



35 – Sommerhusområde
Vejlbj Klit Syd

LOKALPLAN NR. 40
FOR THYBORØN-HARBOØRE KOMMUNE

Thyborøn-Harboøre kommune

LOKALPLAN NR. 40

Sommerhusområde Vejlbj Syd

<u>Indholdsfortegnelse:</u>	Side
REDEGØRELSE:	2
Oversigtskort med lokalplanområdets placering	2
<u>Lokalplanens baggrund og område.</u>	3
<u>Lokalplanens indhold.</u>	3
<u>Lokalplanens forhold til anden planlægning.</u>	3
Regionplanlægning.	3
Kommuneplanlægning.....	3
Kystnærhedszonen.	3
Naturbeskyttelsesloven.	4
Zonestatus.	4
Miljøvurdering.	4
<u>Lokalplanens retsvirkninger.</u>	4
<u>Lokalplanens midlertidige retsvirkninger.</u>	5
RAMMETILLÆG NR. 3.	6
<u>Mål for udlæg og anvendelse.</u>	6
<u>Zoneforhold.</u>	6
<u>Rammebestemmelser.</u>	6
<u>Vedtagelsespåtegning.</u>	6
BILAG A.....	7
LOKALPLAN.	8
§ 1. Lokalplanens formål.	8
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus.....	9
§ 3. Områdets anvendelse.	9
§ 4. Udstykninger.	10
§ 5. Adgangsveje og stier.	10
§ 6. Tekniske anlæg	11
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.....	11
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.	12
§ 9. Ubebyggede arealer.....	12
§ 10. Grundejerforeninger.	13
§ 11. Lokalplanens retsvirkninger.....	14
VEDTAGELSESPÅTEGNING.....	14

Bilag nr. 1 : Matrikelkort i 1:4000 med lokalplangrænse.

Bilag nr. 2 : Planskitse

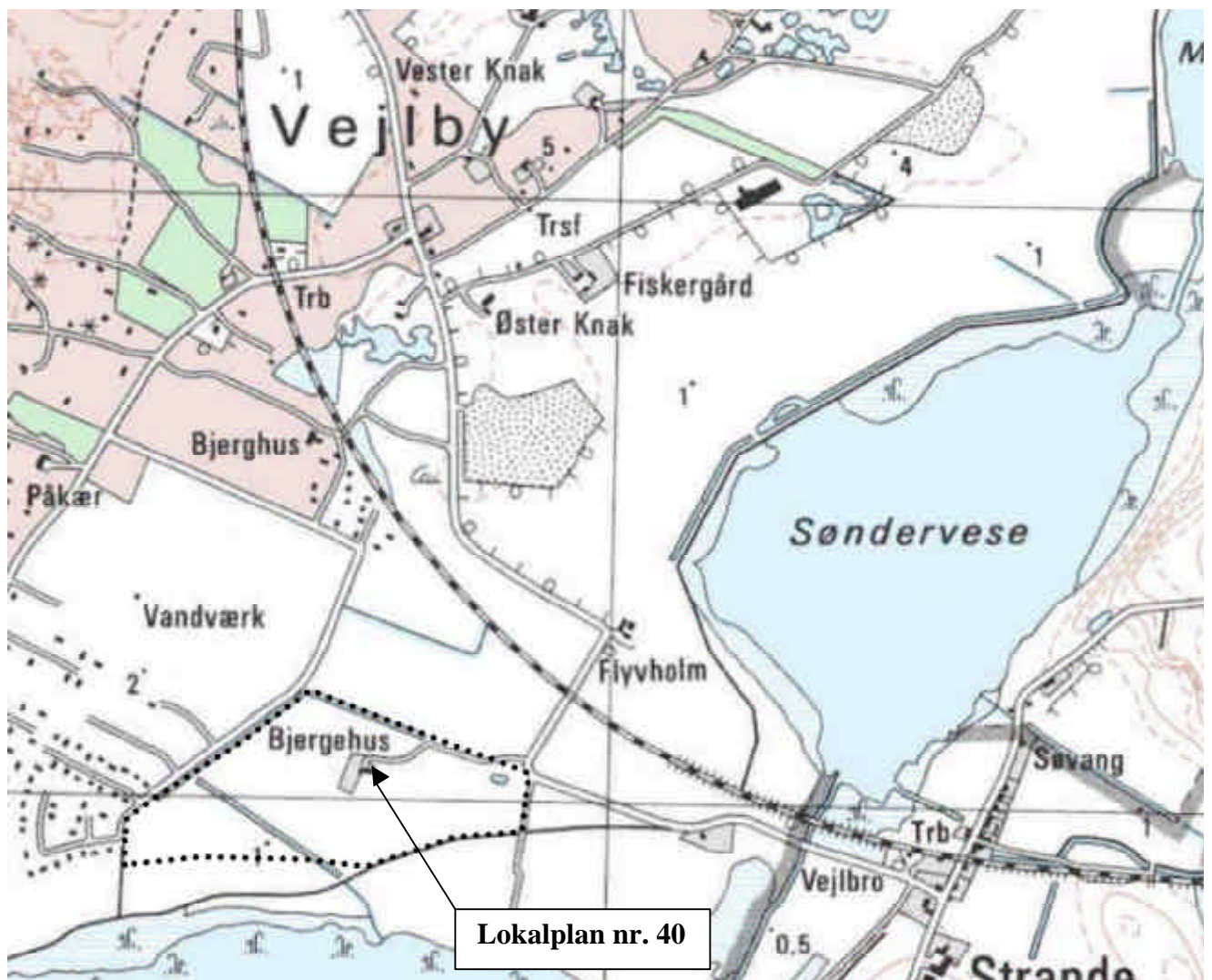
THYBORØN-HARBOØRE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 40

Sommerhusområde Vejlbysyd

REDEGØRELSE:

Oversigtskort med lokalplanområdets placering.



Lokalplanens baggrund og område.

I juni 2004 vedtog Folketinget en ændring af Planloven, der bemyndigede Miljøministeren til at udpege nye sommerhusområder i kystnærhedszonen.

Efter en ansøgningsrunde i efteråret 2004, hvor kystkommuner kunne fremsætte forslag til nye sommerhusområder, vedtog Miljøministeren i juni 2005 et landsplandirektiv for udvidelse af sommerhusområder i kystnærhedszonen. Direktivet indeholder nærmere bestemmelser om, hvor der kan ske udlæg af nye sommerhusområder, herunder et ca. 9.5 ha stort areal, beliggende syd og sydøst for eksisterende sommerhusområde, Vejlbj Klit, i direktivet kaldet "Vejlbj Syd", mod vest og nord afgrænset af eksisterende sommerhusområde, mod syd af søbeskyttelseslinien ved Ferring Sø og eksisterende afvandingsgrøft, mod øst af Strandvejen.

I direktivet fastlægges desuden retningslinier, som er indarbejdet i lokalplanen. Bl. a. skal den østlige del af området friholdes for bebyggelse for at bevare udsigten fra Strandvejen over Ferring Sø.

Der udlægges fælles friarealer svarende til minimum 25% af det samlede lokalplanområde.

Lokalplanens indhold.

Lokalplanen fastlægger, at området alene må anvendes til sommerhusbebyggelse. Der gives mulighed for udstykning af maksimalt 42 sommerhusparceller med en minimum størrelse på 1500 m². Der udlægges fælles friarealer svarende til min. 25% af det samlede lokalplanområde.

Lokalplanens forhold til anden planlægning.

Regionplanlægning.

Landsplandirektivet er formelt udformet således, at det kan danne grundlag for en lokalplanlægning, uden at Ringkøbing Amt skal udarbejde tillæg til Regionplanen.

Kommuneplanlægning.

Da kommuneplanen blev udarbejdet i 2002 var der ikke mulighed for at udlægge nye sommerhusområder indenfor kystnærhedszonen. Det er derfor nødvendigt at udarbejde kommuneplantillæg sammen med lokalplanen.

Kystnærhedszonen.

Lokalplanområdet er beliggende i kystnærhedszonen, ligesom resten af Thyborøn-Harboøre kommune. Bestemmelser i planloven om udnyttelse af kystnære arealer fastlægger, at der skal være særlige

funktionelle eller planlægningsmæssige begrundelser for at inddrage kystnære arealer til bebyggelse i kystnærhedszonen.

Det vurderes, at lokalplanen ikke er i strid med de retningslinier, der er for lokalplanlægning i kystnærhedszonen.

Naturbeskyttelsesloven.

Mod syd er området afgrænset af en søbeskyttelseslinie efter naturbeskyttelseslovens § 16 mod Ferring Sø.

I den østlige del af arealet har hidtil været registreret et mindre hedeområde og et vandhul, omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Ved skrivelse af 16. september 2005 har Ringkøbing Amt vurderet, at arealet ikke opfylder betingelserne for at være omfattet af beskyttelsesbestemmelserne og foranlediger registreringen slettet fra amtets arealinformation.

Zonestatus.

Lokalplanens område har status som landzone.

Lokalplanområdet overføres til sommerhusområde den dag kommunalbestyrelsen offentliggør, at lokalplanen er endelig vedtaget.

Miljøvurdering.

I henhold til lov nr. 316 af 5. maj 2004 skal der ved tilvejebringelse af en lokalplan foretages en miljøvurdering.

Alle planer, der angiver rammer for fremtidige anlægsprojekter, skal således analyseres med henblik på en afgørelse af, om planen har væsentlig indvirkning på miljøet.

Der gennemføres ikke en miljøvurdering af nærværende lokalplan.

Forslaget til Landsplandirektiv for udvidelse af sommerhusområder i kystnærhedszonen af 17. marts 2005 indeholdt i afsnit 12 en miljøvurdering (miljørapport) af forslaget.

Lokalplanens retsvirkninger.

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

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

Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen i henhold til planlovens §18.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

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

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger.

Indtil lokalplanforslaget 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 lokalplan. Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplanforslagets offentliggørelse og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst et år efter forslagets offentliggørelse.

RAMMETILLÆG NR. 3.

til kommuneplan 2002

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 om planlægning, fastsættes herved følgende bestemmelser som rammer for indholdet af en lokalplan, der tilvejebringes for matr.nr. 70z, 73a, 73b, 75a, Den sydlige Del, Harboøre, der er angivet på kortbilag A som S.35.03..

Mål for udlæg og anvendelse.

Det er rammetillæggets formål at skabe planlægningsgrundlag for at udbygge sommerhusområdet i Vejlbj Klit.

Zoneforhold.

Lokalplaner, der udarbejdes for arealerne inden for rammetillæggets område, skal indeholde bestemmelser om, at arealer i landzone overføres til sommerhusområde.

Rammebestemmelser.

S.35.03 – Område til sommerhusbebyggelse.

En lokalplan, der træffer bestemmelser for enkeltområder, skal sikre:

- ☒ At områdets anvendelse fastlægges til bebyggelse med sommerhuse.
- ☒ At bebyggelsesprocenten ikke overstiger 10.
- ☒ At bygningshøjden ikke overstiger 5 m.
- ☒ At der i området maksimalt kan udstykkes 42 nye parceller med en min. størrelse på 1500 m².
- ☒ At der fastlægges bygningsregulerende bestemmelser for området.
- ☒ At sikre adgangen til området fra offentlig vej.

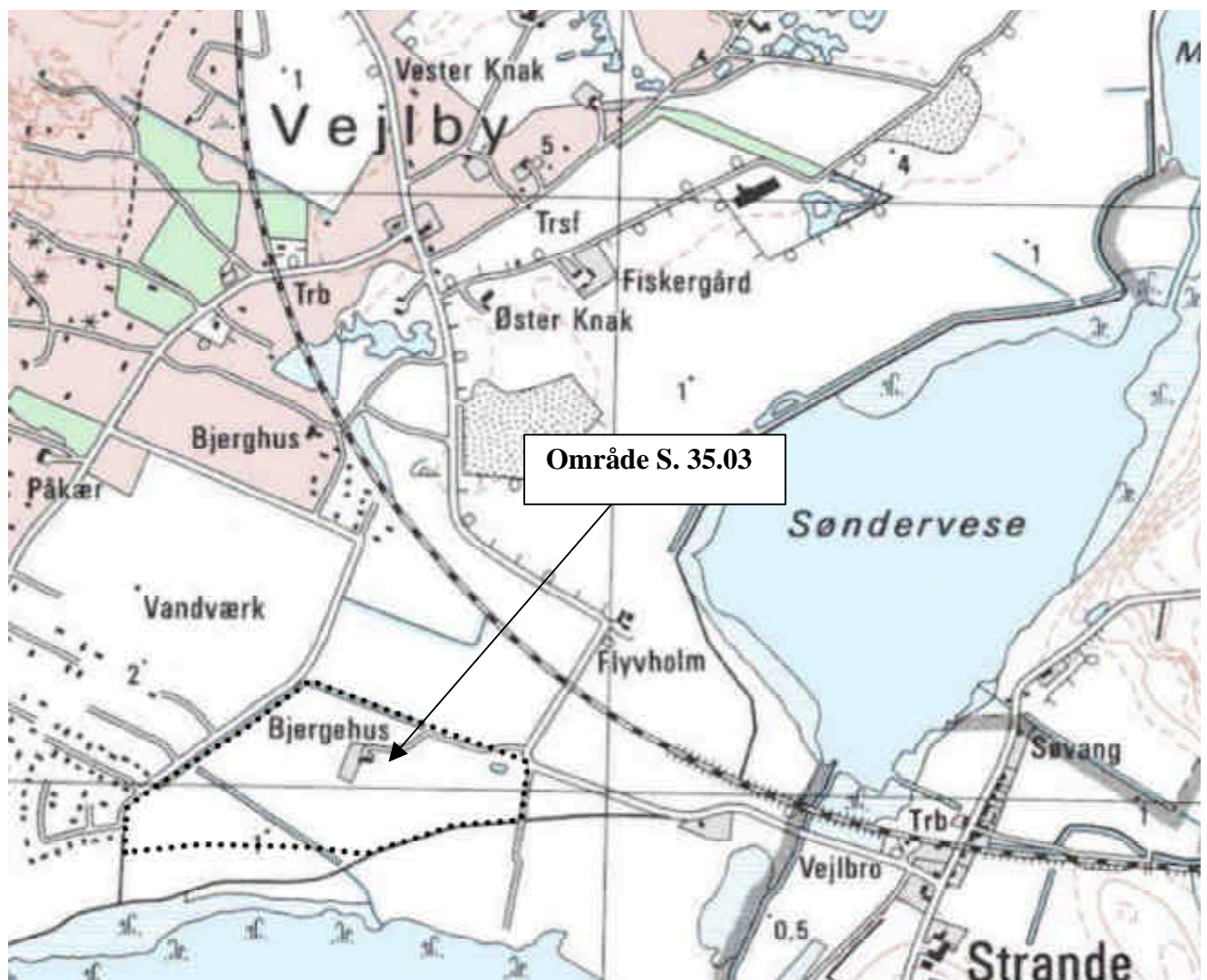
Vedtagelsespåtegning.

Således vedtaget af Thyborøn-Harboøre kommunalbestyrelse, den 13. december 2006

Erik Flyvholm (sign.)

Borgmester

BILAG A.



Oversigtskort med afgrænsning for Rammetillæg nr. 3

ca. 1:10.000

LOKALPLAN.

THYBORØN-HARBOØRE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 40

Sommerhusområde Vejlbysyd.

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med de ændringer, der er gældende på tidspunktet for vedtagelsen af denne lokalplan), fastlægges herved følgende bestemmelser for det i stk. 2.1 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål.

Formålet med lokalplanen er at fastlægge område til sommerhusområde og at fastlægge bestemmelser for arealanvendelse, udstykning, bebyggelse og vejadgang.

Lokalplanen skal sikre:

- at området fastlægges til sommerhusområde
- at vejadgangen til det nye sommerhusområde sker til offentlig vej, Vejlbysyd, via Barendsvej og Neerlandiavej, samt til offentlig vej, Strandvejen.
- at der i området maksimalt kan udstykkes 42 nye parceller til bebyggelse med sommerhus.
- at der fastlægges bebyggelsesregulerende bestemmelser for området.
- at området overføres fra landzone til sommerhusområde.
- at parceller, der udstykkes i området, tilmeldes en grundejerforening.
- at den østlige del af området skal friholdes for bebyggelse for at bevare udsigten fra Strandvejen over Ferring Sø.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus.

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter matr.nre 70z, 73a, 73b, 75a, alle af Den Sydlige Del, Harboøre, samt alle parceller indenfor lokalplanområdet, der efter den 17.03.2006 udstykses herfra.
- 2.2 Lokalplanens område er beliggende i landzone. Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen vil lokalplanens område få status som sommerhusområde.
- 2.3 Det på kortbilag 1 viste område overføres fra landzone til sommerhusområde.

§ 3. Områdets anvendelse.

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til sommerhusbebyggelse, med undtagelse af den på matr.nr. 73b beliggende helårsbeboelse. Sommerhusbebyggelse er bebyggelse, der kun må bebos i tidsrummet 1. april til 30. september, og uden for dette tidspunkt til kortvarige ferier, week-end ophold og lign. jfr. Planlovens bestemmelser. Endvidere henvises til Planlovens bestemmelser f.s.v. angår pensionisters ret til at bebo sommerhuset. Såfremt den på matr.nr. 73b beliggende helårsbeboelse overgår til udelukkende at benyttes til sommerhusbeboelse, ændres automatisk status, hvorefter den kun kan benyttes til dette formål. I forbindelse med den enkelte parcels bebyggelse må der opstilles mandskabsvogne, arbejdsskure o. lign., dog for en periode af maksimalt 1 år, regnet fra byggetilladelsens udstedelsesdato. Campingvogne må kun opstilles på grundene, når de er indregistreret og kun i kortvarige ferieperioder, week-ends o. lign.

- 3.2 Der må ikke etableres nogen form for erhverv i sommerhusområdet.
- 3.3 På den enkelte sommerhusparcel må der kun opføres en beboelsesbygning med én beboelse, samt en mindre bygning indrettet som garage, carport, udhus, gæstehytte eller som en kombination af disse.
I gæstehytten må der ikke indrettes køkken, og den må ikke gøres til genstand for særskilt udlejning.
- 3.4 Den i § 3.3 nævnte mindre bygning må kun opføres samtidig med eller senere end beboelsesbygningen.
- 3.5 Inden for lokalplanens område kan der opføres transformerstationer og andre tekniske anlæg til daglig lokal forsyning, når de placeres og udformes med hensyntagen til den øvrige bebyggelse og til friarealernes anvendelse.
- 3.6 Den østlige del af området, der skal friholdes for bebyggelse, kan anvendes til fællesareal, vej og sti.

§ 4. Udstykninger.

- 4.1 I området må maksimalt udstykkes 42 parceller, og udstykning skal ske på grundlag af en samlet plan, som følger principperne i den viste planskitse, bilag nr. 2.
- 4.2 Der må ikke udstykkes med en grundstørrelse, der er mindre end 1500 m², og der skal udlægges friarealer, min. 25% af det samlede lokalplanområde, til benyttelse for områdets beboere.

§ 5. Adgangsveje og stier.

- 5.1 Vejadgang til området skal ske fra den offentlige vej – Vejlbj Klit ad eksisterende veje, Neerlandiavej og Barendsvej, over matr.nr. 68ib, , Den Sydlige Del, Harboøre, samt til den offentlige vej, Strandvejen, forbundet således at gennemkørsel er mulig. Nye udstykningsveje udlægges i en bredde af minimum 6.00 m og stier i minimum 3.00 m's bredde.

§ 6. Tekniske anlæg

6.1 El-ledninger, herunder til vejbelysning, skal udføres som jordkabler.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.

7.1 Indenfor lokalplanens område må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 10.

7.2 Bebyggelse må kun opføres i 1 etage.

7.3 Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tagflade må være hævet mere end 5.00 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

7.4 Beboelse og en evt. gæstehytte må ikke opføres nærmere naboskel eller skel mod vej end 5.00 m.
Garager, udhuse og lignende med en maksimal højde på 2.50 m, og hvor den samlede længde af bygningerne ikke overstiger 12.00 m, må opføres ned til 2.50 m fra naboskel og skel mod vej. I øvrigt skal Bygningsreglementets bestemmelser overholdes.

7.5 Fritliggende sommerhuse må kun opføres med et etageareal større end 50 m². Den i § 3.3. nævnte mindre bygning må ikke opføres med et etageareal, der er større end 50 m². Heraf må en gæstehytte ikke udgøre mere end 20 m².

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 8.1 Tage må kun opføres som sadeltage med en taghældning på mellem 20° og 35°, og skal gives samme materialer og farvevalg på beboelse og garage/carport/udhus. Tage på garage/carport/udhus skal gives samme hældning eller en mindre end på beboelsen.

Til facader og tage må ikke anvendes materialer, som efter Kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

Tagflader skal være ensfarvede og dækkes med røde eller brune teglsten, grå, brune eller sorte fibercementplader, tagpap med trekantlister, eller stålplader med tagstensprofilering..

- 8.2 Udvendige bygningssider skal udføres i træ, mursten eller pudsede. Med mindre andet godkendes af kommunalbestyrelsen må udvendige bygningssider, herunder tage kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, engelsk-rødt, dodenkop) eller disse sidst nævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort. Til døre, vinduer og mindre bygningsdele kan dog anvendes andre materialer og farver i harmoni med den øvrige bebyggelse.
- 8.3 Solfangere må udelukkende etableres på bygninger og med en maksimal størrelse på 5 m² pr. ejendom, og såfremt de ikke er blanke eller reflekterende.

§ 9. Ubebyggede arealer.

- 9.1 Ubebyggede arealer skal fremstå ryddelige og velholdte. Der må ikke finde nogen form for oplagring sted ud over i byggeperioden.
- 9.2 Hegn omkring sommerhusgrunde må kun etableres som levende hegn. I skel mod vej, sti og fællesareal kan det levende hegn suppleres med jordvold i op til 0,5 m's højde over naturligt terræn.

Levende hegn mod vej, sti og fællesareal skal placeres mindst 0,3 m fra skellinien, således at beplantningen til enhver tid kan holdes inden for skellinien.

Hegn, der udføres som læskærme i forbindelse med bebyggelsen kan dog etableres som fast hegn udført i træ eller af samme materiale som bebyggelsens ydervægge.

- 9.3 Terrænregulering på mere end 0,5 m i forhold til det naturlige terræn må kun foretages med kommunalbestyrelsens tilladelse. Al terrænregulering skal reetableres med græs, marehalm el. lign.
- 9.4 Etablering og vedligeholdelse af friarealer skal varetages af den grundejerforening, der skal oprettes i henhold til § 10, stk. 1.
- 9.5 Udover vejnavneskilte, færdselsskilte og vejvisningstavler må skiltning og reklamering kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 10. Grundejerforeninger.

- 10.1 De til enhver tid værende ejere af ejendomme, der udstykkes indenfor lokalplanens område, er pligtige til at indtræde som medlem af en grundejerforening efter kommunalbestyrelsens anvisning. En grundejerforening skal stiftes, når kommunalbestyrelsen kræver det.
- 10.2 En grundejerforening skal forestå drift, vedligeholdelse og renholdelse af fælles trafikarealer og øvrige fælles friarealer og anlæg.
- 10.3 En grundejerforenings vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 11. Lokalplanens retsvirkninger.

- 11.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planloven kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.
- 11.2 Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen i henhold til planloven (planlovens §18).
- 11.3 Thyborøn-Harboøre kommune kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan jfr. planlovens § 19.
- 11.4 Såfremt et forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

VEDTAGELSESPÅTEGNING.

Vedtaget af Thyborøn-Harboøre kommunalbestyrelse den 13. december 2006

Erik Flyvholm (sign.)

Borgmester



LANDINSPEKTØRFIRMAET

Nellemann & Bjørnkjær

HAVNEN 68 • 7620 LEMVIG • TLF. 97 82 11 02 • FAX 97 82 11 28

Lokalplan nr. 40 - Sommerhusområde Vejby Klit syd

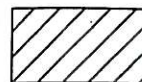
Matrikelkort

Thyborøn-Harboøre kommune

Ringkøbing amt

Lokalplanområde

Areal der ikke må
bebygges/fællesareal



Bilag nr. 1

tegn.

dato 27.03.2006

mål 1:5000

sag 91014/5



LANDINSPEKTØRFIRMAET

Nellemann & Bjørnkjær

STRANDVEJEN 18 • 9100 AALBORG • TLF. 98 13 46 55 & 98 12 34 55 • FAX 98 11 56 26

Lokalplan nr. 40 - Sommerhusområde Vejlbj Klit syd

Planskitse

Thyborøn-Harboøre kommune

Ringkøbing amt

Bilag nr. 2

Fil: Udstkplan.dwg

LANDINSPEKTØR

tegn. KBS

dato 01.08.2006

suppl.

mål 1:4000

sag 91014/5