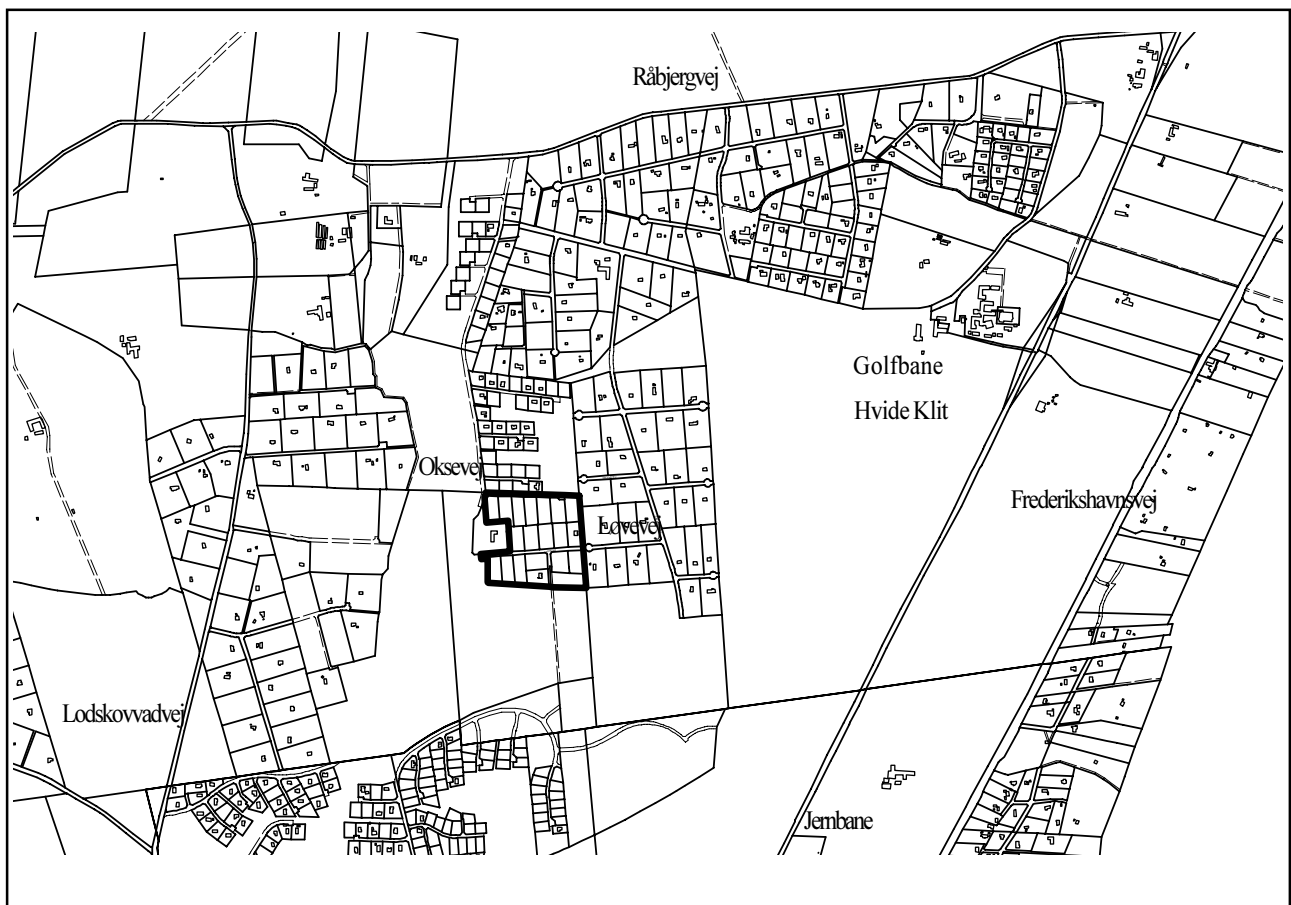


# SKAGEN KOMMUNE



## LOKALPLAN NR. 190-S SOMMERHUSOMRÅDE VED LØVEVEJ OG OKSEVEJ I RÅBJERG



# INDHOLD

*Udsnit af kort- og matrikelstyrelsens kort er gengivet med styrelsens tilladelse. Kort og Matrikelstyrelsen 199/KD.086.841.*

*Lokalplanen er udarbejdet af Plan- og Bygningsafdelingen Teknik- og Miljøforvaltningen, Skagen Kommune, i samarbejde med landinspektorfirmaet Lohde & Brønnum, Skagen.*

## PRAKTISKE OPLYSNINGER

<b>LOKALPLANREDEGØRELSE</b>	<b>4</b>
<b>FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING M.M.</b>	<b>4</b>
<b>TILLÆG NR. 28/97 TIL KOMMUNEPLANEN</b>	<b>6</b>

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

<b>§1</b>	Lokalplanens formål	<b>8</b>
<b>§2</b>	Zonestatus og afgrænsning	<b>8</b>
<b>§3</b>	Områdets anvendelse	<b>8</b>
<b>§4</b>	Udstykning	<b>8</b>
<b>§5</b>	Vej- og parkeringsforhold	<b>8</b>
<b>§6</b>	Tekniske anlæg	<b>8</b>
<b>§7</b>	Bebyggelsens omfang og placering	<b>8</b>
<b>§8</b>	Bebyggelsens ydre fremtræden	<b>9</b>
<b>§9</b>	Ubebyggede arealer og hegning	<b>9</b>
<b>§10</b>	Fortidsminder	<b>9</b>
<b>§11</b>	Forudsætning for ibrugtagning	<b>9</b>
<b>§12</b>	Grundejerforening	<b>10</b>
<b>§13</b>	Aflysning af servitut	<b>10</b>
<b>§14</b>	Tilladelser fra andre myndigheder	<b>10</b>
<b>§15</b>	Lokalplanens retsvirkninger	<b>10</b>

## BYRÅDETS PÅTEGNINGER

Fremlæggelsespåtegning	<b>11</b>
Vedtagelsespåtegning	<b>11</b>

# LOKALPLANREDEGØRELSE

## LOKALPLANREDEGØRELSE

### Lokalplanens baggrund

Skagen Kommune har fra en byherre modtaget ansøgning om tilladelse til at opføre en ny udviklet type af sommerhuse på et areal i Bunken.

Arealet grænser op til henholdsvis Løvevej og Oksevej i Bunken.

Sommerhuset er kvadratisk, og det udføres med et pyramidetag, således som det er vist på facadetegningerne på side 5.

Sommerhuset ønskes opført på et større antal af de grunde, der er omfattet af lokalplanforslaget. Skagen kommune er af den opfattelse, at der bør gives mulighed for at opføre husene.

Lokalplanområdet er omfattet af en bebyggelsesdeklaration, som blev udfærdiget i forbindelse med udstykningen af området i 1977.

Den gældende deklaration giver ikke mulighed for den ansøgte bebyggelse.

Skagen kommune har derfor besluttet at ændre deklarationen og fremlægge ændringen af deklarationen som et lokalplanforslag, der også giver tilladelse til den ønskede bebyggelsesform.

### Lokalplanens område

Lokalplanen omfatter et sommerhusområde i Bunken, der blev udstykket i parceller i 1977. To af parcellerne er bebygget.

Området er beliggende tæt ved golfbanen Hvide Klit og Bunken Klitplantage. Der er ca. 4 km og ca. 10 km til nogle af landets bedste badestrande ved henholdsvis Bunken og Skiveren.

I forbindelse med udstykningen blev området beplantet med en randbeplantning af fyr omkring de enkelte parceller, således grundene i dag fremstår som attraktive naturgrunde med lyng og gode læforhold.

Billederne på side 4, 6 og 10 giver en god illustration af beplantningen og læforholdene i området.

### Områdets anvendelse

Området må kun anvendes til bebyggelse med sommerhuse.



Ny bebyggelse skal opføres i god harmoni med omgivelserne, således at det samlede område i kvalitet, arkitektur og materialevalg fremstår som en god og harmonisk helhed.

### Trafik

Parcellerne ved Løvevej skal trafikbetjenes fra den private vej Savannevej, der gennem Porsegårdens udstykning er tilsluttet Råbjergvej.

De 7 parceller ved Oksevej er direkte tilsluttet Råbjergvej.

## FORHOLDETILANDEN PLANLÆGNING

### Regionplanen

Lokalplan er i overensstemmelse med bestemmelserne i Regionplan 2001 for Nordjyllands Amt.

### Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger ligesom størstedelen af Skagen kommunes område indenfor kystnærhedszonen.

I henhold til planlovens § 5a, stk 4, skal

der i lokalplaner for kystnære dele af byzonearealer eller arealer, som indgår i samspillet med kystlandskabet, redegøres for lokalplanens visuelle påvirkning af omgivelserne.

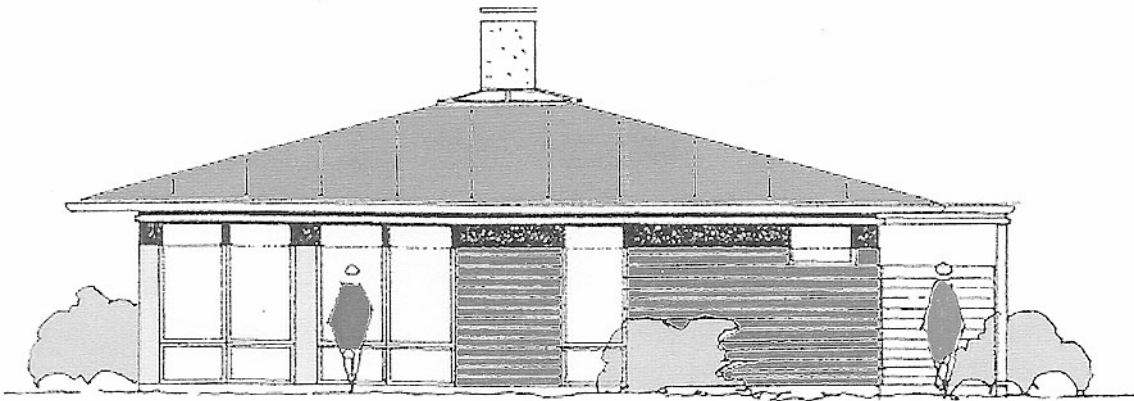
Ved bygningshøjder over 8,50 m skal den større højde begrundes.

Ny bebyggelse i området må jf. lokalplanens bestemmelser ikke overstige 5,00 m. Der er ikke pga.. afstanden til kysten og de mellemliggende beplantede sommerhusområder direkte visuel kontakt mellem kystlinien og lokalplanområdet. Planlægningen og byggeriet, som lokalplanen åbner mulighed for, ses derfor ikke at påvirke kystlandskabet.

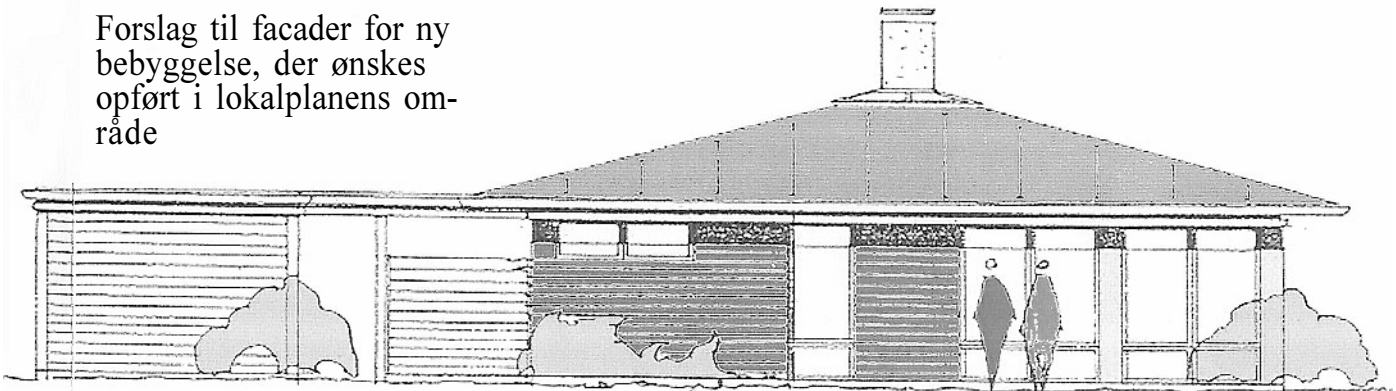
### Kommuneplanens hovedstruktur

Kommuneplan 1997-2009 er godkendt af Skagen Byråd. I hovedstrukturen fremhæves Byrådets målsætning om, at udviklingen i kommunen skal ske på grundlag af kommuneplanens SMÆK-E værdier - Sundhed, Miljø, Æstetik, Kvalitet, Etik. Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse hermed.

# FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING



Forslag til facader for ny bebyggelse, der ønskes opført i lokalplanens område



Målforhold 1:100

## Kommuneplanens lokalplanrammer

I kommuneplanens rammebestemmelser er lokalplanområdet udlagt til sommerhusbebyggelse.

Lokalplanen er i det væsentligste i overensstemmelse med rammerne. I forhold til de gældende rammer er der nu den tilføjelse, at der også gives mulighed for at opføre sommerhuse med pyramidetage, således som det er illustreret ovenfor.

Nærværende lokalplan indeholder derfor på side 6 og side 7 et nyt tillæg til kommuneplanens lokalplanrammer, som er ændret i overensstemmelse hermed.

## Afvandingsforhold

Afvandingen skal ske i overensstemmelse med spildevandsplanen for Skagen Kommune. Området er udlagt som et nedslivningsområde.

## Vand og varme

Området skal vandforsynes fra Bunken vandværk.

## Miljøforhold

Støj og emissioner fra virksomheder skal reguleres efter Miljøstyrelsens til enhver tid gældende normer og vejledninger.

## Affaldsdepoter/Jordforurening

Amtets kortlægning efter jordforureningsloven er ikke tilendebragt. Inden for lokalplanens område kan der derfor være ejendomme, som er eller kan være forurenet og dermed omfattet af jordforureningsloven. For ejendomme inden for lokalplanområdet gælder derfor følgende:

Hvis der ved bygge-, anlægs- og jordarbejde træffes forurening, skal arbejdet standses og Byrådet underrettes. Der skal foretages en vurdering af forureningen i forhold til grundvand og arealanvendelse m.m. Eventuelt er en umiddelbar indsats over for forureningen påkrævet. Amtsrådet vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde, og om den fundne forurening skal kortlægges efter reglerne i jordforureningsloven. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 21 og jordforureningslovens § 71.

## Fortidsminder

Hvis der i området træffes spor efter fortidig aktivitet i form af jordfaste fortidsminder eller lignende, skal arbejdet straks standses og fundet indberettes til Skagen By- og Egnsmuseum eller Vendsyssels Historiske museum, jf museumslovens §27.

## Servitutter

Der er ifølge tingbogen tinglyst et dokument d. 31.01.1977 om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv. med Skagen kommune som påtaleberettiget. Lokalplanen erstatter dette dokument. Dokumentet aflyses derfor ved lokalplanens endelige godkendelse.

## Tilladelser fra andre myndigheder

Virkeliggørelsen af denne lokalplan kræver ikke tilladelser/dispensationer fra andre myndigheder end Skagen Byråd.

## TILLÆG NR. 30/97 TIL KOMMUNEPLANEN



*Parcellerne i lokalplanområdet henligger i natur med en randbeplantning af fyrtræer*

### RAMMER FOR LOKAL- PLANLÆGNING

En lokalplan skal udarbejdes efter følgende rammebestemmelser:

Sommerhusområde med højst 1 bolig pr. grund uden mulighed for helårsbeboelse medmindre byrådet giver særlig tilladelse.

Bebyggelsen skal udformes med fritliggende bygninger og skal indordne sig eksisterende bebyggelse, hvad angår i beliggenhed, størrelse, form og fremtræden.

Bebyggelsesprocent højst 10.

Bygningshøjde 1 etage, højst 5 m.

Tagene skal i det væsentligste udføres som

symmetriske saddeltage eller som pyramidetage med en hældning mellem 15° og 25°.

Parkering på egen grund. Der anlægges 2 p-pladser pr. sommerhus.

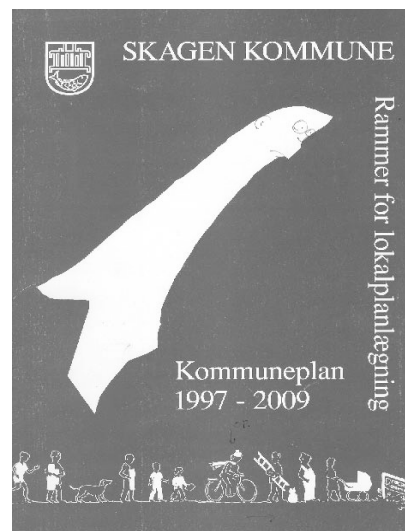
Der må ikke opsættes udvendige antenner, paraboler eller andet sende- og modtageudstyr på bygninger højere end facadens skæring med tagfladen.

Der må ikke etableres anlæg, der kan virke generende (boldbaner, tennis baner og lign.) på fælles friarealer eller på ubebyggede arealer på egen grund.

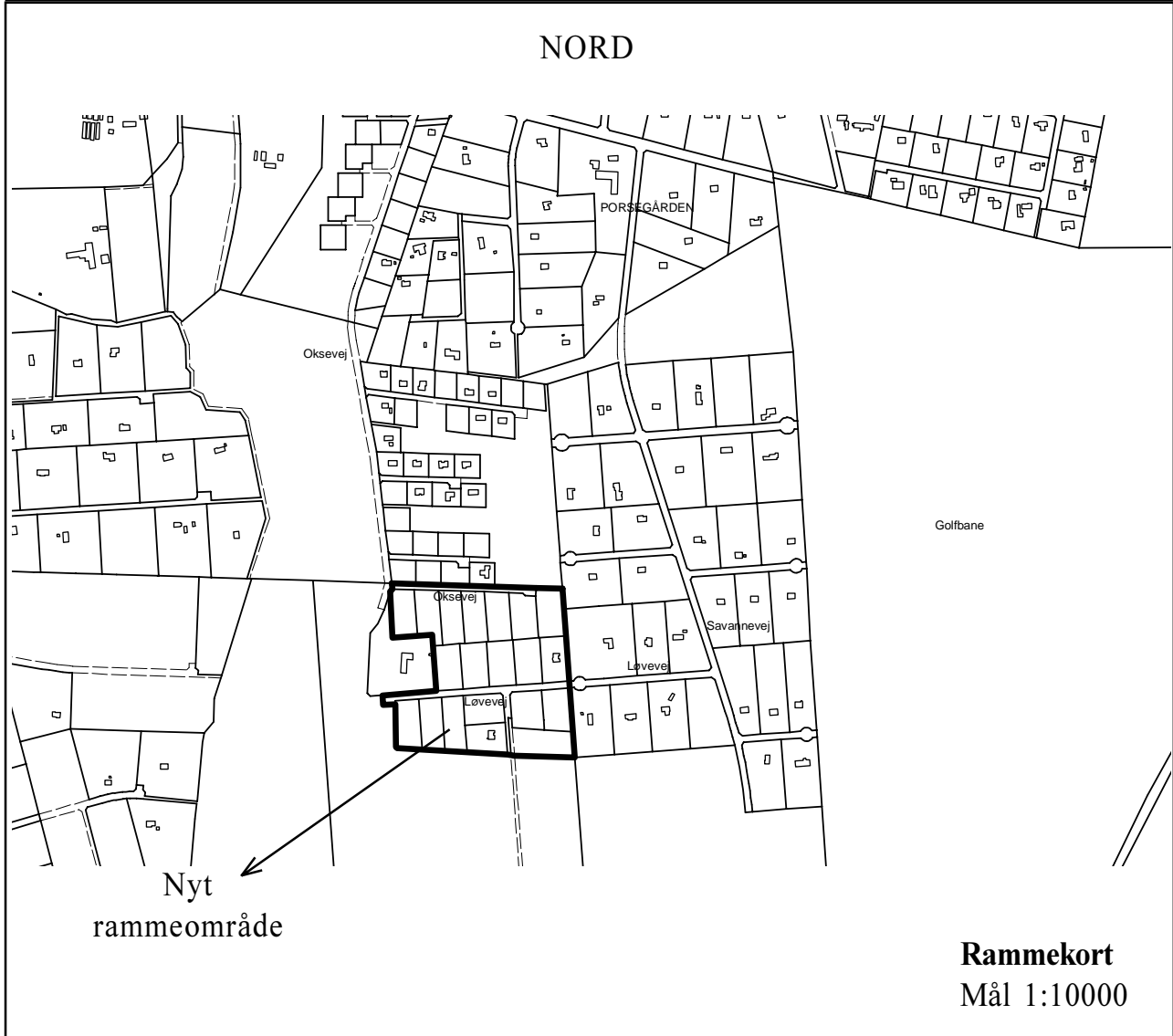
Ikke bebyggede arealer, bortset fra terrasser, p-pladser og lign., skal henligge i

naturtilstand.

Støjgrænser fastsættes i overensstemmelse med gældende regler.



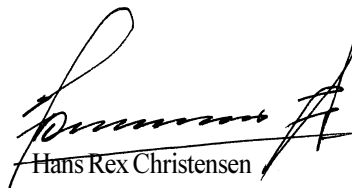
# TILLÆG NR. 30/97 TIL KOMMUNEPLANEN



## Frelæggelsespåtegning:

Forslaget til kommuneplantillæg nr.30/97 vedtages til fremlæggelse i perioden fra den 15.10.2003 til den 10.12.2003.

Skagen Byråd, den 6. oktober 2003.

  
Hans Rex Christensen  
Borgmester

  
Johan Hessellund  
Kommunaldirektør

## Vedtagelsespåtegning:

I henhold til planlovens §27 vedtages ovenstående tillæg nr. 30/97 til kommuneplanens lokalplanrammer endeligt.

Skagen Byråd, den 9. februar 2004.

  
Hans Rex Christensen  
Borgmester

  
Johan Hessellund  
Kommunaldirektør

# LOKALPLAN

*I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 551 af 28. juni 1999) med senere ændringer) fastlægges herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område*

## §1 Lokalplanens formål

- at sikre områdets anvendelse til tæt-lav bebyggelse (feriehuse),
- at sikre arkitektonisk kvalitet i byggeriet,
- at sikre bebyggelsens tilpasning til stedets naturværdier.

## §2 Zonestatus og afgrænsning

**2.1** Området afgrænses således som vist på vedhæftede **Kort nr. 1** på side 9 og omfatter ejendommen matr.nr. 19 t, 19 u, 19 v, 19 x, 19 y, 19 z, 19 æ, 19 ø, 19 aa, 19 ab, 19 ac, 19 ad, 19 ae, 19 af, 19 ag, 19 ah, 19 ai, 19 ak, 19 al, 19 am samt en del af matr. nr. 19 aæ (vejareal) Råbjerg ejerlav, Råbjerg sogn. Det samlede areal udgør ca. 5,7 ha.

**2.2** Lokalplanområdet er beliggende i sommerhusområde.

## §3 Områdets anvendelse

**3.1** Lokalplanområdet skal anvendes til sommerhusbebyggelse med én fritidsbolig for én familie pr. grund.

**3.2** Området må ikke anvendes til helårsbeboelse med mindre Byrådet giver særlig tilladelse.

## §4 Udstykning

**4.1** Parceller må ikke udstykkes med en mindre grundstørrelse end 2500 m<sup>2</sup>. Alle parceller skal kunne indeholde et



## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

kvadrat med siden 30 m. Areal- og mål-angivelser er eksklusiv vej- og evt. stiarealer.

## §5 Vej- og parkeringsforhold

**5.1** Parcellerne vejforsynes fra henholdsvis Løvevej og Oksevej\*, således som vist på **kort nr. 1** på side 9.

Løvevej og Oksevej er tilsluttet kommunevejen Råbjergvej.

**5.2** Al parkering skal foregå på egen grund. Der skal udlægges mindst to parkeringspladser til hvert sommerhus og yderligere en, såfremt der er indrettet en gæstehytte/et anneks på ejendommen.

## §6 Tekniske anlæg

**6.1** El- og telefonledninger samt øvrige forsyningsledninger må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

*Løvevej og Oksevej er private fællesveje, der administreres af Skagen Kommune i overensstemmelse med privatvejslovens kapitel I, III og IV.*

**6.2** Evt. parabolantener på bygninger må ikke ved opsætningen være højere end skæringen mellem ydervæg og tag, dog højst 3 m over terræn.

Anden modtagerantenne må max. være 1 m over tagryg.

## §7 Bebyggelsens omfang og placering

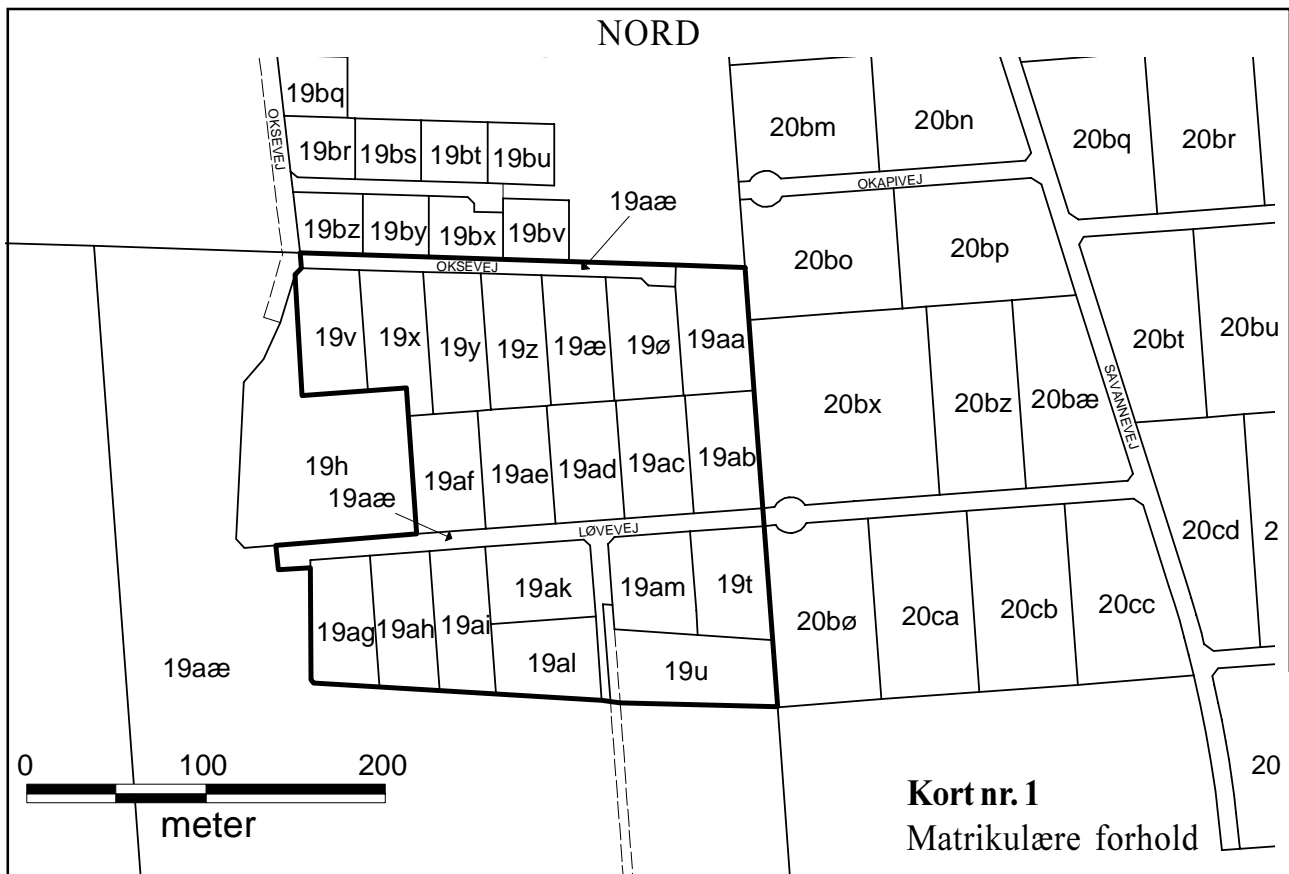
**7.1** Bebyggelsesprocenten for hver ejendom må højst udgøre 10.

**7.2** På hver selvstændig matrikuleret ejendom må der kun opføres en enkelt beboelse med et hertil hørende udhus evt. rummende garage/carport.

Byrådet kan dog tillade, at der udover den enkelte beboelse og udhus også opføres en gæstehytte/et anneks eller lign., når bebyggelsen ikke har mere end 15 m<sup>2</sup> bygget areal, og når den ikke indeholder køkkenfaciliteter og ikke gøres til genstand for særskilt udleje.

Bygningerne skal være bygningsmæssigt forbundet, således afstanden mellem dem ikke overstiger 5 m.

**7.3** Sommerhusbebyggelse skal holdes mindst 5 m fra skel eller udlagt vej og sti.



Garager, carporte, udhuse og lign. kan opføres 2,50 m fra skel eller udlagt vej og sti.

**7.4** Ny bebyggelse skal orienteres med siderne nord-syd og øst-vest.

**7.5** Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage.

**7.6** Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde over niveauplan, der overstiger 5,0 m.

Bygningens ydervægge må højst være 3,00 m over niveauplan.

Niveauplan fastlægges af Byrådet.

## §8 Bebyggelsens ydre fremtræden

**8.1** Bygningers udformning og materialevalg skal godkendes af Byrådet.

**8.2** Der skal lægges vægt på, at der opnås en arkitektonisk god helhedsvirkning i forning med den omgivende sommerhusbebyggelse.

**8.3** Ydervægge, døre og vinduer skal udføres i træ.

På mindre bygningsdele kan der alterna-

tivt anvendes glas, zink eller kobber.

Tegl i facaden må udelukkende anvendes til og i forbindelse med indbygning af pejs og/eller skorsten.

Træværk skal fremstå i en afdæmpet farve fra jordfarveskalaen.

Til døre, vinduesrammer og lign. mindre bygningsdele kan andre farver anvendes.

**8.4** Tages vinkel med det vandrette plan på hovedhuset skal være 15°-25°.

Mindre bygninger, skure, carporte mv. kan udføres med anden taghældning.

**8.5** Tage skal udføres som symmetriske saddeltage eller som pyramidetage med sort tagpap, græstørv eller sorte/mørkebrune ikke glasserede tegl- eller beton-tagsten. Til pyramidetage må kun anvendes sort tagpap eller græstørv.

På mindre tagplader kan andre materialer som glas, zink, kobber eller lign. anvendes.

Blanke og reflekterende materialer må ikke anvendes.

## §9 Ubebyggede arealer og hegning

**9.1** Der kan kun tillades opsætning af plan-

keværk, når dette sker i forbindelse med etablering af læhegn for terrasser og lign. ved bebyggelsen.

**9.2** Områdets eksisterende vegetationstyper herunder beplantningen i skel skal i videst muligt omfang bevares og vedligeholdes.

Nyplantning af levende hegn mv. skal langt overvejende ske med stedtypiske plantearter, således områdets særpræg som et naturområde styrkes.

**9.3** Der må ikke etableres anlæg, der kan virke generende for omgivelserne (boldbaner, tennis baner og lign.) på ubebyggede arealer eller på egen grund.

## §10 Fortidsminder

Hvis der i området træffes spor efter fortidig aktivitet i form af jordfaste fortidsminder eller lignende, skal arbejdet straks standses og fundet indberettes til Skagen By- og Egnsmuseum eller Vendsyssels Historiske museum, jf museumslovens §27.





*Løvevej i Bunken*

### §11 Forudsætning for ibrugtagning

**11.1** Før ny bebyggelse kan tages i brug, skal de i lokalplanen nævnte bestemmelser om bebyggelsens udformning og parkeringsforhold være etableret.

### §12 Grundejerforening.

**12.1** Lokalplanens område skal søges tilsluttet de eksisterende grundejerforeninger således, at områdets syv nordligste grunde tilsluttes grundejerforeningen Oksevej og de resterende grunde grundejerforeningen Løvevej.

Alternativt skal der dannes en ny grundejerforening med medlemspligt for områdets grundejere til varetagelse af grundejernes interesser for fællesanlæg herunder vedligeholdelse af veje m.v.

**11.2** Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

### §13 Aflysning af servitut

**13.1** Ved nærværende lokalplans endelige godkendelse aflyses tinglyst dokument af 31.01.1977 om bebyggelse, benyttelse, udstykning på de ejendomme, der jf. §2.1 er omfattet af nærværende lokalplans bestemmelser.

### §14 Tilladelser fra andre myndigheder

**14.1** Hvis der indenfor lokalplanens område træffes forurening under bygge- og anlægsarbejder, skal arbejdet straks standses og Byrådet underrettes, jf. bestemmelserne i miljøbeskyttelseslovens §21 og Lov om forurennet jord, § 71.

**14.2** Hvis der i området træffes spor efter fortidig aktivitet i form af jordfaste fortidsminder eller lignende, skal arbejdet straks standses og fundet indberettes til Skagen By- og Egnsmuseum eller Vendsyssels Historiske Museum jf. museumslovens §27.

### §15 Lokalplanens retsvirkninger

**15.1** Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen kun udstykes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

**15.2** 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.

**15.3** Skagen kommune kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dette ikke er i modstrid med lokalplanens formål.

**15.4** En bestemmelse i lokalplanen hvis indhold er fastlagt i en aftale med en statslig eller regional myndighed, kan dog kun

fraviges ved en dispensation med den pågældende myndigheds godkendelse.

**15.5** Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. **15.6** Der kan foretages ekspropriation af privates ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

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

**15.8** Andre private byggeservitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

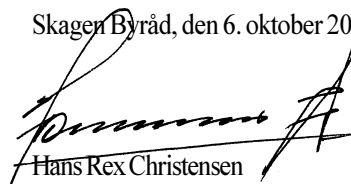


## BYRÅDETS PÅTEGNINGER

### Fremlæggelsespåtegning:

Lokalplanen vedtages til fremlæggelse i perioden fra 15.10.2003 til den 10.12.2003

Skagen Byråd, den 6. oktober 2003

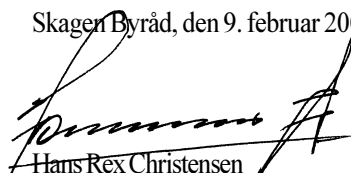
  
Hans Rex Christensen  
Borgmester

  
Johan Hessellund  
Kommunaldirektør

### Vedtagelsespåtegning:

I henhold til planlovens §27 vedtages lokalplanen endeligt.

Skagen Byråd, den 9. februar 2004

  
Hans Rex Christensen  
Borgmester

  
Johan Hessellund  
Kommunaldirektør