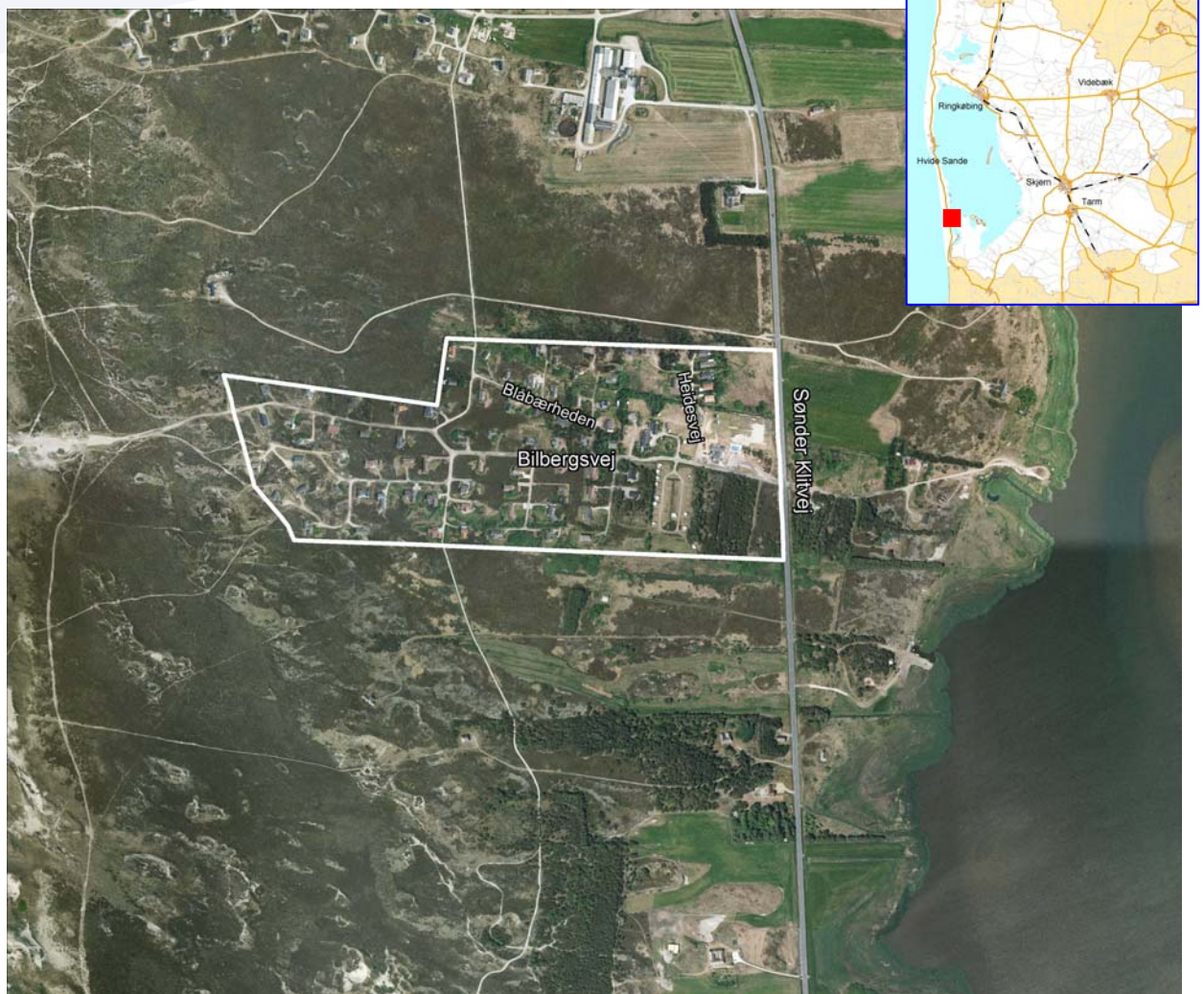


Lokalplan nr. 255

For et område til sommerhusformål ved Bilbergsvej ved Bjerregaard.



Ortofoto © Ringkøbing-Skjern kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune

20. april 2010



Ringkøbing-Skjern Kommune

Lokalplanen er udarbejdet af Geopartner, Landinspektørgården a/s, Skive i samarbejde med Ringkøbing-Skjern Kommunes Planafdeling

Nærmere oplysninger

Ringkøbing-Skjern Kommune
Plan, Udvikling og Kultur
Rødkløvervej 4
6950 Ringkøbing
www.rksk.dk
tlf. 9974 2424

Forsidebilledet viser et luftfoto med lokalplanafgrænsningen.

Indholdsfortegnelse

Lokalplan nr. 255

Område til sommerhusformål ved Bjerregaard



Vejledning

Hvad er en lokalplan?Side 4

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål..... side 5
Lokalplanområdet..... side 6
Lokalplanområdets omgivelser side 6
Lokalplanens indhold side 6
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning side 8
Miljøvurdering side 10
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder side 10
Servitutter side 11

Planbestemmelser

Indledning side 12
1. Formål side 13
2. Område og zonestatus side 13
3. Arealanvendelse side 14
4. Udstykning side 15
5. Bebyggelsens placering og omfang side 15
6. Bebyggelsens udseende side 17
7. Ubebyggede arealer side 18
8. Veje, stier og parkering side 19
9. Tekniske anlæg side 20
10. Grundejerforening side 20
11. Lokalplan og byplanvedtægt side 21
12. Servitutter side 21
13. Retsvirkninger side 21
Vedtagelse side 23
Offentlig bekendtgørelse side 23

Bilag

Lokalplan nr. 8 § 9 "Grundejerforening" Bilag A

Matrikelkort Bilag 1
Eksisterende forhold..... Bilag 2
Arealanvendelse Bilag 3

Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område og give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

Lokalplanen består af:

Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Planbestemmelserne, der er de bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse. Illustrationer samt tekst skrevet i *kursiv* har til formål at forklare og illustrere planbestemmelserne og er således ikke direkte bindende.

Bilag:

Matrikelkort, der viser afgrænsningen af området i forhold til skel.

Eksisterende forhold, der viser, hvorledes området er disponeret ved udarbejdelsen af lokalplanforslaget.

Arealanvendelseskort, der viser, hvordan området er disponeret. Kortet hænger nøje sammen med lokalplanbestemmelserne som er bindende. I tilfælde der er uoverensstemmelse mellem kort og bestemmelserne, så er det teksten, der er bindende.

Hvornår laves der lokalplan?

Planloven bestemmer, at byrådet har *pligt* til at lave lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Byrådet har *ret* til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages planen endeligt.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endelige lokalplan

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den i avisen, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte. Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

Kommuneplantillæg

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2000, tidligere Holmsland Kommune, derfor er der ikke udarbejdet kommune plantillæg.

Redegørelse Lokalplan nr. 255

Område til sommerhusformål ved Bjerregaard



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 8.000. Luftfoto optaget i 2008.

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet for at tilvejebringe nye bestemmelser for den eksisterende sommerhusbebyggelse ved Bilbergsvej. Området er omfattet af en ældre lokalplan, der ønskes afløst, da lokalplanens bestemmelser ikke i tilstrækkelig grad tager højde for de eksisterende forhold.

Udover selve sommerhusbebyggelsen omfatter lokalplanen Bilbergs Camping og området med butik ved Heidesvej/Bilbergsvej.

Disse 2 områder er ligeledes omfattet af den ældre lokalplan og de er medtaget nu for at give mulighed for udstykning til sommerhusformål.

Formålet med lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser er at sikre karakteren af det eksisterende sommerhusområde med sommerhuse spredt i et åbent klitlandskab.

Redegørelse

Lokalplan nr. 255

Område til sommerhusformål ved Bjerregaard

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet, der er vist på Ortofoto s. 5, afgrænses mod øst af Sønder Klitvej og mod vest af klitterne. Mod syd og nord afgrænses området af åbne ubebyggede klit- og hedearealer.

Området, der er på ca. 23,4 ha., er et eksisterende sommerhusområde, en campingplads samt et område med mulighed for detailhandel, der ligger indenfor kommuneplanens afgrænsning af områder til sommerhusformål. Der ligger ligeledes en enkelt helårsbolig i tilknytning til butik og campingplads.



Eksisterende sommerhusområde ved Bilbergsvej.

Området omfatter ca. 80 sommerhusgrunde. Gennemsnitstørrelsen for grundene er ca. 2000 m², de fleste ligger omkring de 2000 m², men der er dog ligeledes grunde på mellem 1200 og 1500 m² og grunde på 2500 m² og derover.

Områdets vejadgang er Sønder Klitvej via Bilbergsvej.

Den offentlige rekreative sti mellem Hvide Sande og Nymindesgab passerer gennem området i retningen nordsyd. Derudover er der enkelte stier internt i området og fra området ned til stranden.

Området er et kuperet kystområde med klitter og lyngbakker. Den vestlige del, tættest på stranden, fremstår åben - kun med lav og spredt beplantning. Den østlige del er mere lukket og her er der en del fyr og gran særlig omkring campingpladsen og langs veje og skel.

En stor del af selve lokalplanområdet er beskyttet hede iht. Naturbeskyttelsesloven.



Klitlandskabet i lokalplanområdet vestlige del.

Lokalplanområdets omgivelser

Holmsland Klit er en smal landtange mellem Vesterhavet mod vest og Ringkøbing Fjord mod øst.

Der er dermed ikke mere end 500 m. fra lokalplanområdet til badestrandene ved Vesterhavet. Mod øst ligger de åbne marker og strandenge ned mod Ringkøbing Fjord. Afstanden til fjorden er på dette sted ikke mere end ca. 400 m. Ringkøbing Fjord er udpeget som Natura2000 område.

Hvide Sande ligger ca. 13 km. nord og Nymindesgab ca. 7 km. syd for lokalplanområdet. Resten af landtangen er udbyggede sommerhusområder gennembrudt af natur- og rekreative områder.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet er opdelt i 3 delområder.

Anvendelse

Delområde I udlægges til sommerhusformål, dvs. et fritidsområde, der primært benyttes i sommermånederne.

Delområde II udlægges til serviceområde til mindre værksteder til kunsthåndværk o.lign. med tilknyttet butik samt en enkelt detailhandelsbutik med dagligvarer til områdets daglige forsyning. Der gives dog også mulighed for at udstykke området til sommerhuse efter en samlet godkendt plan.

Delområde III udlægges til nyt sommerhusområde, den eksisterende lovlige anvendelse til campingplads kan dog fortsætte som hidtil.

Redegørelse Lokalplan nr. 255

Område til sommerhusformål ved Bjerregaard

Sommerhusformål

Når et område er udlagt til sommerhusformål må det ikke benyttes til længerevarende ophold i vinterperioden fra 1. oktober til 1. april.

Der kan på hver enkelt parcel udelukkende etableres ét sommerhus.

Bebyggelse

Med lokalplanen fastlægges en række bebyggelsesregulerende bestemmelser, således at både ny bebyggelse og ændringer af de nuværende sommerhuse, udføres med en størrelse og udformning, der er i tråd med den eksisterende bebyggelse, og således at området kommer til at fremstå som et fritidsområde.

Bebyggelse til sommerhusformål skal opføres som ét-plans huse, hvor selve boligarealet max. må udgøre 120 m², derudover må der opføres udhus og garage med et samlet areal på 35 m².

Der kan etableres mindre tilbygninger i område II i tilknytning til områdets eksisterende bebyggelse.

I område III kan der kun opføres bebyggelse når området overgår til sommerhusformål. Der kan ikke opføres bebyggelse til den eksisterende campingplads.

Dog må der etableres toilet- og badefaciliteter samt lignende nødvendige/sædvanlige driftsbygninger.

Udstykning

Lokalplanen fastsætter en minimums grundstørrelse for nye sommerhusgrunde på 2000 m². De grunde, der i dag er udstykket med en mindre størrelse iht. den gældende lokalplan pga. særlige terrænforhold, ændres ikke med denne lokalplan.

Campingpladsen og området omkring butikken må ikke udstykkes yderligere medmindre dette sker som en samlet godkendt udstykning til sommerhusformål.

Beplantning, hegn m.m. og natur

Det naturlige klitlandskab er en af de ting, som gør sommerhusområdet attraktivt. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser der sikrer områdets naturlige terræn og bevoksning.

Ved ny bebyggelse og anlæg skal der tages hensyn til områdets naturlige vegetation og terrænforhold. Der må udelukkende foretages nødvendig terrænregulering omkring selve bebyggelsen.

Ligeledes må der kun etableres jordvold, hegn e. lign. i mindre omfang og i direkte tilknytning til bebyggelsen som afskærmning. Resten af grunden skal fremstå åben og som naturligt klitlandskab. Skel mod nabo, vej og sti må dog markeres med lave træpæle.

Området ville ændre karakter, hvis de enkelte huse og grunde i løbet af en årrække blev omgivet af volde og omfattende beplantning.

Der må ikke tilføres muldjord andre steder fra, idet dette vil ændre klitlandskabets vegetation. Ligeledes må der kun anvendes vegetation, der er naturligt for klitlandskabet.

Veje, stier og trafik

Lokalplanen udlægger ikke nye vej- eller stiarealer i det eksisterende sommerhusområde, men fastholder matrikelkortets eksisterende vejarealer. I ældre sommerhusområder vil der ofte være uoverensstemmelse mellem vejens faktiske forløb i marken og matrikelkortets visning, hvilket også er tilfældet her. Derfor er lokalplanens vejudlæg alene et princip for vejbetjeningen, vejens præcise placering i marken kan alene bestemmes konkret i hvert enkelt tilfælde.

Derudover kan man med en lokalplan udelukkende fastlægge vejudlæg, men ikke hvem der har "ret" til at benytte vejen eller vejudlægget.

Ringkøbing-Skjern kommune har d. 20.06.2007 truffet beslutning om, at private fællesveje i kommunens sommerhusområder skal administreres som private fællesveje i bymæssig bebyggelse (Privatvejslovens §13 stk. 2). Private fællesveje i byer og bymæssige områder er som udgangspunkt åbne for almindelig færdsel og kan indgå i det lokale vejnet.

Den offentlige sti fra Hvide Sande til Nymindegab (lokalplan 37) fastholdes.

Desuden er adgangen til stranden og områderne mod nord og syd sikret via udlagte stier og en sti beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 26.

Redegørelse

Lokalplan nr. 255

Område til sommerhusformål ved Bjerregaard

Veje og stier i det åbne land, jf. Naturbeskyttelseslovens § 26a

Nedlæggelse af veje og stier i det åbne land kræver tilladelse iht. naturbeskyttelseslovens § 26a.

I følge naturbeskyttelseslovens § 26a pkt. 3 kan Byrådet træffe afgørelse om, at veje eller stier ikke må nedlægges, såfremt vejen eller stien har væsentlig rekreativ betydning, og såfremt der ikke findes eller etableres tilfredsstillende alternative adgangsmuligheder.

Da det er et formål med lokalplanen at sikre adgang og stiforbindelser i området, vil der sandsynligvis blive krævet etablering af alternativ vej/sti som betingelse for nedlæggelse.

Der kan etableres nye veje i forbindelse med område II og III's udstykning til sommerhusformål. I den forbindelse kan der ske en mindre ændring af forløbet af Heidesvej.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Forholdet til kysten

Lokalplanområdet ligger indenfor Kystnærhedszonen. Ifølge Planlovens § 16 stk. 3 skal der for lokalplaner indenfor kystnærhedszonen oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne.

En stor del af lokalplanen omfatter et eksisterende sommerhusområde. Da lokalplanens formål er at tilvejebringe bestemmelser, der fastholder områdets karakter som et fritidsområde med mindre sommerhuse i et åbent klitlandskab, vil der ikke ske en yderligere påvirkning af kystlandskabet.

Der gives mulighed for ændring af anvendelsen af delområde II og III til sommerhusbebyggelse, hvilket ligeledes vurderes at kunne ske uden væsentlig påvirkning.

Natura2000 områder

Umiddelbart øst for lokalplanområdet ligger Natura2000 området ved Ringkøbing Fjord (Fuglebeskyttelse, Ramsarområde og Habitatområde). Beskyttelse af området omfatter dels beskyttelse af en lang række ynglende fugle og trækfugle dels deres levesteder.

Natura2000 områdets grænse følger Sønder Klitvej.

Det vurderes at ændringer i lokalplanområdet ikke vil give væsentlige påvirkninger ind i det beskyttede område eller være til risiko for de beskyttede fuglearter, da der primært er tale om et eksisterende sommerhusområde.

Fredning, bevaringsværdige bygninger mv. og naturbeskyttelse

Klitfredning

Lokalplanområdets vestlige afgrænsning følger grænsen for arealer, der er omfattet af klitfredningen iht. Naturbeskyttelseslovens § 8, se Bilag 2, lokalplanen berører dermed ikke det klitfredede areal. 2 sommerhusgrunde ligger dog delvis indenfor lokalplanområdet og delvis i det klitfredede areal. Derfor skal man her være opmærksom på, at uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af tilstanden af klitfredede arealer. Der må ikke etableres bebyggelse, hegn, placeres campingvogne o. lign. Ligeledes må der ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel indenfor klitfredningslinien.

Beskyttet hede

En meget stor del af lokalplanområdet er hede beskyttet iht. Naturbeskyttelseslovens § 3, men da området var udlagt til sommerhusområde inden lovens ikrafttrædelse 01.06.1992 gælder beskyttelsen kun ved ændret anvendelse til landbrugsformål.

Der er dog i overensstemmelse med tidligere Regionplan 2005 fastsat bestemmelser i lokalplanen, hvorefter der ved placering af bebyggelse, volde og hegn skal tages størst mulig hensyn til grundens naturlige vegetation.

Regionplanens retningslinier er, at der kun i særlige tilfælde gives tilladelse til tilstandsændringer, som ikke understøtter naturgrundlaget.

Beskyttet mose og sø

Mindre områder er beskyttet mose og sø iht. Naturbeskyttelseslovens § 3. Der må uanset lokalplanens bestemmelser ikke foretages ændringer i tilstanden af søer og mose vist på Bilag 2 og 3.

Landsplandirektiv/regionplan 2005 for tidligere Ringkøbing Amt

Området som er omfattet af lokalplanen er i Regionplan 2005 tidligere Ringkøbing Amt udpeget til sommerhusområde, hvorfor den påtænke anvendel-

Redegørelse

Lokalplan nr. 255

Område til sommerhusformål ved Bjerregaard

se af lokalplanområdet er i overensstemmelse med Regionplanen/Landsplandirektiv.

Kommuneplanen

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 4.S.03 og er i overensstemmelse hermed.

Detailhandel

Der gives med lokalplanen mulighed for etablering af én dagligvare butik til områdets daglige forsyning og mindre butiksarealer i tilknytning til kunsthåndværker e.lign. Bruttoetagearealet til dagligvarebutikken må ikke overstige 250 m², bruttoetagearealet til butiksformål i tilknytning til et værksted må ikke overstige 100 m². Samlet må butiksarealet indenfor lokalplanområdet ikke overstige 500 m².

Bestemmelserne om detailhandel er i overensstemmelse med Planlovens § 5n og kommuneplanens angivelse af detailhandel, hvorefter der kan etableres mindre butikker til områdets daglige forsyning og mindre butikker til salg af egne produkter udenfor centerområder.

Lokalplan nr. 8

"Lokalplan nr. 8 for et sommerhusområde ved Bjerregård" aflyses delvis med den endelige vedtagelse af denne lokalplan. Lokalplan nr. 8's bestemmelser om grundejerforening (§ 9) fastholdes dog og er videreført i denne lokalplan. Lokalplan nr. 8's bestemmelser om grundejerforening fremgår af Bilag A.

Lokalplan nr. 37

Lokalplan nr. 37 for den offentlige stiforbindelse mellem Hvide Sande og Nymindegab tilsidesættes ikke med nærværende lokalplan, men fastholdes.

Sønder Klitvej

Langs Sønder Klitvej er der adgangsbegrænsning iht. vejlovgivningen. Ændring af adgangsforholdene, herunder anvendelse af eks. overkørsler, skal godkendes af vejmyndigheden, Ringkøbing-Skjern Kommune.

Langs Sønder Klitvej er der vejbyggelinier på 100 m. fra vejmidte (vist på Bilag 3) plus et evt. højdetillæg. Placering af faste anlæg eller bebyggelse indenfor vejbyggelinien, vil kræve tilladelse fra vejmyndigheden, Ringkøbing-Skjern Kommune.

Ved Bilbergsvejs udmunding i Sønder Klitvej er der tinglyst oversigtsarealer på 25x80 m. Indenfor arealet må der ikke ske beplantning, anlæg e.lign. med en højde over 0,8 m.

Miljøforhold

Opvarmning

Der er ikke tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning indenfor området, sommerhuse skal opvarmes med individuel opvarmning.

Vandforsyning

Bebyggelsen skal tilsluttes den almene vandforsyning.

Grundvand

Området er i regionplanen udpeget med begrænsede drikkevandsinteresser.

Kloakering

Spildevand skal nedsives på egen grund.

Jordforurening

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge § 71 i lov om forurennet jord. Forureningen skal anmeldes til Ringkøbing-Skjern Kommune, og arbejdet må først genoptages efter fire uger, eller når kommunen har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår for arbejdet.

Vandstand

Kystinspektoret anbefaler en mindste sokkelkote i området på 1,25 DVR90. Vandstanden i fjorden vil nå eller overskride denne kote i gennemsnit en gang pr. 50 år (50 års vandstand). Denne anbefaling er baseret på gennemsnitlige vandstande over de seneste 70 år.

I anbefalingen er ikke medregnet evt. vandstandsstigninger pga. klimaændringer. Disse vil i givet fald betyde et tillæg på 15-75 cm (FN's klimapanel forudser, at havet i danske farvande gradvist vil stige med mellem 15 og 75 cm imod slutningen af dette århundrede).

Eksisterende terræn i områdets østlige del ligger ca. i kote 1,75-2,5 DVR90, mod vest stiger terrænet til ca. kote 7-7,5 DVR90.

Redegørelse

Lokalplan nr. 255

Område til sommerhusformål ved Bjerregaard

Museumsloven, Arkæologi og skjulte fortidsminder

Fortidsminder, som for eksempel bopladser og grave fra oldtiden, er beskyttet af Museumsloven forstået på den måde, at de ikke må ødelægges uden en forudgående arkæologisk vurdering og/eller undersøgelse har fundet sted.

Måske er der allerede kendskab til nogle fortidsminder i et bestemt område; men ofte er fortidsminderne skjulte under muldlaget, og de er derfor ikke tidligere blevet registreret. For at sikre at eventuelle fortidsminder ikke berøres af anlægsarbejde, anbefales det bygherren at kontakte Ringkøbing-Skjern Museum for at få foretaget en arkæologisk forundersøgelse af det pågældende område. Museet udarbejder derefter en udtalelse inden for 4 uger. Det er absolut en fordel, at kontakte museet så tidligt som muligt for at undgå, at skjulte fortidsminder først dukker op, når anlægsarbejdet er gået i gang og så må indstilles, medens en arkæologisk undersøgelse foretages. Et muligt statsligt tilskud til bygherrens omkostninger ved det arkæologiske undersøgelse mistes, hvis der ikke er foretaget en arkæologisk forundersøgelse.

Findes der ikke ved forundersøgelsen fortidsminder på området, kan bygherren – hvad angår Museumsloven – uden videre gå i gang med anlægsarbejdet. Findes der ved forundersøgelsen fortidsminder, som bør undersøges, kan anlægsarbejdet muligvis flyttes, så fortidsminderne ikke berøres. Er dette ikke muligt, skal der foretages en arkæologisk undersøgelse.

Se i øvrigt folderen ”Vi graver før du går i gang ...” om Museumsloven og anlægsarbejde. Folderen kan også ses på Ringkøbing-Skjern Museums hjemmeside: www.riskmus.dk.

Miljøvurdering

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, stk. 1 skal alle fysiske planer indeholde en miljøvurdering, hvis planen skønnes:

1. at være omfattet af lovens bilag 3 og 4,
2. at kunne påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, eller i øvrigt
3. at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Hvis planer er omfattet af lovens bilag 3 og 4 og hvis planer samtidig fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i sådanne planer, skal der

ifølge lovens § 3, stk. 2, kun gennemføres en miljøvurdering, hvis de må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Screening af lokalplanforslaget

Ringkøbing-Skjern Kommune har gennemført en screening af lokalplanforslaget for at vurdere om der skal gennemføres en miljøvurdering i henhold til lovens § 3, stk. 1 pkt. 3.

Screeningen foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Planafdelingen, Ringkøbing-Skjern Kommune.

Konklusion

Planens konsekvenser vurderes overvejende at være positive, idet planens formål er at sikre områdets karakter af et fritids- og sommerhusområde, med spredt bebyggelse i et åbent klitlandskab.

Der vil kunne ske en mindre fortætning, det er dog i et omfang, der ikke vil påvirke områdets karakter.

Det vurderes dermed, at lokalplanen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planen ikke vil medføre en væsentlig indvirkning på miljøet jf. § 3, stk. 3.

Klagevejledning

Afgørelsen efter lov om miljøvurdering af planer og programmer kan påklages efter de regler, der er fastsat i den lovgivning, som planen udarbejdes i henhold til. Det vil sige at der kun kan klages over spørgsmål om afgørelsens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over afgørelsens hensigtsmæssighed. Klage kan indenfor 4 uger fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget indgives til Naturklagenævnet; Rentemestervej 8, 2400 København NV, email: nkn@nkn.dk mod et gebyr på 500 kr., som tilbagebetales hvis I får helt eller delvist medhold i klagen.

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Politiet:

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

Redegørelse Lokalplan nr. 255

Område til sommerhusformål ved Bjerregaard

Miljøcenter Ringkøbing

Det klitfredede areal i lokalplanområdets vestlige del er beskyttet iflg. naturbeskyttelseslovens § 8 (se Bilag 2, eksisterende forhold). Der må ikke foretages ændringer, beplantning placeres bygninger, campingvogne mm. eller laves skel i dette områdes uden at Miljøministeriet ved Miljøcenter Ringkøbing giver tilladelse hertil.

Servitutter

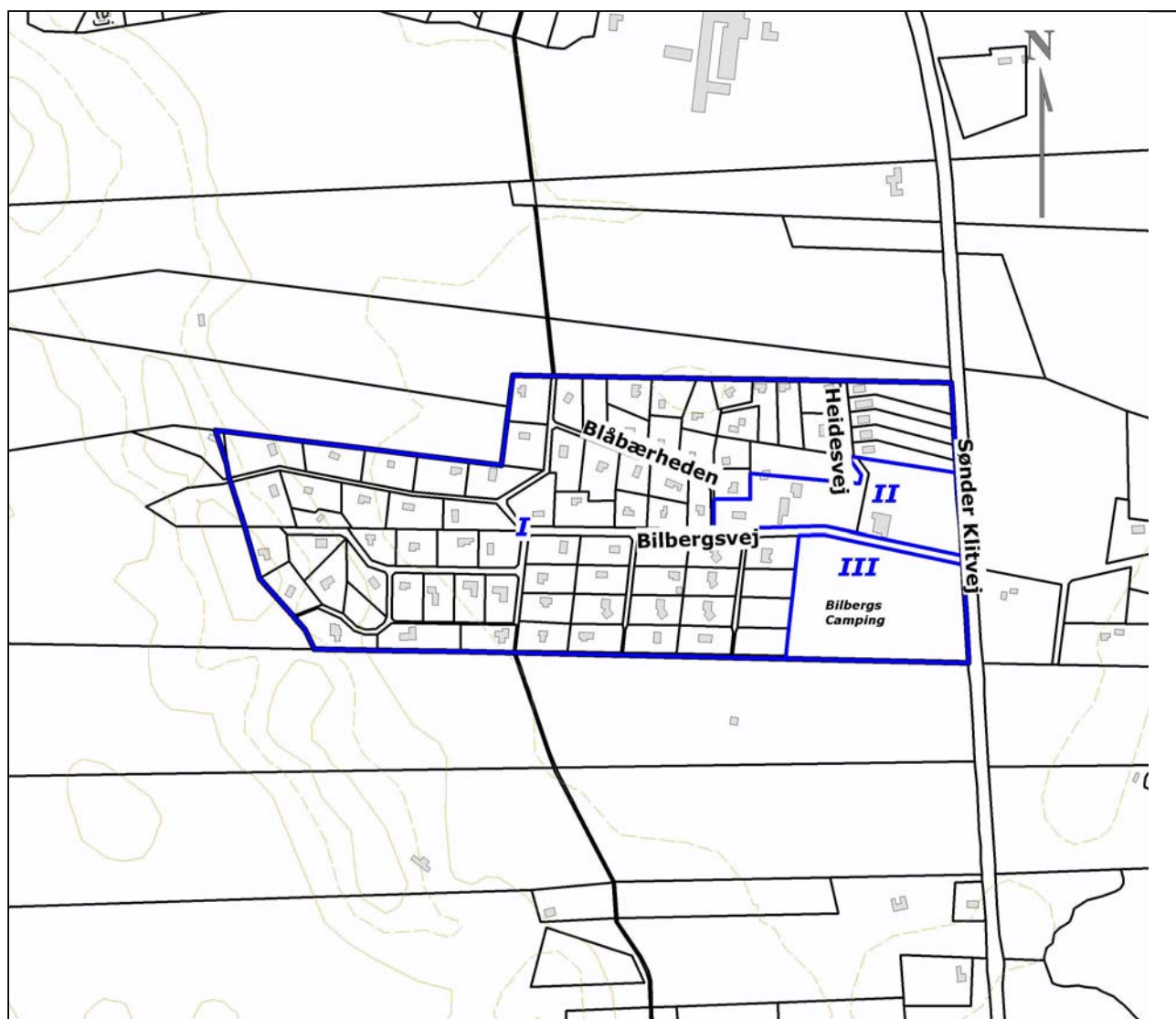
Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og Tv-kabler, vandleddninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Der er et 60 kV jordkabel gennem området, på Bilag 2 kan den omtrentlige placering ses. Nøjagtig placering kan fås ved henvendelse til ledningsejer.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 255

Område til sommerhusformål ved Bjerregaard



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:8.000

Indledning

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljø- og Energiministeriets lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008 med senere ændringer, fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Lokalplanens bestemmelser er bindende og tinglyses på de ejendomme, der omfattes af lokalplanen. Lokalplanens bindende bestemmelser står i venstre margen.

Det fremgår af planlovens § 15, hvad der kan træffes bestemmelse om i en lokalplan. Lokalplanens bestemmelser suppleres af bestemmelse i anden lovgivning navnlig byggeloven – herunder bygningsreglementet.

I højre margen – med kursiv – er der korte supplerende kommentarer til de enkelte bestemmelser. Tekst skrevet i kursiv er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 255

Område til sommerhusformål ved Bjerregaard

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

at området fortsat kan anvendes til sommerhusformål

Den eksisterende lovlige anvendelse til butik, mindre værksteder og campingplads indenfor delområderne II og III kan fortsætte som hidtil.

Hvis anvendelsen ændres skal områderne benyttes til sommerhusformål.

at områdets præg af sommerhus- og fritidsområde fastholdes

at ombygninger af eksisterende bebyggelse og opførelse af ny bebyggelse udføres i tråd med områdets eksisterende bebyggelse

at beplantning i området sker med respekt for områdets natur og landskabelige værdier

2. Område og zonestatus

2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

Matr. nr.

156adk, 156adl, 156adm, 156adn, 156agt, 156agu, 156agv, 156agx, 156agy, 156apq, 156apr, 156aps, 156apt, 156apu, 156apv, 156apx, 156apy, 156apz, 156apæ, 156apø, 156aqa, 156aqb, 156aqc, 156aqd, 156aqe, 156aqf, 156aqg, 156aqh, 156aqi, 156aqq, 156aql, 156aqm, 156aqn, 156aqo, 156aqp, 156aqq, 156aqr, 156aqs, 156arl, 156ayg, 156ayh, 156ayi, 156ayk, 156ayl, 156aym, 156ayn, 156ayo, 156aøk, 156dø, 156hp, 156kr, 156ks, 156lø, 156ma, 156mk, 156ml, 156mm, 156mo, 156mp, 156mq, 156ne, 156ni, 156nk, 156oq, 156qr, 156qs, 156qt, 156qu, 156ry, 156rz, 156ræ, 156sc, 156sd, 156se, 156sf, 156sg, 156sh, 156sr, 156sx, 156sy, 156tk og 156zq, samt del af 156axi, 156gp og 156iø "Søgård Hgd., Holmsland Klit" samt alle parceller eller delnumre, der efter den 15. december 2009 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2. Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde I, II og III som vist på Bilag 3.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 255

Område til sommerhusformål ved Bjerregaard

2.3. Zoneforhold

Området ligger i sommerhusområde og skal forblive i sommerhusområde.

3. Arealanvendelse

Delområde I

3.1. Området må kun anvendes til sommerhusformål.

Bortset fra kortvarige ferieophold må boligerne ikke anvendes til overnatning i perioden fra 1. oktober til 31. marts. Bestemmelsen svarer til planlovens § 40.

3.2. På hver selvstændig matrikuleret ejendom inden for området må der kun opføres 1 bolig med tilhørende garage, udhus og lignende.

Delområde II

3.3. Området må kun anvendes til serviceformål eller sommerhusformål.

Serviceformål omfatter mindre butikker, mindre værksteder til kunsthåndværkere og lignende aktiviteter som understøtter områdets turisme og sommerhusbeboere.

Anvendelse til sommerhusformål må kun ske ud fra en samlet godkendt plan for delområdet.

3.4. Indenfor området må der etableres én dagligvarebutik til områdets daglige forsyning på max. 250 m² bruttoetageareal til butiksformål.

Bruttoetagearealet er samtlige arealer der benyttes til butiksformål. Det vil sige salgsarealer, lager, overdækket varegård, interne adgangsarealer, kiosk m.v. personalerum, værksted o.lign. medregnes ikke.

Derudover kan der etableres mindre butikker i tilknytning til værksteder til salg af egne produkter, på max. 100 m² butiksareal pr. værksted.

Det samlede bruttoetageareal til butiksformål indenfor delområdet må ikke overstige 500 m².

3.5. Indenfor delområdet må der udelukkende etableres mindre værksteder, kunsthåndværkere o.lign. som understøtter områdets turisme og som kan indpasses i området uden genevirkning for omgivelserne.

Virksomheder med miljøklasse 1-2 kan ifølge "Håndbog om Miljø og Planlægning" som udgangspunkt placeres med en afstand fra 0-20 m. fra boliger.

Der må udelukkende etableres virksomheder med miljøklasse 1-2.

Delområde III

3.6. Området må kun anvendes til sommerhusformål ud fra en samlet godkendt plan for delområdet.

Den eksisterende lovlige anvendelse som campingplads kan fortsættes. Der kan dog ikke etableres nyt i tilknytning til pladsen. Overgang til sommerhusformål skal ske efter en samlet godkendt plan, der omfatter hele delområdet.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 255

Område til sommerhusformål ved Bjerregaard

4. Udstykning

Delområde I

4.1. Der må ikke udstykkes grunde mindre end 2.000 m².

Grunde der er tilladt udstykket med mindre størrelse iht. den gældende lokalplan må ikke ved arealoverførsel e.lign. gives en mindre størrelse.

Lokalplan nr. 8 (den eksisterende lokalplan for området) fastsætter grundstørrelsen til min. 2.000 m². Hvis terrænforholdene gør en anden grundinddeling mere hensigtsmæssig i klitområder, kan grundstørrelsen for enkelte grunde nedsættes til min. 1.500 m², dog således at gennemsnitsstørrelsen inden for området er mindst 2.000 m².

Delområde II

4.2. Der må ikke foretages udstykning til andre formål end sommerhuse.

Udstykning til sommerhusformål må kun ske ud fra en samlet godkendt plan, der dækker hele delområdet.

Der må ikke udstykkes grunde mindre end 2.000 m².

Delområde III

4.3. Der må ikke ske yderligere udstykning af campingpladsen.

4.4. Udstykning til sommerhusformål må kun ske ud fra en samlet plan, der dækker hele delområdet.

Der må ikke udstykkes grunde mindre end 2.000 m².

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1. Ved placering af ny bebyggelse skal der tages størst mulig hensyn til grundens naturlige vegetation og terrænforhold.

Det overordnede mål er at bevare klithedelandskabet i størst muligt omfang.

5.2. Byggeliner

Der må ikke etableres nogen form for bebyggelse mellem vejskel mod Sønder Klitvej og byggelinien på 100 m. fra vejmidte vist på Bilag 3.

5.3. Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere end 5,0 m fra interne vej-, sti- og naboskel. Bebyggelser med stråtag må ikke placeres nærmere end 10 m. fra naboskel.

Bestemmelserne svarer til BR08's generelle afstands-krav.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 255

Område til sommerhusformål ved Bjerregaard

5.4. Mindre, sekundære bygninger

Garager, carporte og lignende mindre bygninger til udhusformål kan dog opføres mindst 2,5 m fra skel mod nabo og sti,

- når længden af bygningen nærmere naboskel end 5 m. ikke overstiger 12 m
- og højden i en afstand af mellem 2,5 m og 5 m fra skel ikke overstiger 2,5 m.

Delområde I

5.5. Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocent maks. 10 for den enkelte ejendom.

Der må udelukkende opføres ét sommerhus pr. ejendom med et samlet boligareal på max. 120 m². Derudover må der opføres garage, udhus o.lign. på samlet max. 35 m².

5.6. Etager

Bygninger må maks. opføres i 1 etage.

5.7. Bygningshøjde

Højde maks. 5 m, målt fra et niveauplan fastsat i henhold til et bygningsreglement. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

Delområde II

5.8. Der må maks. etableres bebyggelse til eksisterende anvendelse med et samlet etageareal på 900 m² indenfor området som helhed.

Man skal være opmærksom på at beregning af etagearealet er forskellig fra beregning af butiksarealer. Ved beregning af butiksarealer medtages den del af en kælder, hvor kælderloftet ligger mindre end 1,25 m. under det omgivende terræn. Disse områder medregnes ikke i beregning af etagearealet (iht. BR2008).

5.9. Etager

Bygninger må maks. opføres i 1 etage.

Den eksisterende helårsbolig på matr.nr. 156 zq Søgård Hgd., Holmsland Klit er opført i 1½ etage. Så længe bygningens anvendelse er helårsbolig kan evt. tilbygninger etableres i omfang og højde som den nuværende. Ved nybyggeri eller tilbygninger efter en ændret anvendelse til sommerhus gælder lokalplanens bestemmelser om etageantal m.m.

5.10. Bygningshøjde

Højde maks. 5 m, målt fra et niveauplan fastsat i henhold til et bygningsreglement. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

5.11. Ved evt. etablering af sommerhusbebyggelse vil bestemmelserne i pkt. 5.6-5.8 vedr. bebyggelsens omfang være gældende.

Delområde III

5.12. Der må ikke opføres bebyggelse indenfor delområdet til campingpladsformål.

Dog må der etableres toilet- og bade faciliteter samt lignende nødvendige/sædvanlige driftsbygninger.

Ved evt. etablering af sommerhusbebyggelse vil bestemmelserne i pkt. 5.6-5.8 vedr. bebyggelsens omfang være gældende.

6. Bebyggelsens udseende

6.1. Generelt

Ny bebyggelse skal, mht. udformning, materialevalg og farver, fremstå som fritids- eller sommerhus.

Der må ikke opføres traditionelle "parcelhuse" i området.

6.2. Bebyggelse på den enkelte ejendom skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve m.v.

Bestemmelsen er med til at sikre, at den enkelte ejendom fremstår som et harmonisk hele, hvor der ikke benyttes forskellige farver og materialer på de enkelte bygningsdele eller udhuse.

Mindre bygninger, som udhuse og garager m.v., skal fremstå i samme materiale som "hovedhuset" eller i træ.

6.3. Facader

Facader skal udføres i tegl, som blank mur, pudset eller vandskuret, eller træ.

6.4. Tage

Tage skal udføres med én- eller tosidig taghældning på mellem 20° og 45°.

Der er i dag en stor variation i bebyggelsens udformning, herunder taghældning. Det vurderes, at det er muligt at indpasse ny bebyggelse med traditionel sadeltag, men også andre tagformer vil være acceptable, f.eks. ensidig taghældning eller asymmetrisk sadeltag.

Mindre bygningsdele eller sekundære bygninger kan udføres med fladt tag.

Det vurderes, at et sommerhus med fladt tag ikke passer i området, mindre dele f.eks. indgangsparti eller udhuse kan dog godt opføres med fladt tag.

Til tagbeklædning må kun anvendes tegl (ikke glaserede), betontagsten, eternit, zink, skifer, tagpap eller stråtag.

Til tagbeklædning må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer.

6.5. Farver

Udvendige bygningssider, herunder tage og sokler, må kun fremtræde i farver dannet af sort, hvid eller jordfarver.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 255

Område til sommerhusformål ved Bjerregaard

6.6. Skiltning

Der må udelukkende foretages skiltning i tilknytning til butikker, værksteder og campingpladsen.

Der må ikke opsættes flag, samt skilte eller reklamer på fritstående standere uden tilknytning til bebyggelsen og således at overkant skilt er højere end 5 m. Der må ikke opsættes skilt på bygningers tag.

Der må ikke opsættes neonreklamer eller andre lysende eller blinkende reklamer.

Ringkøbing-Skjern Kommune vil gerne i dialog med virksomheder, der ønsker skiltning. Derfor opfordres disse til at kontakte kommunen for råd og vejledning. Der henvises desuden til "Vejledning for skiltning i Holmsland Kommune".

Al skiltning, inkl. midlertidig skiltning, må kun etableres efter godkendelse af et konkret fremsendt projekt til bygningsmyndigheden.

I øvrigt henledes opmærksomheden på Naturbeskyttelseslovens §21, hvorefter der ikke må opsættes skilte, der virker dominerende på landskabet eller er synlig over store afstande.

7. Ubebyggede arealer

7.1. Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer skal fremstå som åbne klitlandskaber.

Der må udelukkende etableres beplantning i tilknytning til selve bebyggelsen på den enkelte grund.

Der må kun anvendes beplantning der er naturligt hjemmehørende i klitlandskabet.

Det opfordres til at foretage pleje af området, således at uønsket skovvækst løbende fjernes.

7.2. Hegn

Etablering af hegn må kun foretages i begrænset omfang og kun som afskærmning i direkte tilknytning til bebyggelsen.

Hegn må kun etableres som levende hegn, raftehegn eller i samme materiale om bygningens facade.

Der kan opsættes trådhegn som afskærmning mod Sønder Klitvej, omkring campingpladsen og evt. oplagspladser etableret iht. pkt. 7.5. Trådhegn skal dækkes af beplantning.

Skel må kun markeres med bruntfarvede træpæle, med en max. højde på 30 cm. over terræn, og med en indbyrdes afstand på min. 5 m.

7.3. Terrænregulering

Der må kun foretages terrænregulering i begrænset omfang i tilknytning til bebyggelsen. Øvrige

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 255

Område til sommerhusformål ved Bjerregaard

områder skal fastholdes med naturligt terræn.

Der må kun etableres jordvolde i begrænset omfang og kun som læ og afskærmning i tilknytning til bebyggelsen og med en max. højde på 1,2 m.

7.4. Ved placering af hegn og volde skal der tages størst mulig hensyn til grundens naturlige vegetation og terrænforhold.

Der må ikke tilføres jord udefra.

For at forhindre beplantning, der ikke er naturligt hjemmehørende i området, er det ligeledes ikke tilladt at tilføre f.eks. muldjord for at lave jordforbedringer. Dette vil give mulighed for former for beplantning.

7.5. Oplag

Der må udelukkende foretages udendørs oplag i tilknytning til erhverv, butikker og campingplads indenfor delområde II og III.

Udendørs oplag skal etableres i direkte tilknytning til bygninger og skal afskærmes af tætslutende hegn etableret iht. § 7.2.

8. Veje, stier og parkering

8.1. Veje og stier

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Sønder Klitvej som vist på Bilag 3.

Den eksisterende vejadgang bliver fastholdt med lokalplanen.

Eksisterende veje og stier udlægges i princippet som vist på Bilag 3. I forbindelse med endelig fastlæggelse af et nyt sommerhusområde i delområde II kan Heidesvej justeres.

I delområde I udlægges lokalplanen ikke nye vej- eller stiarealer, men fastholder matrikelkortets eksisterende vejarealer. Der vil kunne være uoverensstemmelse mellem vejens faktiske forløb i marken og matrikelkortets visning, hvilket dermed også vil være tilfældet på Bilag 2. Derfor er lokalplanens vejudlæg alene et princip for vejbetjeningen, vejens præcise placering i marken kan alene bestemmes konkret i hvert enkelt tilfælde.

Nye veje udlægges med en bredde på min. 6 m.

Nye stier udlægges med en bredde på min. 2 m.

8.2. Parkering

Indenfor delområde I og II skal der etableres følgende p-pladser

- 2 pladser pr. sommerhus
- 1 plads pr. 50 m² erhvervsareal
- 1 plads pr. 30 m² etageareal til butikformål

Der henvises i øvrigt til Parkeringsvedtægten for anlæg af parkeringspladser i Ringkøbing-Skjern Kommune.

Indenfor delområde III skal al parkering foregå på selve campingpladsen.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 255

Område til sommerhusformål ved Bjerregaard

9. Tekniske anlæg

9.1. Ledninger, kabler mv.

Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn.

9.2. Øvrige tekniske anlæg

Transformere, pumpestationer og lign. kan etableres, når de opfylder kravene i lokalplanens punkt 6 om bebyggelsens udseende.

10. Grundejerforening

Delområde I

10.1. Eksisterende grundejerforening

Lokalplan nr. 8 § 9 fastholdes i denne lokalplan. Bestemmelserne er medtaget i Bilag A.

Lokalplan nr. 8 aflyses med undtagelse af § 9 der fastlægger oprettelse af en grundejerforening.

Lokalplan nr. 8 § 9 fastlægger oprettelse, medlemspligt, pligter og vedtægter for det eksisterende sommerhusområde.

Delområde II og III

10.2. Medlemspligt

Der skal oprettes grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige grundejere inden for nye sommerhusområder. Afgrænsningen af den enkelte forening fastsættes af Ringkøbing-Skjern Kommune.

10.3. Opgaver

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, adgangsveje, belysning, fællesanlæg og stier.

Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

10.4. Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Ringkøbing-Skjern Kommune.

10.5. Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest når Ringkøbing-Skjern Kommune kræver det.

10.6. Foreningens størrelse

Grundejerforeningen skal, efter krav fra Kommune, optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 255

Område til sommerhusformål ved Bjerregaard

grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

11. Lokalplan og byplanvedtægt

11.1. Lokalplan 8 for et sommerhusområde i Bjerregård

Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan 255 ophæves ”Lokalplan nr. 8 for et sommerhusområde i Bjerregård”. Dog fastholdes § 9 i Lokalplan 8 med hensyn til grundejerforening.

Lokalplan 37 fastholdes. Sti fra Hvide Sande til Nymindegab.

12. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

13. Retsvirkninger

Midlertidige retsvirkninger

Når forslaget til lokalplan er offentliggjort må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Da forslaget til lokalplan kan blive ændret ved Byrådets endelige vedtagelse, omfatter bestemmelsen også bebyggelse og anvendelse af bebyggelse, der er i overensstemmelse med forslaget.

Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

De midlertidige retsvirkninger gælder, indtil lokalplanen er endeligt vedtaget og vedtagelsen er offentliggjort, dog højst et år efter offentliggørelsen.

Efter udløbet af indsigelsesfrisen kan Byrådet eventuelt give tilladelse til, at en ejendom udnyttes efter forslaget.

Endelige retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget af Byrådet og vedtagelsen er offentliggjort, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

En lokalplan medfører ikke ”handlepligt”. Eksisterende lovlige forhold kan fortsætte som hidtil. Men når ejerne eller brugerne ønsker at ændre forholdene - opføre ny bebyggelse, bygge om m.v. - så skal ændringerne være i overensstemmelse med lokalplanen.

Der kan meddeles dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere omfattende afvigelser kan kun foretages ved at udarbejde en ny lokalplan. Som altovervejende hovedregel medfører en lokalplan ikke erstatningspligt for kommunen.

Dispensation kan kun meddeles efter forudgående naboorientering, med mindre Byrådet skønner, at en sådan orientering er af underordnet betydning for de personer og foreninger, der skal orienteres.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 255

Område til sommerhusformål ved Bjerregaard

Men, hvis en ejendom er udlagt til et offentligt formål i en lokalplan, så kan ejeren under visse forudsætninger forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

I henhold til planlovens § 47, kan der foretages ekspropriation af privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan.

Bilag A

Lokalplan nr. 255

Område til sommerhusformål ved Bjerregaard

Vedtagelsespåtegning.

Forslag til lokalplan.

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 15. december 2009.



Iver Enevoldsen

Borgmester

Ringkøbing, den 15. januar 2010



Niels Erik Kjærgaard

Kommunaldirektør

Ringkøbing, den 15. januar 2010

Endelig lokalplan.

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 20. april 2010.



Iver Enevoldsen

Borgmester



Niels Erik Kjærgaard

Kommunaldirektør

Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen.

Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 28. april 2010.

Bilag A til Lokalplan 255

§ 9 "Grundejerforening" fra Lokalplan nr. 8, sommerhusområde ved Bilbergsvej, Bjerregård.

HOLMSLAND KOMMUNE

Lokalplan nr. 8 for et sommerhusområde
i Bjerregård.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287
af 26. juni 1975) fastsættes herved
følgende bestemmelser for det i § 2 stk. 1
nævnte område.

§ 9. GRUNDEJERFORENING

- stk. 1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere og medejere af grunden indenfor lokalplanens område.
- stk. 2. Grundejerforeningen skal oprettes, senest når 75% af de udstykkede grunde er solgt, eller når kommunalbestyrelsen kræver det.
- stk. 3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af alle områdets fællesarealer, herunder veje og stier.
- stk. 4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- stk. 5. Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at grundejerforeningen skal indgå i, eller slås sammen med en eventuel anden grundejerforening i området.

§.10. EVENTUELLE TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

- stk. 1. Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse/dispen- sation hertil fra fredningsstyrelsen/fredningsnævnet med hensyn til naturfredningslovens bestemmelser om byggelinier ved hoved- landevejen.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Holmsland Kommunalbestyrelse,
den 11/10.1978



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

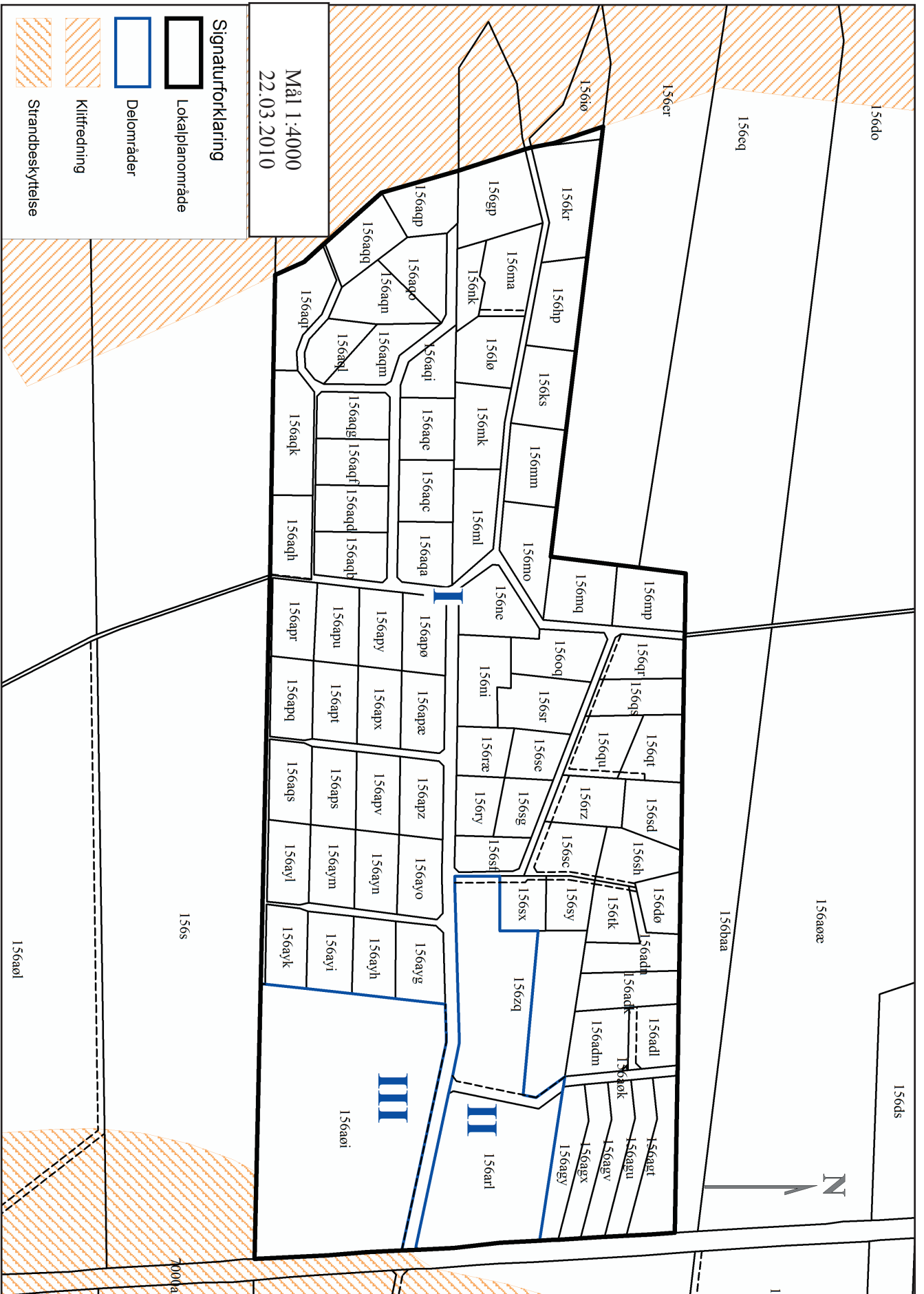
Holmsland Kommunalbestyrelse, den

15-2-79. På kommunalbestyrelsens

vegne.

A handwritten signature in dark ink, appearing to be a cursive script, located below the text 'vegne.'.

Område til sommerhusformål ved Bjerregaard



Eksisterende forhold: Bilag 2

Lokalplan 255

Område til sommerhusformål ved Bjerregaard

