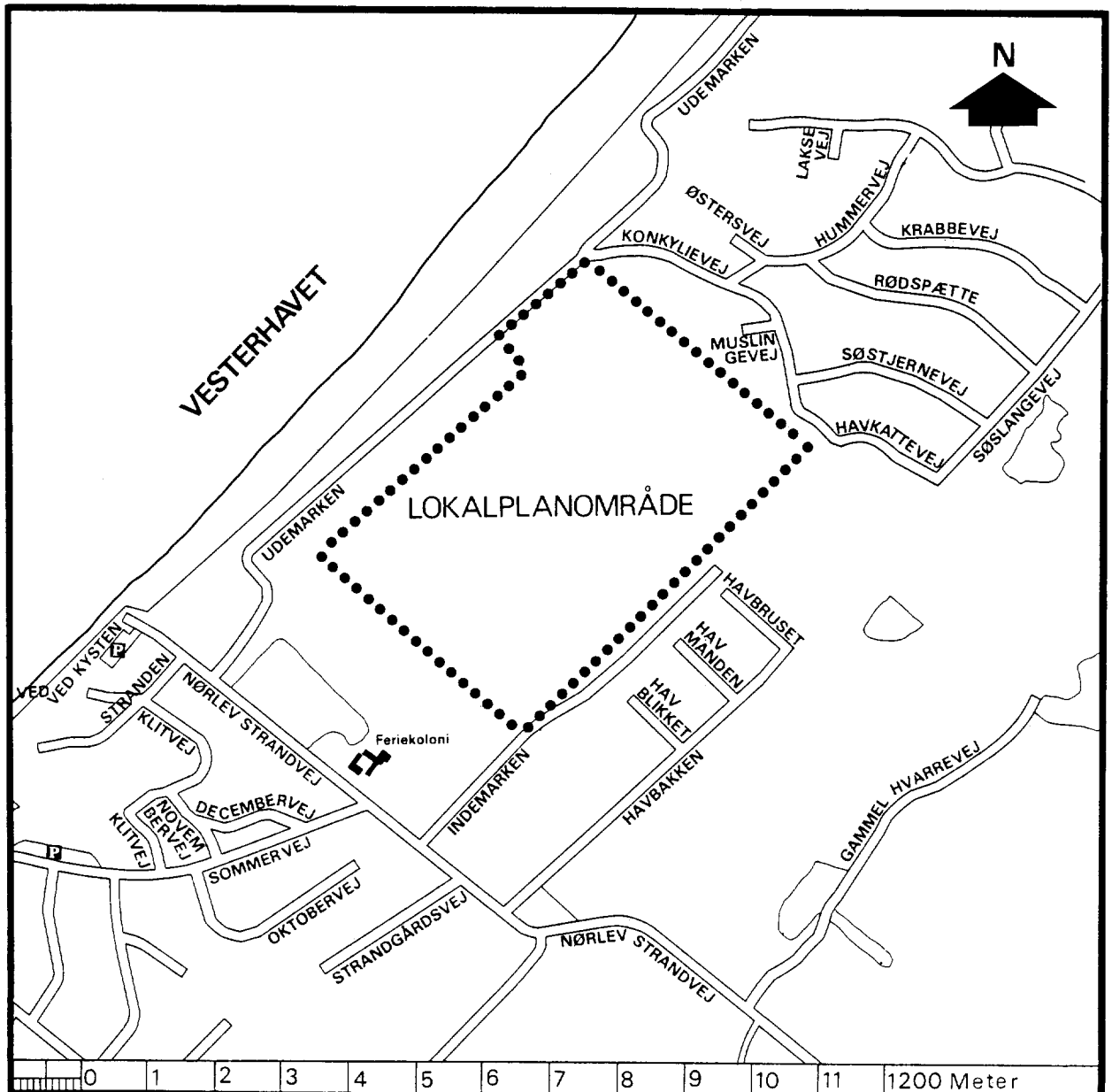


Hjørring kommune

LOKALPLAN NR. 480.5

for et område til sommerhusbebyggelse
ved Vesterhavsgården i Nørlev



Den kommunale planlægning

er et led i en større sammenhæng. Siden 1974 har man i Danmark arbejdet med 4 plantyper i den såkaldte fysiske planlægning, som beskæftiger sig med arealanvendelse. Mest overordnet er landsplanlægningen, som sorterer under miljøministeren, (jfr. den årlige landsplanredegørelse). Næste trin er regionplanerne, som udarbejdes af amtsrådene. Kommuneplanerne udarbejdes af kommunalbestyrelser og byråd, som desuden har ansvaret for udarbejdelsen af lokalplaner, det sidste led i kæden af planer, der alle skal være afstemt efter hinanden. Lokalplanen er desuden den eneste af de 4 plantyper, som har bindende virkning for grundejere, og som tinglyses på de ejendomme, der omfattes af planen.

LANDSPLAN

REGIONPLAN

KOMMUNEPLAN

LOKALPLAN

Lokalplanen

Nærværende tekst;

er opdelt i 3 afsnit, som har baggrund i Kommuneplanlovens bestemmelser. Afsnit I er en almindelig beskrivelse af lokalplanens indhold, d.v.s. af de anlæg, der ønskes sikret med lokalplanen. Beskrivelsen omfatter også lokalplanens retsvirkninger, d.v.s. lokalplanens juridiske konsekvenser for grundejere i lokalplanens område.

BESKRIVELSEN

Afsnit II er en redegørelse for lokalplanens forhold til andre planer i området, kommuneplan, evt. fredningsplaner, særlige regionplanforhold og lignende. Redegørelsen er blandt andet illustreret med kort, der viser inddelingen i rammeområder ifølge kommuneplanen og eventuelle ændringer heri, som kaldes tillæg til rammerne.

REDEGØRELSEN

Afsnit III er selve lokalplanen, kun dette afsnit tinglyses på ejendommene inden for lokalplanens område. Lokalplanteksten er opdelt i paragraffer. Lokalplanens bilag er dokumenter, som tinglyses sammen med teksten. Bilagene viser grafisk, hvad der står i teksten.

LOKALPLANER

Supplerende oplysninger m.m. kan indhentes på teknisk forvaltning, byplanafdelingen, tlf. 08 92 13 00.

Område til sommerhusbebyggelse ved Vesterhavsgården i Nørlev.

<u>Indholdsfortegnelse</u>	side
<u>I. Beskrivelse</u>	1
1.1 Lokalplanens indhold	1
1.2 Lokalplanens retsvirkninger	2
<u>II. Redegørelse</u>	4
2.1 Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning for området	3
2.2 Kommuneplanen	3
2.3 Ophævelse af byplanvedtægt	4
<u>III. Lokalplanens bestemmelser</u>	5
§1. Lokalplanens formål	5
§2. Område- og zonestatus	5
§3. Områdets anvendelse	5
§4. Udstykninger	6
§5. Vej- og stiforhold	6
§6. Bebyggelsens omfang og placering	6
§7. Bebyggelsens ydre fremtræden	7
§8. Ubebyggede arealer	7
§9. Grundejerforening	8
§10. Ophævelse af byplanvedtægt	8
Matrikelkort	9
Lokalplankort	10
Vedtagelsespåtegning	11
Landinspektørpåtegning	11

	side
Byrådets påtegning	12
Tinglysningspåtegning	12

HJØRRING KOMMUNE LOKALPLAN NR. 480.5
FORSLAG

**I . KORTFATTET
BESKRIVELSE AF
LOKALPLANENS INDHOLD**

1.1 Lokalplanens indhold

Det er lokalplanens formål at åbne mulighed for bebyggelse af området med sommerhuse samt fastlægge regler for den kommende bebyggelse, vejenes og stiernes placering, samt sikre et større areal som friareal for bebyggelsen.

Området ved "Vesterhavsgården" er et af de sidste store samlede områder, der ikke er bebygget indenfor den gamle kystbyplans område.

Den nordlige del af "Vesterhavsgården" er omfattet af lokalplanen, mens den sydlige del er friareal i forbindelse med den eksisterende feriekoloni.

Området er ret fladt med små klitter på op til 2 m's højde. Dele af området er vandlidende.

Disse forhold er der forsøgt taget hensyn til i lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning.

Sommerhusbebyggelsen i lokalplanen er opdelt i to afsnit, der vejforsynes fra henholdsvis Udemarken og Indemarken.

Imellem afsnittene og nordvest for dem sikres store samlede områder som friarealer for bebyggelsen.

Sommerhusbebyggelsen skal placeres og orienteres i princippet, som det fremgår af lokalplanens kortbilag.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser, der skal sikre, at bebyggelsen harmonerer med den omkringliggende sommerhusbebyggelse, hvad angår bestemmelser om farver, materialer, facadehøjde og taghældning.

1.2 Lokalplanens retsvirkninger

Det er vigtigt at vide, at en lokalplan ikke kan tvinge nogen til at foretage sig noget bestemt.

Lokalplanen skal derimod følges, hvis man beslutter sig til at foretage ændringer i det bestående.

Lokalplanen kan altså ikke tvinge nogen til at udstykke, til at bygge om, til at nedlægge en virksomhed o.s.v.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I h.t. § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jvf. ovenfor.

II. REDEGØRELSE

- 2.1 Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning for området.

Vejforhold

Vejadgangene sker fra hhv. "Indemarken" og "Udemarken".

Kloakforhold

Der skal kloakeres til samletank(e). Regnvandet påregnes at skulle nedsives.

Vandforsyning

Området kan forsynes fra den kommunale vandforsyning.

Elforsyning

Elforsyningen sker fra:
Elforsyningen Nordvendsyssel ENV
Ørstedsvej, Hjørring, tlf. 08 92 31 11.

- 2.2 Kommuneplan for Hjørring kommune

Lokalplanens område er omfattet af den 11.12.85 vedtagne kommuneplan for område nr. 4.2.G5 til sommerhusformål. En lokalplan, der træffer bestemmelser for område 4.2.G5 eller dele heraf skal sikre:

- a. at området kun anvendes til sommerhusbebyggelse, grønne områder, parkeringspladser o.l.
- b. at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke fastsættes til mere end 10.
- c. at kun ejendomme, hvis areal er mindst 1200 m² må bebygges.
- d. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 etage, og at facadehøjden ikke overstiger 2,8 m, regnet fra terræn til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes (bortset fra gavltrekanter).

e. at mindst 50 % af området anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter, fælles for områderne (friarealerne må ikke indregnes i bebyggelsesprocenten).

Nærværende lokalplan er i overensstemmelse med disse bestemmelser.

2.3 Ophævelse af byplanvedtægt

Den for området gældende byplanvedtægt nr. 1 (tinglyst 02.07.1970) med byplantillæg nr. 1 (tinglyst 21.06.1970) ophæves ved lokalplanens vedtagelse for det område, som omfattes af lokalplanen.

III . LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan for et område til sommerhusbebyggelse ved Vesterhavsgården i Nørlev.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 . LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanens formål er:

- at pålægge detaljerede bestemmelser for den fremtidige bebyggelses udformning, placering m.v.

§ 2 . OMRÅDE- OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses, som vist på vedhæftede kort nr. 1, og omfatter følgende matr.nre.: 11-m og 11-ek, samt del af 11-a, 11-c, 11-n og 11-ae Skallerup Præstegård, Skallerup, samt alle parceller, der efter den 1987 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanens område er sommerhusområde.

§ 3 . 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.

3.2 På hver selvstændig matrikuleret ejendom må kun opføres en enkelt beboelse.

§ 4 . UDS TYK N I N G E R

- 4.1 Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kort nr. 2 viste retningsgivende udstykningsplan. Mindre skelændringer er tilladt.
- 4.2 Ingen grund må udstykkes med en størrelse mindre end 1200 m².

§ 5 . V E J - O G S T I F O R H O L D

- 5.1 Der udlægges areal til følgende nye veje og stier, med en bredde og beliggenhed, som vist på vedhæftede kort nr. 2.
- Vejene B-C, B-D, F-L, G-M, O-H, H-N, I-P, I-Q og I-K afsluttes med vendepladser, som vist på kort nr. 2.
- 5.2 Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres i.h.t. udstykningslovens regler.

§ 6 . B E B Y G G E L S E N S O M F A N G O G P L A C E R I N G

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 10.
- 6.2 Bygninger må ikke opføres med mere end een etage, uden mulighed for indretning af udnyttelig tagetage.
- 6.3 Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3,0 m, målt fra terræn (niveauplan) til skæringen mellem facade og tagflade. Niveauplan skal fastlægges for hver grund.
- 6.4 Tage skal udføres som saddeltage, og tagets vinkel med det vandrette plan skal ligge mellem 15° og 25°.
- 6.5 Bygninger skal placeres indenfor det viste byggefelt og skal følge byggefeltets retning. Bygninger skal afsættes af landinspektør.

- 6.6 Byrådet kan tillade, at der på hver ejendom, udover den nævnte beboelse, opføres en gæstehytte eller lign., når den ikke har mere end 20 m² bebygget areal, og når den ikke indeholder køkkenfaciliteter eller lign., og ikke gøres til genstand for særskilt udleje.
- 6.7 Der tillades ikke ændringer af det eksisterende terræn på mere end +/- 0,5 m.

§ 7 . BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.
- 7.2 Blanke og reflekterende tagflader må ikke anvendes.
- 7.3 Til udvendige bygningssider og tagflader må ikke anvendes materiale, som efter byrådets skøn virker skæmmende.
- 7.4 Ydre bygningssider og sokler skal fremtræde i farver indenfor jordfarveskalaen.
- 7.5 Tage skal være grå eller sorte. Der må ikke opsættes vinduer i tagfladen. Der tillades glasoverdækninger indtil 15 m².
- 7.6 Til døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele kan også anvendes andre farver.

§ 8 . UBEBYGGEDE AREALER

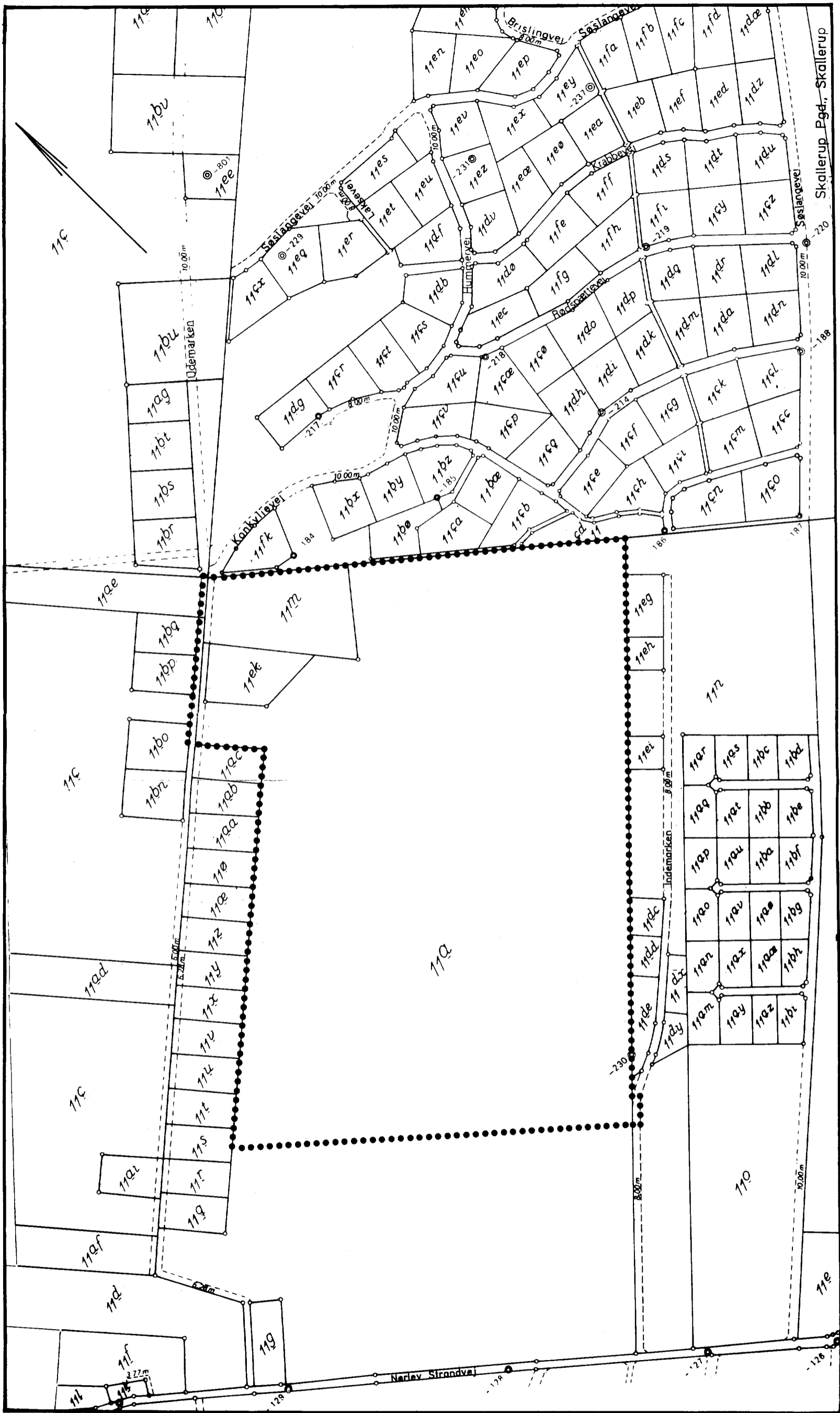
- 8.1 De med prikket signatur viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles friarealer for bebyggelsen.
- 8.2 Hegning af de enkelte parceller må ikke finde sted.

§ 9 . GRUNDEJERFORENING

- 9.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af nye grunde indenfor lokalplanens område.
- 9.2 Grundejerforeningen skal oprettes på grundsælgerens foranstaltning, når 25% af de udstykkede grunde er solgt, eller når byrådet kræver det.
- 9.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i §5.1 nævnte veje og stier og etablering og drift af de i §8.1 nævnte fællesarealer. Grundejerforeningen er forpligtet til vederlagsfrit at overtage arealerne.
- 9.4 Grundejerforeningen skal kunne optage ejere af grunde, såvel indenfor, som udenfor lokalplanens område og skal kunne sammensluttet med andre grundejerforeninger.
- 9.5 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

§ 10 . OPHEVELSE AF BYPLANVEDTÆGT

Den under 16. juli 1965 af boligministeriet godkendte byplanvedtægt nr. 1, for kystområdet, tinglyst 02.07.1970, ophæves for de af denne lokalplan omhandlede arealer.



SIGNATURFORKLARING:

..... Lokalplangrænse

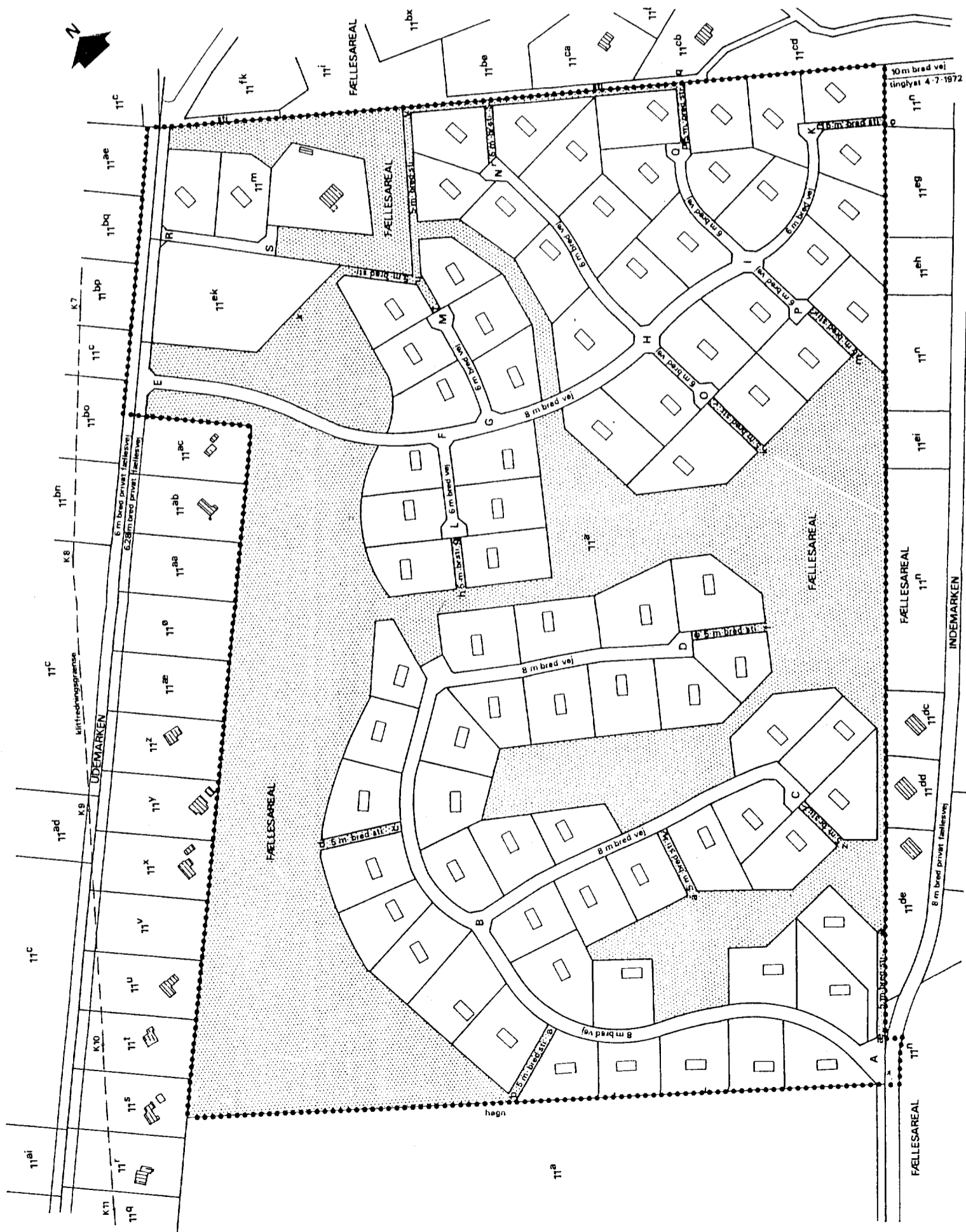
HJØRRING KOMMUNE
 LOKALPLAN NR. 480.5
 FOR ET OMRÅDE TIL SOMMERHUSBEBYGGELSE
 VED VESTERHAVSGÅRDEN I NØRLEV

KORT NR. 1

NOV. 1987

SIGNATURFORKLARING

- LOKALPLANGRÆNSE
- ▨ FÆLLESAREAL OG STI
- ▨ VEJBETEGNELSE
- A STIBETEGNELSE
- ▭ PRINCIPIEL BYGNINGSPLACERING



HJØRRING KOMMUNE
 LOKALPLAN NR. 4805
 for et område til sommerhusbebyggelse
 ved Vesterhavsgården i Nørlev

KORT. NR. 2
 JUNI 1989

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag til lokalplanen er vedtaget af Hjørring byråd den 28. september 1988.

Forslaget har været offentligt fremlagt fra den 2. oktober til 30. november 1988.

Der er blevet foretaget ændringer på lokalplanens kortbilag nr. 2 i forhold til det fremlagte forslag.

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

Hjørring byråd den 28. juni 1989

P.b.v.

Else Købstrup | *Jørn Johansen*
 Else Købstrup | Jørn Johansen

LANDINSPEKTØRPÅTEGNING

Det attesteres, at lokalplan 480.5 for Hjørring kommune kun vedrører matr.nre. 11-a, 11-c, 11-m, 11-n, 11-ae og 11-ek Skallerup Præstegård, Skallerup.

Byplanvedtægt nr. 1 for kystområdet, tinglyst 02.07.1970, skal aflyses på matr.nre 11-m og 11-ek Skallerup Præstegård, Skallerup.

Hjørring, den 26. juli 1989

f. Birk & Boe I/S


Sign. Peder Bønnelycke
 landinspektør

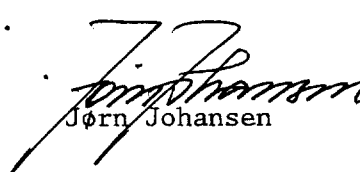
BYRÅDETS PÅTEGNING

Lokalplan nr. 480.5 for Hjørring kommune begæres tinglyst med påtaleret for Hjørring byråd på matr.nre. 11-a, 11-c, 11-m, 11-n, 11-ae og 11-ek Skallerup Præstegård, Skallerup.

Byplanvedtægt nr. 1 for kystområdet, tinglyst den 2. juli 1970 begæres aflyst på matr.nre. 11-m og 11-ek Skallerup Præstegård, Skallerup.

Den endelige vedtagne lokalplan er bekendtgjort den 2. juli 1989.

P.b.v.

Else Købstrup


Jørn Johansen

TINGLYSNINGSPÅTEGNING

Tinglyst den 29. august 1989.

Jeanette Jensen
dfm.