

LOKALPLAN NR. 239

Campingplads og anden re-
kreativ anvendelse ved Pil-
gårdvej 12, Nørre Nisum



Hvad er en lokalplan

Lov om planlægning indeholder bestemmelser om, at et lokalplanforslag skal udarbejdes og offentliggøres, inden der udføres et større bygge- og- eller anlægsarbejde, foretages nedrivninger eller sker væsentlige ændringer i anvendelsen af en ejendom. I øvrigt kan der altid udarbejdes en lokalplan, når Byrådet skønner, at det er nødvendigt.

I en lokalplan kan Kommunalbestyrelsen fastlægge nærmere retningslinier for et areals anvendelse, bygninger, veje og stiers placering og udformning, friarealers placering og indretning. Lokalplanen er endvidere Kommunalbestyrelsens redskab til at sikre gennemførelsen af kommuneplanen.

Vedtagelse af en lokalplan betyder ikke forbud mod fortsættelse af en eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom, og den medfører heller ikke pligt for grundejere til at realisere de anlæg, som er indeholdt i planen.

Derimod skal ændringer af eksisterende forhold, som f.eks. om- og nybyggeri eller ændret anvendelse af bestående ejendomme være i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre betydende ændringer i en lokalplan, hvis det ikke er i strid med planens principper.

Offentliggørelse

Inden Kommunalbestyrelsen vedtager en lokalplan endeligt, offentliggøres et forslag til lokalplan i mindst 8 uger, så borgerne kan sætte sig ind i forslaget, få mulighed for at kommentere det og fremsætte ændringsforslag.

Offentliggørelsen sker ved annoncering i den lokale dagspresse. Ændringsforslag til eller indsigelser imod lokalplanforslaget skal inden fristens udløb indsendes skriftligt til Lemvig Kommune, Plan og projekt, Rådhusgade 2, Postboks 110, 7620 Lemvig. Hvis der kommer indsigelser eller ændringsforslag kan lokalplanen tidligst vedtages 4 uger efter indsigelsesfristens udløb. Efter endelig vedtagelse annonceres planen igen og får bindende virkning for grundejere og brugere af lokalplanområdet.

Indholdsfortegnelse

Beskrivelse & redegørelse	5
Indledning	7
A Lokalplanens hovedidé	8
B Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning	11
C Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	30
D Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	31
Bestemmelser	34
§ 1. Lokalplanens formål	34
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus	34
§ 3. Områdets anvendelse	35
§ 4. Udstykninger	35
§ 5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	35
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	36
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	36
§ 8. Tekniske anlæg/ledningsanlæg	37
§ 9. Skilte	37
§ 10. Ubebyggede arealer	37
§ 11. Grundejerforening	38
§ 12. Forudsætning for ibrugtagning	38
§ 13. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	39
§ 14. Vilkår	39
§ 15. Aflysning af lokalplaner/servitutter	39
Lokalplanens retsvirkninger	40
Vedtagelsespåtegning	41
Bilag 1 Matrikelkort	
Bilag 2 Lokalplankort	
Bilag 3 Miljøscreening	



Eksisterende forhold ved Pilgårdvej 12, Nørre Nissum



Pilgårdvej 12, Nørre Nisum, set fra nordøst. Taget på boligen kan lige nøjagtig ses. Den øvrige del af boligen er skjult bag terræn. Ejendommen er omgivet af en bred og høj beplantning mod vest. Beplantningen længst mod øst på billedet omkranser naboejendommene, Hovedgaden 78 og Ringvej 35, Nørre Nisum.

I lokalplanens redegørelse beskrives lokalplanens væsentligste indhold og forhold til anden planlægning.





Øverst: En af de mange opholdsarealer på ejendommen.

Nederst: Gårdbutikken



Indledning

I afsnit A "Lokalplanens hovedidé" beskrives baggrunden for lokalplanen og tillæg til kommuneplanen, indholdet i lokalplanen samt eksisterende og fremtidige forhold i lokalplanområdet.

I afsnit B "Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning" oplyses hvilken anden planlægning og lovgivning, der har betydning for lokalplanen.

Afsnit C "Tilladelser eller dispensationer" angiver i hvilket omfang, lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra kommunalbestyrelsen og andre myndigheder.

Efterfølgende kommer den juridiske bindende lokalplanttekst i form af lokalplanbestemmelser. Illustrationer samt tekst skrevet i kursiv har til formål at forklare og illustrere bestemmelserne og er således ikke bindende.

Til sidst kommer lokalplanens bilag, hvor kortbilag 1 (matrikelkort) viser afgrænsningen af området i forhold til skel, og kortbilag 2 (lokalplankort) viser, hvordan området er disponeret. Kortet hænger nøje sammen med lokalplanbestemmelserne og er bindende.

Forslaget har været i høring i perioden:

1. februar til 28. marts 2024.

Plan & Projekt, Teknik & Miljø
Lemvig Kommune

A Lokalplanens hovedidé

Baggrund

Lemvig Kommune har modtaget en ansøgning om at indrette en mindre campingplads og nogle hytter på en del af ejendommen Pilgårdvej 12, Nørre Nisum. Campingpladsen ønskes indrettet i sammenhæng med eksisterende aktiviteter på ejendommen bl.a. microbryggeriet Nørre Nisum Håndbryg. Der er indrettet en gårdbutik og foruden brygoplevelser, ølsmagning tilbydes også wellnessoplevelser. På ejendommen er der også mulighed for at leje en B&B hytte til overnatning. Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at indrette en mindre campingplads på en del af ejendommen samt samle alle nuværende og eventuelle fremtidige aktiviteter på ejendommen under denne lokalplan.

Lokalplanområde og omgivelser

Lokalplanområdet er beliggende i det åbne land i tæt nærhed til byen, Nørre Nisum.

Lokalplanområdet omfatter hele matr.nr. 1y Pilgård, Nr. Nisum og udgør et areal på ca. 2,5 ha.

Terrænet i området ligger i kote 75-78 og er relativt fladt.

Adgangen til lokalplanområdet sker fra Nisumvej via Pilgårdvej, der delvis er offentlig vej, delvis privat fællesvej.

Mod nord afgrænses området dels af Pilgårdvej (privat fællesvej), dels en markvej og marker.

Inden for lokalplanområdet er der en eksisterende bolig og tilhørende udhuse. Boligen er beboet af ansøger og vil fortsætte med at skulle fungere som bolig. Fra eksisterende udhuse driver ansøger/ejer sin virksomhed, Nørre Nisum Håndbryg, som også fortsat vil skulle drives fra ejendommen.

Mod vest og syd er der plantet lægivende beplantning, mens området mod øst og nord er



Ejendommen Lundtoft på adressen Pilgårdvej 12 ved Nørre Nisum.

Der produceres lokale fødevarer på ejendommen, der er bed and breakfast, relaxområde, gårdbutik m.fl. Med lokalplanen bliver der mulighed for at etablere en campingplads på en del af ejendommen.



Høj beplantning skjuler lokalplanområdet ved Pilgårdvej 12, set fra Nisumvej. Nisum by kan lige anes i højre side af billedet. Lokalplanområdet ses ikke i sammenhæng med kysten.



Øverst: Adgangsvejen til lokalplanområdet omgivet af dyrkede marker. Nørre Nisum by er beliggende bagved Pilgårdvej i billedet.

Nederst: Lokalplanområdet inddeles i tre delområder.



åbent ud mod markerne og Limfjorden.

Lokalplanområdet er omgivet af intensivt dyrkede marker og spredt bebyggelse. Landskabet er kendetegnet som et morænelandskab med et kuperet terræn. Kystlinjen består af skrænter op til ca. 15 meter, der følger fjorden og som indimellem beklædes med en overdrevspræget bevoksning. Selvom lokalplanområdet er beliggende kystnært opleves det ikke i sammenhæng med kysten.

Disponering og anvendelse

Med lokalplanen opdeles lokalplanområdet i tre delområder - delområde I, delområde II og delområde III. Der er med disponeringen taget udgangspunkt i den eksisterende anvendelse af området.

Delområde I omfatter et mindre område på 3.000 m² nord for eksisterende bebyggelse, som skal anvendes til campingplads med mulighed for vintercampering. Der vil ikke være mulighed for vinteropbevaring. Lokalplanen udpeger et afgrænset område til vintercampering, nærmest eksisterende bebyggelse af hensyn til landskabet.

Delområde II omfatter en større del af lokalplanområdet, der skal anvendes til rekreative formål. Herunder eksisterende relaxområde med vildmarksbad, koldvandskar og udebruser, opholdshytter og udearealer samt shelter til primitiv overnatning. Udleje af shelter hører ind under Sommerhuslovens Hotelbegreb.

Delområde III fastholder den centrale del af lokalplanområdet til beboelse og erhverv. Området rummer også B&B hytter, der er omfattet af Sommerhuslovens hotelbegreb. Derudover er der i området fællesrum, køkkenfaciliteter samt toilet- og badefaciliteter til anvendelse for brugere af hele lokalplanområdet herunder campingpladsen.

Bebyggelse og dens ydre fremtræden

I delområde III er der opstillet to 40" containere til kontor-, samt toilet- og bedefaciliteter. Disse fremstår ubeklædt og i farven blå. Ansøger har udtrykt ønske om at beklæde dem med træ, så de fremstår mere harmonisk med øvrig byggeri i lokalplanområdet. Lokalplanen fastætter derfor bygningsregulerende bestemmelser om at facader skal fremstå med et ensformigt materiale- og farvevalg, således der sikres et roligt udtryk.

Udstykning

Der fastsættes et generelt forbud mod udstykning inden for området. Det vil derfor ikke være muligt at udstykke campingpladsen eller B&B-hytterne, hvilket er i overensstemmelse med Sommerhusloven §4, jf. Vejledning om campingreglementet.

Veje

Området skal vejbetjenes via Pilgårdvej fra Nissumvej.

Natur

Langs lokalplanområdets vestlige og sydlige skel er der lægivende beplantning, der afskærmer området fra omgivelserne. Derudover er der inde i lokalplanområdet etableret beplantning i nordsydgående retning, øst for eksisterende bebyggelse. Beplantningen er dog brudt og der er ikke beplantning øst for området, der udlægges til campingplads. Lokalplanen stiller krav om, at eksisterende beplantning skal bevares af hensyn til landskabet. Derudover stiller lokalplanen krav om, at der skal etableres ny beplantning som afskærmende foranstaltning mod campingpladsen, som vist på bilag 2.

I den sydlige del af lokalplanområdet findes en beskyttet sø, efter Naturbeskyttelsesloven. Tilstanden af søen må ikke ændres.

Sommerhusloven og hotelbegrebet

Ifølge loven er al udlejning af hus, værelser til ferie- og fritidsformål omfattet af reglerne, uanset zonestatus.

Traditionelle hoteller, vandrehjem og B&B og lign. hoteldrift kan drives uden udlejningstilladelse efter loven, så længe hotelbegrebet er overholdt.

Gæsterne skal bl.a. modtages af en form for reception med nøgleudlevering. Der skal serveres et af dagens hovedmåltider i særskilte serveringslokaler. Og der skal være tale om et samlet anlæg, hvor serverings og overnatningsfaciliteter foregår inden for et afgrænset område, der fremtræder som en enhed.



Øverst: To 40" containere, der ønskes givet et mere harmonisk udtryk i sammengæng med øvrig bebyggelse i lokalplanområdet.

Nederst: Lægivende beplantning mellem delområde II og III.





Eksisterende rekreative opholdsarealer inden for lokalplanområdet.



De turistpolitiske overvejelser er præsenteret i Planstrategien.

Støjforhold

De eksisterende støjklender i området er hovedsageligt fra produktionen af lokale fødevarer samt de afledte aktiviteter, der afholdes, og som finder sted i eksisterende bygninger, inden for lokalplanområdet. Derudover vil det være trafikken til og fra lokalplanområdet samt den større overordnede vej, Nissumvej.

Lokalplanen udlægger området til rekreativ anvendelse, hvilket er støjfølsom arealanvendelse. De vejledende grænseværdier for støj vil derfor skulle kunne overholdes.

Etablering af campingpladsen og de øvrige rekreative anvendelser, som lokalplanen giver mulighed for, vil kunne bidrage til en mindre støjpåvirkning på naboarealer. Også her vil de vejledende grænseværdier for støj skulle kunne overholdes.

Der redegøres nærmere for støjforhold i afsnit herom under ”Forhold til anden lovgivning”.

B Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Planstrategi 2024 og turistpolitiske overvejelser

I Lemvig Kommunes Planstrategi 2024 sættes der ord på de temaer, der skal revideres i den kommende kommuneplan. Et af de temaer der skal arbejdes med er turisme. I den kommende kommuneplan indføres derfor et afsnit om turistpolitiske overvejelser.

Turismesektoren har været i vækst i en del år og særligt kommunens fokus og satsninger på Vestkysten giver resultater. Ifølge Planstrategien er vestkysten fortsat det store trækplaster. Dog kan andre områder spille en større rolle i at få skabt/understøttet aktiviteter og oplevelser væk fra de primære turistområder både som supplement til den eksisterende turisme-sektor og som selvstændige elementer. Kom-

Beskrivelse & redegørelse

munens sommerhusområder er den absolut største bidragsyder med hensyn til overnatningskapacitet, men med den voksende gruppe af autocampere, surfere mv. er der et spændende potentiale for udvikling af campingpladser i både byer og på landet.

Vurdering

Planlægning for en campingplads i landzone, hovedsageligt til autocampere, væk fra de primære turismeområder, skal anses som et supplement til den eksisterende turisme sektor og vurderes at være i tråd med de politiske ønsker for den kommende fysiske planlægning i Lemvig Kommune.

Kommuneplan 2021-2033

Planforhold for lokalplanområdet er beskrevet nedenfor med udgangspunkt i Kommuneplan 2021-2033 for Lemvig Kommune.

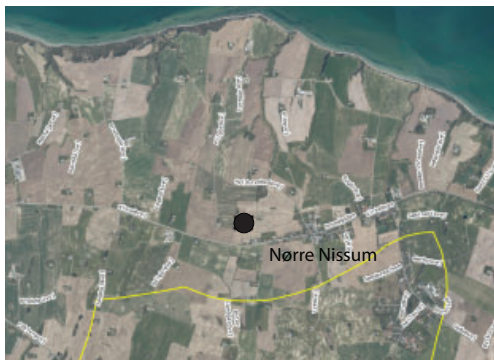
Kommuneplanens retningslinjer

Hoteller, sommerhuse og campingpladser

Ifølge Kommuneplan 2021-33 har Lemvig Kommune en målsætning om at øge overnatningskapaciteten. Kommunen besøges i stigende grad af turister som rejser med autocampere. Disse gæster er meget velkomne i Lemvig Kommune, og kommunen oplever at særligt området ved Høfde Q og Lemvig har disse turisters bevågenhed. Lemvig Kommune ønsker at sprede turismen og forøge aktiviteterne i de områder, hvor hensynet til den lokale befolkning og naturen ikke taler imod det. Derudover ønsker kommunen at sikre sammenhæng mellem de ønsker der kommer fra forskellige turist- og brugergrupper, og derfor skal en række af kommunens turistdestinationer indrettes herefter.

Vurdering

Med nærværende lokalplan gives der mulighed for at kunne indrette en mindre campingplads og andre fritidsaktiviteter i afstand fra de større turistdestinationer i Lemvig Kommune, som hovedsageligt findes ved Vesterhavet, og dermed tilgodese ønsket om at sprede turismen i kom-



Lokalplanområdet er beliggende inden for kystnærhedszonen, men i god afstand fra kysten og i tæt nærhed til Nørre Nisum. Lokalplanområdet er vist med sort prik.

munen. Placeringen af en mindre campingplads og indretning af andre fritidsaktiviteter i det åbne land, med få naboer og på arealer, der har været drevet landbrugsmæssigt vurderes at være i tråd med Lemvig Kommunes retningslinjer for placering af nye turismetiltag.

Kystnærhedszonen

Det er af national interesse at de danske kyster bevares som åbne kyststrækninger. Der er derfor særlige regler i planloven for planlægning indenfor den i princippet 3 km brede kystnærhedszone. Planloven indeholder krav om, at kystområderne skal friholdes for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af en placering tæt på kysten. Inden for kystnærhedszonen kan der kun inddrages nye arealer i byzone eller planlægges i landzone, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær placering.

Det følger af kommuneplanens retningslinjer, at hovedprincippet for planlægning for lokalisering af ferie- og fritidsanlæg i kystnærhedszonen er:

- At ferie- og fritidsanlæg placeres i tilknytning til eksisterende byer eller større ferie- og fritidsanlæg.

Vurdering

Med lokalplanen udlægges et område til en mindre campingplads og andre rekreative anvendelser inden for kystnærhedszonen i en afstand af ca. 2 km fra kysten. Campingpladsen og arealer til andre fritidsaktiviteter etableres i tæt tilknytning til eksisterende bygninger på landbrugsejendommen, Pilgårdvej 12, og ligger i tæt nærhed til en af kommunens største bysamfund, Nørre Nisum.

Lokalplanområdet er beliggende i et landskab, der er kendetegnet som et morænelandskab med et kuperet terræn, jf. Lemvig Kommunes Landskabsanalyse. Kystlinjen består af skrænter op til ca. 15 meter, der følger fjorden og som indimellem beklædes med en overdrevspræget

Beskrivelse & redegørelse

bevoksning. På grund af terrænets bevægelse, eksisterende beplantning i området og afstanden fra kysten vil campingpladsen og andre rekreative anvendelser ikke blive synlige fra kysten og få negativ indvirkning på kystnærhedszonen. Derudover vil campingpladsen og øvrige fritidsaktiviteter heller ikke blive oplevet i sammenhæng med kysten fra landsiden på grund af bevoksningen i området og terrænets bevægelse. Med lokalplanen vil der i øvrigt blive stillet krav om etablering af supplerende beplantning på visse strækninger.

Lokalplanen giver brugere af pladsen mulighed for at parkere autocampere, campingvogne og lignende på arealet og gøre kortere ophold. Der er ikke behov for at etablere bygninger til fællesophold og servicefaciliteter for brugere af arealet, da dette er indrettet i eksisterende bygninger i området.

Lokalplanen rummer begrænsede muligheder for at bygge og kun i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Det vurderes derfor at lokalplanen vil være i overensstemmelse med Kommuneplanens retningslinjer for placering af ferie- og fritidsanlæg inden for kystnærhedszonen.

Arealer til fritids- og friluftsmål

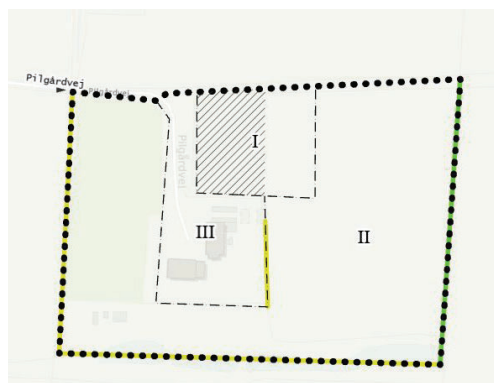
Ifølge Kommuneplan 2021-2033 for Lemvig Kommune skal turist- og fritidsfaciliteter etableres i umiddelbar tilknytning til andre turist- og fritidsfaciliteter, rekreative områder, byer, skove og kyster.

Kommunen vil arbejde for, at der udlægges nødvendige arealer til fritidsformål. Nye anlæg skal om muligt placeres i nærheden af de kommende brugere i byerne, landsbyer eller sommerhusområder, samt positivt indvirke på kommunens andre fritids- og friluftaktiviteter.

Etablering af nye friluftsfaciliteter og rekreativ infrastruktur skal sikre grobund for en styrket lokal erhvervsudvikling gennem turisme og ople-



På grund af terrænforhold og eksisterende beplantning er eksisterende bebyggelse godt skjult. Kun det røde tag på boligen kan ses. Foto taget fra Hvidstenhedevej.



Lokalplanen stiller betingelse om at eksisterende beplantning skal bevares og at der etableres ny beplantning i lokalplangrænsen mod øst.

velsesøkonomi.

Vurdering

Lokalplanområdets placering i forhold til nærmeste by, Nørre Nisum er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for udpegnings af nye arealer til fritids- og friluftsskativiteter.

Margueriteruten som forbinder danske landeveje med de fleste af Danmarks flotteste landskaber, vildeste naturområder og mest interessante historiske, arkitektoniske og kulturelle seværdigheder løber langs en del af Nisumvej, gennem Nørre Nisum by og gør det attraktivt for turister at tage turen og besøge området. Inden for lokalplanområdet findes allerede et at områdets mest besøgte attraktioner inden for produktion- og servicebranchen, hvilket gør det til et interessant område at udbygge med en campingplads og arealer til andre fritidsaktiviteter.

I området omkring Nørre Nisum findes allerede flere spændende tilbud af fritids- og friluftsskativiteter. Flere vandrerruter af varierende længder i området, hvoraf en af dem passerer forbi Pilgårdvej og lokalplanområdet. Andre giver mulighed for at komme til at vandre langs Limfjorden. Ved Høgsgaard Strand er der shelter, bålplads og badebro. Badebroen er udelukkende tilgængelig i sommerhalvåret. Midtpunktet i Nørre Nisum er en aktivitetspark med legeredskaber for de yngste.

Nærheden til en af områdets velbesøgte attraktioner og en af kommunens større turistruter, tiltrækker turister og vil give en positiv indvirkning på eksisterende fritids- og friluftsskativiteter i lokalområdet og i kommunen som helhed. Det vurderes desuden at lokalplanen vil være med til at styrke erhvervsudviklingen gennem turisme og oplevelsesøkonomien i området og i kommunen som helhed.

Større sammenhængende landskab

Lokalplanområdet er beliggende inden for udpe-

Beskrivelse & redegørelse

get område som større sammenhængende landskab. Ifølge Kommuneplanens retningslinje for de større sammenhængende landskaber skal indsatser for at styrke natur, landskab og friluftsliv prioriteres højt. I udgangspunktet skal de større sammenhængende landskaber friholdes for større byggerier og tekniske anlæg, der slører landskabssammenhængene, har konsekvenser for det karakteristiske og oplevelsesrige i nabolandskaberne eller forringer mulighederne for at forbedre landskaberne.

Vurdering

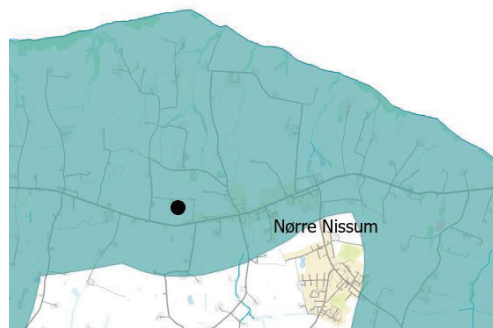
Med lokalplanen gives der mulighed for etablering af en campingplads samt at anvende større arealer rekreativt. Campingpladsen vil bestå af et græsareal, hvor brugere af pladsen kan parkere autocampere, campingvogne og lign. og gøre ophold. Lokalplanen giver kun få muligheder for at der etableres nyt byggeri og kun når det ligger i tilknytning til eksisterende bygninger.

Eksisterende bygninger er placeret i tilknytning til hinanden og bag lægivende beplantning. Af hensyn til lokalplanområdets beliggenhed i et udpeget større sammenhængende landskab vil lokalplanen udpege et område nærmest eksisterende bygninger til vintercampering.

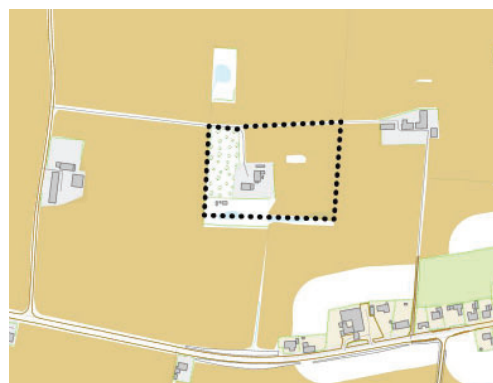
Med lokalplanen vil der desuden blive stillet krav om etablering af supplerende beplantning, hvor der ikke er eksisterende beplantning til at kunne sløre og afskærme bl.a. campingpladsen. Derudover er området ikke særlig synlig i landskabet på grund af terrænets bevægelse og eksisterende beplantning i området.

På baggrund heraf er det vurderet, at lokalplanen ikke vil få en negativ indvirkning på oplevelsen af det karakteristiske og oplevelsesrige landskab. Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjerne for placering af nyt byggeri i større sammenhængende landskaber.

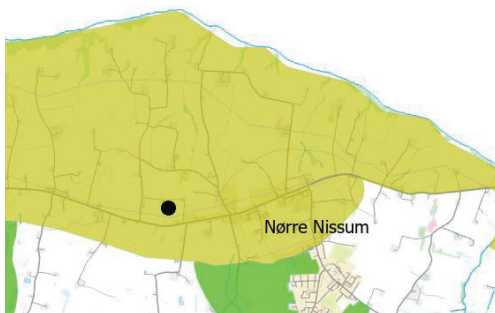
Værdifuldt landbrugsområde



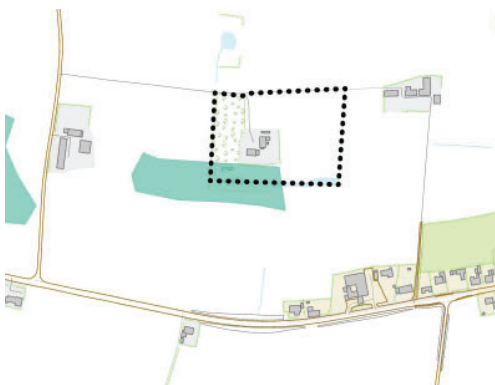
Lokalplanområdet (sort prik) er beliggende i et område udpeget som større sammenhængende landskab i Kommuneplan 2021-33.



Lokalplanområdet (markeret med prikkelinje) er beliggende i område udpeget som værdifuldt landbrugsområde.



Lokalplanområdet (sort prik) er beliggende i område udpeget som skovrejsningsområde uønsket i Kommuneplan 2021-33.



En mindre del af lokalplanområdet er udpeget som lavbundsareal i Kommuneplan 2021-33. Arealet er vist med grøn.

Den østlige del af lokalplanområdet er beliggende inden for område udpeget som værdifuldt landbrugsområde i Kommuneplanen, svarende til ca. 1,4 ha.

Området anvendes i dag landbrugsmæssigt.

Ifølge retningslinjen for særligt værdifulde landbrugsområder skal der udvises særlig tilbageholdenhed med at inddrage arealer til ikke-landbrugsrelaterede formål.

Vurdering

Lokalplanen giver mulighed for at brugere af campingpladsen kan parkere autocampere, campingvogne og lignende og gøre kortere ophold i en del af det udpegede område. Der er ikke behov for at etablere bygninger til fællesophold og servicefaciliteter for brugere af campingpladsen eller andre brugere, da dette er indrettet i eksisterende bygninger i området. Planlægningen giver begrænsede muligheder for at bygge og kun i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Planerne forhindrer derfor ikke, at området igen kan bringes i anvendelse til landbrugsformål. Det vurderes derfor, at intensjonen med udpegnen af området som værdifuldt landbrugsområde er tilgodeset.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er beliggende i et område med drikkevandsinteresser (OD) udpeget i Kommuneplanen, men uden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Lokalplanområdet ligger uden for indsatsområder og følsomme indvindingsområder. Derudover berører lokalplanområdet ingen boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) eller indvindingsoplande.

Kommuneplan 2021-33 for Lemvig Kommune indeholder ingen retningslinjer for områder med almindelige drikkevandsinteresser.

Vurdering

Med planlægning for en campingplads og andre

Beskrivelse & redegørelse

rekreative aktiviteter i et område, der ligger uden for særlige drikkevandsinteresser og indvindingsområde, er der ikke risiko for forurening af grundvandet.

Skovrejsningsområde uønsket

I Lemvig Kommuneplan 2021-33 er strækninger langs kysten udpeget som uønsket skovrejsningsområde. Lokalplanområdet er beliggende inden for udpegningen. Da lokalplanen ikke vedrører tilplantning med skov er der ikke forhold, der er i uoverensstemmelse med udpegningen. Fastsættelse af bestemmelse i lokalplanen med krav om etablering af lægivende plantning i udpegede områder vurderes ikke være i modstrid med kommuneplanen.

Lavbundsareal

En del af lokalplanområdet mod syd er beliggende inden for udpeget lavbundsareal. Området svarer til ca. 2.400 m².

I området findes en mindre sø og der er opført tre mindre bygninger i forbindelse med et rekreativt opholdsområde.

Ifølge retningslinjen for lavbundsarealer skal de udpegede lavbundsarealer, som er potentielt egnede til at genetablere som vådområder, friholdes for bebyggelse m.v., der kan vanskeliggøre eller forhindre genetablering af vådområder. Indenfor de udpegede arealer, kan der således ikke gives tilladelse til byggeri og anlæg, som kan forhindre, at den naturlige hydrologi eller vandstand genskabes.

Vurdering

For den del af lokalplanområdet der er beliggende inden for udpeget lavbundsareal, giver lokalplanen udelukkende mulighed for opførelse af mindre anlæg og i et begrænset omfang. Området vil med lokalplanen blive udlagt til anvendelse som rekreativt område med fritidsaktivite-



§3-beskyttet sø syd for relaxområdet. Området er udpeget som lavbundsareal i Lemvig Kommuneplan 2021-33.



Relaxområdet i delområde II med små opholdshytter.

Nederst: Bålplads og lille scene syd for relaxområdet.



Ansøgers egen campingvogn og telt på arealet, der skal anvendes til campingplads.

ter og vil derfor ikke forhindre at området kan genetableres som vådområde. Det vurderes derfor, at intensjonen med udpegningsen af området som lavbundsareal er tilgodeset.

Kommuneplanens rammeområder

Lokalplanområdet er ikke omfattet af en kommuneplanramme. I forbindelse med planlægning for nærværende lokalplan udarbejdes tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2021-33, som har til formål at tilvejebringe det overordnede planlægningsmæssige grundlag for at etablere og drive en mindre campingplads til overnatning for turister og andre besøgende hele året. Derudover udlægges området til ferie- og fritidsformål og en mindre fødevarevirksomhed med besøgsfaciliteter i overensstemmelse med de aktiviteter der allerede er på ejendommen (herunder en mindre ølproduktion samt diverse oplevelsesbesøg inden for wellness, ølsmagning m.fl.)

Med tillægget udlægges en ny ramme, 2F 4.1, der udlægger lokalplanområdet til rekreativ anvendelse. Den specifikke anvendelse af området omfatter anvendelse til campingplads og vandrehjem (5131), ferie- og fritidsformål, der ikke falder ind under de øvrige anvendelseskategorier (5190) samt fødevarevirksomhed med besøgsfaciliteter (3190).

Zoneforhold

Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Med vedtagelsen af lokalplanen forbliver området i landzone.

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er ikke omfattet af eksisterende lokalplaner.

Statslige vandplaner

Vandområdeplanerne er en samling af planer, udarbejdet for at forbedre det danske vandmiljø. Planerne skal sikre renere vand i Danmarks vandløb, søer, kystvande og grundvand i over-

Beskrivelse & redegørelse

ensstemmelse med EU's vandrammedirektiv.

Vandområdeplanerne beskriver, hvordan Danmark implementerer EU's Vandrammedirektiv og er ikke direkte bindende. Det bindende indhold i implementeringen af vandrammedirektivet er udmøntet i bekendtgørelser om miljømål og indsatsprogrammer og en række andre bekendtgørelser (BEK nr. 2023-06-13 nr. 796)). Planerne udarbejdes af Miljøstyrelsen.

Planområdet er beliggende indenfor hovedopland 1.2 Limfjorden i vandområdedistrikt Jylland og Fyn.

Vurdering

Planlægningen for en campingplads vurderes at have ingen indvirkning på vandplanerne, da den ikke medfører øget forurening eller påvirker mulighederne for at opnå en god økologisk tilstand i vandområderne.

FORHOLD TIL LOVGIVNING

Campingreglementet

Campingpladser skal overholde Bekendtgørelse om tilladelse til udlejning af arealer til camping og om indretning og benyttelse af campingpladser, også kaldet Campingreglementet. Ved campingpladser forstås arealer, som erhvervsmæssigt eller for et længere tidsrum end seks uger årligt udlejes eller fremlejes til dag- og natophold i campingenheder. Ved campingenheder forstås telte, campingvogne eller andre transportable konstruktioner, f.eks. campingbiler o.l. og campinghytter, herunder glampingtelte, shelters, campingværelser og trætophytter. Lokalplanen er i overensstemmelse med campingreglementet.

Ifølge campingreglementet kan der ifølge § 2, stk. 2 meddeles udlejningstilladelse til campingpladser med en kapacitet på mindst 100 campingenheder for at forhindre en tilfældig spredning af små campingpladser rundt omkring i landskabet. Dog rummer campingreglementet mulighed for at meddele tilladelse til en mindre campingplads, hvis der foreligger ganske særlige



Lokalplanområdet er beliggende i kystnærhedszonen, men i god afstand til kysten. Fra Nissumvej kan området ikke opleves i sammenhæng med kysten. Nørre Nissum by ligger i tæt nærhed til lokalplanområdet.



Eksisterende toilet og bade faciliteter samt køkken og opholdsrum må anvendes af områdets brugere.

omstændigheder, der gør det ubetænkeligt at tillade en mindre kapacitet. Ifølge vejledningen til campingreglementet kan der meddeles tilladelse til en campingplads under 100 campingpladser, f.eks. inde i landet, hvor der ikke er basis for en stor campingplads eller hvis der i en gældende kommuneplan er åbnet mulighed for placering af en mindre campingplads.

Vurdering

Det er Lemvig Kommunes vurdering, at der med den konkrete placering af campingpladsen, væk fra Lemvig Kommunes helt store turismesatsninger langs vestkysten, ikke er basis for en stor campingplads, da antallet af turister i baglandet ved Nørre Nissum er mere begrænset.

Inden for lokalplanområdet findes en velbesøgt attraktion i Lemvig Kommune inden for produktion- og servicebranchen, hvilket gør det til et interessant område at udbygge med en campingplads og arealer til andre fritidsaktiviteter. Det betyder at eksisterende servicefaciliteter kan anvendes af campingpladsens brugere.

Ifølge Planstrategi 2024 og de turistpolitiske overvejelser vil vestkysten fortsat være det store trækplaster. Dog åbnes der mere op for, at andre områder kan spille en større rolle i at få skabt/understøttet aktiviteter og oplevelser væk fra de primære turistområder både som supplement til den eksisterende turismesektor og som selvstændige elementer. Kommunens sommerhusområder er den absolut største bidragsyder med hensyn til overnatningskapacitet, men med den voksende gruppe af autocampere, surfere mv. er der et spændende potentiale for udvikling af campingpladser i både byer og på landet.

Lemvig Kommune udarbejder, foruden nærværende lokalplan, et tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2021-33, der fastlægger en ny ramme for området, der udlægger det til fremtidig anvendelse som rekreativt område, herunder campingplads.

Beskrivelse & redegørelse

Med baggrund i ovenstående vurderer Lemvig Kommune at planlægning for en mindre campingplads ved Nørre Nisum er i overensstemmelse med principperne bag Campingreglementet.

Det er Kommunalbestyrelsen i Lemvig Kommune der meddeler en campingudlejningstilladelse inden ibrugtagning, og kan fastsætte betingelser med hensyn til antal og indretning af toiletfaciliteter, vaske- og bruserum og affaldsbeholdere m.m. En tilladelse efter bekendtgørelsen er personlig. Campingpladsen må ikke tages i brug før denne er udstedt.

Sommerhusloven og hotelbegrebet

Ifølge sommerhusloven er al udlejning af hus, værelser til ferie- og fritidsformål omfattet af reglerne, uanset zonestatus.

Hotelvirksomhed, herunder bed & breakfast, vandrerhjem, kursuscentre m.m. skal altid opfylde hotelbegrebet og kan derudover kræve en tilladelse efter sommerhusloven fra Plan- og Landdistriktstyrelsen.

Traditionelle hoteller, vandrehjem og bed & breakfast og lign. hoteldrift kan drives uden udlejningstilladelse efter loven, så længe udlejningens varighed holder sig under fem nætter ad gangen og hotelbegrebet er overholdt.

Ved hotelbegreb forstås at:

- Der skal være tale om en stævtstændig erhvervsvirksomhed, der modtager overnatende gæster
- Gæsterne skal bl.a. modtages af en form for reception med nøgleudlevering.
- Der skal serveres et af dagens hovedmåltider i særskilte serveringslokaler.
- Der skal være tale om et samlet anlæg, hvor serverings og overnatningsfaciliteter foregår inden for et afgrænset område, der fremtræder som en enhed.



Øverst: Byskiltet ved ankomsten til Nørre Nisum via Nissumvej fra vest.

Nederst: Landskabet nordvest for lokalplanområdet. Terrænnets bevægelse kan aflæses i hvor synlige bygninger på naboejendomme er.



Kystskrænterne ved Nissum Bredning. Udsigt mod nordøst for enden af Ringvejen ved Nørre Nisum, ca. 2 km fra lokalplanområdet.

Planloven

Planlægning i Kystnærhedszonen

Det er af national interesse, at de danske kyster bevares som åbne kyststrækninger. Der er derfor i planlovens kap. 2a særlige regler for planlægning indenfor den 3 km brede kystnærhedszone. Kystnærhedszonen er ikke en forbudszone, men der stilles særlige krav til planlægningen i disse områder.

Planloven indeholder krav om, at kystområderne skal friholdes for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af en placering tæt på kysten. For planlægningen i kystnærhedszonen gælder efter planlovens §5b, stk. 1, nr. 1, at der kun må indtages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. Kravene til den særlige planlægningsmæssige eller funktionelle begrundelse skærpes, jo tættere det konkrete område ligger på kysten. Det samme gælder, jo større anlæg, der planlægges for.

Endvidere fremgår det af §5b, stk. 1, nr. 4 at ferie- og fritidsanlæg skal lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser.

Af planlovens § 16 stk. 4 fremgår, at der for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen skal oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,5 m anføres en begrundelse for den større højde. Herudover skal redegørelsen omfatte eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelsen af natur- og friluftsmæssige interesser.

Vurdering

Med lokalplanen planlægges der for placering af en mindre campingplads og arealer til andre rekreative anvendelser inde for kystnærhedszonen i en afstand af ca. 2 km fra kysten og i nærheden af en af kommunens største bysamfund, Nørre Nisum.

Beskrivelse & redegørelse

Landskabet, der omgiver lokalplanområdet er kendetegnet som et morænelandskab med et kuperet terræn. Kystlinjen består af skrænter op til ca. 15 meter, der følger fjorden og som indimellem beklædes med en overdrevspræget bevoksning. På grund af den relativt store afstand til kysten, terrænets bevægelse i området og beplantningen i øvrigt, opleves lokalplanområdet ikke i sammenhæng med kysten og lokalplanen vil derfor ikke medføre en negativ indvirkning på kystnærhedszonen.

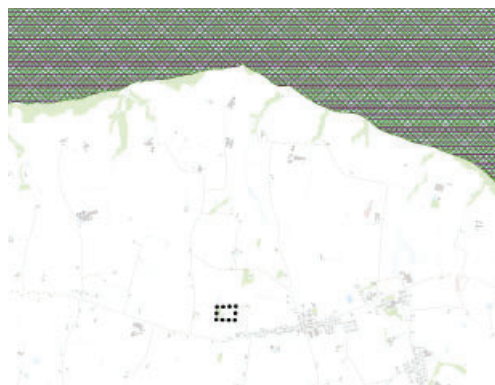
I lokalplanen bliver stillet krav om etablering af supplerende beplantning på visse strækninger, hvor der ikke er beplantning i dag.

Lokalplanområdet herunder campingpladsen henvender sig hovedsageligt til autocampere, men og andre campister, der ønsker at gøre ophold i kortere perioder i løbet af året. Der skal ikke etableres servicefaciliteter og fællesarealer, da disse er indrettet i eksisterende bygninger. Lokalplanen giver kun begrænset mulighed for etablering af permanente bygninger og udelukkende i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

De øvrige arealer til rekreativ anvendelse fatter have med eksisterende relaxområde, udendørs opholdsarealer, bålsteder og græsmark med slåede stier.

Den eksisterende fødevarevirksomhed er indrettet i eksisterende bygninger og får med lokalplanen begrænsede muligheder for at udvide sig yderligere uden for eksisterende bygningsmæssige rammer og kun i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

På baggrund af områdets beliggenhed ved en af kommunens større bysamfund, den relativt store afstand til kysten, de begrænsede byggemuligheder i lokalplanen og kun i tilknytning til eksisterende bebyggelse samt områdets begrænsede synlighed i landskabet vurderes det, at campingpladsen og de øvrige anvendelser ikke vil kunne opleves fra kysten eller i sammenhæng med kysten og medføre en negativ indvirkning på kysten eller landskabet som helhed.



Lokalplanområdet er beliggende ca. 2 km fra nærmeste Natura 2000-område i Nissum Bredning.

Planlægning for en campingplads i landzonen, inden for kystnærhedszonen og i tilknytning til Nørre Nisum er desuden i overensstemmelse med de turistpolitiske overvejelser, fremsat i Planstrategien 2024 for Lemvig Kommune og derudover i tråd med eksisterende kommuneplans retningslinjer for turisme.

Habitatbekendtgørelsen

Natura 2000-områder

Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder - Natura 2000-områder - som består af habitat- og fuglebeskyttelsesområder samt Ramsarområder. I Natura 2000-områder må der bl.a. ikke planlægges for nye arealer til byzone eller sommerhusområde samt nye større vejanlæg, trafik anlæg, tekniske anlæg m.v.

Lokalplanområdet ligger ca. 2 km fra det nærmeste Natura 2000-område - Habitatområde nr. 28 "Agger Tange, Nisum Bredning, Skibsted Fjord og Agerø" i samme afstand fra nærmeste Natura 2000-fuglebeskyttelsesområde - Fuglebeskyttelsesområde nr. 28, Nisum Bredning.

Vurdering

Lemvig Kommune vurderer, at projektet ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af Natura-2000 området. Kommunen vurderer således, at der på grund af afstanden og den mindre ændring af områdets karakter, ikke vil ske en væsentlig forringelse af naturtyper og levesteder eller at projektet i øvrigt vil medføre forstyrrelser, der har betydelige konsekvenser for de arter, området er udpeget for.

Bilag IV-arter

Habitatdirektivet forpligter medlemslandene til at sikre en streng beskyttelsesordning for en række dyr og planter overalt i landet. De arter, der er omfattet af beskyttelsesordningen, fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Vurdering

Området rummer lille vandsalamander og evt. stor vandsalamander, butsnudet og spidssnudet frø, evt. strandtudse, birkemus, markfirben og



Beskyttet sø inden for lokalplanområdet. Der må ikke ske tilstandsændring af søen.

Beskrivelse & redegørelse

diverse småflagermus. Forudsat der ikke udsættes og fordres fisk og etableres "put and take" i vandhullerne, udledes spildevand til vandhullerne eller fældes træer, skønnes det at campingvogne, overnatninger og andre aktiviteter ikke vil påvirke de beskyttede arters muligheder i området.

Naturbeskyttelsesloven

Loven har til formål at medvirke til at værne om landets natur og miljø, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag i respekt for menneskets livsvilkår og for bevarelsen af dyre- og plantelivet.

Inden for lokalplanområdet findes en beskyttet sø, som er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens §3.

Ifølge Naturbeskyttelsesloven må der må ikke foretages ændring i tilstanden af naturlige søer eller af vandløb, der er beskyttede.

Vurdering

Lokalplanen giver ikke mulighed for at opføre bebyggelse tæt på den beskyttede naturtype eller på anden måde foretage ændringer, der kan påvirke tilstanden af søen. Der indføres i lokalplanen bestemmelse om, at den beskyttede natur skal henligge uberørt og i naturtilstand. På baggrund heraf er det vurderet, at der ikke er risiko for påvirkning af søens tilstand.

Støjforhold

Lokalplanen udlægger området til rekreativt område, herunder campingplads, beliggende i landzone. Den fremtidige anvendelse af området er at betragte som støjfølsom anvendelse.

Ifølge Planlovens §15a må der ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse medmindre lokalplanen indeholder bestemmelser om etablering af afskærmende foranstaltninger m.v., der kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Den overordnede Nisumvej ligger i en afstand



Rekreative opholdsarealer i lokalplanområdet.



B&B hytterne med fælles udendørs opholdsareal.



af ca. 180 meter fra lokalplanområdet.

De vejledende grænseværdier for trafikstøj ved rekreative områder i det åbne land, sommerhusområder, campingpladser o.l. er, jf. Vejledning om støj fra vej, fastsat til 53 dB.

Støjkilderne i lokalplanområdet ved naboarealer vil hovedsageligt være fra produktionen af lokale fødevarer samt de afledte aktiviteter, der afholdes, og som finder sted i eksisterende bygninger, inden for lokalplanområdet. Derudover vil det være trafikken til og fra lokalplanområdet.

Etablering af campingpladsen og de øvrige rekreative anvendelser, som lokalplanen giver mulighed for, vil kunne bidrage til en mindre støjpåvirkning på naboarealer.

Vurdering

Lemvig Kommune har fået foretaget en undersøgelse af om de vejledende støjgrænser fra nærmeste overordnede vej er overholdt ved lokalplanens afsrænsning, dvs. i en afstand af ca. 180 meter. Af undersøgelsen fremgår det, at lokalplanområdet kan udlægges til støjfølsom anvendelse, uden at der skal stilles krav om afskærmende foranstaltninger.

Lemvig Kommune har derudover foretaget en orienterende beregning, hvoraf det fremgår, at det samlede projekt vil kunne overholde de vejledende grænseværdier for støj og vibrationer ved nærmeste nabos udendørs opholdsarealer.

Støj i og uden for lokalplanområdet reguleres af miljølovgivningen. Se miljøstyrelsens støjvejledning for yderligere information.

Jordforureningsloven

Der er ikke kendskab til, at der inden for lokalplanområdet er deponeret affald eller sket forurening af jorden. Lokalplanområdet er ej heller kortlagt efter Jordforureningsloven.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejdet konstateres tegn på forurening, skal arbejdet standses, og Teknik og Miljø i Lemvig Kommune underrettes.

Jordforureningsloven

Lokalplanområdet er ikke klassificeret i henhold til Jordforureningsloven.

Der gøres opmærksom på §70 og §71 i Lov om forurennet jord.

Beskrivelse & redegørelse

Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår inden arbejdet genoptages.

Der henvises til Jordforureningslovens §70 og §71 og Miljøbeskyttelseslovens §21.

Museumsloven

Der kan være risiko for, at der ved byggeri i området stødes på fortidsminder, som ikke tidligere er registreret. Sådanne forekomster er jf. museumslovens § 27, stk. 2 beskyttet og kan forlanges undersøgt i det omfang, de berøres af anlægsarbejdet, med risiko for at dette forsinkes eller må udsættes.

Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til Holstebro Museum.

Miljøvurderingsloven

Miljøvurdering af planer

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) indeholder kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljørapport.

Lovens formål er at sikre et højt niveau af miljøbeskyttelse, at integrere miljøhensyn i planlægningen, og at fremme bæredygtig udvikling.

Der skal laves miljøvurdering for planer, som omhandler projekter listet i lovens Bilag 1 og 2, eller som påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde. For mindre planer, som kun omfatter et mindre område eller som kun indeholder mindre ændringer, kan miljøvurderingen undlades, hvis planen ikke forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Ved fastlæggelse af, hvorvidt der skal gennemføres en miljøvurdering af planen, er der foretaget en screening af lokalplanen, og Lemvig Kommunes interne afdelinger er blevet hørt. Den samlede vurdering er, at planens gennemførelse ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet. Derfor skal der ikke foretages en miljøvurdering af planen.

Miljøvurdering

Det vurderes at planens gennemførelse ikke vil få væsentlig indflydelse på miljøet. Derfor foretages der ikke miljøvurdering af planen.



Eksisterende nedsivningsanlæg, godkendt til 15 PE.

Miljøvurdering af projekter

I lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) er det på Bilag 1 og 2 defineret, hvilke konkrete projekter og anlæg, som skal vurderes i forhold til, om de kan få væsentlig indvirkning på miljøet. For projekter på Bilag 1 skal der laves en miljøvurdering, mens det for projekter på bilag 2 skal vurderes, hvorvidt projektet kan antages at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Da campingpladser er opført på Bilag 2 har Lemvig foretaget en screening af, hvorvidt projektet kan antages at have en væsentlig indvirkning på miljøet. Lemvig Kommune har afgjort, at projektet ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering af projektet, da det på grund af projektets art, dimensioner og placering ikke må antages at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Tekniske forhold

Spildevandsafledning

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Lemvig Kommunes spildevandsplan, da lokalplanområdet ligger i det åbne land uden for kloakoplande i spildevandsplanen. Det betyder at alt tag- og overfladevand skal nedsives på egen grund. Da der ikke etableres større områder med befæstelse eller bygninger i området, vurderes det ikke at blive et problem med nedsivning i området.

I lokalplanområdet er der etableret et nedsivningsanlæg, der er godkendt til 15 PE. Nedsivningsanlægget vurderes ikke at være tilstrækkelig til at kunne håndtere den ekstra tilførsel, der vil komme fra campingpladsen, hvis pladsen udnyttes fuldt ud, jf. udlejningstilladelsens godkendelse af maks. 30 enheder. Hvis der er behov for yderligere kapacitet vil der skulle anlægges endnu et nedsivningsanlæg eller anden lignende lokal løsning. Alternativt vil området skulle tilkøbes den offentlige spildevandsledning. Ønskes lokalplanområdet kloakeret skal der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen.

Beskrivelse & redegørelse

Affaldshåndtering

Affald skal håndteres efter Lemvig Kommunes affaldsregulativer i overensstemmelse med Lemvig Kommunes Affalds- og Ressourceplanen 2022-2034.

Elforsyning

Elforsyning skal ske efter gældende regler.

Varmeforsyning

Området er udlagt til individuel varmforsyning.

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Lemvig Vand.

Byzone/Landzone

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og skal forblive i landzone. Lokalplanen har bonusvirkning, hvilket betyder, at der ikke skal indhentes landzonetilladelse til opførelse af anlæg eller anvendelsesændringer, der er omfattet af bestemmelser om bonusvirkning.

Lokalplan/Byplanvedtægt

Der er inden gældende lokalplaner/byplanvedtægter inden for lokalplanområdet.

Servitutter/deklarationer

Tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens formål, kan bringes til ophør ved udtrykkelig angivelse heraf i planens bestemmelser.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og Tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

C Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

En lokalplan åbner mulighed for en nærmere angivet anvendelse og fastsætter bestemmelser herfor. Udnyttelse af lokalplanens muligheder kan være afhængig af tilladelser eller dispensationer fra anden lovgivning, jf. Afsnit B. Lokalplanens muligheder kan i sådanne tilfælde ikke udnyttes, hvis der ikke kan opnås tilladelse eller dispensation fra lovgivningen.

Der må uanset lokalplanens bestemmelser ikke foretages ændringer af eksisterende forhold inden for lokalplanområdet før der foreligger tilladelse fra:

- Lemvig Kommune til opførelse af byggeri (Byggetilladelse), jf. byggeloven.
- Lemvig Kommune til udlejning efter Campingreglementet (udlejningstilladelse).
- Holstebro Museum skal kontaktes, hvis der under jordarbejdet findes spor af fortidsminder og arbejdet skal standses i det omfang, det berører fortidsmindet.
- Lemvig Kommune til at udvide eksisterende nedsivningsanlæg eller etablere nyt efter Miljøbeskyttelseslovens § 19. Lemvig Kommune er myndighed.
- Plan- og Landdistriktsstyrelse til at opføre nye hytter til B&B, hvilket kan kræve tilladelse. Lemvig Kommune opfordrer ansøger til at gå i tidlig dialog med styrelsen.

D Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

- 1 Når et forslag til lokalplan er offentliggjort som anført i § 24 i Lov om planlægning, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold. Jævnfør § 17, stk. 1 i Lov om Planlægning.
- 2 Efter udløbet af indsigelsesfristen kan Kommunalbestyrelsen dog tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter lokalplanforslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen og der ikke er tale om et større byggearbejde med videre, jævnfør § 17, stk. 2 i Lov om planlægning.
- 3 Tilladelse efter D-2, kan dog ikke meddeles, så længe en indsigelse fra Miljøministeriet opretholdes eller i tilfælde, hvor Miljøministeren har truffet beslutning efter § 3, stk. 5 i Lov om Planlægning. Jævnfør § 17, stk. 3 i Lov om Planlægning.
- 4 Afsnit D-1 finder kun anvendelse indtil den endeligt vedtagne eller godkendte lokalplan er offentligt bekendtgjort og højst i et år efter lokalplanforslagets offentliggørelse. Jævnfør § 17, stk. 4 i Lov om Planlægning.

Anden lovgivning

Lokalplanen fastlægger visse bebyggelsesregulerende bestemmelser. I det omfang andet ikke fremgår af lokalplanen, er de almindelige regulerende bestemmelser, som følger af anden lovgivning, fortsat gældende.



Pilgårdvej 12, Nørre Nisum set fra nord. Det klippede græsareal, viser placeringen af campingpladsen.

Lokalplanens bestemmelser viser Lemvig Kommunes retningslinier for den fremtidige anvendelse af arealet inden for lokalplanens afgrænsning.

Lemvig Kommune

Lokalplan nr. 239

CAMPINGPLADS OG ANDEN REKREATIV ANVENDELSE AF PILGÅRDVEJ 12, NØRRE NISSUM

I henhold til Lov om planlægning (LBK nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

- 1.1. at sikre at området kan anvendes til rekreative formål i form af en mindre campingplads med tilhørende servicefaciliteter.
- 1.2. at sikre campingpladsen kan benyttes til helårscamping med mindst mulig indvirkning på omgivelserne.
- 1.3. at sikre at bebyggelse i udformning og materialer tilpasses eksisterende bebyggelse og landskabet.
- 1.4. at der tages hensyn til kyst- og landskabsværdier bl.a. ved sikring af afskærmende beplantning.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1. Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre som vist på kortbilag 1: Matr.nr. 1y Pilgård, Nr. Nissum.
- 2.2. Lokalplanområdet er beliggende i landzone og skal efter lokalplanens vedtagelse fortsat have status som landzone.
- 2.3. BONUSVIRKNING: Lokalplanen erstatter landzonetilladelser efter § 35, stk. 1, jf. § 15, stk. 4 for så vidt angår området anvendelse (§3), anlæg af veje, stier og parkeringsarealer (§5), bebyggelsens om-



Udsigten over arealet, der skal anvendes til campingplads. Arealet er lidt lavereliggende end arealerne omkring boligen og de øvrige bygninger. Der er anlagt et lille opholdsareal til de kommende brugere af campingpladsen.



Sti langs lægivende beplantning mod vest.



Øverst: Der er mulighed for at leje et shelter til en primitiv overnatning i nærheden af relaxområdet.

Nederst: Relaxområde med vildmarksbad, koldtvandskar og udendørs bruser samt hytter, der kan anvendes af lejere af B&B-hytterne.



Regler for vildmarksbadets anvendelse.

Såfremt brugere af campingpladsen får adgang til vildmarksbadet, vil det blive omfattet af reglerne i Svømmebadsbekendtgørelsen.

Ved nærmere oplysninger om reglerne i svømmebadsbekendtgørelsen skal Lemvig Kommune kontaktes.

fang og placering samt fremtræden (§§6 og 7), tekniske anlæg/ledningsanlæg (§8), opsætning af skilte (§9), terrænregulering, beplantning og belysning (§10).

§ 3. Områdets anvendelse

- 3.1. Lokalplanområdet inddeles i tre delområder, Delområde I, II og III.
- 3.2. Delområde I kan anvendes til rekreativt formål i form af en mindre campingplads med fælles faciliteter og lignende der knytter sig til campingpladsens drift. Campingpladsen må indrettes til maksimalt 30 campingenheder. Vintercamping skal foregå inden for et nærmere angivet område, jf. § 6.1. Vinteropbevaring er ikke tilladt.
- 3.3. Delområde II kan anvendes til anden type rekreativt formål f.eks. relaxområde, anvendelse til afholdelse af sociale arrangementer, vild natur, boldspil m.m..
- 3.4. Delområde III må anvendes til bolig- og erhvervsformål i form af én bolig i eksisterende stuehus og erhverv i eksisterende driftsbygninger. Derudover må området anvendes til B&B samt til indretning af servicefaciliteter, opholdsrum og lign, der knytter sig til driften af campingpladsen.

§ 4. Udstykninger

- 4.1. Der må ikke foretages udstykninger inden for lokalplanområdet.

§ 5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1. Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Pilgårdvej via Nissumvej, som vist på bilag 2.
- 5.2. Der kan anlægges de interne veje, der er nødvendige for områdets drift.

Bestemmelser

- 5.3. Interne veje og stier skal udføres i permeable belægning som f.eks. grus eller henligge som græs.
- 5.4. Der skal udlægges fem parkeringspladser til gæster. Parkering kan foregå inden for området vist på bilag 2.
- 5.5. Der må opstilles elladestandere i delområde III.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Delområde I-III

- 6.1. Vintercampering må finde sted inden for et afgrænset område i delområde I, som vist på bilag 2.
- 6.2. Nyt byggeri, der er nødvendig for driften af campingpladsens eller microbryggeriet skal holdes inden for delområde III og opføres i tilknytning til eksisterende bygninger. Bebyggelsen skal gives et udtryk som beskrevet i §§ 7.1-7.3. Der kan maksimalt opføres 150 m² bygninger fordelt på én eller flere bygninger med en bygningshøjde på maksimalt 8,5 meter.
- 6.3. I delområde II kan der opføres én mindre bygning op til max. 10 m² i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen skal gives et udtryk som beskrevet i §§ 7.1-7.3. Bygningen må ikke placeres nærmere den beskyttede sø end 8 meter.
- 6.4. Delområde II kan derudover indrettes til friluftaktiviteter som primitiv boldspil, der ikke vil kræve opsætning af faste konstruktioner, f.eks. fodboldbaner til campingpladsens gæster. Derudover kan der opsættes bord- og bænkesæt, laves bålsted eller lign.



Eksisterende hytter, der udlejes som B&B efter Sommerhuslovens Hotelbegreb.



Klippede græsstier i delområde II

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde I - III

- 7.1. Byggeri skal i udformning, proportioner, materialer og farvevalg harmonere med eksisterende bygninger og landskabet.
- 7.2. Tage skal udføres som saddetag. Mindre bygninger eller bygningsdele kan være med fladt tag.
- 7.3. Facader må være i blank mur eller være pudsede. Mindre bygninger eller bygningsdele kan have facader af træ. Facaderne skal enten gives en jordfarve, males sort eller hvid eller en kombination heraf.

§ 8. Tekniske anlæg/Ledningsanlæg

- 8.1. Der kan opføres de tekniske installationer til el m.fl., der er nødvendige for campingpladsens drift.
- 8.2. Der kan etableres supplerende nedsivningsanlæg parallelt med eksisterende anlæg, når det er nødvendigt for driften af campingpladsen. Anlægget skal have identisk udseende og opføres parallelt med den eksisterende.
- 8.3. Ledningsanlæg skal udføres som jordledninger.

§ 9. Skilte

- 9.1. Ud over firma- og logoskilte må der inden for området kun opstilles fælles oplysnings- og henvisningsskilte. Skilte skal udformes med henblik på at orientere og må ikke virke dominerende. Skilte må ikke være lysende i sig selv eller digitale skærme.



Ubebyggede arealer i delområde II (østlige del), der hovedsageligt skal anvendes rekreativt til vild natur med slåede stier.

Bestemmelser

- 9.2. Skilte og flag må ikke opsættes på facader eller tag, så dele af skiltet/flaget rager op over facaderne.

§ 10. Ubebyggede arealer

Generelt

- 10.1. Ubebyggede arealer skal i videst mulig omfang fremstå med græs eller anden grøn vegetation f.eks. vild med vilje.

Terrænregulering

- 10.2. Det naturlige terræn skal i videst muligt omfang bevares. Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 meter i forhold til det naturlige terræn.

Beplantning

- 10.3. Eksisterende beplantning som er markeret på bilag 2, skal bevares. Det betyder, at beplantningen skal udskiftes, når den forgår som følge af sygdom, alderdom, beskadigelse el.lign.
- 10.4. Der skal etableres nyt beplantningsbælte, som vist på bilag 2. Plantebæltet skal bestå af tre rækker hjemmehørende og egnskarakteristiske træer og buske i en kombination af stedsegrønne og løvfældende arter, der i udvokset stand vil være slørende og have en højde på 3,5 - 5 meter.

Belysning

- 10.5. Lyskilder i delområde I skal være afskærmet og nedadvendt, og placeret højst 0,5 meter over terræn.
- 10.6. Der må ikke opsættes lamper på ubebyggede arealer i delområde II. Opholdsarealer omkring relaxområdet er undtaget. Der kan opsættes lamper på facader højst 1,8 meter over terræn eller fritstående med en højde på 0,5 meter over terræn. Lyskiler skal være afskærmet og

Eksempler på hjemmehørende og/eller egnskarakteristiske arter

Træer: stilk-eg, vinter-eg, skovfyr, gran, birk, enkelte alm. røn, bævreasp, vildæble og navr.

Buske: dunet gedeblad, enebær, engriftlet hvidtjorn (af nordlig oprindelse), hassel, slåen, havtorn, hyld, og hunderose.

Hyld og tjorn kan under gunstige betingelser vokse sig til som rigtige træer.

nedadvendt.

Beskyttet sø

10.7. Den beskyttede sø skal henligge uberørt og i naturtilstand.

§ 11. Grundejerforening

11.1. Ingen bestemmelser.

§ 12. Forudsætning for ibrugtagning

Før et nyt anlæg og bebyggelse kan tages i brug skal følgende være opfyldt:

- 12.1. Campingpladsen må ikke tages i brug, før udlejningstilladelse er meddelt.
- 12.2. Campingpladsen må ikke tages i brug før nyt beplantningsbælte, vist på bilag 2 er etableret. Hvis campingpladsen etableres på en årstid, hvor det er uhensigtsmæssigt at plante beplantningsbæltet, kan beplantningsbæltet etableres i førstkomende plantesæson forår eller efterår efter at campingpladsen tages i brug. Dog skal beplantningsbæltet være etableret senest 1 år efter at campingpladsen er taget i brug.

§ 13. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

- 13.1. Findes der under jordarbejdet spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, der berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til Holstebro Museum.
- 13.2. Tilladelse til opførelse af byggeri, jf. Byggeloven (Byggetilladelse). Lemvig Kommune er myndighed.
- 13.3. Tilladelse til udlejning efter Campingreglementet (udlejningstilladelse). Lemvig Kommune er myndighed.
- 13.4. Tilladelse til at udvide eksisterende

nedsivningsanlæg eller etablere nyt efter Miljøbeskyttelseslovens § 19. Lemvig Kommune er myndighed.

- 13.5. Etablering af nye hytter til B&B kan kræve tilladelse. Plan- og Landstriktstyrelsen er myndighed. Lemvig Kommune opfordrer ansøger til at gå i tidlig dialog med styrelsen.

§ 14. Vilkår (bonuslokalplan)

- 14.1. Hytterne skal nedrives og fjernes når deres formål er udtjent. Kommunen sørger for at vilkåret tinglyses på ejendommen.

§ 15. Aflysning af lokalplaner/servitutter

- 15.1. Der aflyses ingen lokalplaner eller servitutter med vedtagelse af nærværende lokalplan.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må der ifølge planlovens § 18 ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre dispensation meddeles efter reglerne i lovens § 19 eller § 40. 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.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændre den særlige karakter af det område, der søges fastholdt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse

af en ny lokalplan.

Lokalplanens juridiske del udgøres alene af lokalplanens bestemmelser med tilhørende kortbilag.

I henhold til § 47 i planloven kan Kommunalbestyrelsen ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

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, jævnfør ovenfor.

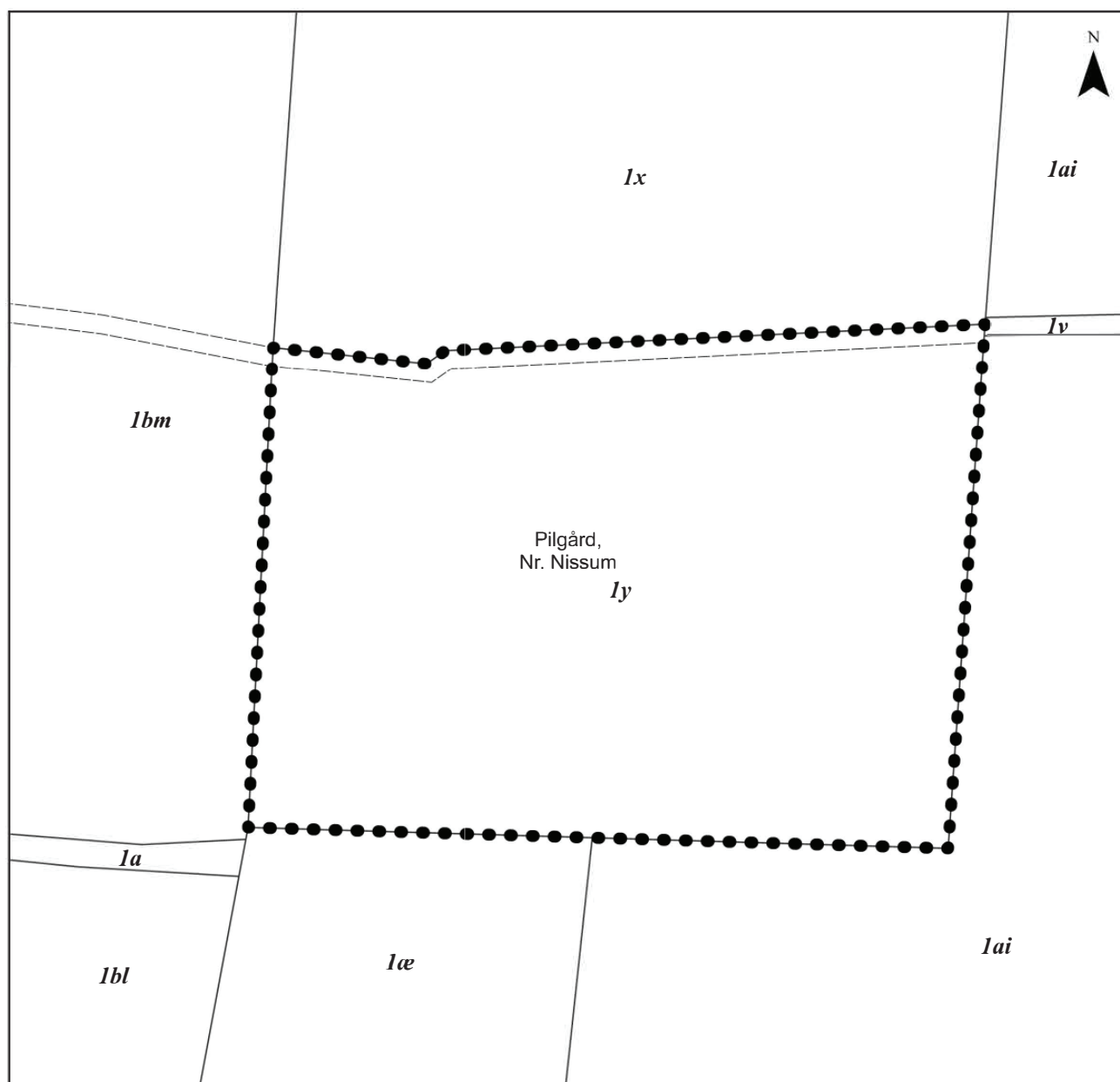
Vedtagelsespåtegning

Således foreløbig vedtaget af Lemvig Kommunalbestyrelse den 31. januar 2024.

Erik Flyvholm
Borgmester

I henhold til § 27 i Lov om planlægning vedtages foranstående endeligt af Lemvig kommunalbestyrelse, den 29. maj 2024.

Erik Flyvholm
Borgmester



Signatur

LOKALPLAN 239

●●● Lokalplangrænse

□ Jordstykke

---- Optaget Vej

BILAG 1

Campingplads og anden rekreativ
anvendelse ved Pilgårdvej 12, Nørre Nisum

Lemvig Kommune
Plan & Projekt

IKKE MÅLFAST



Signatur

LOKALPLAN 239

••• Lokalplangrænse

--- Delområde I-III

//// Vintercampering

— Eksisterende
beplantning

— Nyt beplantning

► Vejadgang

BILAG 2

Campingplads og anden rekreativ anvendelse
ved Pilgårdvej 12, Nørre Nisum

Lemvig Kommune
Plan & Projekt

IKKE MÅLFAST

Hjemmesideannonce i uge 23

Lokalplan nr. 239 for en campingplads og anden rekreativ anvendelse ved Pilgårdvej 12 m.fl.

Lemvig Kommunalbestyrelse har den 29. maj 2024 vedtaget følgende planer:

- Lokalplan nr. 239 for Campingplads og anden rekreativ anvendelse ved Pilgårdvej 12, Nørre Nissum.
- Tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2021-33.

Planernes indhold

Planerne giver mulighed for at indrette en mindre campingplads på en del af ejendommen samt samle alle nuværende og eventuelle fremtidige aktiviteter på ejendommen under lokalplanen. Campingpladsen ønskes indrettet i sammenhæng med eksisterende aktiviteter på ejendommen bl.a. microbryggeriet, Nørre Nissum Håndbryg. Nærmere oplysninger fremgår af ovennævnte planer.

Planerne er vedtaget efter Lov om Planlægning.

Retsvirkninger

Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre der er meddelt dispensation (jf. Planlovens § 18).

Her finder du planen

Du kan læse planerne m.fl. ved at følge linkene her på siden.

Indkomne bemærkninger i forbindelse med høringsperioden

Ovennævnte planer m.fl. har været fremlagt til offentlig høring i perioden 1. februar til 28. marts 2024.

Lemvig Kommune modtog i høringsperioden to høringssvar som alle har indgået i den politiske behandling af sagen. Høringssvarene har ikke givet anledning til større ændringer. Der er kun foretaget mindre tekniske rettelser.

Resumé af høringssvarene og Lemvig Kommunes bemærkninger dertil kan du læse her.

Klagevejledning efter Planloven

Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet, jf. Planlovens § 58, stk. 1, nr. 3.

Der kan klages over retlige spørgsmål. Retlige spørgsmål omfatter alle spørgsmål om lovligheden eller gyldigheden af den trufne afgørelse, overholdelse af almindelige forvaltningsretlige grundsatninger og procedurekrav.

Klageberettiget er enhver med retlig interesse i sagens udfald samt landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelse af natur og miljø eller varetagelse af brugerinteresser inden for arealanvendelse.

Klagen indsendes via Klageportalen, som man tilgår fra Nævnenes Hus' hjemmeside www.naevne-neshus.dk. Klageadgangen kræver login med MitID/NemID.

Klagen sendes gennem Klageportalen til Lemvig Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Lemvig Kommune i Klageportalen. I forbindelse med indsendelse af klage skal der betales et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer.

Klagen skal være indgivet **inden fire uger** efter afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis man ønsker at blive fritaget for at anvende Klageportalen, skal man sende en begrundet anmodning til Lemvig Kommune, Teknik & Miljø, Rådhusgade 2, 7620 Lemvig eller på e-mail til teknik@lemvig.dk. Lemvig Kommune videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen kan imødekommes.

Generelt

Hvis man vil klage over afgørelsen til domstolene, skal det ske inden 6 måneder, fra afgørelsen er modtaget.