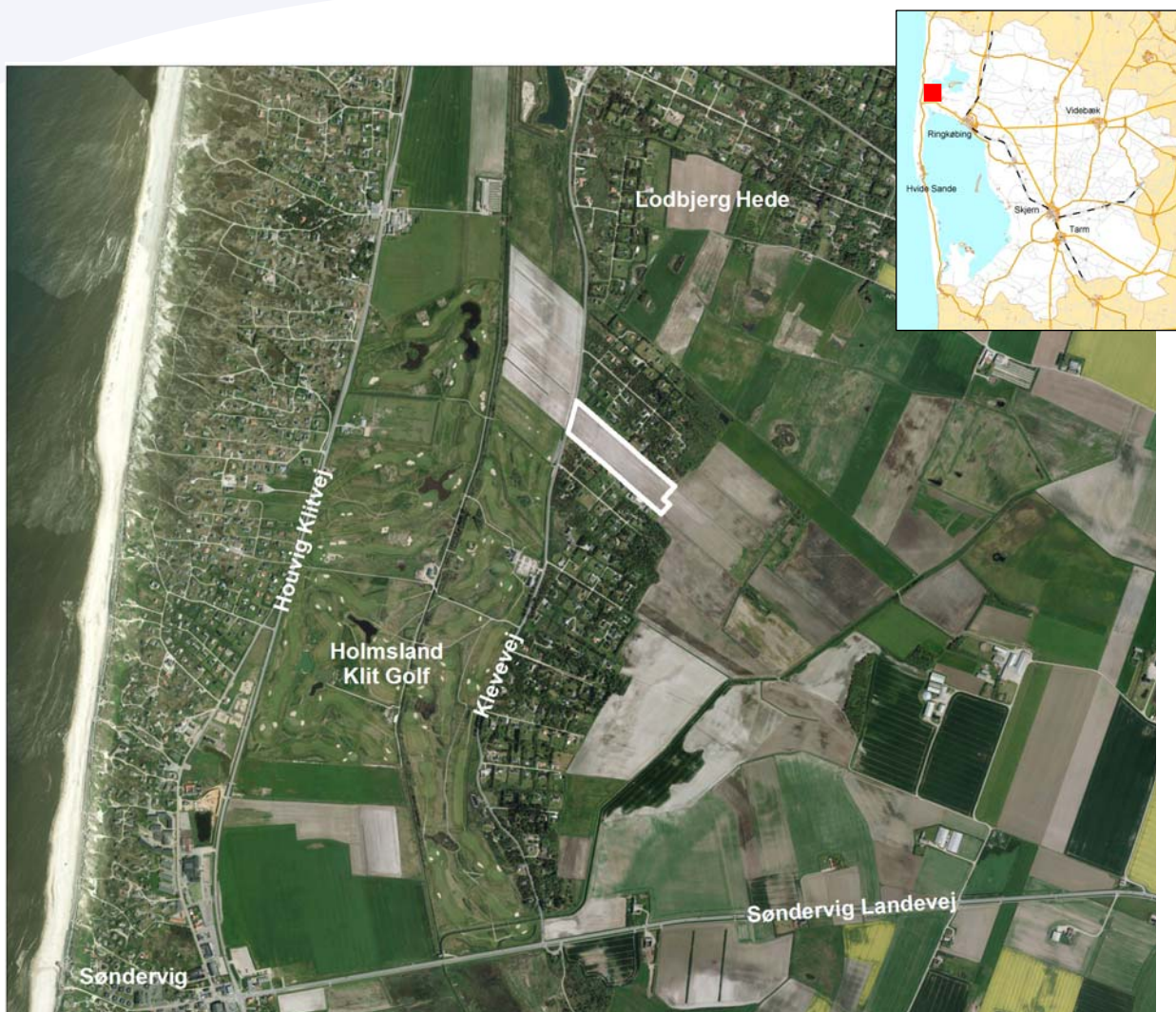


# Lokalplan nr. 341

for et område til sommerhusformål, Klevevej,  
Lodbjerg Hede



Ortofoto @ Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune

16. december 2013



Ringkøbing-Skjern Kommune

Lokalplanen er udarbejdet af Geopartner Landinspektørgården A/S i samarbejde med  
Ringkøbing-Skjern Kommunes planafdeling.

Nærmere oplysninger:

Ringkøbing-Skjern Kommune

Land, By og Kultur

Toften 6

6880 Tarm

[land.by.kultur@rksk.dk](mailto:land.by.kultur@rksk.dk) - [www.rksk.dk](http://www.rksk.dk)

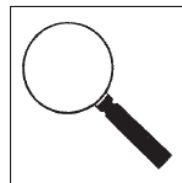
tlf. 9974 2424

Forsidebilledet viser lokalplanområdet ved Klevevej

# Indholdsfortegnelse

## Lokalplan 341

Område til sommerhusformål, Klevevej, Lodbjerg Hede



### 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 7

Museumsloven, arkæologi og skjulte fortidsminder ..... side 9

Miljøvurdering ..... side 9

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder ..... side 9

Servitutter ..... side 9

### Planbestemmelser

Indledning ..... side 11

1. Formål ..... side 12

2. Område og zonestatus ..... side 12

3. Arealanvendelse ..... side 12

4. Udstykning ..... side 12

5. Bebyggelsens placering og omfang ..... side 13

6. Bebyggelsens udseende ..... side 13

7. Ubebyggede arealer ..... side 14

8. Veje, stier og parkering ..... side 16

9. Tekniske anlæg ..... side 16

10. Miljø ..... side 17

11. Grundejerforening ..... side 17

12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug ..... side 17

13. Lokalplan og byplanvedtægt ..... side 18

14. Servitutter ..... side 18

15. Retsvirkninger ..... side 18

Vedtagelsespåtegning ..... side 20

Matrikelkort ..... Bilag 1

Eksisterende forhold ..... Bilag 2

Arealanvendelse ..... Bilag 3

Illustrationsskitse ..... Bilag 4



## Vejledning

### 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.

**Illustrationsskitse**, der viser eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg *kan* udformes efter planen. Illustrationsskitserne er til vejledning og inspiration og er derfor ikke 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 2009-2021 Ringkøbing-Skjern Kommune, og der er derfor ikke udarbejdet kommuneplantillæg.



# Redegørelse Lokalplan 341

Område til sommerhusformål, Klevevej, Lodbjerg Hede



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:20.000. Luftfoto optaget i 2012.

## Lokalplanens baggrund og formål

Baggrunden for udarbejdelse af nærværende lokalplan er et ønske fra ejerne om at udstykke en del af en ejendom til sommerhusgrunde, der ligger i det eksisterende sommerhusområde ved Lodbjerg Hede.

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 59 fra 1995 for et sommerhusområde ved Lodbjerg Hede, hvor det aktuelle lokalplanområde er udlagt som del af fællesarealet for sommerhusene.

Teknik- og Miljøudvalget besluttede på mødet den 28. januar 2013, at der kan igangsættes udarbejdelse af ny lokalplan for det område, der i dag ligger som en uudnyttet kile som et mindre område indenfor et eksisterende sommerhusområde og anvendes som opdyrket landbrugsareal.

Formålet med lokalplanen er således at sikre, at området fortsat anvendes til sommerhusformål og at muliggøre udstykning af yderligere 12 sommerhusgrunde med fællesarealer gennem fastlæggelse af bestemmelser for bl.a. bebyggelsens omfang og placering således, at bebyggelsen indpasses i den omkringliggende bebyggelse og landskabet.

---

# Redegørelse

## Lokalplan 341

Område til sommerhusformål, Klevevej, Lodbjerg Hede

---

### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger øst for Klevevej i Holmsland Klit. Området er ca. 3,2 ha og ligger i et udlagt sommerhusområde.

Området fremstår i dag som ubebyggede, dyrkede landbrugsarealer. Terrænet er jævnt i hele området i kote 1,5.

### Lokalplanområdets omgivelser

Mod nord og syd afgrænses området af eksisterende sommerhusbebyggelse. Mod vest afgrænses det af Klevevej og opdyrkede landbrugsarealer. Desuden findes en golfbane sydvest for området. Mod øst afgrænses området af opdyrkede landbrugsarealer.

Lokalplanområdet er en del af et større sommerhusområde ved Lodbjerg Hede. Med en afstand på ca. 1 km til vestkysten og dens sommerhusområder, vil den nye bebyggelse med en realisering af lokalplanen passe naturligt ind i omgivelserne.



Lokalplanområdet set fra Klevevej.



Lokalplanområdet med sommerhusbebyggelse på Rørsangervej i baggrunden.

### Lokalplanens indhold

#### Disponering og udstykning

Lokalplanområdet disponeres ud fra, at der kan udstykkes sommerhusgrunde samtidig med, at der udlægges fællesarealer.

#### Anvendelse

Lokalplanen skal sikre at områdets anvendelse fastlægges til sommerhusformål.

#### Udstykning

Lokalplanen åbner op for udstykning af 12 sommerhusgrunde på min. 2.000 m<sup>2</sup>.

#### Bebyggelse

Bebyggelse skal placeres indenfor nærmere angivne byggefelter og må opføres med maks. 120 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i én etage med en højde på maks. 5 m. Derudover kan der opføres mindre, sekundære bygninger på maks. 35 m<sup>2</sup> i form af garager, udhuse o.lign.



Øst for området findes landbrugsarealer.



Goldbanen syd-øst for lokalplanområdet. I baggrunden anes klitterne ved Vestkysten.



# Redegørelse Lokalplan 341

## Område til sommerhusformål, Klevevej, Lodbjerg Hede

Bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden er tilpasset den eksisterende sommerhusbebyggelse nord og syd for lokalplanområdet for at sikre indpasning i omgivelserne.

### Trafik

Vejadgang til området skal ske fra Klevevej via en ny intern vej. Der udlægges areal til stier, hvormed der skabes forbindelse til den omkringliggende sommerhusbebyggelse. Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser omkring tilvejebringelse af parkeringspladser.

### Landskab og beplantning

Lokalplanområdet ligger i et større sommerhusområde, og det er intentionen med lokalplanens bestemmelser, at beplantning tilpasses eksisterende beplantning i området, og hvad der er karakteristisk for sommerhusområder.



Rørsangervej set fra Klevevej. De omkringliggende sommerhusområder har et grønt præg.

## Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

### EU-naturbeskyttelsesområder

Lokalplanområdet ligger sydvest for Stadil Fjord, der er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde i form af både habitatområde, fuglebeskyttelsesområde og Ramsarområde. Hensigten med denne udpegning er, at der indenfor områderne skal foretages en målrettet indsats for at sikre eller genoprette en række sjældne, truede eller karakteristiske naturtyper og arter.

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (bekendtgørelse nr.

408 af 1. maj 2007) kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen skader Natura 2000-områder,
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for dyrearter, der er optaget i Habitatdirektivet (EU direktiv nr. 92/43/EØF af 21. maj 1992 om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter) bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Natura 2000-område nr. 66 administreres efter Natura 2000-plan 2010-2015 for Stadil Fjord og Vest Stadil Fjord. Inden for området findes bl.a. naturarter som søer og klithede samt dyrearter som odderen og diverse ænder.

Ringkøbing-Skjern Kommune vurderer, at lokalplanen ikke i sig selv – eller i forbindelse med andre planer og projekter – vil indebære en væsentlig negativ indvirkning for Natura 2000-området eller bilag IV-arterne, dels pga. afstanden, dels fordi lokalplanen alene muliggør en mindre udbygning af sommerhuse indenfor et eksisterende større sommerhusområde.

### Forholdet til kysten

Lokalplanområdet er beliggende indenfor kystnærhedszonen på 3 km. Jf. Planloven § 16, stk. 3 skal der oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,5 meter anføres en begrundelse for den større højde.

Med nærværende lokalplan åbnes der mulighed for opførelse af ny bebyggelse til sommerhusformål. Lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse indpasses til eksisterende sommerhusbebyggelse og omgivelserne ved at fastsætte bestemmelser for omfang og placering af ny bebyggelse samt dens ydre fremtræden.

Lokalplanen fastlægger, at ny bebyggelse skal opføres som sommerhusbebyggelse på maks. 120 m<sup>2</sup> i én etage i en højde på maks. 5 m.

Den påtænkte fremtidige bebyggelse afviger således ikke i højde og volumen fra den eksisterende, omkringliggende bebyggelse.

---

# Redegørelse

## Lokalplan 341

Område til sommerhusformål, Klevevej, Lodbjerg Hede

---

### **Fredning, bevaringsværdige bygninger mv. og naturbeskyttelse**

Inden for lokalplanområdet findes ingen fredede eller beskyttede naturområder, naturtyper eller fortidsminder. Desuden findes ingen fredede eller bevaringsværdige bygninger indenfor eller i umiddelbar tilknytning til lokalplanområdet.

### **Kommuneplan 2009-2021**

Kommuneplan 2009-2021 er blevet vedtaget af byrådet den 16. november 2010 og gældende fra offentliggørelsen.

Af kommuneplanens hovedstruktur for turisme-, ferie- og fritidsplanlægning fremgår det bl.a. at det skal ske på et bæredygtigt grundlag, i respekt for værdierne i landskabet, naturen og kulturarven samt under hensyntagen til lokalbefolkningen i ferieområderne. Kapacitet og rummelighed indenfor bl.a. eksisterende sommerhusområder skal derfor udnyttes bedst muligt og uden, så vidt det er muligt, udlæg af nye arealer hertil. Desuden er det målet, at Ringkøbing-Skjern Kommune skal være et levende turistmål.

Nærværende lokalplan vurderes at bidrage til målet om at være et levende turistmål ved at udlægge arealer til sommerhusområde som overnatningsmulighed uanset om de anvendes til lokale eller gæster.

Lokalplanen er i overensstemmelse med de eksisterende rammebestemmelser, og der er derfor ikke udarbejdet et tillæg til kommuneplanen.

### **Lokalplan nr. 59**

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 59 - tidligere Holmsland Kommune. Ved byrådets vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves den del af Lokalplan nr. 59, som nærværende lokalplan dækker. Den del, der erstattes, omfatter en del af ejendommen matr.nr. 12 ah, Søgård Hgd., Nysogn.

I forhold til den eksisterende lokalplan ændrer Lokalplan nr. 341 områdets anvendelse til sommerhusområde fra fællesarealer i et mindre område indenfor et større område udlagt til sommerhusområde. Desuden fastlægges bestemmelser for områdets udstykning, bebyggelsens placering og omfang, ubebyggede arealer mm.

### **Miljøforhold**

#### *Opvarmning*

Lokalplanområdet er ikke beliggende i et område udlagt til kollektiv forsyning.

Bebyggelsen skal forsynes med individuel varme til at afdække den enkelte boligs behov for varme og varmt vand.

Der er i Planloven ikke hjemmel til at fastsætte hvilken type individuel varme, der anvendes. Ringkøbing-Skjern Kommune opfordrer til at tænke i bæredygtige løsninger, f.eks. solvarme og -celler, jordvarme, varmepumper o.lign.

#### *Vandforsyning*

Bebyggelsen skal tilsluttes den almene vandforsyning efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning. Området ligger i Kloster Vandværks forsyningsområde.

#### *Grundvand*

Lokalplanområdet ligger udenfor områder med drikkevandsinteresser (OD) og områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Lokalplanområdet ligger desuden uden for nitratfølsomme indvindingsområder (NFI) og indsatsområder med hensyn til nitrat (ION).

#### *Kloakering*

Der er i Planloven ikke hjemmel til at fastlægge bestemmelser om kloakanlæggets udførelse. Tilslutning til spildevandsanlæg reguleres i henhold til Miljøbeskyttelsesloven.

I henhold til Spildevandsplan 2010-2020 skal nye sommerhuse søge om etablering af individuelle rensesforanstaltninger i henhold til krav og vilkår fastlagt i spildevandsplanen.

#### *Renovation*

Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje for renovationsbiler og vendepladser indrettes efter reglerne i Ringkøbing-Skjern Kommunes "Regulativ for Dagrenovation".

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Ringkøbing-Skjern Kommunes "Regulativ for Dagrenovation".



### 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.levendehistorie.dk](http://www.levendehistorie.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 loven.

Screeningen foreligger i et selvstændigt notat, der offentliggøres samtidig med lokalplanen.

Lokalplanens realisering medfører primært positive effekter i form af forbedret fritidsliv, og at området ændrer karakter fra opdyrkede landbrugsarealer til et område med sommerhusbebyggelse som en hulfyldning af et eksisterende sommerhusområde.

Området er i gældende lokalplan udlagt til fællesareal, og der har således været en forventning om, at området ville blive friholdt for bebyggelse. Der kompenseres i planen for dette ved at udlægge et område til fællesareal samt at fastlægge bestemmelser om byggefelter. Dette medvirker til, at ny bebyggelse ikke placeres for tæt på eksisterende bebyggelse.

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

### 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).

#### 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

---

# Redegørelse

## Lokalplan 341

Område til sommerhusformål, Klevevej, Lodbjerg Hede

---

om elkabler, telefon-, tele- og Tv-kabler, vandle-  
ninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spil-  
devandsledninger. Kommunen kan være behjælpe-  
lig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der  
dækker det pågældende område.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret føl-  
gende tinglyste servitutter, som kan have betydning  
for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplan-  
området.

Ringkøbing-Skjern Kommune påtager sig ikke an-  
svaret for eventuelle fejl og mangler i servitutover-  
sigten.

### **Matr.nr. 12 ah, Søgård Hgd., Nysogn**

Tinglyst: 31.07.1956

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Påtaleberettiget: Ejerne af de ejendomme hvorover  
drænledningen løber

*Drænledning er vist på bilag 2. Det kan blive aktu-  
elt at flytte ledningen ved opførelse af ny sommer-  
husbebyggelse.*

Tinglyst: 21.08.1974

Titel: Dok om afvanding af arealer mv.

Påtaleberettiget: Ejerne af de ejendomme hvorover  
drænledningen løber samt Ringkøbing-Skjern  
Kommune

*Drænledning er vist på bilag 2. Det kan blive aktu-  
elt at flytte ledningen ved opførelse af ny sommer-  
husbebyggelse.*

Tinglyst: 20.05.2009

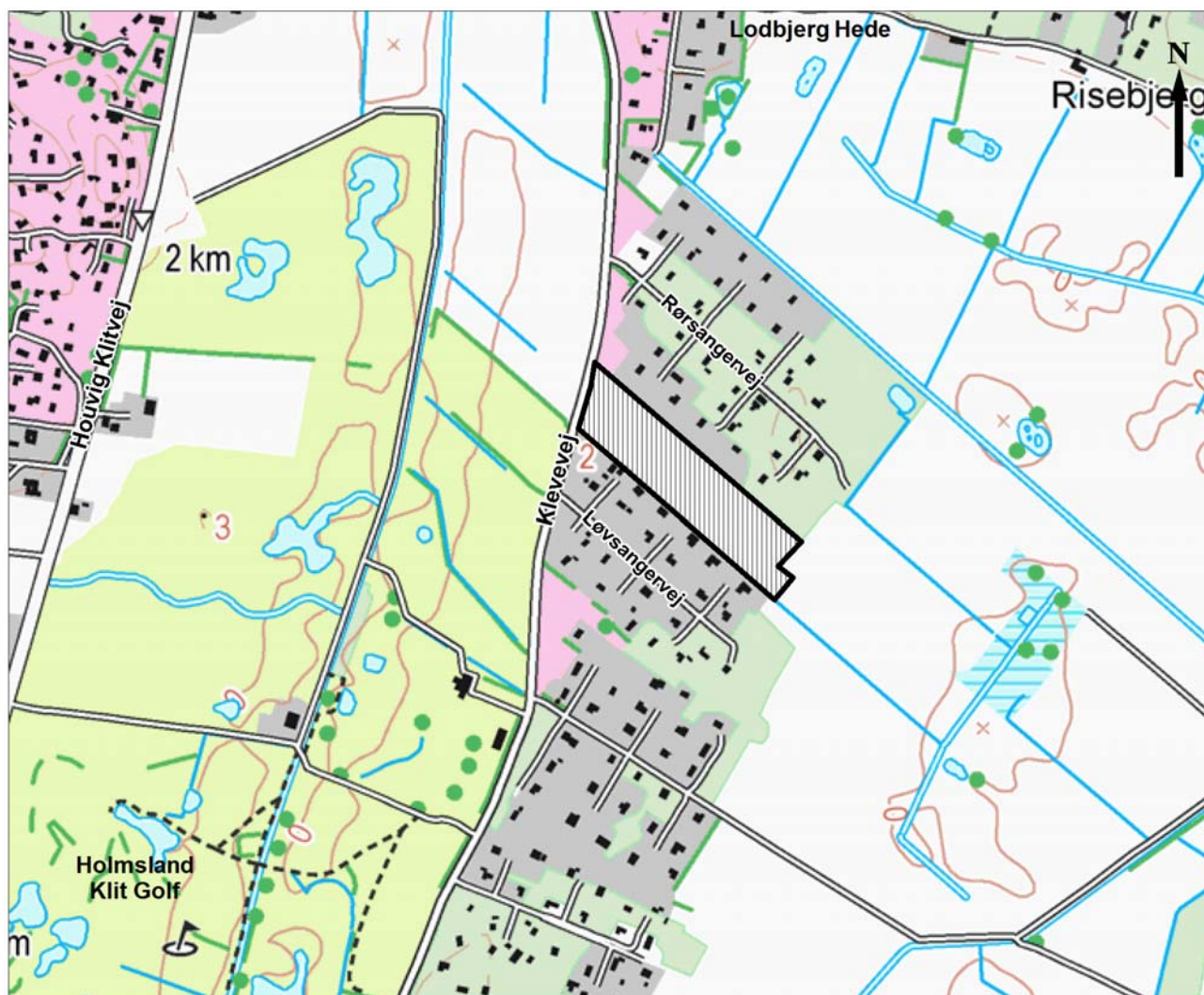
Titel: Dekl. om landbrugsejendom uden beboelses-  
bygning mv.

Påtaleberettiget: Jordbrugskommissionen

# Planbestemmelser

## Lokalplan 341

Område til sommerhusformål, Klevevej, Lodbjerg Hede



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:10.000.

### Indledning

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljøministeriets lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer, fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Lokalplanens bestemmelser er bindende og registreres i PlansystemDK.  
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 341

Område til sommerhusformål, Klevevej, Lodbjerg Hede

---

### 1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

**at** området anvendes til sommerhusformål,

**at** bebyggelse indpasses i eksisterende sommerhusområde,

**at** der udlægges fællesarealer.

### 2. Område og zonestatus

#### 2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på bilag 1.

*Lokalplanområdet udgør ca. 3,2 ha.*

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:  
Del af matr.nr. 12 ah, Søgård Hgd., Nysogn, samt alle parceller eller delnumre, der udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

#### 2.2. Zoneforhold

Området ligger i sommerhusområde og skal forblive i sommerhusområde.

### 3. Arealanvendelse

#### 3.1. Anvendelse

Området må kun anvendes til sommerhusformål.

Området må desuden anvendes til fællesarealer, vej og stier.

*Planloven § 40:*

*Stk. 1: En bolig i et sommerhusområde må bortset fra kortvarige ferieophold m.v. ikke anvendes til overnatning i perioden fra 1. oktober til 31. marts, medmindre boligen blev anvendt til helårsbeboelse, da området blev udlagt til sommerhusområde, og retten til helårsbeboelse ikke senere er bortfaldet, jf. § 56, stk. 2.*

*Der henvises i øvrigt til Lov om sommerhus og camping.*

### 4. Udstykning

#### 4.1. Udstykning

Lokalplanområdet må kun udstykkes i overensstemmelse med de principper, der fremgår af bilag 3.

*Ved i ”princippet” forstås, at udstykningen kan justeres i forbindelse med den endelige udstykning. Større ændringer kan kun laves på baggrund af en dispensation eller ny lokalplan.*



---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 341

Område til sommerhusformål, Klevevej, Lodbjerg Hede

---

Der må ikke udstykkes grunde mindre end 2.000 m<sup>2</sup>, dog må fælles fri- og opholdsarealer, tekniske anlæg mv. udstykkes med en mindre grundstørrelse.

*Den retningsgivende udstykningsplan muliggør udstykning af i alt 12 grunde.*

### 5. Bebyggelsens placering og omfang

#### 5.1. Byggefelter

Al bebyggelse skal placeres indenfor byggefelter, som vist på bilag 3.

*Bestemmelsen indebærer, at al bebyggelse skal placeres min. 5 m fra vej, sti og naboskel – de sydligste grunde dog min. 8 m fra naboskel mod syd-vest.*

Sommerhusbebyggelse skal placeres således, at bebyggelsens længderetning bliver parallel eller vinkelret med veje.

*Bebyggelse kan placeres som illustreret på bilag 4 indenfor de fastlagte byggefelter jf. bilag 3.*

#### 5.2. Etageareal

Sommerhusbebyggelse må opføres med et brutto-etageareal, der ikke må overstige 120 m<sup>2</sup>.

Derudover må der opføres udhus, garage og lignende mindre sekundære bebyggelser med et samlet etageareal, der ikke må overstige 35 m<sup>2</sup> på hver grund.

#### 5.3. Bygningshøjde og etager

Bebyggelse må kun opføres i én etage.

Bygningshøjden må ikke overstige 5 m.

#### 5.4. Fællesarealer

Fællesarealer jf. pkt. 7 må ikke bebygges. Dog kan der på disse arealer opstilles legeredskaber, bænke, pavilloner o.lign. som understøtter anvendelse til leg og ophold samt anlæg til områdets tekniske forsyning.

### 6. Bebyggelsens udseende

#### 6.1. Generelt

Ny bebyggelse, herunder om- og tilbygninger, skal udføres, så der opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning såvel for bebyggelsen på den enkelte ejendom som i forhold til omgivelserne.

*Efter § 6 i Byggeloven kan byrådet gøre en byggetilladelse afhængig af, at bebyggelsen får en sådan udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning.*

#### 6.2. Facader

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

Mindre bygninger som garager, carporte, udhuse

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 341

Område til sommerhusformål, Klevevej, Lodbjerg Hede

---

mv. skal fremstå i samme materialer som hovedbebyggelse eller i træ.

### 6.3. Tage

Tage må udføres med en taghældning på maks. 45° eller med fladt tag med mindste taghældning i henhold bygningsreglementet.

Mindre, sekundære bygninger kan udføres med en anden taghældning end hovedbebyggelsen, dog maks. 45°.

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

Til tagbeklædning må ikke anvendes blanke og reflekterende materialer, dog må der opføres solfangere/solceller jf. pkt. 6.4.

### 6.4. Solfangere/solceller

Solfangere/solceller må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

Solfangere/solceller skal etableres parallelt med tagfladen.

Solfangere/solceller skal indpasses i bygningens arkitektur.

Solfangere/solceller må ikke etableres på terræn.

*Bestemmelsen gælder også for garager, carporte, udhuse, overdækkede terrasser mv.*

*Ved etablering af solfangere/solceller på flade tage skal der søges om byggetilladelse.*

### 6.5. Farver

Husets ydre bygningsdele, herunder tage og sokler skal fremtræde i farver, der er dannet af hvidt, sort eller jordfarverne okker, terra de sienna, umbra, engelsk rødt, italiensk rødt og dodenkop eller disse sidste farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.

## 7. Ubebyggede arealer

### 7.1. Ubebyggede arealer generelt

Ubebyggede, ubefæstede arealer skal fremstå og bevares som åbne naturarealer.

*Der opfordres til at pleje grunden løbende ved blandt andet at fjerne selvsåede træer og buske og ved at bekæmpe Rynket Rose (rosa rugosa, hybenrose).*

### 7.2. Fællesarealer

Der udlægges arealer til fællesarealer, som vist på bilag 3.

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 341

Område til sommerhusformål, Klevevej, Lodbjerg Hede

---

### 7.3. Beplantning

I den nord-østlige del af lokalplanområdet kan der etableres beplantningsbælte med træer og buske.

Yderligere beplantning må kun ske på fællesarealer eller i tilknytning til selve bebyggelsen på den enkelte grund.

Beplantningen må kun ske som buske af typer, der er naturligt hjemmehørende i området, dog ikke Rynket Rose.

Der må ikke anlægges haver.

### 7.4. Belægning, terrasser, kørearealer mv.

Terrasser og andre arealer belagt med fliser, træ el.lign. må kun anlægges i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen og kun med det formål at tjene som opholdsareal.

Køre- og vendearealer for den enkelte bolig må kun belægges med fast belægning i tilknytning til den enkelte bebyggelse.

Som synlig ikke fast belægning må kun anvendes sand- og grusmaterialer, der er naturlige for området.

### 7.5. Volde, stakitter, mure, fodhegn mv.

Volde, stakitter, plankeværk og læmure må kun etableres i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen og kun med det formål at være lægivende og afskærmende ved opholdsarealer.

De må være maks. 1,2 m høje, målt på den indvendige eller udvendige side efter ejers valg.

Plankeværk må dog være højere end 1,2 m over helt korte strækninger ind imod bebyggelsen.

### 7.6. Sandmiler

Evt. sandmiler til nedsivning af spildevand skal indpasses i terrænet, og der skal så vidt muligt tages hensyn til naboerne ved placeringen.

### 7.7. Terrænregulering

Ud over etablering af volde må der kun foretages mindre terrænreguleringer på opholds- og færdselsarealer i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen og på køre- og vendearealer. Der skal altid

*I umiddelbar tilknytning til bebyggelsen skal forstås som en afstand på få meter.*

*Indkørsler må således kun etableres med fast belægning tæt ved bebyggelsen.*

*Der må ikke anvendes f.eks. knust granit som ikke fast belægning.*

*I umiddelbar tilknytning skal forstås som en afstand på få meter, dvs. maks. 5 m.*

*Milerne skal i videst muligt omfang fremstå som en naturlig del af terrænet, og de skal i øvrigt anlægges i overensstemmelse med bestemmelserne i nedsivningstilladelsen, bl.a. hvad angår højde og afstand til vej og skel.*

*Øvrige arealer skal fastholdes som naturligt terræn.*

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 341

Område til sommerhusformål, Klevevej, Lodbjerg Hede

---

tages størst muligt hensyn til grundenes naturlige terrænforhold og vegetation.

### 8. Veje, stier og parkering

#### 8.1. Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Klevevej.

*Der skal efter Vejlovens § 70 ansøges om overkørselstilladelse til Vej A-A ved Ringkøbing-Skjern Kommune.*

#### 8.2. Veje

Vej A-A skal udlægges i en bredde af min. 8 m og anlægges i en bredde af min. 5 m, som vist på bilag 3.

*Eftersom vej A-A bliver en lige vej, kan der med fordel etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger i form af fx mindre bump af grus/sand eller indsnævringer af vejen.*

Vej A-A skal tilsluttes Klevevej i en ret vinkel og med en oversigtslinje på 3 x 195 m.

Vej A-A skal afsluttes med vendepladser i en udlægsbredde af min. 17 x 17 m og en anlægsbredde af min. 15 x 15 m.

Vej A-A må ikke anlægges med fast belægning, dog skal tilslutningen til Klevevej udføres i asfalt.

*Bestemmelsen medvirker til, at der ikke slæbes for meget grus med ud på Klevevej. Vilkår omkring asfalt-stik mm. vil blive beskrevet i overkørselstilladelsen.*

#### 8.3. Stier

Der udlægges areal til stier a-a og b-b i en bredde af 3 m, som vist på bilag 3.

Stier må ikke anlægges med fast belægning.

#### 8.4. Parkering

Inden for lokalplanområdet skal der etableres min. 2 parkeringspladser pr. bolig.

### 9. Tekniske anlæg

#### 9.1. Ledninger, kabler mv.

Ledninger og kabler til områdets tekniske forsyning må kun fremføres under terræn.

*Varmeforsyning*

*Bebyggelsen skal forsynes med individuel varme til at afdække den enkelte boligs behov for varme og varmt vand. Der er i Planloven ikke hjemmel til at fastsætte hvilken type individuel varme, der anvendes. Ringkøbing-Skjern Kommune opfordrer til at tænke i bæredygtige løsninger, f.eks. solvarme og -celler, jordvarme, varmepumper o.lign.*



---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 341

Område til sommerhusformål, Klevevej, Lodbjerg Hede

---

### *Vandforsyning*

*Bebyggelsen skal tilsluttes vandforsyning efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.*

### *Kloakering*

*Der er i Planloven ikke hjemmel til at fastlægge bestemmelser om kloakanlæggets udførelse. Tilslutning til spildevandsanlæg reguleres i henhold til Miljøbeskyttelsesloven. I henhold til Spildevandsplan 2010-2020 skal nye sommerhuse søge om etablering af individuelle renseforanstaltninger i henhold til krav og vilkår fastlagt i spildevandsplanen. Bebyggelse skal tilsluttes nedsivningsanlæg efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning. Regnvand kan behandles på egen grund enten ved nedsivning eller opsamling.*

## 10. Miljø

*Ingen bestemmelser.*

## 11. Grundejerforening

### 11.1. Medlemspligt

Ejere af ejendomme indenfor lokalplanens område skal være medlemmer af Lodbjerg Hede Grundejerforening.

### 11.2. Drift og vedligeholdelse

Lodbjerg Hede Grundejerforening skal forestå drift og vedligeholdelse af stier, adgangsveje og fællesanlæg inkl. beplantning. Drift og vedligeholdelse af veje omfatter tillige afvanding, herunder vedligehold af evt. rendestensbrønde med tilhørende ledninger, der skal føres til offentlige regnvandsledninger.

*Den enkelte grundejerforening skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.*

### 11.3. Godkendelse af vedtægter

Lodbjerg Hede Grundejerforenings vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Ringkøbing-Skjern Kommune.

## 12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug

### 12.1. Veje og stier

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret veje og stier jf. pkt. 8.

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 341

Område til sommerhusformål, Klevevej, Lodbjerg Hede

---

### 13. Lokalplan og byplanvedtægt

#### 13.1. Lokalplan nr. 59

Ved offentlig bekendtgørelse af den endeligt godkendte Lokalplan nr. 341 ophæves Lokalplan nr. 59, tinglyst den 06.11.1995, for det område, der er omfattet af Lokalplan nr. 341.

*Ringkøbing-Skjern Kommune vil foranledige opdatering af PlansystemDK.*

### 14. Servitutter

*Ingen bestemmelser.*

### 15. 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.

*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.*

Som altovervejende hovedregel medfører en lokalplan ikke erstatningspligt for kommunen. 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

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 341

Område til sommerhusformål, Klevevej, Lodbjerg Hede

---

ekspropriation af privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan.

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 341

Område til sommerhusformål, Klevevej, Lodbjerg Hede

---

### Vedtagelsespåtegning

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Teknik- og Miljøudvalget i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 2. september 2013.



Ole Kamp

*Formand for Teknik- og Miljøudvalget*



Jakob Bisgaard

*Fagchef*

*Endelig lokalplan.*

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Teknik- og Miljøudvalget i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 16. december 2013.



Ole Kamp

*Formand for Teknik- og Miljøudvalget*



Jakob Bisgaard

*Fagchef*

### Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen

Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 17. januar 2014.

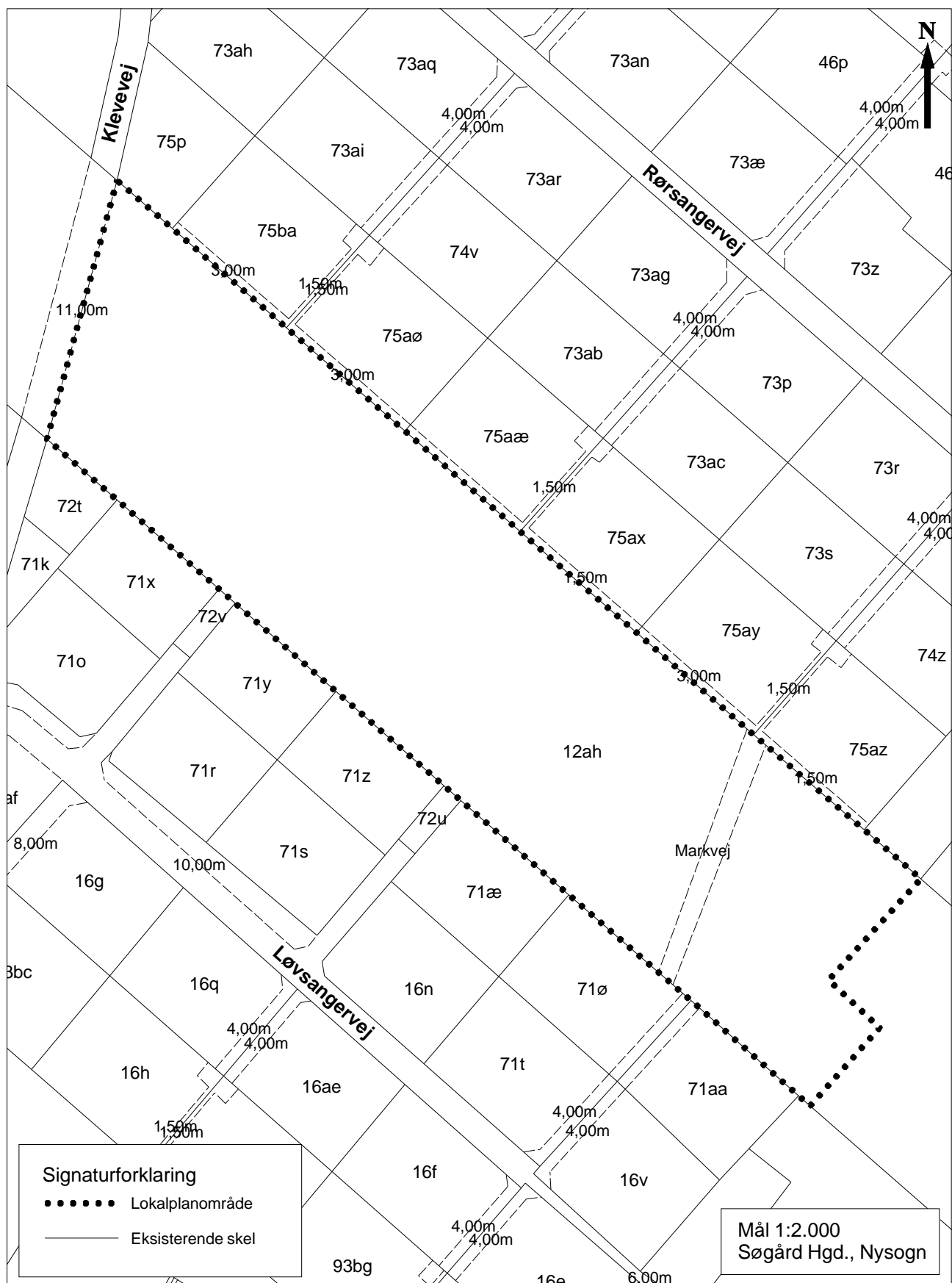
Lokalplanen er i henhold til § 54b i Lov om planlægning registreret i PlansystemDK.



# Matrikelkort: Bilag 1

## Lokalplan 341

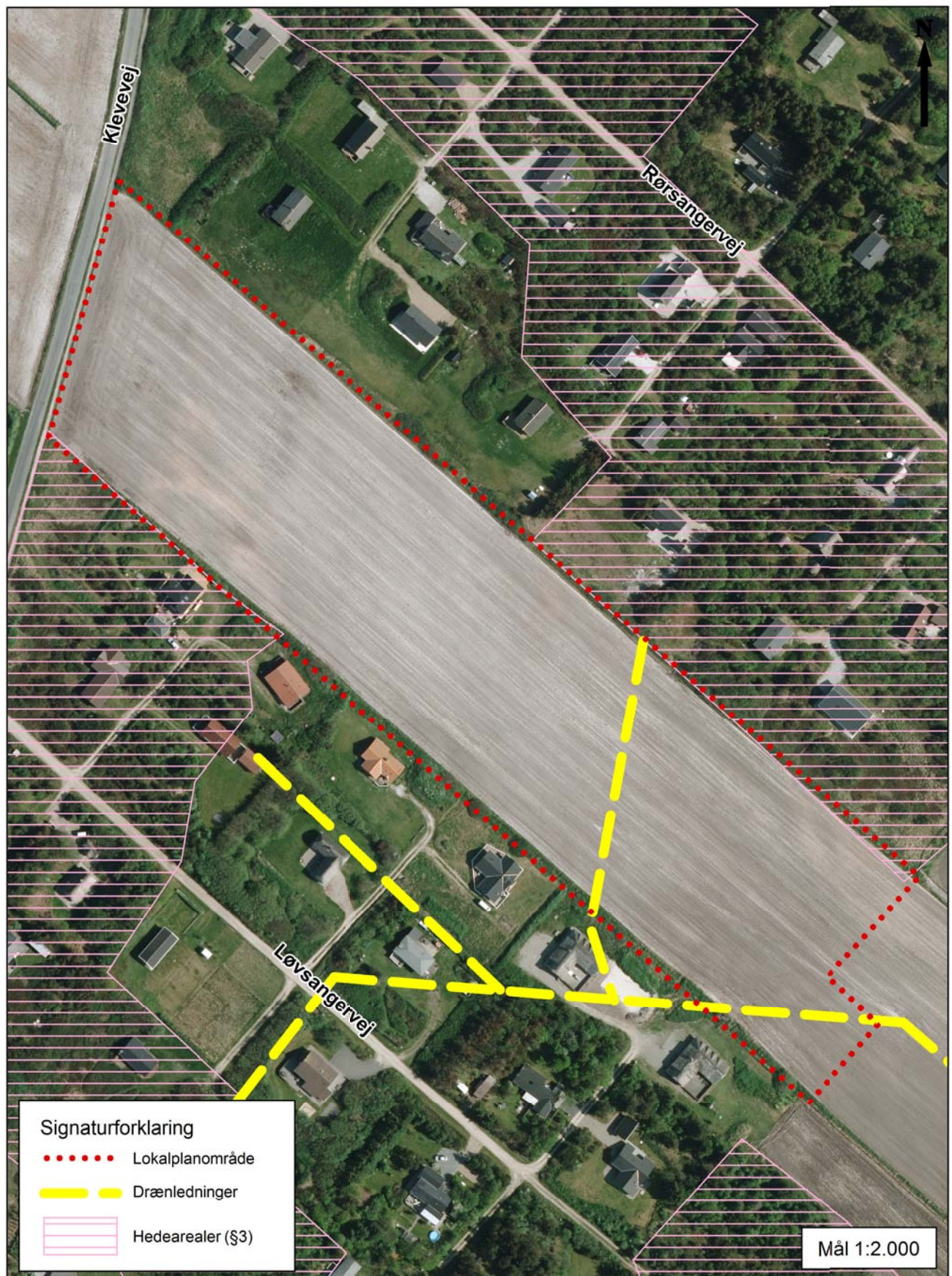
Område til sommerhusformål, Klevevej, Lodbjerg Hede



# Eksisterende forhold: Bilag 2

## Lokalplan 341

Område til sommerhusformål, Klevevej, Lodbjerg Hede

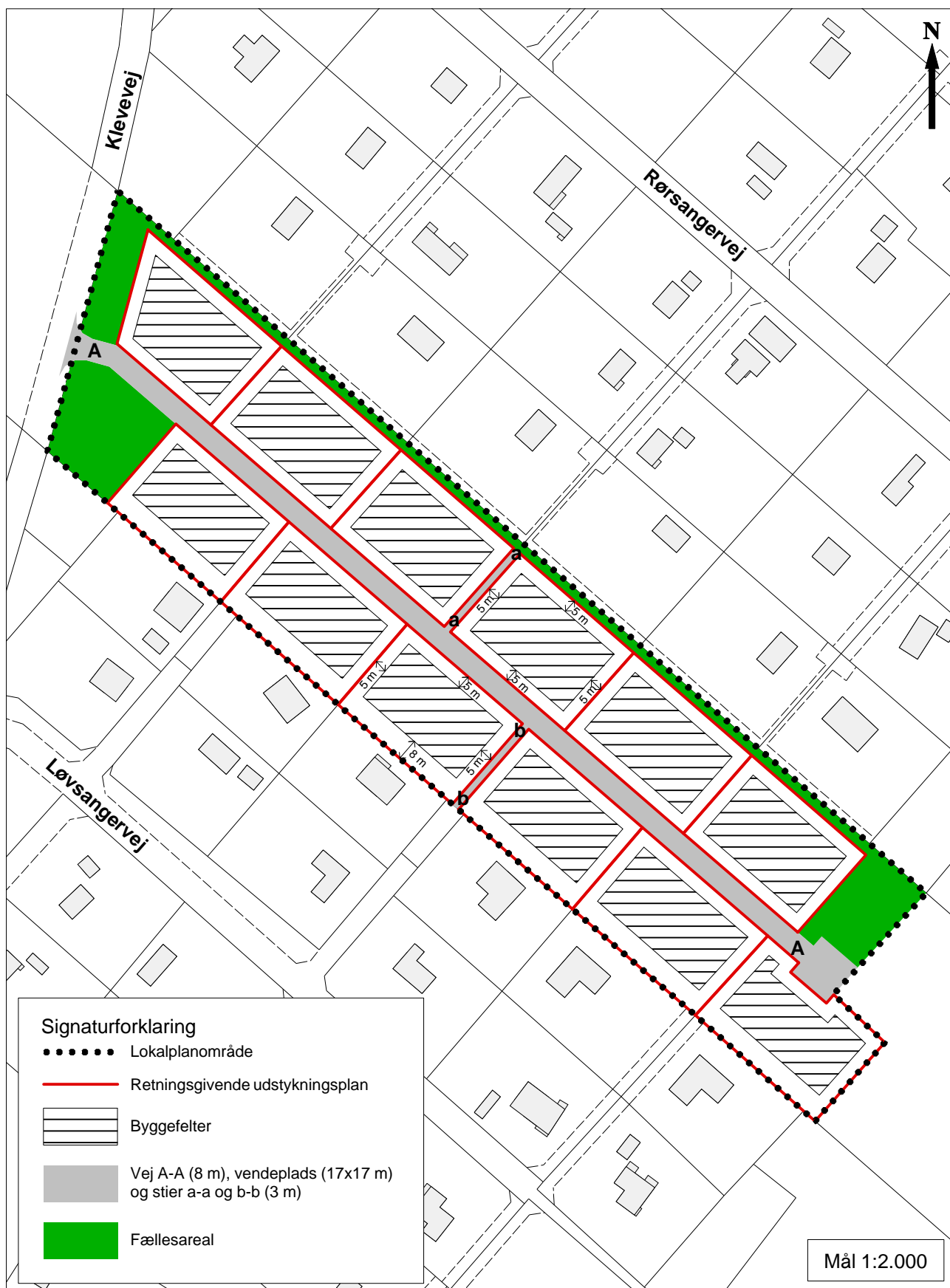




# Arealanvendelse: Bilag 3

## Lokalplan 341

Område til sommerhusformål, Klevevej, Lodbjerg Hede



# Illustrationsskitse: Bilag 4

## Lokalplan 341

Område til sommerhusformål, Klevevej, Lodbjerg Hede

