

# ***Lokalplan nr. 45 B for udvidelse af golfbane ved Søndervig***

ORIGINAL 078146 01 0000,0054 25.03.2004 TÅ  
1.400,00 K



***Tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2000  
for Holmsland Kommune***

## **INDHOLD**

LOKALPLANENS REDEGØRELSE	1
Lokalplanens baggrund	1
Offentlig fremlæggelse	1
Lokalplanområdet	2
Planens formål og indhold	3
Lokalplanens forhold til anden planlægning	4
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	5
 LOKALPLANENS BESTEMMELSER	 6
§1 Formål	6
§2 Område- og zonestatus	6
§3 Områdets anvendelse	7
§4 Udstykninger	7
§5 Vej- og stiforhold	7
§6 Tekniske anlæg	7
§7 Bebyggelsens omfang og placering	8
§8 Bebyggelsens ydre fremtræden	8
§9 Ubebyggede arealer	9
§10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	9
§11 Bonuslokalplan	9
Retsvirkninger	10
Vedtagelsespåtegning	11
 TILLÆG NR. 5 TIL KOMMUNEPLAN 2000	 12
Vedtagelsespåtegning	14
 <i>Kortbilag 1 – Matrikelkort</i>	 15
<i>Kortbilag 2 – Lokalplankort</i>	

Lokalplanen er udarbejdet af Teknisk Forvaltning, Holmsland Kommune

## ***Lokalplan nr. 45 B for udvidelse af golfbane ved Søndervig.***

### **LOKALPLANENS REDEGØRELSE**

#### ***Indledning***

Holmsland Kommune fremlægger hermed en lokalplan med baggrund i et ønske om at udvide golfbanen ved Søndervig.

Formålet med lokalplanen er at åbne mulighed for at udvide golfbanen fra nu 18 golfhuller til en 27 hullers golfbane.

#### ***Lokalplanens baggrund***

I efteråret 2002 henvendte ejerne af golfbanen sig til Holmsland Kommune med en ansøgning om at udvide golfbanen.

Arealet der er omfattet af udvidelsen ligger inden for det område, der i Regionplanen for Ringkjøbing Amt benævnes som kystnærhedszonen. På den baggrund har Ringkjøbing Amt udarbejdet Regionplantillæg nr. 30 der er endeligt vedtaget af Amtsrådet på mødet den 26. august 2003.

Da området er beliggende i landzone i det åbne land forudsætter lokalplanen udarbejdelse af et tillæg til kommuneplanen. Tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2000 er vedlagt bagerst i lokalplanen. Tillægget vil indføre arealudvidelsen under kommuneplanens rammeområde 3.L.01 B i lighed det bestående golfbaneanlæg.

Lokalplanen udformes som en bonuslokalplan, således at der gives landzonetilladelse samtidig med planens endelige vedtagelse.

#### ***Offentlig fremlæggelse***

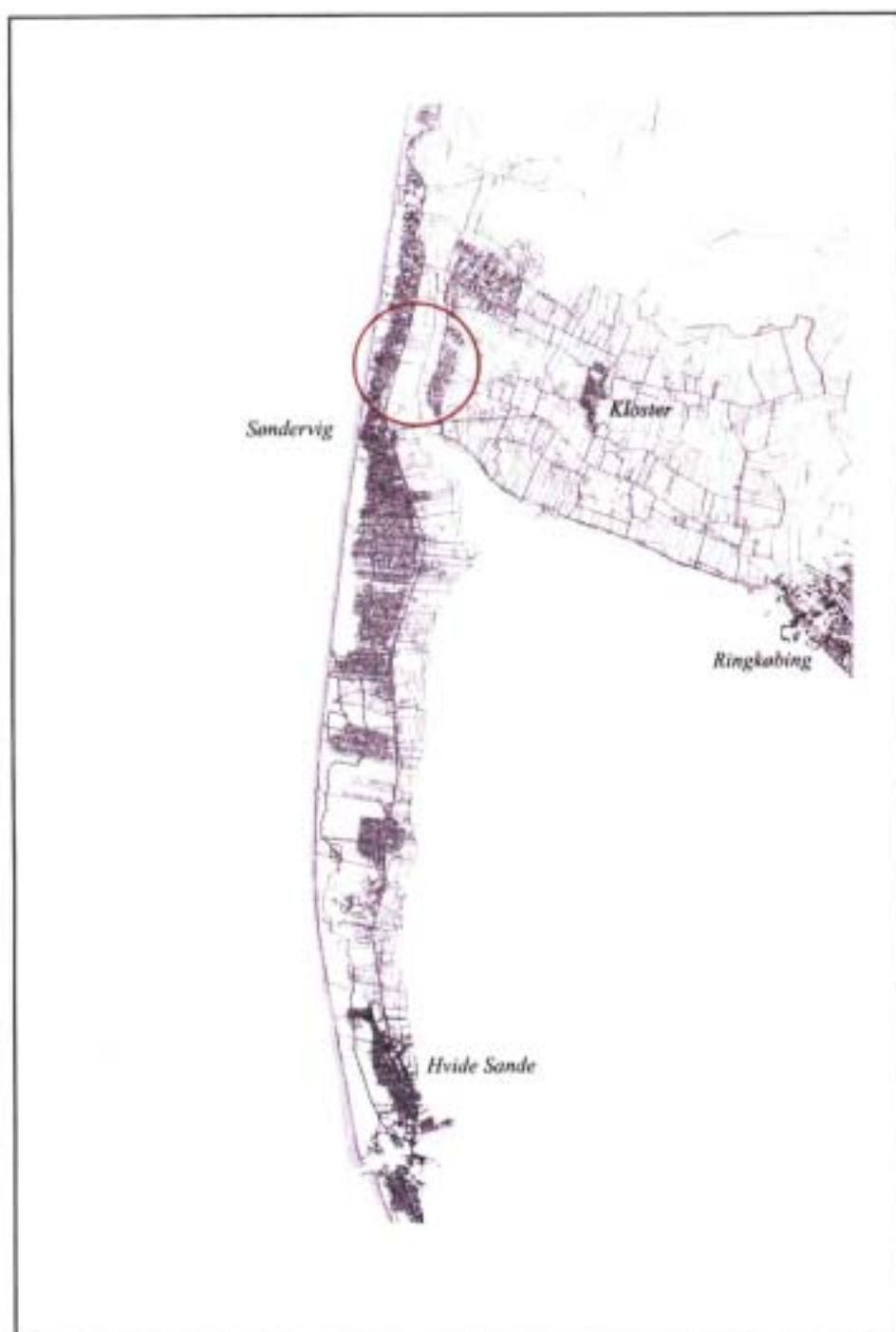
Lokalplanforslaget er fremlagt i 8 uger fra den 6. oktober 2003 til den 1. december 2003.

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

### **Lokalplanområdet**

Udvidelsen af lokalplanområdet omfatter et ca. 31 ha. stort areal, som ligger langs Houvig Klitvej nord for Søndervig. Hermed bliver det samlede areal der udlægges til golfbane på ca. 94 ha.

Områdeudvidelsen er uafgrænset og ligger i landzone.



### ***Lokalplanens formål og indhold***

Lokalplanen omfatter et område nordøst for Søndervig. Området der inddrages under det nuværende golfbaneanlæg strækker sig langs Houvig Klitvej, fra golfbanens nuværende nordskel til en linie fastlagt 200 m fra minkfarmen beliggende matr. nr. 223 fh, Søgård Hovedgård Nysogn. Se i den forbindelse Kortbilag nr. 1 og 2.

Formålet med lokalplanen er at afgrænse området og fastlægge bestemmelser for den fremtidige udnyttelse af arealet samt fastlægge bygningsregulerende bestemmelser inden for lokalplanområdet – herunder også at tillade udnyttelse af tagetagen, med en uændret bygningshøjde, inden for byggefeltet som det nuværende klubhus er omfattet af.

## ***Lokalplanens forhold til anden planlægning***

### ***Regionplanen 2001 for Ringkøbing Amt***

Arealet der er omfattet af golfbaneanlægget ligger indenfor Regionplanens afgrænsning af kystnærhedszonen hvorfor udvidelsen har krævet udarbejdelse af regionplantillæg. Amrådet har forinden udarbejdelse af nærværende lokalplan endeligt godkendt Regionplantillæg nr. 30 som udvidelsen er omfattet af.

### ***Kommuneplan 2000 for Holmsland Kommune***

Områdeudvidelsen er uafgrænset og ligger i landzone. Derfor er der som forudsætning for lokalplanen udarbejdet et Kommuneplantillæg nr. 5, der afgrænser hele området og fastlægger de overordnede rammer for lokalplanlægningen. Kommuneplantillægget findes bagest i denne lokalplan.

### ***Lokalplaner***

Det nuværende golfbaneanlæg med tilhørende bygninger er omfattet af Lokalplan nr. 46 der vil blive afløst i forbindelse med den endelige vedtagelse af Lokalplan nr. 46 B.

### ***Zoneforhold***

Området ligger i landzone og skal forblive i landzone.

Lokalplanen er udformet som en bonuslokalplan. Det betyder, at lokalplanen erstatter den landzonetilladelse, der er nødvendig for planens gennemførelse, og at der alene kan klages over retslige forhold.

### ***Kystnærhedszonen***

Lokalplanområdet ligger i kystnærhedszonen i et område mellem eksisterende sommerhusområder. Bebyggelse og udvidelse af golfbaneanlægget vil derfor ikke påvirke kysten visuelt på grund af det vestforliggende klitlandskab.

### ***Landbrugsforhold***

Arealet er udlagt til landbrugsjord, og da denne er pålagt landbrugspligt forudsætter en anvendelse til golfbane, at landbrugspligten ophæves, eller at der opnås dispensation.

### ***Forsyning***

Varmeforsyning i området skal ske, som individuel opvarmning.

Området elforsynes fra Ringkøbing Amt Højspænding (RAH).



Området vandforsynes fra Kloster Vandværk.

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

### ***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 06.10.2003, hvor lokalplanforslaget er offentliggjort og indtil det er endelig vedtaget, dog højst i 1 år efter offentliggørelsen af forslaget.

## **LOKALPLANENS BESTEMMELSER**

### **Lokalplan nr. 45 B for udvidelse af golfbane ved Søndervig**

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002 om planlægning) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i §2.

#### **§1. Formål**

##### **1.1 Formålet med lokalplanen er:**

at afgrænse området og fastlægge bestemmelser for den fremtidige arealudnyttelse.

at sikre at golfbanen etableres under størst mulig hensyn til landskabet.

at fastlægge visse bygningsregulerende bestemmelser – herunder at fastlægge byggefelter for kommende bebyggelser og ajourføring af byggefelter for nuværende bebyggelser.

at sikre bevarelsen af afvandingskanalerne og disses omgivelser.

at sikre at den eksisterende offentlige sti tværs over golfbanen fra Klevevej til Houvig Klitvej bibeholdes.

#### **§2. Område- og zonestatus**

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og begæres tinglyst på følgende matr. nr.:

346a, 346b, 346c, 62b, 131c, 136c, 132a, 66b, 83b, 143a, 111x, 84b, 238a, 233n, 236m, 225f, samt del af matr. nr. 239a, 227c, 228b, 225o, 225g, 225gk, 225dd, 223b, alle Søgård Hovedgård Nysogn.

Lokalplanområdet ligger i landzone og forbliver i landzone.



### §3. Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til golfbane med tilhørende nødvendig bebyggelse for golfbanens drift, herunder klubhus med restaurant og toiletter m.m.

### §4. Udstykninger

- 4.1 I området må der ikke finde yderligere udstykning sted, der strider mod lokalplanen.

### §5. Vej- og stiforhold

- 5.1 Området skal betjenes som hidtil via Klevevej.
- 5.2 Vejforløbet ad Klevevej bibeholdes i den udlagte bredde.
- 5.3 Indkørslen til parkeringspladsen i forbindelse med klubhuset bevares på det pågældende sted. Udvidelse af byggefeltet i området omkring klubhuset vil således også muliggøre en udvidelse af parkeringspladsen.
- 5.4 Forinden ibrugtagning af de 9 nye golfhuller skal antallet af markerede parkeringspladser ved det nuværende klubhus forøges med mindst 50 %
- 5.5 Den eksisterende offentlige sti tværs over golfbanen mellem Klevevej og Houvig Klitvej bibeholdes med uændret placering.
- 5.6 Der er ved Klevevejs udmunding i Søndervig Landevej pålagt servitut om oversigt på 25 x 130 m til begge sider. Der er ved Søndervig Landevej pålagt byggelinier 25 m fra vejmidte, eksklusiv højde og passagetillæg. Der er ved Houvig Klitvej pålagt byggelinier 17,5 m fra vejmidte, eksklusiv højde og passagetillæg.

### §6. Tekniske anlæg

- 6.1 Ledningsanlæg skal udføres som jordledninger og disse anlæg må kun udføres med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde. De eksisterende luftledninger nedlægges som jordkabler i golfbanens udstrækning.

## **§7. Bebyggelsens omfang og placering**

- 7.1 Udenfor de udlagte byggefeltet må der ikke opføres bygninger eller andre faste anlæg i området. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade opstillet mindre anlæg som f. eks. starterhus, pumpehus, toiletbygning og lignende, der er nødvendige for golfbanens drift.
- 7.2 Der må opføres bebyggelse som maskinhal, oplagsbygning, klubhus med restaurant og toiletter m.m. inden for de på kortbilaget udlagte byggefeltet.
- 7.3 Indenfor det østlige byggefelt må bygninger ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage, og bygningshøjden i dette område må ikke overstige 8,5 m.
- 7.4 Indenfor det vestlige byggefelt må bygninger ikke opføres med mere end én etage uden udnyttelig tagetage, og bygningshøjden må i dette område ikke overstige 6,0 m.
- 7.5 Indenfor det østlige byggefelt vil der kunne opføres bebyggelse med et etageareal på maks. 1500 m<sup>2</sup>.
- 7.6 Indenfor det vestlige byggefelt vil der kunne opføres bebyggelse med et etageareal på maks. 400 m<sup>2</sup>.

## **§8. Bebyggelsens ydre fremtræden**

- 8.1 Ny bebyggelse skal i udformning, proportioner, farver og materialer tilpasses den bestående bebyggelse i området.
- 8.2 Tage skal beklædes med sort tagpap eller stråtag.
- 8.3 Taghældningen må maks. være 40° for paptag og maks. 45° for stråtag.
- 8.4 Tagskægget må højest være 2,5 m over huset sokkel, der igen højest må være 20 cm over terræn.
- 8.5 Bebyggelsens ydre bygningsdele skal holdes i mørke farver.

## **§9. Ubebyggede arealer**

- 9.1 Kun de til golfbanens anlæg og drift nødvendige terrænreguleringer må foretages. Terrænreguleringer på mere end 2 m i forhold til omkringliggende terræn må kun foretages med kommunalbestyrelsen tilladelse.
- 9.2 Omfang af terrænreguleringer og søer fremgår af kortbilaget. Disse skal sammen med det endelige layout af hullerne ses som retningsgivende placeringer, der ved den endelige anlæggelse kan forrykke sig lidt.
- 9.3 Hegn mod nabogrund eller vej må kun etableres som levende hegn. Dog kan lokalt placeret trådhegn tillades som boldfang.
- 9.4 Området skal fremstå som et naturområde, og uden for golfbanearealerne tilsåes og tilplantes med de for området naturlige vækster.
- 9.5 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer skal overholdes.
- 9.6 Ved kanalerne skal landvindingslagets vedtægter respekteres. Herunder specielt at landvindingslaget har ret til den for anlæggenes vedligeholdelse og eftersyn nødvendige færdsel, og til at have sine anlæg liggende uforstyrret fra lodsejernes side (ved maskinoprensning regnes normalt med et arbejdsbælte på 8 m) samt at etablering af eventuelle spange og rørbroer over landvindingslagets kanaler skal godkendes af landvindingslagets bestyrelse.

## **§10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse**

- 10.1 Inden området kan tages i brug skal Kommunalbestyrelsen godkende anlægsplanen for golfbaneudvidelsen.

## **§11. Bonuslokalplan**

- 11.1 Nærværende lokalplan er en bonuslokalplan. Det betyder i henhold til Planlovens § 15 stk. 4, at der ikke kræves landzonetilladelse til byggeri og anlægsarbejder som er angivet i nærværende lokalplan.

## **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.

Hvis lokalplanens bestemmelser om bevaring af bebyggelse medfører, at ejeren ikke kan bruge ejendommen på en økonomisk rimelig måde, kan ejeren kræve, at kommunen overtager den.

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

## Vedtagelsespåtegning

Lokalplan nr. 45 B er vedtaget som forslag til offentlig fremlæggelse

Holmsland Kommunalbestyrelse

Den 25. september 2003



Iver Enevoldsen  
Borgmester

Lokalplanforslaget er offentligt fremlagt fra  
den 06. 10. 2003 til den 01. 12. 2003.

Lokalplan nr. 45 B er endelig vedtaget

Holmsland Kommunalbestyrelse

Den 26.02.2004



Iver Enevoldsen  
Borgmester



**TILLÆG NR. 5 TIL KOMMUNEPLAN 2000  
FOR HOLMSLAND KOMMUNE**

***Redegørelse***

Lokalplan nr. 45 B for et område til udvidelse af golfbanen ved Søndervig.

Lokalplanen afgrænser området, og åbner mulighed for, at golfbanen kan udvides fra en 18 hullers golfbane til en 27 hullers golfbane.

Områdeudvidelsen er i dag uafgrænset og ligger i landzone. Kommuneplantillæg nr. 5 afgrænser hele området og fastlægger rammebestemmelser for lokalplanlægningen.



Området er en del af Holmsland Landområde og udvider det eksisterende rammeområde 3.L.01 B

### 3.L.01 B

Golfbane med klubhus og parkering



Anvendelse	Golfbane
Bebyggelsens art	Klubhus m.m.
Max bebyg % pr. ejendom	-
Max antal etager	1½
Max bygningshøjde	8,5 m
Parkering	-
Friareal	
Zoneforhold	Landzone
Øvrigt:	
Planer: Lokalplan nr. 45 B	

## Vedtagelsespåtegning

Kommuneplantillæg nr. 5 er vedtaget som forslag til offentlig  
fremlæggelse

Holmsland Kommunalbestyrelse

Den 25.9. 2003



Iver Enevoldsen  
Borgmester

Kommuneplantillæg nr. 5 har været offentlig fremlagt fra den  
06.10.2003 til den 01.12.2003.

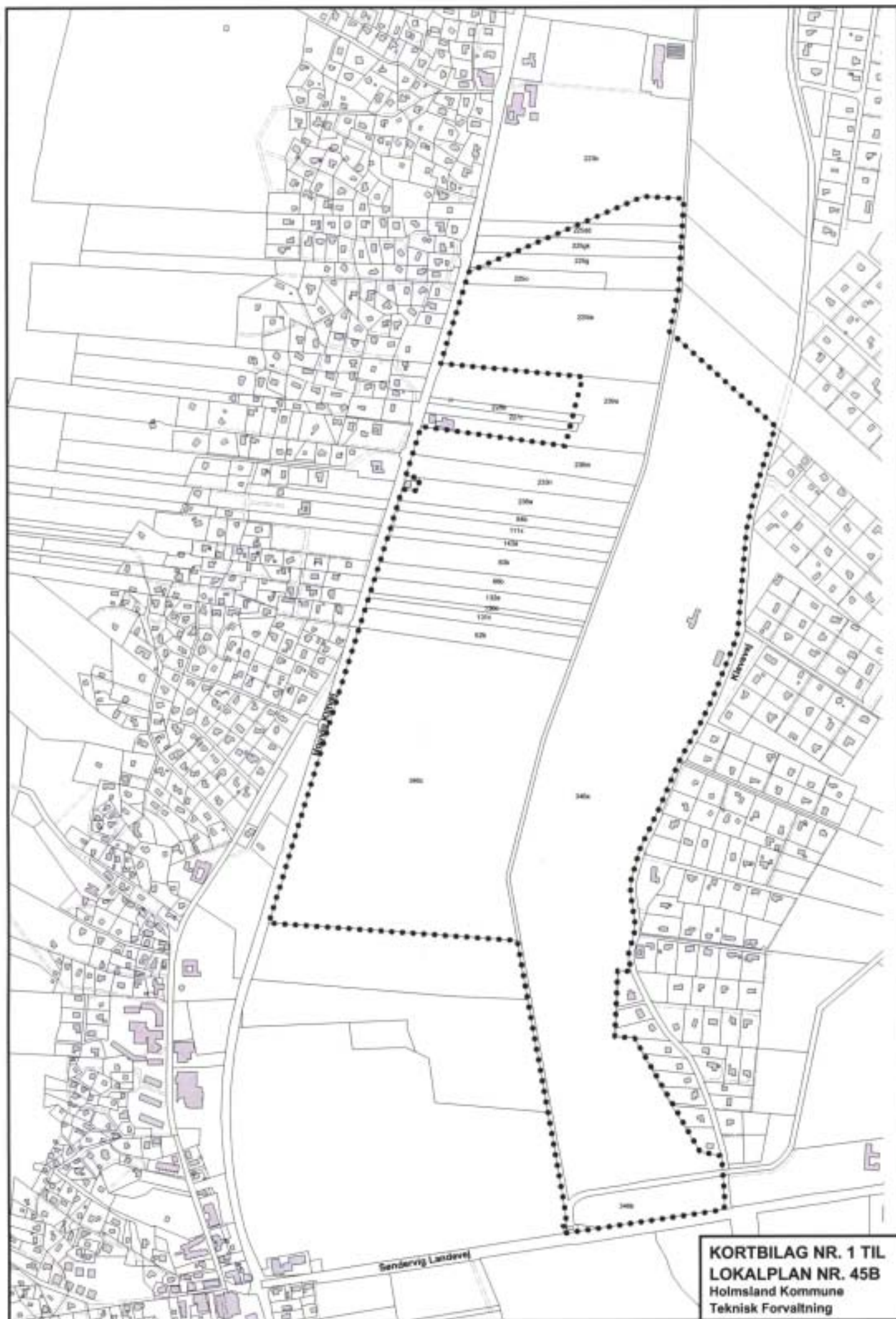
Kommuneplantillæg nr. 5 er endelig vedtaget

Holmsland Kommunalbestyrelse

Den 26.02.2004



Iver Enevoldsen  
Borgmester



KORTBILAG NR. 1 TIL  
LOKALPLAN NR. 45B  
Holmsland Kommune  
Teknisk Forvaltning

LOKALPLAN NR. 45 B  
BILAG

Tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2000, samt lokalplan nr. 45 B begæres tinglyst på følgende matr.nr.

346a, 346b, 346c, 62b, 131c, 136c, 132a, 66b, 83b, 143a, 111x, 84b, 238a, 233n, 236m, 225f, samt del af matr. nr. 239a, 227c, 228b, 225o, 225g, 225gk, 225dd, 223b, alle Søgård Hovedgård Nysogn.

Lokalplanen ligger i landzone og forbliver i landzone.

Påtaleretten tilkommer Holmslands kommunalbestyrelse.

Hvide Sande, den 23 MRS. 2004



Iver Enevoldsen  
borgmester

\*\*\* \* \*\*\*

Side: 19

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i Ringkøbing

Akt.nr.:

\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

AB 616

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 346 A m.fl., Søgård Hgd., Nysogn

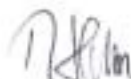
Ejendomsejer: Gilleleje Training A/S

Lyst første gang den: 25.03.2004 under nr. 5357

Senest ændret den : 25.03.2004 under nr. 5357

Lyst som begæret

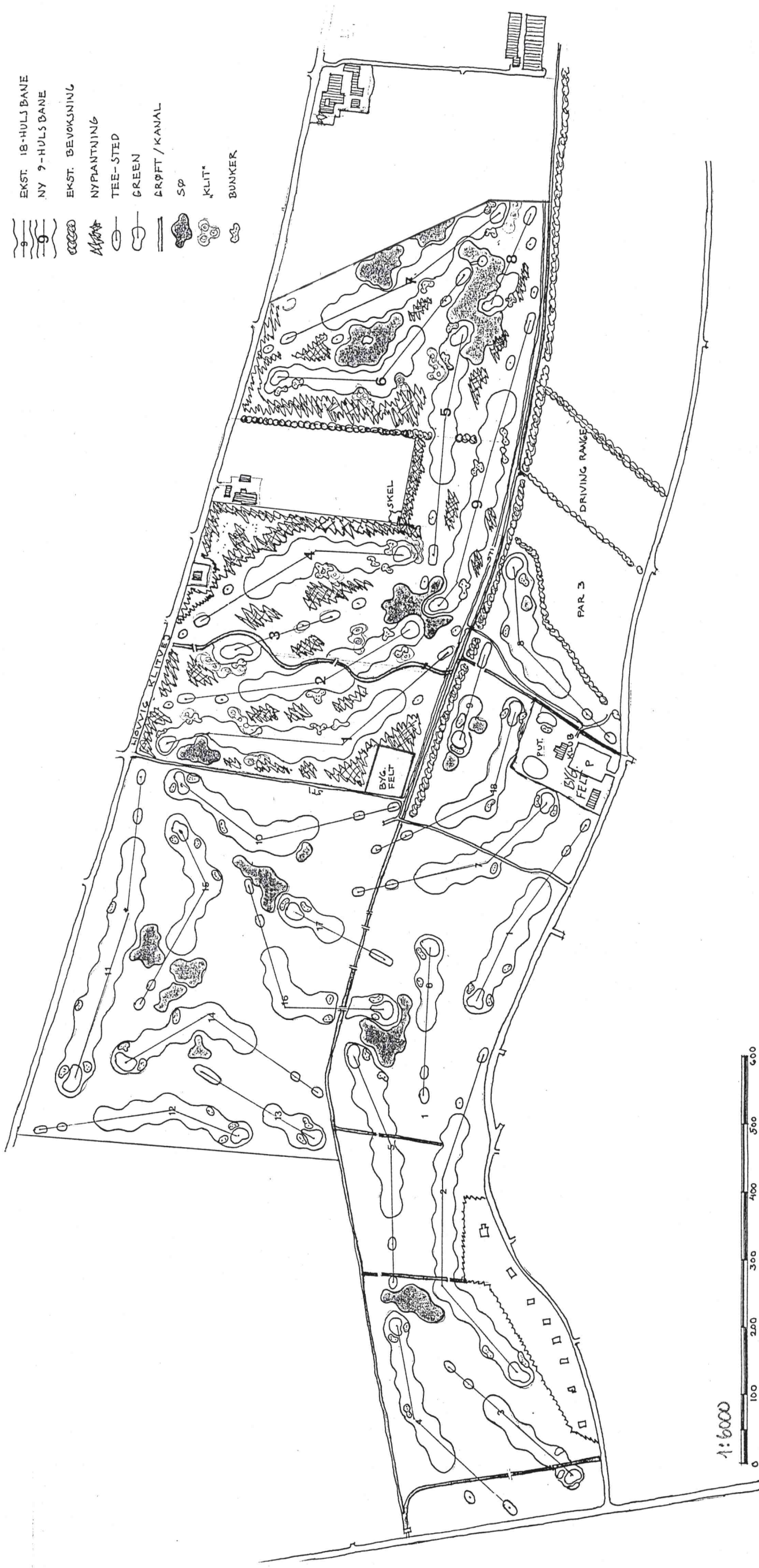
Retten i Ringkøbing den 01.04.2004



Rita Holm Carlsen



# HOLMSLAND KLIT GOLF



KORTBILAG NR. 2 TIL  
LOKALPLAN NR. 45B  
Holmsland Kommune  
Teknisk Forvaltning