

Kirkevej

7 JUNI 2002

Holmsland Km.

ANMELDELSE:

96 59 59 59

Holmsland kommune

Kirkevej 4

6960 Hvide Sande

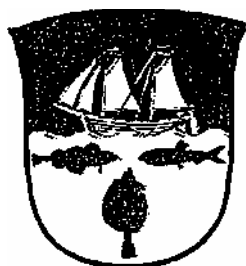
# LOKALPLAN NR. 76

FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMAL (HOBBYLANDBRUG) I KLOSTER

ORIGINAL 025033 01 0000.0054

27.05.2002 1A  
1.400,00 K

i henhold til lov om planlægning (lov nr. 388 af 6. juni 1991 med senere ændringer jf. lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 stk. 1 nævnte område.



HOLMSLAND KOMMUNE

## Indholdsfortegnelse

	Side
Hvad er en lokalplan	1
Hvordan læses lokalplanen	2
Indsigelsesfrist	2
Redegørelse	2
Midlertidige retsvirkninger	2 + 3
Lokalplanens retsvirkninger	3
§ 1: Lokalplanens formål	3
§ 2: Områdets afgrænsning og zonestatus	3 + 4
§ 3: Områdets anvendelse	4
§ 4: Udstykninger	4 + 5
§ 5: Vej- og stiforhold	5 + 6
§ 6: Bebyggelsens omfang og placering	6
§ 7: Bebyggelsens ydre fremtræden	6 + 7
§ 8: Ubebyggede arealer	7
Vedtagelsespåtegning	8
Bilag til lokalplanen:	
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	9 + 10+11

## **Hvad er en lokalplan**

En lokalplan er en plan for et mindre område i kommunen.

Meningen med at udarbejde en lokalplan er:

1. at sikre kvalitet og sammenhæng i planlægningen
2. at give borgeren indsigt i og indflydelse på planlægningen
3. at fastlægge bindende bestemmelser for et områdes udformning og anvendelse.

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af kommuneplanen, der er den overordnede plan for hele Holmsland kommune.

## **Hvad betyder lokalplanen**

Et lokalplanforslag betyder almindeligvis en ændring i de vante omgivelser. Eksempelvis et større byggeri eller en ændret anvendelse af en ejendom.

Trods hensyntagen til helheden i lokalsamfundet, kan der alligevel være delte meninger om det hensigtsmæssige i en plan.

Det er derfor vigtigt, at være opmærksom på, hvilke konsekvenser et lokalplanforslag kan få, både i forhold til ens egen hverdag, men også i forhold til lokalsamfundet.

## **Hvordan godkendes lokalplanen**

Fra lokalplanforslaget er offentliggjort er der 8 ugers debatperiode.

Borgerne har her lejlighed til at komme med kommentarer eller ændringsforslag.

Efter debatperiodens udløb kan kommunalbestyrelsen selv godkende planen, hvis den er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Kommunalbestyrelsen afgør, om indkomne ændringsforslag kan imødekommes.

Afviger lokalplanbestemmelserne fra kommuneplanen, kan kommunalbestyrelsen først godkende lokalplanen endeligt med Ringkjøbing Amts accept.

Overordnede planmyndigheder påser tillige, at lokalplanen ikke strider mod anden lovgivning eller planlægning.

## **Hvordan læses lokalplanen**

En lokalplan er et juridisk dokument, der fastlægger bindende bestemmelser for lokalplanområdet. Samtidig er det et informationsmateriale, der redegør for planens indhold og konsekvenser. Lokalplanen er udformet således, at redegørelse, intentioner og administrative retningslinier står først i planen og de bindende lokalplanbestemmelser står til sidst. Kortmateriale er vedhæftet bagest i lokalplanen.

## **Indsigelsesfrist og ændringsforslag**

Dette forslag til lokalplan er offentliggjort i tidsrummet 28.11.2001 og 8 uger frem.

Indsigelser og ændringsforslag skal være kommunen i hænde senest den 23.1.2002.

Lokalplanforslaget er offentlig tilgængeligt. Det er sendt til de parter, lokalplanforslaget vedrører direkte, samt ejerne af de omkringliggende ejendomme

Lokalplanforslaget kan desuden læses på biblioteket eller mod et mindre beløb afhentes på Holmsland kommunes administrationsbygning, Kirkevej 4, Hvide Sande.

## **REDEGØRELSE**

Lokalplan nr. 76 omfatter et boligområde i den nordlige del af Kloster. Gennemførelsen af lokalplanen vil medføre, at den nordligste del af området anvendes til hobbylandbrug - det vil sige boligområde med fritliggende enfamiliehuse på store grunde og med mulighed for et mindre, ikke-erhvervsmæssigt dyrehold og jordbrug.

Den sydligste del af lokalplanområdet tænkes udlagt til mere traditionelt åben/lav eller tæt/lav boligbebyggelse.

Hensigten med lokalplanen er at forebygge miljøkonflikter i forbindelse med dyrehold.

Endvidere er det hensigten, at indføre bestemmelser om begrænsning af bygningsstørrelse og ydre udseende, samt sikre et stisystem, der giver adgang til det øvrige stisystem i Kloster.

Området er i Kommuneplan 2000 udlagt som lokalområde 1.B.12.

Nyt boligområde ved Røjklitvej og Klostervej med anvendelse til boligformål og hobbylandbrug.

## **Lokalplanens midlertidige retsvirkninger**

Indtil lokalplanforslaget er endeligt godkendt af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme og de arealer forslaget vedrører ikke udnyttes på en sådan måde, at de kan komme i strid med den endelige lokalplan.

Der gælder derfor et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. En eksisterende lovlig anvendelse af ejendomme og arealer kan dog fortsætte som hidtil.

Når fristen for indsigelser udløber, kan kommunalbestyrelsen give sin tilladelse til udnyttelse af en ejendom eller et areal i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 28.11.2001 og indtil lokalplanen er endelig vedtaget, dog højst et år efter denne dato.

### **Lokalplanens retsvirkninger**

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlovens § 31, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens 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 med videre, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Drejer det sig om større ændringer kræver det en ny lokalplan.

### **§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL.**

Lokalplanens formål er:

- at områdets anvendelse fastlægges til boligbebyggelse - herunder hobbylandbrug med tilhørende mindre ikke erhvervsmæssigt dyrehold.
- at overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone.
- at medvirke til at sikre grundlaget for et varieret udbud af bomuligheder i kommunen.
- at fastlægge bygningsregulerende bestemmelser hvad angår bebyggelsens udformning og placering.
- at sikre tilkørselsforhold, der tager behørigt hensyn til trafiksikkerheden på de veje, der afgrænser lokalplanområdet.

### **§ 2. OMRÅDE- OG ZONESTATUS.**

- 2.01 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnummer 2p og del af 2n, begge Søgård Hovedgård, Ny Sogn.

- 2.02 Lokalplanens område opdeles i delområde I og II, som vist på kortbilag nr. 1.
- 2.03 Hele lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone.

### **§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.**

- 3.01 Lokalplanområdet udlægges til boligformål og hobbylandbrug.

Inden for lokalplanområdet må der ikke etableres nogen form for erhvervsvirksomhed bortset fra virksomhed, som umiddelbart og uanset lokalplanens bestemmelser, er tilladt i en bolig.

#### *Delområde I*

- 3.02 Delområde I må kun anvendes til "hobbylandbrug" - forstået som boligområde opdelt i store grunde, med fritliggende huse og én bolig på hver grund, og med mulighed for et mindre, ikke erhvervsmæssigt dyrehold og jordbrug i tilknytning til hver bolig. (Med hensyn til dyrehold se også Bilag )
- 3.03 Inden for delområdet må opføres i alt 4 boliger med tilhørende havestue, garage eller carport, udhuse (herunder staldbygninger) og drivhuse.

#### *Delområde II*

- 3.04 Delområde II må kun anvendes til åben/lav og/eller tæt/lav boligbebyggelse.

### **§ 4. UDS TYKNINGER.**

- 4.01 Lokalplanområdet må udstykkes i overensstemmelse med områdets opdeling i delområder jf. § 2.02.
- 4.02 Inden for *delområde I* må ingen grund udstykkes mindre end 5.000 m<sup>2</sup>.
- 4.03 Inden for *delområde II* må ingen grund udstykkes mindre end 700 m<sup>2</sup>, såfremt området anvendes til åben/lav bebyggelse. Såfremt delområde II anvendes til tæt/lav bebyggelse, skal grundstørrelsen i hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunalbestyrelsen.

De skitserede udstykninger på kortbilag nr. 1 er retningsgivende og kan kun gennemføres i det omfang minimumskravet på 700 m<sup>2</sup> opretholdes.

## **§ 5. VEJ- OG STIFORHOLD.**

- 5.01 Alle parceller skal have udkørsel til Klostervej i form af vejen A-A, som vist på kortbilag nr. 1. Dog tillades midlertidig udkørsel til Røjklitvej for de to vestligst beliggende parceller indenfor delområde I. Denne udkørsel skal lukkes, når byggeri på den tredje parcel inden for lokalplanområdet er opstartet.
- 5.02 Der udlægges areal til følgende nye veje og stier som vist på kortbilag nr. 1.
- Veje mrk. A-A i en bredde på 8 m.  
Veje mrk. B-B i en bredde på 6 m.  
Stier udlægges i en bredde på 2 m.
- 5.03 Alle nye blinde veje afsluttes med vendepladser, som vist på kortbilaget.
- 5.04 Ved nye vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres som vist på kortbilag nr. 1, og der skal sikres de på kortet viste oversigtsarealer.
- 5.05 Til de udlagte stier må der kun være adgang for gående og cyklende færdsel.
- 5.06 Langs følgende nye veje pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande fra vejens skel.
- Veje mrk. A-A: 50 m fra vejens skel (Delområde I)  
Veje mrk. A-A: 4 m fra vejens skel. (Delområde II)  
Veje mrk. B-B: 2 m fra vejens skel. (Delområde II)
- 5.07 Ny bebyggelse på grunde indenfor delområde I pålægges byggelinier på 10 m. fra Klostervejs vej skel, og 15 m. fra Røjklitvejs vejskel.
- Ny bebyggelse på grunde indenfor delområde II pålægges byggelinier på 5 m fra Klostervejs vejskel.
- 5.08 Til hver bolig inden for lokalplanområdet skal der etableres mindst 2 parkeringspladser inde på den enkelte ejendom.

- 5.09 Udendørs belysning på veje og stier skal udformes så lyskilden lyser nedad under en vinkel på højst 160 grader med det vandrette plan. På de enkelte ejendomme skal det tilstræbes, at udendørs belysning bliver nedadrettet, og ikke opadrettet.

## **§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.**

- 6.01 I delområde I må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 10.
- 6.02 I delområde II må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25, når området anvendes til åben/lav bebyggelse.
- 6.03 I delområde II må bebyggelsesprocenten for hele området ikke overstige 35, hvis området anvendes til tæt/lav bebyggelse.
- 6.04 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglen i bygningsreglementet.
- 6.05 I delområde I må beboelsesbygninger opføres i indtil 2 etager.
- I delområde II må bygninger ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage.
- 6.06 Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 45°
- 6.07 Indenfor delområde I skal alle bygninger placeres mindst 5 m. fra naboskel- beboelsesbygninger dog mindst 10 m. fra naboskel.
- 6.08 Indenfor delområde II skal bygningers placering i forhold til naboskel og sti være som angivet i bygningsreglementet.
- 6.09 Bebyggelse skal placeres parallelt eller vinkelret på naboskel.

## **§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.**

- 7.01 Til udvendige bygningssider og tagbeklædning må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
- 7.02 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. Dog tillades anvendelse af glasserede tagsten i delområde I.



- 7.03 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

## **§ 8. UBEBYGGEDE AREALER.**

- 8.01 Alle ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, og en passende orden og vedligeholdelse skal opretholdes på arealerne.
- 8.02 Løbegårde, hønsegårde, dyrefolde og lignende udendørs anlæg til dyr må kun placeres og indrettes således, at forurening af grundvandet ikke finder sted, og således at de ikke er til gene for omgivelserne.
- 8.03 Husdyrgødning må kun oplagres, når det sikres, at oplagringen ikke medfører gener for eller forurening af omgivelserne, herunder af grundvand, overfladevand, vandløb og søer. Der må kun etableres 1 oplag på hver grund, og oplagringen må ikke placeres nærmere dræn, vandløb og søer, offentlig vej, privat fællesvej, naboskel (matrikulært skel/lejemålsskel) og beboelse på samme grund end 15 m.

### *Gødning med et tørstofindhold på under 30%*

Udendørs oplagring må kun ske i beholder eller på mødding, der er indrettet efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisninger.

Udendørs oplagring må kun etableres på ét, fast sted med fast bund og afløb til møddingsskaff-beholder.

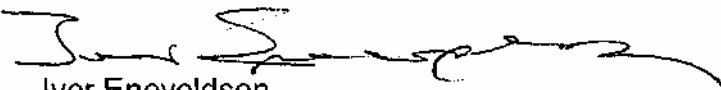
Oplaget skal være tæt tildækket.

### *Gødning med et tørstofindhold på mindst 30%*

Oplaget skal være tæt tildækket.

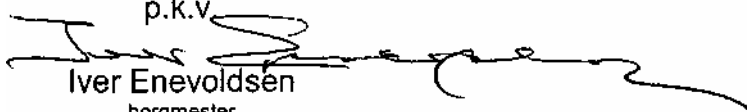
## Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Holmsland kommunalbestyrelse, den 23. november 2001

p.k.v.  
  
Iver Enevoldsen  
borgmester

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

Holmsland kommunalbestyrelse, den 28. februar 2002

p.k.v.  
  
Iver Enevoldsen  
borgmester

## **BILAG TIL LOKALPLAN NR. 76**

### **Lokalplanens forhold til anden lovgivning.**

Lokalplanområdet er beliggende inden for boligområde 1.B.12 i rammer for lokalområder i Kommuneplan 2000 for Holmsland Kommune.

#### **Spildevandsplaner**

Lokalplanområdet skal tilsluttes offentlig spildevandsnet, og vil blive en del af den kommende revision af spildevandsplanen for Holmsland Kommune.

Regnvand skal føres til faskine på den enkelte ejendom.

#### **Varmeforsyning**

Lokalplanområdet er ikke omfattet af varmeplanen for kollektiv varmforsyning i Holmsland Kommune.

Med vedtagelse af lokalplanen bliver udstykninger i delområde II omfattet af tilslutningspligt til Kloster Kraftvarmeværk.

Delområde I vil fortsat ikke være omfattet af kollektiv varmforsyning.

#### **Vandforsyning**

Vandforsyningen til lokalplanområdet sker fra Kloster Vandværk.

#### **Dyrehold**

Lokalplanen tillader et mindre, ikke-erhvervsmæssigt dyrehold. Det vil sige andre eller flere husdyr end de almindelige familie-kæledyr så som hund, kat, undulat, kanin, marsvin m.v. Men mulighederne for dyrehold reguleres først og fremmest af miljølovgivningen. En lokalplan kan ikke lempe bestemmelserne i miljølovgivningen.

Ikke-erhvervsmæssige dyrehold defineres i Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 366 af 10. maj 1992 om ikke-erhvervsmæssigt dyrehold, uhygiejniske forhold m.m.:

"§ 3. Ved et ikke-erhvervsmæssigt dyrehold forstås et dyrehold på højst:

- 1) 2 køer med tilhørende kalve eller 4 stykker andet kvæg, eller 4 heste med

- tilhørende føl, eller 2 søer med opfedning af maksimum 5 slagtesvin, eller en tilsvarende produktion, eller 10 får med lam, eller 10 geder med kid,
- 2) 30 stk. høns,
  - 3) 4 voksne hunde med hvalpe under 18 uger, eller
  - 4) tilsvarende størrelse af andre former for dyrehold end de ovenfor nævnte.

Bekendtgørelsen giver dog kommunalbestyrelsen beføjelse til ud fra en konkret vurdering at afgøre, at dyreholdet må anses for at være erhvervsmæssigt, når dyreholdet består af flere af de nævnte former for dyr, selvom grænsen for antallet af dyr under det enkelte punkt ikke er overskredet.

*Dispensation til bestemte former for dyrehold og krav til forebyggelse af gener og forurening.*

Det kræver dispensation fra bekendtgørelsen at holde kvæg, svin, får, geder og heste i boligområde. Eventuel ansøgning om dispensation til at holde disse former for dyr kan forventes imødekommet. Dispensation kan kun meddeles på vilkår af særlige krav til dyreholdet, til indretning af stalde og lignende samt til møddinger m.v. **udover** de krav, der er nævnt i bekendtgørelsens § 6, og som gælder til enhver tid. I § 6 står, at nye stalde, løbegårde og lignende indretninger til dyr, møddinger, ajlebeholdere m.v. skal placeres og indrettes således, at forurening af grundvandet eller andre vandindvindingsobjekter ikke finder sted, og således at de ikke er til gene for omgivelserne.

I forbindelse med meddelelse af dispensation, vil kommunalbestyrelsen derfor fastlægge, hvor stort det samlede dyrehold må være på de enkelte grunde inden for bekendtgørelsens angivelse af det maksimale dyrehold, samt omsætte kravene i § 6 til nogle konkrete minimumskrav. I forbindelse hermed skal opmærksomheden henledes på, at lokalplanen i formåls- og i anvendelsesbestemmelserne angiver dyreholdet som et *mindre*, ikke-erhvervsmæssigt dyrehold.

Bestemmelserne i § 6 om genevirkninger og forurening er i øvrigt optaget i lokalplanen. Bygninger og udendørs anlæg til dyr kun må etableres efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisninger og godkendelse med hensyn til placering og indretning. Det betyder, at kommunalbestyrelsens også vil stille nærmere krav til bygninger og anlæg til dyrehold, der ikke kræver dispensation efter ovennævnte bekendtgørelse.

Med hensyn til oplag af husdyrgødning indeholder lokalplanen dog nogle konkrete mindstekrav til forholdene. Men det enkelte oplag skal alligevel godkendes af kommunalbestyrelsen, før det etableres. I forbindelse hermed kan kommunalbestyrelsen stille yderligere krav, hvis det skønnes at være nødvendigt af hensyn til forebyggelsen af gener og forurening.

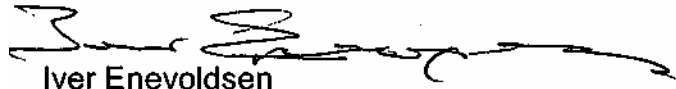
### *Påbud*

Skulle væsentlige gener, forureninger eller risiko for forurening alligevel opstå, kan kommunalbestyrelsen meddele påbud om afhjælpende foranstaltninger - selvom dyreholdet er tilladt og stillede, konkrete krav er opfyldt. Og i tilfælde af, at generne, forureningen eller risikoen for forureningen ikke kan afhjælpes, kan byrådet nedlægge de nødvendige forbud, herunder kræve anlægget eller indretningen fjernet. Kommunalbestyrelsen kan endvidere kræve anlægget eller indretningen fjernet ved overtrædelse af et påbud. Dette følger af bekendtgørelsens § 7.

Nærværende lokalplan begæres tinglyst på matr. Nr. 2p og 2n Søgård  
Hovedgård, Ny Sogn.

Påtaleberettiaet er kommunalbestvrelsen i Holmsland Kommune.

Hvide Sande, den 2.6.2002



Iver Enevoldsen  
borgmester

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

Side: 14

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i Ringkøbing

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

Påtegning på Lokalplan.

Vedrørende matr.nr. 2 P m.fl., Søgård Hgd., Nysogn

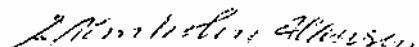
Dagbogsdato: 27.05.2002

Dagbogsnr. : 8368

Afvist fra tingbogen den 30.05.2002

efter anmelders begæring

Retten i Ringkøbing den 30.05.2002

  
Edith Korsholm Hansen

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

\* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \* Retten i Ringkøbing

\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningssafdelingen

Påtegning på Lokalplan.

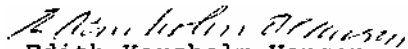
Vedrørende matr.nr. 1 C m.fl., Søgård Hgd., Nysogn

Dagbogsdato: 27.05.2002

Dagbogsnr. : 8369

Afvist fra tingbogen den 30.05.2002  
efter anmelders begæring

Retten i Ringkøbing den 30.05.2002

  
Edith Korsholm Hansen



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

Side: 17

\* \* \*

\* \* \*\* \*

\* \* \* Retten i Ringkøbing

Akt.nr.:

\* \*\*\* \*\* Tinglysningssafdelingen .

A 101

Påtegning på byrde

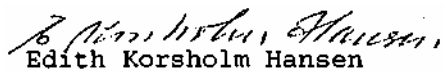
Vedrørende matr.nr. 2 P m.fl., Søgård Hgd., Nysogn

Ejendomsejer: Knud Laurids Jensen

Lyst første gang den: 04.06.2002 under nr. 8887

Senest ændret den : 04.06.2002 under nr. 8887

Retten i Ringkøbing den 06.06.2002

  
Edith Korsholm Hansen

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

Side: 18

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i Ringkøbing

Akt.nr.:

\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningssafdelingen .

H 322

Påtegning på byrde

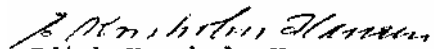
Vedrørende matr.nr. 1 C m.fl., Søgård Hgd., Nysogn

Ejendomsejer: Sven Pedersen m.fl.

Lyst første gang den: 04.06.2002 under nr. 8887

Senest ændret den : 04.06.2002 under nr. 8886

Retten i Ringkøbing den 06.06.2002

  
Edith Korsholm Hansen

- • • • afgrænsning – lokalplanområde
- — — — oversigtslinier
- — — — byggelinier
- — — — afgrænsning – delområder

