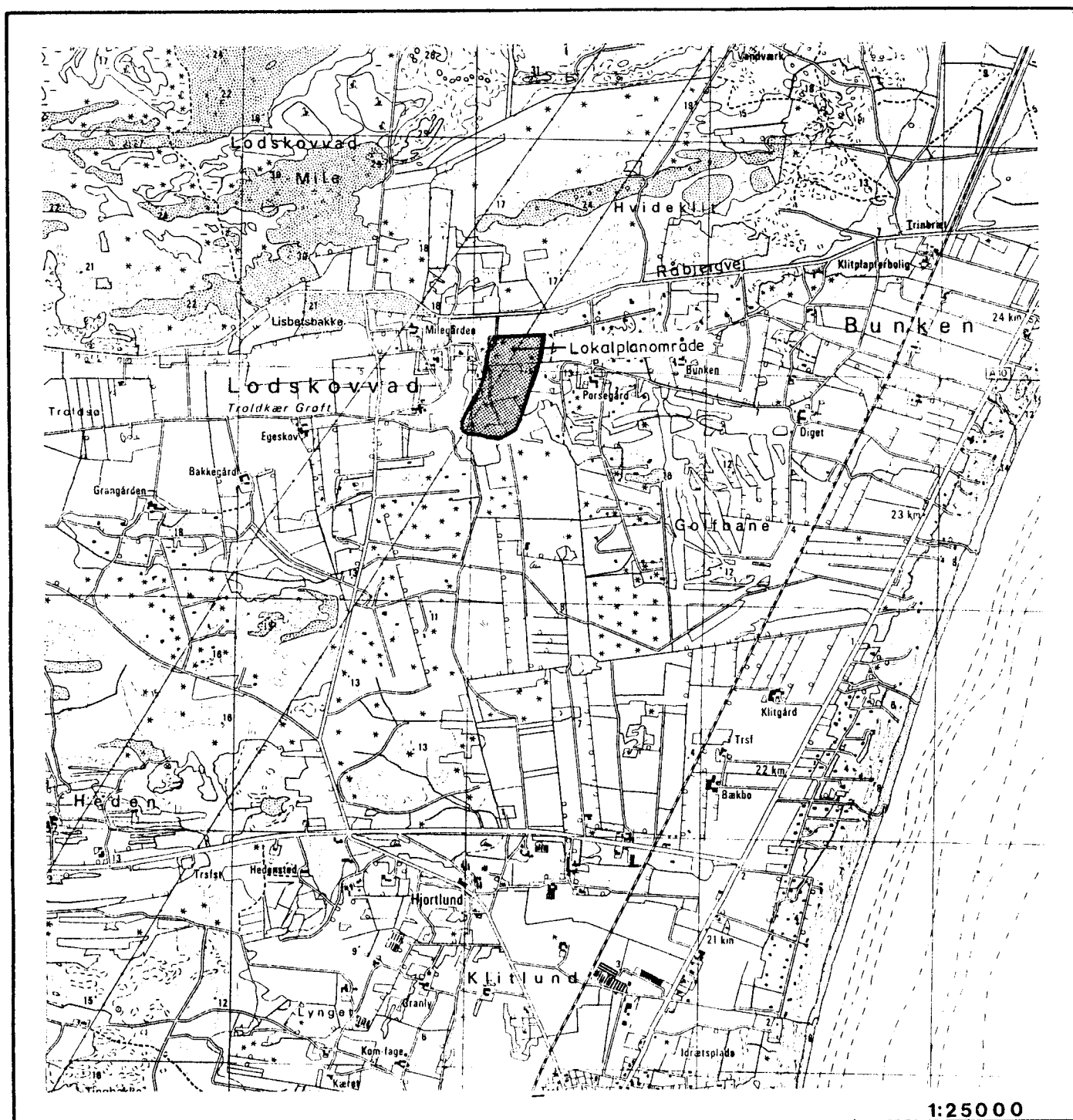




LOKALPLAN NR. 67-S.5

FOR ET OMRÅDE TIL SOMMERHUSBEBYGGELSE
I LODSKOVVAD.



Udarbejdet af landinspektørfirma Hassing, Løhde & Thirup,
Skagen, i samarbejde med Skagen kommune, Teknisk Forvaltning,
byplanafdelingen, i maj 1989.
Rettet i august 1991.

Lokalplan for et område til sommerhusbebyggelse i Lodskovvad.

INDHOLDSFORTEGNELSE:**SIDE**

REDEGØRELSE FOR LOKALPLANEN:

Lokalplanens formål	1
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	2
Regionplanen	2
Kommuneplanen	2
Vejadgang	3
Afvandingsforhold	3
Planlægning for udbygning af højspændingsnettet	3
Naturfredningsloven	3
Lokalplanens retsvirkninger	4

LOKALPLANEN

Lokalplanens formål	5
Område- og zonestatus	5
Områdets anvendelse	5
Udstykning	6
Vejforhold	6
Ledningsanlæg	6
Bebyggelsens omfang og placering	7
Bebyggelsens ydre fremtræden	7
Hegning og ubebyggede arealer	8
Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	8
Grundejerforening	9
Tilladelser fra andre myndigheder	9
Vedtagelsespåtegning	9
Kort nr. 1: Matrikelkort	10
Kort nr. 2: Udstyknings- og bebyggelsesplan	11

REDEGØRELSE

REDEGØRELSE FOR ET OMRÅDE TIL SOMMERHUSBEBYGGELSE I LODSKOVVAD.

LOKALPLANENS FORMÅL.

Det er hensigten med denne lokalplan:

- at sikre, at et areal i Lodskovvad udlægges til sommerhusbyggeri.
- at sikre, at området kan udstykkes i overensstemmelse med den på kort nr. 2 viste udstykningsplan, således at ingen grund udstykkes med en mindre grundstørrelse end 1250 m².
- at sikre, at området ved sin indretning og beplantning samt udformning af bebyggelsen tilpasses de omkringliggende sommerhusområder.

En lokalplan kan tage højde for mange væsentlige forhold af betydning for helheden, men den kan ikke tage højde for alt. D.v.s., at den ikke tager højde for enhver speciel detalje eller enhver utraditionel løsning, som den enkelte bygherre eller arkitekt kunne tænke sig at arbejde med.

I sådanne situationer vil Teknisk forvaltning altid være parat med rådgivning om, hvorvidt et bestemt forhold er i overensstemmelse med lokalplanens mål eller ej.

I sidste ende er det byrådet, der afgør, om lokalplanens bestemmelser kan fraviges, og det vil i givet fald afhænge af, hvilken betydning afvigelsen har for helheden.

LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING.

Hovedparten af lokalplanområdet blev i Skagen kommunes dispositionsplan for de rekreative områder i 1971 udpeget som en del af et større samlet sommerhusområde.

Området blev som sådant sikret gennem en bygningsvedtægt, der blev stadfæstet af miljøministeriet den 6. februar 1975.

REGIONPLANEN.

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanen for Nordjyllands amt.

KOMMUNEPLANEN.

Kommuneplanen for Skagen kommune blev godkendt d. 16. december 1985.

Hovedstrukturen.

På ejerens begæring søges et tilgrænsende areal til lokalplanområdet tilbageført fra sommerhusområde til landzone.

Arealet er vist med skråvering på kortbilag nr. 1, og det udgør ca. 2 ha.

Da det drejer sig om et mindre areal, er tilbageførslen ubetænkelig set ud fra planmæssige hensyn.

Lokalplanrammerne.

Området er i henhold til kommunens lokalplanenrammer udlagt til sommerhusområde i område S.5.

I rammerne står det anført for område S.5, at en lokalplan for området skal udarbejdes efter følgende rammebestemmelser:

1. Området skal anvendes som sommerhusområde.
2. Bebyggelsesprocenten må for de enkelte grunde ikke blive større end 10.
3. Bebyggelse må ikke opføres med mere end een etage. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 15 grader og 25 grader.
Bygningshøjden må ikke blive højere end 5 meter.
4. De enkelte grunde må ikke udstykkes i mindre størrelser end 1250 m².
5. Mindst 33% af det samlede område skal anvendes til større, samlede friarealer af forskellig karakter, fælles for området.

Lokalplanen er i overensstemmelse med disse rammer.

VEJADGANG.

Vejadgang til og fra området sker fra den private vej, Oksevej, der er tilsluttet kommunevejen, Raabjergvej.

AFVANDINGSFORHOLD.

Lokalplanområdet er i henhold til Skagen kommunes forslag til spildevandsplan beliggende i nedsivningsområde 4 NO 1. Nedsivningsområdet skal godkendes af amtet som overordnet myndighed.

NATURFREDNINGSLOVEN

Lokalplanområdet er beliggende indenfor naturfredningslovens skovbyggelinier. Skagen byråd har i 1990 overtaget kompetencen til at meddele dispensation og ophævelse af byggelinier i.h.t til lovens bestemmelser herom. Byggelinien er indtegnet på kort nr. 2 i overensstemmelse med kommuneplanen.

PLANLÆGNING FOR UDBYGNING AF HØJSPÆNDINGSNETTET.

Det eksisterende ledningsnet i området består af en 60 kv ledning og en 10 kv ledning.

Indtil luftledningerne er kabellagt, skal gældende afstandskrav til disse overholdes ved bebyggelse.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet 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 skabt ved lokalplanen.

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

LOKALPLANEN

Lokalplan for et område til sommerhusbebyggelse i Lodskovvad.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) jvf. lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985 fastsættes herved følgende bestemmelser for det i stk.2 nævnte område:

1.0 LOKALPLANENS FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at sikre et område til sommerhusbebyggelse i Lodskovvad.
- 1.2 at sikre, at området kan udstykkes i overensstemmelse med den vejledende udstykningsplan, kort nr. 2.
- 1.3 at sikre, at området ved dets indretning og beplantning tilpasses de omkringliggende sommerhuse/områder.

2.0 OMRÅDE- OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede kort nr. 1 og omfatter dele af matr. nre. 19 a og 19 ap, Raabjerg, ejerlav, Raabjerg sogn, af et samlet areal på ca. 7.5 ha.
- 2.2 Lokalplanområdet er sommerhusområde.

3.0 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Området må kun anvendes til sommerhusbebyggelse, d.v.s. bebyggelse, der kun må beboes i tidsrummet 1. april - 30. september, og uden for dette tidsrum kun i kortvarige ferier, week-ends og lign. i henhold til sommerhuslovens bestemmelser herom.

- 3.2 På hver selvstændig matrikuleret ejendom må der kun opføres en enkelt beboelse.
- 3.3 Indenfor området kan der opføres transformerstationer til områdets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal, og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn., og når de iøvrigt udføres i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse indenfor området.
- 3.4 Der må ikke indrettes tennisbaner indenfor lokalplanens område.

4.0 UDSTYKNING

- 4.1 Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på kort nr. 2 viste retningsgivende udstykningsplan.

5.0 VEJFORHOLD

- 5.1 Stamvejen Oksevej udlægges i 10.00 m bredde.
Sideveje udlægges i 6.00 m bredde, således som vist på vedhæftede kort nr. 2.
- 5.2 Vejene skal anlægges og vedblivende henligge som grusveje, evt. med græssået jorddækning.
- 5.3 Indkørsler til de enkelte parceller skal udføres i højst 3 m bredde, og såfremt belægning ønskes, skal denne være græssået jorddækning.
- 5.4 Udlagte veje på matrikelkortet, der ikke indgår i udstykningsplanen, nedlægges i henhold til vejlovgivningens bestemmelser herom.

6.0 LEDNINGSANLÆG

- 6.1 El- og telefonledninger samt øvrige forsyningsledninger må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
- 6.2 Lokalplanområdet skal tilsluttes offentlig kloak, når dette er teknisk muligt. Byrådet afgør, hvornår det er teknisk muligt.
- 6.3 Den på kort nr. 2 viste vandledning over vej- og fællesarealet skal tåles, således det til enhver tid er muligt for Skagen kommune som ledningsejer at vedligeholde og reparere ledningen.

- 6.4 Der må på de enkelte grunde eller bebyggelser ikke opsættes hverken sender- eller modtagerantennor for radio, TV eller lign.
- 6.5 På fællesarealet kan der etableres et fællesantenneanlæg. Fællesantenneanlægget skal kunne forsyne alle parceller indenfor lokalplanens område.
Placering, størrelse, udformning samt vedtægter for fællesantennelægget skal godkendes af byrådet.

7.0 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 10.
- 7.2 På hver parcel må der kun opføres et enkelt sommerhus til beboelse for een familie, samt et enkelt hertil hørende udhus, evt. rummende garage. Sommerhus og udhus skal indbyrdes placeres således, at bebyggelsen danner et samlet hele med en max. afstand på 5 m mellem bygningerne. Hovedhusets etageareal skal udgøre mindst 35 m² og højst 150 m².
- 7.3 Bebyggelsen skal placeres i overensstemmelse med de viste byggefelter på kort nr. 2 med længderetningen øst-vest, således ingen bebyggelse placeres nærmere naboskel end 5 m. Bygninger med tag af strå skal holdes mindst 10 m fra naboskel i henhold til byggelovens bestemmelser herom.
- 7.4 Ingen bygning må gives en større højde end max. 2.50 m eller en mindre højde end 1.80 m fra terræn til afslutning af overkant af udhæng.
Bygningernes totale højde må ikke overstige 5 m.

8.0 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1 Ingen form for stationær skiltning eller reklamering må finde sted uden byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.*)
- 8.2 Ydervægge skal opføres som trævægge.
Byrådet kan tillade, at der anvendes teglsten eller eternit i forbindelse hermed.**)
Ydre bygningssider, sokler og tage skal fremtræde i farver indenfor jordfarveskalaen eller hvidt eller sort eller disse farvers blanding. Til døre, vinduesrammer og lign. mindre bygningsdele kan andre farver anvendes.

*) bortset fra salgsskiltning og nummerering på grundene.

**) herved forstås, at det i hvert enkelt tilfælde er byrådet/bygningsmyndigheden, der afgør, om omfanget af de nævnte materialer og hermed arkitekturen kan godkendes.

8.

- 8.3 Tagene skal udføres som symmetriske saddeltage uden afvalmning og belægges med en mørk tagdækning f.eks. tagpap, sort eternit eller med strå eller græstørv.
Tagenes vinkel med det vandrette plan skal være mellem 15 grader og 25 grader.
Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
- 8.4 Tagene på bebyggelsen på parcellerne 12-14 kan kun beklædes med græstørv.
- 8.5 Ved en samlet bebyggelse kan de bebyggelsesregulerende bestemmelser i afsnit 8.0 ændres, når det efter byrådets skøn kan indpasses i området.

9.0 HEGNING OG UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Hegning indenfor lokalplanens område må kun udføres som levende hegn, der består af den i forvejen fremherskende beplantning på stedet.
- 9.2 Det på kort nr. 2 viste fællesareal må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsareal for bebyggelsen.
- 9.3 Terrænnets nuværende form skal bevares. Det er derfor ikke tilladt at planere evt. klitter eller bakker eller foretage opfyldning medmindre disse arbejder er nødvendige for bebyggelsens hensigtsmæssige placering.
- 9.4 Bevoksningens særpræg skal bevares. Det er derfor på de enkelte grunde ikke tilladt at tilkøre muldjord, fjerne lyng, anlægge have eller græsplæne.
- 9.5 Plantning indenfor området må kun ske med træer eller buske, der er karakteristiske for stedet som stedsegrønne nåletræer, gyvel, vilde roser eller brombær.
- 9.6 Der kan med byrådets tilladelse opsættes et fællesantenneanlæg på friarealerne.

10.0 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 10.1 Før ny bebyggelse indenfor området kan tages i brug, skal der med græstørv eller lign. ske afdækning af blottede jordoverflader.

11.0 GRUNDEJERFORENING

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanens område. Dog er grundsælgeren ikke pligtig til at være medlem af grundejerforeningen f.s.v. angår ubebyggede parceller.
- 11.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når 50% af de udstykkede parceller er solgt, og når byrådet kræver det.
- 11.3 Grundejerforeningen skal varetage medlemmernes nuværende og fremtidige fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område, herunder forestå drift og vedligeholdelse af veje indenfor området.
Af grundejerforeningens vedtægter skal fremgå, at grundejerforeningen forestår vedligeholdelse og nyplantning i nødvendigt omfang af den slørende beplantning i fællesarealet i henhold til lokalplanens bestemmelser herom.
- 11.4 Grundejerforeningen er pligtig til, vederlagsfrit, efter påkrav at tage skøde på vej- og fællesarealer indenfor lokalplanens område.
- 11.5 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Skagen byråd.

12.0 TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

- 12.1 Der må ikke etableres spildevandsanlæg før amtets godkendelse til nedsivninger i området er opnået.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Skagen byråd, den 26/6 1989



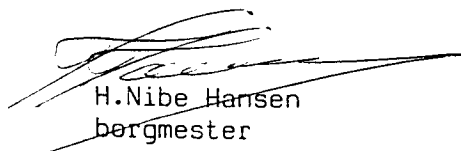
E. Thomsen
borgmester



L. Andreasen
kommunaldirektør

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

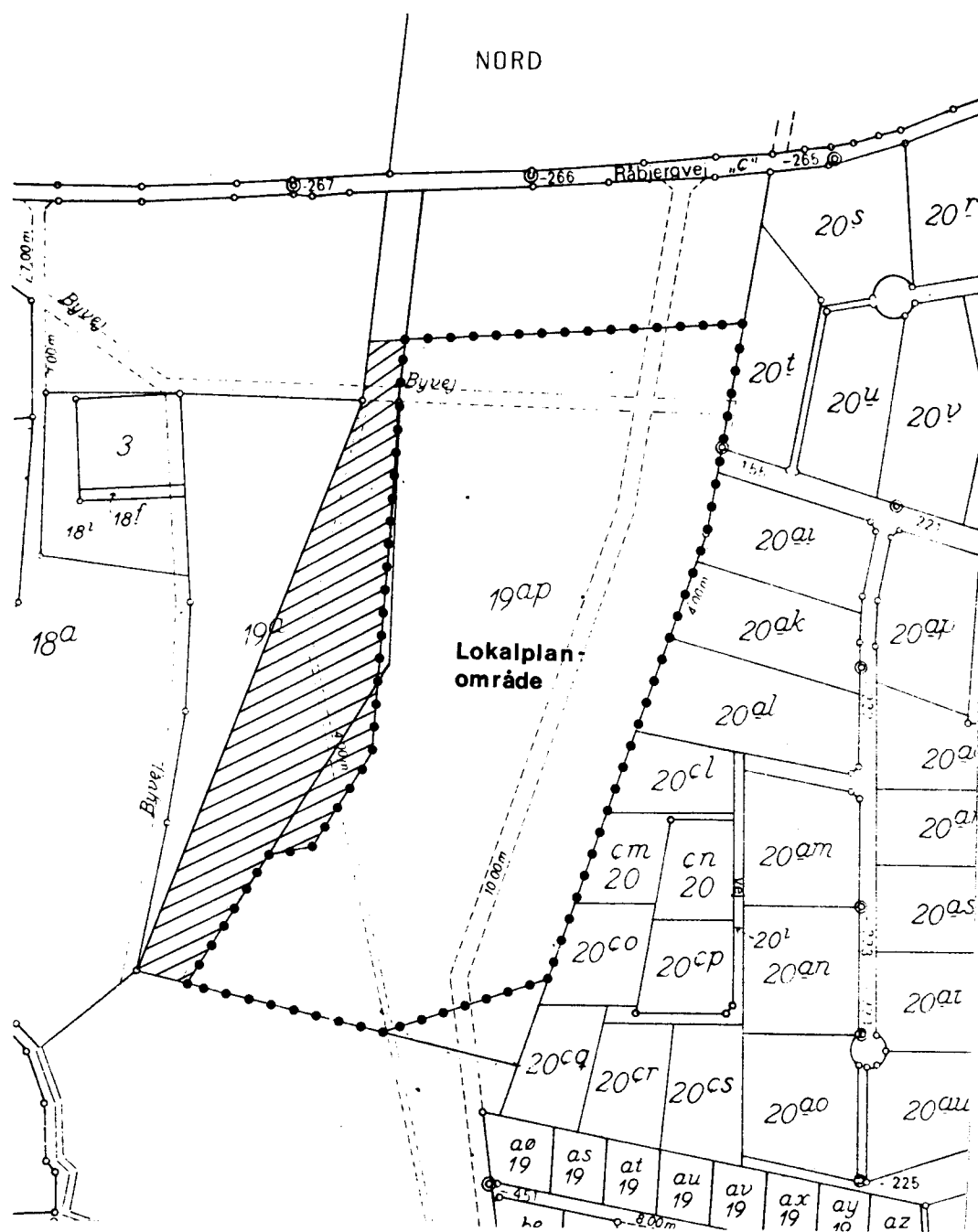
Skagen byråd, den 17/10 1991



H. Nibe Hansen
borgmester

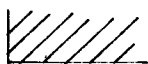


L. Andreasen
kommunaldirektør



1:4000

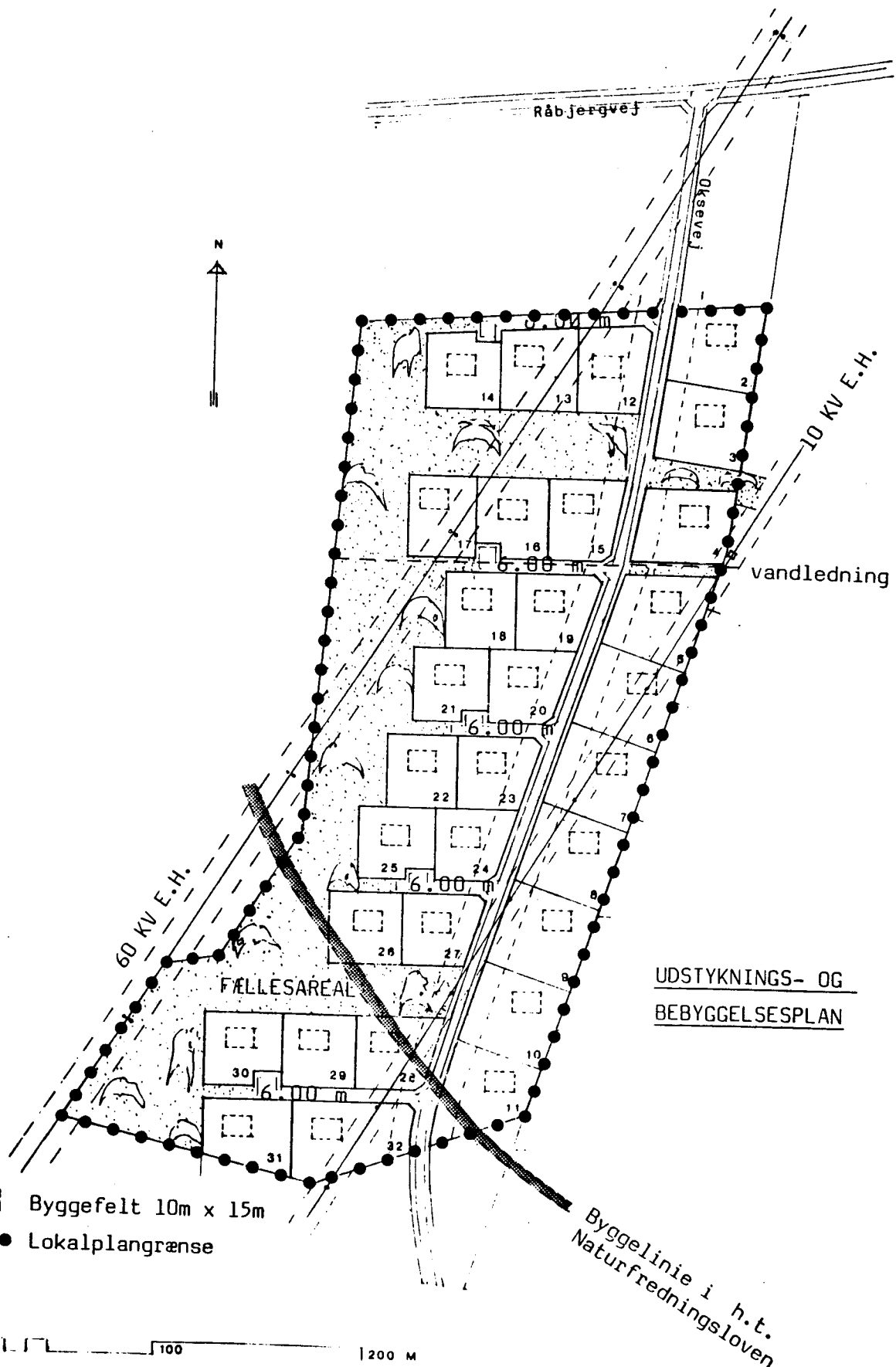
• • • • • Lokalplanområde



Område der søges tilbageført
til landzone

SKAGEN KOMMUNE
LOKALPLAN NR.67-S.5

KORT 1



SKAGEN KOMMUNE
LOKALPLAN NR.67-S.5

KORT 2