
Lokalplan nr. 077

Sommerhusområde ved Skavenvej, Skaven Strand



EGVAD KOMMUNE

**Teknik & Miljø
Toften 6
6880 Tarm
96 48 48 48
e-mail:
teknisk@egvadkom.dk**

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

Hvad er en lokalplan	3
Baggrunden for lokalplanen	3
Lokalplanens indhold	4
Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning for området	6
Lokalplanens retsvirkninger	8

Bindende bestemmelser (på farvet papir)

§ 1.0	Lokalplanens formål	9
§ 2.0	Område og zonestatus	9
§ 3.0	Områdets anvendelse	9
§ 4.0	Udstykning	9
§ 5.0	Vej- og stiforhold	10
§ 6.0	Teknisk anlæg	10
§ 7.0	Bebyggelsens omfang og placering	11
§ 8.0	Bebyggelsens ydre fremtræden	11
§ 9.0	Ubebyggede arealer	11
§10.0	Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelsen	12
§11.0	Grundejerforening	12

Vedtagelse	13
------------------	----

Bilag

Kortbilag 1: Matrikelkort

Kortbilag 2: Områdets disponering

Hvad er en lokalplan ?

Dette hæfte er en lokalplan for et sommerhusområde ved Skavenvej, Skaven strand.

En lokalplan fastlægger placering og udformning af bebyggelse, veje, stier, beplantning m.m. indenfor et område.

En lokalplan består af 2 dele:

- En redegørelse, som ikke er direkte bindende for ejere og brugere af de ejendomme, som planen omfatter.
- planens juridisk bindende bestemmelser (på farvet papir), som er bindende for ejere og brugere af de ejendomme, som planen omfatter.

Lov om planlægning er det juridiske grundlag for udarbejdelse af lokalplaner. Ifølge loven skal kommunen udarbejde en lokalplan, før større anlægsarbejder sættes i gang. Hensigten er bl.a. at sikre borgernes indsigt og mulighed for, at deltage i kommunens planlægning.

Inden en lokalplan kan vedtages endeligt af kommunalbestyrelsen, skal den lægges frem for borgerne som forslag i en periode på mindst 8 uger. I denne periode kan enhver komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger, som skal behandles af kommunalbestyrelsen, inden lokalplanen kan vedtages endeligt.

I kommuneplanen, der er en sammenfattende plan for bl.a. de fysiske forhold i Egvad kommune, er der fastsat rammebestemmelser for udarbejdelsen af lokalplaner.

I enhver lokalplan skal kommuneplanens rammer overholdes, og i modsætning til kommuneplanen er lokalplanens bestemmelser juridisk bindende for borgerne.

Baggrunden for denne lokalplan

Lokalplanen udarbejdes, da der er et ønske om at udstykke området til sommerhuse. Området ligger i forlængelse af de eksisterende sommerhusområder, men har ikke været omfattet af planerne for disse.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet ligger øst for det eksisterende sommerhusområde ved Skaven strand samt umiddelbart syd for en eksisterende campingplads ved Skavenvej. Lokalplanområdet grænser mod nord op til Skavenvej. Området, der ligger i landzone, er på ca. 7.4 ha. og ubebygget.

Formål

Formålet med lokalplanen er at tilvejebringe grundlag for udstykning og bebyggelse af området som sommerhusområde.

Anvendelse

Området må kun anvendes til sommerhusbebyggelse, d.v.s. at bebyggelsen kun må beboes i tidsrummet 1. april - 30. september og uden for dette tidsrum kun i kortvarige ferier, weekends og lignende. Der må kun opføres en bolig på hver grund. Derudover kan der kun opføres en gæstehytte på max 20 m², når denne ikke indeholder køkkenfaciliteter, toilet, bedefaciliteter eller lignende, og ikke udlejes.

Bebyggelsen

I lokalplanen er udstykningsprincippet fastlagt. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1,5 etage, og bygningshøjden må ikke overstige 6 meter over færdigreguleret terræn. Bebyggelsesprocenten fastsættes til max. 10 for den enkelte ejendom.

Terrænreguleringer

Terrænreguleringer på de enkelte ejendomme må ikke medføre, at overfladevand ledes over på naboejendomme.

Trafik

Al kørsel til området skal foregå fra Skavenvej. Der udlægges derfor areal til en adgangsvej fra Skavenvej. Adgangsvejen placeres i den østligste del af lokalplanområdet for at vejen også vil kunne bruges som adgangsvej for en eventuel udbygning øst for lokalplanområdet. Der udlægges desuden areal til stier i området. Endvidere udlægges areal til minimum 2 parkeringspladser på hver grund.

Fællesarealer og beplantningsbælter

Der udlægges areal til etablering af et fælles opholdsareal for bebyggelsen. På det fælles opholdsareal kan der etableres enkelte bygninger og anlæg, som er fælles for områdets beboere - f.eks. legeplads og postkassehus. Etablering af bygninger på disse arealer forudsætter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse. Alle fællesarealer skal være tilgængelige for almenheden til ophold og gående færdsel. Endvidere etableres beplantningsbælter som afskærmning mod vest og nord.

Veje og friarealer skal friholdes for enhver form for oplag, herunder af både eller uindregistrerede køretøjer - f.eks. campingvogne. For indregistrerede køretøjer forbydes parkering udenfor dertil indrettet parkeringsareal.

Grundejerforening

Der skal etableres en grundejerforening for lokalplanområdet med medlemspligt for alle ejere af ejendomme indenfor området. Grundejerforeningen skal stå for drift og vedligeholdelse af veje, stier, fælles opholdsarealer og beplantningsbælter.

Der vil, set ud fra kommuneplanens rammebestemmelser, være mulighed for udvidelse af sommerhusområdet mod øst. Der er derfor lavet mulighed for, at grundejerforeningen i lokalplanområdet kan kræves lagt sammen med en grundejerforening i det tilgrænsende område.

Tilladelser fra andre myndigheder

Lokalplanområdet omfatter matrikelnumrene 49l og dele af 35b og 43eu alle Lønborggård Hgd., Lønborg. Matriklerne er underlagt landbrugspligt. Ophævelse af landbrugspligten på en ejendom kræver jordbrugskommissionens tilladelse.

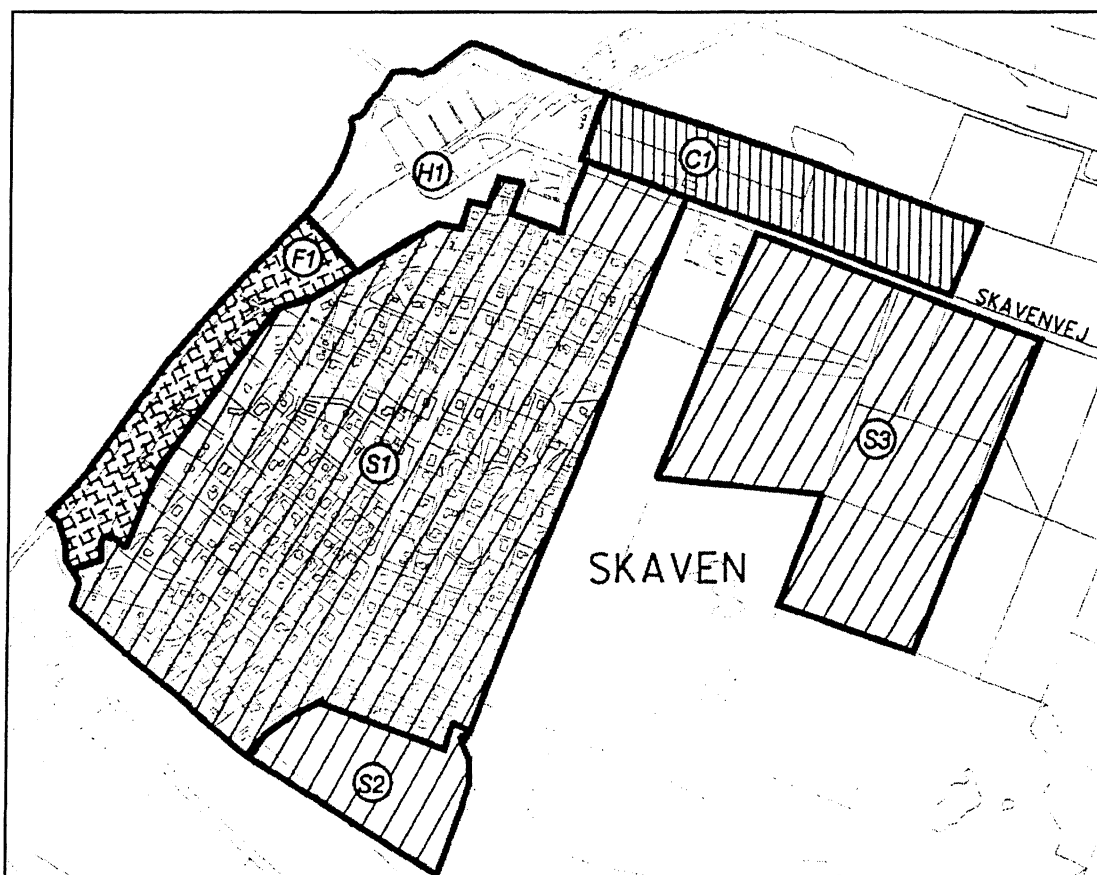
Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning for området

Kommuneplanen

Lokalplanområdet ligger i kommuneplan 1997-2008 i planlægningsområde 1, Tarmområdet, enkeltområde 124, Skaven sommerhusområde, sommerhusområde S3. Kommuneplanens rammebestemmelser for området anvendelse er som følger:

Område S3

- Områdets anvendelse fastlægges til sommerhusbebyggelse.
- Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 10.
- Der må kun opføres en bolig på hver ejendom.
- Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1,5 etager.
Bebyggeshøjden må ikke overstige 6 meter.
- I tilknytning til bebyggelse skal der udlægges min. 2 parkeringspladser pr. boligenhed.
- Lokalplan for området skal indeholde bestemmelser om udformning af et beplantningsbælte langs områdets vestside.
- Lokalplan for området skal indeholde bestemmelse om, at arealet overføres til sommerhuszone.



Enkeltområde 124, Skaven sommerhusområde, sommerhusområde S3

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Kystnærhedszonen og strandbeskyttelseslinien

Lokalplanområdet ligger udenfor kystnærhedszonen samt udenfor strandbeskyttelseslinien.

Lokalplanens retsvirkninger

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget denne lokalplan endeligt, offentliggøres planen. Herefter kan en ejendom, der er omfattet af planen, udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Vedtagelsen af lokalplanen betyder ikke noget krav om etablering af de anlæg m.v., der er beskrevet i planen. derimod må der ikke foretages dispositioner, hverken faktiske eller retslige, som strider imod bestemmelserne i lokalplanen.

Planen griber ikke ind i bestående forhold, så en eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan ske som før.

Kommunalbestyrelsen kan give dispensation til mindre lempelser af lokalplanens bestemmelser. Dispensation må dog kun gives, hvis bestemmelserne i formålsparagraffen, §1, stadig kan opfyldes uden væsentlige ændringer. Drejer det sig om større ændringer, kræver dette en ny lokalplan.

Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere private ejendomme, når det er af væsentlig betydning for lokalplanens virkeliggørelse. Det samme gælder privates rettigheder over ejendomme, f.eks. leje og brugsrettigheder eller servitutrettigheder.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter (d.v.s. servitutter, som giver ret til at kræve opretholdt en vis tilstand på en andens ejendom) vil af sig selv falde bort, hvis det ikke er muligt samtidig at opfylde bestemmelserne både i denne lokalplan og i de private servitutter.

Andre private servitutter, d.v.s. ikke ophørte tilstandsservitutter, rådighedsservitutter (f.eks. en færdselsret over en anden ejendom) og tilegnelsesservitutter (f.eks. en ret til, at grave grus på en andens ejendom) kan eksproprieres, når det er af væsentlig betydning for lokalplanens virkeliggørelse.

Lokalplanforslaget indeholder i §2 en bestemmelse om, at lokalplanens område overføres til sommerhusområde. Dette har bl. a. betydning, hvis zoneoverførslen omfatter ejendomme, der benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage. For disse ejendomme skal der betales frigørelsesafgift (omtalt i Skatteministeriets lovbekendtgørelse nr. 115 af 23. februar 1998 om frigørelsesafgift m.v. af fast ejendom). Pligten til at betale afgiften indtræder fra og med datoen for offentliggørelsen af, at lokalplanen er endeligt vedtaget.

EGVAD KOMMUNE

Lokalplan nr. 77 for et sommerhusområde ved Skavenvej, Skaven strand

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

§1.0 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at tilvejebringe grundlag for udstykning og bebyggelse af området som sommerhusområde.

§2.0 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene 49l og dele af 35b og 43eu alle Lønborggård Hgd., Lønborg samt alle parceller, der udstykkes fra de nævnte ejendomme. Der er landbrugspligt på matrikel nr. 49l, 35b og 43eu alle Lønborggård Hgd., Lønborg.
- 2.2 Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det under stk. 1 nævnte område fra landzone til sommerhusområde.
Den i §2.1 omtalte landbrugspligt på matrikel nr. 49l, 35b og 43eu alle Lønborggård Hgd., Lønborg forudsættes ophævet indenfor lokalplanområdet.

§3.0 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til sommerhusbebyggelse, d.v.s. bebyggelse der kun må beboes i tidsrummet 1. april - 30. september og uden for dette tidsrum kun i kortvarige ferier, weekends og lignende.
- 3.2 På hver selvstændig matrikuleret ejendom må kun opføres en bolig. Dog kan der på hver ejendom udover den nævnte beboelse opføres en gæstehytte eller lignende, når den ikke har mere end 20 m² bebygget areal, og når den ikke indeholder køkkenfaciliteter, toilet, bedefaciliteter eller lignende og ikke gøres til genstand for særskilt udleje.

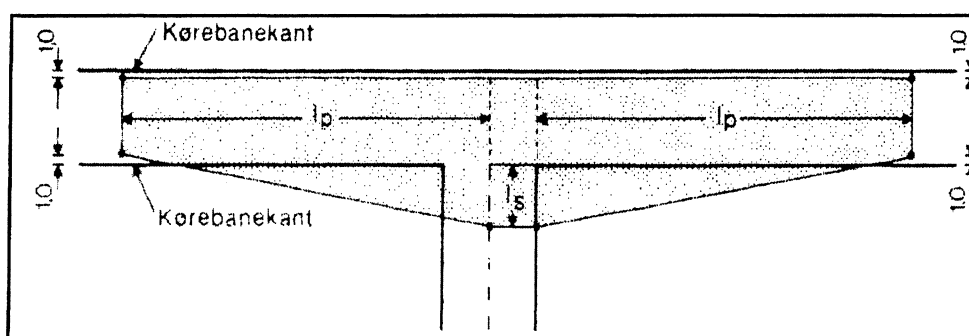
§4.0 Udstykning

- 4.1 Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med principperne på vedhæftede kortbilag 2 viste udstykningsplan.

- 4.2 Ingen grund må udstykkes med mindre areal end 1200 m².

§5.0 Vej- og stiforhold

- 5.1 Der udlægges areal til veje og stier med beliggenhed og udlægsbredde som vist på kortbilag 2. Vejene afsluttes med vendepladser, som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Ved vejtilslutningen A pålægges et oversigtsareal på 2,5 m (l_s) x 95 m (l_p) jf. princippet i figur 1. Oversigtsarealet er vist på kortbilag 2.



Figur 1. Oversigtsareal ved kryds uden midterhelle og uden cykelsti på primærvej.

Indenfor ovennævnte oversigtsareal skal kørebanearealer, cykelsti- og fortovsarealer, heller, skillerabatter, yderrabatter og vejudstyr ligge mindst 0,2 meter under en sigtflade, der forløber 1 meter over henholdsvis sekundærvejens og primærvejens laveste kørebane kant. Samtidig skal arealer udenfor vejarealet, men indenfor oversigtsarealet, ligge mindst 0,5 meter under sigtfladen.

- 5.3 Vejadgang til området må kun ske som vist på kortbilag 2.
- 5.4 På hver grund udlægges areal til minimum 2 parkeringspladser.

§6.0 Teknisk anlæg

- 6.1 Alle forsyningsledninger, herunder el-ledninger, skal udføres som jordkabler.
- 6.2 Vej- og stibelysning skal etableres som parkbelysning.
- 6.3 Radio- og fjernsynsantennener skal anbringes højst 5 m fra husene og må ikke have en større højde end det hus, hvorved den anbringes. Anbringes radio- eller fjernsynsantennener på husene, må de ikke rage op over tagryggen.

§7.0 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 10.
- 7.2 Bygninger må ikke opføres med mere end 1,5 etage.
- 7.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 6 meter over færdigreguleret terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

§8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.
- 8.2 Til udvendige bygningssider samt tagflader må der ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

§9.0 Ubebyggede arealer

- 9.1 Det på kortbilag 2 viste fælles opholdsareal må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsareal for bebyggelsen. Arealet skal være tilgængeligt for almenheden til ophold og gående færdsel. På en del af arealet kan der etableres legepladser og lignende samt efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse evt. opføres enkelte mindre bygninger og tekniske anlæg, som er fælles for områdets beboere, f.eks. postkassehus.
- 9.2 Langs områdets grænse mod vest udlægges areal til et 15 meter bredt beplantningsbælte (som vist på kortbilag 2).
- 9.3 Langs områdets grænse mod nord udlægges areal til et 10 meter bredt beplantningsbælte (som vist på kortbilag 2).
- 9.4 Hegn må i både naboskel og vejskel kun etableres som levende hegn.
- 9.5 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentlig udseende.
- 9.6 Terrænreguleringer på de enkelte ejendomme må ikke medføre, at overfladevand ledes over på naboejendomme.
- 9.7 Veje og friarealer skal friholdes for enhver form for oplag, herunder af både eller uindregistrerede køretøjer - f.eks. campingvogne. For indregistrerede køretøjer forbydes parkering udenfor dertil indrettet parkeringsareal.

§10.0 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 10.1 Arealet, der omfattes af denne lokalplan, må ikke tages i brug, før der er etableret beplantningsbælter i overensstemmelse med bestemmelserne i §9.2 og §9.3.


§11.0 Grundejerforening


- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening for lokalplanområdet med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor området.
- 11.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 50% af de udstykkede grunde er solgt, eller når kommunalbestyrelsen kræver det.
- 11.3 Grundejerne skal forestå drift og vedligeholdelse af de i §5.1, §9.1, §9.2 og §9.3 nævnte fællesarealer og anlæg. Grundejerne afholder alle omkostninger i forbindelse hermed.
- 11.4 Grundejerforeningens vedtægt skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 11.5 Grundejerforeningen skal holde Egvad kommune underrettet om sin formand og adresse.
- 11.6 Kommunalbestyrelsen kan kræve, at grundejerforeningen sammenlægges med andre grundejerforeninger i tilgrænsende områder.

Vedtagelse

Lokalplanforslag

Således foreløbig vedtaget i Egvad kommunalbestyrelse den 8. juni 1999.



Gunnar Andersen
Borgmester


Lars Orehøj
kommunaldirektør

Endelig godkendt lokalplan

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

Egvad kommunalbestyrelse den 14. september 1999.



Gunnar Andersen
Borgmester


Lars Orehøj
kommunaldirektør

Tinglysning

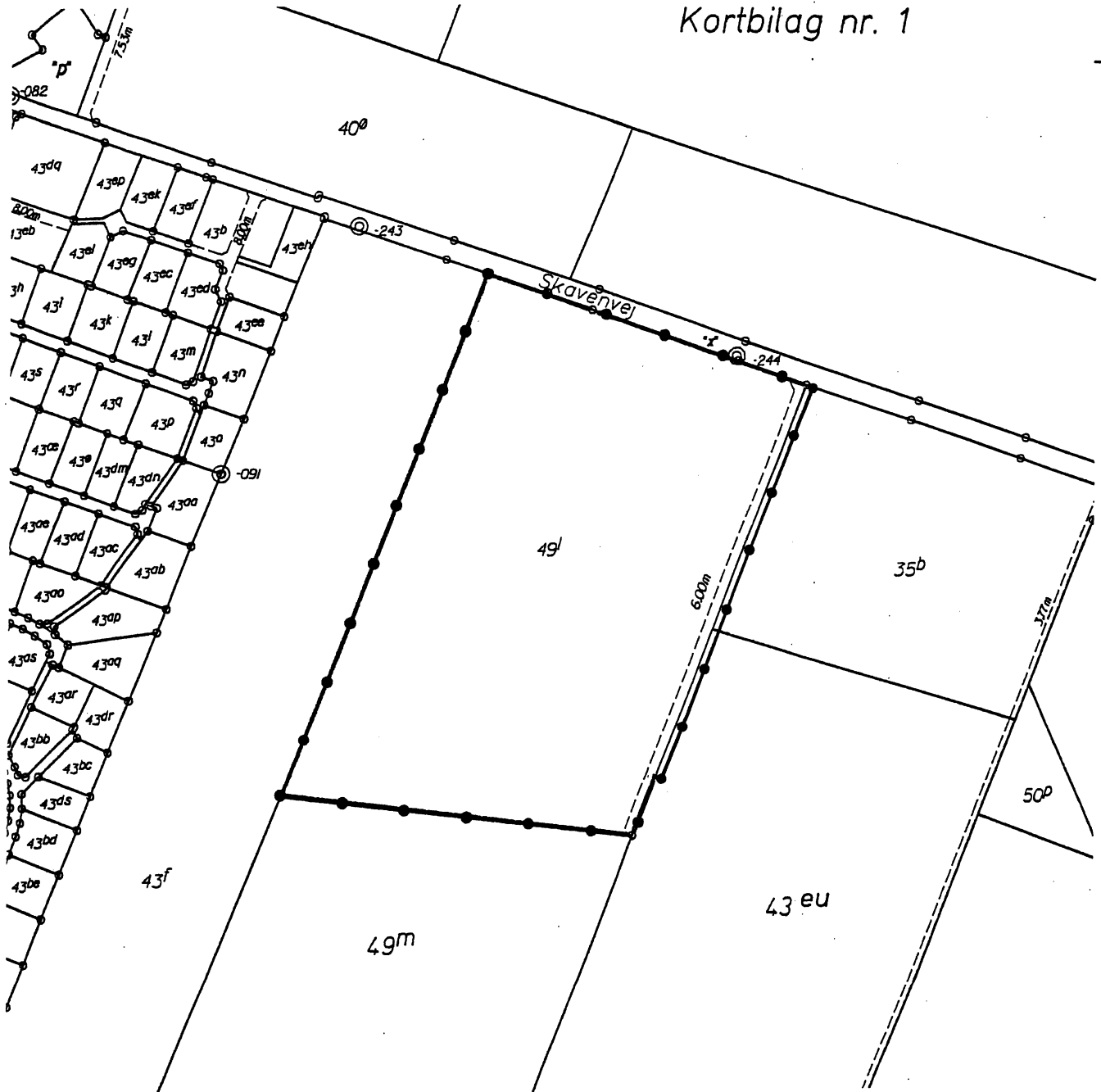
Foranstående lokalplan nr. 77 begæres tinglyst på matr.nr. 49l, 35b og 43eu Lønborggård Hgd., Lønborg.

Varde, den 5. oktober 1999.


Mogens Venø Poulsen
Landinspektør

— : Områdegænse

Egvad kommune
Lokalplan nr. 77
Sommerhusområde ved
Skavenvej, Skaven Strand
Kortbilag nr. 1



Del af

Lønborggård Hgd., Lønborg

0 100 200 m

Udfærdiget i marts 1999.

Rogens Værdi
Landinspektør
Målforhold 1:4000
j. nr. 991069-81/jk

LANDINSPEKTØRERNE			
NIELS KR. NIELSEN · HERMAN HANSEN · MOGENS VENØ POULSEN · SØREN ANDERSEN			
Ndr. Boulevard 93 6800 Varde Tlf. 75 22 01 44		LANDINSPEKTØRGÅRDEN Telefax 75 21 10 04	Poppelvej 11 6880 Tarm Tlf. 97 37 20 46

- Oversigtsareal (2.5x95 m)
- ⊠ Fælles opholdsareal
- ☼ ☼ Beplantningsbælter

• • Lokalplangrænse

Egvad kommune
Lokalplan nr. 77
Sommerhusområde ved Skaven-
vej - Skaven Strand.
Kortbilag nr. 2

