

LOKALPLAN NR. 231

Sommerhusområde
- vest for Gjelleroddevej,
Gjeller Odde.



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 4 uger, så borgerne kan sætte sig ind i forslaget, få mulighed for at kommentere det og fremsætte ændringsforslag.

Offentliggørelsen sker ved annoncering på kommunens hjemmeside og 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.

Indholdsfortegnelse

Beskrivelse & redegørelse	5
A Lokalplanens hovedidé	6
B Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning	11
C Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	15
D Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	16
Bestemmelser	19
§ 1. Lokalplanens formål	20
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus	20
§ 3. Områdets anvendelse	21
§ 4. Udstykninger	21
§ 5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	21
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	22
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	24
§ 8. Tekniske anlæg/Ledningsanlæg	25
§ 9. Ubebyggede arealer	26
§ 10. Grundejerforening/vejlaug	28
§ 11. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	28
§ 12. Betingelse for ibrugtagning	28
§ 13. Ophævelse af deklaration	28
Lokalplanens retsvirkninger	29
Vedtagelsespåtegning	30
 Bilag 1 Matrikelkort	
Bilag 2 Lokalplankort	
Bilag 3 Nieauplan	
Bilag 4 Parceller	



Lokalplanområdet ligger vest for eksisterende sommerhusområde på Gjeller Odde.



Lokalplanområdet ligger lige nord for de fire bunkere på toppen af Gjelleroddevej. Foto er taget fra toppen af én af disse bunkere mod nord, med Limfjorden og Gjeller Sø i baggrunden.

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 nye grunde og opføre nye sommerhuse.

Lokalplanområdet består af 2 parceller. Ejerne ønsker mulighed for at udnytte området til opførelse af sommerhuse, hvilket kræver, at der forinden udarbejdes en lokalplan.

Området blev udlagt til nyt sommerhusområde jf. landsplandirektiv - bekendtgørelse. nr. 952 af 16. september 2019.

Lokalplanområdet og omgivelser

Området omfattet af lokalplan 231 er landbrugsjord i almindelig omdrift.

Det eksisterende sommerhusområde ved Gjeller Odde omfatter et større og attraktivt sommerhusområde med i alt 654 sommerhuse samt 44 endnu ubebyggede grunde opgjort pr. april 2022.

Det nye sommerhusområde ligger i tilknytning til det eksisterende sommerhusområde, som på to sider er omgivet af vand, dels Lem Vig imod Lemvig by og dels Limfjorden. På den nordlige og flade del af odden ligger desuden Gjeller Sø. Området afgrænses mod syd og vest af dyrkede marker, samt fire markante bunkere fra 2. verdenskrig, som ligger på det højeste punkt lige syd for lokalplanområdet.

Hele området er meget kuperet og ligger i et morænelandskab fra sidste istid. Mod vest, nord og øst skråner landskabet ned mod senalderhavets kystlinje. I den sydlige del ligger området i kote 34. Den nordlige del af området ligger i kote 15-19.

Fra den nordlige del af området er der en



Sommerhusområdet Gjeller Odde, set fra syd



Den vestlige del af lokalplanområdet, set fra syd mod nord. Lokalplangrænsen følger det markskel/hegn som er vist herover.



Områdets sydøstlige hjørne. I baggrunden ses nogle af de fire markante bunkers fra 2. verdenskrig

storslået udsigt mod Limfjorden mod nord og med FMC og Thyborøn og Harboøre Tange mod nordvest.

Placering og omfang

Lokalplanen omfatter matr.nr. 38bk samt del af matr.nr. 51a Vadsbæk Hgd., Tørring.

Området udgør et areal på ca. 11,2 ha.

Lokalplanområdet afgrænses mod øst af den asfalterede kommunevej Gjelleroddevej og den private fællesvej Lykkesgårdvej, udlagt med grus. Øst for området grænser lokalplanområdet op til større eksisterende sommerhusområde omfattet af lokalplan 138.

Mod syd afgrænses lokalplanområdet af en 4-meter privat grusvej, samt fire markante og højtliggende bunkere fra 2. verdenskrig, som ligger uden for lokalplanområdet.

Mod vest og nord afgrænses lokalplanområdet af dyrkede marker og eksisterende markskel.

Beskrivelse af lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanen skaber mulighed for, at der inden for lokalplanområdet kan udstykkes 58 grunde til opførelse af nye sommerhuse.

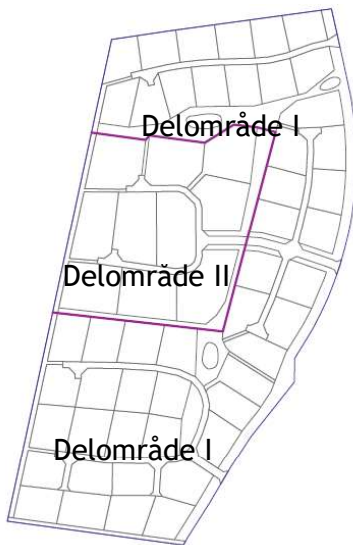
Desuden udlægges der nye adgangsveje fra Gjelleroddevej og Lykkesgårdvej. Der udlægges stier samt rekreative fællesarealer med mulighed for etablering af søer/regnvandsbassiner til opsamling af regnvand og med mulighed for etablering af fælles faciliteter for området, som fx legepladser, affaldsstationer m.m.

Bebyggelsens omfang og placering

I disponering af arealet og i placering af grunde, er der taget hensyn til, at flest mulige af de nye sommerhuse kan få udsigt. Alene den



Dispositionsplan for område, som viser placering af grunde, veje, stier og fællesarealer.



Delområde I:

- Grunde ca. 1200-1600 m²
- Sommerhus max 150 m²

Delområde II:

- Grunde ca. 2200-2900 m²
- Sommerhus max 210 m²

Niveauplan er et begreb i forbindelse med planlægning og regulering af byggeri.

Et niveauplan er et vandret plan i et landsdækkende kotesystem.

Niveauplanerne bruges til at bestemme højdebegrænsninger i et byggeri, dvs. hvor høj et byggeri må være.

Der vil typisk være behov for fastlæggelse af et niveauplan, hvis et området, som ved Gjeller Odde er meget kuperet eller skrånende.

Det er kommunen der fastlægger niveauplanet.

store højdeforskel i terrænet gør, at der fra grunde helt mod syd, kan blive et flot kig mod nord og nordøst.

Området er inddelt i to delområder. Se bilag nr. 2. I delområde I kan der udstykkes grunde med en grundstørrelse på mellem 1200 og 1600 m². Her kan der opføres sommerhuse med en størrelse på max. 150 m².

I delområde II er der udlagt større grunde. Fra disse grunde er der ikke den samme udsigt, så kvaliteten her er dels mulighed for at få en større grund på ca. 2200 - 2900 m² dels mulighed for evt. opførelse af større sommerhuse.

Det er tanken, at der i område II, som ligger delvis adskilt fra delområde I af fællesarealer, kan opføres sommerhuse med en størrelse på op til max. 210 m².

Udstykning

Området må kun udstykkes i overensstemmelse med den vejledende udstykningsplan. Se bilag 2.

Veje, teknikhuse, miljøstationer og lignende kan dog udstykkes særskilt.

Den ydre fremtræden

Nye sommerhuse må kun opføres i én etage og skal med hensyn til proportioner, facadeudformning og materialevalg udformes på en sådan måde, at boligerne får sommerhuskarakter.

Da terrænet er forholdsvis kuperet er der for hver grund fastlagt et fast niveauplan, så nye sommerhuse så vidt det er muligt indpasses i terrænet.

Veje og stier

Der skabes vejadgang til området fra Gjelleroddevej og Lykkegårdvej, via tre private

Beskrivelse & redegørelse

fællesveje Se bilag 2.

De private fællesveje etableres som blinde veje med tilhørende vendepladser, så bl.a. affaldsbiler kan vende i området.

I tilknytning til veje etableres der en række stier, som gør det muligt, at komme rundt i området på en gåtur.

Langs med lokalplanens grænse mod vest, udlægges et 5 meter bredt fællesareal, som giver mulighed for evt. at etablere en sti eller via trampestier at komme rundt i området. Stien bidrager til at binde vejene i området sammen.

Fællesarealer

Fællesarealer udlægges som vist på dispositionsplan på side 8 og som vist på bilag 2.

For at håndtere overfladevand ved større regnskyl kan vandet fra bl.a. vejene til regnvandsbassiner, som også udgør en del af de fælles rekreative områder.

Ved udstykning skal det sikres, at overfladevand fra området håndteres lokalt (LAR - Lokal Afledning af Regnvand).

Overfladevandet fra området skal håndteres via en LAR-løsning, hvor vejvand fx ledes i grøfter og videre til et infiltrationsareal/bassin til ned-sivning. LAR-Løsninger skal dimensioneres efter reglerne i Lemvig Kommunes Spildevandsplan 2021-2028.

Områdets fællesarealer skal gives et ordentligt udseende, holdes ryddelige og gerne med et naturpræg på dele af områderne.

Langs med Gjelleroddevej og Lykkegårdvej udlægges et 10 meter bredt fællesareal. Dels for at kunne færdes langs med vejen, men også for at undgå støvgener fra grusvejene. Fællesarealet er også placeret her for, at nye sommerhuse i området vest for Gjelleroddevej og Lykke-

gårdsvej kan placeres i en afstand fra vejen, så Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes.

B Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Landsplandirektiv

Lokalplanområdet er ét af flere nye sommerhusområder, som er udlagt på baggrund af Bekendtgørelse om landsplandirektiv for udlæg og omplacering af sommerhusområder i kystnærhedszonen, fra 16. september 2019.

Heri udtages nogle arealer fra eksisterende sommerhusområder, der tilbageføres til landzone.

Jf. landsplandirektivet udlægges arealet ved Gjeller Odde, som er omfattet af denne lokalplan.

Lokalplanen kan dog først udnyttes, når der er truffet endelig beslutning om tilbageførsel af arealer til landzone.

Derfor er der lavet tillæg nr. 4 til Lemvig Kommuneplan 2021-33, som tilbagefører arealer til landzone fra sommerhusområder i Vejlbj, Ferring Strand og Harpøth, som forventes vedtages juni 2022.

Lemvig Kommuneplan 2021-33

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Lemvig Kommuneplan 2021-33.

Derfor er der samtidig med lokalplan 231 udarbejdet nyt tillæg nr. 5 til Lemvig Kommuneplan 2021-33, der udlægger området til sommerhusområde.

Zoneforhold

Beskrivelse & redegørelse

Lokalplanområdet ligger i landzone.

Med vedtagelse af lokalplanen skal arealet overføres til sommerhusområde.

Grundvand

Sydvest for lokalplanområdet har Gjellerodde Vandværk to borer. En mindre del af de boringsnære beskyttelsesområder går ind over en lille del i den sydvestlige del af lokalplanområdet.

Selve indvindingsområdet for drikkevand dækker ca. halvdelen af lokalplanområdet, som er Gjellerodde Vandværks indvindingsopland.

Derfor henstilles der til, at der på grunde eller fællesarealer ikke anvendes pesticider, som på sigt kan påvirke og forurene grundvandet.

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.

Det nærmeste Natura 2000-område er nr. 28, Agger Tange, Nisum Bredning, Skibsted Fjord og Agerø. Området rummer fuglebeskyttelses-, Ramsar- og habitatområde.

Afstanden fra sommerhusområde til nærmeste del af Natura 2000-området er ca. 400 meter.

Hele lokalplanområdet ligger i oplandet til Nisum Bredning og Lem Vig.

Lokalplanen vil ikke påvirke Natura 2000 området, da det skønnes, at der ikke vil blive øgede udledninger, forstyrrelser eller andre påvirkninger fra sommerhusområdet, der kan påvirke udpegningsgrundlaget eller Natura 2000 området negativt.



Der er tre vandboringer sydvest for lokalplanområdet. En mindre del af lokalplanområdet ligger inden for de boringsnære områder.

Med blåt er vist den del af arealet, som ligger inden for Gjeller Odde Vandværks vandindvindingsområde.

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.

Bilag IV-arter

Områdets nuværende anvendelse er dyrket mark. Det vurderes at forekomst af bilag IV arter på arealet er meget sjældent. Der er ikke kendskab til levesteder for Bilag IV-arter inden for lokalplanområdet.

På den baggrund vurderes, at lokalplanens gennemførelse ikke har negativ indvirkning på bilag IV-arter.

Beskyttet Natur

Der ligger ikke beskyttet natur inden for lokalplanområdet, men der er planer om at etablere mindre bassiner til opsamling af overfladevand i området. Disse vil, når der er kommet et naturligt dyre- og planteliv, blive beskyttet af §3 i Naturbeskyttelsesloven.

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.

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

Jordforureningsloven

Lokalplanområdet er ikke klassificeret i henhold til Jordforureningsloven.

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

Beskrivelse & redegørelse

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 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.

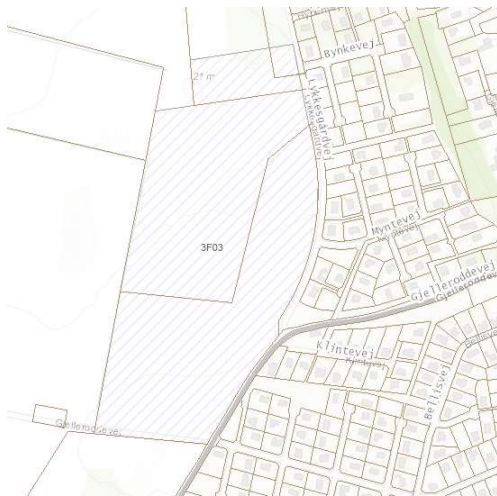
Den samlede vurdering er, at planens gennemførelse ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet. Derfor foretages der ikke miljøvurdering af planen.

Tekniske forhold

Spildevandsafledning

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 3F03.

Området er omfattet af Lemvig Kommunes spildevandsplan.

Matrikelnummer 38bk og del af 51a begge Vads-kærgård Hgd., Tørring ligger i planlagt kloakopland 3F03. 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.

Vandforsyning

Området skal forsynes med vand fra Gjellerodde Vandværk

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 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 som fx drænrør, kabler eller ledninger er tinglyste. Derfor bør relevante forsyningsselskaber 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.
- 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.

Beskrivelse & redegørelse



Del af lokalplanområdet op til Gelleroddevej. I forgrunden eksisterende sommerhusområde øst for Lykkegårdvej. I baggrund ses Gjeller Sø og Limfjorden, med Thy i horisonten.

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

Lemvig Kommune

Lokalplan nr. 231

Sommerhusområde vest for Gjelleroddevej, Gjeller Odde

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 af grunde og opførelse af nye sommerhuse.
- 1.2. At fastlægge retningslinjer for bebyggelsens omfang og placering samt bygningsmæssige udtryk.
- 1.3. At fastsætte niveauplanet for byggeri på den enkelte parcel.
- 1.4. At fastlægge bestemmelser for brug af ubebyggede fællesarealer, beplantning, tekniske anlæg m.m.
- 1.5. At fastlægge bestemmelser for oprettelse af fælles grundejerforening, og opgaver der henlægges til foreningen.
- 1.6. At overføre matrikelnummer 38bk og en del af matrikelnummer 51a begge Vads-kærgård Hgd., Tørring fra landzone til sommerhusområde.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1. Denne lokalplan omfatter følgende matrikelnummer: 38bk og en del af matrikelnummer 51a begge Vads-kærgård Hgd., Tørring samt alle matrikler der udstykkes indenfor lokalplanområdet, som vist på bilag 1

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

§ 3. Områdets anvendelse

- 3.1. Området udlægges til sommerhusbebyggelse med tilhørende private fælles veje, stier og fællesarealer.
- 3.2. Inden for lokalplanområdet må der placeres nødvendige anlæg til områdets forsyning, eksempelvis teknikhuse/skabe, miljøstationer og lign.

§ 4. Udstykninger

- 4.1. Udstykning må kun ske jf. vejledende udstykningsplan vist i bilag 2.

Dog kan grunde i delområde II udstykkes til mindre grunde. Hvis de udstykkes må bebyggelsesprocenten på disse grunde være max 10.

- 4.2. Grunde må ikke udstykke med en størrelse på under 1200 m².
- 4.3. Tekniske anlæg, teknikhuse mm., kan udstykkes særskilt.

§ 5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1. Adgang til området skal ske via ny adgangsvej fra Gjelleroddevej og to adgangsveje fra Lykkegårdvej, som vist på bilag 2.
- 5.2. Private fællesveje mellem parcel nr. 1 og 21 og mellem parcel nr. 26 og 29 til parcel nr. 36 og 42 skal udlægges i en bredde på minimum 8 meter og med en vejbredde på 6 meter. Se bilag 2 og 4.
- 5.3. De øvrige veje udlægges i en bredde på 6-7 meter og med en vejbredde på 5 meter.
- 5.4. Der skal etableres vendepladser til mini-



Krydset Gjelleroddevej og Lykkegårdvej med Limfjorden i baggrunden.

Bestemmelser

mum en skraldebil med en længde på op til 12 meter.

- 5.5. Ved alle vejtilslutninger skal der etableres hjørneafskæringer med tilhørende oversigtsareal.
- 5.6. De private fællesveje skal etableres med stabilgrus og grus eller stenmel som slutlag.
- 5.7. Der må ikke være beplantning på oversigtsarealer 50 meter på hver side, af ud- og indkørsel fra Gjelleroddevej og Lykkekårdvej.
- 5.8. I delområde I skal der etableres minimum 2 p-pladser på hver grund og max. 3-p-pladser.
I delområde II skal der minimum etableres 3 p-pladser og max. 5 p-pladser, hvis huset er på 150 m² eller derover.
- 5.9. P-pladser og adgangsvej kan etableres med stabilgrus som underlag.
- 5.10. Rekreative stier udlægges i en bredde på minimum 3 meter og etableres i en bredde på 1,5 meter.
- 5.11. Stierne kan evt. etableres med stabilgrus som underlag over stenmel som slutlag. Stierne kan dog også være trampestier fx udlagt i græsareal.
- 5.12. Langs med lokalplanens vestlige grænse, er der udlagt et 5 meter bredt fællesareal. Det er tilladt også her at etablere stier.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1. Nye sommerhuse skal placeres med en minimumsafstand på 5 meter til skel og jf. bygningsreglement BR18.
- 6.2. Der må kun opføres ét sommerhus pr. grund.
- 6.3. Delområde I. Her må der opføres sommerhuse med en størrelse på minimum 50 m² og max. 150 m², jf. beregninger i BR18.

Jf. vejreglerne må der inden for oversigtsarealerne ikke etableres bebyggelse, beplantning, hegn, anlæg, anbringes genstande eller lign. med en højde over 0,8 meter.

- 6.4. Delområde II. Her må der opføres sommerhuse med en størrelse på minimum 50 m² og max. 210 m², jf. beregninger i BR18 - bygningsreglement 2018. Se også § 4.3.
- 6.5. Ny bebyggelse må kun opføres i én etage uden udnyttet tagetage med en total bygningshøjde på max. 5 meter, målt fra niveauplanet på den enkelte grund. Se bilag 2.
Der kan etableres hemse jf. reglerne i BR18.
- 6.6. Facader må max. have en højde på 3 meter, bortset fra gavltrekanter. Ved huse med ensidig taghældning, må facadehøjden være max. 4 meter. I begge tilfælde målt fra fastsat niveauplan, til skæring med overkant af udvendig tagflade.
- 6.7. Tage. Sommerhuse skal opføres med sad-deltag eller med ensidig taghældning med en taghældning på minimum 15° og max. 40°.
- 6.8. Max. niveauplan på den enkelte parcel er fastlagt og fremgår af bilag 3. Hvis grunde i delområde II udstykkes jf. § 4.1 fastlægger Lemvig Kommune et nyt max. niveauplan for hver af disse grunde.
- 6.9. Der kan opføres max. 2 sekundære bygninger på den enkelte parcel, som skal ligge i en afstand til skel på minimum 2,5 meter jf. BR18.
- 6.10. Sekundære bygninger kan være: Overdækkede terrasser, garager, carporte, skure, sauna eller en kombination af disse. Sekundære bygninger må max. udgøre samlet 50 m².

Sekundære bygninger må først opføres efter eller samtidig med opførelse af et sommerhus på den enkelte grund.
- 6.11. Sekundære bygninger må ikke anvendes til overnatning og må ikke indeholde køkkenfaciliteter. Sekundære bygninger må ikke udlejes særskilt.

Bestemmelser

- 6.12. Udespa, vildmarksbad eller evt. sauna skal placeres tæt på sommerhuset eller i tilknytning til huset eller terrassen, med en afstand til skel på minimum 5 meter.
- 6.13. Terrasser må kun etableres i tæt tilknytning til sommerhuset, og kan udføres i træ, fliser eller i støbt beton. Se også § 9.9.
- 6.14. Hegn og læmure må kun opføres i tæt tilknytning til selve sommerhuset og med en højde på max. 1.8 meter.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1. Nye sommerhuse skal med hensyn til proportioner, facadeudformning og materialevalg udformes på en sådan måde, at der opnås en god helhedsvirkning.
- 7.2. Ny bebyggelse skal opføres med facader i træ, tegl eller med pudsede facader evt. med partier i glas eller træ.
- 7.3. 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, engobe-rede eller andre former for overfladebehandlede tagmaterialer - så refleksioner undgås.
- 7.4. Tage kan også være stråtage, som dog kan betyde, at byggefeltet indsnævres, da afstandskrav til øvrige bygninger skal overholdes jf. reglerne i byggelovgivningen.
- 7.5. Tage kan også være udført med underlag af tagpap og sedumtag (beplantning), for at give sommerhuset et grønt og naturpræget udtryk.
- 7.6. Sekundære bygninger og læmure/hegn kan opføres i træ eller i samme materialer og farver som sommerhuset, så det fremstår som en samlet helhed.
- 7.7. Træfacader på sommerhuse og sekundære bygninger males i jordfarver eller i en blanding med sort og hvid. Døre og vindu-

er kan dog have anden farve, som dog ikke må være skrigende eller stærkt iøjnefaldende. Træfacader i fx cedertræ kan også fremstå ubehandlede.

- 7.8. Plankeværk og læmure males/etableres i samme farver som sommerhuset og den sekundære bygning.

§ 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. Skelbrønd for spildevand skal etableres minimum 15cm over terræn og må ikke ændres efterfølgende, for at hindre overfladevand løber i spildevandsbrønden.
- 8.3. Paraboler og antenner skal placeres i tæt tilknytning til sommerhuset.
- 8.4. For at undgå skader på eksisterende ledninger påhviler det bygherren selv at indhente fornødne ledningsoplysninger og gravetilladelser hos de respektive ledningsejere, inden anlægs- og byggearbejdet påbegyndes.
- 8.5. Tag- og overfladevand skal holdes og nedsives på egen grund. Det skal sikres, at tag- og overfladevand ikke er til gene for omkringliggende grunde.
- 8.6. Grundejer har ansvar for, at eventuelle dræn fortsat er funktionsdygtige, så der ikke opstår vandproblemer på naboarealer. Det kan være gamle drænledninger der som følge af byggeri eller lign. afbrydes. Disse skal genskabes, så afvanding fortsat kan ske.
- 8.7. Til lokal afledning af overflade- og regnvand skal der langs med områdets veje og stier etableres mindre grøfter til nedsivning og videre afledning til et infiltrationsareal/bassin til nedsivning på fællesarealer.

LAR-løsninger skal dimensioneres efter reglerne i Lemvig Kommunes Spildevandsplan.

§ 9. Ubebyggede arealer

- 9.1. Ud over de krævede antal p-pladser pr. grund, jf. § 5.7 og § 5.8 må grundene, ud over terrasser i tæt tilknytning til sommerhuset, ikke befæstes med fx. fliser og der må ikke udlægges granitskærver eller lign.
- 9.2. Udearealer skal holdes ryddelige.
- 9.3. Der må kun plantes levende hegn i skel. Mod veje og stier plantes der minimum 0,4 meter inde på egen grund, som afgrænsning af ejendommen.
- 9.4. Der må kun plantes hjemmehørende og hårdføre arter som fx. havtorn, sargents æble, surbær, røn, tjørn, hunderose, æblerose, mahonie, blodribs, hyld, pil, klitfyr, kristtorn og ene, evt. blandet med marehalm.

Der må ikke plantes hyben, som er en invasiv plante, der aktivt skal bekæmpes.
- 9.5. Af hensyn til udsigt og skyggepåvirkning m.m. må der ikke plantes store træer.
- 9.6. Hække, hegn, træer og anden beplantning på grunden må ikke have en højde over 1,8 meter.
- 9.7. Det påhviler den enkelte ejer løbende at pleje og klippe hække og beplantning, så beplantningen ikke går ud i vej- og stiarealer eller vokser ind over områdets fællesarealer eller bliver højere end 1,8 meter.
- 9.8. Der kan etableres en jordvold med en højde på max. 0,5 meter på egen grund mod vej og sti eller i skel mod naboer, hvis der kan opnås enighed omkring det.

- 9.9. Terrænregulering må kun foretages efter forudgående tilladelse fra Lemvig Kommune.
- 9.10. Der må ikke opføres faste hegn inden for lokalplanens område, bortset fra afskærmning af terrasser og solgårde i tilknytning til sommerhuset. Disse skal 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 uindregistrerede 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. Fællesarealer er vist med grønt på bilag 2.
- 9.14. Det 10 meter brede fællesareal langs med Gjelleroddevej og Lykkesgårdvej, udlægges i græs og må ikke beplantes eller bebygges.
- 9.15. Der skal i samarbejde med affaldsselskabet, NEMI4S etableres miljøstation/-er med vigeplads på en del af fællesareal langs med Gjelleroddevej og Lykkesgårdvej. Det skal ske efter nærmere aftale med grundejerforeningen og de eksisterende Grundejerforeninger - Gjellerodde Grundejerforening og Grundejerforeningen Dalgaard.

Ved placeringen skal der tages hensyn til de trafikale forhold. Desuden skal tages hensyn til, at de eksisterende sommerhuse uden for lokalplanområdet generes mindst muligt.

Miljøstation/-er skal afskærmes og gives

Bestemmelser

et pænt udtryk, ved opsætning af hegn på minimum 3 sider.

- 9.16. På fællesarealer må der efter forudgående tilladelse fra Lemvig Kommune etableres mindre infiltrationsarealer/bassiner, til nedsivning, som i princippet vist på kortbilag 2. Der må ikke opsættes hegn omkring disse bassiner. LAR-løsningen skal dimensioneres efter reglerne i Lemvig Kommunes Spildevandsplan.
- 9.17. Grundejerforeningen kan på fællesarealer etablere legepladser, boldbaner, borde og bænke, bålsteder eller øvrige friluftsfaciliteter til fælles brug for hele området.
- 9.18. Der må inden for lokalplanområdet ikke uden tilladelse fra Lemvig Kommune opsættes skilte, reklamer, beachflag eller lign. bortset fra alm. vej-, navne- og nummerskilte.
- 9.19. Der må ikke opsættes antenner og parabol på grunde, der kan tilsluttes fiberbredbånd.

§ 10. Grundejerforening

- 10.1. Der skal oprettes én fælles grundejerforening for hele lokalplanområdet.
- 10.2. Grundejerforeningen skal oprettes senest når der er opført 10 sommerhuse, eller når Lemvig Kommune kræver det.
- 10.3. Grundejere har pligt til at være medlem af grundejerforeningen.
- 10.4. Grundejerforeningen har ansvar for drift og vedligeholdelse af områdets private fællesveje og stier herunder, belægning evt. snerydning m.m.

Den 4 meter bredde eksisterende private fællesvej til Gjelleroddevej 43 og 45 er ikke omfattet af opgaver under Grundejerforeningen.

- 10.5. Grundejerforeningen har endvidere ansvar

for anlæg og efterfølgende drift af områdets fællesarealer og eventuelle fælles anlæg jf. § 9.16 og § 9.17.

10.6. 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, det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes.

11.2. Det kræver særskilt tilladelse fra Lemvig Kommune at etablere søer og regnvandsbassiner inden for lokalplanområdet.

11.3. Det kræver byggetilladelse fra Lemvig Kommune at etablere legepladser med legeredskaber.

§ 12. Betingelse for ibrugtagning

12.1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

1) Der er etableret vejadgang frem til grunden via myndighedsgodkendte og færdigetalerede private fællesveje som vist på bilag 2.

2) At der er etableret de påkrævede p-pladser.

3) Ejendommen er tilsluttet Lemvig Vands spildevandledning og offentlig vandforsyning ved Gjellerodde Vandværk.

§ 13. Ophævelse af deklaration

13.1. I forbindelse med endelig vedtagelse af lokalplan 231 ophæves deklaration af 15. maj 1972 om Grundejerforening, fællesarealer, veje, hegn m.m. inden for lokalplanområdet.

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 ændrer den særlige karakter af det område, der søges fastholdt med 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.

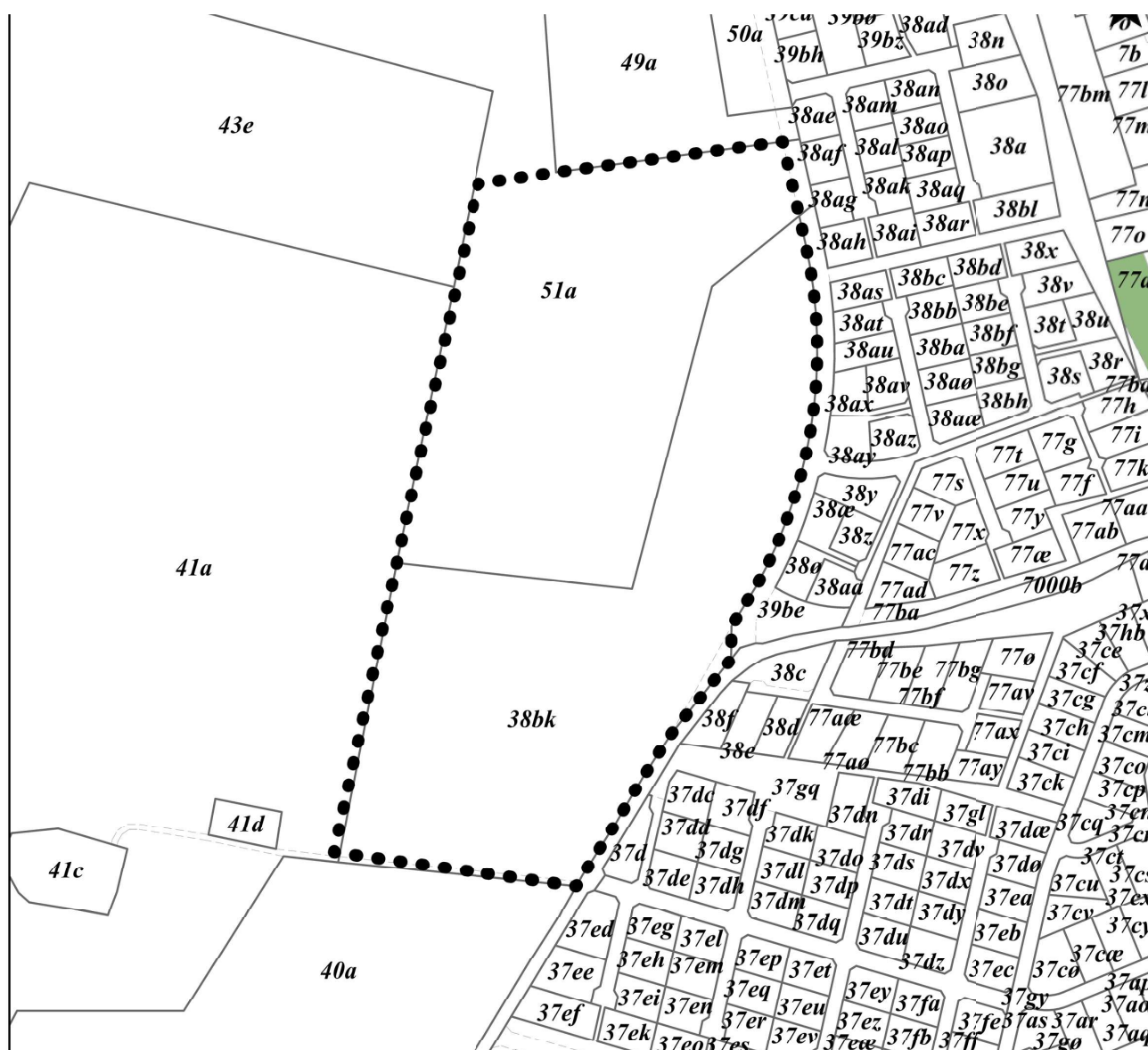
Vedtagelsespåtegning

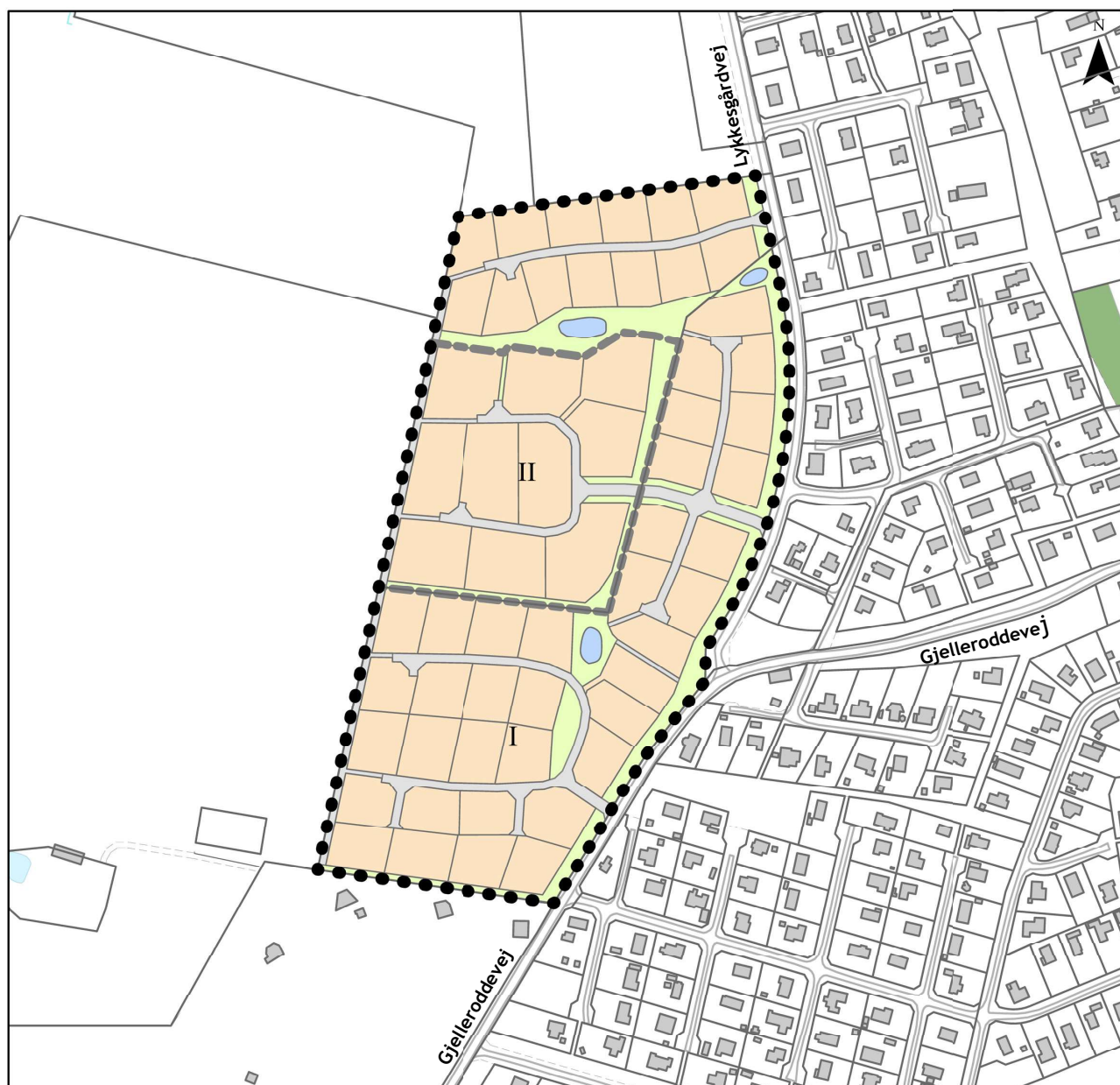
Således foreløbig vedtaget af Lemvig Kommunalbestyrelse den 22. juni 2022

Erik Flyvholm
Borgmester

I henhold til § 27 i Lov om planlægning vedtages foranstående endeligt af Lemvig Kommunalbestyrelse den 21. september 2022

Erik Flyvholm
Borgmester





Signatur

LOKALPLAN NR. 231

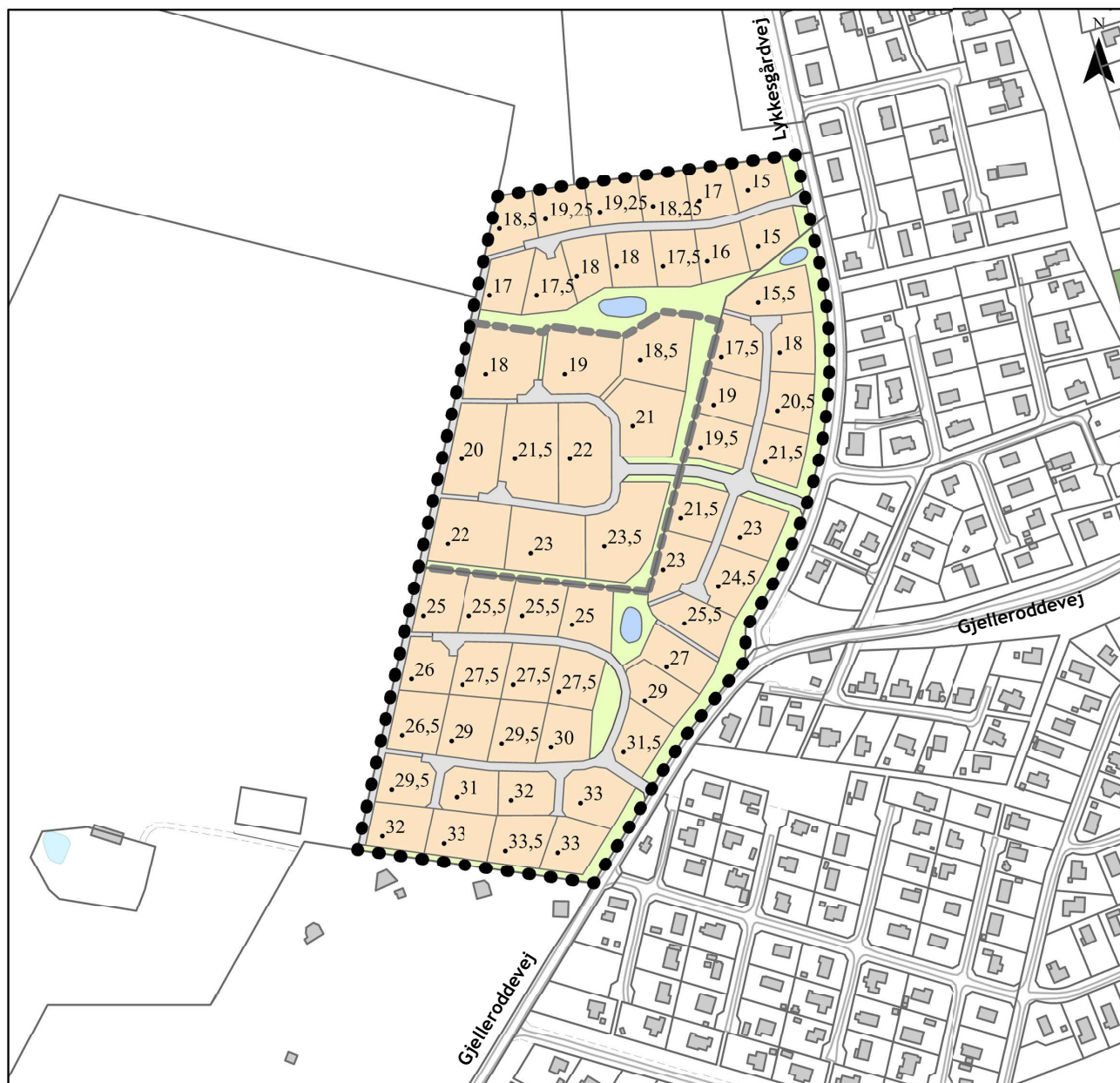
- Lokalplangrænse
- Delområde
- Sommerhusgrund
- Vej/Sti
- Bassin
- Fællesareal

BILAG 2

Sommerhusområde vest for
Gjelleroddevej, Gjeller Odde

Lemvig Kommune
Plan & Projekt

IKKE MÅLFAST



Signatur

LOKALPLAN NR. 231

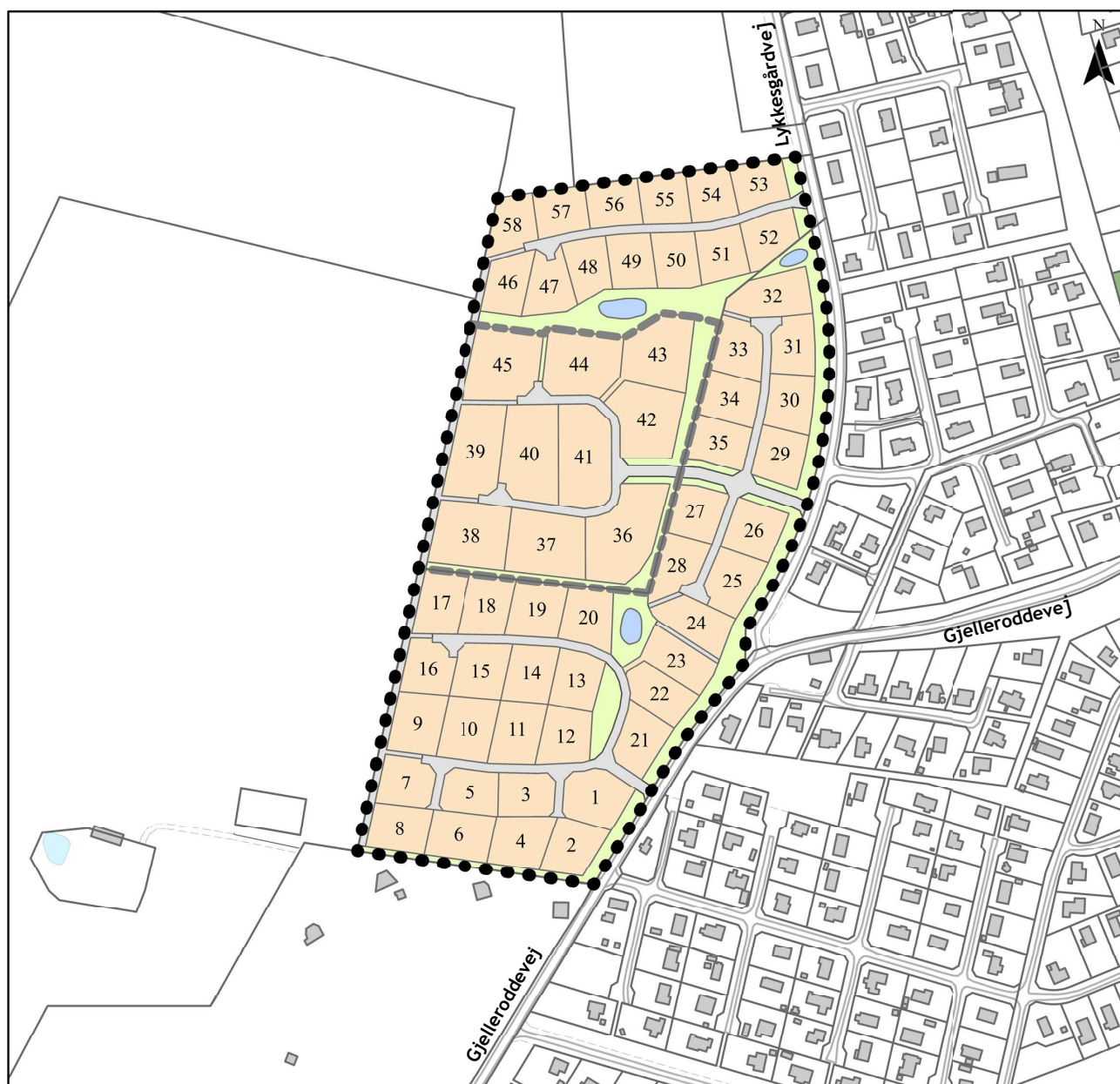
- Lokalplangrænse
- Kote for niveauplan

BILAG 3

Sommerhusområde vest for
Gjelleroddevej, Gjeller Odde

Lemvig Kommune
Plan & Projekt

IKKE MÅLFAST



Signatur

LOKALPLAN NR. 231

••• Lokalplangrænse

BILAG 4

Sommerhusområde vest for
Gjelleroddevej, Gjeller Odde

Lemvig Kommune
Plan & Projekt

IKKE MÅLFAST

Hjemmesideannonce til uge 38 (anonceret fredag den 23. september 2022)

Endelig vedtagelse af lokalplan 231 – Sommerhusområde – vest for Gjelleroddevej, Gjeller Odde.

Lemvig Kommunalbestyrelse har den 21. september 2022 endelig vedtaget lokalplan 231 for nyt sommerhusområde – vest for Gjelleroddevej, Gjeller Odde.

Lokalplan nr. 231 – Sommerhusområde, vest for Gjelleroddevej, Gjeller Odde.

Området ved Gjeller Odde udgør samlet ca. 11,2 ha, fordelt på to matrikler. Området er meget kuperet.

Området afgrænses mod øst af den asfalterede kommunevej Gjelleroddevej og den private fællesvej Lykkesgårdvej, udlagt med grus. Området grænser op til eksisterende sommerhusområde omfattet af lokalplan 138. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af en 4 meter bred privat grusvej, samt 4 markante og højtliggende bunkere fra 2. verdenskrig. Mod vest og nord afgrænses lokalplanområdet af dyrkede marker og eksisterende markskel.

Lokalplanen giver mulighed for at udstykke i alt 58 ny sommerhusgrunde. Området opdeles i delområde I og II. Delområde I omfatter i alt 48 grunde med en størrelse fra 1200 til 1600 m². Her kan må der opføres sommerhuse med en max. størrelse på 150 m².

På de resterende 10 grunde i delområde II udlægges lidt større grunde fra 2300 til 2900 m². Her må der opføres sommerhuse på en max. størrelse på 210 m². Delområde II ligger midt i lokalplanområdet og afgrænses mod det øvrige område af udlagte grønne fællesarealer, som også vil kunne anvendes til nedsivning og opsamling af regnvand.

Langs med Gjelleroddevej og Lykkesgårdvej udlægges et 10 meter bredt grønt fællesareal, som dels giver lidt afstand til det eksisterende sommerhusområde, og hvor der kan etableres miljøstationer.

I forbindelse med lokalplanen udlægges 3 nye private fællesveje. En med udkørsel på Gjelleroddevej og to med udkørsel på Lykkesgårdvej. I øvrigt skal der etableres stier, som forbinder de enkelte adgangsveje og de grønne områder, så der bliver mulighed for rundture i området.

Ud over en række bygningsregulerende bestemmelser stilles der vilkår om, at grundene ud over p-pladser og terrasser ikke må befæstes eller udlægges med granitskærver eller lignende, så udearealer får et "grønt udtryk".

Link til lokalplan 231

Side 1 af 3

Sagsnummer: 145152

Brevnr: 1278728

I forhold til det tidligere fremlagte forslag til Lokalplan 231, er der i den endelige og vedtagne Lokalplan 231, som følge af bl.a. de indgivne høringssvar, lavet følgende justeringer i lokalplanens bestemmelser:

§ 4.1 er ændret til: "Udstykning må kun ske jf. vejledende udstykningsplan vist i bilag 2. Dog kan grunde i delområde II udstykkes til mindre grunde. Hvis de udstykkes, må bebyggelsesprocenten på disse grunde være max. 10".

§ 4.3 er ændret til, "at bebyggelsesprocenten ved udstykning af grunde i delområde II kun må være 10" - mod tidligere 15.

§ 6.8 ændret til: "Max. niveauplan på den enkelte parcel er fastlagt og fremgår af bilag 3. Hvis grunde i delområde II udstykkes jf. § 4.1 fastlægger Lemvig Kommune et nyt max. niveauplan for hver af disse grunde".

§ 6.11 er ændret, så der ikke må overnattes: "Sekundære bygninger må ikke anvendes til overnatning og må ikke indeholde køkkenfaciliteter. Sekundære bygninger må ikke udlejes særskilt".

§ 7.3 er ændret/suppleret: "Der må ikke anvendes glaserede, engoberede eller andre former for overfladebehandlede tagmaterialer - så refleksioner undgås".

§ 9.15 er ændret til: "Der skal i samarbejde med affaldsselskabet, NOMI4s etableres miljøstation/-er med vigeplads på del af fællesarealet langs med Gjelleroddevej og Lykkesgårdvej. Det skal ske efter nærmere aftale med grundejerforeningen og de eksisterende grundejerforeninger - Gjellerodde Grundejerforening og Dalgaard Grundejerforening. Ved placeringen skal der tages hensyn til de trafikale forhold. Desuden skal der tages hensyn til, at de eksisterende sommerhuse uden for lokalplanområdet generes mindst muligt. Miljøstation/-er skal afskærmes og gives et pænt udtryk, ved opsætning af hegn på minimum 3 sider.

§ 9.19 ny bestemmelse. "Der må ikke opsættes paraboler på grunde, der kan tilsluttes fiberbredbånd".

Ud over de nævnte ændringer i bestemmelserne er der kun foretaget mindre redaktionelle justeringer.

Retsvirkninger

Med vedtagelsen må der ikke etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser (jf. Planloven § 18).

Klagevejledning

Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet. Klageberettiget er enhver med retlig interesse i sagens udfald samt

landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelse af væsentlige brugerinteresser indenfor arealanvendelse.

Eventuel klage skal indgives ved brug af Klageportalen via www.borger.dk eller www.virk.dk.

Klagen er indgivet, når du har indsendt den til Planklagenævnet og du har indbetalt et gebyr. Gebyrets størrelse samt en klagevejledning fremgår af hjemmesiden: www.naevneneshus.dk.

Klagen skal være indgivet inden 4 uger efter den offentlige bekendtgørelse af afgørelsen. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter modtagelsen af afgørelsen.

Du kan, hvis særlige forhold taler for det, anmode Planklagenævnet om fritagelse for at bruge klageportalen. Det gør du ved at sende en begrundet anmodning til kommunen, der har truffet afgørelse i sagen. Kommunen videregiver herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Du kan læse mere om klageadgangen på Nævnenes Hus' hjemmeside.