

***Lokalplan nr. 87
for et boligområde ved
Gytjevej***



***Tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2000
for Holmsland Kommune***

INDHOLD

LOKALPLANENS REDEGØRELSE	1
Lokalplanens baggrund	1
Lokalplanområdet	2
Lokalplanens formål og indhold	3
Lokalplanens forhold til anden planlægning	6
Tilladelse fra andre myndigheder	9
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	11
§1. Formål	11
§2. Område- og zonestatus	11
§3. Områdets anvendelse	12
§4. Udstykninger	12
§5. Veje, stier og kanalanlæg	12
§6. Tekniske anlæg	13
§7. Bebyggelsens omfang og placering	14
§8. Bebyggelsens ydre fremtræden	15
§9. Ubebyggede arealer	16
§10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	17
§11. Grundejerforening	17
Retsvirkninger	18
Vedtagelsespåtegning	19
TILLÆG NR. 10 TIL KOMMUNEPLAN 2000	20
Vedtagelsespåtegning	22

Lokalplan nr. 87 for et boligområde ved Gytjevej

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Indledning

Holmsland Kommune fremlægger hermed en lokalplan for et boligområde ved Gytjevej.

Formålet med planlægningen er bl.a. at fastlægge principperne for en utraditionel udstykning af høj kvalitet, som både fastholder og udnytter områdets unikke og spændende beliggenhed.

Lokalplanens baggrund

Holmsland Kommune ønsker at give mulighed for etableringen af et nyt boligområde nord for Gytjevej.

Der er tale om et meget attraktivt område, der i dag henligger som et fladt strandengareal med sparsom bevoksning og direkte ud til Ringkøbing Fjord. Inden for området findes en tidligere minkfarm og 2 beboelsesejendomme.

LOKALPLAN NR. 87 FOR ET BOLIGOMRÅDE VED GYTJEVEJ
REDEGØRELSE

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i det nordlige Hvide Sande. Området grænser mod syd op til Gytjevej, hvorfra det nye boligo mråde skal have vejadgang. Mod vest afgrænses området af Holmsland Klitvej og mod øst af Ringkøbing Fjord. Mod nord ligger området ud til det åbne land.



Kort med lokalplanområdet indtegnet

LOKALPLAN NR. 87 FOR ET BOLIGOMRÅDE VED GYTJEVEJ
REDEGØRELSE

Lokalplanens formål og indhold

Formålet med planlægningen er bl.a. at fastlægge principperne for en utraditionel udstykning af høj kvalitet, som fastholder og udnytter områdets unikke og spændende beliggenhed.

Anvendelse

Området er på ca. 14 ha. Området opdeles i flere delområder med forskellige boligtyper. Som bebyggelse mod Holmsland Klitvej gives der mulighed for parcelhuse i 1½ etage. I den nordlige del af området, langs en nyetableret kanal, udlægges et område til tæt-lav boligbebyggelse. Den sydøstlige del af området udlægges til villabebyggelse i 1 etage. Desuden gives der mulighed for at etablere en privat institution i form af et hospice i lokalplanområdets nordøstlige hjørne med udsigt over fjorden.

Bebyggelse

Bebyggelsen skal være varieret og attraktiv, og indeholde særlige herlighedsværdier, der udnytter den unikke beliggenhed ved fjorden. Desuden skal bebyggelsesplanen sikre, at alle områdets beboere for glæde af udsigten over fjorden enten fra boligen, haven eller fællesarealerne.

Området indeholder 2 eksisterende boliger, som skal indgå i den fremtidige bebyggelse.

Landskab

For at sikre, at landskabet får tilstrækkelig ”plads”, og at der er luft mellem husene, skal grundstørrelsen for villabebyggelsen være min. 1200 m², og der udlægges byggefelter, inden for hvilke bebyggelse, terrasser, garager og redskabsrum mv. skal placeres.

For at sikre områdets karakter af ”naturlig strandeng” og sammenhængen i området, må der ikke hegnes i skel. Afskærmning af private udearealer kan etableres ved mindre terrænreguleringer (max. 120cm) og plantning af naturligt forekommende arter som hjelme, andre græsser og fyr. Endvidere skal terrasser anlægges som en integreret del af huset, og belægningstyper og afskærmning skal harmonere med den omgivende natur.

Inden for byggefeltets afgrænsning kan der etableres mindre liggende faste hegn udført af materialer, der harmonerer med den omgivende natur i en maksimal højde på 120 cm.

LOKALPLAN NR. 87 FOR ET BOLIGOMRÅDE VED GYTJEVEJ
REDEGØRELSE



Det flade landskab og den lave horisont betyder, at bebyggelsen vil tegne sig meget tydeligt mod himlen. Derfor fastsættes en maks. totalhøjde på 6 m og 1 etage – mod Landevejen dog op til 1½ etage. Ligeledes gives der mulighed for at bebyggelsen set fra kysten kan afsluttes mod nord med en bygning på 2 etager i form af en boinstitution. Bebyggelsen skal endvidere gives en enkel udformning, der er "let aflæselig" i landskabet. Ligeledes skal materialer og farver afstemmes med den omgivende natur.

Disse krav er alle inspireret af "Bedre sommerhusområder – et idekatalog". Idekataloget er udarbejdet for at skabe viden om og forståelse for kvaliteten og sammenhængen mellem natur og byggeri i sommerhusområder. Den bruges i denne lokalplan til inspiration for et normalt boligområde, hvis landskabelige kvaliteter ligner sommerhusområderne i kommunen.

Kanal

Lokalplanen åbner mulighed for at "trække fjorden ind" i området ved etableringen af en "bymæssig" kanal med lodrette kaj sider og en træbelagt kaj. Ud mod fjorden skal kanalen indsnævres til et smalt indløb for at friholde kystlandskabet mest muligt. Kanalen skal udformes med en dybde som giver mulighed for indsejling for små joller.

Kanalen skal udformes som et stort offentligt, landskabeligt element i området. Omkring kanalen gives der mulighed for at bygge området med gårdhavehuse, der forskydes for hinanden og danner rum omkring kanalen.

Vandskiftet i kanalen sikres ved naturlige vandstandsvariationer i Ringkøbing Fjord, såvel som kommunevandløb nr. 33 (afvandringsgrøft) forlægges med udløb til kanalen.

LOKALPLAN NR. 87 FOR ET BOLIGOMRÅDE VED GYTJEVEJ
REDEGØRELSE



Illustrationsplan

Vejadgange og stiforbindelser

Det nye boligområde skal have vejadgang fra Gytjevej. Lokalplanen udlægger areal til en ny stamvej med tilkørsel fra Gytjevej. Matr. nr. 184c, der ligger uden for lokalplanens område, kan i fremtiden få vejadgang fra denne vej. Vejen er koblet til en række mindre boligveje, der giver adgang til den enkelte bolig.

Der er desuden tinglyst byggeliniebestemmelser på alle ejendomme langs Holmsland Klitvej i en afstand af 30 m fra vejmidte. Når lokalplanens stamvej er etableret vil alle overkørsler fra lokalplanområdet til Holmsland Klitvej blive fjernet.

Lokalplanen udlægger desuden areal til et stisystem i området, så offentligheden stadig kan nyde godt af kystlandskabet.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplan 2001 for Ringkøbing Amt

Den nordlige del af lokalplanområdet er omfattet af et regionalt naturbeskyttelsesområde.

De udpegede naturområder indeholder værdifulde naturarealer, bevaringsværdige landskaber og kulturhistoriske værdier. Det gælder således arealer omfattet af fredning, naturbeskyttelseslovens beskyttede naturtyper og ådalslandskaber.

I disse områder lægger Ringkøbing Amt særlig vægt på, at landskaber og levesteder for vilde dyr og planter bevares og om muligt forbedres.

I naturområderne må der ikke udlægges nye arealer til byudvikling eller ny bebyggelse. Da lokalplanområdet tidligere er udlagt til byudvikling, er det ikke omfattet af retningslinierne.

Kommuneplan 2000 for Holmsland Kommune

Ifølge Kommuneplan 2000 for Holmsland Kommune er lokalplanområdet udlagt som fremtidig byzone. Lokalplanområdet strækker sig op mod den langsigtede byvækstgrænse. Med denne lokalplans endelige vedtagelse følger Holmsland kommune op på disse intentioner.

Kommuneplanens rammer benævner området 2.B.16 og udlægger området til boligformål. Området må bebygges med åben/lav og tæt/lav med en bebyggelsesprocent på 25. Bebyggelsen må højst være 1½ etage og 8,5 meter. Der skal etableres 2 parkeringspladser pr. bolig.

Lokalplanen giver mulighed for en institutionsbebyggelse på 2 etager. Lokalplanen er derfor ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, hvorfor der er udarbejdet et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

Zoneforhold

Lokalplanområdet er i dag landzone. I Kommuneplan 2000 for Holmsland Kommune er området udlagt som fremtidigt boligområde. Med denne lokalplan overføres lokalplanområdet til byzone som opfølgning på kommuneplanen.

LOKALPLAN NR. 87 FOR ET BOLIGOMRÅDE VED GYTJEVEJ REDEGØRELSE

Vejstøj

Ifølge regionplanens retningslinjer skal der omkring større veje angives en støjzone svarende til 55 dB. For at imødegå dette udlægger lokalplanen byggefelter, der mindst har en afstand af 50 meter fra midten af landevejen. Desuden stilles der krav om at sikre, at terrænet langs Holmsland Klitvej er 0,5 meter højere end vejens niveau.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger i kystnærhedszonen. Ifølge planlovens § 16 stk. 3 skal der i redegørelsen til lokalplanforslag i kystnærhedszonen oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne:

Lokalplanens formål er at skabe sammenhæng i områdets bebyggelse, så den fremstår som en harmonisk helhed mod det åbne land og fjorden. Derfor vurderes det, at en realisering af lokalplanen ikke vil påvirke omgivelserne i negativ retning, men tvært imod sikre, at ny bebyggelse i byvækstzonen opføres med respekt for omgivelserne og er med til at skabe sammenhæng i byens front mod naturen.



Området før den nye bebyggelse

LOKALPLAN NR. 87 FOR ET BOLIGOMRÅDE VED GYTJEVEJ
REDEGØRELSE



Området med lokalplanens bebyggelse

Strandbeskyttelseslinie

En del af lokalplanområdet er omfattet af en 300 m strandbeskyttelseslinie. Ifølge naturbeskyttelseslovens § 69, stk. 4 og 5 kan miljøministeren ophæve den udvidede beskyttelseslinie på baggrund af et lokalplanforslag, så beskyttelsen kun omfatter en zone på 100 m.

Betingelserne for denne ophævelse er:

- Arealet skal i kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen være udlagt til almindelig byudvikling
- Kommuneplanrammerne skal være vedtaget før den 1. august 1994
- Arealet skal den 1. august 1994 være beliggende i byzone.

Lokalplanområdet opfylder de første to punkter. Arealerne er udlagt til byudvikling i Kommuneplan 1994-2005 for Holmsland Kommune. I rammerne bemærkes det at området ikke forventes ibrugtaget før efter 1994. Igen i Kommuneplan 2000 udlægges arealerne til byudvikling.

Arealet er dog stadig beliggende i landzone, men skal ifølge kommuneplanrammerne overføres til byzone gennem lokalplanlægningen.

Lokalplanen forudsætter, at den udvidede strandbeskyttelseslinie ophæves, så et areal i 150 meters bredde langs kysten er omfattet af denne beskyttelse.

LOKALPLAN NR. 87 FOR ET BOLIGOMRÅDE VED GYTJEVEJ
REDEGØRELSE

§ 3-område

Der løber et vandløb i form af en afvandingsgrøft igennem den sydlige del af lokalplanområdet (kommunevandløb nr. 33). Vandløbet er § 3-beskyttet. Bebyggelse i området omkring vandløbet er afhængig af godkendelse fra Ringkjøbing Amt.

Desuden omfatter lokalplanområdet en strækning med § 3-beskyttet strandeng langs kysten. Med lokalplanen udlægges et ubebygget areal, der omfatter de § 3-beskyttede arealer, langs kysten. Til sikring af offentlighedens adgang etableres et stisystem i området.

Forsyning

Området varmforsynes fra Hvide Sande Fjernvarmeværk.

Området elforsynes fra Ringkjøbing Amt Højspænding (RAH).

Området vandforsynes fra Holmsland Kommunale Vandforsyning.

Området er omfattet af Holmsland Kommunes forslag til spildevandsplan 2004-2016. Der kloakeres for spildevand. Der må påregnes nedsivning af regnvand.

Tilladelse fra andre myndigheder

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra:

- Ringkjøbing Amt vedrørende strandbeskyttelseslinien og § 3-beskyttet vandløb.
- Miljøministeren vedrørende dispensation fra den udvidede strandbeskyttelseslinie.

**LOKALPLAN NR. 87 FOR ET BOLIGOMRÅDE VED GYTJEVEJ
REDEGØRELSE**

LOKALPLAN NR. 87 FOR ET BOLIGOMRÅDE VED GYTJEVEJ
KOMMUNEPLANTILLÆG

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 87 for et boligområde ved Gytjevej

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 om planlægning) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

§1. Formål

1.1 Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge principperne for en utraditionel boligudstyknings af høj kvalitet,
- at sikre areal til en boinstitution i området,
- at sikre, at bebyggelsen fremtræder harmonisk mod det omgivende landskab,
- at sikre bedst mulig udsigt til fjorden fra den enkelte ejendom,
- at friholde et areal langs kysten for bebyggelse,
- at udlægge et areal til en kanal,
- at udlægge arealer til veje og stier i området og
- at overføre området fra landzone til byzone.

§2. Område- og zonestatus

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

102c, 104b, 182i, 183g, 184b, 185a, 185af, 186h, 189g samt del af 184c, 184ec, 189a, 189e og 205b, alle af Søgård Hgd., Holmsland Klit samt alle delnumre som efter den 5. januar 2005 fremkommer ved udstykning, sammenlægning eller arealoverførsel i lokalplanområdet.

Lokalplanområdet opdeles i 5 delområder som vist på kortbilag nr. 2:

Område I: Åben-lav boligbebyggelse

Område II: Tæt-lav boligbebyggelse

**LOKALPLAN NR. 87 FOR ET BOLIGOMRÅDE VED GYTJEVEJ
BESTEMMELSER**

Område III: Privat institution eller boliger

Område IV: Kanal

Område V: Naturområde

- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone. Med denne lokalplans endelige vedtagelse overføres området til byzone.

§3. Områdets anvendelse

- 3.1 Område I må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse.
- 3.2 Område II må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse.
- 3.3 Område III må kun anvendes til institutionsformål i form af boinstitution med tilknyttede boliger.
- 3.4 Område IV må kun anvendes til offentlige formål i form af kanal og andre fællesarealer for lokalplanområdet. Der må opføres et fælleshus for lokalplanområdets boliger.
- 3.5 Område V må kun anvendes til offentlige formål i form af naturområde og må ikke bebygges.

§4. Udstykninger

- 4.1 Udstykning må kun foretages i henhold til principperne på kortbilag nr. 3.
- 4.2 Der må ikke foretages udstykninger under 1.200 m² i del-område I.

§5. Veje, stier og kanal anlæg

- 5.1 Der udlægges et areal til følgende veje i princippet som vist på kortbilag nr. 2:
- A-B i en bredde af 8 m med en kørebanebredde på 6 m.
- C-D, E-F og G-H i en bredde af 6 m med en kørebanebredde på 5m.
- 5.2 Vejene anlægges som fast belægning tilpasset de naturlige omgivelser.

**LOKALPLAN NR. 87 FOR ET BOLIGOMRÅDE VED GYTJEVEJ
KOMMUNEPLANTILLÆG**

- 5.3 Vejene, der er nævnt i § 5.1, afsluttes med vendepladser med en radius af 6 m i princippet som vist på kortbilag nr. 2.
- 5.4 Alle ejendomme i området skal have vejadgang fra Gytjevej eller fra én af de veje, der er nævnt i § 5.1.
- 5.5 Der skal mindst etableres 2 parkeringspladser pr. bolig. Parkeringspladserne skal etableres ved den enkelte ejendom. I delområde I skal parkeringspladserne etableres inden for de byggefelter, der er angivet på kortbilag nr. 2.
- 5.6 Der udlægges et areal til følgende nye stier i princippet som vist på kortbilag nr. 2:
- a-b i en bredde af 2,5 m med anlæg på 2 m.
 - c, d, e, f, g og h i en bredde af 2 m med anlæg på 1,5 m.
- 5.7 I delområde IV udlægges der areal til en „bymæssig“, retlinet kanal i princippet som vist på kortbilag nr. 3.

Kanalen anlægges i en bredde af 15 m og skal fremstå med en sammenhængende vandflade. Bredden kan reduceres ved brofæster. Kanalens dybde skal på midten være mindst 0,8 m ved normal vandstand.

Kanalen udformes med lodrette kajsider og bolværk, hvis højde ikke må overstige ca. 40 cm ved normal vandstand. Bolværk skal fremstå i hårdt træ i hele kanalens længde. På begge sider af kanalen skal der etableres et trædæk i en bredde af mindst 2,5 m.

Som minimum etableres der dæmning/bro over kanalen ved vej A-B som nævnt i § 5.1 og sti a-b som nævnt i § 5.4. Frihøjden mellem vandspejlet og stibroen skal ved bromidte være mindst 1 m ved normal vandstand.

§6. Tekniske anlæg

- 6.1 Ledningsanlæg skal udføres som jordledninger og disse anlæg må kun udføres med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

**LOKALPLAN NR. 87 FOR ET BOLIGOMRÅDE VED GYTJEVEJ
BESTEMMELSER**

§7. Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet som helhed må ikke overstige 25 %.
- 7.2 Ny bebyggelse må kun orienteres øst-vest eller nord-syd.

Delområde I: Åben-lav boligbebyggelse

- 7.3 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 20 %.
- 7.4 Ny bebyggelse kan gives en totalhøjde på op til 6 meter og 1 etage. Facadehøjden må ikke overstige 3 m målt efter reglerne i bygningsreglementet. Dog må bebyggelse vest og nord for vej A-B opføres i 1½ etage og 8½ m.
- 7.5 Ny bebyggelse, herunder udhuse, garager, carporte, parkeringspladser og lignende, må kun placeres i de byggefelter, der er angivet på kortbilag nr. 2.
- 7.6 Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere Holmsland Klitvej end 50 m målt fra vejmidte som vist på kortbilag nr. 2. Dog må eksisterende boligbebyggelse på matr. nr. 185af og 189g genopføres på samme sted.

Delområde II: Tæt-lav boligbebyggelse

- 7.7 Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 30 %.
- 7.8 Ny bebyggelse kan gives en totalhøjde på op til 7 meter og 1½ etage.
- 7.9 Ny bebyggelse i området skal etableres som tæt-lav bebyggelse efter en samlet plan i princippet som på kortbilag nr. 3.

Delområde III: Privat institution eller boliger

- 7.10 Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 20 %.
- 7.11 Ny institutionsbebyggelse med tilknyttede boliger kan gives en totalhøjde på op til 8,5 meter og 2 etager.
- 7.12 Ny bebyggelse, herunder udhuse, garager, carporte, parkeringspladser og lignende, må kun placeres inden for de byggefelter, der er angivet på kortbilag nr. 2.

LOKALPLAN NR. 87 FOR ET BOLIGOMRÅDE VED GYTJEVEJ
KOMMUNEPLANTILLÆG

Delområde IV: Kanal

- 7.13 Ny bebyggelse i form af et fælleshus må kun placeres i byggefeltet, der er angivet på kortbilag nr. 2.
- 7.14 Ny bebyggelse kan gives en totalhøjde på op til 7 meter og 1½ etage.

Delområde V: Naturområde

- 7.15 Der må ikke opføres ny bebyggelse af nogen art i delområdet.

§8. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Facader må kun beklædes med naturmaterialer som træ og (natur)sten og/eller mere forarbejdede materialer, som eternit, stål og forskellige træfiberplader, der er bearbejdet, så de matcher omgivelserne.
- 8.2 Tage må kun have en hældning på 20 -30 grader. Dog må institutionsbebyggelse i delområde III have tag med fladere hældning. Tage må ikke udføres med valm.
- 8.3 Tage skal beklædes med et mørkt, ikke -reflekterende materiale som eksempelvis tagpap.
- 8.4 Sekundære bygninger som garager og redskabsskure, der opføres uden sammenhæng med boligen, må kun opføres i lette materialer.
- 8.5 Alle malede bygningsoverflader skal gives en farve inden for jordfarveskalaen, der matcher den omgivende natur. Der henvises til Holmsland Kommunes idekatalog, ”Bedre sommerhusområder – et idekatalog”. Heri findes retningslinier for hvilke farver kommunen kan forventes at tillade på bygningsoverflader.
- 8.6 Ny bebyggelse skal udføres i udformning, proportioner, farver og materialer, der harmonerer med landskabet.
- 8.7 Ny bebyggelse skal etableres med et gulvniveau, der ikke ligger lavere end kote 1,05 m/DVR90.
- 8.8 Terrasser må kun etableres som en del af bygningskroppen.

**LOKALPLAN NR. 87 FOR ET BOLIGOMRÅDE VED GYTJEVEJ
BESTEMMELSER**

Delområde I

- 8.9 Ny bebyggelse må kun opføres som længhuse med sadde l-tag orienteret i øst-vestlig retning. Facadelinien kan dog brydes af mindre bygningsdele.

Delområde II

- 8.10 Ny bebyggelse må kun opføres som gårdhavehuse med en ensidig taghældning.

§9. Ubebyggede arealer

- 9.1 Ubebyggede arealer skal bevares med deres karakter af naturlig strandeng.
- 9.2 Terrænændringer må kun foretages i tilslutning til beboelse, og anlæggelsen må kun ske med det formål at være læg i-vende og/eller afskærmende. Terrænændringer skal udføres som en naturlig del af landskabet og skal godkendes af kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde.
- Højden af terrænændringerne må ikke overstige 1,20 m.
Vegetationen skal være naturlig for området.
- 9.3 Større terrænreguleringer må kun ske efter kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 9.4 Beplantning må kun i begrænset omfang etableres på den enkelte grund, og da kun som lægivende og/eller afskærmende i tilknytning til den enkelte bebyggelse. Dog må der etableres beplantningsbætter i øst-vestlig retning i princippet som vist på kortbilag nr. 3. Beplantning skal ske med stedstypiske buske.
- 9.5 Matrikelskellet må ikke markeres med indhegning eller beplantning.
- 9.6 Delområde V skal friholdes for bebyggelse og dets karakter af naturlig strandeng skal bevares. Der må ikke ændres væsentligt i områdets tilstand. Dog må forbindelsesløbet til kanalen etableres, såvel som de stier, der er nævnt i § 5.6, må etableres som ubefæstede naturstier.

LOKALPLAN NR. 87 FOR ET BOLIGOMRÅDE VED GYTJEVEJ
KOMMUNEPLANTILLÆG

§10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

10.1 Før ny bebyggelse tages i brug skal

- kanalen nævnt i § 5.7 være etableret med færdige ka j-anlæg.
- de veje, vendepladser og stier, der er nævnt i §§ 5.1, 5.3 og 5.6 være etableret.
- terrænet i en afstand af 10 m fra vejmidte af Holmsland Klitvej være etableret i en højde af 0,5 m over vejens niveau
- bebyggelsen være tilsluttet offentlig vandforsyning.
- bebyggelsen være tilsluttet fælles fjernvarmeforsyning
- bebyggelsen være tilsluttet offentlig spildevandskloak

§11. Grundejerforening

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.
- 11.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når kommunalbestyrelsen kræver det.
- 11.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

LOKALPLAN NR. 87 FOR ET BOLIGOMRÅDE VED GYTJEVEJ
BESTEMMELSER

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 lemper 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.

LOKALPLAN NR. 87 FOR ET BOLIGOMRÅDE VED GYTJEVEJ
KOMMUNEPLANTILLÆG

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan nr. 87 er endelig vedtaget

Holmsland Kommunalbestyrelse

Den 02. 06. 2005

Iver Enevoldsen
Borgmester

TILLÆG NR. 10 TIL KOMMUNEPLAN 2000 FOR HOLMSLAND KOMMUNE

Redegørelse

Lokalplan nr. 87 for et boligområde ved Gytjevej er udarbejdet for at give mulighed for at udvide Hvide Sande mod nord med en boligudstyknings af kvalitet.

Lokalplanen åbner mulighed for at områdets boinstitution kan gives 2 etager for at markere bebyggelsens afslutning mod det åbne land.

Ifølge Kommuneplan 2000 for Holmsland Kommune er lokalplanområdet udlagt som fremtidig byzone. Kommuneplanens rammer benævner området 2.B.16 og udlægger området til boligformål. Området må bebygges med åben/lav og tæt/lav med en bebyggelsesprocent på 25. Bebyggelsen må højst være 1½ etage og 8,5 meter. Der skal etableres 2 parkeringspladser pr. bolig.

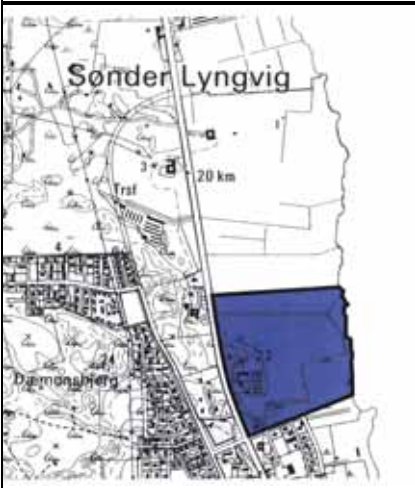
Kommuneplantillæg fastholder den eksisterende afgrænsning af rammeområde 2.B.16. Der gives mulighed for at bebygge området i 2 etager, men stadig kun i 8,5 meter.

Områdets afgrænsning

Der ændres ikke på den nuværende afgrænsning af området.

**LOKALPLAN NR. 87 FOR ET BOLIGOMRÅDE VED GYTJEVEJ
KOMMUNEPLANTILLÆG**

Området ved Gytjevej er en del af Hvide Sande Lokalområde og har områdebetegnelsen 2.B.16. Der fastlægges følgende rammer for området:

2.B.16	
Boligområde øst for Landevejen i Hvide Sande Nord.	
	
Anvendelse	Boligformål
Bebyggelsens art	Åben-lav og tæt-lav
Max bebyg %	
1) pr. ejendom	1) 25
2) hele området	2) 40
Min. grundstørrelse	-
Max antal etager	2
Max bygningshøjde	8,5 m
Parkering	2 pl. pr. bolig
Friareal	-
Zoneforhold	Landzone/overføres til byzone gennem lokalplanlægningen
Øvrigt: Ny bebyggelse i området kræver dispensation fra strandbeskyttelseslinien.	
Planer:	

LOKALPLAN NR. 87 FOR ET BOLIGOMRÅDE VED GYTJEVEJ
KOMMUNEPLANTILLÆG

Vedtagelsespåtegning

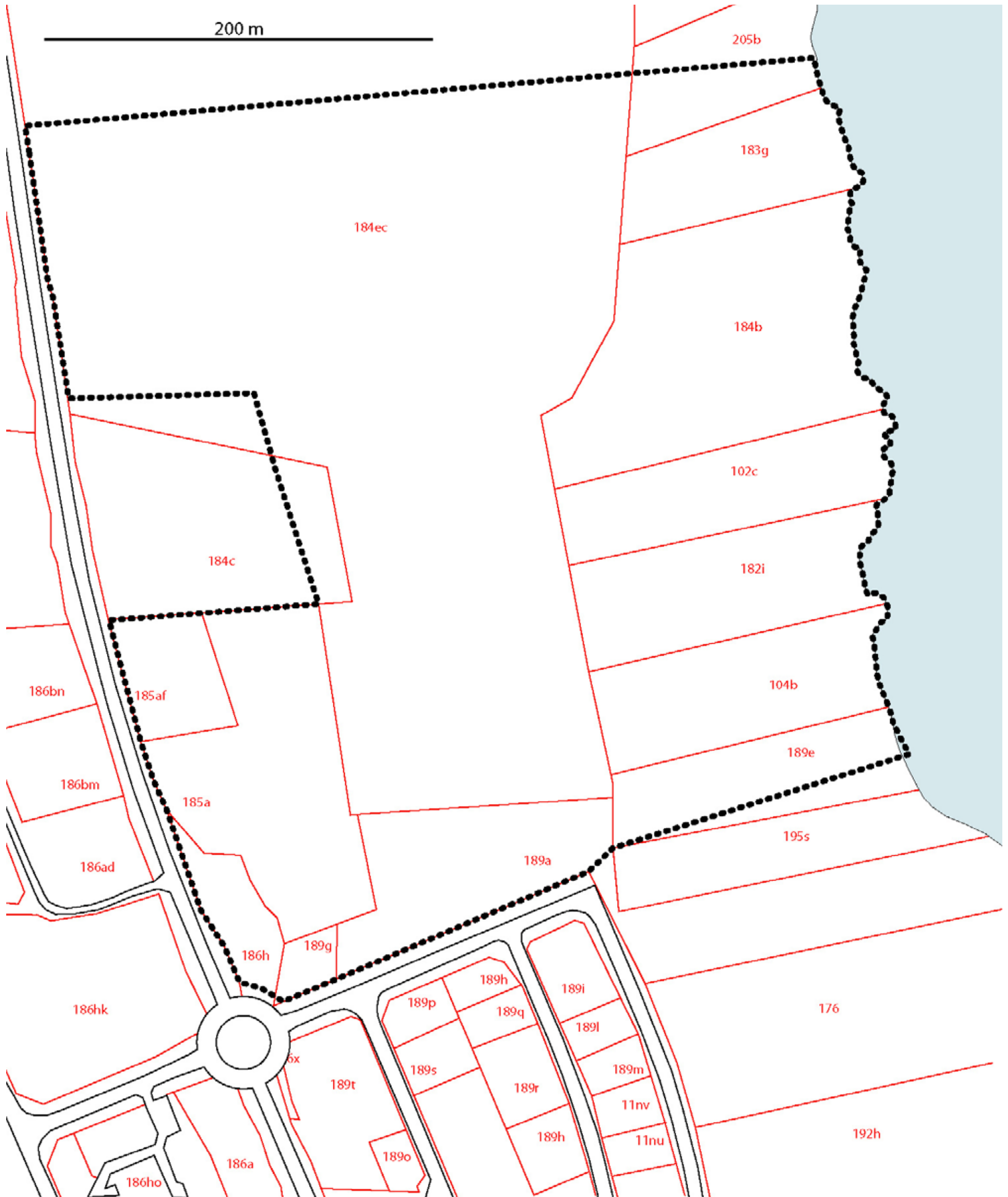
Kommuneplantillæg nr. 10 er endelig vedtaget

Holmsland Kommunalbestyrelse

Den 02.06. 2005

Iver Enevoldsen
Borgmester

Kortbilag nr. 1: Matrikelkort



..... Lokalplanafgrænsning

Holmsland Kommune
Lokalplan nr. 87
Matrikelkort
Kortbilag nr. 1

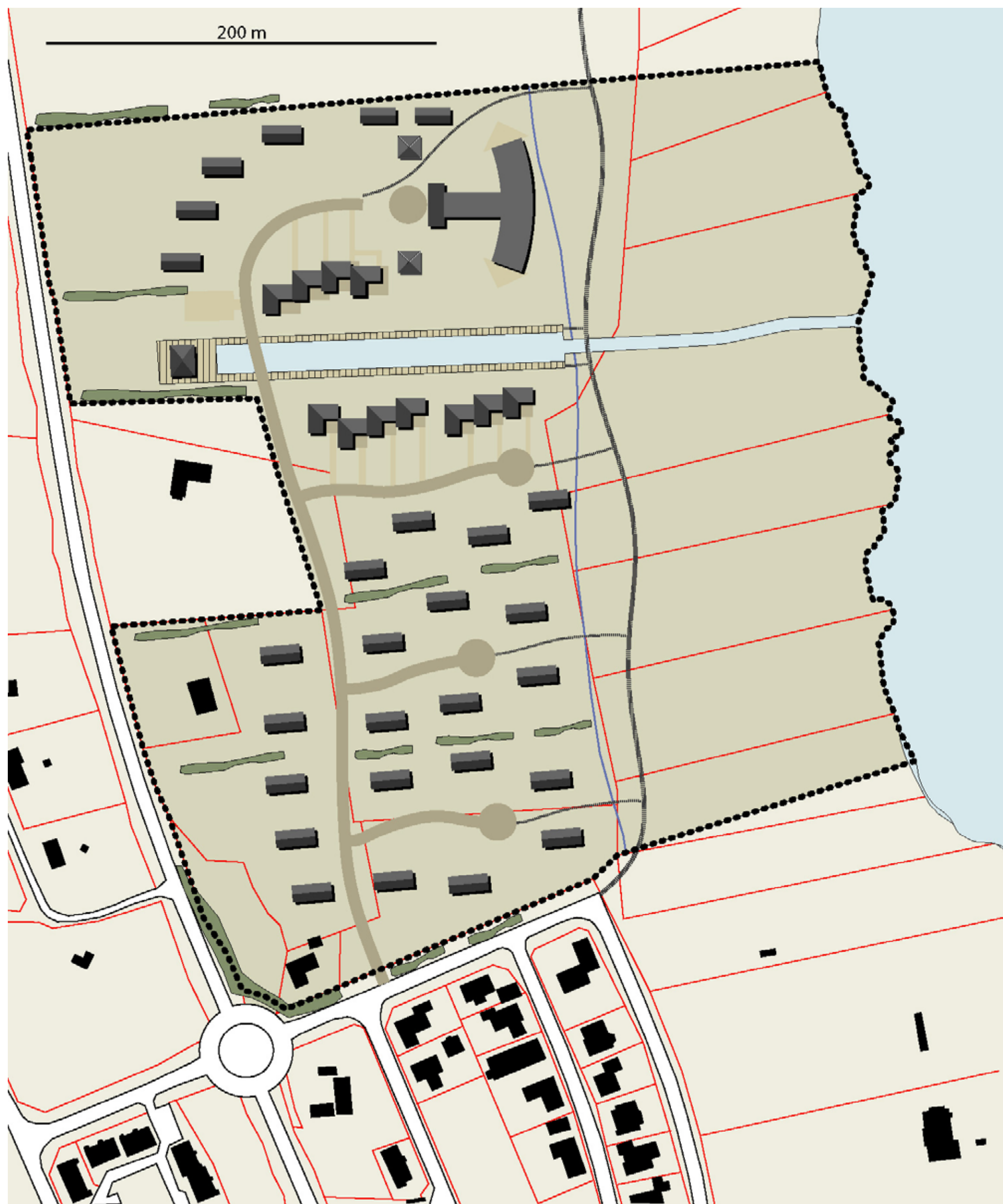
Kortbilag nr. 2: Administrationskort



- Lokalplanafgrensning
- Delområder
- Vej
- Sti
- Byggefelt
- 150 m beskyttelseslinie

Holmsland Kommune
Lokalplan nr. 87
Administrationskort
Kortbilag nr. 2

Kortbilag nr. 3: Illustrationsplan



..... Lokalplanafgrænsning
— 150 m beskyttelseslinie

Holmsland Kommune
Lokalplan nr. 87
Illustrationsplan
Kortbilag nr. 3