OG AFFALDSBEHOLDERE

- 8.1. Terrasser må kun etableres i tæt tilknytning til sommerhuset, og skal udføres i træ eller fliser.
- 8.2. Hegn og læmure skal udføres i træ og må kun opføres i tæt tilknytning til selve sommerhuset og med en højde på max. 1.8 meter.
- 8.3. Plankeværk og læmure males/etableres i samme materialer og farver som sommerhuset og den sekundære bygning.
- 8.4. Affaldsbeholdere skal afskærmes på 3 sider med plankeværk i træ med en højde, der skjuler affaldsbeholderne. Afskærmningen males i samme farve som sommerhuset og skal placeres ved skel mod vej.

HEGN OG ØVRIG BEPLANTNING

- 8.5. Der må ikke etableres trådhegn, fodhegn eller andre former for faste hegn af nogen art omkring grunden.
- 8.6. Der ikke må etableres hundegårde eller lign. på grunden.



Eksempler på facader med ubehandlet eller malet træ i dæmpede farver



Afskærmning af affaldsbeholdere og hegn skal males i samme farve som sommerhuset.



Hunderose - hjemmehørende art



Eksempel på jordvold med beplantning



Eksempel på grund med naturpræg

- 8.7. Der må kun plantes levende hegn i skel. Mod veje og stier skal der plantes minimum 0,5 meter fra skel, så beplantning til enhver tid kan holdes inde på egen grund.
- 8.8. Beplantning skal udføres med primært hjemmehørende og hårdføre arter som fx. havtorn, sargents æble, surbær, røn, tjørn, fransk bjergfyr, hunderose, æble-rose, mahonie, blodribs, hylde, pil, klitfyr, kristtorn og ene, og gerne blandet med marehalm.

Der må ikke plantes hyben, som er en invasiv plante. Hyben bør aktivt bekæmpes og fjernes.

- 8.9. Der må ikke plantes store træer, som ved skygge kan give gener for naboer ved ophold på terrasser.
- 8.10. Der kan etableres en jordvold med en højde på max. 0,5 meter på egen grund mod vej og sti eller i skel mod naboer, hvis der kan opnås enighed med naboer omkring det. Jordvolde kan beplantes med fx marehalm og hjælme.

UDEAREALER I ØVRIGT

- 8.11. Der må ikke foretages terrænregulering uden forudgående og særskilt tilladelse fra Lemvig Kommune.

Dette gælder dog ikke ved anlæg af de i § 8.10 nævnte små jordvolde på max 0,5 meter i højden.

- 8.12. Udearealer skal holdes ryddelige og fremstå med naturpræg eller klippet græs. Der må ikke anlægges egentlige haveanlæg.

Der må på udearealer derfor ikke udlægges områder med fx. fliser, ral, perlegrus, granitskærver, søsten, stenmel eller lign.

Bestemmelser

BELYSNING

- 8.13. Der må kun etableres udelys med nedadrettet belysning på sommerhusets facade.
- 8.14. Der må derfor ikke etableres faste lyskæder, eller lys på fritstående lamper.

OPLAG OG LANGTIDSPARKERING

- 8.15. Der må ikke være oplag på grunden eller henstilles containere, både, campingvogne, trailere uindregistrerede køretøjer eller lign. bortset fra en kortere byggeperiode på max. 10 måneder.
- 8.16. Det er tilladt i kortere ferieperioder, weekends og lign. i max. 6 uger at parkere en autocamper eller en enkelt campingvogn på grunden, hvis vognen tilhører ejer eller lejer af grunden og den er indregistreret.

SKILTE, PARABOLER, VARMEPUMPER OG SOLCELLER

- 8.17. Der må inden for lokalplanområdet ikke uden tilladelse fra Lemvig Kommune opsættes skilte, reklamer, beachflag eller lign. bortset fra alm. vej-, navne- og nummerskilte som i størrelse, farve og form ikke er ud over det sædvanlige.
- 8.18. Paraboler og antenner skal opsættes på eller i umiddelbar tilknytning til sommerhuset.
- 8.19. Varmepumper skal inddækkes med skjul af trælameller i samme farve som huset.
- 8.20. Der må kun opsættes ikke reflekterende solceller på sommerhusets tag.

Der må ikke opsættes solceller på sekundære bygninger eller på terræn. Solcellepaneler skal ligge fladt ned og følge tagets hældning.



Eksempel på nedadrettet lys



Eksempel inddækning af varmepumpe



Solceller må kun opsættes på sommerhusets tag og skal følge tagets hældning.

Det er op til bygherren selv at indhente fornødne ledningsoplysninger og gravetilladelser hos de respektive ledningsejere, inden anlægs- og byggearbejder påbegyndes.



Grundejerforeningen Vejlby Strand har ansvaret for områdets private fællesveje og stier samt fællesarealer og fællesanlæg.

§ 9. Tekniske anlæg/ledningsanlæg

- 9.1. Ledninger skal være nedgravet, så de ikke er synlige.
- 9.2. Ny bebyggelse skal tilsluttes den offentlige vand- og spildevandsforsyning.
- 9.3. Tag- og overfladevand skal holdes og nedsives på egen grund. Det skal sikres, at tag- og overfladevand ikke er til gene for omkringliggende grunde.
- 9.4. Der kan etableres ny miljøstation på fællesarealet ved udkørsel fra Bjerghusvej til Strandvejen. Se bilag 2.

§ 10. Grundejerforening

- 10.1. Grundejere skal være medlem af den eksisterende grundejerforening "Grundejerforeningen Vejlby Strand", som ud over lokalplanområdet også dækker alle sommerhusgrunde i Vejlby øst for kommunevejen Vejlby Klit.
- 10.2. Grundejerforeningen har ansvar for drift og vedligeholdelse af områdets private fællesvej og stier herunder belægning samt evt. snerydning samt områdets fællesarealer og etablerede fælles faciliteter og anlæg m.m.
- 10.3. Grundejerforeningen har pligt til - uden udgift for foreningen - at tage skøde på private veje, stier og fællesarealer efter udstykning.

§ 11. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

- 11.1. Findes der under jordarbejdet spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til Holstebro Museum.
- 11.2. Jordarbejder samt ny bebyggelse skal ske i overensstemmelse med sikkerhedsafstande til nedgravede kabler og ledninger.

Beskrivelse & redegørelse

Der skal være indhentet ledningsoplysninger fra LedningsEjerRegistret (LER), inden der foretages gravearbejde i lokalplanområdet.

§ 12. Betingelse for ibrugtagning

12.1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- 1) Der er etableret vejadgang frem til grunden via myndighedsgodkendt og færdigetableret private fællesveje og stier som vist på bilag 2.
- 2) At der er etableret de påkrævede p-pladser jf. § 5.7
- 6) Ejendommen er tilsluttet Lemvig Vands spildevandledning og offentlig vandforsyning ved Engbjerg Vandværk.

§ 13. Ophævelse af lokalplaner

13.1. Ved endelig vedtagelse af Lokalplan 245A ophæves samtidig tidligere Lokalplan 245 Sommerhusområde ved Bjergehusvej og Neerlandiavej, Vejlbj

Lokalplanens retsvirkninger

Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må der ifølge planlovens § 18 ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre dispensation meddeles efter reglerne i lovens § 19 eller § 40.

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 den særlige karakter af det område,

der søges fastholdt med lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Lokalplanens juridiske del udgøres alene af lokalplanens bestemmelser med tilhørende kortbilag.

I henhold til § 47 i planloven kan Kommunalbestyrelsen ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Vedtagelsespåtegning

Således foreløbig vedtaget af Lemvig Kommunalbestyrelse den 26. november 2025

Erik Flyvholm

Borgmester

I henhold til § 27 i Lov om planlægning vedtages foranstående endeligt af Lemvig Kommunalbestyrelse den 25 februar 2026.

Jens Lønberg Pedersen

Borgmester



Signatur

- Lokalplangrænse
- Delområde I, II og III
- Matrikler
- ▨ Storparcel
- ▩ Fællesarealer
- ▩ Naturareal
- Nye veje med vendeplads
- - - Stier
- - - Dige/sti
- Grøft
- Vejspæring
- ★ Miljøstation
- ▲ Vejadgang

LOKALPLAN 245A

BILAG 2

Sommerhusområde ved Bjergehusvej og Neerlandiavej

Lemvig Kommune
Plan & Projekt

IKKE MÅLFAST

Inspirationseksempler - sommerhuse på maks. 150 m2

Eksemplerne er ment som inspiration til, hvordan materialer, farver og bygningsform kan være med til at give huset karakter af sommerhus. Eksemplerne viser alle huse, opført i lette materialer (primært træ) og hvor terrasser og belægninger er koncentreret omkring huset, så naturen kan spille en afgørende rolle. Husene er opført som enkle længebygninger - enten sammenbyggede, opdelt i adskilte bygninger eller som en samlet længe.



Referencefoto



Referencefoto



Referencefoto



Referencefoto



Referencefoto

Inspirationseksempler - sommerhuse på maks. 300 m²

Eksemplerne er ment som inspiration til, hvordan man kan bygge større huse, der kan inddrages i eksisterende sommerhusområder. Eksemplerne viser, hvordan man kan opdele et stort bygningsareal i mindre enheder, så det samlede byggeri fremstår mindre bastant. Anvendelse af sammensatte smalle bygningskroppe er således med til at gøre indtrykket lettere.



Referencefoto



Referencefoto



Referencefoto



Referencefoto (305 m²)



Referencefoto

Klassisk jordfarveskala

