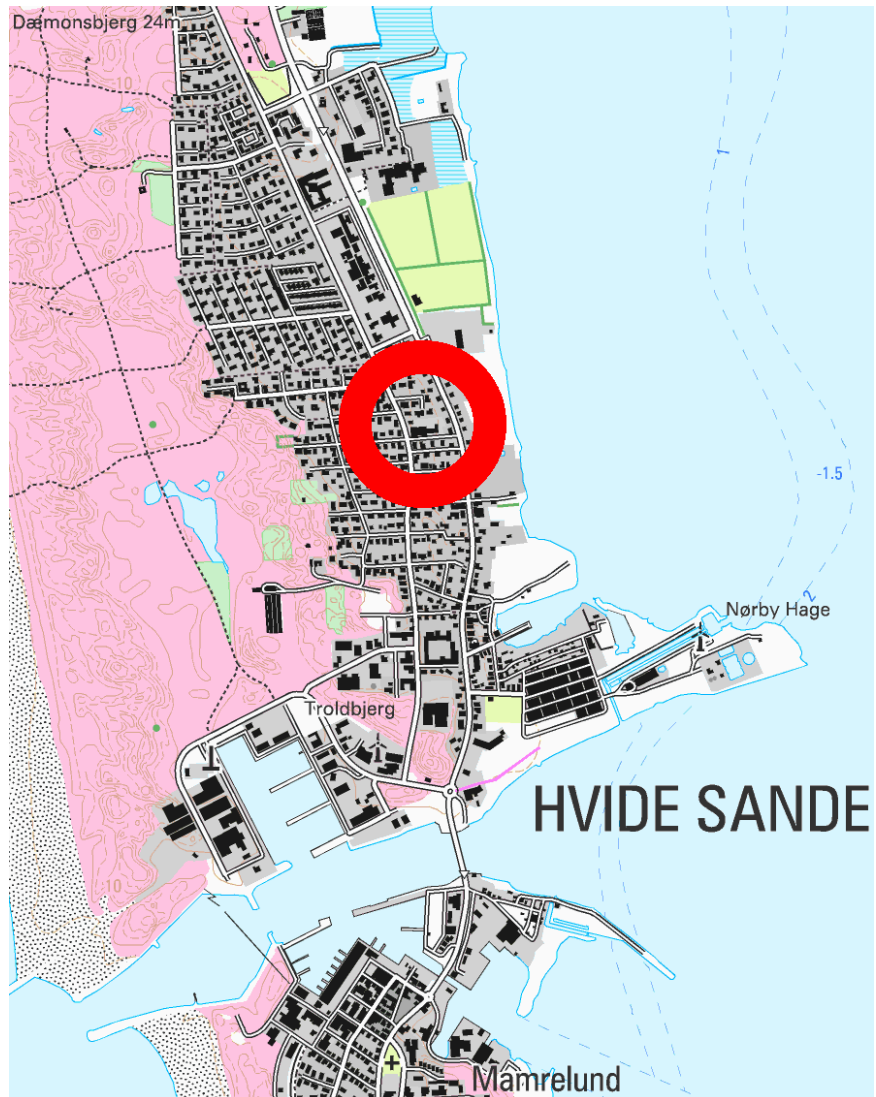


Lokalplan nr. 94 for en ny boligbebyggelse i Hvide Sande



Tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2000.

LOKALPLAN NR. 94 FOR NY BOLIGBEBYGGELSE I HVIDE SANDE

LOKALPLAN NR. 94 FOR NY BOLIGBEBYGGELSE I HVIDE SANDE

INDHOLD

LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	1
Lokalplanens baggrund	1
Offentlig fremlæggelse.....	1
Lokalplanområdet.....	1
Planens formål og indhold.....	2
Lokalplanens forhold til anden planlægning	3
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	4
LOKALPLANENS BESTEMMELSER.....	5
§1. Formål	5
§2. Område- og zonestatus	5
§3. Områdets anvendelse og udstykning.....	5
§4. Vej- og stiforhold	6
§5. Bebyggelsens omfang og placering.....	6
§6. Bebyggelsens ydre fremtræden	7
§7. Ubebyggede arealer	7
§8. Kloakering.....	7
§9. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	8
Retsvirkninger	8
Vedtagelsespåtegning.....	9
 Kommuneplan tillæg 12 til Kommuneplan 2000 for Holmsland Kommune	 10
Vedtagelsespåtegning.....	12
 Kortbilag nr. 1: Matrikelkort Kortbilag nr. 2: Administrationskort	

Lokalplanen er udarbejdet af Holmsland Kommune, Teknisk Forvaltning i samarbejde med Geopartner, Landinspektørgården A/S

Lokalplan nr. 94 for en ny boligbebyggelse i Hvide Sande

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Indledning

Holmsland Kommune fremlægger hermed en lokalplan for en ny boligbebyggelse mellem Parallelvej og Nørregade i Hvide Sande.

Formålet med lokalplanlægningen er, at fastlægge rammerne for udbygningen af et nyt boligområde til helårsbeboelse i Hvide Sande.

Der ønskes en boligbebyggelse i ét plan med gode adgangsforhold og lidt have omkring hver bolig.

Lokalplanområdet har zonestatus som byzone.

Lokalplanens baggrund

En privat bygherre har rettet henvendelse til Holmsland Kommune for at få udarbejdet en lokalplan, der giver mulighed for at nedrive den eksisterende erhvervs- og boligbebyggelse på Parallelvej 38 og 40 og anvende området til boligformål.

Kommunalbestyrelsen har vurderet, at bygherrens ønske er i overensstemmelse med kommunens ønsker til udviklingen af Hvide Sande.

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget er fremlagt i 8 uger fra den 19.08.2006 til den 14.10.2006.

I denne periode kan borgere, foreninger m.v. vurdere lokalplanforslaget med henblik på, at komme med indsigelser og ændringsforslag.

Efter udløbet af denne frist vil kommunalbestyrelsen tage stilling til forslaget.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i Hvide Sande ca. 1 km nord for havnen, mellem Parallelvej og Nørregade.

Området er på ca. 5400 m².

LOKALPLAN NR. 94 FOR NY BOLIGBEBYGGELSE I HVIDE SANDE

I området ligger der en sammenhængende bebyggelse på ca. 1200 m², der anvendes dels til erhverv dels til beboelse. Denne bebyggelse er opført i flere omgange i perioden fra 1935 til 1964.

Desuden ligger der et mindre fritliggende enfamiliehus fra 1950-erne. Al eksisterende bebyggelse på grunden agtes fjernet.

Da der tidligere har været anvendt lak i produktionen på ejendommen, er den største del af området registreret som mulig forurenset (V1-forurenset).

Før opførelse af ny bebyggelse på grunden skal eventuel forurenset jord udskiftes.

Området er omgivet af parcelhuse.

Planens formål og indhold

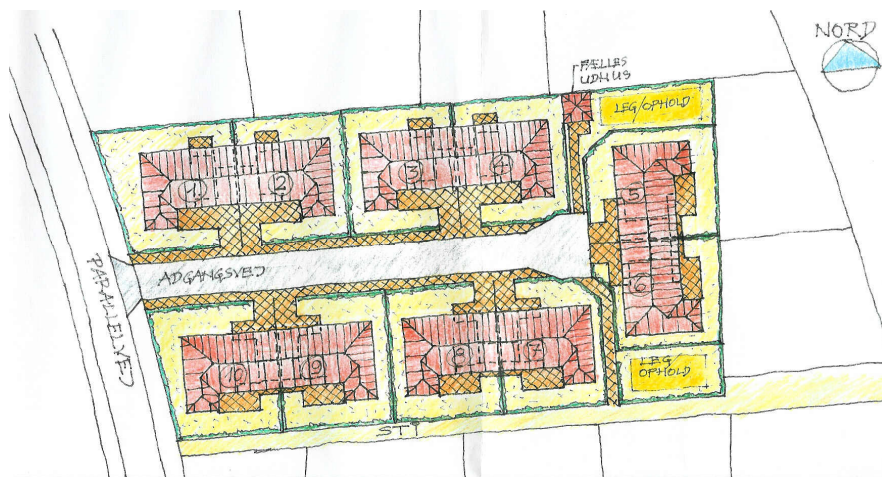
Formålet med denne lokalplan er, at gøre det muligt at udskifte udtjent erhvervsbebyggelse i et boligområde med nye boliger.

Anvendelse og bebyggelse

Med denne lokalplan skabes der mulighed for at etablere nye boliger i ét plan.

Der er udarbejdet et projekt for 5 dobbelthuse, med i alt 10 boliger.

Dette projekt viser en mulig udnyttelse af området, men projektet er ikke bindende.



Illustrationsplan med mulig ny bebyggelse i lokalplanområdet.

Vejadgange og stiforbindelser

Den nye bebyggelse skal have vejadgang fra Parallelvej.

Lokalplanen udlægger areal til ny vej med tilkørsel fra Parallelvej og en stiforbindelse til Nørregade.

Langs områdets sydskel benytter nogle af ejendommene syd for lejlighedsvis den eksisterende vej langs skellet til kørsel i forbindelse med levering af materialer, afhentning af affald og lignende. For at bevare denne mulighed for lejlighedsvis kørsel, udlægges en offentlig sti langs områdets sydskel. På stien er der mulighed for lejlighedsvis kørsel til de tilgrænsende ejendomme.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplanen for Ringkjøbing Amt

Hvide Sande er udpeget til Kommunecenter i Regionplanen. Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanens mål og retningslinier for byudvikling.

Kommuneplan 2000 for Holmsland Kommune

I kommuneplanen er Hvide Sande udpeget som kommuncetret, der fortsat skal "... udbygges og styrkes som det naturlige center for erhverv, boliger, institutioner, administration og turisme."

Lokalplanområdets anvendelse til helårsboliger er i overensstemmelse med denne overordnede målsætning i kommuneplanen.

Ifølge kommuneplan 2000 for Holmsland Kommune er lokalplanområdet beliggende i rammeområder 2.E.14.

Rammebestemmelserne heri er ikke beregnet for boligbebyggelse og der udarbejdes derfor samtidig med lokalplanen et "Tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2000". I dette tillæg udlægges lokalplanområdet som et nyt rammeområde for boligbebyggelse (2.B.21).

De øvrige arealer i rammeområde 2.E.14 forbliver i dette rammeområde med uændrede bestemmelser.

Zoneforhold

Hele lokalplanområdet ligger i byzone.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger i kystnærhedszonen. Ifølge planlovens § 16, stk. 4 skal der i redegørelsen til lokalplanforslag i kystnærhedszonen oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne.

Lokalplanområdet er omgivet af eksisterende boligbebyggelse og kan ikke ses fra kysten.

Miljøvurdering

Jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5.5.2004) skal der foretages en miljøvurdering af planer og programmer, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Resultatet af screeningen med hensyn til om planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet viser, at lokalplanen ikke vurderes at få væsentlig indvirkning på miljøet i forhold til 0-alternativet. Derfor er der ikke udarbejdet en miljøvurdering for lokalplanen.

Vejadgang

Vejadgangen til området skal ske fra Parallevej i én samlet overkørsel.

Der etableres en stiadgang til den eksisterende udkørsel til Nørregade mellem Nørregade 63 og 65.

Varmeforsyning

Området varmforsynes fra Hvide Sande Fjernvarme a.m.b.a..

Vandforsyning

Området drikkevandsforsynes fra Holmsland Vandværk.

Elforsyning

Området elforsynes fra Ringkøbing Amt Højspænding (RAH).

Spildevand

Spildevandsafløb inden for lokalplanområdet tilsluttes eksisterende spildevandsledning og dermed kommunens rensningsanlæg.

Regnvand skal nedsives på området f.eks. ved sivebrønd eller faskine.

Jordforurening

Da en del af lokalplanområdet er omfattet af kortlægning på vidensniveau 1 skal bestemmelserne i ”lov om forurennet jord” iagttages. Bl.a. §8, stk. 2:

.... hvis det kortlagte areal anvendes til formål som bolig, børneinstitution eller offentlig legeplads, rekreativt område eller institution, skal ejer eller bruger ansøge amtsrådet om tilladelse før påbegyndelse af et bygge- og anlægsarbejde på arealet.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Inden forslaget er endelig vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter Lov om Planlægning § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan dog fortsætte som hidtil.

Når indsigelsesfristen er udløbet, kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til at ejendomme bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 19.08.2006, hvor lokalplanforslaget er offentliggjort og indtil det er endelig vedtaget, dog højst i 1 år efter offentliggørelsen af forslaget.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 94 for en ny boligbebyggelse i Hvide Sande

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

§1. Formål

1.1 Formålet med lokalplanen er at:

- skabe mulighed for fjernelse af den eksisterende bebyggelse på grunden
- fastlægge områdets anvendelse til helårsboliger
- fastlægge bestemmelser for bebyggelsens omfang
- fastlægge visse bebyggelsesregulerende bestemmelser

§2. Område- og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet er beliggende mellem Parallelsvej og Nørregade og afgrænses som vist på kortbilag nr. 1. Planen omfatter og tinglyses på følgende matrikler: Hele matr. nr. 175h, 175s, 175t og 186ar Søgård Hgd., Holmsland Klit

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§3. Områdets anvendelse og udstykning

3.1 Området må kun anvendes til helårsbeboelse i form af tæt-lav boligbebyggelse.

3.2 I området må der ikke ske udstykning af de enkelte boliger.

§4. **Vej- og stiforhold**

- 4.1 Der udlægges et areal til veje og stier i princippet som vist på kortbilag 2:

Vejen A-B udlægges i en bredde på mindst 7 m med mindst 5 m befæstet færdselsareal.

Stien c-d udlægges i en bredde på mindst 2,5 m med mindst 1,5 m befæstet færdselsareal.

De tilgrænsende ejendomme må lejlighedsvis benytte stien til kørsel for levering af materialer, afhentning af affald og lignende.

På strækningen d-e er der udlagt privat fællesvej.

Dette vejudlæg ændres ikke.

Mellem punkt d og e anlægges en stiforbindelse med mindst 1,5 m bredt befæstet areal på det udlagte vejareal.

Sti må ikke anlægges, så den er til hinder for eksisterende lovlig færdsel på vejarealet.

Stien c-d-e optages som offentlig sti i 2,5 m bredde.

- 4.2 Veje og stier anlægges tilpasset det naturlige terræn.
- 4.3 Alle boliger i området skal have adgang til den i pkt. 4.1. nævnte vej A-B.
Der må kun etableres én adgang til området for kørende færdsel. Adgangen skal placeres centralt på områdets skel mod Parallelvej, i princippet som vist på kortbilag 2 med "A".
Ud over dette må eksisterende lovlig vejadgang mellem Nørregade og ejendomme langs Nørregade opretholdes.
- 4.4 For at sikre oversigtsforholdene omkring overkørslen til Parallelvej må terrænet, inden for de på de på kortbilag 2 med skravering viste arealer, ikke ved tilførsel af fyld eller på anden måde hæves over en plan bestemt af de tilstødende vejes midtlinie. Denne bestemmelse omfatter ikke sne.
På de samme arealer må der hverken varigt eller midlertidigt forefindes bevoksning eller anbringes genstande af nogen art, der rager mere end 0,8 meter op over nævnte plan.
- 4.5 Der skal mindst anlægges 1½ parkeringsplads pr. bolig.

§5. **Bebyggelsens omfang og placering**

- 5.1 Bebyggelsesprocenten må for lokalplanområdet i sin helhed ikke overstige 30 %

- 5.2 Ny bebyggelse må kun opføres i ét plan med en højde på op til 7 m.
- 5.3 For bebyggelsens højde og afstand til naboskel henvises til byggelovens almindelige bestemmelser.
- 5.4 For bebyggelsens interne højde- og afstandsforhold kan kommunen dispensere fra byggelovens almindelige bestemmelser, når der foreligger en samlet bebyggelsesplan og de brandsikkerhedsmæssige forhold er i orden.

§6. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Ny bebyggelse skal udføres, så der opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning for bebyggelsen i hele lokalplanområdet. Bebyggelsen skal derfor etableres i overensstemmelse med en samlet bebyggelsesplan, der skal godkendes af kommunen.
- 6.2 Facader må kun udføres i naturmaterialer som tegl, træ og (natur)sten.
- 6.3 Tage må kun have hældninger mellem 20 og 30 grader.

§7. Ubebyggede arealer

- 7.1. Belysning af interne boligveje samt udendørs opholdsarealer må kun udføres som sti- og parkarmatur. Anden udendørs belysning må ikke være blændende eller virke generende på omgivelserne.
- 7.2 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende.
- 7.3 Større både og uindregistrerede motorkøretøjer og campingvogne o. lign. må ikke henstilles på ejendommens ubebyggede arealer.

§8. Kloakering

- 8.1. Ny boligbebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaksystem.

- 8.2 Regnvand fra tagflader og befæstede arealer skal ledes til nedsivning i området.

§9. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 9.1 Før ny bebyggelse tages i brug kan kommunalbestyrelsen kræve, at de adgangsarealer, der er nævnt i § 4.1, skal være etableret.
- 9.2 Før ibrugtagning skal ny bebyggelse være tilsluttet offentlig vandforsyning.
- 9.3 Før ibrugtagning skal ny bebyggelse være tilsluttet fjernvarmenettet.
- 9.4 Før ibrugtagning skal ny bebyggelse være tilsluttet offentlig spildevandskloak.

Retsvirkninger

Når lokalplanen er endelig vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge § 18 i 'Lov om Planlægning' kun 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.

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

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan nr. 94 er vedtaget som forslag til offentlig fremlæggelse.

Holmsland Kommunalbestyrelse

Den 08.08.2006

Iver Enevoldsen
Borgmester

Lokalplan nr. 94 er endelig vedtaget.

Holmsland Kommunalbestyrelse

Den 12.12.2006

Iver Enevoldsen
Borgmester

TILLÆG NR. 12 TIL KOMMUNEPLAN 2000 FOR HOLMSLAND KOMMUNE

Redegørelse

Lokalplan nr. 94 for en ny boligbebyggelse i Hvide Sande er udarbejdet for at muliggøre opførelse af nye boliger i et område, hvor der nu er blandet bolig og erhverv.

Lokalplanen giver mulighed for at området kan bebygges som tæt/lav boligbebyggelse.

Ifølge Kommuneplan 2000 for Holmsland Kommune er lokalplanområdet nu underlagt nedenstående rammer:

Områdets afgrænsning

Tillæg 12 til Kommuneplanen 2000 fastlægger rammer for et nyt boligområde svarende til lokalplanområdet for Lokalplan nr. 94. Delområdet benævnes 2.B.21

Der fastlægges følgende rammer for områdets fremtidige anvendelse:

Ifølge kommuneplan 2000 for Holmsland Kommune er lokalplanområdet beliggende i rammeområder 2.E.14 med følgende rammebestemmelser:



Anvendelse	Erhvervsformål
Bebyggelsens art	Erhvervsbygninger
Max bebyg % 1) pr. ejendom 2) hele området	2) 40
Min grundstørrelse	-
Max antal etager	2
Max bygningshøjde	8,5 m
Parkering	1 pl. pr. 50 m ² etageareal
Friareal	-
Zoneforhold	Byzone
Øvrigt:	
Planer:	

LOKALPLAN NR. 94 FOR NY BOLIGBEBYGGELSE I HVIDE SANDE

Tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2000 fastlægger rammer for et nyt boligområde svarende til lokalplanområdet for Lokalplan nr. 94.

Rammeområdet benævnes 2.B.21.

Der fastlægges følgende rammer for områdets anvendelse:



Anvendelse	Boligformål
Bebyggelsens art	Åben/lav og tæt/lav
Max bebyg % 1) pr. ejendom 2) hele området	1) 30 ved åben-lav 2) 30 ved tæt-lav
Min grundstørrelse	-
Max antal etager	1
Max bygningshøjde	7 m
Parkering	1½ pl. pr. bolig ved tæt-lav bebyggelse 2 pl. pr. bolig ved åben-lav bebyggelse
Friareal	10 %
Zoneforhold	Byzone
Øvrigt:	
Planer: Lokalplan nr. 94 (boliger)	

De øvrige arealer i rammeområde 2.E.14 forbliver i dette rammeområde med uændrede bestemmelser.

Vedtagelsespåtegning

Kommuneplantillæg nr. 12 er vedtaget som forslag til offentlig fremlæggelse.

Holmsland Kommunalbestyrelse

Den 08.08.2006

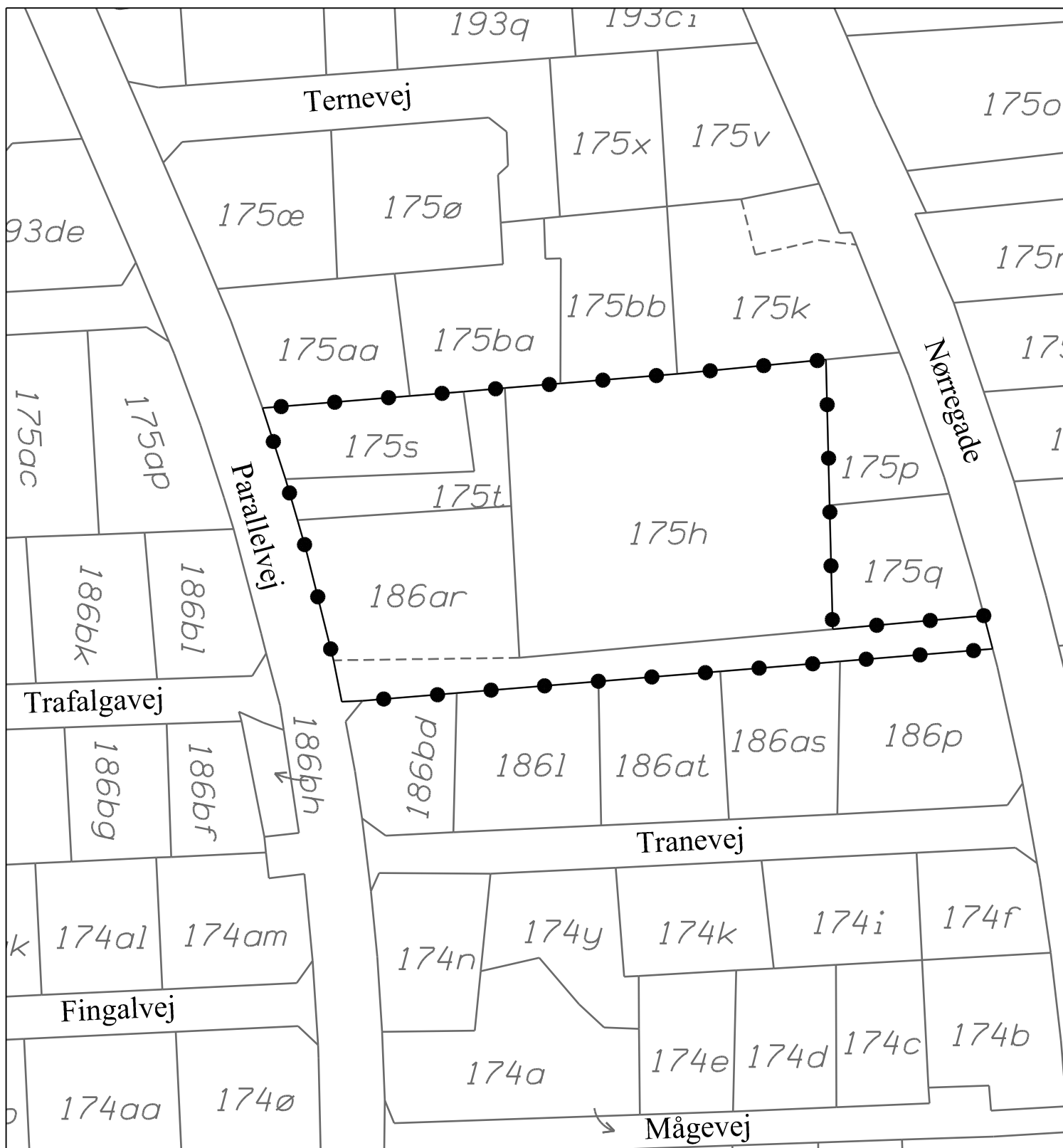
Iver Enevoldsen
Borgmester

Kommuneplantillæg nr. 12 er vedtaget endeligt.

Holmsland Kommunalbestyrelse

Den 12.12.2006

Iver Enevoldsen
Borgmester



Lokalplan nr. 94, kortbilag 1

Geopartner
Landinspektørgården a/s

Lillelundvej 35
7400 Herning
Tlf 9712 5811 - Fax 9722 5811

Målforhold: 1:1000

Dato: 14/6 2006

J.nr.: 11268

Init.: SHS

Tegn.nr.:

Landinspektør



Lokalplan nr. 94, kortbilag 2

Målforhold: 1:1000

J.nr.: 11268

Tegn.nr.:

Dato: 14/6 2006

Init.: SHS

Lillelundvej 35
7400 Herning
Tlf 9712 5811 - Fax 9722 5811

Landinspektør