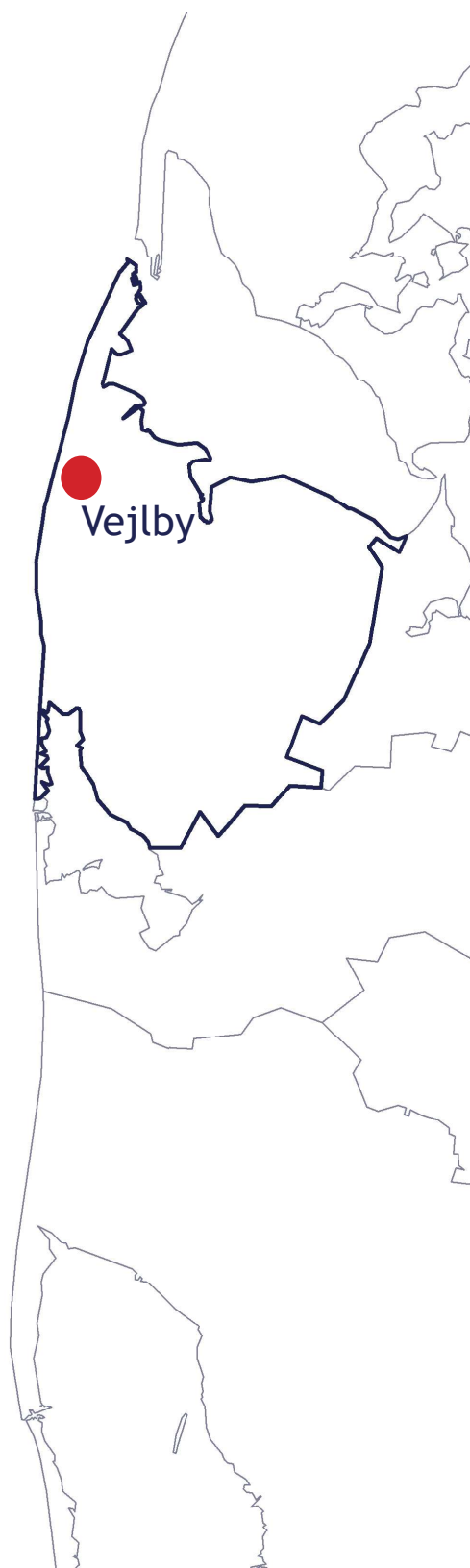


LOKALPLAN NR. 229

Sommerhusområde - Vejlbym
nordøst - mellem lukket del
af Strandvejen og jernbanen



Hvad er en lokalplan

Lov om planlægning indeholder bestemmelser om, at et lokalplanforslag skal udarbejdes og offentliggøres, inden der udføres et større bygge- og- eller anlægsarbejde, foretages nedrivninger eller sker væsentlige ændringer i anvendelsen af en ejendom. I øvrigt kan der altid udarbejdes en lokalplan, når Kommunalbestyrelsen skønner, at det er nødvendigt.

I en lokalplan kan Kommunalbestyrelsen fastlægge nærmere retningslinier for et areals anvendelse, bygninger, veje og stiers placering og udformning, friarealers placering og indretning. Lokalplanen er endvidere Kommunalbestyrelsens redskab til at sikre gennemførelsen af kommuneplanen.

Vedtagelse af en lokalplan betyder ikke forbud mod fortsættelse af en eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom, og den medfører heller ikke pligt for grundejere til at realisere de anlæg, som er indeholdt i planen.

Derimod skal ændringer af eksisterende forhold, som f.eks. om- og nybyggeri eller ændret anvendelse af bestående ejendomme være i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre betydende ændringer i en lokalplan, hvis det ikke er i strid med planens principper.

Offentliggørelse

Inden Kommunalbestyrelsen vedtager en lokalplan endeligt, offentliggøres et forslag til lokalplan i mindst 8 uger, så borgerne kan sætte sig ind i forslaget, få mulighed for at kommentere det og fremsætte ændringsforslag.

Offentliggørelsen sker ved annoncering i den lokale dagspresse. Ændringsforslag til eller indsigelser imod lokalplanforslaget skal inden fristens udløb indsendes skriftligt til Lemvig Kommune, Plan & Projekt, Rådhusgade 2, Postboks 110, 7620 Lemvig. Hvis der kommer indsigelser eller ændringsforslag kan lokalplanen tidligst vedtages 4 uger efter indsigelsesfristens udløb. Efter endelig vedtagelse annonceres planen igen og får bindende virkning for grundejere og brugere af lokalplanområdet.

Ønsker du at give bemærkninger til forslaget, kontakt kommunen i perioden 6. april 2022 til 1. juni 2022.

Eventuelle bemærkninger skal sendes til Lemvig Kommune på nedenstående adresse eller e-mail:

Lemvig Kommune

Teknik & Miljø

Rådhusgade 2

7620 Lemvig

E-mail: teknik@lemvig.dk

Indsigelser/bemærkninger skal være skriftlige.

Indholdsfortegnelse

Beskrivelse & redegørelse	5
A Lokalplanens hovedidé	6
B Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning	11
C Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	14
D Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	15
Bestemmelser	17
§ 1. Lokalplanens formål	18
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus	18
§ 3. Områdets anvendelse	19
§ 4. Udstykninger	19
§ 5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	19
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	20
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	22
§ 8. Tekniske anlæg/Ledningsanlæg	22
§ 9. Ubebyggede arealer	23
§ 10. Grundejerforening/vejlaug	25
§ 11. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	25
§ 12. Betingelse for ibrugtagning	25
§ 13. Ophævelse af deklaration	26
Lokalplanens retsvirkninger	27
Vedtagelsespåtegning	28

Bilag 1 Matrikelkort

Bilag 2 Lokalplankort



Lokalplanområdet ligger i den nordøstlige del af Vejlbj.



Lokalplanområdet ligger øst for banen mellem Victoria Street Station og Vrist. Det starter ca. ved de grønne marker ud for det rød/hvide vejskilt og mod nordøst. Foto er taget fra Libravej mod nordøst.

I lokalplanens redegørelse beskrives lokalplanens væsentligste indhold og forhold til anden planlægning.

A Lokalplanens hovedidé

Baggrund

Formålet med lokalplanen er at skabe mulighed for udstykning af grunde og opføre nye sommerhuse.

Lokalplanområdet består af 3 parceller. Ejerne ønsker nu at kunne udnytte området til opførelse af sommerhuse, hvilket kræver, at der forinden udarbejdes en lokalplan som gør det muligt.

Området blev udlagt til nyt sommerhusområde i landsplandirektiv fra 2005.

Lokalplanområde og omgivelser

Det eksisterende sommerhusområde i Vejlbj ligger primært mellem jernbanen og Vestkysten og omfatter i alt ca. 670 sommerhusgrunde og 650 sommerhuse. Det nye område her, ligger øst for jernbanen.

Den nordlige del af lokalplanområdet har i mange år ligget ubenyttet hen og er helt tilgroet med hybenroser.

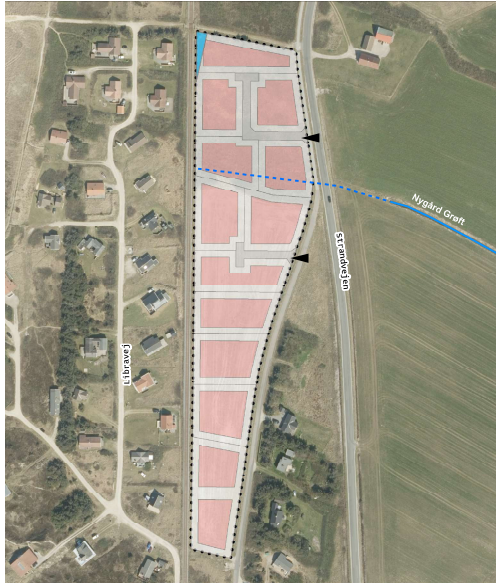
Den sydlige del af lokalplanområdet er landbrugsjord, som indtil 2021 har været dyrket.

Landskabet ved Vejlbj omfatter flere typer, men er hovedsageligt et fladt kystlandskab præget af klithede og andre naturområder mellem opdyrkede arealer. Fra brede sandstrande ved kysten rejser landskabet sig op over klitterne. Øst for klitterne flader landskabet ud. Her er hævet havbund i kote 0-2.

Det nye område, der ligger i kote 1-2 er helt fladt med en tæt kratbevoksning af hybenroser mod nord, der mindsker indkig til området. Der er ingen bebyggelse i området, som har en anonym karakter. Området vil kunne ses fra Strandvejen, men nyt byggeri og beplantede



Skilt ved indkørsel i Vejlbj.



Principplan for udstykning af området - med indtegning af byggerfelter.



Skilt ved. off. sti fra Strandvejen.

jroddvolde vil på grund af områdets placering ikke gribe forstyrrende ind i oplevelsen af det omkringliggende landskab. Området vil pga. de høje klitter heller ikke kunne ses fra kysten eller havet.

Placering og omfang

Lokalplanen omfatter matr.nr. 57k, 57aæ og en del af matr.nr. 57m, alle Den sydlige Del, Harboøre.

Området udgør et areal på ca. 2.2 ha.

Lokalplanområdet afgrænses mod vest af jernbanen tilhørende Midtjyske Jernbaner også kendt som VLTJ, som går fra Lemvig til Thyborøn, med station i Vejlbj kaldet "Victoria Street Station", der ligger ca. 500 meter syd for området.

Mod øst afgrænses lokalplanområdet dels af Strandvejen og dels af den strækning af det oprindelige vejforløb, som også hedder Strandvejen, som nu udgør en blind vej samt cykelsti fra Doblervej og mod nord.

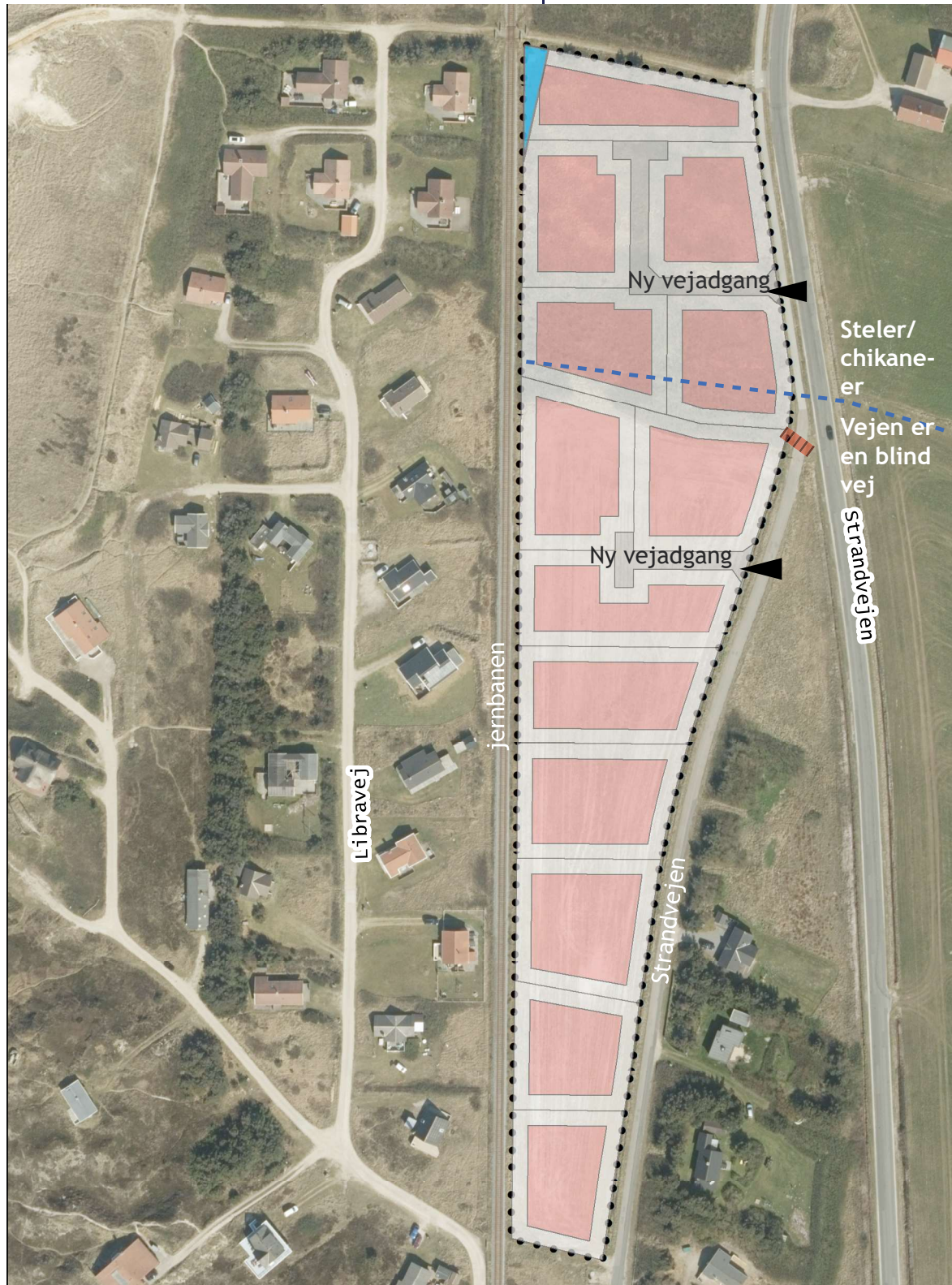
Mod nord afgrænses lokalplanområdet af en offentlig sti fra Strandvejen med overgang over banen og til Vesterhavet - sti nummer C199.

Mod syd afgrænses området af klithede § 3-areal. Tidligere har der ved afgrænsningen her været en overkørsel over jernbanen fra Libavej, som nu er sløjfet.

Beskrivelse af lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanen muliggør, at der inden for lokalplanområdet kan udstykkes 13 grunde til opførelse af nye sommerhuse.



Illustrationsplan med udkast til udstyknig med nye adgangsveje indtegnet.



Den lukkede del af strandvejen, set fra syd. Eksisterende boliger ligger på højre side af vejen.

Bebyggelsens omfang og placering

Grundlaget for lokalplanens bestemmelser er det forslag til udstykning af området, som er udarbejdet i samarbejde med ejerne af området.

Da der efterspørges grunde til placering af lidt større sommerhuse, og da lokalplanområdet har en vis form for naturlig afgrænsning og en vis afstand til eksisterende sommerhuse og eksisterende boliger på Strandvejen, åbnes der med lokalplanen op for etablering af lidt større sommerhuse end øvrige typiske sommerhuse i Vejlby.

Der er omkring boligerne på strandvejen øst for lokalplanområdet etableret en beplantning på grundene, som gør, at de visuelt er adskilt fra det nye lokalplanområde, hvorfor det vurderes ikke at skabe indbliksgener m.m.

Planlægningsmæssigt er det vanskeligt at indplacere lidt større sommerhuse i eksisterende område. I Vejlby består hovedparten af de eksisterende sommerhuse af huse med en størrelse på mellem 60-120 m². Men da det her er et afgrænset og nyt område, vurderes det at kunne passe ind her.

Udstykning

Området må kun udstykkes i overensstemmelse med den vejledende udstykningsplan.

Veje, teknikhuse og lignende kan dog udstykkes særskilt.

Den ydre fremtræden

Nye sommerhuse skal med hensyn til proportioner, facadeudformning og materialevalg udformes på en sådan måde, at der opnås en god helhedsvirkning.

Veje

Beskrivelse & redegørelse

Der er adgang til området fra Strandvejen. De 5 nordligste grunde får adgang via ny overkørsel til Strandvejen ad ny privat fælles vej.

De sydligste grunde får adgang til den offentlige vej Strandvejen - den lukkede del.

Der etableres også her en ny privat fælles vej, der giver adgang til tre grunde. De øvrige grunde får direkte adgang til Strandvejen. Se illustrationsplan side 8.

Strandvejen er tidligere omlagt. Derfor er der nu et blindt stykke af Strandvejen, som i den nordlige ende er lukket af med steler og chikaner, så kun gående og cyklister kan passere.

Den lukkede del af Strandvejen fungerer også som offentlig cykel- og gangsti, og udgør en del af den nationale cykelrute nr. 1. "Vestkyststien".

Ubebyggede arealer, jernbanen og afskræmning af området

De ubebyggede arealer skal indpasses i området, og gives et ordentligt udseende, holdes ryddelige og gerne med et naturpræg på dele af grunden.

Af sikkerhedshensyn og for at forhindre utilsigtet færdsel langs med eller på tværs af jernbanesporene, men også for at hindre støj, skal der på grunde der grænser til jernbanen, etableres en jordvold på minimum 1,0 meter og max 1,20 meter som også skal beplantes.

I skel langs med jernbanen skal der desuden opsættes et ubrudt hegn med en højde på 1,2 meter med minimum 4 glatte og kraftige tråde i stål. Alt sammen for at hindre uvedkommende færdsel på banearealet. Se illustration side 25.

Den beplantede jordvold mod vest vil bidrage til overholdelse af de vejledende støjkrav fra jernbanen men har også til formål, at afgrænse og afskærme området i forhold til det eksiste-



Stele og chikane ved den lukkede del af Strandvejen.



Jernbanen langs vestsiden af lokalplanområdet.



Toget passerer off. sti til stranden.

rende sommerhusområde omkring Libravej vest for jernbanen. Der vil med tiden komme en grøn adskillelse og afskærmning langs med den vestlige lokalplangrænse.

Ud mod Strandvejen, skal også etableres en jordvold. Denne jordvold har det primære formål, at nedbringe vejstøj fra Strandvejen, så de vejledende støjkrav kan opfyldes. Også disse volde, som etableres i varierende højde, skal beplantes, og bidrage til afgrænsningen.

B Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Landsplandirektiv

Lokalplanområdet er et af flere nye sommerhusområder, som er udlagt på baggrund af landsplandirektiv for udvidelse af sommerhusområder i kystnærhedszonen, fra 23. juni 2005.

Lemvig Kommuneplan 2021-32

Lokalplanområdet er omfattet af Lemvig Kommuneplan 2021-32, rammeområde 8F 3.4.

Kommuneplanrammen udlægger området til sommerhusområde. Ved lokalplanlægning ændres zoneforhold fra landzone til sommerhusområde.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone.

Med vedtagelse af lokalplanen skal arealet overføres til sommerhusområde.

Servitutter/deklarationer

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.

Beskrivelse & redegørelse

Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, fiberkabler, vandledninger, spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Naturbeskyttelsesloven

Natura2000-områder

Der skal ikke foretages en nærmere konsekvensvurdering af lokalplanens virkninger på Natura 2000-områder. Dette skyldes, at projektet ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre projekter, vurderes at kunne påvirke Natura 2000-områder eller konkrete bilag IV-arter væsentligt.

Det nærmeste Natura 2000-område er EF-Habitatområde nr. 28, Agger Tange, Nissum Bredning, Skibsted Fjord og Agerø. Området er desuden udpeget til Natura-2000 fuglebeskyttelse og en del af arealet Ramsar-område (Nissum bredning med Harboøre og Agger Tange) Afstanden hertil er henholdsvis godt 4 og 5 kilometer.

Der ligger ikke beskyttet natur inden for lokalplanområdet. Lige syd for området ligger dog et § 3-beskyttet kiltedeareal.

Bilag IV-arter

Lokalplanens gennemførelse vurderes ikke at have negativ påvirkning af bilag IV-arter, der evt. kan forekomme i området kortvarigt. Der er ikke kendskab til levesteder for Bilag IV-arter inden for lokalplanområdet.

Museumslov

Der kan være risiko for, at man ved byggeri i området støder på fortidsminder, som ikke tidligere er registreret. Sådanne forekomster er jf. Museumslovens § 27, stk.2 beskyttet og kan forlanges undersøgt i det omfang, de berøres af anlægsarbejdet, med risiko for at dette forsinkes eller må udsættes.



Den nordlige del af lokalplanområdet er helt tilgroet med hyben.

Natura 2000-områder

EU-landene er blevet enige om fælles regler for at beskytte den biologiske mangfoldighed. Derfor er der udpeget en række områder, samlet kaldet Natura 2000-områder, som danner et netværk af beskyttede naturområder i hele EU.

Bilag IV arter

EU har udpeget en gruppe dyre- og plantearter som er særligt sårbare og truede. Arterne fremgår af EU's såkaldte Habitatdirektivs bilag IV, og kaldes i daglig tale for Bilag IV-arter. I Danmark er der udpeget 39 arter.

Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til Holstebro Museum.

Jordforureningsloven

Lemvig Kommune skal give tilladelse til bygge og anlægsarbejder på kortlagte forurenede arealer, hvis arealet er udpeget som indsatsområde, eller anvendes til følsomme formål som f.eks. beboelse.

Lemvig Kommune skal ligeledes godkende, hvis anvendelsen af kortlagte forurenede arealer ændres til mere følsomme formål.

Jordflytning fra kortlagte arealer samt flytning af lettere forurenede jord fra områdeklassificerede arealer er reguleret af Lemvig Kommunes jordflytningsregulativ. Dette betyder, at der skal foretages anmeldelse og jordundersøgelser, inden jorden kan flyttes fra disse arealer. Nærmere regler fremgår af Regulativ for jordstyring i Lemvig Kommune.

Lokalplanområdet er ikke klassificeret i henhold til Jordforureningsloven.

Der skal gøres opmærksom på § 70 og § 71 i Lov om forurenede jord.

§70. Hvis Kommunalbestyrelsen modtager underretning om en jordforurening, skal kommunalbestyrelsen underrette regionsrådet herom.

§71. Hvis der under bygge- eller jordarbejde på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses. Tilsvarende gælder på et kortlagt areal, såfremt forureningen ikke er beskrevet i kortlægningen. Forpligtigelsen påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader udføre det pågældende arbejde.

Miljøvurdering

I henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer og konkrete projekter, skal der

Jordforureningsloven

Lokalplanområdet er ikke klassificeret i henhold til Jordforureningsloven.

Der gøres opmærksom på §70 og §71 i Lov om forurenede jord.

Beskrivelse & redegørelse

foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelsen kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Ved fastlæggelse af, hvorvidt der skal gennemføres en miljøvurdering af planen, er der foretaget en screening af lokalplanen, og Lemvig Kommunes interne afdelinger er blevet hørt.

Den samlede vurdering er, at planens gennemførelse ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet. Derfor foretages der ikke miljøvurdering af planen.

Tekniske forhold

Spildevandsafledning

Området er omfattet af Lemvig Kommunes spildevandsplan.

Matrikelnummer 57k, 57aæ og del af 57m, alle Den sydlige Del, Harboøre ligger i planlagt kloakopland VE03. Det betyder, at grunde skal tilsluttes Lemvig Vands spildevandledning.

Tag- og overfladevand skal nedsives på egen grund evt. i faskine eller lign, anlæg godkendt af Lemvig Kommune.

Elforsyning

Skal ske efter gældende regler.

Varmeforsyning

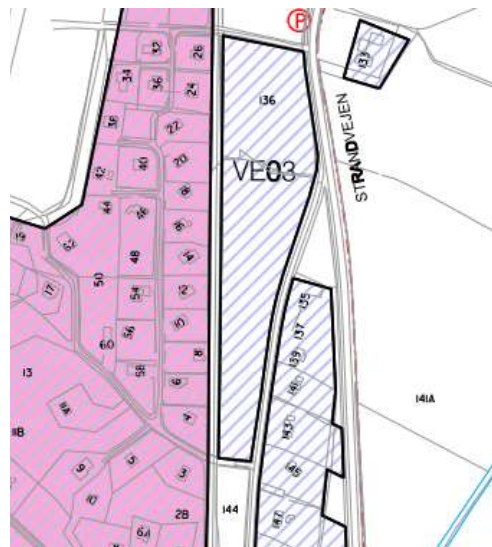
Der laves individuel varmforsyning, med elvarme, varmepumpe evt. suppleret med solceller og brændeovn.

C Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

En lokalplan åbner mulighed for en nærmere angivet anvendelse og fastsætter bestemmelser herfor. Udnyttelse af lokalplanens muligheder kan være afhængig af tilladelser eller dispensationer fra anden lovgivning. Lokalplanens muligheder kan i sådanne tilfælde ikke udnyttes, hvis

Miljøvurdering

Det vurderes, at planens gennemførelse ikke vil få væsentlig indflydelse på miljøet. Derfor foretages der ikke miljøvurdering af planen.



Lokalplanområder ligger i kloakopland område VE03.



Foto taget i klitterne med lokalplanområdet i baggrunden og eksisterende sommerhuse på Libravej i forgrunden.



Sti nr. C199 fører til stranden og Vesterhavet.

der ikke kan opnås tilladelse eller dispensation fra lovgivningen.

Dette vedrører bl.a. arkæologiske interesser, jordforurening mm. Se desuden afsnit B.

Ledninger

Jordarbejde samt ny bebyggelse skal ske i overensstemmelse med sikkerhedsafstande til nedgravede kabler og ledninger.

Der skal være indhentet ledningsoplysninger fra Ledningsejerregistret LER, inden der foretages gravearbejder i lokalplanområdet. Forespørgsler til Ledningsejerregistret LER kan foretages ved henvendelse til: www.ler.dk.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejdet.

Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyste. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

D Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

- 1 Når et forslag til lokalplan er offentliggjort som anført i § 24 i Lov om planlægning, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold. Jævnfør § 17, stk. 1 i Lov om Planlægning.
- 2 Efter udløbet af indsigelsesfristen kan Kommunalbestyrelsen dog tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter lokalplanforslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen og der ikke er tale om et større byggearbejde med videre, jævnfør § 17, stk. 2 i Lov om planlægning.

Beskrivelse & redegørelse

- 3 Tilladelse efter D-2, kan dog ikke meddeles, så længe en indsigelse fra Miljøministeriet opretholdes eller i tilfælde, hvor Miljøministeren har truffet beslutning efter § 3, stk. 5 i Lov om Planlægning. Jævnfør § 17, stk. 3 i Lov om Planlægning.
- 4 Afsnit D-1 finder kun anvendelse indtil den endeligt vedtagne eller godkendte lokalplan er offentligt bekendtgjort og højst i et år efter lokalplanforslagets offentliggørelse. Jævnfør § 17, stk. 4 i Lov om Planlægning.

Anden lovgivning

Lokalplanen fastlægger visse bebyggelsesregulerende bestemmelser. I det omfang andet ikke fremgår af lokalplanen, er de almindelige regulerende bestemmelser, som følger af anden lovgivning, fortsat gældende.

Vandløbsloven

Der går et mindre og rørlagt vandløb, Nygård Grøft, Gennem 2 af parcellerne. Se bilag 2. Der skal frilholdes en afsatand omkring vandløbet på 2 meter på hver side. Kan respektafsaltn ikke overhodel, skal vandløbet søges omlagt, så de ikke komme i konflikt med evt. byggeri eller beplantning.



Vesterhavet og stranden set fra off. sti nr. C199.

Lokalplanens bestemmelser viser Lemvig Kommunes retningslinier for den fremtidige anvendelse af arealet inden for lokalplanens afgrænsning.

Lemvig Kommune

Lokalplan nr. 229

Sommerhusområde, Vejlbj nordøst - mellem lukket del af Strandvejen og jernbanen.

I henhold til Lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

- 1.1. at skabe det planmæssige grundlag for udstykning og opførelse af op til 13 nye sommerhuse.
- 1.2. at fastlægge retningslinjer for brug af området, bebyggelse og ubebyggede arealer
- 1.3. at skabe afskærmning imod jernbanen visuelt og for at hindre uvedkommende færdsel på jernbaneterrænet vest for lokalplanområdet.
- 1.4. At etablere beplantede jordvolde/støjvolde mod jernbanen og ud mod del af Strandvejen som bidrager til overholdelse af vejledende støjgrænser.
- 1.5. at overføre matrikelnummer 57k, 57 æ og en del af matrikelnummer 57m, alle Den sydlige Del, Harboøre, fra landzone til sommerhusområde.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1. Denne lokalplan omfatter følgende matrikelnumre: 57k, 57 æ og en del af matrikelnummer 57m, alle Den sydlige Del, Harboøre samt alle matrikler der udstykkes indenfor lokalplanområdet, som vist på bilag 1.



Sti til havet med overgang over jernbanen.



Jernbanen og del af lokalplanområdet, set fra nord.



Indkørsel til lukket del af Strandvejen.



Indkørsel til lukket del af Strandvejen - hvor Doblervej starter.

- 2.2. Med vedtagelse af denne lokalplanen ændres zonestatus fra landzone til sommerhusområde.

§ 3. Områdets anvendelse

- 3.1. Området udlægges til sommerhusbebyggelse med tilhørende private fælles veje, beplantede jordvolde m.m.
- 3.2. Inden for lokalplanområdet må der placeres de nødvendige anlæg til områdets forsyning - eksempelvis teknikhuse/skabe.

§ 4. Udstykninger

- 4.1. Udstykning må kun ske jf. vejledende udstykningsplan vist i bilag 2.
- 4.2. Grunde skal have en størrelse på minimum 1450 m².
- 4.3. Tekniske anlæg, teknikhuse m.m., kan udstykkes særskilt.

§ 5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1. Adgang til området skal ske via Strandvejen. Som vist på bilag 2.
- 5.2. Der skal etableres en ny privat fællesvej med udkørsel til Strandvejen, som vejadgang for de 5 nordligste grunde. Ingen af disse grunde må have direkte udkørsel til Strandvejen. Se bilag 2.
- 5.3. Der skal anlægges en ny privat fællesvej, som vejadgang til betjening af de tre nordligste grunde med udkørsel på den lukkede del af Strandvejen. Ingen af disse grunde må have direkte udkørsel til Strandvejen. Se bilag 2.
- 5.4. Private fællesveje skal udlægges i en bredde af minimum 6 meter og en vej-bredde på 5 meter. Der skal etableres vendeplads til minimum en skraldebil.

Bestemmelser

Der skal etableres skrå oversigtsarealer ved tilslutningen til Strandvejen.

- 5.5. De private fællesveje skal etableres med stabilgrus eller stenmel som slutlag.
- 5.6. Der må ikke være beplantning inden for oversigtsarealerne.
- 5.7. De øvrige grunde får direkte adgang/ overkørsel til den del af Strandvejen, som udgør en blind vej, lukket mod nord af steler og chikaner, hvor kun gående og cyklister må færdes. Der må kun etableres én udkørsel pr. grund.
- 5.8. Der skal etableres minimum 2 p-pladser på hver grund og max. 4-p-pladser. Disse p-pladser udlægges i græs og kan etableres med stabilgrus som underlag.
- 5.9. Ved overgang over banen på stien nord for lokalplanområdet er der tinglyst et oversigtsareal på 8 x 38 meter som berører den nordligste grund.

I oversigtsarealet må der af trafiksikkerhedshensyn ikke opføres bygninger eller være beplantning som overstiger en højde på max. 0,8 meter. Oversigtsarealet er vist på bilag 2.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1. Ny bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelt, med en minimums afstand til skel på 5 meter.
- 6.2. Der må kun opføres ét sommerhus pr. grund.
- 6.3. Der må opføres sommerhuse med en størrelse på minimum 50 m² og max. 210 m² inkl. overdækkede terrasser jf. beregninger efter gældende bygningsreglement.
- 6.4. Ny bebyggelse må kun opføres i én etage med en total bygningshøjde på max. 5 meter, målt fra naturligt terræn.
- 6.5. Facader må max. have en højde på 3



Oversigtsarealet ved stiovergang over jernbanen.

meter, bortset fra gavltrekanter. Ved huse med ensidig taghældning, må facadehøjden være max. 4 meter. I begge tilfælde målt fra naturligt terræn eller et af bygningsmyndigheden fastsat niveauplan, til skæring med overkant af udvendig tagflade.

- 6.6. Tage. Sommerhuse skal opføres med sadeltag eller med ensidig taghældning med en taghældning på minimum 15° og max. 40°.
- 6.7. Der kan inden for byggefeltet opføres én sekundær bygning. Den sekundære bygning kan være en garage, carport, sauna, skur, anneks, aktivitetsrum eller en kombinaon af disse må max. udgøre samlet 50 m².

Den sekundære bygning må først opføres efter eller samtidig med opførelse af et sommerhus på den enkelte grund.

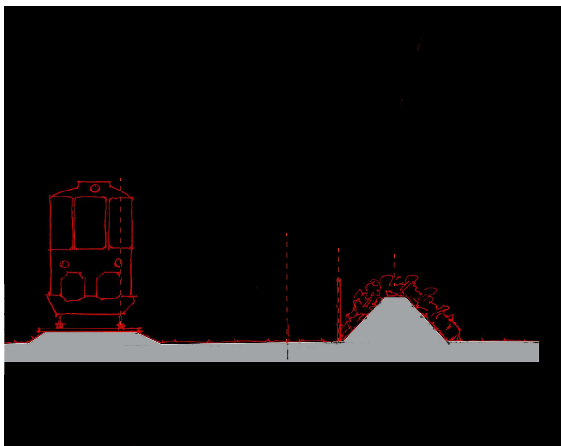
- 6.8. Den sekundære bygning må ikke indeholde køkkenfaciliteter og må ikke udlejes særskilt.
- 6.9. Terrasser må kun etableres i tæt tilknytning til sommerhuset, og kan udføres i træ, fliser eller i støbt beton.
- 6.10. Udespa eller vildmarksbad skal placeres tæt på sommerhuset eller i tilknytning til terrassen.
- 6.11. Hegn og læmure må kun opføres i tæt tilknytning til sommerhuset og med en højde på max. 1.8 meter.
- 6.12. Der må ikke opføres byggei, eller plantes med dybtgående rødder i en afstand af minimum 2 meter fra rørlagt vandløb. Se bilag 2. Desuden skal vandløbsmyndigheden have adgang til vandløbet, som er en del af Nygård Grøft, Vejlbj.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1. Der må ikke anvendes reflekterende materialer.
- 7.2. Nye sommerhuse skal med hensyn til proportioner, facadeudformning og materialevalg udformes på en sådan måde, at der opnås en god helhedsvirkning.
- 7.3. Ny bebyggelse skal opføres med facader i træ, tegl eller med pudsede facader evt. med bygningsdele i træ.
- 7.4. Tage udføres i sort tagpap på trekantlister eller evt. med tagsten i beton eller tegl, som holdes i sorte eller røde farver. Der må ikke anvendes glaserede, engoberede eller andre former for overfladebehandlet tegl - for at undgå refleksioner.
- 7.5. Tage kan også være stråtage, som dog kan betyde, at byggefeltet indsnævres, da afstandskrav til øvrige bygninger skal overholdes jf. reglerne i byggelovgivningen.
- 7.6. Tage kan også være udført med underlag af tagpap og sedum (beplantning), for at give sommerhuset et grønt og naturpræget udtryk.
- 7.7. Sekundære bygninger og læmure/hegn kan opføres i træ eller i samme materialer som sommerhuset, så det fremstår som en samlet helhed.
- 7.8. Træfacader på sommerhuse og sekundære bygninger males i jordfarver eller i en blanding med sort og hvid. Døre og vinduer kan dog have anden farve, som dog ikke må være skrigende eller stærkt iøjnefaldende.
- 7.9. Plankeværk og læmure males/etableres i samme farver som sommerhuset og den sekundære bygning.



Klitterne mellem sommerhusområderne og havet.



Principskitse for placering af hegn og jordvold.

§ 8. Tekniske anlæg/Ledningsanlæg

- 8.1. Ledninger skal være nedgravet, så de ikke er synlige.
- 8.2. Ny bebyggelse skal tilsluttes den offentlige vand- og spildevandsforsyning.
- 8.3. Paraboler og antenner skal placeres i tilknytning til sommerhuset.
- 8.4. For at undgå skader på eksisterende ledninger påhviler det bygherren selv at indhente de fornødne ledningsoplysninger og gravetilladelser hos de respektive ledningsejere, inden anlægs- og byggearbejder påbegyndes.
- 8.5. Tag- og overfladevand holdes og nedsives på egen grund. Det skal sikres, at tag- og overfladevand ikke er til gene for omkringliggende grunde.

§ 9. Ubebyggede arealer

- 9.1. Ud over de krævede 2 p-pladser pr. grund, jf. § 5.6 må grundene, ud over terrasser i tæt tilknytning til sommerhuset, ikke befæstes med fx. fliser og der må ikke udlægges granitskærver, strandsten eller lign.
- 9.2. Udearealer skal holdes ryddelige og fremstå med naturpræg, og må ikke anlægges som egentlige haveanlæg med bede osv. Dog kan en del af grunden godt være slået græs.
- 9.3. Opsætning af ubrudt hegn mod jernbanen. Der skal langs med jernbanen opsættes et ubrudt hegn med en højde på 1,20 meter. Der skal opsættes stolper med minimum 4 glatte og kraftige metaltråde. Hegnet placeres på egen grund og minimum 4 meter fra togskinneerne.
- 9.4. Jordvolden mod jernbanen skal etableres på egen grund mod jernbanen og skal have en minimum afstand til skinnerne på 4 meter, og anlægges med en højde på mini-

mun 1 meter og max. 1,2 meter. Se bilag 2. På den nordligste grund placeres jordvold uden for det angivne oversigtsaral.

- 9.5. Jordvolde mod strandvejen skal placeres på egen grund og skal have en højde 1,8 meter eller 1,5 meter, som vist på bilag 2. Jordvoldene skal beplantes. Se også § 9.6.

- 9.6. Jordvoldene skal tilplantes med hjemmehørende og hårdføre arter som fx. havtorn, sargents æble, surbær, røn, tjørn, hunderose, æblerose, mohonia, blodribs, hylde, pil, stilkeg, skovfyr, klitfyr, kristtorn og ene, evt. blandet med marehalm. Der må ikke plantes hyben, som er en invasiv plante, der aktivt skal bekæmpes.

Jordvoldene skal tilplantes med minimum 3 planter/m² med det formål, at beplantningen kan brede sig og blive tæt over tid.

Ejer af ejendommen har ansvar for, at beplantningen bevares og fornyes ved stormfald eller hvis planter går ud, så der søges opretholdt et grønt bælte langs med jernbanen.

- 9.7. Det er tilladt at plante hegn med hjemhørende og hårdføre arter, se pkt. 9.6, som afgrænsning af ejendommen. I skel mod vej og jernbane skal der plantes minimum 0,4 meter inde på egen grund.
- 9.8. Der kan etableres en jordvold med en højde på max. 0,5 meter på egen grund mod vej eller i skel mod naboer, hvis der kan opnås enighed omkring det.
- 9.9. Terrænregulering må ikke foretages uden forudgående tilladelse fra Lemvig Kommune. Bortset herfra er de i § 9.4, 9.5 og 9.8 nævnte jordvolde.
- 9.10. Der må ikke opføres faste hegn inden for lokalplanens område, bortset fra afskærmning af terrassere og solgårde i tilknytning til sommerhuset. Disse skal



*Ved ulykke oplyses stinumner. Poli-
ti, Falck og redningsvæsen bruger
disse stinumre ved udkald.*

udføres i træ eller i samme materiale som sommerhusets ydervægge, og have en højde på max. 1.8 meter, jf. § 6.12

- 9.11. Der må ikke være oplag på grunden eller henstilles containere, både, campingvogne, trailere u indregistrerede køretøjer eller lign. bortset fra en kortere byggeperiode på max. 10 måneder.
- 9.12. Det er tilladt i kortere ferieperioder, weekends og lign. i max. 3 uger at parkere en autocamper eller en enkelt campingvogn på grunden, hvis vognen tilhører ejer eller lejer af grunden og den er indregistreret.
- 9.13. At der ud over almindelige nummer- og vejskilte ikke må anbringes reklameskilte eller lign. uden forudgående tilladelse fra Lemvig Kommune.

§ 10. Grundejerforening/Vejlaug

- 10.1. Der skal samtidig med etablering af de private veje oprettes en grundejerforening eller minimum et vejlaug, for de grunde, som har adgang via privat fællesvej. Der er medlemspligt til at være med i grundejerforeningen eller vejlauget.

Der kan oprettes én grundejerforening/vejlaug, for hver af de to private fællesveje, eller én samlet grundejerforening/vejlaug for begge.

- 10.2. Grundejerforeningen/vejlauget har ansvar for drift og vedligeholdelse af de private fællesveje, herunder, belægning evt. sne-rydning m.m.
- 10.3. Vedtægter skal godkendes af Lemvig Kommune.

§ 11. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

- 11.1. Findes der under jordarbejdet spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, der berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes.
- 11.2. Hvis det rørlagte vandløb Nygård Grøft, skal omlægges, skal Lemvig Kommune meddele nødvendige tilladeler i.h.t. Vandløbsloven.

§ 12. Betingelse for ibrugtagning

- 12.1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- 1) Der på grunden er opsat ubrudt hegn langs med jernbanen med en højde på 1,20 meter, med galvaniseret flethegn, eller stolper med minimum 4 glatte og kraftige metaltråde jf. § 9.3.

- 2) Der er etableret jordvolde ud mod jernbanen og Strandvejen jf. § 9.4 og 9.5, som vist på bilag 2.

- 3) At jordvoldene er tilplantet med hjemhørende og hårdføre arter jf. § 9.6.

- 4) Ejendommen er tilsluttet Lemvig Vands spildevandledning og offentlig vandforsyning.

- 12.2. Den private fællesvej, som er adgang til sommerhuset er etableret i sin helhed, for de sommerhuse som har udkørsel via den private fællesvej.

§ 13. Ophævelse af deklaration

- 13.1. Ved endeligt vedtagelse af denne lokalplan nr. 229, ophæves samtidig deklaration om oversigtsareal fra stien/adgangsvej nord for lokalplanområdet ved udkørsel på Strandvejen på matr. nr. 57k Den sydlige Del, Harboøre, tinglyst den 5. april 1979.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må der ifølge planlovens § 18 ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre dispensation meddeles efter reglerne i lovens § 19 eller § 40.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

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

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Lokalplanens juridiske del udgøres alene af lokalplanens bestemmelser med tilhørende kortbilag.

I henhold til § 47 i planloven kan Kommunalbestyrelsen ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Bestemmelser

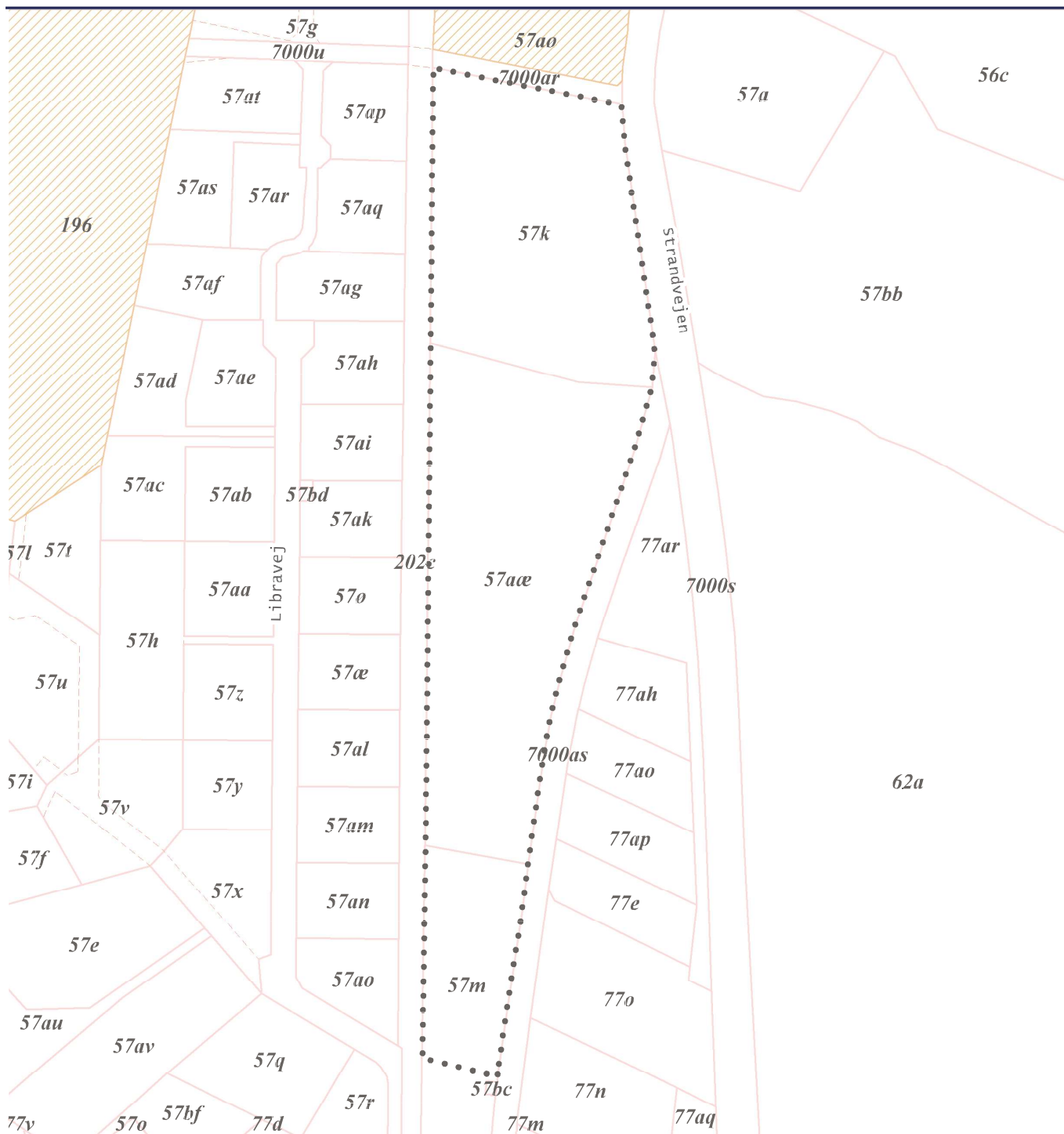
Vedtagelsespåtegning

Således foreløbig vedtaget af Lemvig Kommunalbestyrelse den 30. marts 2022.

Erik Flyvholm
Borgmester

I henhold til § 27 i Lov om planlægning vedtages foranstående endeligt af Lemvig kommunalbestyrelse, den 24. august 2022

Erik Flyvholm
Borgmester



 Lokalplanafgrænsning

----- Optaget Vej

Ejerlavsgårde

 Fredskov

 Klitfredning

 Strandbeskyttelse

 Jordstykke

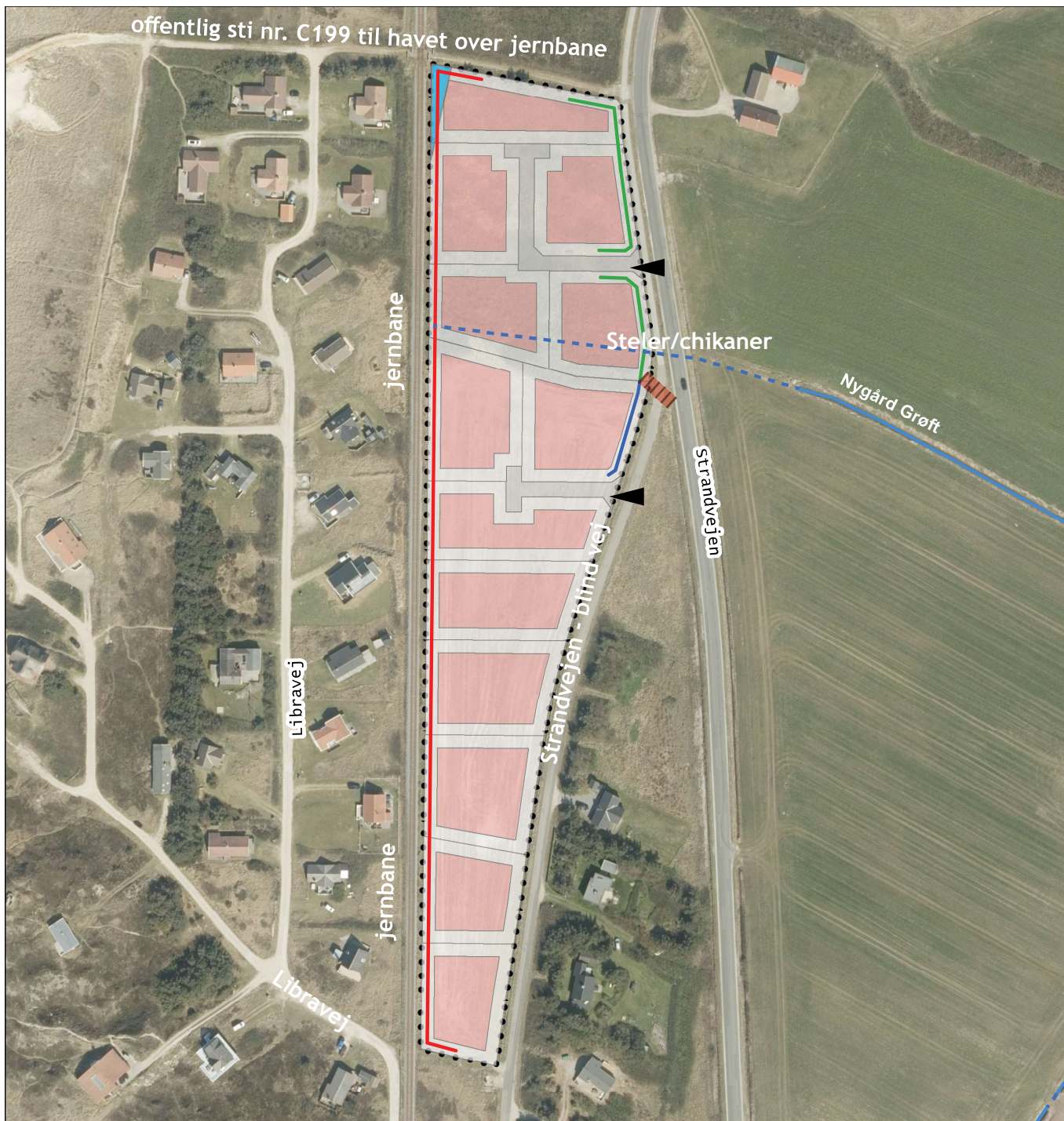
LOKALPLAN 229

BILAG 1

Sommerhusområde Vejlbj nordøst
- Mellem jernbane og lukket del af Strandvejen

Lemvig Kommune
Plan & Projekt

IKKE MÅLFAST



-  Adgangsvej
-  Vandløb
-  Vandløb rørlagt
-  Oversigtsareal - som ikke må beplantes
-  Veje
-  Byggefelter
-  Lokalplanafgrænsning
-  Beplantet jordvold 1,5m høj
-  Beplantet jordvold 1,8m høj
-  Beplantet jordvold 1m høj

LOKALPLAN 229

BILAG 2

Sommerhusområde Vejlbj nordøst
- Mellem jernbane og lukket del af Strandvejen

Lemvig Kommune
Plan & Projekt

IKKE MÅLFAST