

DET SKAL BEMÆRKE AT DETTE OPLÆG IKKE ER VEDTAGET HVERKEN AF GENERALFORSAMLINGEN ELLER KOMMUNEN. DET ER ALENE ET OPLÆG DER HVIS DER SKAL VIDERE SKAL BEHANDLES AF ALLE DE BEHØRINGE INSTANSER.

Oplæg til lokalplan for sommerhusområdet der hører ind under Vejby Strand Grundejerforenings dækningsområde

REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund og formål

Baggrunden for og formålet med udarbejdelsen af lokalplanen er et ønske om at fastholde eksisterende træk i området og at sikre ensartede og tidssvarende bestemmelser for hele planområdet. Det ønskes at der bibeholdes en profil hvor naturen præger det overordnede indtryk, hvor fornemmelsen af områdets højde og inklination, og dermed indtrykket af nordkystens morænelandskab bibeholdes og sikres via lange og uhindrede udsigter over hav og land.

Lokalplanen omhandler bebyggelsens placering, bebyggelsens udformning og beplantningens højde indenfor lokalplanområdet. Her tænkes særligt på områdets relativt små huse, hvoraf den overvejende del er huse i 1 plan med træbeklædte facader på store grunde samt det naturmæssige præg med levende hegn og grønne rabatter.

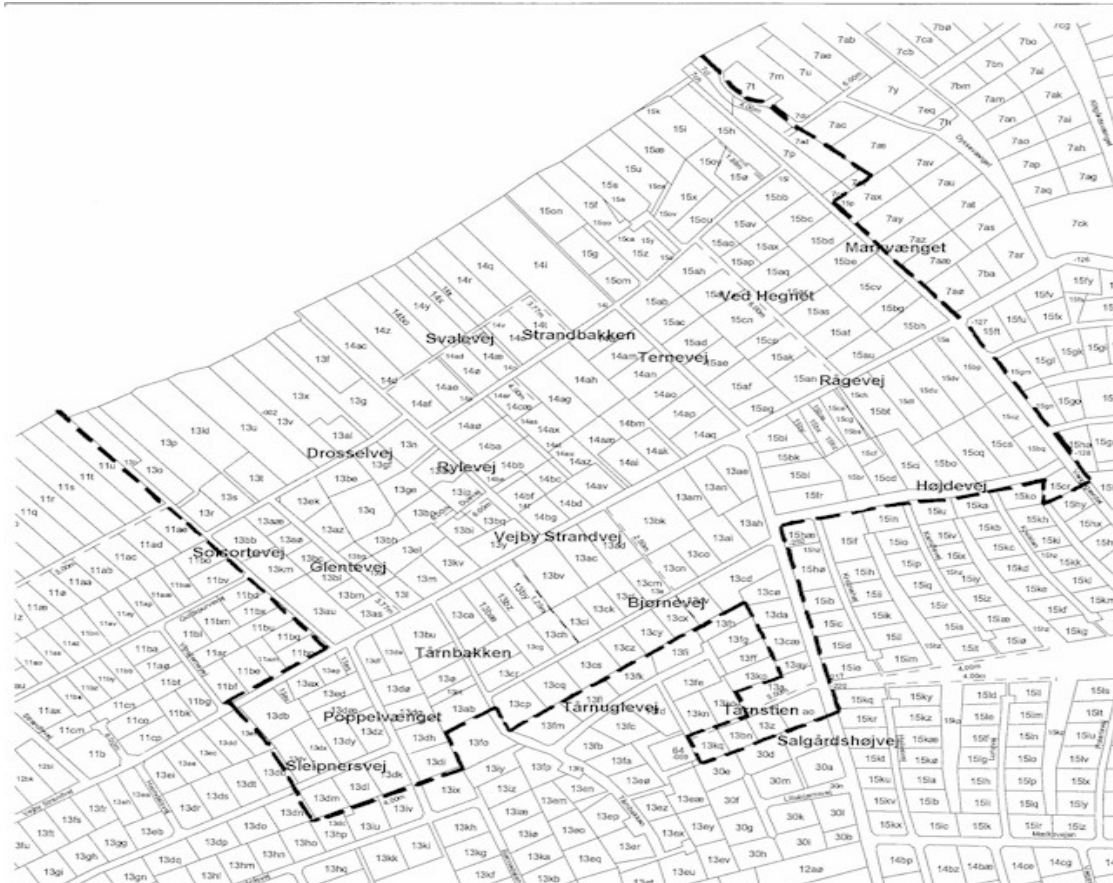
Lokalplanens område

Beliggenhed

Lokalplanen omfatter følgende område:

- Alle grunde i området nord for Vejby Strandvej og Rågevej fra Solsortevej i vest til Markvænget i øst.
- Området mellem Rågevej og Højdevej
- Bjørnevej
- Dele af Salgårdshøjvej og Vejby Strandvej
- Dele af Tårnstien, Tårnbakken, Poppelvænget og Sleipnersvej

Områdets areal udgør cirka ? hektar (Dette skal opmåles nøjagtigt at kommunen)? Planområdet består udelukkende af sommerhusbebyggelse mod syd, vest og øst. I nordlig retning grænser området ud til det åbne hav. Nedenstående kort viser planområdets afgrænsning.



Bebyggelse

Hovedparten af grundene i lokalplanområdet er bebyggede. Størrelsen på husene varierer fra mindre huse til ganske få huse, som størrelsmæssigt fremstår mere som typiske helårshuse. Området er dog karakteriseret ved primært at have mindre sommerhuse.

Bebyggelsesprocenten i området varierer, men synes generelt lav med huse med en størrelse på mellem 65-80 m. Små huse med lav bebyggelsesprocent med naturprægede grunde er områdets væsentlige karaktertræk.

Bebyggelsens fremtræden

Bebyggelsen i området er karakteriseret ved primært at have træbeklædte facader.

Enkelte bygninger afviger fra dette og har eksempelvis facade med mursten eller gasbeton.

Selvom bebyggelsen indenfor området har forskellig karakter, er de fleste huse opført i træ.

Generelt fremstår bebyggelse i området i én etage med varierende taghældning.

Lokalplanen sikrer, at karakteren med mindre sommerhuse i én etage med træfacader fastholdes og styrkes.

Trafik og Veje

Veje i området består af en grus/asfaltbelagt kørebane med græsrabatter langs begge sider udlagt med en bredde på 3-6 meter (Billedeksempel)

Landskab og Beplantning (miljø og natur)

Lokalplanområdet befinder sig på Nordkystens højeste punkt og er en del af et morænelandskab med meget profilerede højde og terrænvariationer på op til 60 meter. Der er de seneste år blevet fældet mere end 2000 træer for at gøre dette landskab prominent så det fornemmes fra alle punkter i området via lange uhindrede kig over land og hav. Dette giver området en enestående karakter. Levende hegn i skel mellem bebyggelserne og ud mod fælles vej er karakteristisk for området. Lokalplanen sikrer fastholdelse af dette karaktertræk fremover.

(Nedenstående skrives af advokat)

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplanlægningen

Kommuneplanlægningen

Deklaration

Spildevandsplanlægning

Vand- og elforsyningen

Andre bindinger

Tilladelser fra andre myndigheder

Offentlig fremlæggelse af lokalplanforslaget

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

Sikring af lokalplanens formål

Tilladelse for endelig vedtagelse

Gyldighedsperiode

Bestemmelser for Lokalplan X.XX.X for sommerhusområdet der hører ind under Vejby Strand Grundejerforenings dækningsområde

§1 Lokalplanens formål

1.1

Lokalplanens formål er:

- A) At fastholde områdets karakter som et attraktivt sommerhusområde, hvor fornemmelsen af natur, samt områdets højde og skrånende landskab og den frie udsigt, så indtrykket af nordkystens morænelandskab fastholdes.

- B) At fastlægge bestemmelser for sommerhusenes arkitektoniske fremtræden så de er i overensstemmelse med ovenstående § 1.1.A

§2 Områdets afgrænsning og Zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter matr. nr. Xxxxxx Xxxxxx

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til sommerhusområde.

3.2

Det er ikke tilladt at opføre sommerhuse med henblik på erhvervsmæssig udlejning.

§4 Vej-, sti- og parkeringsforhold

4.1

Der skal sikres tilfredsstillende parkeringsforhold på den enkelte ejendom.

4.2

Vej- og gadebelysning må ikke etableres og udendørs belysning må ikke tændes permanent, men kun fungere som adgangslys.

4.3

Parkering af lastbiler, busser, varebiler på over 3500 kilo, campingvogne, både og lignende må ikke finde sted. Gæsteparkering kan være på Salgårdshøj.

Store sten og andre faste genstande må ikke anbringes i rabatter.

Vendepladsen i slugten, samt hjørnegrunden på Markvænget/Strandbakken er fritaget fra denne bestemmelse jf. 4.5

4.5

Parkering på Markvænget fra Rågevej i retning mod slugten er forbudt i begge vejsider

4.6

Beplantning herunder grene skal beskæres, så de ikke rager ud over kørebane og rabatter.

§5 Ledningsanlæg

5.1

Ledninger til elforsyning skal udføres som jordkabler.

Opmærksomheden henledes på, at området kun er spildevandskloakeret, og at al regnvand skal nedsives på egen grund.

§6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Den enkelte grund må, uanset grundens størrelse, maksimalt have en bebyggelsesprocent på 15 % til beboelse.

Desuden kan der opføres op til i alt 2 småbygninger af maksimalt 10 kvadratmeter, for udhuse, atelierer, garager, carporte og lignende. For placering og byggehøjde af sekundær bebyggelse henvises til Bygningsreglementet BR 18, 4.1.3.

6.2

Højden fra godkendt niveauplan til sammenskæringen mellem tagflade og ydervæg må ikke overstige 3 m for sommerhuse. Bygningshøjden må ikke overstige 5 meter.

Bebyggelsen må kun opføres i et plan. Der kan dog tillades etablering af mindre hemse, såfremt husets udvendige mål ikke ændres og at dette ikke via tagvinduer medfører indsynsgener hos de tilstødende parceller.

Ved opførelse af karnapper skal der foretages høring hos alle de matrikler der kan blive berørt af væsentlige indsynsgener.

§7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1

Bygningerne indenfor området må opføres med facader af mursten, træ, eller andre naturmaterialer. Desuden tillades Letbetonblokke. Dele af bebyggelsens facadepartier kan udformes i lette konstruktioner og i glas.

7.2

Tage må ikke beklædes med blanke reflekterende tagmaterialer, Tagmaterialer må maksimalt have et glanstal på **XX**.

Solceller og lignende til fremstilling af bæredygtig energi må maksimalt have et glanstal på **XX**.

Mindre bygninger, overdækninger og lignende kan opføres med gennemsigtigt tagmateriale.

Ovenlysvinduer, drivhuse og orangerier tillades.

7.3

Tage må kun fremstå grå, sorte, røde eller græsbeklædte.

§8 Ubebyggede arealer

8.1

Hegn skal udføres som levende hegn. Levende hegn kan suppleres med trådhegn, hvis dette bliver dækket af det levende hegn.

Det er ikke tilladt at hegne med raftehegn, plankeværk, mur eller lignende. Dog kan hegn mod Vejby Strandvej suppleres med plankeværk eller raftehegn etc. i en højde på maksimalt 1,8 m, forudsat en afstand på mindst 0,5 m fra skel langs vejen og samtidig plantning af levende hegn mellem det faste hegn og skellet.

8.2

Træer og beplantning som udgør en væsentlig udsigt- eller skyggegene i forhold til de lange og frie udsigter over land og hav kan på foranledning af de berørte grundejere forlanges fældet eller klippet. Den/de berørte grundejere afholder omkostningerne hertil. I tilfælde af uenighed, afgøres spørgsmålet bindende af en uvildig landskabsarkitekt der udpeges af grundejerforeningens bestyrelse.

8.3

Det på **kortbilag 2 med priksignatur (Skal udarbejdes af kommune)** viste fælles friareal må ikke bebygges, men må kun anvendes til sammenhængende opholdsareal mv. Salgårdshøj samt arealet ned til stranden. TD: ??

8.4

Der må i øvrigt ikke laves terrænregulering fra skel til 0,5 m. inde på grunden. Hældningen på terrænregulering må maksimalt være 25 grader. Der må ikke terrænreguleres mere end 0,5 m. Terrænhøjden kan i tvivlstilfælde afgøres af en godkendt landmåler. TD: dette er reguleret i gældende bygningsreglement.

8.5

Planter der er udpegede som landskabsukrudt og såkaldte invasive arter må ikke plantes i området og kan begæres fjernet. Det er miljøstyrelsens aktuelle liste over invasive arter der er retningsgivende for hvilke planter der betegnes som invasive.