
Lokalplan nr. 049

Bork Hytteby



EGVAD KOMMUNE

Teknik & Miljø
Toften 6
6880 Tarm
96 48 48 48
e-mail:
teknisk@egvadkom.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE

Hvad er en lokalplan	3
Baggrunden for lokalplanen	3
Lokalplanens indhold	4
Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning for området	9
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 11	12
Lokalplanens retsvirkninger	13

BINDENDE BESTEMMELSER

§ 1.0 Lokalplanens formål	15
§ 2.0 Område og zonestatus	15
§ 3.0 Områdets anvendelse	16
§ 4.0 Udstykning	16
§ 5.0 Vej- og stiforhold	16
§ 6.0 Spor- og ledningsanlæg	17
§ 7.0 Bebyggelsens omfang og placering	18
§ 8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	18
§ 9.0 Ubebyggede arealer	19
§ 10.0 Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelsen	19
§ 11.0 Grundejerforening	20
§ 12.0 Servitutter	20

BILAG

- Kortbilag 1
- Kortbilag 2
- Kortbilag 3

Lokalplanen er er udarbejdet for Egvad kommune af teknisk forvaltning, Toften 6, 6880 Tarm. Tlf. 96 48 48 48.

6. februar 1996.

HVAD ER EN LOKALPLAN?

Dette hæfte er en lokalplan for Bork Hytteby, beliggende umiddelbart syd for Ringkøbing Fjord.

En lokalplan fastlægger i mere eller mindre detaljeret omfang placering og udformning af bebyggelse, veje, stier, beplantning m. m. indenfor et område.

En lokalplan består af 2 dele: En redegørelse samt planens juridiske bindende bestemmelser (på farvet papir).

Lov om planlægning er det juridiske grundlag for udarbejdelse af lokalplaner. Ifølge loven skal kommunen udarbejde en lokalplan før større anlægsarbejder sættes i gang. Hensigten er bl. a. at sikre borgerne indsigt og mulighed for at deltage i kommunens planlægning.

Inden en lokalplan kan vedtages endeligt af kommunalbestyrelsen, skal den lægges frem for borgerne som forslag i en periode på mindst 8 uger. I denne periode kan enhver komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger, som skal behandles af kommunalbestyrelsen inden lokalplanen kan vedtages endeligt.

I kommuneplanen, der er en sammenfattende plan for bl. a. de fysiske forhold i Egvad kommune, er der fastsat rammebestemmelser for udarbejdelsen af lokalplaner.

I enhver lokalplan skal kommuneplanens rammer overholdes og i modsætning til kommuneplanen er lokalplanens bestemmelser juridisk bindende for borgerne.

BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN

Erfaringerne har vist, at den tidligere lokalplans bestemmelser vedr. fordelingen mellem beboelsesareal og areal til bådskur har været meget vanskelige at administrere. Der er således behov for, at en større del af det bebyggede areal kan anvendes til beboelse på bekostning af arealet til bådskur. Dette behov søges i et vist omfang imødekommet med denne lokalplan samtidig med at planen på forskellige andre punkter er ajourført.

Desuden ajourføres lokalplanen for at imødekomme ønskerne om at udstykke ejendommen i det nordvestlige hjørne af lokalplanområdet til sommerhusbebyggelse.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanområdet ligger umiddelbart syd for Bork Havn. Området er på ca. 22,5 ha. og blev udstykket til formålet i november 1982. Området blev etableret til erstatning for de bortfredede jagthytter på Værnengene. Idag er størstedelen af den vestlige halvdel af området bebygget. I alt er der etableret ca. 100 hytter i området. I det nordvestlige hjørne af området ligger to helårsboliger. Lokalplanområdet ligger i sommerhuszone.

Indledningsvis skal det bemærkes, at en lokalplan fungerer på den måde, at eksisterende lovligt etablerede forhold kan opretholdes som hidtil, hvorimod alle fremtidige ændringer skal være i overensstemmelse med lokalplanen. Det vil f.eks. sige, at en lovlig etableret parkeringsbelægning med fliser kan opretholdes, selvom en sådan belægning er i strid med den nye lokalplan. I det øjeblik belægningen udskiftes, skal den nye belægning imidlertid etableres i overensstemmelse med lokalplanens forskrifter.

Formål

Hovedformålet med planen er at åbne mulighed for at en større del af etagearealet kan anvendes til beboelsesformål samtidigt med området fortsat benyttes som hytteområde. Med hytteområde menes der bl.a. et område, hvor

- der etableres lidt mindre boliger end i almindelige sommerhusområder
- de landskabelige træk bevares i størst muligt omfang

Samtidig er det håbet, at planen om ikke fremmer så dog ikke blokerer for, at bebyggelsen og området får **lidt** af det præg af liv, opfindsomhed og kreativitet, som er karakteristisk for hytterne på Værnengene. Det er således intentionen at medvirke til at skabe **et område, der er væsentlig forskelligt fra de mange almindelige sommerhusområder rundt omkring i landet.**

Området er som nævnt udlagt til etablering af jagthytter. I virkeligheden har det vist sig, at langt hovedparten af hytterne anvendes som ferieboliger. Den faktiske anvendelse adskiller sig således meget fra det oprindeligt tiltænkte. Det har medført problemer som: indbliksgener, dårlige muligheder for etablering af private udeopholdsarealer m.v. Med lokalplanen søges disse problemer reduceret. I delområde 1 er der imidlertid snævre grænser for reguleringsmulighederne, da langt størstedelen af grundene er bebygget.

Anvendelse

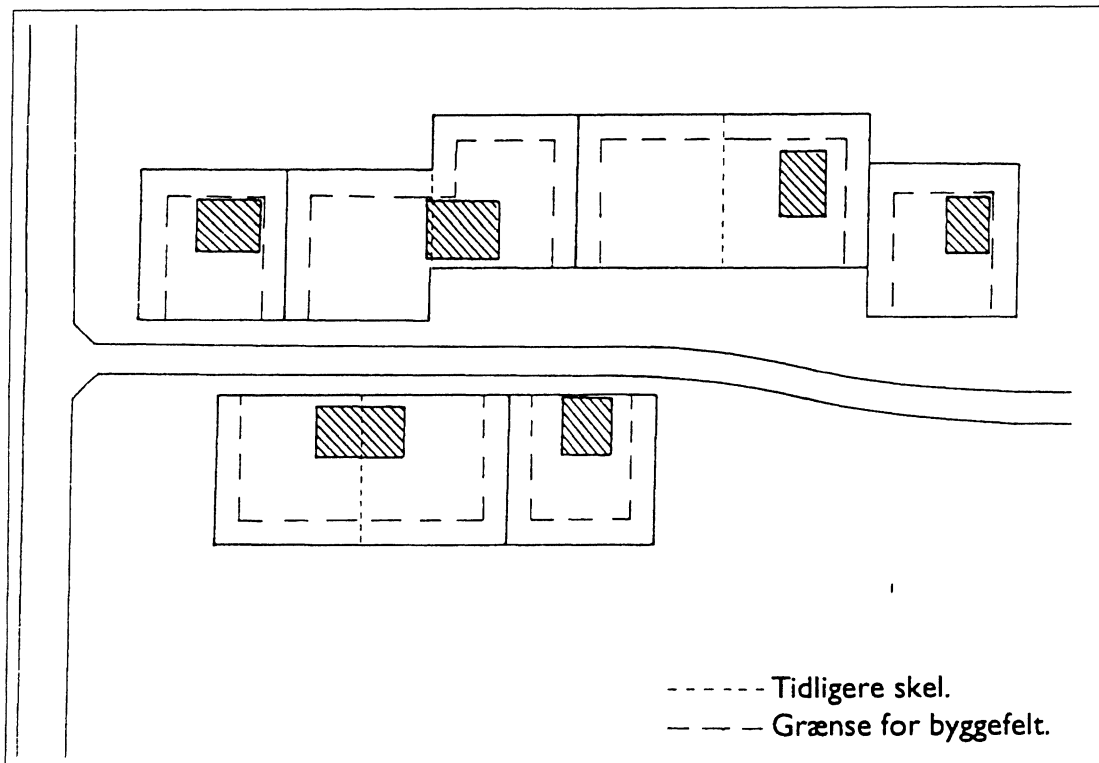
I lokalplanen opdeles området i fire delområder. Delområde 1 og 2 udlægges til hyttebebyggelse - med én hytte på hver grund. Delområde 3 - det sydvestlige hjørne af området - udlægges til jollehavn. Havnen er etableret. Delområde 4 - det nordvestlige hjørne af området - udlægges til sommerhus/hyttebebyggelse - med mulighed for en beboelse på hver grund. De tidligere nævnte helårsboliger i området kan i øvrigt fortsætte som sådan.

Bebyggelsen

I området må bebyggelse kun etableres med 1 etage og en højde på max. 5 meter, dog må bebyggelsen indenfor delområde 4 etableres med en højde på max. 6 meter.

Delområde 1,2 og 3:

Lokalplanen åbner mulighed for at der kan bygges ialt 282 hytter i området, fordelt med 153 i delområde 1 og 129 i delområde 2. Hytterne må være på max. 50 m² etageareal incl.

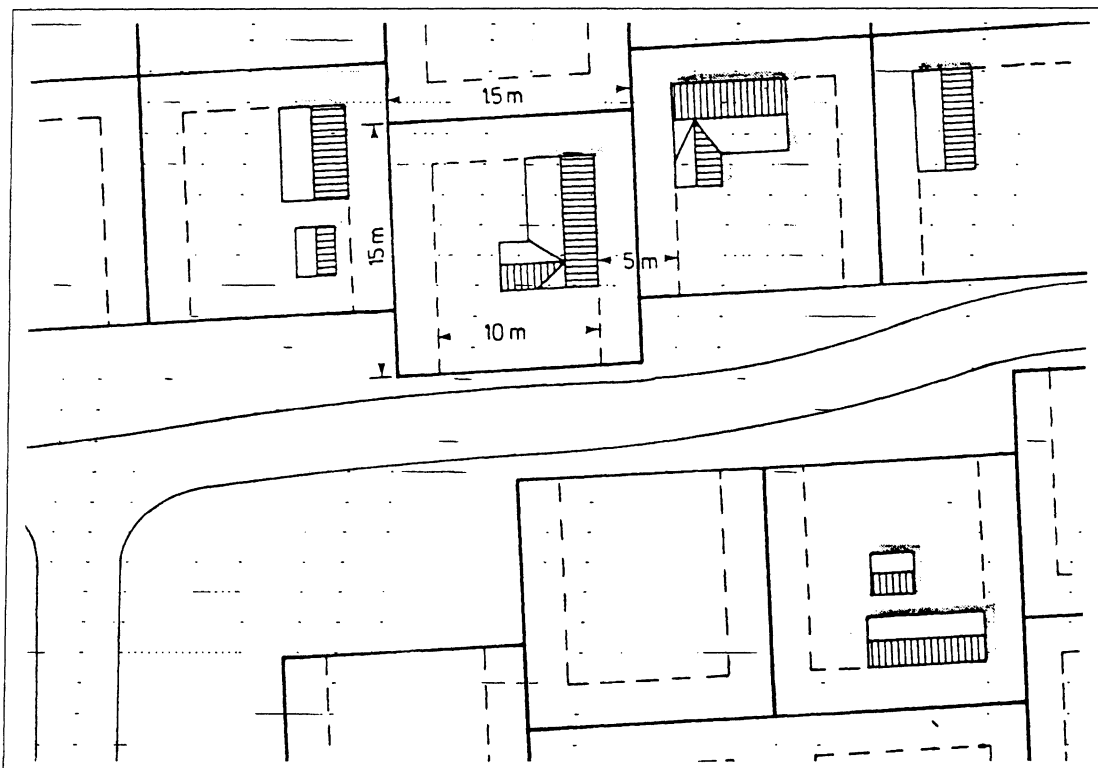


Skitse 1 - principper for sammenlægning af byggefelter.

bådskur, havestue m.v. Herudover må der etableres 10 m² til udhuse, overdækket terrasse m.v. I delområde 2 er der mulighed for at foretage sammenlægning af matrikler to og to. En sådan sammenlægning forudsætter imidlertid kommunalbestyrelsens godkendelse i hver enkelt tilfælde. Kommunalbestyrelsens godkendelse af sammenlægningen vil bl.a. afhænge af efterspørgslen på hyttegrunde. Ved sammenlægning af to matrikler forbindes matriklernes byggefelter som vist på kortskitsen. Sådanne matrikler af dobbelt størrelse skal bebygges efter samme retningslinier som de øvrige grunde i området. Grunden kan f.eks. kun bebygges med et samlet etageareal på 50 + 10 m². Ved at sammenlægge to grunde kan man således få lidt mere plads omkring sit hus. Men kravet om max. 50 + 10 m² fastholdes for at sikre, at det forbliver et område, som i modsætning til mange traditionelle sommerhusområder er karakteriseret ved bl.a. forholdsvis små huse.

Bebyggelsens facadehøjde må ikke overstige 2,5 meter målt fra terræn til skæring mellem facade og tagflade.

I forhold til den tidligere lokalplan er bebyggeshøjden reduceret fra 6 til 5 meter, da det har vist sig, at en bygningshøjde på 6 meter i mange tilfælde frister til at etablere opholdsrum på 1. sal med deraf følgende indbliksgener. Samtidig overskrides lokalplanens etagebestemmelser, da hemse m.v. på mere end 4,5 m² betragtes som en ekstra etage. For at sikre at etagebestemmelsen fremover overholdes og at indsigsgenerne begrænses, er det i denne lokalplan fastsat, at hemse ikke må etableres med et gulvareal på mere end 4,5 m². Desuden er der fastsat bestemmelse om, at hytterne ikke må placeres, udformes og anvendes, så det giver anledning til væsentlige indbliksgener. Egvad kommune vil i sin administration bl.a. anse det for at være i strid med bestemmelsen, hvis hemse anvendes til andet end overnatning.



Skitse 2 - grunde og byggeløfter.

På hver grund er der fastlagt et byggefelt, som hytterne skal etableres indenfor. Byggefeltet sikrer, at der bliver mindst 5 meter mellem hytterne. Principperne for byggefeltets placering fremgår af kortskitsen. Grundene i området er udstykket med et areal på 225 m². På de fælles opholdsarealer og arealerne udlagt til jollehavn kan der etableres enkelte bygninger og anlæg, som er fælles for områdets beboere - f. eks. postkassehus, legepladser, fælleshus, bådværksted m.v. Etableringen forudsætter kommunalbestyrelsens godkendelse.

Delområde 4:

Lokalplanen åbner mulighed for at der kan bygges ialt 6 - 8 sommerhuse/hytter, hver især på max. 60 m² etageareal.

I lokalplanen er der fastsat nærmere bestemmelser for hvilke farver, der må anvendes til udvendige bygningsider.

Trafik

Tilkørslen til området skal fortsat foregå fra Oblingvej. Ved vejtilslutninger pålægges et oversigtsareal på 15 x 30 meter. Med undtagelse af den eksisterende bebyggelse på matr. nr. 29 e, 29 q og 29 r må ingen ejendomme i området have direkte adgang fra Oblingvej. Der udlægges arealer til stamveje, boligveje og stier, som vist på kortbilag 2.

Naturstien langs Falen Å skal fremstå som trådt jordsti uden belægning, dog kan der i begrænset omfang udlægges grus i lavninger m.v. Den 5. juli 1982 er der indgået aftale mellem Kosig afvandingslag og Egvad kommune om færdsel til fods langs diget som adgang til jollehavnen og til rekreativ benyttelse. Langs stamvejen ved jollehavnen udlægges areal til fælles parkeringspladser. På hver parcel skal der sikres plads til, at der kan parkere min.

2 personbiler.

Tekniske anlæg

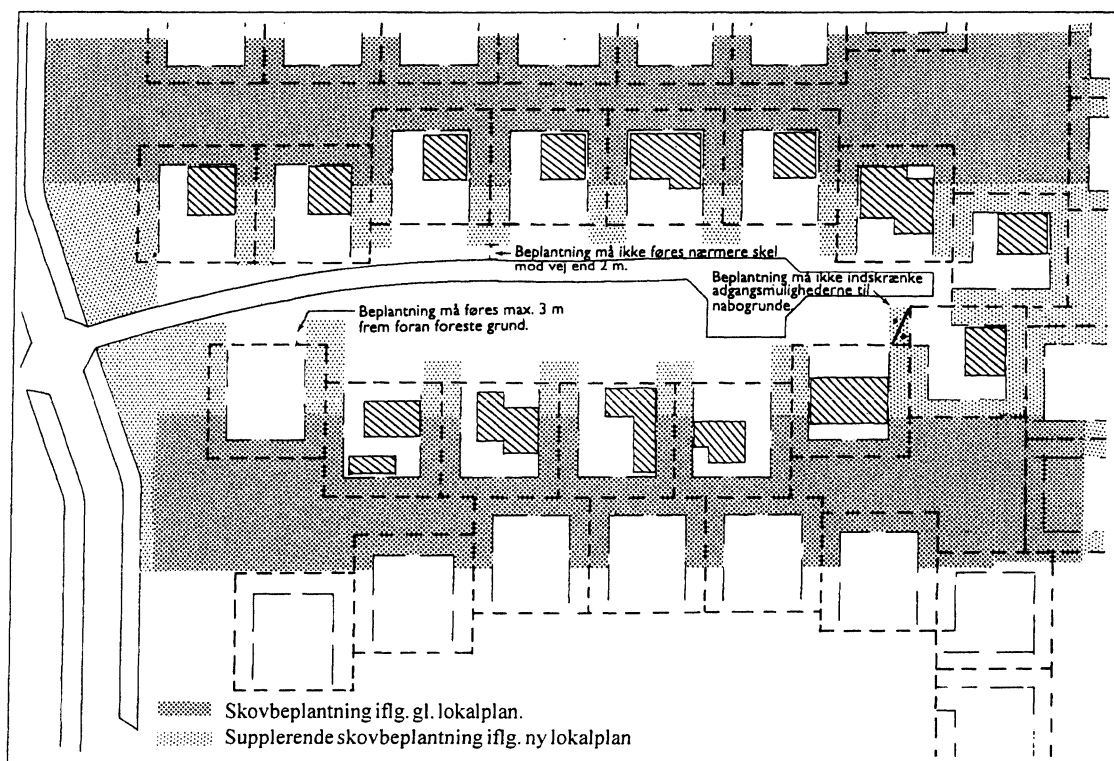
Det er tilladt at opsætte udvendige antenneanlæg. Men hvis området på et tidspunkt tilsluttes fællesantenne, skal ny bebyggelse derefter tilsluttes fællesantennen som forudsætning for ibrugtagning. Der må ikke foregå nogen form for skiltning og reklamering i området.

Beplantning

Delområde 1,2 og 3:

Arealerne omkring de enkelte klynger af hyttegrunde udlægges til fælles opholdsarealer. I området etableres en forholdsvis omfattende skovbeplantning. Beplantningen må ikke fjernes bortset fra, at der på hver parcel må udhugges i byggefeltet. Beplantningen er placeret, så der på en stor del af grundene er mulighed for at placere bebyggelsen, så der bliver et mindst 5 meter bredt skovbælte mod nabobebyggelsen. Dette skovbælte må videreføres max. 3 meter frem foran grundene i samme bredde, dog ikke nærmere skel mod vej end 2 meter. Mellem to nabogrunde må skovbeplantningen føres max. 3 meter frem foran den forreste af grundene. Der må ikke etableres skovbeplantning, som indskrænker adgangen til nabogrunde. Beplantningsprincipperne fremgår af skitse 4.

Der åbnes mulighed for etablering af denne supplerende skovbeplantning, bl.a. for at reducere indbliksgenerne samt for at øge områdets grønne præg. Yderligere beplantning på parcellerne og de omkringliggende fælles opholdsarealer må kun foretages efter en af kommunalbestyrelsen godkendt plan. Området er idag beplantet som planlagt ifølge den hidtidige lokalplan nr. 5 for området. Inden der etableres yderligere beplantning, som nærværende lokalplan åbner mulighed for, skal grundejerforeningen udarbejde en supplerende beplantningsplan. Når planen er godkendt af kommunalbestyrelsen overlades



Skitse 4 - den gamle og den supplerende beplantning.

administrationen af planen til grundejerforeningen.

Som udgangspunkt påhviler vedligeholdelsen og reetablering af al beplantning grundejerforeningen. Kommunen finansierer skovplantningen i det nye område og grundejerforeningen sørger for etablering og finansiering af supplerende beplantning i eksisterende område. I beplantningsplanen kan grundejerforeningen imidlertid fastsætte, at en del af disse opgaver skal udføres af de enkelte grundejere.

Beplantningsplan

Kommunalbestyrelsen tillægger den supplerende beplantningsplan stor betydning, bl.a. for at sikre området en attraktiv fremtræden. Derfor bør beplantningsplanen udarbejdes og iværksættes snarest muligt. I den supplerende beplantningsplan bør der bl.a. fastlægges

- retningslinier for vedligeholdelse, beskæring m.v. af skovbeplantningen, herunder f.eks. at vedligeholdelsen af skovbeplantningen på hyttegrundene påhviler grundejerne
- retningslinier for etablering og vedligeholdelse af anden supplerende beplantning på grundene og fællesarealerne

Terrænreguleringer

Der må kun foretages terrænreguleringer med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Kommunalbestyrelsen er alene indstillet på at give tilladelse til mindre terrænreguleringer på lavtliggende og fugtige arealer.

Sokkelkoter

Kommunalbestyrelsen anbefaler, at der for nybyggeri i området fastsættes en laveste sokkelkote på 1,35 m DNN. Vandstanden vil statistisk nå eller overskride denne kote i gennemsnit én gang pr. 50 år. Ved en sokkelkote på 1,35 m DNN vil en af forudsætningerne for at kunne få erstattet oversvømmelseskader i henhold til "Lov om erstatning forårsaget af stormflod", lov nr. 340 af 6. juni 1991, være opfyldt.

Grundejerforening

Det fastsættes at der skal være en grundejerforening for området. Foreningen skal stå for drift og vedligeholdelse af

- veje
- stier
- fælles parkeringsarealer
- fælles opholdsarealer
- det fælles område ved jollehavnen
- fælles bygninger og anlæg
- den udlagte skovbeplantning
- den supplerende skovbeplantning
- anden supplerende beplantning

Grundejerforeningen skal desuden stå for etablering af den supplerende skovbeplantning samt anden supplerende beplantning.

Det forudsættes at de eksisterende helårsboliger indenfor området er fritaget for medlemspligten til grundejerforeningen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING FOR OMRÅDET

Lokalplan og deklaration

Nærværende lokalplan er udarbejdet bl.a. som en sammenskrivning af den tidligere lokalplan for området og den af 26. sept. 1978 tinglyste deklaration på området.

I forhold til den tidligere lokalplan og deklarationen er der i nærværende lokalplan bl.a. foretaget følgende ændringer:

- bebyggelsesmulighederne på de enkelte grunde er ændret, så der fremover max. må etableres 50 m² etageareal til beboelse m.v. + max. 10 m² til udhuse, overdækket terrasse m.v. Tidligere måtte der max. etableres 30 m² beboelse + 20 m² bådskur
- bygningshøjden i delområderne 1-3 reduceres fra max. 6 til max. 5 meter
- i delområde 2 og 4 er alene principperne for udstykningen fastlagt
- der åbnes mulighed for orientering af husene efter eget ønske indenfor byggefeltene
- tidligere skulle der "anlægges" parkeringsmulighed for 2 biler på hver grund. Nu skal der kun "sikres areal til" 2 biler
- der åbnes mulighed for etablering af enkelte fællesbygninger og -anlæg ved jollehavnen og på de fælles opholdsarealer
- der er udlagt natursti langs Falen Å
- der åbnes mulighed for mere skovbeplantning
- beplantningsplanen skal godkendes af kommunalbestyrelsen, men planen udarbejdes og administreres af grundejerforeningen
- det tidligere forbud imod haveanlæg er fjernet

Tilbage i deklarationen findes der en række bestemmelser, som det ikke har været muligt at overføre til lokalplanen, men som fortsat er gældende. Det drejer sig bl.a. om bestemmelser vedr. følgende forhold:

- vejret for ejerne af matr. nr. 32, 35 a og 39 Sdr. Bork Mærskenge, Sdr. Bork gennem området
- detaljerede bestemmelser vedr. grundejerforeningens vedtægter, forpligtigelser m.v.
- byggemodningen af området
- vand, afløb og renovation, herunder om bidrag til kloak- og vandforsyning og opstilling af renovationsstativer
- tilslutningspligt til fællesantenne, hvis området tilsluttes en sådan
- forbud imod husdyr med undtagelse af hunde og katte.

Kommuneplan

Lokalplanen er omfattet af to af kommuneplanens rammeområder.

Området udlagt til hytteområde benævnes i kommuneplanen **område S 12** og kommuneplanens rammebestemmelser lyder som følger:

- Områdets anvendelse fastlægges til hyttebebyggelse.*
- Den enkelte ejendom må ikke bebygges med mere end 60 m².*
- Området må ikke udstykkes yderligere. Der må kun opføres en bolig på hver ejendom.*
- Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage.*

- e. *Bebyggelsehøjden må ikke overstige 6 m.*
- f. *I tilknytning til bebyggelse skal der udlægges min. 2 parkeringspladser pr. boligenhed.*
- g. *Arealerne er i sommerhuszone.*

Området udlagt til jollehavn benævnes i kommuneplanen **område F7** og kommuneplanens rammebestemmelser lyder som følger:

- a. *Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål, såsom:
Grønt område
Jollehavn*
- b. *I området kan der etableres enkelte bygninger med tilknytning til ovennævnte anvendelse.*
- c. *Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage.*
- d. *Bebyggelsehøjden må ikke overstige 6 m.*
- e. *Området må ikke udstykkes yderligere.*
- f. *Arealerne er i sommerhuszone.*

Derfor udarbejdes der i forbindelse med lokalplanen et kommuneplantillæg - nr. 11 - som åbner mulighed for at ejendommen i det nordvestlige hjørne af lokalplanområdet kan udstykkes til sommerhusformål. Forslaget til kommuneplantillæg ses på side 13.

Lov om naturbeskyttelse

Åbyggelinie:

Som det fremgår af kortbilag 3 ligger en del af lokalplanområdet indenfor åbeskyttelseslinien langs Falen Å og Anerbjerg plantage. I forbindelse med udarbejdelsen af den tidligere lokalplan for området traf fredningsstyrelsen bestemmelse om at ophæve åbyggelinien indenfor lokalplanens område.

Skovbyggelinie:

En del af lokalplanområdet ligger som det fremgår af kortbilag 3 indenfor skovbyggelinien omkring Anerbjerg Plantage. Samtidig med offentliggørelsen af lokalplanforslaget er Skov- og Naturstyrelsen søgt om ophævelse af skovbyggelinien. Ophævelsen vedrører jollehavnen samt en lille del af hytteområdet, som er fuldt udbygget.

Skov- og Naturstyrelsen har i brev af 11. december 1995 meddelt, at styrelsen er indstillet på at ophæve skovbyggelinien inden for lokalplanens område.

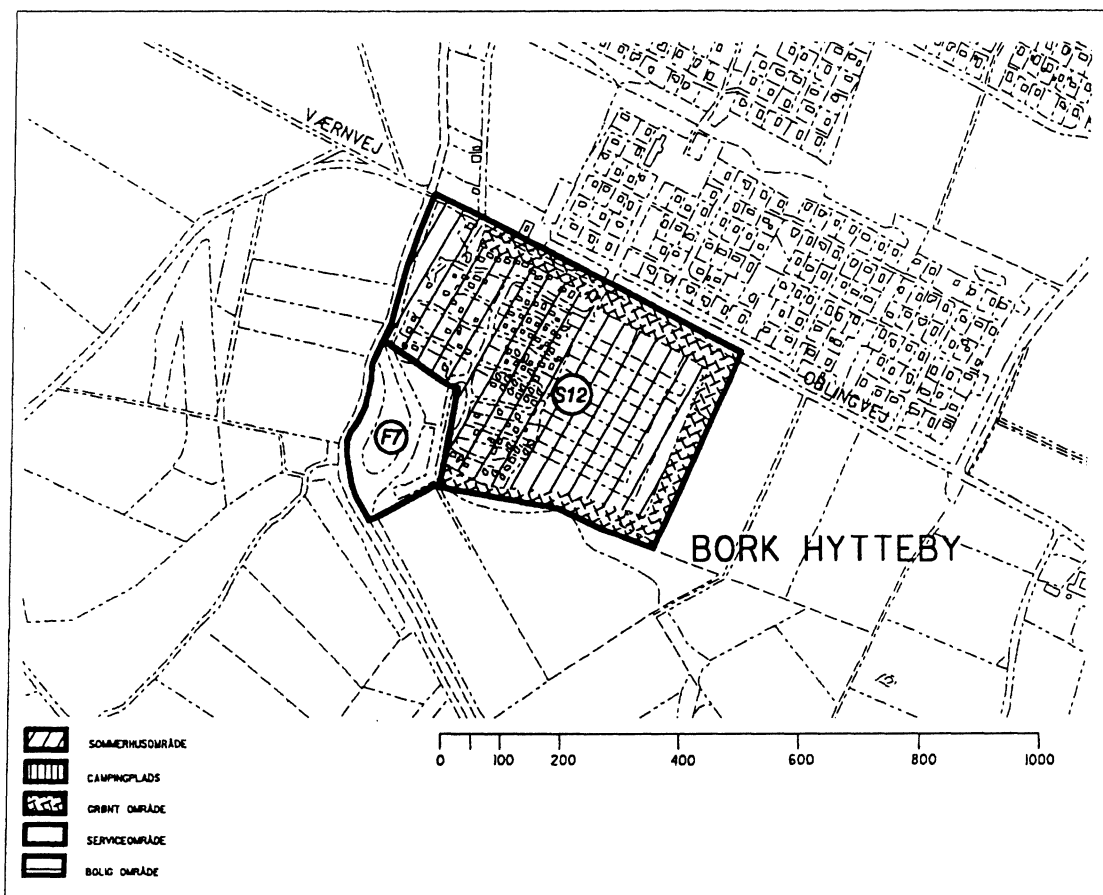
§3-område:

Jollehavnen er fredet i henhold til naturbeskyttelseslovens §3. Derfor må der ikke foretages ændringer udover sædvanlige vedligeholdelsesarbejder m.v.

Visuel vurdering:

En del af området ligger som det fremgår af kortbilag 3 indenfor kystnærhedszonen. I den nordvestlige del af området udlægges et nyt område med plads til 6 - 8 sommerhuse. Alligevel bliver den samlede visuelle påvirkning af kystområdet som følger af lokalplanen ubetydelig, bl.a. fordi:

- bygningshøjden i delområde 1 og 3 reduceres fra max. 6 meter i den tidligere lokalplan til max. 5
- bygningshøjden i det nye udstykningsområde - delområde 4 - er sat til max. 6 meter
- Falen Å er langs området afgrænset af 1,5 meter høje diger.



TILLÆG NR. 11

TIL

KOMMUNEPLANEN FØREGVAD KOMMUNE

Ændring af:

Planlægningsområde 2, Vestområdet, enkeltområde 234, område S 12 og kommuneplanens rammebestemmelser lyder som følger:

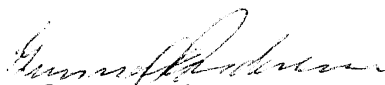
- a. Områdets anvendelse fastlægges til hyttebebyggelse.
- b. Den enkelte ejendom må ikke bebygges med mere end 60 m².
- c. Området må ikke udstykkes yderligere. Der må kun opføres én bolig på hver ejendom.
- d. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage.
- e. Bebyggelseshøjden må ikke overstige 6 m.
- f. I tilknytning til bebyggelse skal der udlægges min. 2 parkeringspladser pr. boligenhed.
- g. Arealerne er i sommerhuszone.

Tillægget åbner mulighed for at ejendommen i det nordvestlige hjørne af området kan udstykkes.

Rammebestemmelserne for området bliver herefter:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til hyttebebyggelse.
- b. Den enkelte ejendom må ikke bebygges med mere end 60 m².
- c. Når ejendommen i det nordvestlige hjørne af området er udstykket, må området må ikke udstykkes yderligere. Der må kun opføres én bolig på hver ejendom.
- d. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage.
- e. Bebyggelseshøjden må ikke overstige 6 m.
- f. I tilknytning til bebyggelse skal der udlægges min. 2 parkeringspladser pr. boligenhed.
- g. Arealerne er i sommerhuszone.

Således foreløbigt vedtaget af EGVAD KOMMUNALBESTYRELSE den 19. september 1995

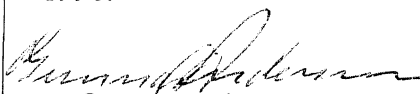


Gunnar Andersen
borgmester



Eigil Carner Nielsen
kommunaldirektør

Således vedtaget endeligt af EGVAD KOMMUNALBESTYRELSE den 6. februar 1996.



Gunnar Andersen
borgmester



Eigil Carner Nielsen
kommunaldirektør

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget denne lokalplan endeligt, offentliggøres planen. Herefter kan en ejendom, der er omfattet af planen, udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Vedtagelsen af lokalplanen betyder ikke noget krav om etablering af de anlæg m. v., der er beskrevet i planen. Derimod må der ikke foretages dispositioner, hverken faktiske eller retlige, som strider imod bestemmelserne i lokalplanen.

Planen griber ikke ind i bestående forhold, så en eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan ske som før.

Kommunalbestyrelsen kan give dispensation til mindre lempelser af lokalplanens bestemmelser. Dispensation må dog kun gives, hvis bestemmelserne i formålsparagraffen, § 1, stadig kan opfyldes uden væsentlige ændringer. Drejer det sig om større ændringer kræver dette en ny lokalplan.

Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere private ejendomme når det er af væsentlig betydning for lokalplanens virkeliggørelse. Det samme gælder privates rettigheder over ejendomme, f. eks. leje og brugsrettigheder eller servitutrettigheder.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter (dvs. servitutter, som giver ret til at kræve opretholdt en vis tilstand på en andens ejendom) vil af sig selv falde bort, hvis det ikke er muligt samtidig at opfylde bestemmelserne både i denne lokalplan og i de private servitutter. Andre private servitutter, dvs. ikke ophørte tilstandsservitutter, rådigheds-servitutter (f. eks. en færdselsret over en andens ejendom) og tilegnelsesservitutter (f. eks. en ret til at grave grus på en andens ejendom) kan eksproprieres når det er af væsentlig betydning for lokalplanens virkeliggørelse.

Lokalplanen indeholder i § 12 bestemmelse om bortfald af de servitutter, der nævnes.

EGVAD KOMMUNE

Lokalplan nr. 49 for Bork Hytteby

I henhold til lov om planlægning, lov nr. 746 af 16. august 1994, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

1.0 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Formålet med lokalplanen er at

- sikre at en større del af etagearealet kan anvendes til beboelsesformål
- sikre at Bork Hyttebys karakter af hytteområde bevares
- bevare områdets landskabelige kvaliteter
- sikre området en harmonisk fremtræden
- undgå skæmmende former for hegn, skilte m.v.
- fremme hensigtsmæssige udendørs opholdsarealer under hensyntagen til områdets tætte struktur.

2.0 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre: 3ae, 3ac, 3aa, 3æ, 3y, 3v, 3t, 3r, 3p, 3n, 3l, 3i, 3g, 3kd, 3h, 3k, 3m, 3o, 3q, 3s, 3u, 3x, 3z, 3ø, 3ab, 3ad, 3af, 3ah, 3ak, 3am, ~~3an~~, 3ao, 3aq, 3as, 3au, 3ax, 3az, 3aø, 3bb, 3bd, 3bf, 3bh, 3bk, 3bm, 3bo, 3bq, 3bs, 3bu, 3bx, 3bz, 3bø, 3cb, 3cm, 3co, 3cq, 3cs, 3cu, 3cx, 3cd, 3cf, 3ch, 3ck, 3dm, 3do, 3dq, 3ds, 3du, 3dx, 3dz, 3dø, 3ez, 3eø, 3fb, 3fd, 3ff, 3fh, 3fk, 3fm, 3fo, 3fq, 3ex, 3eu, 3es, 3eq, 3eo, 3em, 3ek, 3fx, 3fu, 3fs, 3eh, 3ef, 3ed, 3eb, 3dh, 3dk, 3df, 3dd, 3db, 3cø, 3cz, 3er, 3et, 3ev, 3ey, 3eæ, 3fa, 3fc, 3fe, 3fg, 3fi, 3fl, 3fn, 3fp, 3fr, 3ft, 3fv, 3fy, 3fæ, 3ga, 3gc, 3ge, 3gg, 3gd, 3gb, 3fø, 3fz, 3gq, 3go, 3gm, 3gk, 3gh, 3gf, 3gi, 3gl, 3gn, 3gp, 3gr, 3gt, 3gv, 3gy, 3gæ, 3ha, 3hc, 3gx, 3gu, 3gs, 3hk, 3hh, 3hf, 3hd, 3hb, 3gø, 3gz, 3he, 3hg, 3hi, 3hl, 3hn, 3hp, 3hr, 3ht, 3hv, 3hy, 3hæ, 3ia, 3ic, 3ie, 3ig, 3ii, 3il, 3in, 3ip, 3ir, 3it, 3iv, 3iy, 3iæ, 3ka, 3kc, 3ke, 3kf, 3hz, 3hx, 3hu, 3hs, 3hq, 3ho, 3hm, 3ih, 3if, 3id, 3ib, 3hø, 3iq, 3io, 3im, 3ik, 3kb, 3iø, 3iz, 3ix, 3iu, 3is, 3kg, 3kh, 3ki, 3kk, 3kl, 3km, 3kn, 3ko, 3kp, 3kq, 3kr, 3ks, 3kt, 3ku, 3kv, 3kx, 3ky, 3kz, 3kæ, 3kø, 3la, 3lb, 3lc 3ee, 3eg, 3ei, 3el, 3en, 3ep, 3ec, 3ea, 3dæ, 3dy, 3dv, 3dt, 3dr, 3dp, 3dn, 3dl, 3di, 3dg, 3de, 3dc, 3da, 3cæ, 3cy, 3cv, 3ct, 3cr, 3cp, 3cn, 3cl, 3ci, 3cg, 3ce, 3cc, 3ca, 3bæ, 3by, 3br, 3bt, 3bv, 3bc, 3ba, 3aæ, 3be, 3bg, 3ay, 3bi, 3bl, 3bn, 3bp, 3av, 3at, 3ar, 3ap, 3an, 3al, 3ai, 3ag, 29r, 29q, 29e, 3f og 33 Obling by, Sønder-Bork, 31 Sønder-Bork Mærskenge, Sønder-Bork, samt del af 383 Sønder-Bork Mærskenge, Sønder-Bork, samt alle parceller, der efter den 21. december 1995 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne 1, 2, 3 og 4, som vist på kortbilag 2.

2.3 Lokalplanens område er beliggende i sommerhusområde.

3.0 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Delområde 1 og 2 må kun anvendes til sommerhusbebyggelse i form af hyttebebyggelse. På hver selvstændig matrikuleret ejendom må kun opføres en enkelt beboelse.
- 3.2 Delområde 3 må kun anvendes til jollehavn.
- 3.3 Delområde 4 må kun anvendes til sommerhusbebyggelse. På hver selvstændig matrikuleret ejendom må kun opføres en enkelt beboelse.
- 3.4 Der må ikke opstilles campingvogne og telte permanent i området. Permanent opstilling defineres som opstilling i sammenhængende perioder på mere end 1 uges varighed.

4.0 UDSTYKNING

Delområde 1 og 3:

- 4.1 Yderligere udstykning må ikke finde sted.

Delområde 2:

- 4.2 Udstykning må kun foretages i princippet som vist på kortbilag 3. Dvs. at der med kommunalbestyrelsens tilladelse kan foretages mindre justeringer af den nuværende udstykningsplan, herunder kan der med kommunalbestyrelsens tilladelse foretages sammenlægning af grunde to og to.

Delområde 4:

- 4.3 Udstykning må kun foretages i princippet som vist på kortbilag 3.

5.0 VEJ OG STIFORHOLD

- 5.1 Der udlægges areal til følgende veje og stier med en beliggenhed, som vist på vedhæftede kortbilag 2:
- Stamveje i en bredde af 10 m
 - Boligveje i en bredde af 5 m
 - Hovedstier i en bredde af 3 m
 - Naturstier i en bredde af 1 m
- Stamveje og boligveje afsluttes med vendepladser som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Langs stamvejen B-D udlægges areal til parkeringspladser i en bredde af 10 m og en længde af ca. 120 m, som vist på kortbilag 2.

- 5.3 Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres, som vist på kortbilag 2.
- 5.4 Ved vejtilslutningen, som vist på kortbilag 2, pålægges et oversigtsareal på 15 x 30 m. På oversigtsarealet har ejeren pligt til at drage omsorg for, at der hverken varigt eller midlertidigt forefindes noget af større højde end 1 m over en flade gennem de tilstødende vejes midterlinie. Bestemmelsen gælder ikke sne.
- 5.5 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Oblingvej, i princippet som vist på kortbilag 2. Undtaget herfra er de eksisterende ejendomme på matr. nr. 29 q, 29 r og 29e, som tillades vejadgang direkte fra Oblingvej.
- 5.6 På hver parcel skal der sikres plads til, at der kan parkere min. 2 personbiler.
- 5.7 Der må ikke foregå parkering på veje, stier og fællesarealer.

6.0 SPOR- OG LEDNINGSANLÆG

- 6.1 Elledninger må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
- 6.2 Spildevandsledninger og vandforsyningsledninger skal fremføres i vej- og friarealer.
- 6.3 Såfremt området tilsluttes fællesantenneanlæg må der ikke opsættes antenneanlæg udvendigt på bygninger eller ved bygninger.

7.0 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Fællesbestemmelser:

- 7.1 Bygninger må ikke opføres med mere end én etage.

Delområde 1 og 2:

- 7.2 Bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggefeltet.
- 7.3 På hver grund må det samlede etageareal - incl. bådeskur, havestue, carport m.v. ikke overstige 50 m². Herudover må der etableres overdækket terrasse, udhuse m.v. på ialt max. 10 m².
- 7.4 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 5 meter over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

- 7.5 Der må etableres hems med et gulvareal på max. 4,5 m². Ved beregningen af gulvarealet medregnes det areal, hvorover den fri højde er 1m og derover.
- 7.6 Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 2,5 m målt fra terræn til skæringen mellem facade og tagflade.

Delområde 3:

- 7.7 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 5 meter over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Delområde 4:

- 7.8 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 6 meter over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.9 På hver grund må det samlede etageareal ikke overstige 60 m².
- 7.10 Beboelsesbygninger må ikke opføres nærmere skel mod anden grund end 5 m. Andre mindre bygninger må ikke etableres nærmere skel mod anden grund end 2,5 m.

8.0 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.
- 8.2 Med mindre andet godkendes af kommunalbestyrelsen må udvendige bygningssider, herunder tage, kun fremtræde i farver, der er dannet af hvidt, sort eller jordfarver (okker, terra de sienna, umbra, engelskrødt, italienskrødt og dodenkop) eller disse sidste farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.
Til døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele kan dog også anvendes andre farver.
- 8.3 Til udvendige bygningssider samt tagflader må der ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

9.0 UBEBYGGEDE AREALER

Fællesbestemmelser:

- 9.1 Udendørs oplagring må kun indrettes med kommunalbestyrelsens tilladelse.
- 9.2 Terrænreguleringer må kun foretages med kommunalbestyrelsens tilladelse.

Delområde 1, 2 og 3:

- 9.3 Der udlægges fælles opholdsareal som vist på kortbilag 2.

- 9.4 På de i §§ 3.2 og 9.3 nævnte områder kan der efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse opføres enkelte bygninger og anlæg til formål, som er fælles for områdets beboere.
- 9.5 Området tilplantes med skov i overensstemmelse med den på kortbilag 3 viste retningsgivende beplantningsplan. Beplantningen må ikke fjernes bortset fra, at der på hver parcel må udhugges indenfor byggefeltet.
- 9.6 Skovbeplantning på grundarealet udenfor byggefeltet kan videreføres frem foran grunden i samme bredde til max. 3 meter foran grundens skel mod vej. Beplantningen må dog ikke føres nærmere skel mod vej end to meter og den må ikke etableres, så adgangsmulighederne til nabogrund indskrænkes. Mellem to grunde må skovbeplantningen føres 3 meter frem foran den foreste grunds skel mod vej.
- 9.7 Ud over den i 9.5 og 9.6 nævnte beplantning, som er etableret i området i følge den hidtidige lokalplan nr. 5, må der kun foretages yderligere beplantning på og omkring parcellerne når grundejerforeningen har udarbejdet - og kommunalbestyrelsen godkendt en plan herfor.

10.0 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 10.1 Såfremt området tilsluttes fællesantenneanlæg skal ny bebyggelse før den tages i brug tilsluttes fællesantenneanlægget.
- 10.2 Før ny bebyggelse tages i brug skal bebyggelsen være tilsluttet vandforsynings- og kloakanlæg.

11.0 GRUNDEJERFORENING

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.
- 11.2 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 11.3 Grundejerforeningen skal holde Egvad kommune underrettet om sin formand og adresse.
- 11.4 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i §§ 5.1, 5.2, 9.3, 9.5 og 3.2 nævnte fælles friarealer samt fællesveje, stier og beplantninger.
- 11.5 Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 9.4, 9.6 og 9.7 nævnte fællesanlæg og beplantninger samt etablering af de dele af den i 9.5 nævnte beplantning som ikke allerede er etableret. Alt i henhold til beplantnings-

planen, som skal godkendes af kommunalbestyrelsen

11.6 Grundejerforeningen afholder alle omkostninger i forbindelse med de i §§ 11.4 og 11.5 nævnte opgaver.

12.0 SERVITUTTER

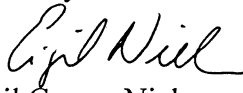
12.1 Lokalplan nr. 5, tinglyst den 26. september 1978, ophæves.

VEDTAGELSE

Således foreløbig vedtaget i Egvad kommunalbestyrelse den 19. september 1995



Gunnar Andersen
borgmester



Eigil Carner Nielsen
kommunaldirektør

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

Egvad kommunalbestyrelse den 6. februar 1996.



Gunnar Andersen
borgmester



Eigil Carner Nielsen
kommunaldirektør

Foranstående lokalplan nr. 49 begæres tinglyst på:

matr. nr. 3ae, 3ac, 3aa, 3æ, 3y, 3v, 3t, 3r, 3p, 3n, 3l, 3i, 3g, 3kd, 3h, 3k, 3o, 3q, 3s, 3u, 3x, 3z, 3ø, 3ab, 3ad, 3af, 3ah, 3ak, 3am, 3an, 3ao, 3aq, 3as, 3au, 3ax, 3az, 3aø, 3bb, 3bd, 3bf, 3bh, 3bk, 3bm, 3bo, 3bq, 3bs, 3bu, 3bx, 3bz, 3bø, 3cb, 3cm, 3co, 3cq, 3cs, 3cu, 3cx, 3cd, 3cf, 3ch, 3ck, 3dm, 3do, 3dq, 3ds, 3du, 3dx, 3dz, 3dø, 3ez, 3eø, 3fb, 3fd, 3ff, 3fh, 3fk, 3fm, 3fo, 3fq, 3ex, 3eu, 3es, 3eq, 3eo, 3em, 3ek, 3fx, 3fu, 3fs, 3eh, 3ef, 3ed, 3eb, 3dh, 3dk, 3df, 3dd, 3db, 3cø, 3cz, 3er, 3et, 3ev, 3ey, 3eæ, 3fa, 3fc, 3fe, 3fg, 3fi, 3fl, 3fn, 3fp, 3fr, 3ft, 3fv, 3fy, 3fæ, 3ga, 3gc, 3ge, 3gg, 3gd, 3gb, 3fø, 3fz, 3gq, 3go, 3gm, 3gk, 3gh, 3gf, 3gi, 3gl, 3gn, 3gp, 3gr, 3gt, 3gv, 3gy, 3gæ, 3ha, 3hc, 3gx, 3gu, 3gs, 3hk, 3hh, 3hf, 3hd, 3hb, 3gø, 3gz, 3he, 3hg, 3hi, 3hl, 3hn, 3hp, 3hr, 3ht, 3hv, 3hy, 3hæ, 3ia, 3ic, 3ie, 3ig, 3ii, 3il, 3in, 3ip, 3ir, 3it, 3iv, 3iy, 3iæ, 3ka, 3kc, 3ke, 3kf, 3hz, 3hx, 3hu, 3hs, 3hq, 3ho, 3hm, 3ih, 3if, 3id, 3ib, 3hø, 3iq, 3io, 3im, 3ik, 3kb, 3iø, 3iz, 3ix, 3iu, 3is, 3kg, 3kh, 3ki, 3kk, 3kl, 3km, 3kn, 3ko, 3kp, 3kq, 3kr, 3ks, 3kt, 3ku, 3kv, 3kx, 3ky, 3kz, 3kæ, 3kø, 3la, 3lb, 3lc 3ee, 3eg, 3ei, 3el, 3en, 3ep, 3ec, 3ea, 3dæ, 3dy, 3dv, 3dt, 3dr, 3dp, 3dn, 3dl, 3di, 3dg, 3de, 3dc, 3da, 3cæ, 3cy, 3cv, 3ct, 3cr, 3cp, 3cn, 3cl, 3ci, 3cg, 3ce, 3cc, 3ca, 3bæ, 3by, 3br, 3bt, 3bv, 3bc, 3ba, 3aæ, 3be, 3bg, 3ay, 3bi, 3bl, 3bn, 3bp, 3av, 3at, 3ar, 3ap, 3an, 3al, 3ai, 3ag, 29r, 29q, 29e, 3fog 33 Obling by, Sønder-Bork, matr. nr. 31 og 383 Sønder Bork Mærsk-
enge, Sønder Bork.

Varde, den 14. marts 1996.


Niels Kr. Nielsen
Landinspektør

Matr: 3 AE .

Obling By, Sdr. Bork

A

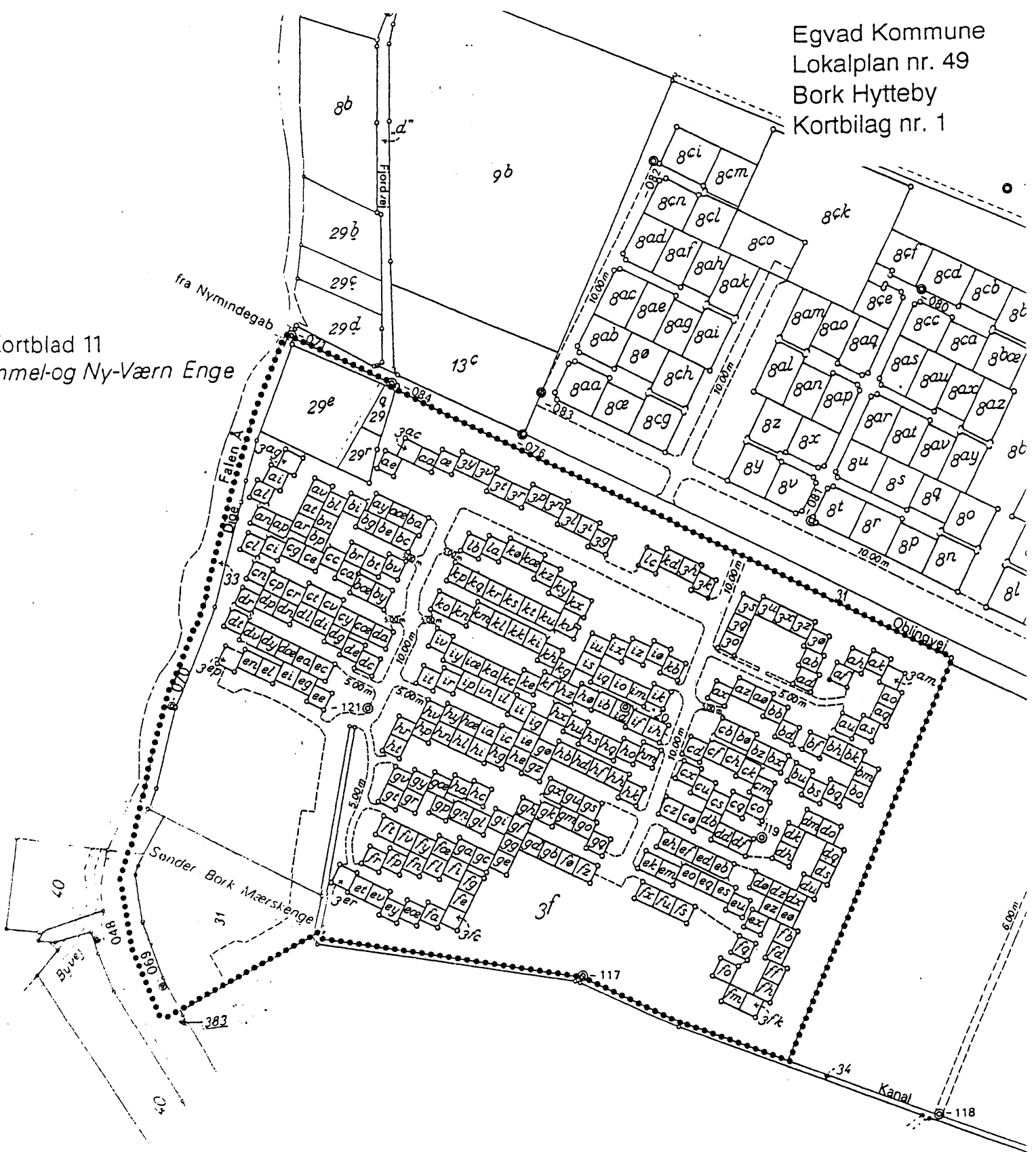
Retten i : Skjern

Indført den : 15.03.1996

Lyst under nr.: 6129, 6416 - 6702


A. Lysgaard
CASS.

Kortblad 11
Sammel-og Ny-Værn Enge



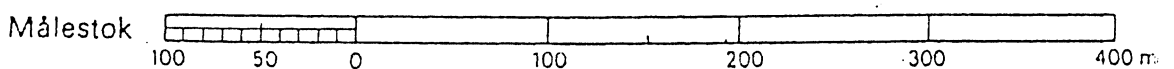
Del af
Obling by, Sdr. Bork og
Sdr. Bork Mærskenge, Sdr. Bork.

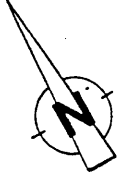
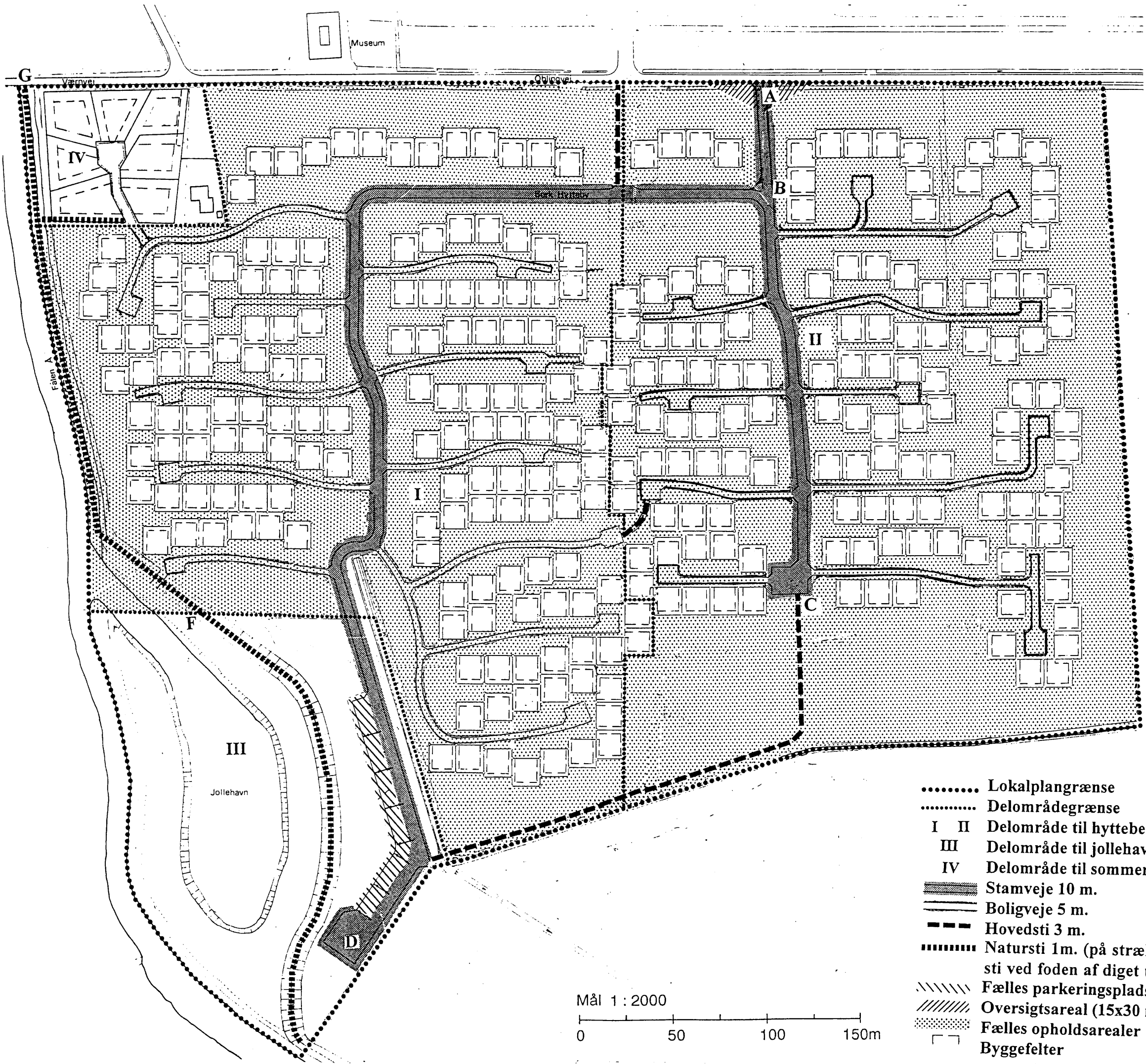
Udfærdiget i marts 1996 til brug ved ting-
lysning af lokalplan nr. 49.

Arne K. Christensen
Landinspektør

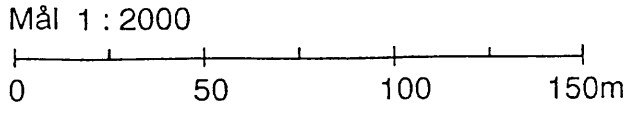
Matrikelkort i 1:4000

Ejerlav: Obling By
Sogn: Sønder-Bork
Herred: Nørre-Horne
Amt: Ringkøbing





- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- I II Delområde til hyttebebyggelse
- III Delområde til jollehavn
- IV Delområde til sommerhusbebyggelse
- Stamveje 10 m.
- Boligveje 5 m.
- Hovedsti 3 m.
- Natursti 1m. (på strækningen F-G placeres sti ved foden af diget ud mod Falen Å)
- Fælles parkeringsplads
- Oversigtsareal (15x30 m)
- Fælles opholdsarealer
- Byggefelter





- Skovbeplantning.
- Kystnærhedszonens afgrænsning
- Skovbyggelinie
- Åbyggelinie

Mål 1 : 2000

0 50 100 150m