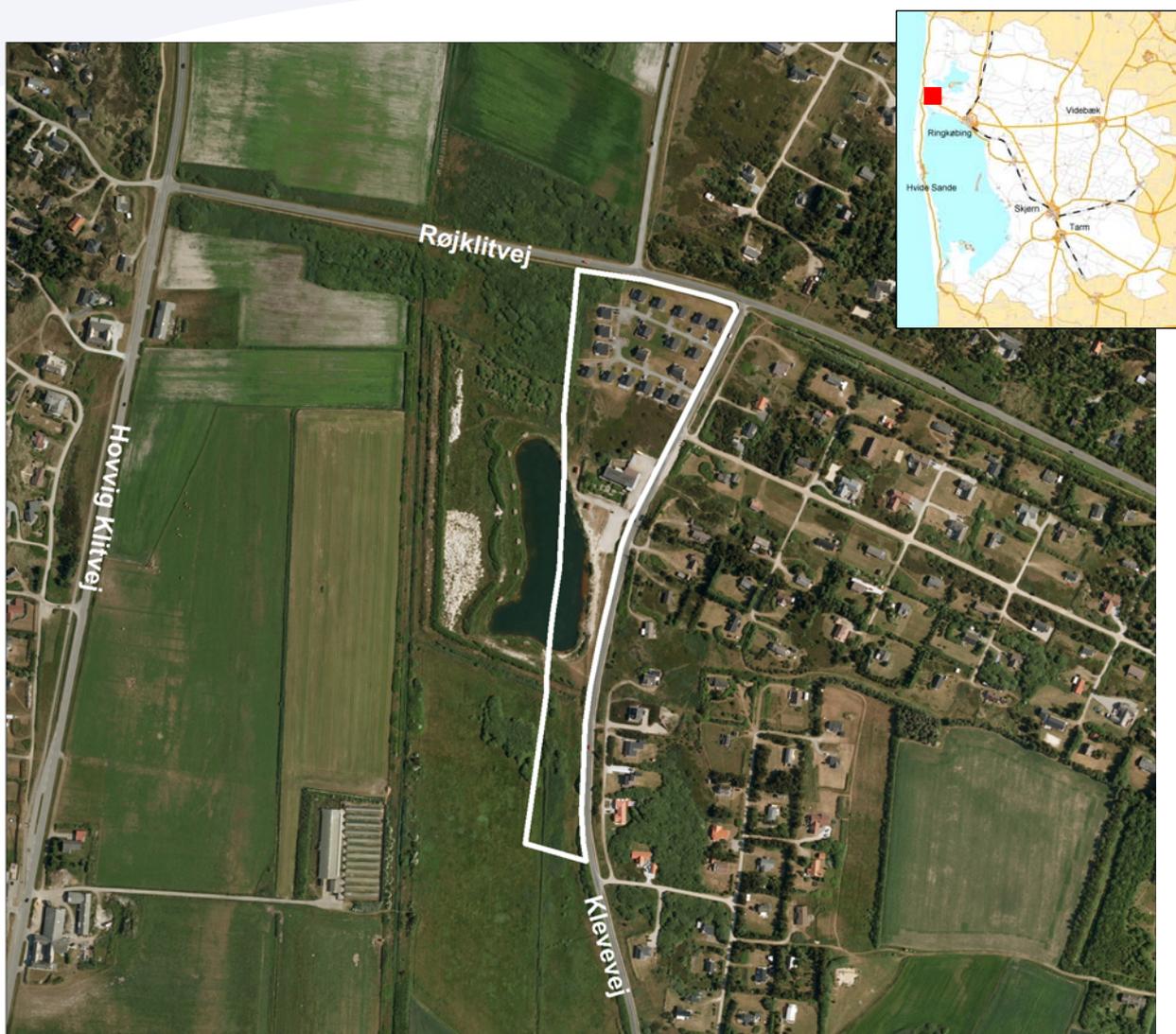


Lokalplan nr. 274

For et område til sommerhusformål ved Klevevej, Lodbjerg Hede



Ortofoto © Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune

3. juni 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 - www.rksk.dk

Planlægger: Peder Ostensen, tlf. 9974 1079

Forsidebilledet viser lokalplanområdet ved Klevevej

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 274

Område til sommerhusformål ved 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 8

Museumsloven, arkæologi og skjulte fortidsminder side 10

Miljøvurdering side 11

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder side 11

Servitutter side 11

Planbestemmelser

Indledning side 13

1. Formål side 14

2. Område og zonestatus side 14

3. Arealanvendelse side 14

4. Udstykning side 15

5. Bebyggelsens placering og omfang side 166

6. Bebyggelsens udseende side 17

7. Ubebyggede arealer side 18

8. Veje, stier og parkering side 19

9. Tekniske anlæg side 20

10. Miljø side 21

11. Grundejerforening side 21

12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug side 21

13. Lokalplan og byplanvedtægt side 22

14. Servitutter side 22

15. Retsvirkninger side 22

Vedtagelsespåtegning side 24

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 virkeliggørel-

se, 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 nr. 62

Lokalplanen er *ikke* i overensstemmelse med de gældende kommuneplanrammer. Derfor ændres de eksisterende kommuneplanrammer i et tillæg til kommuneplanen. Tillægget offentliggøres samtidig med lokalplanen og med samme indsigelsesfrist.

Redegørelse Lokalplan 274

Område til sommerhusformål ved Klevevej, Lodbjerg Hede



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:7000. Luftfoto optaget i 2010.

Lokalplanens baggrund og formål

Baggrunden for udarbejdelse af nærværende lokalplan er et ønske om at udvikle den tidligere købmandsgård på Klevevej 41 til et sommerhusområde.

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 59 for et sommerhusområde ved Lodbjerg Hede for tidligere Holmsland Kommune, hvor det aktuelle lokalplanområde er udlagt til servicefaciliteter for sommerhusområdet ved Lodbjerg Hede. For at muliggøre intentionerne bag den udarbejdede bebyggelsesplan for området, er det nødvendigt at udarbejde en ny lokalplan.

Økonomi- og erhvervsudvalget besluttede på mødet den 31. marts 2009, at der kan igangsættes udarbej-

delse af ny lokalplan for det område, der er omfattet af kommuneplanens rammeområde 28so002.

Formålet med lokalplanen er således at muliggøre udvikling af et nyt sommerhusområde med fastlæggelse af bestemmelser for bl.a. bebyggelsens omfang og placering således, at bebyggelsen indpasses i den omkringliggende bebyggelse og landskabet. Samtidig sikres det, at dele af området friholdes for bebyggelse af hensyn til naturen i området.

Lokalplanen omfatter samtidig feriebyen fra 2004 beliggende på matr.nr. 56h, Søgård Hdg., Nysogn, som ligeledes har været beliggende indenfor delområde II i Lokalplan nr. 59.

Redegørelse

Lokalplan 274

Område til sommerhusformål ved Klevevej, Lodbjerg Hede

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende vest for Klevevej i Holmsland Klit. Området er ca. 4,4 ha og beliggende i et udlagt sommerhusområde og indenfor Landvindingslaget Holmsland Enge.

I den nordlige del af lokalplanområdet ligger et serviceområde for det eksisterende sommerhusområde ved Lodbjerg Hede i form af en eksisterende købmansgård. Dette område ønskes omdannet til sommerhusbebyggelse. I den nordlige del findes desuden et hedeareal og nogle eksisterende feriehusse. I den sydlige del af området findes dele af en mindre fiskesø og dele af et vandløb samt beplantning og åbne græsarealer.

Områdets terræn er jævnt.

Vejadgang til området sker fra Klevevej, der også vejbetjener det eksisterende sommerhusområde øst for lokalplanområdet.



De eksisterende feriehusse i den nordlige del af lokalplanområdet set fra Klevevej.



Det eksisterende hedeareal syd for de eksisterende feriehusse.

Lokalplanområdets omgivelser

Mod øst afgrænses lokalplanområdet af adgangsvejen Klevevej og et eksisterende sommerhusområde. Mod syd, vest og nord afgrænses lokalplanområdet af åbne arealer, der delvist dyrkes landbrugsmæssigt. Mod vest løber et vandløb, og desuden findes et beskyttet moseareal vest og nord for området. Områderne nord for lokalplanområdet er samtidig udpeget som Natura 2000-område. Området afgrænses mod nord af Røjklitvej.

Lokalplanens indhold

Disponering

Lokalplanområdet inddeles i fire delområder for at sikre en hensigtsmæssig udnyttelse i forhold til de naturskønne omgivelser. Delområde I er sammenfaldende med området med de eksisterende feriehusse. Delområde II kan anvendes til sommerhusformål i form af enten feriehus eller sommerhusbebyggelse. Med feriehus menes mindre boligenheder i form af hytter/små sommerhuse, som adskiller sig fra klassiske sommerhuse ved at være mindre. Delområde III må kun anvendes til rekreative formål i form af fiskesø med tilhørende faciliteter. Delområde IV må kun anvendes til naturområder for at bevare områdets natur.

Anvendelse

Lokalplanen skal sikre at områdets anvendelse fastlægges til sommerhusformål.

Udstykning

Lokalplanen åbner op for udstykning indenfor delområde II såfremt området anvendes til sommerhusbebyggelse. Ingen grund til sommerhusse må udstykkes på mindre end 700 m².

Såfremt området anvendes til feriehusse kan området ikke udstykkes yderligere. Efter samme princip som i delområde I – de eksisterende feriehusse – kan feriehusse opdeles i ejerlejligheder.

Bebyggelse, delområde I

Inden for delområde I må der placeres maks. 19 feriehusse. Det samlede etageareal for hver feriebolig må udgøre maks. 80 m² inkl. udhuse, overdækket terrasse o.lign. Delområde I kan således ikke bebygges yderligere.

Redegørelse Lokalplan 274

Område til sommerhusformål ved Klevevej, Lodbjerg Hede

Bebyggelse, delområde II

Ved etablering af sommerhusbebyggelse indenfor delområde II må bebyggelsesprocenten for den enkelte grund ikke overstige 15.

Ved etablering af feriehuse indenfor delområde II må der etableres maks. 14 ferieboliger med et samlet etageareal på maks. 800 m².

Bebyggelse må ikke opføres med mere én etage og med en højde på maks. 5 meter. Bestemmelserne for bebyggelsens ydre fremtræden er tilpasset den eksisterende sommerhusbebyggelse øst for lokalplanområdet for at sikre indpasning i omgivelserne.

Ved etablering af feriehuse indenfor delområde II viser de følgende visualiseringer, hvordan bebyggelsen i form af feriehuse *kan* placeres og fremstå. Visualiseringerne viser 14 feriehuse, men det er ikke et krav, at de har samme størrelse, så længe det samlede etageareal ikke overstiger 800 m².



Visualisering af feriehuse i delområde II set fra fiskesøen mod nord-øst.



Visualisering af feriehuse i delområde II set fra Klevevej mod nord-vest.

Trafik

Vejadgang til området skal ske fra øst via Klevevej. Der må ikke etableres direkte vejadgang til Klevevej fra den enkelte grund. Via interne veje i området skal der sikres vejadgang til de enkelte boliger. Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser omkring tilvejebringelse af parkeringspladser.

Landskab og beplantning

Lokalplanen fastsætter, at områder skal friholdes for bebyggelse for at bevare områdets natur. Ny bebyggelse vil få udsigt over fiskesøen og klitarealet vest for lokalplanområdet.

Miljø

Med udgangspunkt i Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fastsættes bestemmelser for støjniveaue fra trafik og aktiviteter på området.



Røjklitvej set mod vest. Området nord for vejen er et beskyttet moseareal og Natura 2000-område.



Den tidligere købmandsgård.

Redegørelse

Lokalplan 274

Område til sommerhusformål ved Klevevej, Lodbjerg Hede



Fiskesøen som delvist ligger indenfor lokalplanområdet. I tilknytning til søen findes parkeringspladser og mindre servicefaciliteter i form af bebyggelse og legeplads.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

EU-naturbeskyttelsesområder

Lokalplanområdet berører et område, der er udpeget som et Natura 2000-område 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.

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. Planen er bindende, og hverken kommuneplanen eller lokalplaner må være i uoverensstemmelse hermed.

Eftersom virkeliggørelse af lokalplanen indebærer bygge- og anlægsaktivitet, skal der redegøres for virkningen på det beskyttede områdes dyre- og planteliv.

I den aktuelle Natura 2000-plan er listet en række trusler for naturværdierne indenfor det beskyttede område. Af eksempler kan nævnes næringsstofbelastning og tilgroning. På baggrund af den udarbejdede miljøscreening af nærværende lokalplan, vurderes den til ikke at medføre væsentlig negativ indvirkning på Natura 2000-området.

Lokalplanen vurderes ikke at påvirke Natura 2000-området i et væsentligt omfang, idet planområdet

ikke udvides ift. det eksisterende plangrundlag samtidig med, at omfanget af arealer, der kan bebygges, ikke ændres.

Forholdet til kysten

Lokalplanområdet er beliggende indenfor kystnærhedszonen på 3 km. Jf. Planloven § 16, stk. 3 samt Kommuneplan 2009-2021 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 indenfor delområde II skal opføres som enten feriehus eller sommerhusbebyggelse med en maksimal højde på 5 meter og i maks. én etage. Ved etablering af sommerhusbebyggelse indenfor delområde II må bebyggelsesprocenten for den enkelte grund ikke overstige 15. Ved etablering af feriehus indenfor delområde II må der etableres maks. 14 ferieboliger med et samlet etageareal på maks. 800 m².

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

Fredning, bevaringsværdige bygninger mv. og naturbeskyttelse

I dele af lokalplanområdet er der registreret hede, mose og sø, som er beskyttet af Naturbeskyttelseslovens § 3 – se lokalplanens Bilag 2. Lokalplan nr. 274 er en ændring af eksisterende Lokalplan nr. 59 som udlagde området til sommerformål i overensstemmelse med Regionplan tidligere Ringkøbing Amt før Naturbeskyttelseslovens ikrafttrædelse den 1. juni 1992.

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

Redegørelse Lokalplan 274

Område til sommerhusformål ved Klevevej, Lodbjerg Hede

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 dette 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, såvidt 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. Endvidere forudsætter nærværende lokalplan ikke udlæg af nye arealer, idet der fastsættes nye bestemmelser for rammeområde 28so002.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med de eksisterende rammebestemmelser, idet rammeområdet er udlagt til sommerhusformål, centerområde indeholdende butikker og anden service orienteret mod sommerhusenes beboere samt diverse servicefunktioner. Bestemmelserne fastsætter, at bebyggelse må opføres i maks. to etager og at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 30.

Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Kommuneplantillægget omfatter det samme område som lokalplanen, og fastsætter at området udlægges til sommerhusformål i form af sommerhusbebyggelse og/eller feriehus i én etage og med en bebyggelsesprocent på maks. 15.

Kommuneplantillæg nr. 62 offentliggøres samtidig med lokalplanen, men i et særskilt hæfte.

Lokalplan nr. 59

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 59 - tidligere Holmsland Kommune. Ved byrådets ved-

tagelse af nærværende lokalplan ophæves den del af Lokalplan nr. 59, som nærværende lokalplan dækker. Den del, der erstattes, omfatter ejendommene matr.nr. 49v, 49b, 56af og 77f samt dele af ejendommene matr.nr. 56h, 75a og 77an, Søgård Hgd., Nysogn. Den del der erstattes er sammenfaldende med delområde II i Lokalplan nr. 59.

I forhold til den eksisterende lokalplan ændrer Lokalplan nr. 274 områdets anvendelse til sommerhusområde fra servicefaciliteter. 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 ikke i planloven hjemmel til at fastsætte hvilken type individuel varme, der anvendes. Der vil i stedet i købsaftaler og vedtægter til grundejerforeningen blive fastsat bestemmelser, der sikrer, at der ikke etableres anlæg, der kan være gererende for naboer.

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.

Grundvand

Dele af lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), mens den resterende del ligger i et område uden drikkevandsinteresser.

Ifølge Vandplanernes retningslinie 41 bør et OSD som hovedregel friholdes for byudvikling eller ændret anvendelse. Dog kan der planlægges for bl.a. boliger, herunder sommerhuse, såfremt alternative

Redegørelse

Lokalplan 274

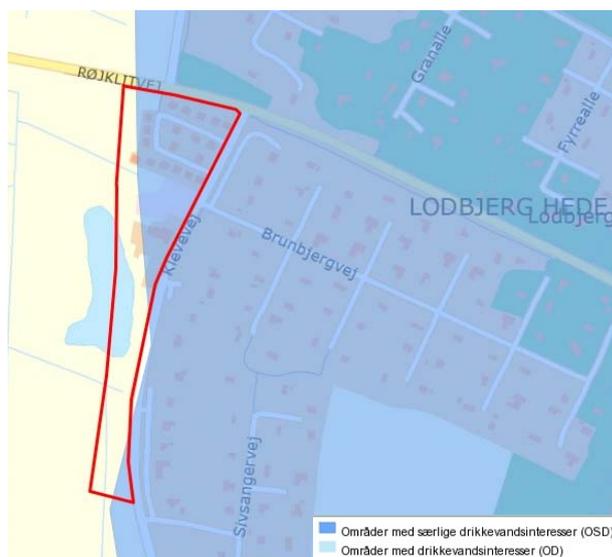
Område til sommerhusformål ved Klevevej, Lodbjerg Hede

beliggenheder for byudviklingsområder er afvejet og ikke fundet mulige eller der findes planlægningsmæssige hensyn.

Lokalplan nr. 274, område til sommerhusformål, er en ændring af del af eksisterende Lokalplan nr. 59, som udlægger området til servicefaciliteter i forbindelse med sommerhusområdet øst for Klevevej. I den forbindelse nedlægges muligheden for købmandsbutik, der erstattes af muligheden for at opføre ferieboliger indenfor sommerhusområdet. Lokalplan- og rammeområdet indgår således i et større eksisterende sommerhusområde.

Som led i at sikre grundvandet, stilles der i lokalplanen krav om, at befæstelsesprocenten for hvert af delområderne I og II ikke må overstige 30. Befæstelsesprocenten omfatter alle overflader med fast belægning samt arealer med bebyggelse. Desuden stilles der i lokalplanen krav om, at veje, stier og vendepladser ikke må befæstes med en tæt belægning, samt at regnvand kan behandles på egen grund f.eks. gennem nedsivning. Lokalplanens inddeling i forskellige delområder, hvor områder skal friholdes for bebyggelse og henlægges som naturområder, er yderligere tiltag, der medvirker til at sikring af grundvandet.

Den ændrede anvendelse fra servicefaciliteter til sommerhusformål vurderes samtidig at være en forbedring af området i forhold til grundvandsdannelsen og -beskyttelsen.



Lokalplanområdet og placeringen af OSD.



Lokalplanområdet i forhold til hele OSD.

Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes nedsivningsanlæg efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

Regnvand kan behandles på egen grund enten ved nedsivning eller opsamling.

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

Redegørelse Lokalplan 274

Område til sommerhusformål ved Klevevej, Lodbjerg Hede

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.

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.

Planens realisering medfører primært positive effekter i form af forbedret fritidsliv og bolig-miljø.

Der kompenseres i planerne for beliggenheden ved naturområder og områder med særlige drikkevandsinteresser ved at friholde områder for bebyggelse og indarbejde tiltag, der medvirker til at sikre grundvandet.

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 om elkabler, telefon-, tele- og Tv-kabler, vandledning, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret følgende tinglyste servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.

Ringkøbing-Skjern Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i servitutoversigten.

Matr.nr. 56af, Søgård Hgd., Nysogn

Tinglyst: 13.02.1968

Titel: Dok om sommerhusbyggeri mv

Påtaleberettiget: Holmsland Sogneråd, Ringkøbing amtsråd, Fredningsnævnet i Ringkøbing Amtsråds-kreds og Lodbjerg Hede Grundejerforening.

Redegørelse

Lokalplan 274

Område til sommerhusformål ved Klevevej, Lodbjerg Hede

Tinglyst: 27.09.2007

Titel: Dekl. om elkabler, transformerstation m.v.
Påtaleberettiget: Ringkøbing Amts Højspændingsforsyning eller den som rettighederne overdrages til.

Matr.nr. 56h, Søgård Hgd., Nysogn

Tinglyst: 13.02.1968

Titel: Dok om sommerhusbebyggelse mv
Påtaleberettiget: Holmsland Sogneråd, Ringkøbing amtsråd, Fredningsnævnet i Ringkøbing Amtsråds-kreds og Lodbjerg Hede Grundejerforening.

Tinglyst: 23.08.2004

Titel: Vedtægter for ejerforeningen Søndervig Ferieby.
Påtaleberettiget: Ejerforeningens bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer af ejerlejlighederne nr. 1-19 af matr.nr. 56 h og 56 ag, Søgård Hgd, Nysogn.

Tinglyst: 15.09.2004

Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
Påtaleberettiget: Ejerne af sommerhusene, Grundejerforeningen Lodbjerg Hede samt Holmsland Kommune.

Matr.nr. 49v, Søgård Hgd., Nysogn

Tinglyst: 11.05.1954

Titel: Afvandingskommissionskendelse
Påtaleberettiget: -

Tinglyst: 13.02.1968

Titel: Dok om sommerhusbebyggelse mv
Påtaleberettiget: Holmsland Sogneråd, Ringkøbing amtsråd, Fredningsnævnet i Ringkøbing Amtsråds-kreds og Lodbjerg Hede Grundejerforening.

Matr.nr. 77an, Søgård Hgd., Nysogn

Tinglyst: 02.08.2000

Titel: Samhørighedsdeklaration
Påtaleberettiget: Jordbrugskommissionen for Ringkøbing Amt.

Planbestemmelser Lokalplan 274

Område til sommerhusformål ved Klevevej, Lodbjerg Hede



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:5.000.

Indledning

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljø- og Energiministeriets lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 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 274

Område til sommerhusformål ved Klevevej, Lodbjerg Hede

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

at området kun må anvendes til sommerhusformål,

at bebyggelse indpasses i eksisterende og omkringliggende bebyggelse,

at eksisterende natur bevares.

2. Område og zonestatus

2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på *Bilag 1*.

Lokalplanområdet udgør ca. 4,4 ha.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre: Matr.nr. 49v, 49b, 56af og 77f samt dele af 56h, 75a og 77an, Søgård Hgd., Nysogn, samt alle parceller eller delnumre, der udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2. Opdeling i delområder

Området opdeles i delområde I, II, III og IV, som vist på *Bilag 3 og 4*.

2.3. Zoneforhold

Området ligger i sommerhusområde og skal forblive i sommerhusområde.

3. Arealanvendelse

3.1. Delområde I

Området må kun anvendes til sommerhusformål i form af feriehuse.

Med feriehuse menes mindre boligenheder i form af hytter/små sommerhuse, som adskiller sig fra klassiske sommerhuse ved at være mindre.

Området er sammenfaldende med de eksisterende feriehuse i "Ejerforeningen Søndervig Ferieby".

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 helårs-

Planbestemmelser

Lokalplan 274

Område til sommerhusformål ved Klevevej, Lodbjerg Hede

*beboelse ikke senere er bortfaldet, jf. § 56, stk. 2.
Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde dispensere fra forbuddet i stk. 1. En dispensation bortfalder ved ejerskifte, og når boligen ikke længere anvendes til helårsbeboelse.
Der henvises i øvrigt til Lov om sommerhus og camping.*

3.2. Delområde II

Området må kun anvendes til sommerhusformål i form af enten feriehuse eller sommerhusbebyggelse.

Ved områdets anvendelse til sommerhusbebyggelse må der ikke opføres mere end én bolig på hver ejendom.

Ved områdets anvendelse til feriehuse, må der opføres maks. 14 feriehuse indenfor delområdet.

Med feriehuse menes mindre boligenheder i form af hytter/små sommerhuse, som adskiller sig fra klassiske sommerhuse ved at være mindre.

Den første anvendelse i delområdet afgør, hvordan resten af delområdet skal anvendes.

Bestemmelsen medvirker til, at såfremt området anvendes til feriehuse, kan disse opdeles som ejerlejligheder, hvor ejerforeningen kan tage skøde på grunden.

3.3. Delområde III

Området må kun anvendes til rekreative formål i form fiskesø og faciliteter i forbindelse hermed.

3.4. Delområde IV

Området må kun anvendes til naturområde og skal friholdes for bebyggelse.

Bestemmelsen medvirker til at sikre grundvandsbeskyttelsen og -dannelsen.

4. Udstykning

4.1. Udstykning, delområde I, III og IV

Områderne må ikke udstykkes yderligere.

4.2. Delområde II

Grunde til sommerhusformål i form af sommerhusbebyggelse må kun udstykkes som individuelle parceller og ikke mindre end 700 m².

Delområdet må ikke udstykkes yderligere, såfremt området anvendes til feriehuse.

Den første anvendelse af delområde afgør, om området kan udstykkes.

4.3. Sammenlægning og arealoverførsel

Der kan uanset bestemmelserne i pkt. 4.1-4.2 foretages sammenlægninger og mindre arealoverførsler.

Planbestemmelser

Lokalplan 274

Område til sommerhusformål ved Klevevej, Lodbjerg Hede

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1. Delområde I

Inden for delområdet må der placeres maks. 19 feriehus, som vist på *Bilag 3* og *4*. Det samlede etageareal for hver feriebolig må udgøre maks. 80 m² inkl. udhuse, overdækket terrasse o.lign.

Opmærksomheden henledes i øvrigt til deklaration tinglyst den 15.0.2004 om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv.

Der må ikke etableres garager/carporte, udhuse o.lign. udenfor eksisterende bebyggelse, se *Bilag 3* og *4*.

Bebyggelse må opføres i maks. 1 etage.

Bygningshøjden må ikke overstige 5 m.

Bebyggelse placeres min. 5 m fra vej, sti og naboskel.

5.2. Delområde II

Sommerhusbebyggelse

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 15, inkl. udhuse, garager/carporte, overdækket terrasse o.lign.

Ny bebyggelse må opføres i maks. 1 etage.

Bygningshøjden må ikke overstige 5 m.

Hovedbebyggelse placeres min. 5 m fra vej og naboskel.

Garager/carporte, udhuse o.lign. må dog placeres 2,5 m fra naboskel og 5 m fra vej.

Feriehuse

Inden for delområdet må der placeres maks. 14 feriehus.

Det samlede etageareal må ikke overstige 800 m² inkl. overdækket terrasse, garager/carporte, udhuse o.lign.

Der må ikke etableres garager/carporte, udhuse o.lign. som selvstændig bebyggelse.

Bebyggelse til feriehus skal opføres efter en samlet godkendt plan for hele delområdet.

Der henvises i øvrigt til illustrationsskitsen, *Bilag 4*.

Såfremt bebyggelsen indenfor delområde II opføres som feriehus, kan denne placeres som illustreret på Bilag 4. Planen viser 14 feriehus. Bestemmelsen åbner mulighed for, at der kan opføres feriehus af varierende størrelser, såfremt antallet ikke overstiger 14 boliger, og etagearealet ikke overstiger 800 m².

Planbestemmelser

Lokalplan 274

Område til sommerhusformål ved Klevevej, Lodbjerg Hede

Bebyggelse må opføres i maks. 1 etage.

Bygningshøjden må ikke overstige 5 m.
Bebyggelse placeres min. 5 m fra vej, sti og naboskel.

Bebyggelse placeres med en indbyrdes afstand på 5 m.

5.3. Delområde III

Inden for delområdet må der bygges maks. 40 m² til faciliteter i forbindelse med fiskesøen.

Faciliteter omfatter toiletter, rum til rengøring af fisk, administration o.lign.

Ny bebyggelse må opføres i maks. 1 etage.

Bygningshøjden må ikke overstige 3 m.

5.4. Delområde IV

Området må ikke bebygges.

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

Mindre bygninger som garager, carporte, udhuse mv. skal fremstå i samme materialer som hovedbebyggelse eller i træ.

6.3. Tage

Tage må udføres med en taghældning på maks. 45°.

Mindre, sekundære bygninger kan udføres med fladt tag.

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

Til tagbeklædning må ikke anvendes blanke og reflekterende materialer.

Planbestemmelser

Lokalplan 274

Område til sommerhusformål ved Klevevej, Lodbjerg Hede

6.4. Solfangere/solceller

Solfangere/solceller må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende. Solfangere/solcelleanlæg skal etableres parallelt med tagfladen.

Solfangere/solcelleanlæg skal indpasses i bygningsens arkitektur.

6.5. Farver

Udvendige bygningssider, herunder tage og sokler, må kun fremtræde i sort, hvid eller jordfarver.

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. Markering af skel

Skel må kun markeres med bruntfarvede træpæle med en højde på maks. 30 cm over terræn og med en indbyrdes afstand på ca. 10 m.

7.3. Beplantning

Beplantning må kun ske i tilknytning til selve bebyggelsen eller som grupperinger af 3-5 buske. Dog er det tilladt at beplante volde jf. pkt. 7.7.

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 jf. pkt. 5.2 og kun med det formål at tjene som opholdsareal.

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

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

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

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

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

Planbestemmelser

Lokalplan 274

Område til sommerhusformål ved Klevevej, Lodbjerg Hede

7.5. Befæstelsesgrad

Befæstelsesprocenten for hvert af delområderne I og II må ikke overstige 30. Befæstelsesprocenten omfatter alle overflader med fast belægning samt arealer med bebyggelse.

Bestemmelsen medvirker til, at regnvand kan nedsive lokalt.

7.6. 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.

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

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

7.7. Volde mod Klevevej og Røjklitvej

Inden for delområde I og II etableres volde mod Klevevej og Røjklitvej, som vist på *Bilag 3* og *4*.

Voldenes højde må ikke overstige 1,2 m, dog jf. pkt. 7.3.

7.8. Sandmiler

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

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

7.9. 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 tages størst muligt hensyn til grundenes naturlige terrænforhold og vegetation.

Øvrige arealer skal fastholdes som naturligt terræn.

7.10. Legeområde

Indenfor delområde I og ved delområde II's anvendelse til feriehus kan der reserveres areal til legeområde.

8. Veje, stier og parkering

8.1. Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Klevevej.

Planbestemmelser

Lokalplan 274

Område til sommerhusformål ved Klevevej, Lodbjerg Hede

8.2. Veje

Veje A-A, B-B og C-C skal udlægges i en bredde af min. 6 m og anlægges i en bredde af min. 4 m, som vist på *Bilag 3*.

Vej A-A og B-B er eksisterende veje indenfor delområde I.

Vej C-C skal afsluttes med en rund vendeplads med en udlægsdiameter på min. 16 meter og en anlægsdiameter på min. 12 meter.

Der må ikke etableres direkte vejadgang fra bebyggelsen til Klevevej.

8.3. Stier

Der udlægges areal til stier a-a, b-b, c-c og d-d i en bredde af 3 m, som vist på *Bilag 3* og *4*.

Stier må ikke anlægges med fast belægning.

8.4. Parkering

Indenfor delområde I og II skal der etableres min. 2 parkeringspladser pr. feriebolig.

Indenfor delområde III etableres parkeringspladser i tilknytning til søen.

9. Tekniske anlæg

9.1. Ledninger, kabler mv.

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

9.2. Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes nedsivningsanlæg efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

Regnvand kan behandles på egen grund enten ved nedsivning eller opsamling.

9.3. Varmeforsyning

Ny bebyggelse skal tilsluttes individuel varmforsyning.

Der er i Planloven ikke hjemmel til at fastsætte hvilken type individuel varme, der anvendes. Der vil i stedet i købsaftaler og vedtægter til grundejerforeningen blive fastsat bestemmelser, der sikrer, at der ikke etableres anlæg, der kan være gererende for naboer.

Ringkøbing-Skjern Kommune opfordrer til at tænke i bæredygtige løsninger, f.eks. solvarme og -celler, jordvarme, varmepumper o.lign.

Planbestemmelser

Lokalplan 274

Område til sommerhusformål ved Klevevej, Lodbjerg Hede

10. Miljø

Ingen bestemmelser.

11. Grundejerforening

11.1. Medlemspligt

Ejere af ejendomme indenfor lokalplanens delområde I og II skal være medlemmer af Lodbjerg Hede Grundejerforeningen.

Ejerforeningen i delområde I er medlem af Lodbjerg Hede Grundejerforening.

Hvis delområde II anvendes til feriehuse, hvor der oprettes en ejerforening, skal denne være medlem af Lodbjerg Hede Grundejerforening. Hvis delområde II i stedet anvendes til sommerhuse, hvor den eksisterende ejendom udstykkes i sommerhusgrunde, skal de enkelte sommerhusgrundejere være medlem af Lodbjerg Hede Grundejerforening.

Lodbjerg Hede Grundejerforenings forpligtigelser ift. vedligeholdelse og drift fremgår af foreningens vedtægter, der skal godkendes af Ringkøbing-Skjern Kommune.

Lokalplanområdet har også hidtil været medlem af Lodbjerg Hede Grundejerforening, jf. nuværende Lokalplan 59.

11.2. Drift og vedligeholdelse

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

Der henvises til Lodbjerg Hede Grundejerforeningens vedtægter med hensyn til drift og vedligeholdelse.

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

11.3. Godkendelse af vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer 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, som vist på *Bilag 3*.

Planbestemmelser

Lokalplan 274

Område til sommerhusformål ved Klevevej, Lodbjerg Hede

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1. Lokalplan nr. 59

Ved offentlig bekendtgørelse af den endeligt godkendte Lokalplan nr. 274 ophæves Lokalplan nr. 59, tinglyst den 06.11.1995, for det område, der er omfattet af Lokalplan nr. 274.

Ringkøbing-Skjern Kommune vil foranledige opdatering af plansystem.dk

14. Servitutter

14.1. Ophævelse af servitutter

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan nr. 274 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

Matr.nr. 56af, Søgård Hgd., Nysogn

Tinglyst: 13.02.1968

Titel: Dok om sommerhusbyggeri mv
Påtaleberettiget: Holmsland Sogneråd, Ringkøbing amtsråd, Fredningsnævnet i Ringkøbing Amtsrådsreds og Lodbjerg Hede Grundejerforening.

Jf. Planloven § 15, stk. 2, nr. 16 kan en lokalplan indeholde bestemmelser om ophør af gyldigheden af udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter, hvis servitutens opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, og hvis servituten ikke vil bortfalde som følge af § 18.

Jf. Planloven § 26, stk. 2, skal kommunalbestyrelsen, hvis lokalplanforslag indeholder bestemmelser om servitutbortfald efter § 15, stk. 2, nr. 16, så vidt muligt give underretning herom til de påtaleberettigede efter servituddokumentet.

Matr.nr. 56h, Søgård Hgd., Nysogn

Tinglyst: 13.02.1968

Titel: Dok om sommerhusbyggeri mv
Påtaleberettiget: Holmsland Sogneråd, Ringkøbing amtsråd, Fredningsnævnet i Ringkøbing Amtsrådsreds og Lodbjerg Hede Grundejerforening.

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.

Planbestemmelser

Lokalplan 274

Område til sommerhusformål ved Klevevej, Lodbjerg Hede

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.

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.

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

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.

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.

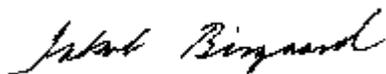
Planbestemmelser

Lokalplan 274

Område til sommerhusformål ved Klevevej, Lodbjerg Hede

Vedtagelsespåtegning

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Teknik- og Miljøudvalg i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 18. februar 2013.



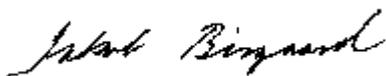
Jakob Bisgaard
fagchef



Ole Kamp
formand for Teknik- og Miljøudvalget

Endelig lokalplan.

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Teknik- og Miljøudvalg i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 3. juni 2013.



Jakob Bisgaard
fagchef



Ole Kamp
formand for Teknik- og Miljøudvalget

Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen.

Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 6. juni 2013.

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

Eksisterende forhold: Bilag 2

Lokalplan 274

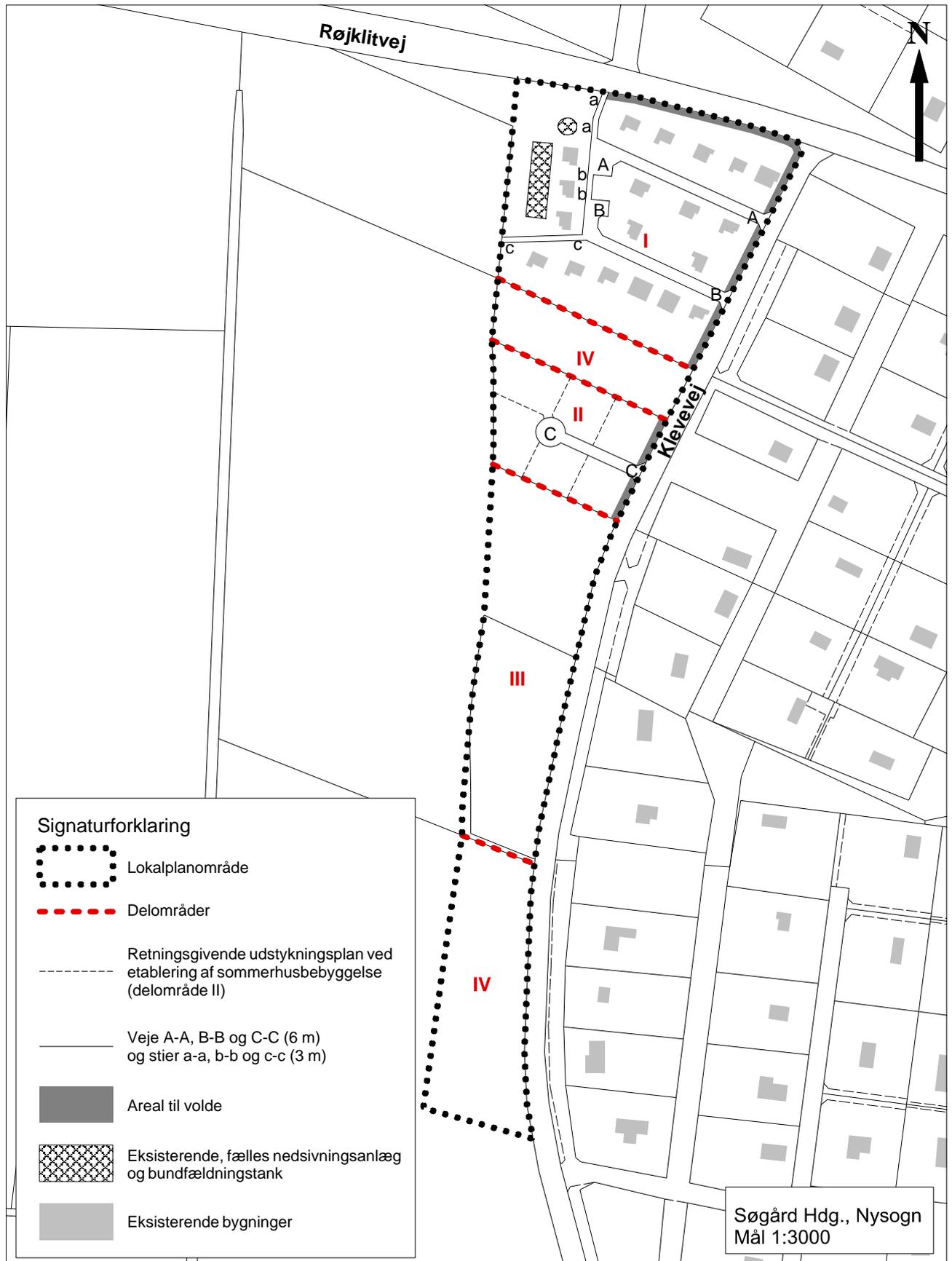
Område til sommerhusformål ved Klevevej, Lodbjerg Hede



Arealanvendelse: Bilag 3

Lokalplan 274

Område til sommerhusformål ved Klevevej, Lodbjerg Hede



Illustrationsskitse: Bilag 4

Lokalplan 274

Område til sommerhusformål ved Klevevej, Lodbjerg Hede

