

LOKALPLAN NR. 249

Sommerhusområde - ved
Fjaltring Ferieby, Løkkevej



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 Kommunalbestyrelsen 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 4 uger, så borgerne kan sætte sig ind i forslaget, få mulighed for at kommentere det og fremsætte ændringsforslag.

Offentliggørelsen sker ved annoncering på kommunens hjemmeside og i den lokale dagspresse. Ændringsforslag til eller indsigelser imod lokalplanforslaget skal inden fristens udløb indsendes skriftligt til Lemvig Kommune, Plan & Projekt, Rådhusgade 2, 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
A Lokalplanens hovedidé	6
B Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning	12
C Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	16
D Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	17
Bestemmelser	19
§ 1. Lokalplanens formål	20
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus	21
§ 3. Områdets anvendelse	21
§ 4. Udstykninger	22
§ 5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	22
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	23
§ 7. Bebyggelsens udformning - højder og byggevoluminer	26
Terrasser og udearealer	29
§ 8. Tekniske anlæg/Ledningsanlæg	33
§ 9. Grundejerforening	33
§ 10. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	34
§ 11. Betingelse for ibrugtagning	34
§ 12. Delvis ophævelse af deklARATIONER	35
Lokalplanens retsvirkninger	36
Vedtagelsespåtegning	37
 Bilag 1 Matrikelkort	
Bilag 2 Lokalplankort	
Bilag 3 Fællesarealer i delområde II	
Bilag 4 Farveskala	



Del af Fjaltring Ferieby med de karakteristiske trætage og murede skorstene- set fra luften mod nordvest.

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

A Lokalplanens hovedidé

Baggrund

Formålet med lokalplanen er at udarbejde en række bestemmelser for bevaring af sommerhusområdet ved Fjaltring Ferieby.

Området har inden udarbejdelse af denne lokalplan været reguleret via to tinglyst deklarationer fra 1969 ud over den generelle lovgivning. Samtidig med endelig vedtagelse af denne lokalplan, aflyses hovedparten af disse deklarationer. Krav om etablering af grund-ejerforening opretholdes.

Anledning til udarbejdelse af denne lokalplan er, at den sydlige del af lokalplanområdet, som udgør Fjaltring Ferieby, er sat til salg. I den forbindelse ønskes der fastlagt en række vilkår med henblik på at bevare området som et samlet og visuelt ensartet område. De karakteristiske A-huse med murede facader og trætage bevares i deres arkitektoniske udtryk, så sommerhusene også fremover fremstår som en samlet og ensartet enhed.

Der ligger i alt 25 ensartede sommerhuse i 5 cirkler med 5 huse i hver. De enkelte cirkler er omgivet af 1-2 meter høje jordvolde beplantet med hybenroser. Disse hybenroser har bredt sig voldsomt også ud i landskabet og de truer klitheden og dens naturlige vegetation.

Ud over de 25 sommerhuse i cirklerne ligger der to bygninger nordvest for disse som også har udgjort en del af feriebyen, som rummer flere boliger.

Derudover omfatter denne lokalplan også de 9 tilgrænsende sommerhuse lige nord for feriebyen.

Et af disse huse som er fra 1880 ligger i en gryde i klitterne. Pga. af delvis tilsanding har huset ikke været beboelig i en årrække.



Området set fra luften.



Den tidligere svømmehal set fra vest.



Adgangsvejen Løkkevej.

Disse sommerhuse er medtaget i planen med henblik på, at der laves en samlet planlægning for hele sommerhusområdet.

Uden for lokalplanområdet ligger der enkelte spredte sommerhuse og boliger. Disse boliger/fritidshuse er ikke omfattet af denne lokalplan, hvis afgrænsning er det i Lemvig Kommuneplan udlagte område, som har status som sommerhusområde.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan udstykkes tre mindre grunde fra fællesarealerne i Fjaltring Ferieby.

En grund omkring bygningen der tidligere rummede en svømmehal.

Der kan desuden udstykkes to grunde til opførelse af nye sommerhuse på arealet, hvor der tidligere har været en tennisbane. Der kan kun udstykkes mindre grunde på max. 900 m², til opførelse af et mindre sommerhus.

I den sydlige del af Fjaltring Ferieby på dele af fællesarealerne er der et beskyttet overdrev, mose og en sø. Dette areal indgår også i lokalplanen, men er § 3-natur jf. Naturbeskyttelsesloven og må derfor ikke bebygges eller anvendes på nogen måde. Området der ligger i landzone skal fortsat henlægges i naturtilstand. Naturpleje ved rydning af selvsået opvækst af træer, fjernelse af invasive hyben samt afgrænsning er dog tilladt.

Adgangen til området foregår uændret via Kommunevejen Løkkevej og via privat fællesveje, der fører frem til de enkelte sommerhuse eller fælles p-pladser. Vejen, som er en grusvej, er forholdsvis smal. Pga. beplantning og skråninger kan to biler have svært ved at passere hinanden. Kun dele af vejene er udstykket fra de parceller, hvorpå de ligger.

Beskrivelse & redegørelse

Lokalplanområdet og omgivelser

Området omfattet af lokalplanen udgør et areal på ca. 6.6 ha. Heraf udgør naturarealet, der ligger uden for den udlagte zone til sommerhuse ca. 0,34 ha.

Området er fuldt udbygget og det er kun muligt, at opføre to nye sommerhuse i området, via udstykning af grunde ved den tidligere tennisbane.

Placering og omfang

Sommerhusområdet ligger som en samlet enklave for enden af Løkkevej. Området er næsten omkranset af tilgroning med hybenroser - *Rosa Rugosa*, som også afskærmer og afgrænser området.

Mod nord grænser lokalplanområdet op til den markante stråttækte firelængede kursusejendom "Øster Løkke" og et klitareal langs med kysten, der er omfattet af fredning. Mod nord er der fra høje punkter i landskabet udsigt til Trans Kirke og Bovbjerg Fyr.

Mod vest afgrænses området af klitter og Vesterhavet. Her ligger også tre spredte boliger.

Mod syd afgrænses lokalplanområdet af en istidsslugt/dal med høje skrænter, hvor Dybe A i bunden snor sig gennem mosearealer inden udløbet i Vesterhavet. Fra området er der mod syd udsigt til Fjaltring og prøvestationen for store vindmøller ved Høvsøre.

Mod øst afgrænses området af en mindre sø, samt dyrkede marker. Området mod øst er også omfattet af klitfredningen.

Beskrivelse af lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanen erstatter de tidligere deklarationer og fastholder området som sommerhusområde, med fællesarealer for ejere af sommerhuse i



Udsigt fra en klittop mod nord med Trans Kirke og Bovbjerg Fyr i det fjerne.



Sommerhusene i de 5 cirkler med ensartet udtryk.



Den nordlige del af lokalplanområdet med de 9 sommerhuse.



De to huse på Løkkevej 55 fra 1880 med 2 boliger i hver.

Fjaltring Ferieby.

Området er udstykket. De 25 sommerhuse med 5 i hver cirkel er udstykket med små grunde under 500 m². Desuden er der i midten af hver cirkel et fællesareal for de 5 huse udstykket som en fælles lod for disse huse.

Der er store niveauforskelle i området. Flere steder er der på fællesarealerne i Fjaltring Ferieby etableret fælles p-pladser, da det ikke er muligt at køre helt frem til sommerhusene i de 5 cirkler.

På fællesarealet i den nordlige del af Fjaltring Ferieby er der etableret fælles vaskeri, affaldsstation og div. fælles faciliteter. Der er opført 3 mindre bygninger til fælles formål.

Nord for den tidligere svømmehal er der etableret en mindre legeplads.

Nord for feriebyen ligger 9 sommerhuse på større grunde. De fleste af sommerhusene har vejadgang fra en blind sidevej til Løkkevej. Disse huse er forskellige i omfang og byggestil. Der er ingen fællesarealer.

Bebyggelsens omfang

Delområde I - Fjaltring Ferieby

Sommerhusene inden for delområdet med de 5 cirkler må ikke udvides.

Der må udstykkes 2 nye parceller i den sydvestlige del af området med en grundstørrelse på max 900 m². Her må der opføres sommerhuse med en størrelse på max 90 m², som i stil og udtryk skal kunne indpasses i områdets eksisterende bebyggelse.

Det er også tilladt at udstykke den tidligere svømmehal, med henblik på at der kan indrettes et sommerhus indefor den eksisterende bygningsramme. Bygningen må ikke tilbygges yderligere.

Beskrivelse & redegørelse

De to eksisterende huse opført i 1880 med adresse på Løkkevej 55 indeholder hver to boliger på hver 96 m². Disse boliger kan udstykkes/opdeles i lejligheder, hvis krav i det til enhver tid gældende bygningsreglement kan overholdes.

De eksisterende sommerhuse i delområdet I må ikke tilbygges eller ændres i udtrykket. Dog må der inden for eksisterende tagudhæng på vestsiden af sommerhusene i de 5 cirkler opføres et mindre skur.

I den del af området som er omfattet af klitfredning, se bilag 1, må der ikke tilbygges eller opføres ny bebyggelse eller andet. Området omfattet af klitfredningen administreres af Kystdirektoratet, som skal give særskilt tilladelse til ændringer af enhver art.

Veje, teknikhuse, miljøstationer og lignende kan dog udstykkes særskilt.

Delområde II - 9 sommerhuse nord for Fjaltring Ferieby

Området er fuldt udbygget.

Grunde må ikke sammelægges og sommerhusgrunde må ikke have en samlet bebyggelse på mere end 150 m², for at sikre at der ikke opføres meget store sommerhuse i området, som kan bidrage til at ændre områdets karakter.

Veje, teknikhuse, miljøstationer og lignende kan dog udstykkes særskilt.

Delområde III - Naturarealer §3-område.

Området ned mod Dybe Å skal fortsat henligge i natur som overdrev, sø og mose.

Der må dog udføres naturpleje ved rydning af selvsået opvækst, fjernelse af hybenroser eller afgræsning med dyr, som led i naturplejen og fastholdelse af naturtilstanden.



Sommerhus i Fjaltring Ferieby set fra sydvest.



Nordgavl i sommerhus i Fjaltring Ferieby.



Dybe Å-dalen set fra nord mod syd-øst.

Bebyggelsens udformning

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for bebyggelsens form, materialer og farveholdning. Bestemmelserne skal være med til at sikre, at bebyggelsen får et tydeligt sommerhuspræg,

Der laves særskilte og restriktive bestemmelser for sommerhusene i delområde I - de 5 cirkler, så struktur og det helt særlige udtryk med træbeklædte tage, vinduesplaceringer m.m. fastholdes.

Formålet med bestemmelserne er at fastholde områdets særegne karakter, med den særlige beliggenhed ved klitarealerne helt tæt på Vesterhavet.

Veje, stier og p-arealer.

Vejadgang til lokalplanområdet sker via eksisterende veje kommunevejen Løkkevej og private fællesvej.

Der er på fællesarealet i Fjaltring Feriby udlagt nogle fælles p-arealer. Disse opretholdes.

De private fællesveje er de fleste steder ikke udstykket særskilt.

Desuden er vejene meget smalle, og flere steder vil 2 biler have svært ved at passere hinanden, bl.a. pga. tilgroning med hyben, som har bredt sig.

Fællesarealer

Der udlægges fællesarealer i Fjaltring Feriby, som vist på Korbilag 3.

Det er vigtigt, at fællesarealer fastholdes, da grundene i de 5 cirkler er meget små.

Der kan på fællesarealer uden for de 5 cirkler etableres mindre anlæg, bygninger og friluftsfaciliteter til gavn for hele sommerhusområdet i Fjaltring Feriby i delområde I. Det er en betingelse, at anlæg i udformning og materialer kan indpasses i området.



Fælles p-areal i Fjaltring Feriby.



Legeplads på fællesareal nord for den gamle svømmehal.

B Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Lemvig Kommuneplan 2021-33

Lokalplanområdet er i Lemvig Kommuneplan 2021-33 udlagt til sommerhusområde og er omfattet af kommuneplanens rammeområde 4F 0.1 Ramme - sommerhusområde. **Der laves nyt tillæg nr. 24 til Kommuneplanen for samme kommuneplanramme, som i indhold opdateres i forhold til bestemmelser for udstykning og byggeri i denne lokalplan.**

Zoneforhold

Det meste af lokalplanområdet ligger i sommerhusområde.

Kun en mindre del af matr. nr. 68a Hovedejlerlavet, Fjaltring ligger i landzone, og skal fortsat ligge i landzone.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger uden for områder med drikkevandsinteresser.

Naturbeskyttelsesloven

Natura 2000-områder

Der skal ikke foretages en nærmere konsekvensvurdering af lokalplanens virkninger på Natura 2000 områder. Dette skyldes, at projektet ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre projekter, vurderes at kunne påvirke Natura 2000-områder eller konkrete bilag IV-arter.

Det nærmeste Natura 2000-område er nr. 65, Nisum Fjord.

Afstanden fra sommerhusområdet til nærmeste del af Natura 2000-området er på 3,3 km.

Lokalplanen vil ikke påvirke Natura 2000-området, da det skønnes, at der ikke vil blive øgede



Med orange er vist den del af områder som ligger i landzone.

Natura 2000-områder

EU-landene er blevet enige om fælles regler for at beskytte den biologiske mangfoldighed. Derfor er der udpeget en række områder, samlet kaldet Natura 2000-områder, som danner et netværk af beskyttede naturområder i hele EU.

Bilag IV arter

EU har udpeget en gruppe dyre- og plantearter som er særligt sårbare og truede. Arterne fremgår af EU's såkaldte Habitatdirektivs bilag IV, og kaldes i daglig tale for Bilag IV-arter. I Danmark er der udpeget 39 arter.

udledninger, forstyrrelser eller andre påvirkninger fra sommerhusområdet, der kan påvirke udpegningsgrundlaget eller Natura 2000-området negativt.

Bilag IV-arter

Områdets nuværende anvendelse er et eksisterende sommerhusområde. Fællesarealer samt beskyttet § 3-areal i Dybe Å-dalen, henligger i naturtilstand som mose og overdrev. En del af området afgræsses med kreaturer, som bidrager til at fastholde naturtilstanden.

Det vurderes, at lokalplanområdet ikke udgør et attraktivt habitat for Bilag IV arter, da arealet er så tæt bevokset med overvejende hyben og enkelte partier omkring sommerhusene med græsdække.

Markfirben vurderes dog at kunne forekomme i området, der ligger tæt på klitterne, hvor der også er åbne partier med sand. Men da lokalplanen kun giver mulighed for udstykning af to nye grunde til byggeri af mindre sommerhuse på en tidligere tennisbane, vurderes det ikke at påvirke levesteder og fourageringsområder for markfirben væsentlig.

Øvrige Bilag IV arter, så som fx spidssnudet frø, birkemus og flagermus kan lejlighedsvis passere lokalplanområdet, men vurderes ikke at blive påvirket, da der planlægges for et eksisterende sommerhusområde.

På den baggrund vurderes det, at lokalplanens gennemførelse ikke har væsentlig eller negativ indvirkning på bilag IV-arter.

Beskyttet Natur

Området grænser mod sydøst op til Dybe Å og å-dalen. Området skal fortsat henligge i natur og naturtilstanden må ikke ændres. Dog må der foretages naturpleje ved fjernelse af opvæst af træ, hyben og overdrev og mose-arealer må fortsat afgræsses, som led i fastholdelse af na-

turtilstanden. Se også kortudsnit på side 12.

Umiddelbart op til og nordvest for lokalplanområdet ligger et større fredet klitlandskab omfattet af arealfredning, reg. nr. 0776100 - Bovjerg Dybe Å. Dette område vurderes ikke at blive påvirket af lokalplanen.

Miljøbeskyttelsesloven

Områdets sommerhusgrunde ligger i stor afstand til større veje, jernbaner og øvrige støjklender, hvorfor Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser vurderes at kunne overholdes.

Varmepumper skal overholde Miljøstyrelsens vejledende støjkrav. Her henvises til Energistyrelsens guide "Styr på støjen - en guide til installation af luft til vandvarmepumper, Udarbejdet for Energistyrelsen, december 2012".

Museumsloven

Der er ikke registreret fund i området. Der kan være risiko for, at man ved byggeri i området støder 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.

Jordforureningsloven

Jordforureningsloven indeholder særlige bestemmelser for kortlagte jordforureninger og områdeklassificeret arealer, nærmere regler fremgår af Regulativ for jordstyring i Lemvig Kommune.

Jordforureningsloven

Lokalplanområdet er ikke klassificeret i henhold til Jordforureningsloven.

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

Miljøvurdering

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



Hele lokalplanområdet ligger inden for kloakopland J1.8

Imidlertid er lokalplanområdet ikke områdeklassificeret og der forekommer ikke kortlagte jordforureninger i lokalplanområdet.

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

§70. Hvis Kommunalbestyrelsen modtager underretning om en jordforurening, skal kommunalbestyrelsen underrette regionsrådet herom.

§71. Hvis der under bygge- eller jordarbejde på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses.

Miljøvurdering

I henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer og konkrete projekter, skal der foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelsen kan 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 foretages der ikke miljøvurdering af planen.

Tekniske forhold

Spildevandsafledning

Området er omfattet af Lemvig Kommunes spildevandsplan.

Området ligger i kloakopland J1.8

Området er planlagt til spildevandskloakering.

Tag- og overfladevand skal nedsives på egen grund evt. i faskine eller lign. anlæg godkendt af Lemvig Kommune.

Elforsyning

Skal ske efter gældende regler.

Varmeforsyning

Der laves individuel varmforsyning, med elvarme, varmepumpe og pejs/brændeovn.

Vandforsyning

Området skal forsynes med vand fra Fjaltring Vandværk

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.

Lokalplanens muligheder kan i sådanne tilfælde ikke udnyttes, hvis der ikke kan opnås tilladelse eller dispensation fra lovgivningen.

Dette vedrører bl.a. arkæologiske interesser, jordforurening, klitfredning mm. Se desuden afsnit B.

Ledninger

Jordarbejde samt ny bebyggelse skal ske i overensstemmelse med sikkerhedsafstande til nedgravede kabler og ledninger.

Der skal være indhentet ledningsoplysninger fra LedningsEjerRegistret (LER), inden der foretages gravearbejder i lokalplanområdet.

Forespørgsler til Ledningsejerregistret LER kan foretages ved henvendelse til: www.ler.dk.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejdet.

Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør

som fx drænrør, kabler eller ledninger er tinglyste. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

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 Ministeriet for By og Landdistrikter 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.



Sommerhusene nord for Fjaltring Ferieby.

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

Lemvig Kommune

Lokalplan nr. 249

Sommerhusområde - ved Fjaltring Ferieby, Løkkevej

I henhold til Lov om planlægning (LBK nr. 223 af 1. marts 2024 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

- 1.1. At fastholde området som sommerhusområde.
- 1.2. At skabe det planmæssige grundlag for udstykning af enkelte nye grunde og opførelse af nye sommerhuse.
- 1.3. At fastlægge bestemmelser for bevaring af de helt særlige bygningsmæssige karaktertræk, som er kendetegnede for sommerhuse i Fjaltring Ferieby med de ensartede A-huse og med murede skorstene og tagflader i umalet træ i de 5 cirkler.
- 1.4. At fastlægge retningslinjer for bebyggelsens omfang og placering samt det bygningsmæssige udtryk ved nyopførelse af nye huse på de tre grunde, som kan udstykkes, så de udformes med størst mulig hensyn til den øvrige bebyggelse, landskab, kysten og naturområdet.
- 1.5. At fastsætte bestemmelser for anvendelse og indretning af grunde vedr. hegning, beplantning, belægninger og tekniske anlæg m.m. så der tages størst mulige naturhensyn.
- 1.6. At fastlægge bestemmelser for medlemsskab af fælles grundejerforening og opgaver der henlægges til Grundejerfor-

eningen Fjaltring Ferieby, for de sommerhuse som ligger i Fjaltring Ferieby og for sommerhusene nord for feriebyen.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1. Denne lokalplan omfatter følgende matrikelnummer: 18f, 68a, 68ab, 68ac, 68ad, 68ae, 68af, 68ag, 68c, 68d, 68e, 68f, 68g, 68h, 68i, 68k, 68l, 68m, 68n, 68o, 68p, 68q, 68r, 68s, 68t, 68u, 68v, 68x, 68y, 68z, 68æ, 68ø, 68aa, 88a, 88b, 88c, 88d, 88e, 88f, 88g, 88h og 88k alle Hovedejlerlavet, Fjaltring.
- 2.2. Med endelig vedtagelse af denne lokalplan ændres der ikke på zonestatus da hovedparten allerede ligger i udlagt sommerhusområde. Del af matr. nr. 68e Hovedejlerlavet, Fjaldtring, skal fortsat henligge i landzone.
- 2.3. Ved endelig vedtagelse af Lokalplan 249 ophæves samtidig hovedparten i to gamle deklarationer med bebyggelsesregulerende bestemmelser for samme område. Se også § 12.

§ 3. Områdets anvendelse

- 3.1. Delområde I og II udlægges til sommerhusbebyggelse med tilhørende private fællesveje og stier samt fællesarealer og areal til naturformål.
- 3.2. Delområde III er udlagt til naturformål.
- 3.3. Der må ikke etableres nogen former for erhverv indenfor lokalplanområdet.
- 3.4. Bortset fra delområde III - må der inden for lokalplanområdet placeres nødvendige anlæg til områdets forsyning, eksempelvis teknikhuse/skabe, miljøstationer og lign.

§ 4. Udstykninger

- 4.1. Der må kun udstykkes i alt tre nye grunde i delområde I, jf. vejledende udstykningsplan vist i bilag 2.
- 4.2. Udstykning af grunden med den tidligere svømmehal, skal udstykkes med en afgrænsning langs med ydersiden af jordvolde på sydsiden af bygningen og 3 meter fra tagudhæng på de øvrige sider.
- 4.3. De tre nye grunde (se bilag 2) kan udstykkes med en størrelse mellem 700 m² og max 900 m².
- 4.4. Ud over de i § 4.1. nævnte grunde må der ikke udstykkes eller sammenlægges grunde.

Dog kan Private fællesveje, stier og fællesarealer udstykkes særskilt.
- 4.5. Tekniske anlæg, teknikhuse, miljøstation mm., kan udstykkes særskilt.

§ 5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1. Adgang til området sker fra den offentlige vej Løkkevej.

PRIVATE FÆLLESVEJE

- 5.2. Adgang til grunde sker via eksisterende og etablerede private fællesveje, som dels ligger inden for lokalplanens afgrænsning og dels uden for lokalplanens afgrænsning.

Vejene er flere steder meget smalle og det kan være svært for to biler at passere hinanden.

Ved renovering eller genopretning af veje, skal de etableres med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter, hvor det kan lade sig gøre.

- 5.3. De private fællesveje skal etableres med stabilgrus, grus eller stenmel som slutlag. Veje må ikke asfalteres.

Adgang til naturarealer.

Offentlighedens adgang til strande, udyrkede naturarealer m.m. fremgår af Naturbeskyttelseslovens kapitel 4.

Det er lovligt at færdes langs strande, i klitter og på udyrkede naturarealer, hvis der er lovlig adgang dertil ad eksisterende veje og stier.

Adgang sker på eget ansvar.

Hunde skal føres i snor.

Ophold ikke nærmere end 150 meter fra beboelse.

P-PLADSER

- 5.4. I delområde I fastholdes fælles p-arealer, som vist på kortbilag 2.
- 5.5. Parkering kan enten foregå direkte på græs/terræn eller anlægges som P-pladser funderet med op til 20 cm stampet stabilgrus. Se bilag 2.

P-pladser må ikke etableres med nogen former for belægningssten, granitskærver, perlegrus, stenmel eller anden form for belægning.

P-pladser må ikke afgrænses med fx cor-tenstål, fodhegn eller anden afgrænsning. Evt. afgrænsning kan dog ske med spredte større natursten.

STIER

- 5.6. De private fællesstier skal fastholdes i en bredde på 3 meter.
- 5.7. Stier må ikke asfalteres.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering**DELOMRÅDE I - FJALTRING FERIEBY**

- 6.1. Der må kun opføres ét sommerhus pr. grund.
- 6.2. Sommerhuse må have en størrelse på max 90 m².

Dette gælder ikke den tidligere svømmehal, der har et bebygget areal på 175 m². Hvis den gamle svømmehal nedrives, må kun opføres ét nyt sommerhus med et samlet areal på 90 m², inden for det udlagte byggefelt.

- 6.3. Sommerhuse i de 5 cirkler i Fjaltring Ferieby må ikke tilbygges eller nedrives.

Bestemmelser

Dog må der under eksisterende overdækkede terrasser mod vest etableres et mindre skur. Se også § 6.5 og 6.12.

- 6.4. Evt. nye huse i de 5 cirkler i delområde I skal i omfang, placering og taghældning opføres arkitektonisk, som tidligere huse og må ikke udvides.

Der kan opføres nye huse inden for byggefeltet på de 2 grunde der kan udstykkes. Se også § 7.10.

- 6.5. Der må ikke opføres sekundære bygninger i tilknytning til det enkelte sommerhus i delområde I.

Undtaget herfra er den gamle svømmehal og de to grunde i den sydvestlige del. Her må der opføres én sekundær bygning på max 10 m². Se bilag 2.

- 6.6. Facader og tagrygning skal ligge parallelt med øvrige sommerhuse i delområde I. 31,5° syd-sydvest.

DELOMRÅDE II

- 6.7. Sommerhuse i delområde II skal opføres med en størrelse på minimum 50 m² og max. 150 m². jf. reglerne i gældende bygningsreglement.

- 6.8. Øvrige opholdsrum (anneks, aktivitetsrum, sauna, spa, orangeri, shelter og lign. beregnet til ophold) medregnes også som boligareal, da disse er beregnet til ophold. Afstand til skel skal derfor være minimum 5 meter.

Samlet areal for sommerhus inkl. øvrige bygninger/rum til ophold må ikke overstige 150 m².

- 6.9. Opførelse af nyt anneks, aktivitetsrum, sauna, spa, orangeri o.lign. skal placeres i tilknytning til sommerhuset.



6.10. Shelter kan placeres i en større afstand til sommerhuset - dog max 5 meter fra skel.

6.11. Evt. anneks må ikke udlejes særskilt.

SEKUNDÆRE BYGNINGER - DELOMRÅDE I

6.12. Evt. mindre skur under overdækket terrasse mod vest skal have ydervægge inden for de murede facadevægge, der bærer tagkonstruktionen, og skal være udført med træbeklædning, lodrette 1 på 2 beklædning, svarende til de træbeklædte gavltrekanter. Se skitse.

6.13. Der kan på fællesarealer uden for de 5 cirkler etableres mindre anlæg som fx. legeplads, borde og bænkesæt, bålplads og lign. samt mindre skure/bygninger på max 20 m² til fælles brug for hele Fjaltring Ferieby.

SEKUNDÆRE BYGNINGER - DELOMRÅDE II

6.14. Sekundære bygninger kan være: Overdækkede terrasser, garager, carporte, skure, legehus, drivhuse og lign. eller en kombination/sammenbygning af disse. Sekundære bygninger må max. udgøre et samlet areal på 50 m², eller jf. gældende bygningsreglement.

Skure/udhus indbygget i selve sommerhuset regnes ikke for en særskilt bygning men tæller med i det maksimale antal m² til sekundære bygninger på max. 50 m².

6.15. Der kan kun opføres max 2 sekundære bygninger ud over evt. overdækket terrasse, indbygget skur o.lign. En fritliggende sekundær bygning må udgøre et areal på max. 20 m².

6.16. Sekundære bygninger skal placeres med en minimumsafstand til skel på 2,5 meter. Overdækket terrasse skal dog have en afstand på minimum 5 meter til skel.

Overdækket terrasse må kun lukkes på én

Bestemmelser

side ud over facaden, som den er bygget sammen med.

- 6.17. Sekundære bygninger må ikke anvendes til overnatning og må ikke indeholde køkken-faciliteter, toilet eller bad.

§ 7. Bebyggelsens udformning - højder og bygningsvoluminer

Sommerhuse og øvrige bygninger til ophold

DELOMRÅDE I - HUSENE I CIRKLERNE OG EN TIDLIGERE SVØMMEHAL

- 7.1. Bebyggelse må kun have én etage med udnyttet tagetage med en total bygningshøjde på max. 6 meter, målt fra det naturlige terræn. Skorstene kan være højere. Ved evt. ny bebyggelse på grunden med den gamle svømmehal se § 7.10-7.12.
- 7.2. Udvendige murede facader og skorstene/skorstenspiber skal bevares og fremstå i pudset og hvidmalet mur, bortset fra gavltrekanter, som skal være i træ.
- 7.3. Lodret træbeklædning på gavltrekanter skal fremstå i jordfarver, ens for alle 5 huse inden for hver cirkel. Dvs. Farverne kan være forskellige fra fra cirkel til cirkel men ens indenfor samme cirkel.
- 7.4. Vinduer, døre og vindskeder skal inden for hver cirkel fremstå i samme farve. Udskiftning af vinduer og døre skal ske så feltinddelingen bevares og forbliver ensartede inden for de enkelte cirkler.
- 7.5. Tage må forsynes med ovenlysvinduer. Max. to pr. side med ensartet placering og vinduesåbning inden for hver cirkel. Der må ikke etableres kviste.
- 7.6. Gavltrekanter på sommerhuse i de 5 cirkler, kan mod vest erstattes med et glasparti. Det skal laves ensartede løsninger inden for hver cirkel.



Feltinddeling - facade mod syd i de 5 cirkler.



Feltinddelinlg - facade mod nord i de 5 cirkler.



Sommerhuse med isat ovenlys/Veluxvindue jf. § 7.5.

- 7.7. Der må isættes en dør mod vest, hvis der etableres en svalegang med rækværk i træ, som er på de 5 huse i cirkel 5. Se bilag 2.
- 7.8. Tage skal inden for cirklerne fastholdes med beklædning af træ. Ved udskiftning af trætaget kan der under trætaget efterisoleres med op til 150 mm.
- 7.9. Der kan installeres varmepumper, som placeres på terrassen eller på siden af huset på muren under trætaget. Varmepumper skal placeres i skjuler i ubehandlet træ, eller som males i samme farve som husets gavle, hvis den placeres på terrassen.
- 7.10. Der må ikke etableres solceller i området - hverken på tage eller på terræn.

DELOMRÅDE I - DE 2 GRUNDE DER MÅ UD-STYKKES OG GL. SVØMMEHAL

- 7.11. Ny bebyggelse på disse tre grunde må kun opføres i én etage som længehuse uden udnyttet tagetage, med en total bygningshøjde på max. 5. meter, målt fra naturligt terræn.

Der kan etableres hemse jf. gældende regler i bygningsreglementet.

Der må ikke etableres kælder.

- 7.12. Huse skal opføres i træ. Facader må have en højde på max. 3 meter, bortset fra gavltrekanter, målt fra naturligt terræn til skæring med overkant af udvendig tagflade.
- 7.13. Tage skal være symmetrisk sadeltag med sort tagpap med trekant-listedækning, græs, sedum, eller ubehandlet træ, som husene i cirklerne. Den gamle svømmehal skal have tag af træ, som det nuværende og der må ikke isættes kviste. Se også § 7.8

Taghældningen skal være mellem 15° og 45°.

DELOMRÅDE II

- 7.14. Ny bebyggelse må kun opføres i én etage uden udnyttet tagetage, med en total bygningshøjde på max. 5. meter, målt fra naturligt terræn.
- 7.15. Der kan etableres hemse jf. gældende regler i bygningsreglementet.
- 7.16. Der må ikke etableres kælder.
- 7.17. Huse skal opføres som træhuse, eller evt. muret byggeri som blank mur eller med pudsede facader. (se også § 7.20)
- 7.18. Facader må have en højde på max. 3 meter, bortset fra gavltrekanter, målt fra naturligt terræn til skæring med overkant af udvendig tagflade.
- 7.19. Sekundære bygninger, der er fritliggende, må kun opføres i træ og med en total bygningshøjde på max. 3,0 meter, målt fra det naturlige terræn.
- 7.20. Alle bygninger (sommerhus inkl. øvrige bygninger til ophold og sekundære bygninger)

Bygninger skal opføres med saddeltag med en taghældning på minimum 15° og max. 40°.

Tage skal udføres med sort tagpap med trekant-listedækning, græs, sedum, ubehandlet træ eller som stråtag.

Tage på sommerhuse med murede eller pudsede facader skal etableres med stråtag. Her skal afstanden til skel være minimum 10 meter, og afstandskrav til øvrige bygninger skal overholdes jf. reglerne i byggelovgivningen.

- 7.21. For eksisterende bebyggelse opført før lokalplanens vedtagelse kan tage udført med tegl udskiftes til tagsten i sort beton eller tegl.

Der må ikke anvendes glaserede, engobe-rede eller andre former for overfladebe-handlede tegl, så refleksioner helt undgås.

- 7.22. Sekundære bygninger og læmure/hegn skal opføres i træ og fremstå umalet eller males i samme farver som sommerhuset, så det fremstår som en samlet helhed.

DELOMRÅDE III

- 7.23. Der må ikke etableres anlæg eller bygninger i delområdet, bortset hegn m.m. vedrørende den landbrugsmæssige drift af arealet.

Terrasser og udearealer

DELOMRÅDE I

- 7.24. I delområdet må terrasser kun etablers som træterrasser.

Terrasserne må udvides mod vest med ca. 2 meter uden for tagudhæng i en bredde på max. 4,5 meter.

Dette gælder kun for sommerhuse i de 5 cirkler.

- 7.25. Der må ikke opsættes hegn/plankeværk, flagstænger eller andre faste installationer inden for de 5 cirkler. Undtaget er dog varmepumper, jf. § 7.8.
- 7.26. Ved de to grunde der kan udstykkes og den gamle svømmehal, skal læhegn opføres i træ i tæt tilknytning til selve huset med en højde på max 1,8 meter.
- 7.27. Hvis Grundejerforeningen tillader det, kan der på det lille fællesareal inden for hver cirkel opføres ét fælles skur eller lign. på max 5 m² med en højde på max 2,5 meter.

Bestemmelser

DELOMRÅDE II

- 7.28. Terrasser må kun etableres i tæt tilknytning til sommerhuset, og skal udføres i træ eller fliser.
- 7.29. Hegn og læmure skal udføres i træ og må kun opføres i tæt tilknytning til selve sommerhuset og med en højde på max. 1.8 meter.
- 7.30. Plankeværk og læmure males/etableres i samme materialer og farver som sommerhuset og evt. sekundære bygninger.

HELE OMRÅDET

- 7.31. Affaldsbeholdere skal afskærmes på 3 sider med plankeværk i træ med en højde, der skjuler affaldsbeholderne.

HEGN OG ØVRIG BEPLANTNING

- 7.32. Der må ikke etableres trådhegn, fodhegn eller andre former for faste hegn af nogen art omkring grunden.
- 7.33. Der ikke må etableres hundegårde eller lign. på grunden.
- 7.34. Der må ikke plantes eller ændres i tilstanden på klitfredede arealer. Se kortbilag 1.
- 7.35. Der må kun plantes levende hegn i skel på arealer der ikke er klitfredede. Mod veje og stier skal der plantes minimum 0,5 meter fra skel, så beplantning til enhver tid kan holdes inde på egen grund.

Indenfor de 5 cirkler må der ikke plantes levende hegn.

- 7.36. Beplantning skal udføres med primært hjemmehørende og hårdføre arter som fx. havtorn, sargents æble, surbær, røn, tjørn, fransk bjergfyr, hunderose, æble-rose, mahonie, blodribs, hyld, pil, klitfyr, kristtorn og ene, og gerne blandet med marehalm.



Hunderose - hjemmehørende art

Der må ikke plantes hyben, som er en invasiv plante.

- 7.37. Hyben bør bekæmpes, klippes og begrænses, så yderligere spredning til bl.a. sårbare naturområder og klitfredet areal undgås.
- 7.38. Beplantning i skel mod vej og sti skal holdes inde på egen grund.

UDEAREALER I ØVRIGT

- 7.39. Der må ikke foretages terrænregulering uden forudgående og særskilt tilladelse fra Lemvig Kommune.

Jordvolde i den sydvestlige del af delområde I omkring den gamle tennisbane skal fjernes eller planeres ud, så det naturlige terræn genskabes - hvor de 2 grunde kan udstykkes. Jorden må ikke placeres på skråningskanter og naturbeskyttede arealer. Se bilag 2.

- 7.40. Udearealer skal holdes ryddelige og fremstå med naturpræg eller klippet. Der må ikke anlægges egentlige haveanlæg.

Der må på udearealer derfor ikke udlægges områder med fx. fliser, ral, perlegrus, granitskærver, søsten, stenmel eller lign.

- 7.41. Der må i Delområde III og på naturbeskyttede arealer omfattet af § 3 foretages naturpleje, ved fjernelse af hyben og ved rydning af selvsået opvækst eller afgræses, så arealerne fastholdes som åbne arealer med naturligt hjemhørende arter.

Ændring af tilstanden kræver dispensation fra jf. § 3 i Naturbeskyttelsesloven, fra Lemvig Kommune.

BELYSNING

- 7.42. Der må i hele lokalplanområdet kun etableres nye udelys med nedadrettet belysning på sommerhusets facade.



Eksempel på nedadrettet lys

Bestemmelser

- 7.43. Der må ikke etableres faste lyskæder, eller nye lys på fritstående lamper.

OPLAG OG LANGTIDSPARKERING

- 7.44. Der må ikke være oplag på grunden eller henstilles containere, både, campingvogne, trailere uindregistrerede køretøjer eller lign. bortset fra en kortere byggeperiode på max. 10 måneder.
- 7.45. Det er kun i delområde II tilladt i kortere ferieperioder, weekends og lign. i max. 4 uger at parkere en autocamper eller en enkelt campingvogn på grunden, hvis vognen tilhører ejer eller lejer af grunden og den er indregistreret.

Dette gælder derfor ikke for delområde I i Fjaltring Ferieby.

SKILTE, PARABOLER, VARMEPUMPER OG SOLCELLER

- 7.46. Der må inden for lokalplanområdet ikke være skilte, reklamer, beachflag eller lign. bortset fra alm. vej-, navne- og nummerskilte som i størrelse, farve og form ikke er ud over det sædvanlige.
- 7.47. Antenner skal opsættes på eller i umiddelbar tilknytning til sommerhuset. Der må ikke opsættes paraboler i delområde I.
- 7.48. Varmepumper placeres på muren, og skal inddækkes med træskjuler af trælameller i ubehandlet træ eller den males i samme farve som huset.
- 7.49. Der må kun opsættes ikke reflekterende solceller på sommerhuses tage i delområde II, og på de 2 grunde der kan udstykkes til ny bebyggelse i sydvest i delområde I. Solcellepaneler skal ligge fladt ned og følge tagets hældning, og lægges i et afgrænset firkantet mønster.

Der må ikke opsættes solceller på sekundære bygninger eller på terræn.



Eksempel på placering af solceller som ikke opfylder vilkårene.



Eksempel på placering af solceller som opfylder vilkår om afgrænset firkant.

Det er op til bygherren selv at indhente fornødne ledningsoplysninger og gravetilladelser hos de respektive ledningsejere, inden anlægs- og byggearbejder påbegyndes.

§ 8. Tekniske anlæg/ledningsanlæg

- 8.1. Ledninger skal være nedgravet, så de ikke er synlige.
- 8.2. Ny bebyggelse skal tilsluttes den offentlige vand- og spildevandsforsyning.
- 8.3. Tag- og overfladevand skal holdes og nedsives på egen grund. Det skal sikres, at tag- og overfladevand ikke er til gene for omkringliggende grunde.

§ 9. Grundejerforening

- 9.1. Grundejere i Fjaltring Ferieby i delområde I skal være medlem af den eksisterende grundejerforening "Grundejerforeningen Fjaltring Ferieby".
- 9.2. Der skal oprettes en ny grundejerforeningen for delområde II, senest når Lemvig Kommune kræver det. Vilåret er også tinglyst på ejendommene. Grundejerne kan evt. søge om optagelse i Grundejerforeningen for Fjaltring Ferieby.
- 9.3. Grundejerforeningen har ansvar for drift og vedligeholdelse af områdets private fællesvej og stier herunder belægning samt evt. snerydning samt områdets fællesarealer og etablerede fælles faciliteter og anlæg m.m.
- 9.4. Grundejerforeningen har i delområde I pligt til - uden udgift for foreningen - at tage skøde på private veje, stier og fællesarealer efter udstykning.

Også i delområde II har grundejerforeningen pligt til at tage skøde på udstykkede vejarealer.

§ 10. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

- 10.1. Der må ikke uden forudgående tilladelse fra Kystdirektoratet foretages ændringer i naturtilstanden eller etableres anlæg af nogen art i området omfattet af klitfredning, se bilag 1.
- 10.2. Der må ikke uden forudgående tilladelse foretages ændringer af naturtilstanden på arealer beskyttet efter § 3 i Naturbeskyttelsesloven - delområde III, samt mindre del mod øst i delområde I.
- 10.3. Findes der under jordarbejdet spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til Holstebro Museum.
- 10.4. Jordarbejder samt ny bebyggelse skal ske i overensstemmelse med sikkerhedsafstande til nedgravede kabler og ledninger. Der skal være indhentet ledningsoplysninger fra LedningsEjerRegistret (LER), inden der foretages gravearbejde i lokalplanområdet.

§ 11. Betingelse for ibrugtagning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- 1) Der er etableret vejadgang frem til grunden via myndighedsgodkendt og færdigetableret private fællesveje og stier som vist på bilag 2.
- 2) Ejendommen er tilsluttet Lemvig Vands spildevandsledning eller der skal være etableret et godkendt spildevandsanlæg
- 2) Ejendomme er tilsluttet offentlig vandforsyning ved Fjaltring Vandværk/Lemvig Vand.

§ 12. Delvis ophævelse af deklarationer

Ved endelig vedtagelse af Lokalplan 249 ophæves samtidig følgende deklarationer delvis:

Deklaration matr.nr. 60- og 68a Hovedejerlavet, Fjaltring m.fl. om bebyggelse og, benyttelse m.m.

Dato/løbenummer: 10.01.1970-82-62
aflyses delvis. Dog opretholdes bestemmelsen i § 9 om grundejerforening.

Deklaration omfattende matr. nr. 18a, 46b, 46e, 60 og 68a Hovedejerlavet, Fjaltring om bebyggelse og benyttelse m.m.
Dato/løbenummer: 04.08.1969.3028-62
aflyses delvis. Dog opretholdes bestemmelsen i § 9 om grundejerforening.

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 ændrer den særlige karakter af det område, der søges fastholdt med 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.

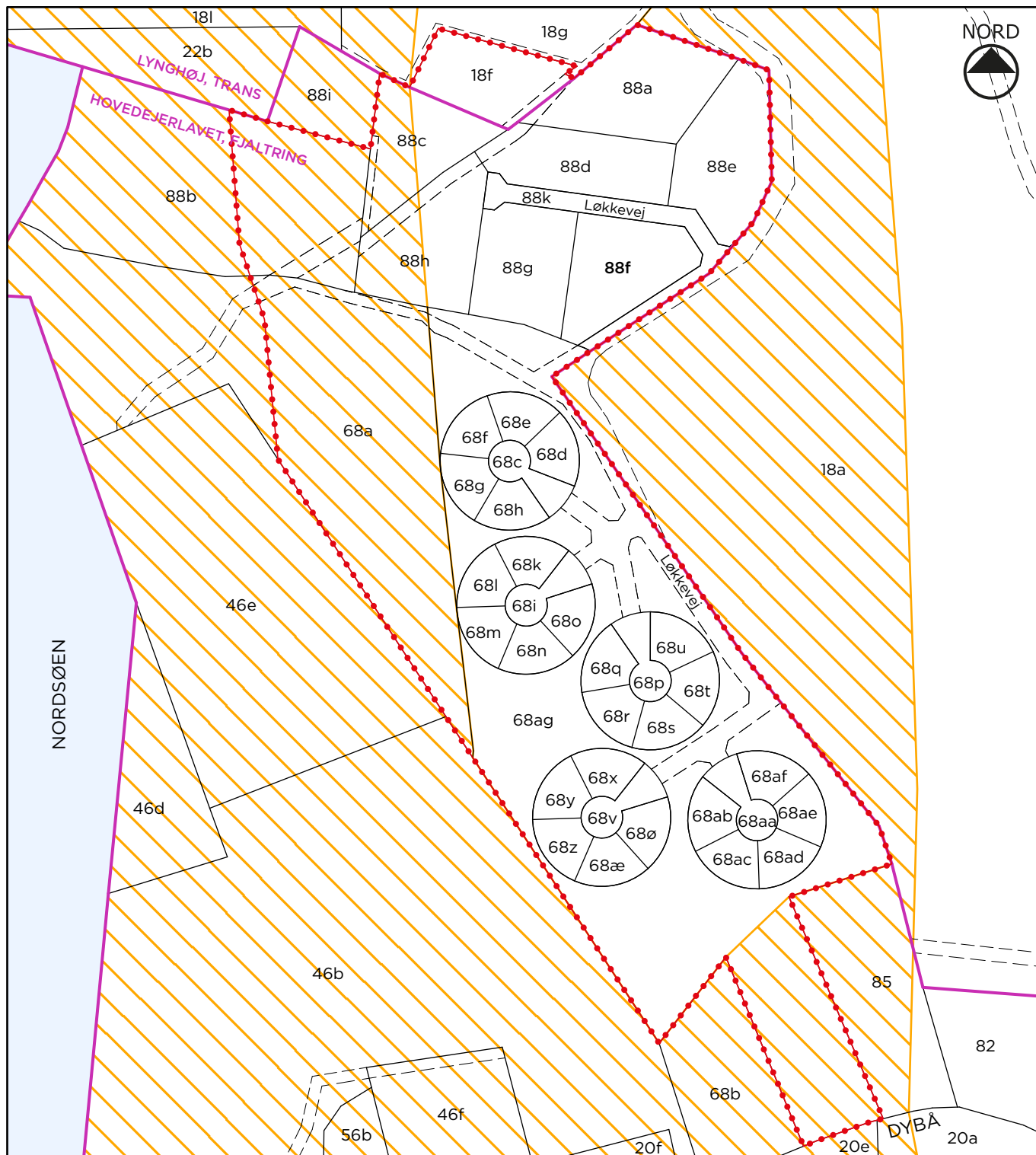
Vedtagelsespåtegning

Således foreløbig vedtaget af Lemvig Kommunalbestyrelse den 18. december 2024

Erik Flyvholm
Borgmester

I henhold til § 27 i Lov om planlægning vedtages foranstående endeligt af Lemvig Kommunalbestyrelse den 26. marts 2025

Erik Flyvholm
Borgmester



Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Kliffredning
- Optaget vej
- Matrikulært skel
- Ejerlavsgænse

Ikke målfast

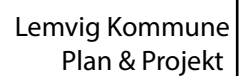
Lokalplan- og delområdegænser følger de retligt gældende ejendomsgrænser.
Matrikelskels nøjagtige placering kan kun fastslås ved opmåling.

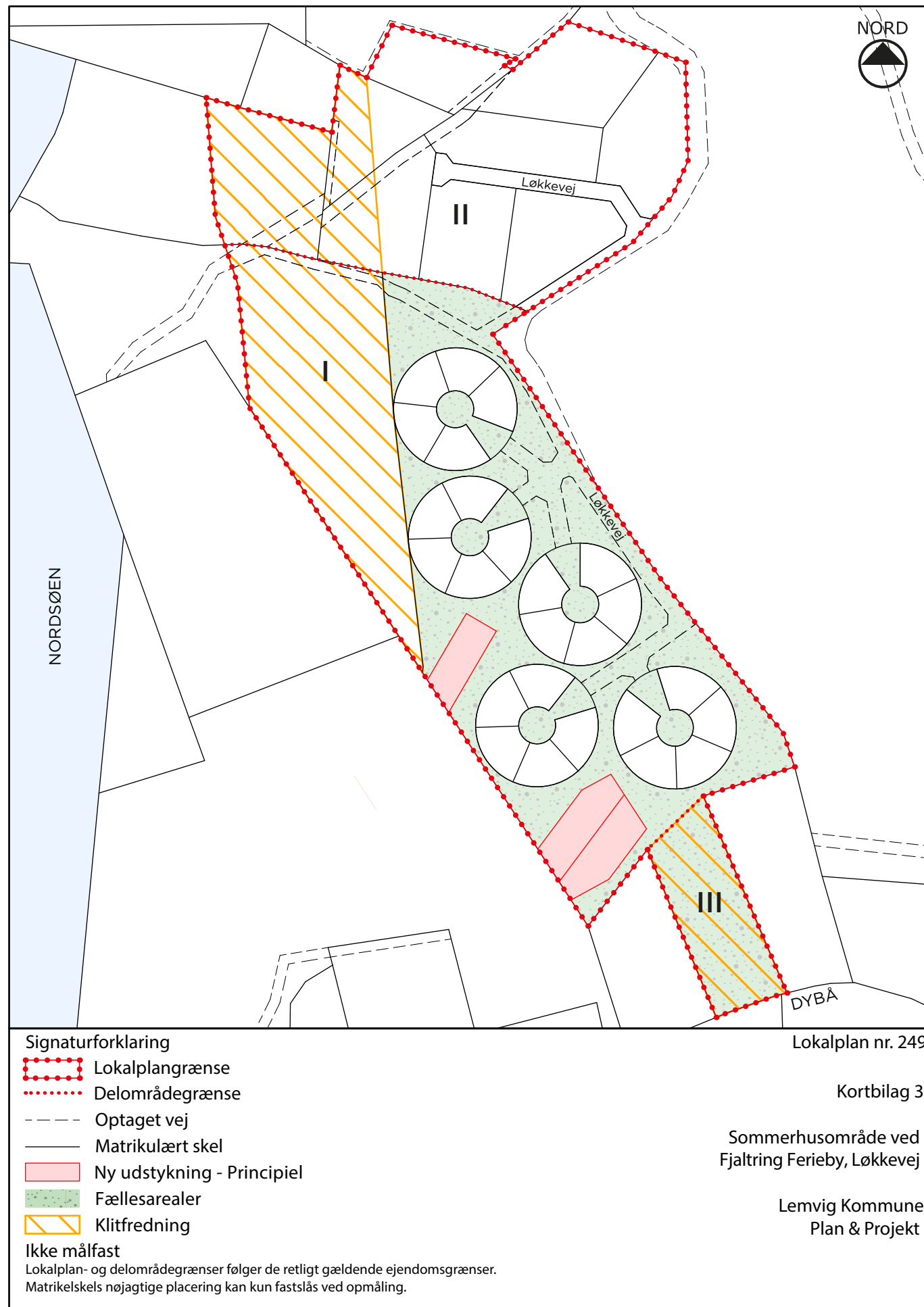
Lokalplan nr. 249

Kortbilag 1

Sommerhusområde ved
Fjaltring Ferieby, Løkkevej

Lemvig Kommune
Plan & Projekt





Klassisk jordfarveskala





Announce til hjemmesiden den 28. marts 2025

Endelig vedtagelse af Lokalplan 249 – Sommerhusområde - ved Fjaltring Ferieby, Løkkevej.

Kommunalbestyrelsen har på et møde den 26. marts 2025 endeligt vedtaget Lokalplan 249 – Sommerhusområde - ved Fjaltring Ferieby, Løkkevej.



Lokalplanens afgrænsning.

I forbindelse med salg af 29 ferieboliger og sommerhuse i Fjaltring Ferieby, som tidligere har haft samme ejer, ønskes det sikret, at de 25 huse i de 5 cirkler samt de 2 større bygninger med hver 2 lejligheder på Løkkevej 55, bevarer deres arkitektoniske og fælles udtryk, også fremadrettet efter salg af sommerhusene.

Området er i forvejen udlagt til sommerhusområde, men der er ikke tidligere lavet nogen lokalplan for området. Der fastlægges i lokalplanen bestemmelser for bevaring af de helt særlige bygningsmæssige karaktertræk, som er kendetegnede for sommerhuse i Fjaltring Ferieby med de ensartede A-huse og med murede skorstene og tagflader i umalet træ i de 5 cirkler, hvilket er sket i samarbejde med de tidligere ejere, som også har ønsket at bevare det helt særlige miljø i



Fjaltring Ferieby.

Der fastlægges retningslinjer for bebyggelsens omfang og placering samt det bygningsmæssige udtryk ved nyopførelse af huse på de to grunde, som kan udstykkes, så de udformes med størst muligt hensyn til landskab, kysten og naturområdet. Desuden er der medtaget bestemmelser for anvendelse og indretning af grunde vedr. hegning, beplantning, belægnings og tekniske anlæg m.m., så der tages størst mulige naturhensyn og så det helt særlige miljø bevares.

Indkomne bemærkninger i forbindelse med offentlig høring

Ovennævnte plan har været fremlagt til offentlig høring i perioden fra den 20. december 2024 til den 14. februar 2025. Der er indkommet i alt 6 høringssvar.

To høringssvar fra nye ejere af sommerhuse i Fjaltring Ferieby.

Et høringssvar fra en af arvingerne til ejendommene i Fjaltring Ferieby.

Kystdirektoratet har gjort kommunen opmærksom på, at kysten rykkes langsomt tilbage, ca. 1,4 m/år, hvis der ikke fortsat foretages en kystsikring med sandfodring på strækningen. Lemvig Kommune er med i Vestkystaftalen, hvor fire kommuner sammen med Kystdirektoratet bidrager til løbende sandfordring på strækningen, som forventes også at fortsætte fremover, hvorfor der ikke vurderes, at være nogen særlig fare ved at udstykke grunde der ligger mellem 128-190 meter fra foden af klitterne vest for området.

Derudover der indkommet to høringssvar fra naboer til området, som mener værdien af deres boliger og udsigten forringes, hvis der må udstykkes 2 grunde, hvor der kan opføres nye sommerhuse som planen giver mulighed for. Desuden har én af naboerne gjort opmærksom på en række arkitektoniske forhold m.m.

Samlet er der indkommet en lang række forslag til mindre justeringer i lokalplanens bestemmelser. Disse er langt hen ad vejen er medtaget i den endelige lokalplan. Der er også indkommet forslag og bemærkninger, som ikke har givet anledning til ændringer i planen.

De 6 høringssvar har indgået som en del af den politiske behandling af lokalplansagen.

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 finde planen ved at følge linkene herunder.

Link: [\(Endelig Lokalplan 249 indsættes her\)](#)

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.