

TILLÆG NR. 1 TIL LOKALPLAN NR. 52A

Boligområde øst for Kappelvej, Lemvig



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.

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 lovlige 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 op til 8 uger, dog minimum 2 uger, så borgerne kan sætte sig ind i forslaget, få mulighed for at kommentere det og fremsætte ændringsforslag.

Da der er tale om revision af tidligere lokalplan nr. 198, hvor indholdet i denne plan sort set er identisk med indholdet i tidligere lokalplan, har Kommunalbestyrelsen besluttet, at den offentlige høringssperiode fastsættes til 6 uger til at komme med bemærkninger til dette lokalplanforslag.

Indholdsfortegnelse

Indledning	4
Beskrivelse og redegørelse	5
A Lokalplanens hovedidé	6
B Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning	8
C Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	12
D Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	12
Bestemmelser	15
§ 1. Lokalplanens formål	16
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus	16
§ 3. Områdets anvendelse	17
§ 4. Udstykninger	17
§ 5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	18
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	19
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	20
§ 8. Ubebyggede arealer	20
§ 9. Grundejerforening	22
§ 10. Tekniske anlæg/Ledningsanlæg	22
§ 11. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	23
§ 12. Ophævelse af lokalplan	23
Lokalplanens retsvirkninger	24
Vedtagelsespåtegning	25
Bilag 1 Matrikelkort	
Bilag 2 Lokalplankort med delområder	
Bilag 3 Lokalplankort med byggefelter - delområde 6	
Bilag 4A Udstyknings- og Illustrationsplan - dobbelthuse	
Bilag 4B Udstyknings- og Illustrationsplan - dobbelthuse og rækkehuse	

Indledning

I afsnit A "Lokalplanens hovedidé" beskrives baggrunden for lokalplanen og indholdet i lokalplanen samt eksisterende og fremtidige forhold til lokalplanområdet.

I afsnit B "Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning" oplyses hvilken anden planlægning og lovgivning, der har betydning for lokalplanen.

Afsnit C "Tilladelser eller dispensationer" angiver i hvilket omfang, lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra kommunalbestyrelsen og andre myndigheder.

Efterfølgende kommer den juridiske bindende lokalplantekst i form af lokalplanbestemmelser. Illustrationer samt tekst skrevet i kursiv har til formål at forklare og illustrere bestemmelserne og er således ikke bindende.

Til sidst kommer lokalplanens bilag, hvor kortbilag 1 (matrikelkort) viser afgrænsningen af området i forhold til skel, og kortbilag 2 (lokalplankort med delområder). Kortbilag 3 viser, hvordan området er disponeret. Kortet hænger nøje sammen med lokalplanbestemmelserne og er bindende. Herefter er indsat bilag 4A og 4B med udstyknings- og illustrationsplan for bebyggelse med dobbelthuse eller med både dobbelthuse og rækkehuse.

Forslaget til det tillæg har været i høring i perioden:

Fra 22. december 2023 til 15. februar 2024.

Plan & Projekt, Teknik & Miljø

Lemvig Kommune



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

A Lokalplanens hovedidé

Teknik- og Miljøudvalget besluttede den 11. april 2023, at der skal udarbejdes tillæg nr. 1 til lokalplan 52a for nyt boligområde med dobbelthuse og tæt-lav byggeri på areal øst for eksisterende boliger på Lokesvej i Lemvig.

Dette tillæg til lokalplan 52a er primært lavet for at udvikle delområde 6 i lokalplan 52a Boligområde øst for Kabbelvej, Nørlem fra 13. januar 2000.

Baggrunden for den nye lokalplan er, at området jf. gældende lokalplan 52a er udlagt til åben/lav bebyggelse med parcelhusgrunde.

I delområde 6 ønskes der opført enten dobbelthuse eller tæt-lav rækkehuse, med en størrelse på mellem 80 og 120 m². Planen udformes sådan, at hele delområde 6 kan udstykes i 30 grunde med i alt 15 dobbelthuse hvor boligstørrelsen kan være max 120 m². Se bilag 3 og 4A.

Alternativt gives der mulighed for, at der i området kan opføres i alt 9 dobbelthuse - i alt 18 boliger med et areal på max 120 m². samt op til 21 tæt-lav boliger, opført som rækkehuse med en boligstørrelse på max 80 m². Se bilag 4B.

Det kan også blive en kombination med både dobbelthus og rækkehuse. Se bilag 4A og 4B.

Central i delområde 6 udlægges fællesareal for bebyggelsen.

Desuden indeholder tillæg nr. 1 til lokalplan 52a en præcisering af de delområder og fællesarealer, som enten det enkelte delområde selv skal tage vare på, og de fællesarealer, som en fælles grundejerforening for hele det samlede lokalplanområde, skal overtage og stå for driften af.



Delområde 6 fremhævet. Se også kortet side 7



Beskrivelse & redegørelse

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i den nordøstlige del af Lemvig og nordøst for Nørlem Kirke. Adgangsvejen til området sker via Kappelvej, Baldersvej/Mimersvej og Lokesvej.

Delområde 6 udgør ca. 1,8 ha. Området vejbetjenes via Lokesvej, som også skal vejbetjene de nye boliger. Se bilag 3.

Mod vest grænser delområde 6 op mod eksisterende dobbelthuse, hvor der er etableret to andelsboligforeninger.

Mod nord, øst og syd afgrænses delområdet af fællesarealer for den samlede bebyggelse i hele området omfattet af lokalplan 52a og dette tillæg.

Bebyggelse

Lokalplanområdet og delområde 1-5 allerede næsten fuldt udbygget med enten tæt-lav byggei, dobbelthuse eller med åben-lav boliger. Kun en enkelt grund på Mimersvej henligger uden bebyggelse.

I det ubebyggede delområde 6 kan der opføres dobbelthuse eller tæt-lav rækkehuse, med mulighed for opførelse af boliger i varierende størrelser.

Lokalplanen indeholder bestemmelser for udstyknings, placering af boliger, carporte m.m. Desuden fastlægges bestemmelser for materialevalg m.m., så der kan opføres boliger med et ensartet arkitektonisk udtryk.

Vejadgang for Nissumvej 27, matr.nr. 5b skulle jf. lokalplan 52a, have adgang til parcellen via delområde 6. Lemvig Kommune har meddelt dispensation til, at Nissumvej 27 fortsat må have udkørsel til Nissumvej, bl.a. for at forhindre færdsel på tværs af gang- og cykelsti.

B Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

t for Kappelfredningen. Mellem lokalplanområ



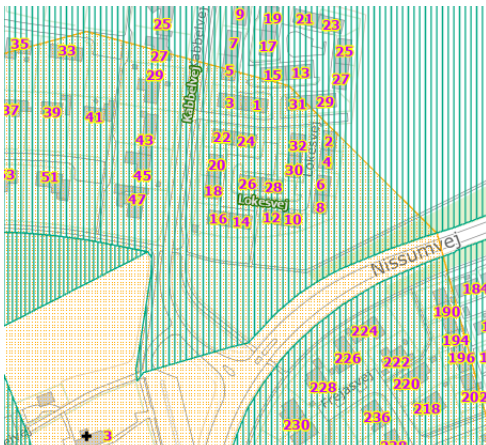
Eksisterende åben-lav boliger på Mimersvej

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 dyrearter, som er særligt sårbare og truede. Arterne fremgår af EU's såkaldte Habitatsdirektivs bilag IV, og kaldes i daglig tale for Bilag IV arter. I Danmark er der udpeget 39 arter.



Kirkebeskyttelseszoner vist med grøn skravering.. Kirkebyggelinje vist med orange skravering.

Lemvig Kommuneplan 2021-33

Lokalplanen ligger inden for kommuneplan rammeområde 1B 4.6 udlagt som boligområde.

Området ligger i byzone.

Habitatbekendtgørelsen:

Natura 2000

Lokalplanens gennemførelse vurderes ikke at have negativ indflydelse på beskyttede dyre- eller plantearter.

Lokalplanen vurderes heller ikke at have nogen indvirkning på Natura 2000 områder.

Bilag IV arter

Lemvig Kommune vurderer, at lokalplanens gennemførelse kun vil medføre kortvarig, negativ eller ingen påvirkning af de bilag IV-arter, der potentielt kan forekomme i lokalplanområdet.

Naturbeskyttelsesloven:

§ 3 naturområde

Bortset fra et regnvandsbassin, som er etableret af Lemvig Vand, er der ikke beskyttet § 3-natur indenfor lokalplanområdet.

Fredning

Lokalplanområdet ligger øst for Kappelfredningen. Mellem lokalplanområdet og det fredede areal, som er en landskabsfredning med geologiske interesser, ligger den offentlige vej Kappelvej.

Lokalplanen vil ikke påvirke de landskabelige og geologiske interesser i det fredede område.

Kirkebyggelinje

Den sydvestlige del af lokalplanområdet ligger også inden for kirkebyggelinjen på 300 meter fra Nørlem Kirke, som ligeledes betyder, at der i området ikke må opføres bebyggelse over 8,5 meter.

Beskrivelse & redegørelse

Kirkebeskyttelseszoner:

Hele lokalplanområdet ligger i Kirkezone II. Det betyder, at intet byggeri må overstige en højde på 8,5 meter, for at bevare og sikre indkigget til kirken og kirketårnet.

Miljøvurdering:

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal der foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse 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 blev, at planens gennemførelse ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet. Derfor er der ikke foretaget miljøvurdering af planen.

Beslutningen om ikke at foretage miljøvurdering af planen offentliggøres sammen med forslaget til lokalplan.

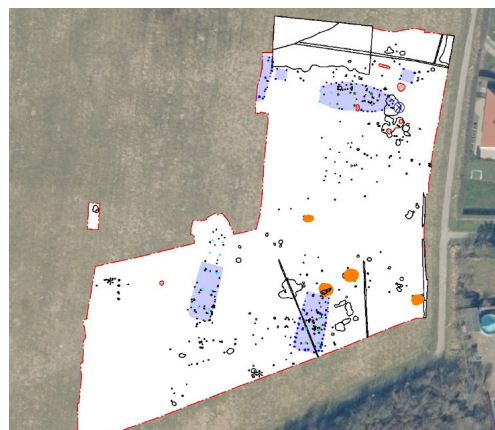
Museumslov:

Fortidsminder, som ikke tidligere er registreret, 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.

Der er forud for igangsætning af denne lokalplan foretaget ny prøvegravning ved Holstebro Museum, som har gjort fund i området. Efterfølgende har museet udgravet den østlige del af delområde 6 i august 2023.

Der er udgravet spor efter 3-4 beboelseshuse fra yngre germansk jernalder eller ældre vikingetid. Derudover er der fundet to staklader og firegrubehuse.

Grubehuse er små lavt nedgravede huse, der ofte har været brugt til værkstedshytter fx som



Kortlagt registrering af fund fra udgravningen foretaget af Holstebro Museum.

vævehytter eller smedje. Ud over enkelte skår af keramik er der ikke gjort fund i det udgravede område.

Jordforureningslov:

Lokalplanområdet er ikke områdeklassificeret i henhold til Jordforureningsloven.

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

§71. Hvis der under bygge- eller jordarbejde på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses. Det samme 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.

Tekniske forhold:

Vandforsyning

Boliger skal tilkobles offentlig vandforsyning fra Lemvig Vand.

Elforsyning

Alle huse i lokalplanområdet skal være tilkøbt den offentlige elforsyning.

Varmeforsyning

Området er udlagt til fjernvarmeforsyning.

Ved Kabbelvej ud for ejendommen Lokesvej 16, har Lemvig Varmeværk en pumpestation. Pumpestationen er ikke udmatrikuleret og ligger på del af lokalplanområdets fællesareal

Alternative energikilder

Der kan ikke tillades alternative opvarmningsformer. Opstilling af husstandsmøller ikke må finde sted i lokalplanområdet.

Beskrivelse & redegørelse

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Lemvig Kommunes spildevandsplan. Området er separat-kloakeret.

Lokalplanområdet ligger i kloakopland A08A, A08B, A07 samt A08B1.

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 efter anden lovgivning. Lokalplanens muligheder kan i sådanne tilfælde ikke udnyttes, hvis der ikke kan opnås tilladelse eller dispensation fra lovgivningen.

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.

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 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



Delområder - kloak-oplande.



Regnvandsledning- blå. Spildevandsledning -rød.

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.



Visualisering af kommende byggeri med doublethus.

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

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 52a Boligområde øst for Kabbelvej, Lemvig

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 tilvejebringe det planmæssige grundlag for opførelse af dobbelthuse eller rækkehuse tæt/lav i delområde 6 øst for allerede opførte andelsboliger på Lokesvej i Lemvig, til supplerende af bestemmelserne i lokalplan 52a.
- 1.2. At fastlægge retningslinjer for bebyggelse og ubebyggede arealer i delområde 6.
- 1.3. Boligerne i delområde 6 skal gives et ensartet og harmonisk udtryk.
- 1.4. At afgrænse og præcisere brug af fællesarealer, beplantning m.m. inden for hele lokalplanområdet.
- 1.5. At præcisere de opgaver, som grundejerforeningerne for de enkelte delområder og den fælles grundejerforening for hele lokalplanområdet har ansvar for at udføre.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1. Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre som vist på kortbilag 1:

del af Matr.nr. 2a samt matr.nr. 2ca, 2cb, 2cc, 2ce, 2cf, 2cg, 2ch, 2ch, 2ci, 2ci, 2cl, 2cl, 2cm, 2co, 2cp, 2cq, 2cr, 2ct, 2cu, 2cv, 2cx, 2cy, 2cz, 2cæ, 2cø, 2da, 2db, 2dc, 2dd, 2dm, 2dn, 2dn, 2do, 2ds, 2dv og 5b alle Kirkegård, Lemvig Jorder.

- 2.2. Området ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

Delområde 1, 2, 4, 5 og 6 tæt-lav boligbebyggelse.

Delområde 3 og 7 Åben-lav boligbebyggelse.

Delområde I, II, III.A, III.B og III.C fællesarealer.

- 3.1. Der kan på fællesarealer Delområde I, III.A og III.B etableres regnvandsbassiner eller LAR-løsning (Lokal Afledning af Regnvand) - bassiner til opsamlings eller nedsivning af overfladevand.
- 3.2. Inden for lokalplanområdet kan der etableres mindre tekniske anlæg med tilhørende vejadgang, der er nødvendige for områdets forsyning fx. pumpestationer til spildevand og fjernvarme og lign.
- 3.3. Der må ikke etableres erhvervs- eller handelsvirksomhed som fx. web-shop inden for lokalplanområdet.
- 3.4. Dog kan Kommunalbestyrelsen tillade at der drives virksomhed/liberalt erhverv på betingelse af:
 - at virksomheden drives af den der beboer ejendommen.
 - at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende og
 - at virksomheden ikke medfører behov for parkeringer, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

§ 4. Udstykninger.

- 4.1. Delområde 1,2, 3 4, 5 og 7. Se lokalplan 52a

Delområde 6:

- 4.2. Udstykninger skal ske i overensstemmelse med principperne vist på illustrationsplaner i bilag 4A og 4B.
- 4.3. Grunde til dobbelthuse skal have et areal på minimum 400 m². Se bilag 4A.
- 4.4. Grunde til rækkehuse skal have et areal på minimum 200 m². Se bilag 4B.

Bestemmelser

- 4.5. Fællesarealer må ikke udstykkes.

Dog kan der med tilladelse fra Lemvig Kommune ske udstykning af mindre parceller til tekniske installationer, pumpehuse m.m.

§ 5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1. Adgang til området skal ske fra Kabbelvej eller fra Baldersvej, som vist i bilag 2.
- 5.2. Delområde 1,2, 3 4, 5 og 7. Se lokalplan 52a
- 5.3. Med vedtagelse af dette tillæg til lokalplan 52a ophæves samtidig den del af lokalplan 52a: § 3.1 Som udlægger delområde 6 til åben-lav bebyggelse.

Delområde 6:

- 5.4. Veje skal udlægges i en bredde på 8,5 meter, med en kørebane på 5,5 meter og 1,5 meter rabat i hver side. Se bilag 3.

Veje etableres med asfalt eller fast belægning som slutlag.

- 5.5. Stier udlægges i en bredde af minimum 2 meter.

Stiprofil på endnu ikke etablerede stier udføres i overensstemmelse med profilen på de eksisterende stier i området, og kan etableres med grus, stenmel, belægningssten eller asfalt som slutlag. Se bilag 2.

- 5.6. Der skal etableres 2 p-pladser pr. bolig. Den ene p-plads kan være i carport. Se også § 8.6.
- 5.7. Der skal etableres 8 fælles p-pladser til gæster og evt. parkering af håndværkerbiler, som ikke overstiger 3500 kg. P-pladser anlægges med permenabele belægninger.
- 5.8. Køretøjer over 3500 kg, campingvogne og autocampere må kun kortvarigt parkere i området.



Sti mellem delområde 6 og 7



Visualisering af nye boliger i delområde 6.

(§ 6.5)

Tæt-lav boligbebyggelse forstås som række/klyngehuse eller sammenbyggede dobbelthuse med lodret lejlighedsskel i overensstemmelse med Byggeloven.



Visualisering - nye boliger.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1. Delområde 1,2, 3 4, 5 og 7. Se lokalplan 52a

Delområde 6:

6.2. Udstykninger skal ske i overensstemmelse med principperne vist på udstyknings- og illustrationsplanerne i bilag 4A og 4B.

6.3. Bebyggelse skal opføres indenfor de udlagte byggefeltet. Al bebyggelse - herunder også carporte, udhuse og lign.

Der må placeres enten en udestue eller en overdækket terrasse på max 15 m², som skal placeres indenfor det udlagte byggefelt til udestuer. Se bilag 3.

6.4. Der må kun opføres én carport pr. bolig, med plads til én bil. Carport skal være åben på to sider.

6.5. Bebyggelse med dobbelthuse skal ske jf. byggefeltet, som vist i bilag 3 og 4A.

6.6. Bebyggelse med dobbelthuse og tæt-lav-boliger skal ske som vist i bilag 3 og 4B.

6.7. Kun små bygninger under 10 m² som fx drivhuse eller legehuse må placeres udenfor byggefeltet i overensstemmelse med reglerne i gældende bygningsreglement. Max 2 småbygninger pr. ejendom.

6.8. Dobelthuse kan opføres med en bebyggelsesprocent på op til 30. Tæt-lav boligbebyggelse kan opføres med en bebyggelsesprocent på op til 40 i henhold til gældende bygningsreglementet.

6.9. Bygninger må opføres i højst én etage med en maksimal højde på 7 meter over terræn i henhold til bygningsreglementet.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1. Delområde 1,2, 4, 5 og 7, se lokalplan 52a.

Delområde 6:

- 7.2. Facader på boligerne skal gives et ensartet udtryk og kan være muret blank mur eller pudsede facader med partier af træ eller andet materiale.
- 7.3. Facadehøjden må ikke overstige 3 meter.
- 7.4. Tage etableres som sadeltag med en en taghældning på mellem 25° og 35°.
- 7.5. Tage etableres med sorte eller røde tagsten, eller sort tagpap på trekantlister.
- 7.6. Tage må ikke fremstå blanke og reflekterende, og der må ikke anvendes laserede, engoberede eller anden form for overfladebehandlede tagmaterialer - så refleksioner undgås.
- 7.7. Kun på tage må der placeres solceller, som skal ligge plant med og følge tagets hældning.
- 7.8. Carporte med integreret skur, skal gives et ensartet udtryk og skal opføres i træ med med fladt tag af sort tagpap.

§ 8. Ubebyggede arealer

Delområde 6:

- 8.1. Terrænreguleringer skal udformes som naturlige skråninger uden brug af stensætninger, støttemure. Dog kan der etableres terrasser og lign. arealer tilpasset den del af bebyggelsens gulvniveau, som arealet har sammenhæng med.

Der må ikke etableres skråningsanlæg nærmere skel mod nabo end 1 meter. Dette gælder dog ikke i skel mellem sammenbyggede boliger.

- 8.2. Terrænregulering må ikke medføre ulemper for omgivelserne eksempelvis i form af erosion.

- 8.3. Hegn mod skel skal være levende hegn/hæk, som ud mod veje- og stier plantes minimum 0,5 meter inde på egen grund.
 - 8.4. Fra befæstede areal (bygninger, fliser og lign.) må regnvand ledes direkte og uforsinket til Lemvig Vands regnvandsledning for maksimalt 30 % af grundens befæstede andel.
 - 8.5. Overskrider den befæstede andel af en grund den maksimale værdi, skal ejeren for egen regning etablere foranstaltninger til reduktion af afledningen/forsinkelse på udledningen eller nedsivning fx via faskine.
 - 8.6. P-plads nr. 2 uden for carport, skal etableres med en permeabel belægning, med mulighed for nedsivning af vand.
 - 8.7. Der kan på fællesarealet i delområde 6 etableres friluftsfaciliteter, som legeudstyr, borde/bænke og lign. til fælles brug.
- Fællesarealer I, II og III:**
- 8.8. Opretholdes som grønne områder til fælles rekreativ anvendelse. Se også lokalplan 52a § 3.6 - § 3.8.
 - 8.9. Delområde I. Matr.nr. 2ds tilhører Lemvig Vand A/S hvor der er etableret et regnvandsbassin. Lemvig Vand har ansvaret for driften af denne parcel. Se bilag 1.
 - 8.10. Beplantningsbæltet og det lille skovstykke i områdets sydligeøstlige del mod Nissumvej delområde IIIC, skal opretholdes, med tæt beplantning/skov.
 - 8.11. Der kan ske yderligere tilplantning af området efter en samlet plan og efter aftale med Lemvig Kommune.
 - 8.12. Der kan indenfor området og efter godkendelse fra Lemvig Kommune etableres fælles faciliteter som, legeplads, bålplads, shelter eller lign.
 - 8.13. Der kan i delområde III.A i forbindelse med byggemodning af delområde 6 etableres små bassiner, til forsinkelse af regn- og overfladevand fra delområdet, se bilag 2, 4A og 4B jf. udarbejdet vandhåndteringsplan for delområde 6.

Bestemmelser

- 8.14. I delområde III.B der ligger forholdsvist lavt og hvor der i perioder kan stå vand på overfladen, kan der etableres regnvandsbassiner eller lign. til opsamling og forsinkelse af regnvand fra hele lokalplanområdet.
- 8.15. Der kan på fællesarealer og fra delområder til fællesarealerne I, II og III etableres stier.

§ 9. Grundejerforening

- 9.1. Se vilkår i lokalplan 52a § 10.
- 9.2. Lemvig Kommune varetager alene driften af offentlige veje og stier.

Delområde 6:

- 9.3. Der skal i lighed med de øvrige delområder oprettes en særskilt Grundejerforeningen for delområde 6.
- 9.4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Lemvig Kommune.
- 9.5. Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af grønne fællesarealer med tilhørende anlæg og beplantning, private fællesveje, p-pladser samt stier indenfor lokalplanens delområde 6.
- 9.6. Alle fællesarealer, private veje og stier og fællesarealer i delområde 6 tilskødes grundejerforeningen, som har pligt til at tage skøde herpå.
- 9.7. Grundejerforeningen for delområde 6, skal desuden varetage drift og evt. oprensning af vandbassiner til nedsivning af overfladevand, i delområde IIIA.

§ 10. Tekniske anlæg/ledningsanlæg

- 10.1. Elledninger skal føres i jord.
- 10.2. Bebyggelse skal tilkobles den offentlige vandforsyning.
- 10.3. Bygge- og anlægsprojekter skal udføres i overensstemmelse med Lemvig Kommunes Spildevandsplan.
- 10.4. Der må ikke placeres husstandsvindmøller i lokalplanområdet.

§ 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 til Holstebro Museum.

Vurderes ikke at blive aktuel, da Holstebro Museum i august 2023 har foretaget arkæologiske udgravninger af arealet.

§ 12. Ophævelse af del af lokalplan 52a.

- 12.1. Med vedtagelse af dette tillæg til lokalplan 52a ophæves samtidig den del af lokalplan 52a: § 3.1 Som udlægger delområde 6 til åbenlav bebyggelse.

Samtidig ophæves 2. afsnit i lokalplan 52a § 5.6 vedr. vejadgang for Matr. nr. 5b, som med tilladelse fra Lemvig Kommune fortsat har vejadgang fra Nissumvej.

Bestemmelser

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, som 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 etableret eller 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.

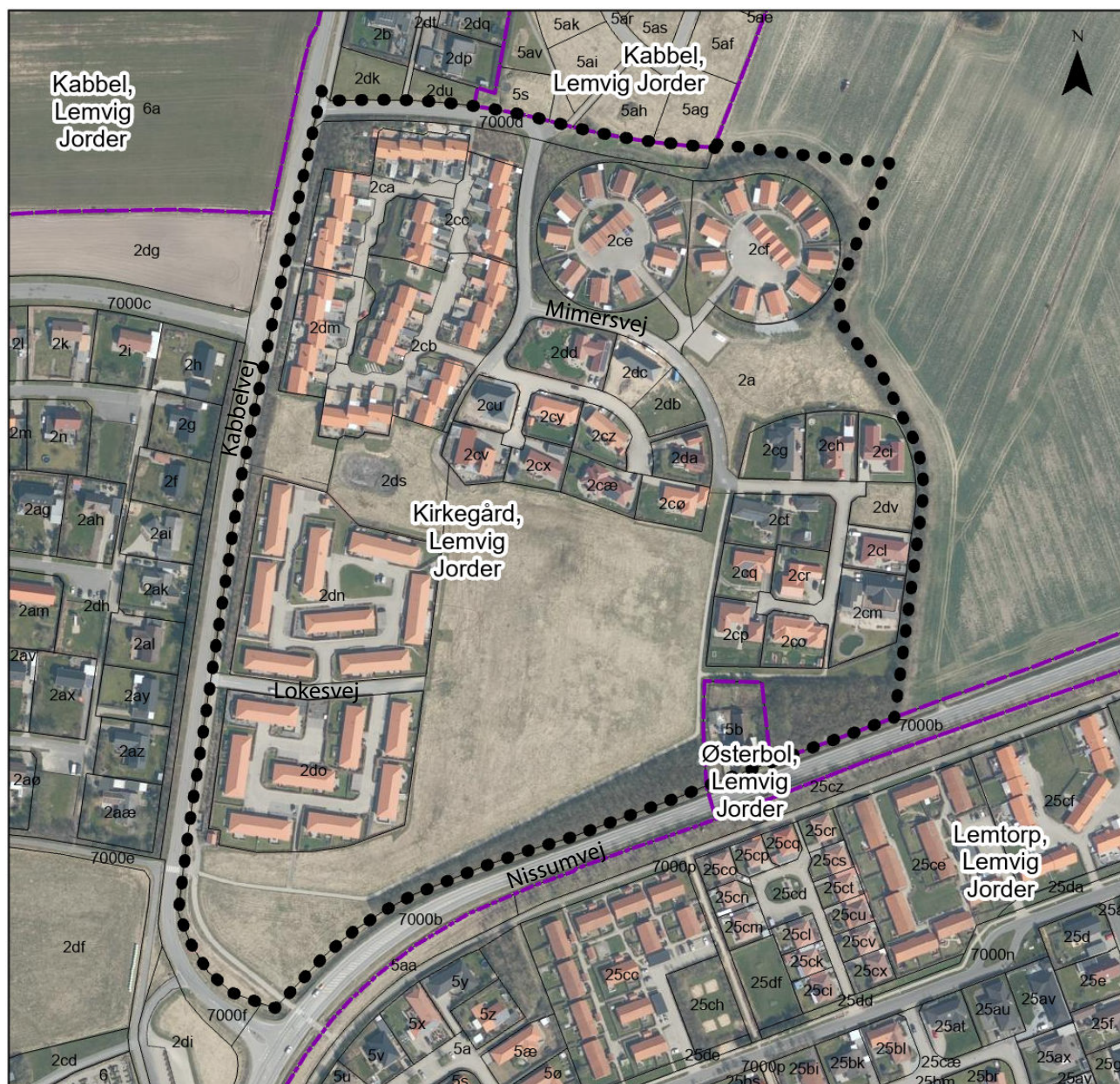
Vedtagelsespåtegning

Således foreløbig vedtaget af Lemvig Kommunalbestyrelse den 20. december 2023

Erik Flyholm
Borgmester

I henhold til § 27 i Lov om planlægning vedtages foranstående endeligt af Lemvig Kommunalbestyrelse den 27. marts 2024

Erik Flyholm
Borgmester



Signatur

-  Lokalplangrænse
-  Jordstykke
-  Optaget Vej
-  Ejerlavsgrense

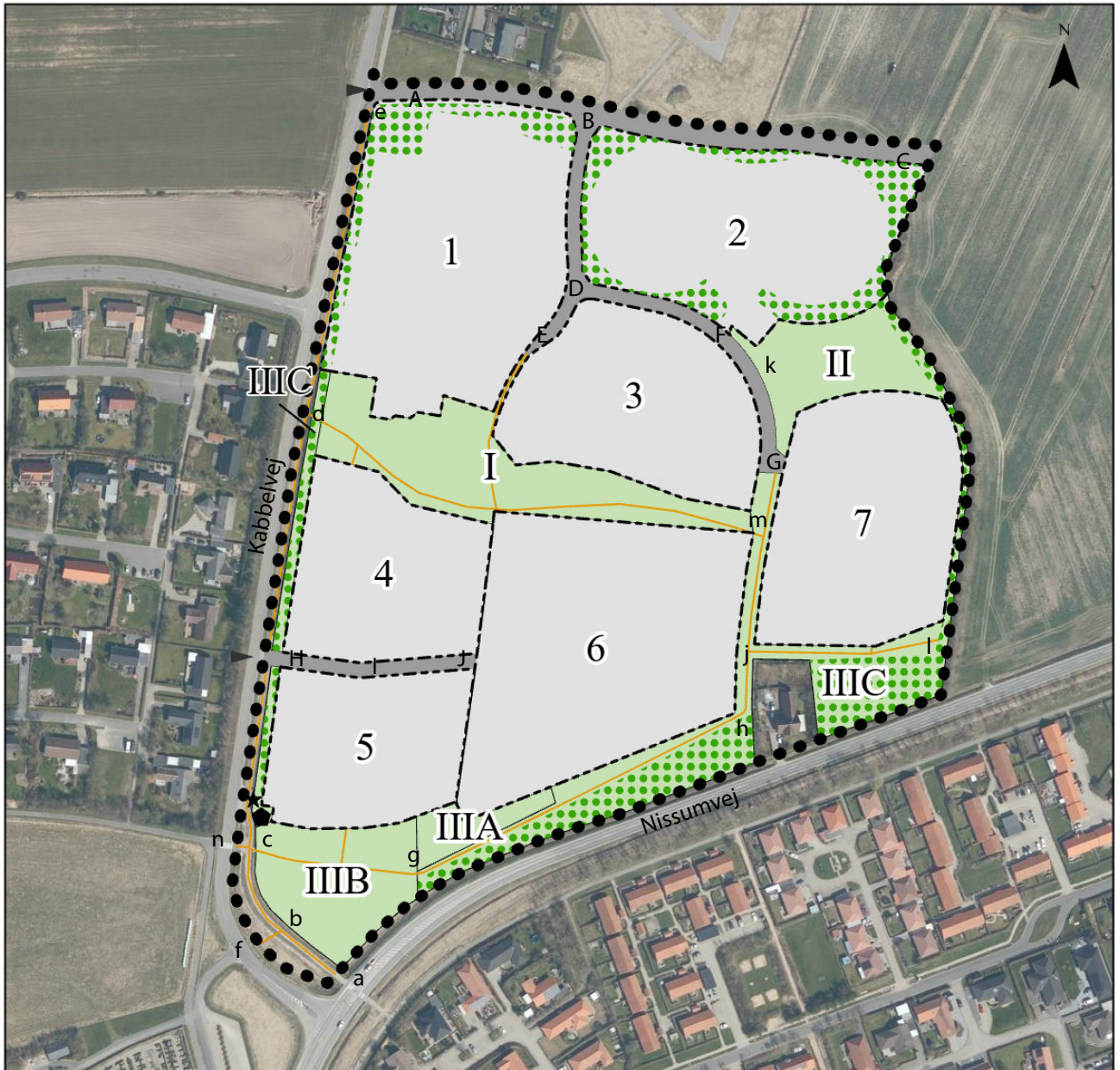
TILLÆG 1 TIL
LOKALPLAN 52A

BILAG 1

Boligområde øst for Kabbelvej, Lemvig

Lemvig Kommune
Plan & Projekt

IKKE MÅLFAST



Signatur

- Lokalplangrænse
- ⋯ Delområde 1-7
- Fællesareal I-III
- Veje
- Beplantning
- Stier
- ▶ Vejadgang
- ★ Miljøstation
- ◆ Pumpehus

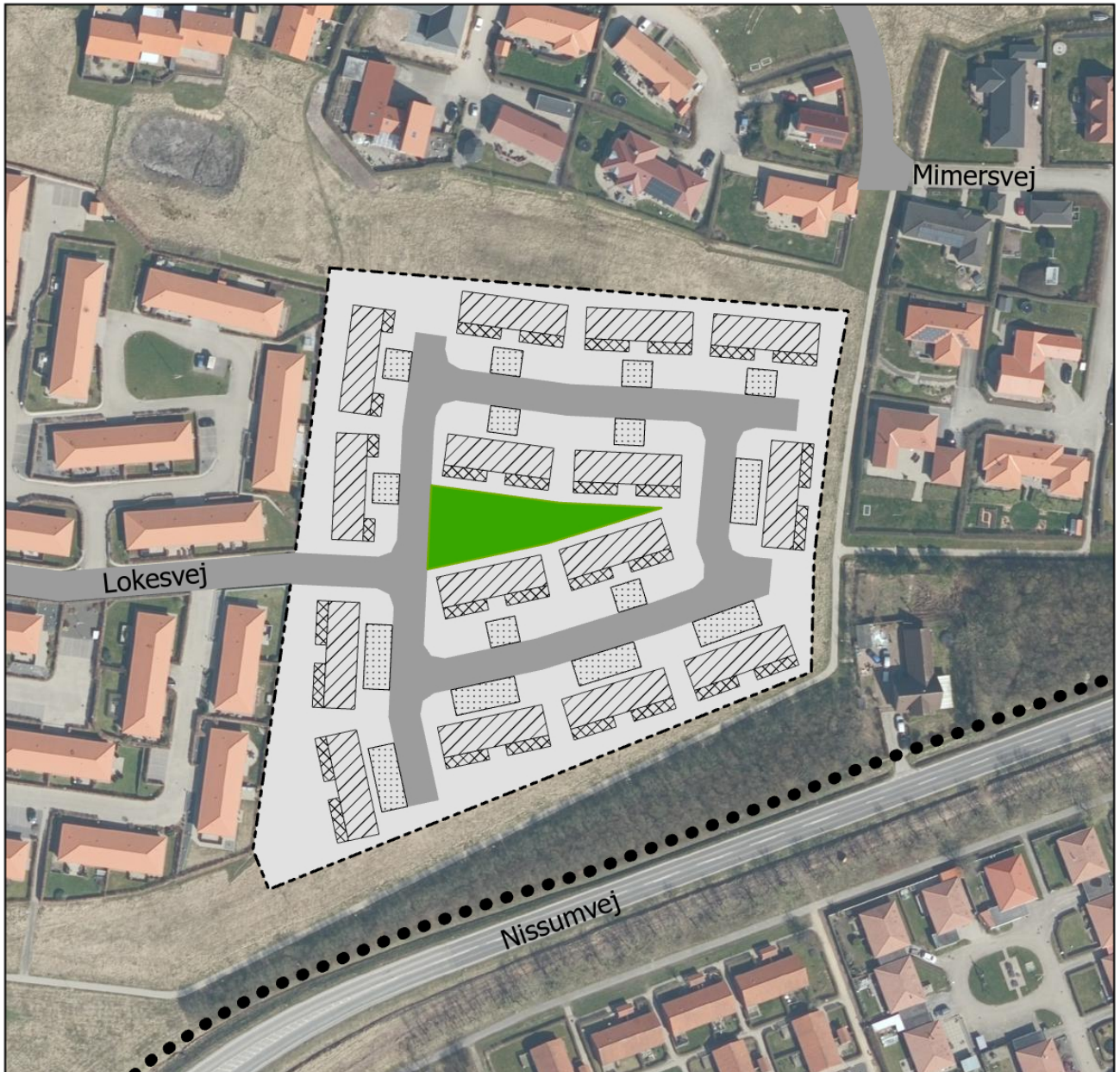
TILLÆG 1 TIL
LOKALPLAN 52A

BILAG 2

Boligområde øst for Kabbelvej, Lemvig

Lemvig Kommune
Plan & Projekt

IKKE MÅLFAST



Signatur

- Lokalplangrænse
- ▨ Byggefelt for bolig
- ▤ Byggefelt for carport
- ▩ Byggefelt for udestuer (max 15m²)
- Veje
- Fællesareal

TILLÆG 1 TIL
LOKALPLAN 52A

BILAG 3

Boligområde øst for Kabellevej, Lemvig

Lemvig Kommune
Plan & Projekt

IKKE MÅLFAST



TILLÆG 1 TIL
LOKALPLAN 52A

BILAG 4A

Boligområde øst for Kabellevej, Lemvig

Lemvig Kommune
Plan & Projekt

IKKE MÅLFAST



TILLÆG 1 TIL
LOKALPLAN 52A

BILAG 4B

Boligområde øst for Kabellevej, Lemvig

Lemvig Kommune
Plan & Projekt

IKKE MÅLFAST



Sendes via Dok2Mail (med bilag) til

Annoncer

Annoncetekst: Endelig vedtagelse af Tillæg nr. 1 til Lokalplan 52a – Boligområde øst for Kabbelvej

Annoncen skal være synlig på hjemmesiden fra denne dato: 8. april 2024 kl. 8.00:

Kommunalbestyrelsen i Lemvig har på et møde den 27. marts 2024 endelig vedtaget Tillæg nr. 1 til Lokalplan 52a – Boligområde øst for Kabbelvej, omfattende et areal ved Lokesvej i Lemvig.

Lokalplantillægget danner grundlag for, at delområde 6, kan bebygges med dobbelthuse eller med dobbelthuse og rækkehuse.

I den gældende lokalplan 52a, var delområde 6 udlagt til bebyggelse med åben-lave boliger/parcelhuse. Lokalplan 52a gælder fortsat for byggeri m.m. i de øvrige delområder, som næsten er fuldt udbyggede.



Venstre: Delområde 6 bebygget med både dobbelthuse og rækkehuse. Højre: Skitse over bebyggelse med dobbelthuse.

I lokalplanen opstilles en række vilkår for opførelse af nye boliger i delområde 6. Der udlægges byggefelter, så boliger, carporte og evt. udestuer placeres systematisk, som bidrager til at skabe et harmonisk byggeri.

I planen gives der mulighed for, at alle grunde kan bebygges med 15 dobbelthuse, 30 boliger i alt på ca. 120 m², se illustration herover.

Tillæg nr. 1 til Lokalplan 52a giver også mulighed for, at nogle af grundene kan udstykkes til opførelse af tæt-lave rækkehuse, hvor der kan opføres 9 dobbelthuse (18 boliger) samt 18 rækkehuse på ca. 80 m². Der stilles krav om minimum grundstørrelse på 400 m² ved opførelse af dobbelthuse og minimum grundstørrelse på 200 m² ved opførelse af rækkehuse. Desuden stilles der vilkår om, at boligerne gives et ensartet og harmonisk udtryk.

Tillægget indeholder også bestemmelser for fællesarealer, hvori det præciseres, hvad den enkelte grundejerforening/andelsboligforening har ansvar for og hvad én fælles grundejerforening for hele området omfattet af lokalplan 52a skal stå for.



"Link til Tillæg nr. 1 til Lokalplan 52a"

"Link til Lokalplan 52a"

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 videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

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