

Ny planlægning og byggeri

Erik Skibsted

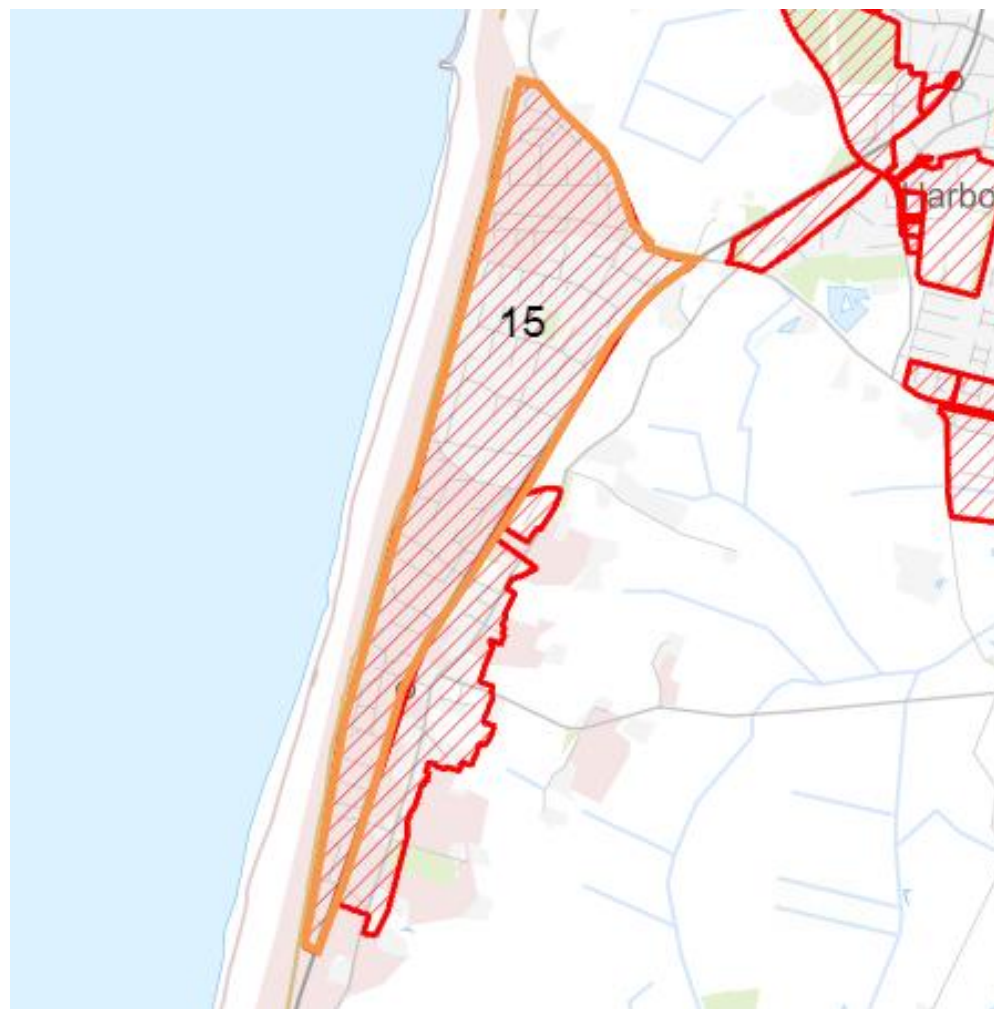
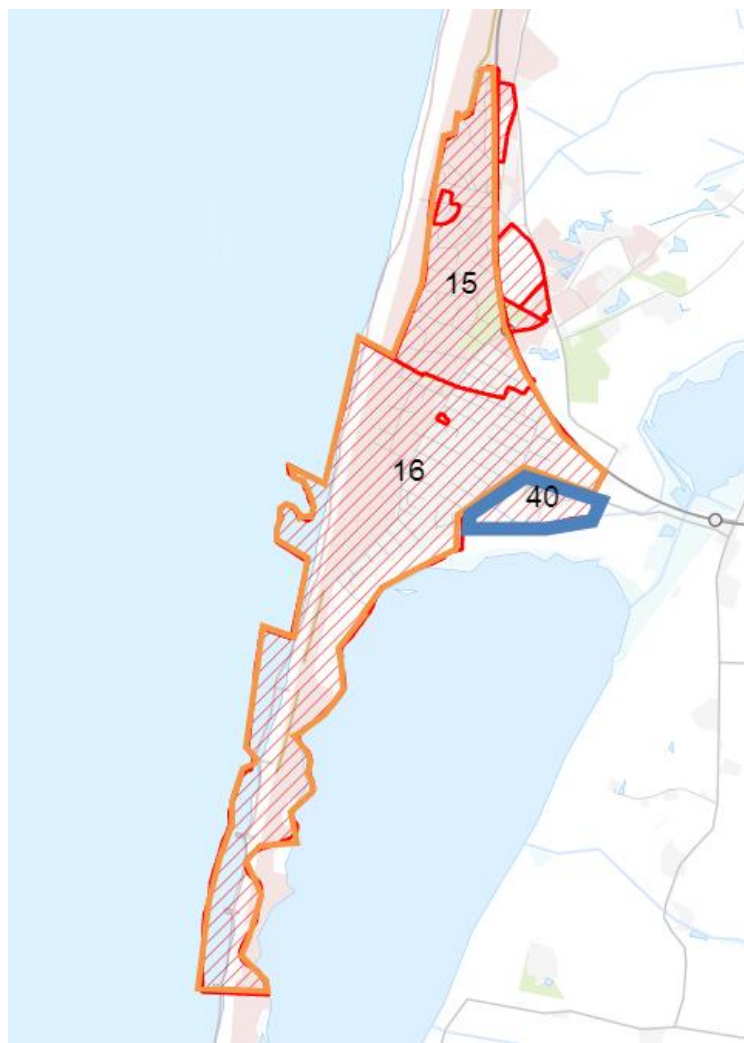
Planlægger/landinspektør, Teknik & Miljø, Lemvig Kommune

d. 5-5-2024



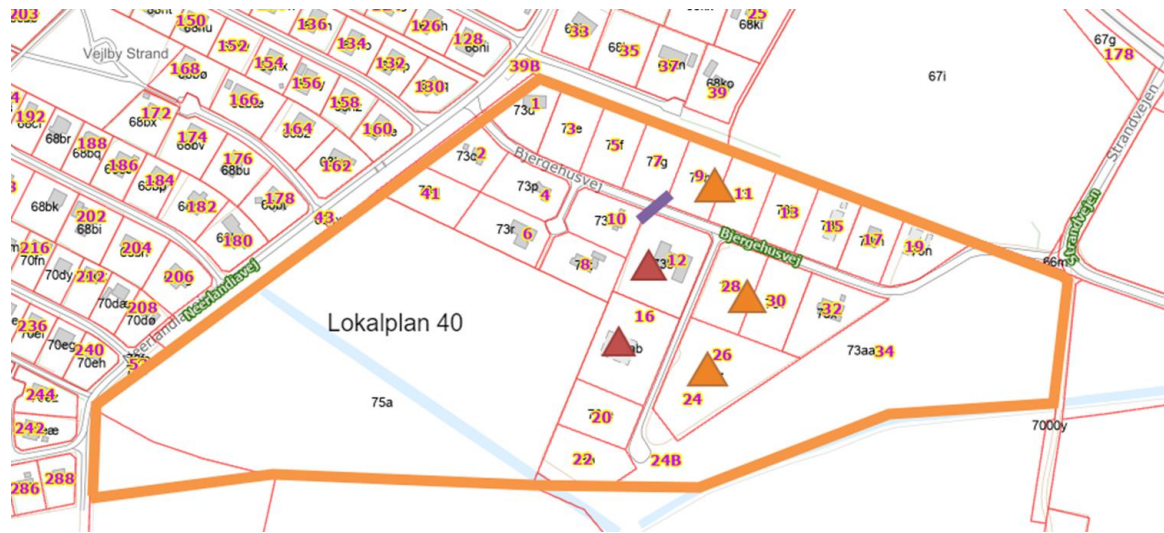
Lemvig Kommune

Nye planlægning – Vejlbj og Vrist



Processen – Lokalplan til erstatning for LP 40

- Nyt forslag til lokalplan til afløsning af Lokalplan 40 Bjergehusvej og Neerlandiavej er under udarbejdelse forventes udsendt medio 2024.
- Vedtaget i forbindelse med beslutning om lukning af Bjergehusvej midt på og tilladelse til opførelse af op til 3 nye store udlejningshuse.



Proces for nye lokalplaner for Vejlby og Vrist

- Servitutter gennemgås mhp. på aflysning af utidssvarende tilstandsservitutter.
- Berigtigelse af areal mellem Ferring Sø og Vesterhavet.
- LYTT-arkitekter skal lave analyse med forslag hvor store huse er kan opføres i delområder under hensyn til natur, karakteren af området m.m.
- Politisk behandling af oplæg fra LYTT-arkitekter
- Inddragelse/høring af Grundejerforeningerne
- Forslag til nye planer for Vejlby og Vrist forventes vedtaget inden udgangen af 2024

Eksisterende sommerhus-områder

Karakteristiske træk:

- Overvejende små sommerhuse
- Meget forskellige områder med store og små grunde
- Blandede områder med både store og små huse

EKSISTERENDE SOMMERHUSOMRÅDER

- Hvad er karakteristisk :
 - Ældre område med mange "traditionelle" sommerhuse, som anvendes af én familie
 - Generelt rolige områder med ro og fred med naturen tæt på
 - Ekstensiv udnyttelse med stille perioder i løbet af året (sæsonbetonet)
 - Mange små huse med stort naturpræg

Sommerhusstørrelser - Vejlbj og Vrist	
Kategori	Antal huse
0-90 m²	589
91-120 m²	309
121-150 m²	101
Over 150 m²	75
I alt:	1074



Vejlby og Vrist

Lp 15 og 16

Temadrøftelser på
fællesmøder mellem
Teknik- og Miljøudvalget
og Økonomi- og
Erhvervsudvalget

OPSAMLING FRA POLITISK TEMAMØDE

- Eksisterende sommerhusområders kvaliteter og karakteristika skal fastholdes
- Ny bebyggelse skal tilpasses landskabet og omgivelserne
- Naturen er en særlig kvalitet, som der skal værnes om
- Der skal fastsættes maksimale størrelser på sommerhuse så ikke kun 10%
- Der skal arbejdes med differentierede maks. husstørrelser tilpasset landskabet, naturen og de enkelte områder
- Store sommerhuse bør som udgangspunkt udlægges i nye områder.
- Områder til store sommerhuse skal have gode tilkørselsforhold (evt. egen vejadgang) og afskærmes ift. eksisterende områder.



Nye lokalplaner på vej i Vejlby/Vrist området:

Max størrelse på sommerhuse. Der skal laves en differentieret planlægning under hensyn til de enkelte områders karakter, landskabelige og naturmæssige værdier.

Naturhensyn. Der skal tages hensyn til naturen, så mest mulig beskyttet natur bevares, når der opføres et hus på en ubebygget grund. Der må derfor ikke etableres egentlige haveanlæg, etableres store parkeringsarealer, udlægges granitskærver eller lign.

Undgå reflekterende materialer. På tage må der ikke oplægges glaserede eller behandlede tagsten, som kan give genskin.

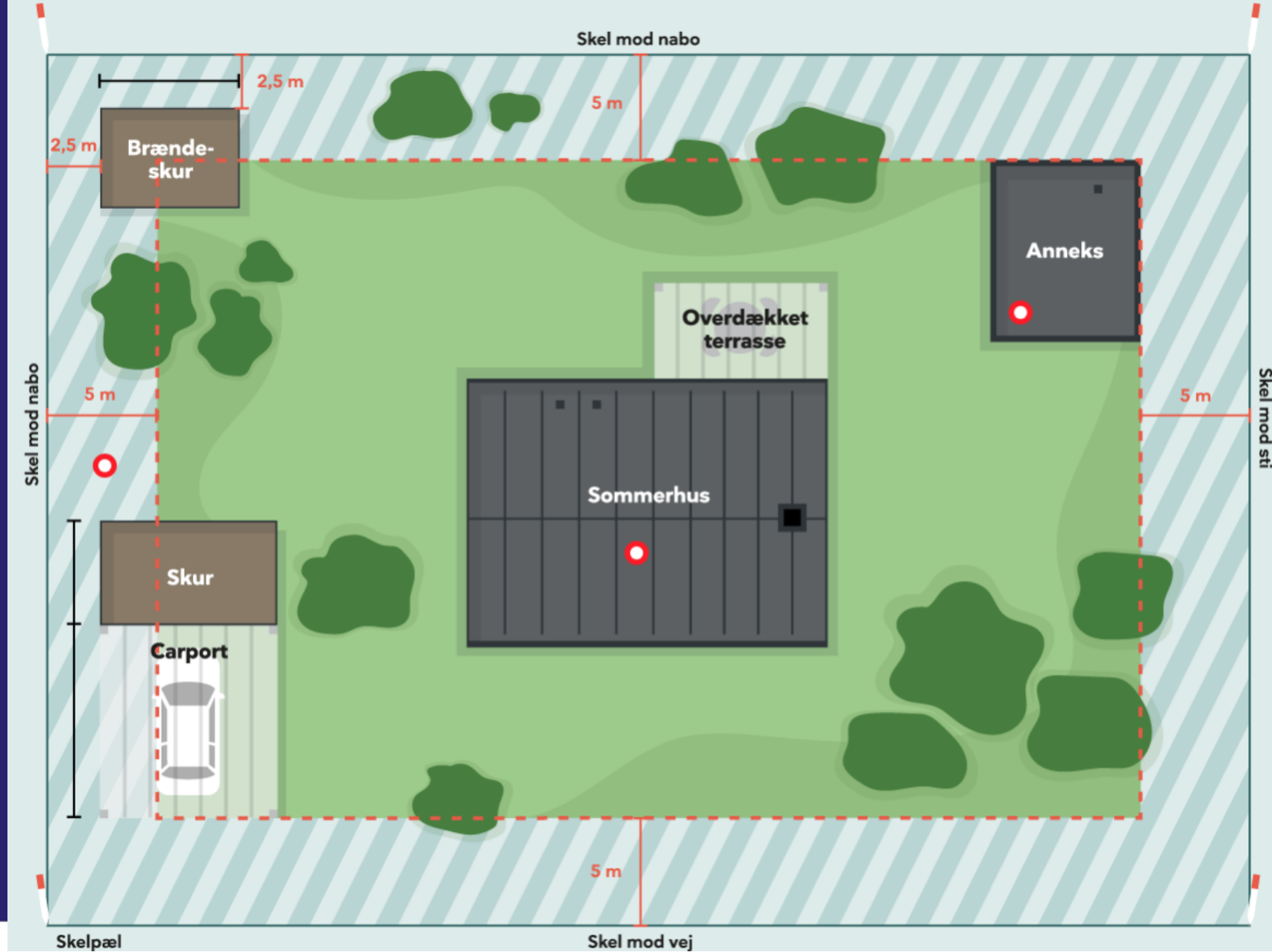
Solceller. Der må kun opsættes solceller på tage, dog ikke på stråtage af hensyn til udtryk og brandfare. Der må ikke opsættes solceller på terræn, stativer eller sekundære bygninger.

Stier. Det skal sikres, at man via private fælles stier kan komme rundt i sommerhusområderne, samt til og fra havet. Der skal i planen gives mulighed for opsætning af infoskilte, som henviser til de officielle stier til og fra havet med redningsnummer (de grønne CXXX-skilte), så også den gående færdsel styres i en vis grad.



Værd at vide om byggeri i sommerhusområder





Beboelse er rum, hvor man opholder sig i længere tid og som alle tæller med i bebyggelsesprocenten på 10, f.eks.:

Anneks

Teknikrum

Sauna

Aktivitetsrum

Hobbyrum



Sekundære bebyggelser er f.eks.:
OBS: Kun én bygning/pr. grund

Carport/garage
Redskabsskur
Brændely
Overdækket terrasse
Shelter
Legehus/legetårn

Læs i lokalplanen, hvad der gælder for dit område.



Opmærksomhedspunkter i øvrigt

Hegn: Må der opsættes hegn? - kun tæt på hus/terrasse – ikke hele grunden
Fast eller levende?
Begge dele?
Hvis der ikke står noget i lokalplanen, må hegn højest være 1,8 meter

Jordvold:

Max 0,5 meter over terræn – på egen grund mod vej og i skel efter aftale med tilgrænsende naboer.

Renovationsskjul må opføres uden tilladelse og i skel, hvis de er uden overdækning.

Skilte - Der må kun opsættes husnummer- og vejnavneskilte.



Følgende er at betragte som opholdsarealer og skal derfor holde en afstand på 5 meter til skel:

Vildmarksbad

Spa

Udekøkken

Terrasser, som er hævet over 30 cm fra terræn

Særligt omkring shelters

Max 20 m² i højst 1 etage

Må ikke hæves mere end 30 cm over terræn

Ingen opvarmning eller installationer



Solceller

Som udgangspunkt kan der lægges solceller på tage af beboelsesbygninger uden tilladelse, så længe solcellerne følge tagets hældninger og der ikke er bestemmelser i lokalplaner eller lignende, som taler imod det - Dog ikke stråtækte bygninger.

Der tillades der ikke solceller på terræn i sommerhusområder.

Dette for at bevare oplevelsen af det landskab, som sommerhuset er en del af.



BBR

Oplysningerne i BBR udgør en del af grundlaget for den vurdering, sommerhuset sættes til.

Vigtigt at oplysningerne i BBR stemmer med de faktiske forhold, både bebyggede arealer og opvarmningsform.

Ved uoverensstemmelse kan oplysningerne sendes til kommunen via formular på bbr.dk.

Rettelse i BBR kan indebære, at der skal søges byggetilladelse.



Kontakt os gerne

Telefon: 96 63 12 00

E-mail: teknik@lemvig.dk

Vi har kontor Rådhusgade 1 og har åbent:

mandag – onsdag kl. 9.00 – 15.00

torsdag kl. 9.00 – 17.00

fredag kl. 9.00 – 13.00

