

***Lokalplan nr. 89
for en sommerhusejendom
i Nr. Lyngvig***

ORIGINAL 129693 01 0000.0054

24.11.2005 TA
1.400,00 KV



INDHOLD

LOKALPLANENS REDEGØRELSE	1
Lokalplanens baggrund.....	1
Lokalplanområdet.....	3
Lokalplanens formål og indhold.....	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning	6
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	8
§1. Formål.....	8
§2. Område- og zonestatus	8
§3. Områdets anvendelse.....	8
§4. Udstykninger	8
§5. Vej- og stiforhold	8
§6. Tekniske anlæg.....	9
§7. Bebyggelsens omfang og placering.....	9
§8. Bebyggelsens ydre fremtræden	9
§9. Ubebyggede arealer	10
§10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	11
§11. Grundejerforening	11
Retsvirkninger	12
Vedtagelsespåtegning	13
Kortbilag nr. 1: Matrikelkort	14
Kortbilag nr. 2: Administrationskort	15
Kortbilag nr. 3: Illustrationsplan	16

Lokalplanen er udarbejdet af Holmsland Kommune, Teknisk Forvaltning i samarbejde med NIRAS Konsulenterne A/S

Lokalplan nr. 89 for en sommerhusejendom i Nr. Lyngvig

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Indledning

Holmsland Kommune fremlægger hermed en lokalplan for en ejendom i et sommerhusområde i Nr. Lyngvig.

Formålet med lokalplanen er at åbne mulighed for at bebygge en matrikel i den sydlige del af det eksisterende sommerhusområde ved Anker Eskildsens Vej.

Lokalplanens baggrund

Holmsland Kommune har tidligere udarbejdet lokalplan nr. 86 for et sommerhusområde syd for det eksisterende område. Lokalplanen inkluderede den matrikel, der er omfattet af denne lokalplan, men uden at der blev fastlagt et byggefelt. Ejendommen ligger i sommerhusområde og bebyggelse er mulig, hvis der kan opnås et nettoareal på 1.200 m².

På dette grundlag har ejeren af matriklen rettet henvendelse om at bebygge arealet.



Området set fra syd

**LOKALPLAN NR. 89
FOR ET SOMMERHUSOMRÅDE I NR. LYNKVIG
REDEGØRELSE**

En bebyggelsesmulighed på matriklen vurderedes dog at være en væsentlig ændring af den tidligere lokalplan, hvorfor der er udarbejdet en ny lokalplan for den aktuelle matrikel.

LOKALPLAN NR. 89
FOR EN SOMMERHUSEJENDOM I NR. LYNKVIG
REDEGØRELSE

Lokalplanområdet

Lokalplanen omfatter en del af matr. nr. 195bl af Søgård Hgd., Holmsland Klit. Området ligger øst for Holmsland Klitvej i den sydlige ende af Anker Eskildsensvej. Landskabet i og omkring området består af flad lynghede, og der er god udsigt over Ringkøbing Fjord.

Området omkring Anker Eskildsens Vej er et eksisterende sommerhusområde med butikker ved indkørslen til området.

Området er udlagt som sommerhusområde.



Kort med lokalplanområdet indtegnet

Lokalplanens formål og indhold

Formålet med lokalplanen er at fastlægge bestemmelser for den fremtidige bebyggelse. Planen giver mulighed for, at bebygge matriklen med et sommerhus.

Vejadgange og stiforbindelser

Lokalplanområdet får vejadgang fra Anker Eskildsens Vej. Langs den vestlige kant af området er en forlængelse af vejen udlagt med en tidligere lokalplan.



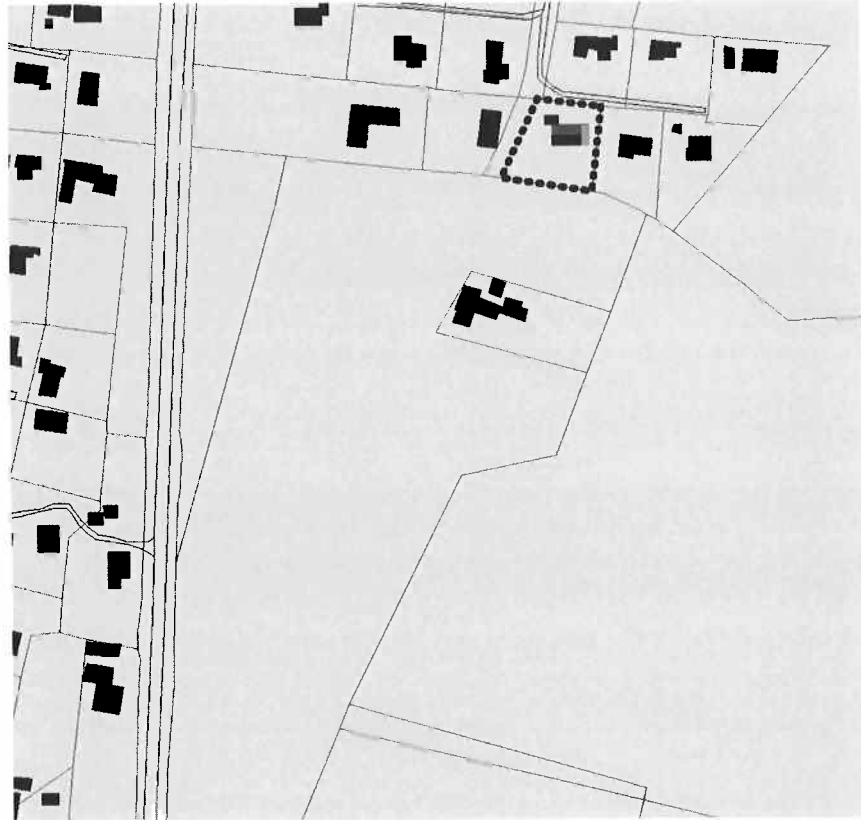
Bolig syd for området

Bebyggelsen

Området kan bebygges med et sommerhus, der placeres i øst-vestlig retning. For at sikre, at landskabet får tilstrækkelig "plads" og at der er luft mellem husene, fastsætter lokalplanen en grundstørrelse på min. 1.200 m². For at undgå indkigsgener og samtidig sikre udsigten fra det enkelte sommerhus udlægger lokalplanen byggefeltet, hvor bebyggelse, terrasser, garager og redskabsrum mv. skal placeres.

For at skabe helhed og sammenhæng med det øvrige udlagte sommerhusområde stilles der krav om, at sommerhuset udformes med saddeltag med en hældningsgrad på 20-30 grader. Taget skal beklædes med et mørkt materiale som fx tagpap. Facaderne skal beklædes med naturmaterialer som træ og (natur)sten og/eller mere forarbejdede materialer som eternit, stål og forskellige træfiberplader, der er bearbejdet, så de matcher omgivelserne.

LOKALPLAN NR. 89
FOR EN SOMMERHUSEJENDOM I NR. LYNGBY
REDEGØRELSE



Illustrationsplan

For at sikre sammenhængen i området og bevare områdets karakter af "naturlig strandeng", må der ikke hegnes i skel. Afskærmning af private udearealer kan etableres ved mindre terrænreguleringer (max. 120cm) og plantning af naturligt forekommende arter som hjelme, andre græsser og fyr. Endvidere skal terrasser anlægges som en integreret del af huset, og belægningstyper og afskærmning skal harmonere med den omgivende natur. Områdets karakter af "naturlig strandeng" skal bevares.

Vest for byggefeltet giver lokalplanen mulighed for at etablere nedsivningsanlæg i form af en mile til ejendommen.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2000 for Holmsland Kommune

Området er i Kommuneplan 2000 for Holmsland Kommune udlagt til sommerhusformål. Med denne lokalplan realiseres kommuneplanens intention.

Området er i kommuneplanen benævnt 4.S.17. Rammerne for området giver mulighed for grundstørrelser på 1.200 m² og bebyggelse i 1 etage i op til 5 meters højde. Det enkelte hus må max være 120 m². Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Zoneforhold

Området er udlagt som sommerhusområde. Zoneforholdene ændres ikke.

Vejstøj

Ifølge retningslinierne i Regionplan 2001 for Ringkjøbing Amt skal der omkring større veje angives en støjzone svarende til 55 dB(A). Lokalplanområdet er beliggende så langt væk fra Holmsland Klitvej at støjkravene ikke influerer området.

Kirkebyggelinie

Lokalplanområdet er omfattet af kirkebyggelinien's aftaleområde 2 for Lyngvig Kirke. I disse områder skal det tilstræbes at undgå en bebyggelse, der overstiger en bygningshøjde på 8,5 meter. I denne lokalplan bestemmes det, at bebyggelsen ikke må overstige 5 meter, hvorfor kirkebyggelinien er respekteret.

Kystnærhedszonen

Hele lokalplanområdet ligger i kystnærhedszonen. Ifølge planlovens § 16, stk. 3 skal der i redegørelsen til lokalplanforslag i kystnærhedszonen oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne:

Lokalplanen giver kun mulighed for at placere et enkelt sommerhus i sammenhæng med den øvrige bebyggelse. Den nye bebyggelse ligger i forlængelse af det eksisterende sommerhusområde og støder umiddelbart op til et nyplanlagt område for sommerhuse. Bebyggelsen på lokalplanområdet er således en naturlig del af den allerede planlagte og eksisterende bebyggelse i området. Der-

LOKALPLAN NR. 89
FOR EN SOMMERHUSEJENDOM I NR. LYNKVIG
REDEGØRELSE

for vurderes det, at en realisering af lokalplanen ikke vil påvirke omgivelserne i negativ retning, men tværtimod vil medvirke til at skabe en bedre balance mellem det eksisterende og det nye sommerhusområde.

Forsyning

Området elforsynes fra Ringkøbing Amt Højspænding (RAH).

Området vandforsynes fra Holmsland Kommunale Vandforsyning.

Afledning af spildevand skal ske som individuel nedsivning efter forudgående godkendelse.

LOKALPLAN NR. 89
FOR ET SOMMERHUSOMRÅDE I NR. LYNGBVIG
BESTEMMELSER

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 89 for en matrikel i Nr. Lyngvig

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

§1. Formål

1.1 Formålet med lokalplanen er:

- at give mulighed for at bebygge en matrikel i sommerhusområdet og
- at fremme sammenhængen mellem det eksisterende og planlagte sommerhusområde

§2. Område- og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og begæres tinglyst på del af matr. nr. 195bl af Søgård Hgd., Holmsland Klit.
- 2.2 Lokalplanområdet er udlagt som sommerhusområde. Zoneforholdene ændres ikke.

§3. Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til sommerhusformål.

§4. Udstykninger

- 4.1 Grunde skal udstykkes i en størrelse på mindst 1.200 m².

§5. Vej- og stiforhold

- 5.1 Ejendommen i området skal have vejadgang fra Anker Eskildsens Vej og dennes forlængelse.

LOKALPLAN NR. 89
FOR ET SOMMERHUSOMRÅDE I NR. LYNKVIG
BESTEMMELSER

§6. Tekniske anlæg

- 6.1 Ledningsanlæg skal udføres som jordledninger og disse anlæg må kun udføres med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 6.2 Paraboler og lignende tekniske anlæg skal så vidt muligt placeres usynligt fra vej.

§7. Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 De enkelte sommerhuse må ikke opføres med et etageareal større end 120 m².
- 7.2 Ny bebyggelse i lokalplanområdet kan gives en totalhøjde på op til 5 m. Facadehøjden må ikke overstige 2,5 m målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.3 Ny bebyggelse må kun opføres i 1 etage uden udnyttet tagetage.
- 7.4 Ny bebyggelse må kun opføres inden for byggefeltet, der er vist på kortbilag nr. 2.
- 7.5 Ny sommerhusbebyggelse skal opføres med en gavl, der er orienteret mod øst i overensstemmelse med den retningsgivende bebyggelsesplan, som vist på kortbilag nr. 3.
- 7.6 Terrasser må kun anlægges som en del af bygningskroppen i princippet som vist på kortbilag nr. 3.
- 7.7 Garager og små udhuse må kun opføres i det byggefelt, der er angivet på kortbilag nr. 2.

§8. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Ny bebyggelse må kun udformes som længehuse med symmetriske saddeltage med 20-30 graders hældning. Tage må ikke udføres med valm.
- 8.2 Facader må kun beklædes med naturmaterialer som træ og (natur)sten og/eller mere forarbejdede materialer, som eternit, stål og forskellige træfiberplader, der er bearbejdet, så de matcher omgivelserne.
- 8.3 Tage skal beklædes med et mørkt og ikke-reflekterende materiale som tagpap.

LOKALPLAN NR. 89
FOR ET SOMMERHUSOMRÅDE I NR. LYNGBLIG
BESTEMMELSER

- 8.4 Sekundære bygninger som garager og redskabsskure må kun opføres i lette materialer.
- 8.5 Alle malede bygningsoverflader skal gives en farve inden for jordfarveskalaen, der matcher den omgivende natur. Der henvises til Holmsland Kommunes idekatalog, " Bedre sommerhusområder – et idekatalog". Heri findes retningslinier for hvilke farver kommunen kan forventes at tillade på bygningsoverflader.
- 8.6 Ny bebyggelse skal udføres med udformning, proportioner, farver og materialer, der harmonerer med landskabet.
- 8.7 Ny bebyggelse skal etableres med et gulvniveau, der ikke ligger lavere end kote 1,05 m/DVR90.

§9. Ubebyggede arealer

- 9.1 Ubebyggede arealer skal bevares med deres karakter af naturlig lyngheide.
- 9.2 Jordvolde må kun anlægges i tilslutning til beboelse, og anlæggelsen må kun ske med det formål at være lægivende og/eller afskærmende. De skal udformes som en naturlig del af landskabet.

Afstanden fra foden af volden og ind til bygningen eller terrassen må ikke overstige 2,50 m. Foden af volden skal ligeledes holdes min. 1,50 m fra vejskel. Højden af volden må ikke overstige 1.20 m. Vegetationen på voldene skal være naturlig for området, eksempelvis hjelme, andre græsser eller fyr.
- 9.3 Der må dog anlægges et nedsivningsanlæg i form af en mile 5 m vest for den enkelte bebyggelse.
- 9.4 Større terrænreguleringer må kun ske efter kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 9.5 Matrikelskellet må ikke markeres med indhegning eller beplantning.
- 9.6 Beplantning må kun i begrænset omfang etableres på den enkelte grund, og da kun som lægivende og/eller afskærmende i forbindelse med bebyggelsen. Beplantning skal ske med stedstypiske arter som for eksempel hjelme, andre græsser eller fyr.

LOKALPLAN NR. 89
FOR ET SOMMERHUSOMRÅDE I NR. LYNKVIG
BESTEMMELSER

§10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 10.1 Før ny bebyggelse tages i brug skal bebyggelsen være tilsluttet offentlig vandforsyning.

§11. Grundejerforening

- 11.1 Ejere af grunde, der udstykkes og bebygges inden for lokalplanens område har medlemspligt i Nr. Lyngvig Grundejerforening.

LOKALPLAN NR. 89
FOR ET SOMMERHUSOMRÅDE I NR. LYNGBVIG
BESTEMMELSER

Retsvirkninger

Når lokalplanen er endelig vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge § 18 i 'Lov om Planlægning' kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens 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 m.v., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre lempelser af lokalplanens bestemmelser, under forudsætning af at dette ikke ændrer den karakter, der søges skabt med planen. Mere væsentlige afvigelser fra planen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Kommunalbestyrelsen kan foretage ekspropriation af privat ejendom og rettigheder over ejendom, hvis det er af væsentlig betydning for at virkeliggøre lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

LOKALPLAN NR. 89
FOR ET SOMMERHUSOMRÅDE I NR. LYNKVIG
BESTEMMELSER

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan nr. 89 er endelig vedtaget

Holmsland Kommunalbestyrelse

Den 22.09.2005

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

Iver Enevoldsen
Borgmester

Lokalplan nr. 89 begæres tinglyst på matr.nr. 195bl Søgård Hovedgård,
Holmsland Klit.

Lokalplanområdet er udlagt som sommerhusområde. Zoneforholdene ændres
ikke.

Påtaleretten tilkommer Holmslands Kommunalbestyrelse.

Holmsland Kommune, den

p.k.v.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Iver Enevoldsen', is written over the printed name and title.

Iver Enevoldsen
borgmester

Kortbilag nr. 1: Matrikelkort



..... Lokalplanafgrænsning

Holmsland Kommune
Lokalplan nr. 89
Matrikelkort
Kortbilag nr. 1
Mål 1:2.000

LOKALPLAN NR. 89 FOR ET SOMMERHUSOMRÅDE I NR. LYNKVIG
KORTBILAG

Kortbilag nr. 2: Administrationskort



..... Lokalplanaafgrænsning
■ Byggefelt

Holmsland Kommune
Lokalplan nr. 89
Administrationskort
Kortbilag nr. 2
Mål 1:2.000

Kortbilag nr. 3: Illustrationsplan



..... Lokalplanaafgrænsning

Holmsland Kommune
Lokalplan nr. 89
Illustrationsplan
Kortbilag nr. 3
Mål 1:2.000

*** * ***

Side: 21

* * *

* * ***

* * * Retten i Ringkøbing

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

C 431

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 195 B m.fl., Søgård Hgd., Holmsland Klit

Ejendomsejer: Hanne Røndbjerg Køster

Lyst første gang den: 24.11.2005 under nr. 26625

Senest ændret den : 24.11.2005 under nr. 26625

Retten i Ringkøbing den 25.11.2005



Helle Buur Sahlholdt