

INDGÅET

23 JAN. 2003

Indsland Km.

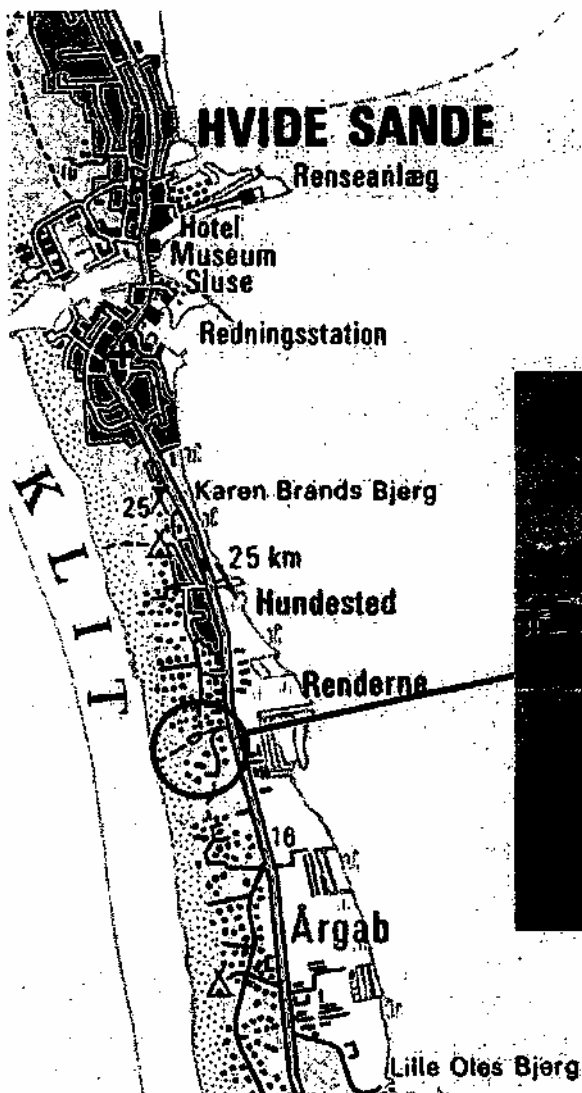
ORIGINAL 043032 01 0000.0054

21.01.2003 TA
1.400,00 K

✓

Lokalplan nr. 75

For et sommerhusområde ved Mettes Bjerg,
Årgab



Holmsland Kommune

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan	3
Lokalplanens redegørelse	
Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanområdet	5
Lokalplanens indhold	6
Lokalplanens forhold til anden planlægning	6
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	7
Lokalplanens retsvirkninger	7
Klagevejledning	8
Offentliggørelse af lokalplanen	
Lokalplanens bestemmelser	
§ 1 Lokalplanens formål	9
§ 2 Område og zonestatus	9
§ 3 Områdets anvendelse	9
§ 4 Udstykning	9
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	10
§ 6 Ledningsanlæg	10
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	10
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	11
§ 9 Ubebyggede arealer	11
§ 10 Grundejerforening	12
§ 11 Tilladelser eller dispensation fra andre myndigheder	12
§ 12 Lokalplanens retsvirkninger	12
Vedtagelsespåtegning	
Kortbilag:	
1. Matrikelkort med lokalplanområdets afgrænsning	
2. Udstykningsplan for lokalplanområdet med byggefelter	

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en plan for et mindre område i kommunen. Formålet 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 9/3-2002 og 8 uger frem. Indsigelser eller ændringsforslag skal være kommunen i hænde senest den 4/5-2002.

Lokalplanforslaget er offentligt tilgængeligt. Det er sendt til de parter, lokalplanforslaget direkte vedrører. Lokalplanforslaget kan desuden læses på biblioteket eller mod et mindre beløb afhentes på Holmsland kommunes administrationsbygning, Kirkevej 4, Hvide Sande.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre udstykning af et nyt sommerhusområde ved Årgab - i umiddelbar nærhed af "Mettes Bjerg". Lokalplanområdet omfatter i alt 15 sommerhusgrunde, hvoraf alle er ubebyggede. Gennemførelsen af lokalplanen vil kun i mindre grad forringe helhedsindtrykket af de landskabelige værdier i området, idet planområdet dels er beliggende umiddelbart i tilknytning til et eksisterende sommerhusområde og dels fortsat muliggør adgang til stranden via offentlig sti og parkeringsplads ved "Mettes Bjerg".

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 4.2 ha. beliggende umiddelbart øst for klitterne og afgrænses mod syd, øst og nord af eksisterende sommerhusbebyggelse.

Lokalplanområdet er beliggende i kystnærhedszone. Sommerhusbebyggelse indenfor lokalplanområdet påvirker ikke kysten visuelt på grund af det vestfor liggende klitlandskab.

Lokalplanområdets afgrænsning er vist på kortbilag nr. 1.



Billed 1: Lokalplanområdets tilgrænsende sommerbebyggelse



Billed 2: Lokalplanområdet er beliggende umiddelbart bag første klitrække



Billed 3: Lokalplanområdet afgrænses mod nord af eksisterende sommerhusbebyggelse



Billed 4: Lokalplanområdet set fra vest mod øst

Lokalplanens indhold

Hensigten med nærværende lokalplan er at fastlægge bestemmelser for lokalplanområdets udstykning og bebyggelse, i forhold hertil fastlægges bestemmelser for bl.a. grundstørrelse, placering og ydre fremtræden af ny bebyggelse samt trafikal adgang til området.

Bebyggelse af området vil medføre en ændring i forhold til det nuværende ubebyggede areal. Ved fastlæggelse af byggefeltet er der taget hensyn til, at indplacering af ny bebyggelse sker ud fra landskabelige hensyn, i forbindelse hermed er det bl.a. sikret, at ny bebyggelse på klittoppe undgås, og at vejgennembrud gennem klitterne så vidt muligt undgås, og i givet fald udføres så skånsomt som muligt.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplanlægning

Arealudlæggene i Regionplanen for Ringkøbing Amtskommune er ikke til hinder for udlæg af lokalplanområdet til sommerhusbebyggelse.

Kommune- og lokalplanlægning

I Kommuneplanen er lokalplanområdet omfattet af rammeområde 4.S.15, der er udlagt til "Sommerhusformål". Lokalplanen er således i overensstemmelse med kommuneplanen.

Trafikplanlægning

Trafikalt forsynes lokalplanområdet med kørende trafik fra landevej "Sønder Klitvej" (nr. 372) ad eksisterende vej og parkeringsareal ved "Mettes Bjerg".

Spildevand

Spildevandet føres overalt i området til nedsivning. Nedsivning skal opfylde bestemmelserne i Miljøministeriets bekendtgørelse. Bundfældningstanke v. nedsivningsanlæg er omfattet af kommunens obligatoriske tømningsordning.

Renovation

Affald bortskaffes i overensstemmelse med Holmsland kommunes affaldsregulativ under de til enhver tid gældende bestemmelser.

Vandforsyning

I henhold til Holmsland kommunes vandforsyningsplan forsynes lokalplanområdet med vand fra Holmsland Vandværk.

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el fra Ringkøbing Amts Højspændingsforsyning (RAH)

Lokalplanens midlertidige retsvirkning

Indtil lokalplanforslaget er endeligt godkendt af kommunalbestyrelsen, må ejendomme og de arealer, forslaget vedrører, ikke udnyttes på en sådan måde, at de kan komme i strid med den endelige lokalplan. Der gælder efter Planloven et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme og arealer kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser er udløbet, kan kommunalbestyrelsen give sin tilladelse til udnyttelse af en ejendom eller et areal i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplanforslaget offentliggøres den 9/3-2002. og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort. Dog senest indtil den 9/3-2003.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen i følge § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt 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 dispensere fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dette ikke sker i modstrid med principperne i planen. Mere omfattende afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Klagevejledning

Den endelige lokalplan kan for retlige spørgsmål indklages for Naturklagenævnet, d.v.s. hvis afgørelsen indeholder en fortolkning af planloven eller lokalplanproceduren. Man er klageberettiget, hvis man har retlig interesse i sagens udfald. Der kan derimod ikke klages over planens indhold. Klagefristen er 4 uger regnet fra den endelige lokalplans offentliggørelse. Klager over retlige spørgsmål skal rettes til: *Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K.*



Billed 5: Lokalplanområdet set syd - vest

Forslag til

Lokalplan nr. 75

for et sommerhusområde Mettes bjerg, Årgab

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af den 11 juni 2000) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanen er udarbejdet for at sikre:

at områdets anvendelse fastlægges til sommerhusbebyggelse
at indpasse ny sommerhusbebyggelse i forhold til et eksisterende
sommerhusområde
at fastlægge bygningsregulerende bestemmelser, herunder bestemmelser for
bygningers størrelse
at sikre en hensigtsmæssig pleje af naturen i området.

§ 2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanens område afgrænses som illustreret på kortbilag nr. 1 og omfatter en del af matrikelnr. 73a Strandgårde, Holmsland Klit.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i sommerhusområde

§ 3. Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til sommerhusbebyggelse. Det vil sige bebyggelse, der kun bebos i perioder, som angivet i Planlovens § 40

§ 4. Udstykning

4.1 Udstykning skal foretages i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 illustrerede retningsgivende udstykningsplan og kan kun gennemføres med Kommunalbestyrelsens godkendelse.

- 4.2 Der kan ikke udstykkes grunde med et areal på mindre end 1200 m².

§ 5. Vej-, sti- og parkeringsanlæg

- 5.1 Lokalplanområdet forsynes trafikalt via landevej "Sønder Klitvej" og eksisterende vej ved "Mettes Bjerg". Der udlægges areal til vej- og stianlæg som illustreret på kortbilag nr. 2.
- 5.2 Adgangsvejene til de enkelte grunde udlægges i en bredde af 6,00 meter. Stierne udlægges med en bredde på 3,00 meter. Udlæg af areal til veje og stier skal ske i forbindelse med fremtidige udstykninger. Veje og stier skal være anlagt, før eller samtidigt med påbegyndelse af ny bebyggelse. Anlæg af veje og stier skal ske under størst mulig hensyn til klitskråningerne.
- 5.3 Hvor eksisterende veje ikke følger udlagte veje på matrikelkortet, skal der ved udstykning tages udgangspunkt i de faktiske forhold, og vejudlægget skal tilrettes i overensstemmelse hermed.
- 5.4 Adgangsvejene skal anlægges med mindst 15 cm stabilt gruslag i en bredde på 4,00 meter. Stierne skal etableres med minimum 10 cm stabilt grus i en bredde på 1,00 meter. Veje og stier skal etableres inden der kan meddeles byggetilladelse i området.
- 5.5 Parkering på private veje og stier må ikke finde sted, med mindre de er særligt indrettede hertil.
- 5.6 Alle veje og stier skal til enhver tid fremtræde i ordentlig stand. Såfremt vedligeholdelsen ikke varetages af kommunen mod bidrag fra grundejerne forestås den af grundejerforeningen. Udgifterne til vedligeholdelse af veje og stier deles ligeligt mellem alle parceller.

§ 6. Ledningsanlæg

- 6.1 El- og telefonledninger må alene udføres som jordkabler. Der skal gives plads til nødvendige transformerstationer til områdets el-forsyning.
- 6.2 Såfremt det af tekniske grunde viser sig hensigtsmæssig at etablere de fornødne ledninger til dræn, vand, el, telefon m.v. over parcellerne, er den enkelte grundejer forpligtet til at tåle dette. Ledningerne skal så vidt muligt lægges langs nuværende og fremtidige veje og i øvrigt sådan, at normal bebyggelse ikke hindres.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 På hver grund må kun opføres en enkel bebyggelse med et maksimalt etageareal på 120m², foruden sædvanligt tilhørende udhus og garage.

- 7.2 Bebyggelse må kun opføres med én etage uden tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 5 meter og højden af facaden må ikke overstige 2,50 meter målt fra terræn til den linie hvor ydervæggen og spærrenes underside mødes, bortset fra gavltrekanter.
- 7.3 Tagets vinkel med det vandrette plan må højst være 45 grader for stråttækte huse og 20 grader for hårdttækte huse.
- 7.4 Al bebyggelse skal holdes mindst 5 meter fra skel mod nabo. For bygninger med tag af strå eller andet let antændeligt materiale er afstandskravet til naboskel 10 meter.
- 7.5 Bebyggelse skal placeres indenfor de på kortbilag nr. 2 udlagte byggefelter. Placering af ny bebyggelse på den enkelte grund - herunder gulvhøjden - skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af bygningsmyndigheden.
- 7.6 Kystdirektoratet anbefaler, at der for nybyggeri i området fastsættes en laveste sokkelkote på 3,2m over Dansk Normal Nul (DNN). Vandstanden vil nå eller overskride denne kote i gennemsnit en gang pr. 50år. Dermed vil en af forudsætningerne for at kunne få erstattet oversvømmelsesskader i henhold til "Lov om stormflod og stormfald" være opfyldt.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Kommunalbestyrelsen kan gøre byggetilladelsen afhængig af, at ny bebyggelse får en sådan ydre udformning og fremtræden, at der i sammenhæng med den øvrige bebyggelse i området opnås en god helhedsvirkning.
- 8.2 Udvendige vægge skal udføres i tegl eller træ. Såfremt der anvendes tegl, skal det være i rødlige eller brunlige farver. Ydervægge af træ og pudsede vægge skal fremtræde i farver, der er dannet af hvidt, sort eller jordfarver. Som tagdækning må kun anvendes strå, tegl, cementtagsten, eternit eller tagpap (evt. med grus, græstørv el.lign.) Tegl, cementtagsten, eternit og tagpap må kun anvendes i mørke farver. Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
- 8.3 Grundenes udnyttelse og bebyggelse, herunder vej- og stianlæg, skal ske under hensyntagen til stedets natur og vegetation, i forbindelse med ny bebyggelse, til- og ombygning, skal der omgående foretages retablering af omkringliggende terræn. Udgravning som følge af kommunale anvisninger omkring højdeplacering skal foretages under hensyntagen til stedets natur og vegetation.
- 8.4 Grundene skal renholdes. Beplantning på klitterne skal holdes vedlige, således at bl.a. sandflugt og brandfare minimeres. 8.4 For området som helhed gælder, at ingen form for skiltning og reklamering må finde sted. Undtaget herfra er almindelig navne- og nummerskiltning. Bestemmelsen om skiltning gælder også for skiltning om færdsel. Kommunalbestyrelsen kan give tilladelse til anden form for skiltning med det formål at anvise adgangsveje mellem sommerhusområdet og havet.

§ 9. Ubebyggede arealer

- 9.1 Der må ikke foretages indhegning af parcellerne. Beplantning, opsætning af

raftehegn og lignende må kun foretages som læhegn i umiddelbar forbindelse med bebyggelse.

- 9.2 Grundens skel må markeres med bruntfarvede træpæle, max. 30 cm over terræn, og anbragt med en indbyrdes afstand på mindst 5 meter.
- 9.3 Jordvolde må kun etableres i begrænset omfang, og kun som lægivende og afskærmende volde i tilslutning til bebyggelse. Til jordvolde må kun anvendes materialer og planter, som er naturlige for klitarealer. Der må ikke anvendes muld andetsteds fra, som medfører en vegetation, der er fremmed for klitterne. Jordvolde må kun etableres med en højde på 1.20 meter og afstanden fra foden og ind til bebyggelsen/terrassen må ikke overstige 2.50 meter. Foden af en jordvold skal placeres 1.50 meter fra vejskel. Jordvolde skal i hvert tilfælde godkendes af Holmsland Kommune

§10. Grundejerforening

- 10.1 Ejere og medejere af grunde inden for lokalplanområdet er pligtige til at være medlem af Grundejerforeningen Årgab af 1976.

§11. Tilladelser eller dispensation fra andre myndigheder

- 11.1 Lokalplanområdet er i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 3 registreret som hede. Enhver ændring i arealanvendelse indenfor lokalplanområdet til landbrugsformål kræver derfor dispensation fra Ringkjøbing Amt. jf. Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 572 af 25 juni 1992 § 1.

§ 12. Lokalplanens retsvirkninger

- 12.1 Efter Kommunalbestyrelsen 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.
- 12.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.
- 12.3 Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen i henhold til planloven.
- 12.4 I henhold til planloven kan der foretages ekspropriation af privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

- 12.5 Holmsland 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 tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- 12.6 Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer, bruger m.fl., medmindre kommunen skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning.
- 12.7 Såfremt et forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

Vedtagelsespåtegning

Vedtaget af Holmsland kommunalbestyrelse som lokalplanforslag den 28/2-2002.

På kommunalbestyrelses vegne



Borgmester Iver Enevoldsen
borgmester

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

Holmsland Kommunalbestyrelse den 27/6-2002 På

kommunal bestyrelsens vegne:



Iver Enevoldsen
borgmester

Nærværende lokalplan begæres tinglyst på del af matr.nr. 73a Strandgårde
Holmsland Klit.

Området er beliggende i sommerhusområde.

Påtaleretten tilkommer Holmsland Kommunes kommunalbestyrelse.

Hvide Sande, den 15. januar 2003

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Iver Enevoldsen', with a long, sweeping horizontal stroke extending to the right.

Iver Enevoldsen
borgmester

*** * ***

Side: 16

* * *

* * ***

* * * Retten i Ringkøbing

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

P 253

Påtegning på byrde

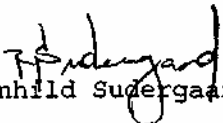
Vedrørende matr.nr. 73 A m.fl., Strandgårde, Holmsland Klit

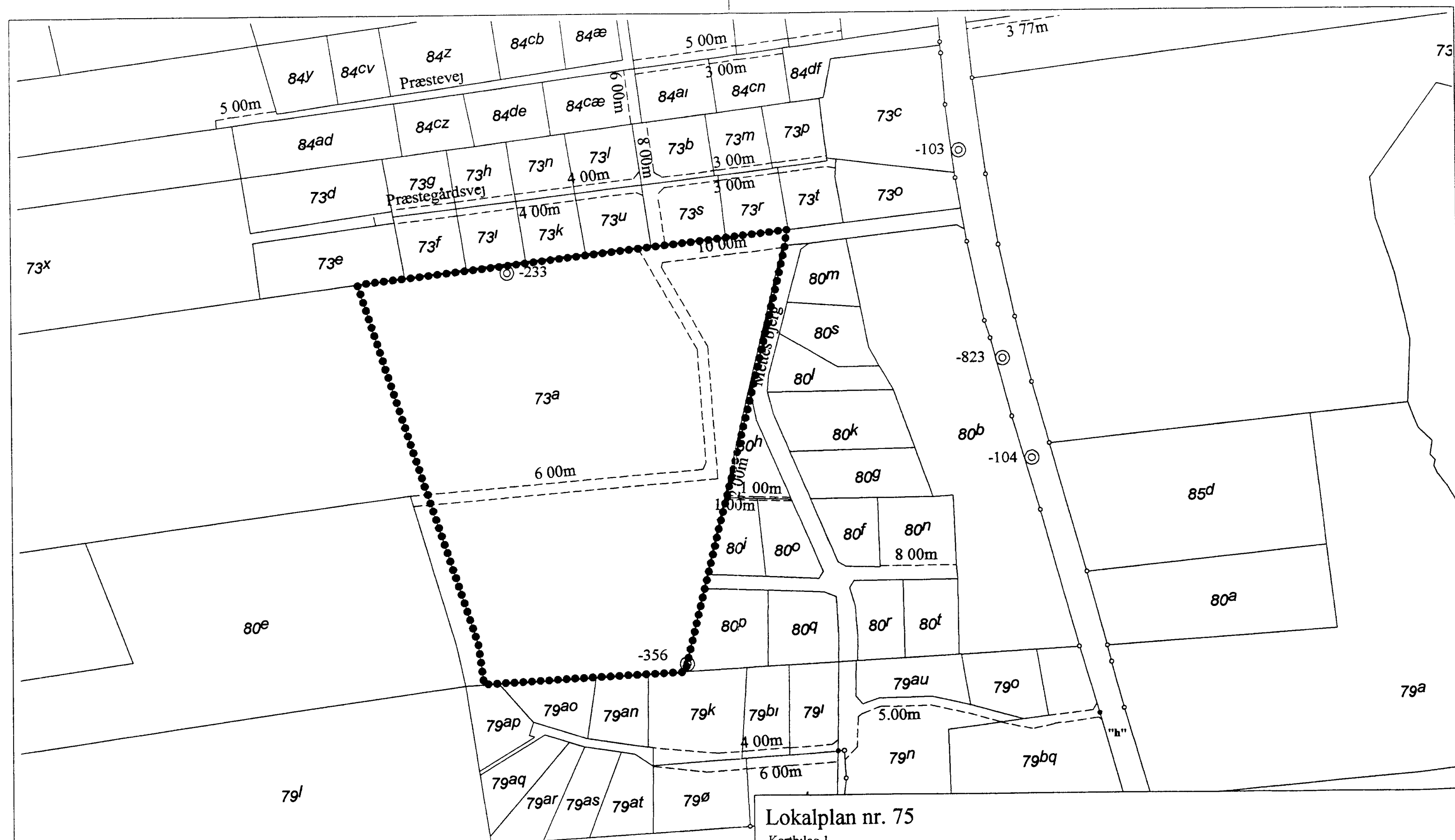
Ejendomsejer: Holmslands Klit Sognekald

Lyst første gang den: 21.01.2003 under nr. 1355

Senest ændret den : 21.01.2003 under nr. 1355

Retten i Ringkøbing den 21.01.2003


Ragnhild Supergaard



Lokalplan nr. 75

Kortbilag 1

Matrikelkort med lokalplanområdets afgrænsning

Målforshold 1:2000	Kortbilag nr. 1
Lokalplan nr. 75	Int
Dato Januar 2003	

Holmsland Kommune

