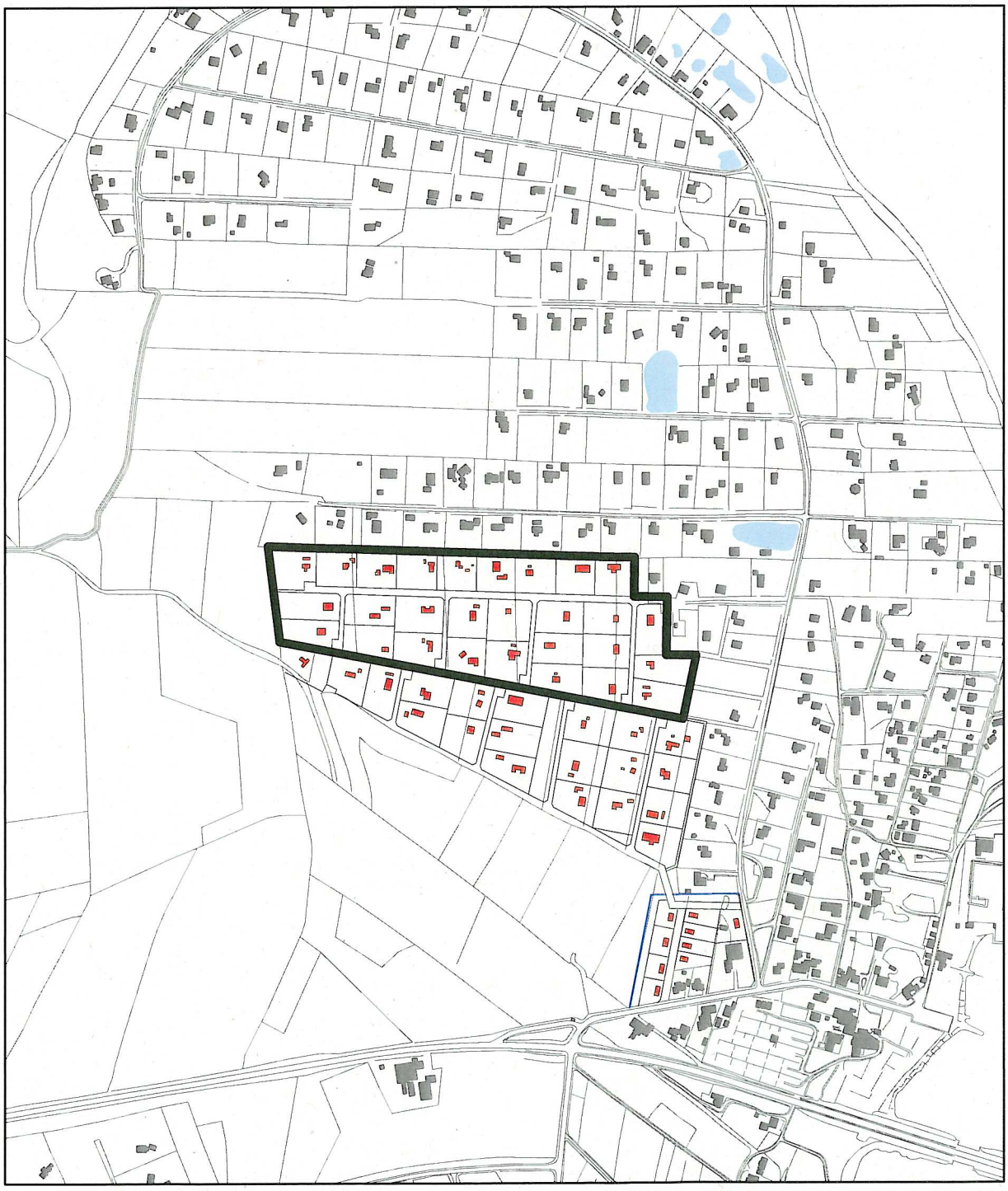
Skive Kommune
Lokalplan nr. 166

Sommerhusområde ved Virksund



Teknisk Forvaltning - marts 2006

Beskrivelse af de forskellige plantyper
Tillæg til kommuneplanen og lokalplaner udarbejdes på grundlag af lov om planlægning. Planloven blev vedtaget i 1991 som en sammenfatning af flere love vedr. planlægning. Loven er siden ændret flere gange, senest ved lov af 24. juni 2005. Nedenfor er en kortfattet beskrivelse af de forskellige plantyper.

Regionplan
Regionplaner, der er blevet udarbejdet af Amtsrådet, indeholder retningslinier for amtets udvikling mht. byudvikling, den overordnede trafik-struktur, beskyttelse af naturressourcer og placering af større anlæg mv. Den sidste regionplan for Viborg Amt blev vedtaget den 09. 05. 2005 og gælder indtil der tilvejebringes en kommuneplan efter de nye regler i den reviderede planlov, som Folketinget vedtog den 17. 6. 2005.

Kommuneplan
En kommuneplan er en sammenfattende plan for hele kommunen og den må ikke være i strid med regionplanen. Kommuneplanen består af en hovedstruktur for hele kommunen og rammer for lokalplaner for de enkelte dele af kommunen. Rammer for lokalplaner skal forstås som ydre rammer, som lokalplaner skal holdes inden for – men ikke behøver at udfylde. Kommuneplanen er ikke direkte bindende for den enkelte grundejer. Inden for byzonen kan byrådet dog modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af en ejendom, hvis bebyggelsen eller anvendelsen vil være i strid med kommuneplanens rammer for lokalplaner. Dette gælder ikke for ejendomme, som er omfattet af en lokalplan eller som i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål. Byrådet skal i første halvdel af hver valgperiode offentliggøre en strategi for kommuneplanlægningen og heri redegøre for evt. revision af kommuneplanen. Der kan tilvejebringes tillæg til kommuneplanen, f.eks. hvis der er behov for i en lokalplan at åbne mulighed for noget, som støder mod bestemmelser i kommuneplanen. Forslag til tillæg skal offentliggøres i mindst 8 uger. Den gældende kommuneplan for Skive kommune blev vedtaget den 20. 12. 2000. Byrådet vedtog den 28. 1. 2004 Planstrategi 2004 og har besluttet, at kommuneplanen skal ændres, men at det først skal ske efter kommunesammenlægningen.

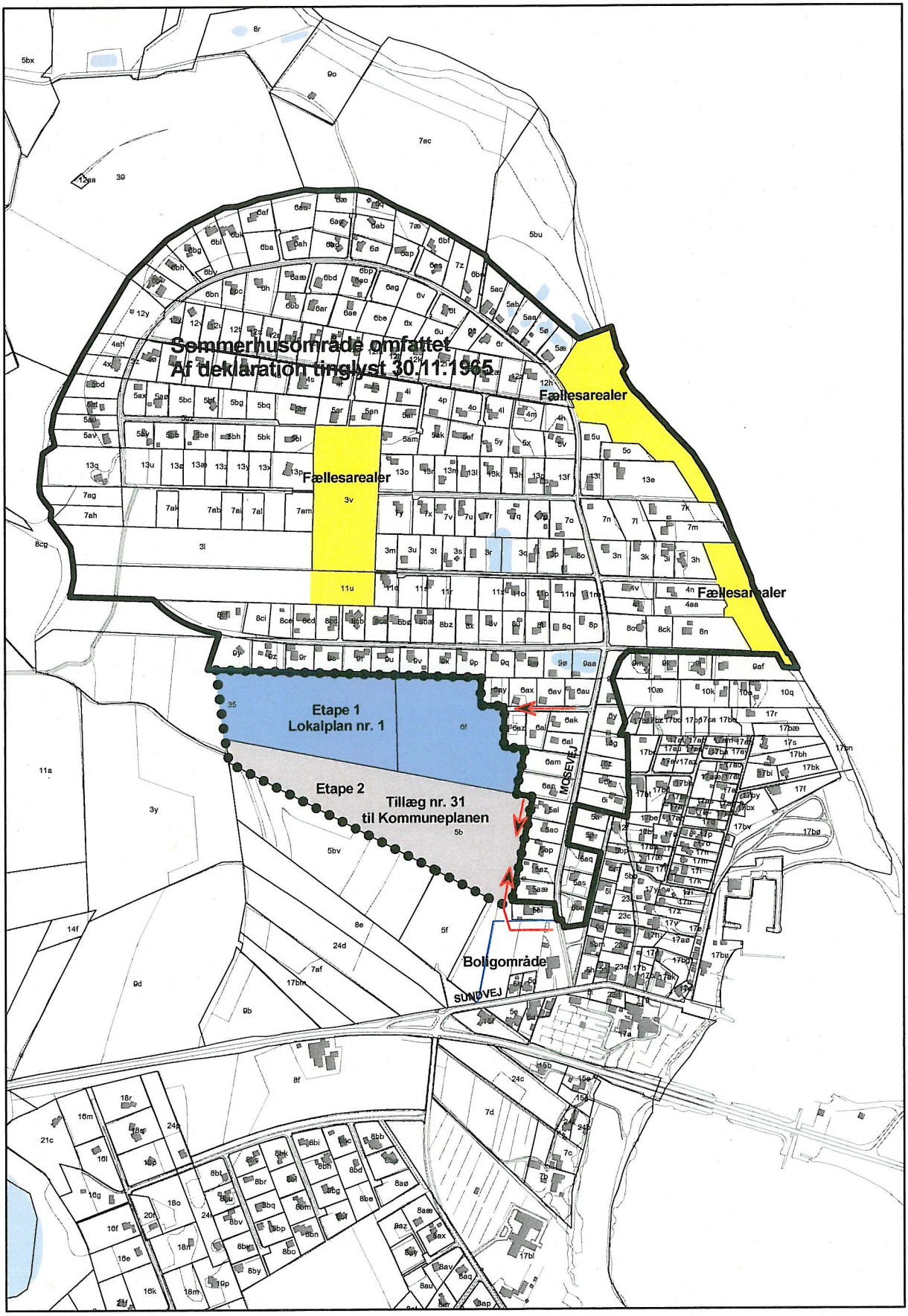
Lokalplan
En lokalplan er en plan for, hvordan et område må anvendes og bebygges. En lokalplan må ikke være i strid med regionplanen eller kommuneplanen. Lokalplanen er direkte bindende for ejere og brugere af de ejendomme, som planen omfatter og tinglyses på ejendommene. Eksisterende lovlige forhold kan fortsætte som hidtil, men skal der ændres anvendelse eller bygges nyt må det kun ske i overensstemmelse med lokalplanen. Ved offentliggørelse af et forslag til ny lokalplan skal der redegøres for lokalplanens indhold og sammenhæng med anden fysisk planlægning. Det er kun selve lokalplanen, dvs. den del, der er opdelt i paragraffer, der er bindende. Et forslag til lokalplan skal fremlægges offentligt i mindst 8 uger. Herved får naboer og andre interesserede lejlighed til at udtale sig om forslaget før byrådet evt. vedtager lokalplanen endeligt. Før der evt. dispenseres fra en lokalplan skal de, der vil blive berørt af ændringen, have lejlighed til at udtale sig i mindst 2 uger.

Mulighed for klage
Klager over de forskellige plantyper kan kun indbringes for anden administrativ myndighed (Naturklagenævnet) hvis der er tale om "retlige spørgsmål". Dvs. om bestemmelserne har lovhjemmel og om planlovens bestemmelser om procedure er overholdt. Skønsmæssige spørgsmål, f.eks. om planen er god eller dårlig, kan ikke påklages.

LOKALPLAN NR. 166
Sommerhusområde ved Virksund

Indholdsfortegnelse

Beskrivelse af de forskellige plantyper	side 2
Indholdsfortegnelse	side 3
Redegørelse for lokalplanen	side 4
Lokalplanens indhold	side 4
Oversigtskort	side 5
Sammenhæng med anden planlægning	side 4
Tilladelse fra andre myndigheder	side 6
Bebyggelse i kystområde	side 6
Miljøvurdering	side 6
Tekniske forsyningsanlæg	side 6
Tillæg nr. 31 til kommuneplanen	side 7
Lokalplanens bestemmelser	side 9
Lokalplanens kort 1	side 13
Lokalplanens kort 2 – illustrationsplan	side 15
Bilag 1 – jordfarver	side 17



Oversigtskort

Mål 1:10000

LOKALPLAN NR. 166
Sommerhusområde ved Virksund

Indledning

I mange år har ikke været muligt at få tilladelse til at udstykke nye sommerhusgrunde i kystnære områder. Folketinget vedtog i 2004 en ændring af planloven, som åbnede mulighed for på forskellige betingelser at udvide eksisterende sommerhusområder i kystnærhedszonen.

På baggrund af forslag fra flere lodsejere søgte Skive Byråd om tilladelse til at udvide sommerhusområdet ved Virksund med 50 nye grunde. I foråret 2005 blev der offentliggjort et landsplandirektiv for udvidelse af sommerhusområder i kystnærhedszonen og som også imødekom ansøgningen fra Skive Kommune. Gennemførelsen forudsætter at der tilvejebringes et tillæg til kommuneplanen og en lokalplan.

Det forventes at det nye sommerhusområde vil være med til at opretholde og udvikle den lokale serviceforsyning og bidrage positivt til økonomien i lokalområdet og Skive kommune.

Lokalplanområdet

Det nuværende sommerhusområde ved Mosevej i Virksund er omfattet af en deklaration fra 1965. Lokalplanen har blandt andet til formål at udvide dette område. Efter ønske fra lodsejerne opdeles det nye sommerhusområde i to etaper. Da der ikke kan træffes bestemmelse i en lokalplan om etapedeling, omfatter lokalplanen alene første etape med 28 grunde – som vist på oversigtskortet på side 4.

Første etape af det nye sommerhusområde får vejadgang fra Mosevej ved, at den eksisterende vej mellem Mosevej nr. 25 og Mosevej nr. 43 forlænges mod vest.

I anden etape af området findes der et dige, der er beskyttet i Museumslovens § 29 a. For at diget fortsat kan fremstå markant udlægges et friareal omkring diget – som vist på lokalplanens kort 2 – illustrationsplanen på side 15. Etablering af 2. etape forudsætter, at der også udarbejdes en lokalplan for området. Vejadgangen til 2. etape med ca. 20 grunde etableres ligeledes fra Mosevej, da Skive Byråd ikke ønsker yderligere tilkørsler til Sundvej. Vejadgangen foregår via et område til helårsboliger nord for Sundvej, der er fastlagt i lokalplan nr. 126 for Virksund. Vejadgangen m.v. fremgår af oversigtskortet på side 4.

Mellem de 2 etaper anlægges en sti, der giver adgang til Virksund og derved til kystområdet. Stien anlægges med en bredde på 3 meter – fordelt med 1½ meter i hvert af de to områder.

Det er intentionen, at lokalplanområdet skal have en karakter, der svarer til det eksisterende sommerhusområde – og med tilsvarende bestemmelser om bygningers omfang, udformning etc. Området vil fremtræde som en skovbevoksning, hvor de enkelte huse ligger i lysninger.

Lokalplanens hovedprincipper er:

- Sommerhusene kan opføres i én etage med udnyttet tagetage
- Bestemmelserne om bebyggelsens højde, afstandsforhold mv. svarer til gældende bestemmelser i bygningsreglement for småhuse, BR 98, afsnit 10
- Bebyggelse skal holdes mindst 5 m fra veje og stier
- Facader og tage på bebyggelsen skal holdes i diskrete farver / jordfarver
- Der skal etableres beplantningsbælter i mindst 5 meters bredde – som vist på kort 1

Foto af områdets sydlige afgrænsning

Foto af dige i etape 2

Der skal desuden etableres en grundejerforening, som skal overtage og vedligeholde veje og stier. Grundejerforeningen kan kræves slået sammen med grundejerforeningen for 2. etape og vil også kunne slås sammen med grundejerforeningen for det nuværende sommerhusområde ved Mosevej.

Regionplanen.
Muligheden for udvidelsen af sommerhusområdet er ikke med i Regionplan 2005 for Viborg Amt. Det har imidlertid ingen betydning idet muligheden for udvidelse er fastsat i et landsplandirektiv.

Kommuneplanen
Udvidelsen er heller ikke med i Kommuneplan for Skive Kommune 2000-2012. Sideløbende med tilvejebringelse af lokalplanen bliver der tilvejebragt et tillæg (nr. 31) til kommuneplanen.

Tilladelse fra andre myndigheder
De ejendomme der inddrages til sommerhusområde er pålagt landbrugspligt. Gennemførelsen forudsætter derfor at landbrugspligten ophæves, hvilket sker i forbindelse med udstykning.

Bebyggelse i kystområder
Lokalplanområdet ligger inden for det, der i Planloven er defineret som kystnærhedszonen. Set fra kysten ligger det nye sommerhusområde imidlertid skjult bag det eksisterende sommerhusområde og bygningshøjden må ikke være mere end 6,5 m. Lokalplanen vil derfor ikke have visuelle virkninger for oplevelsen af kysten.

Miljøvurdering
I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004) skal den ansvarlige myndighed for udarbejdelsen af lokalplaner foretage en miljøvurdering af planerne, hvis det forventes, at de vil have væsentlig indvirkning på miljøet.

Skive Kommune har gennemført en screening af lokalplanforslaget efter lovens § 2. Resultatet af screeningen er, at lokalplanen ikke vil have en sådan indvirkning på miljøet, at det er skønnet nødvendigt at foretage en egentlig miljøvurdering.

Screeningen gav anledning til følgende bemærkninger:
- Det vurderes som en positiv effekt at der kan etableres nye sommerhuse i et område uden særlige naturværdier, men alligevel i nærheden af kysten.

Der foretages forudgående høring af Jordbrugskommissionen for Viborg Amt (vedr. landbrugsjord), Viborg Amt (vedr. et dige), Skive Museum (vedr. evt. Arkæologiske interesser) samt Danmarks Naturfredningsforenings lokalafdeling. Resultatet af screeningen er sendt til Skive Museum, Viborg Amt, Jordbrugskommissionen for Viborg Amt samt Danmarks Naturfredningsforenings lokalafdeling.

Viborg Amt har bemærket, at det eksisterende sommerhusområde ligger tæt på EF-habitatområder ved Lovns Bredning og Hjarbæk Fjord, EF-fuglebeskyttelsesområder ved Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Simested Å. Det vurderes at den planlagte udvidelse af sommerhusområdet ikke vil medføre problemer. Viborg Amt vurderer også, at der ikke forekommer arter omfattet af habitatdirektivet i eller i nærhed af planområdet, som hidtil har været dyrket.

Umiddelbart vest for planområdet ligger den afvandede Torsholm Sø, der i regionplanen er reserveret til genopretning som vådområde. Der er ikke aktuelle planer om at genskabe søen.

Skive Museum har oplyst, at der er arkæologiske interesser i planområdet, herunder en stor og muligvis også en mindre stenalderboplads. Museet indstiller derfor områderne til forundersøgelser og evt. udgravning. Udgifterne hertil påhviler lodsejerne i henhold til museumslovens § 27, stk. 4.

Tekniske forhold

- *Kloakforhold*

Det eksisterende sommerhusområde ved Mosevej er ikke kloakeret og spildevand fra de enkelte grunde ledes til nedsivningsanlæg. Området omfattet af lokalplan nr. 166 forventes offentligt kloakeret, hvilket forudsætter et tillæg til spildevandsplanen for Skive kommune.

- *Vandforsyning*

Forsyning med drikkevand sker fra Ørslevkloster Vandværk

- *Elforsyning*

Elforsyning af lokalplanområdet sker fra Energi Midt

- *Varmeforsyning*

I varmeplanen for Skive Kommune er området udlagt til individuel opvarmning. Der er således intet krav om tilslutning til kollektiv varmeforsyning

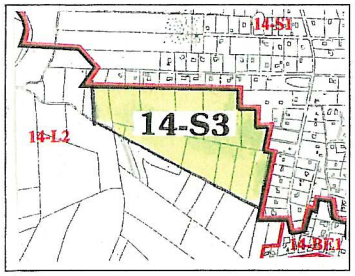
KOMMUNEPLANEN 2000-2012 FOR SKIVE KOMMUNE - TILLÆG NR. 31

Kommuneplanen indeholder på side 64-65 bestemmelser om de nuværende sommerhusområder ved Virksund, 14-S1 nord for Hobrovej og 14 S2 syd for Hobrovej. Gennem et landsplandirektiv for nye sommerhusområder i kystnære områder er åbnet mulighed for at sommerhusområdet nord for Hobrovej kan udvides med 50 grunde. Tillægget til kommuneplan har til formål at åbne mulighed for, at der kan tilvejebringes lokalplaner for udvidelse af dette sommerhusområde.

Tillæg nr. 31 til kommuneplanen 2000-2012
Rammer for lokalplaner, afsnit 14, side 90-91

Det nuværende sommerhusområde, 14-S1, udvides med område 14-S3, der afgrænses som vist på nedenstående kort, med følgende rammer for lokalplanlægningen:

Anvendelse:	Sommerhuse
Bebyggelsesprocent:	Højst 10.
Grundstørrelse:	Mindst 2.500 m^2
Etageantal:	Højst 1 etage med udnyttet tagetage
Bygningshøjde:	Højst 6,5 m
Samlet antal:	Højst 50 sommerhuse



Skive Byråd har vedtaget forslag til tillæg nr. 31 til Kommuneplan for Skive kommune 2000 - 2012 den 26.4.2006

Skive Byråd har endeligt vedtaget tillæg nr. 31 til Kommuneplan for Skive kommune 2000 - 2012 den 30.8.2006

LOKALPLAN NR. 166
Sommerhusområde ved Virksund

LOKALPLANENS BESTEMMELSER:

BEMÆRKNINGER:

Med hjemmel i Planloven (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

Det fremgår af planlovens § 15 hvad der kan træffes bestemmelse om i en lokalplan.

§ 1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanen har til formål:

at åbne mulighed for at sommerhusområdet ved Mosevej i Virksund kan udvides med lokalplanens område

at lokalplanens bestemmelser i hovedtræk svarer til bestemmelserne i det nuværende sommerhusområde med hensyn til udformning, byggemuligheder etc. og

at etablere et stisystem som forbindelse mellem lokalplanområdet, Virksund og kystområdet ved Limfjorden

Bestemmelsen om lokalplanens formål har betydning i relation til mulighederne for at meddele dispensation fra lokalplanen. Der kan kun meddeles dispensation hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen (herunder planens formål).

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kort nr. 1 og omfatter dele af matr. nr. 6 f og matr. nr. 35, Bøstrup By, Ørslevkloster

2.2 Med lokalplanens endelige vedtagelse inddrages lokalplanens område som sommerhusområde

Inddragelse i sommerhusområde svarer i princippet til byzone, dog må området kun anvendes efter særlige regler for sommerhusområder.

§ 3. Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til sommerhusbebyggelse

Bortset fra kortvarige ferieophold må boligerne ikke anvendes til overnatning i perioden fra 1. oktober til 31. marts. Bestemmelsen svarer til planlovens § 40. Planlovens § 41 indeholder bestemmelser om pensionisters ret til at benytte boligen til helårsbeboelse, når pensionisten har ejet ejendommen i 8 år.

§ 4. Udstykning

4.1 Udstykning må kun ske i princippet som vist på kortbilag nr. 1 og grunde må ikke udstykkes med mindre end 2.500 m^2

Grundene i det nuværende sommerhusområde ved Mosevej har en størrelse på min. 2.500 m^2

§ 5. Vej- og stiforhold

5.1 Der udlægges areal til veje, vendepladser og stier i princippet som vist på kortbilag nr. 1 – og med følgende bredder:

Vej A-A - 9 meter
Øvrige veje – 6 meter
Vendepladser – 14 x 15 meter
Stien B-B – 1½ meter
Stien C-C – 3 meter

Veje vil som i det nuværende sommerhusområde anlægges som grusveje. Stien B-B anlægges mellem de 2 etaper. Stien giver adgang til Virksund og derved til kystområdet. Stien anlægges med en bredde på 3 meter – fordelt med 1½ meter i hvert af de to områder. Vendepladserne skal blandt sikre, at området kan betjenes af renovationsbiler.

Det er vurderet, at der ikke er behov for at fastsætte bestemmelser om parkering. Der gælder derfor alene bestemmelserne i BR-98, hvorefter der skal udlægges (reserveres) tilstrækkelige parkeringsarealer til, at brugerne kan parkere på ejendommens område.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Der må ikke opføres eller indrettes mere end et sommerhus på hver selvstændigt matrikuleret ejendom

6.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 10

Bestemmelsen svarer til normalbestemmelsen i Bygningsreglement for småhuse, BR-98.

6.3 Sommerhusbebyggelsen må ikke opføres i mere end én etage med udnyttelig tagetage

6.4 Intet punkt af en bygning må være højere end 6,5 meter og bygningers facadehøjde – målt fra terræn til skæringen mellem facade og tagflade - må ikke overstige 3,0 meter over terræn

Ifølge Bygningsreglement for småhuse må bebyggelse i sommerhusområder kun opføres i én etage. Lokalplanen åbner mulighed for at der kan etableres en udnyttelig tagetage, hvilket svarer til bestemmelserne i deklaration for den øvrige del af sommerhusområdet ved Mosevej.

6.5 Sommerhuse skal holdes mindst 5 meter fra skel - herunder skel mod vej og sti

6.6 Garager, udhuse og lignende mindre bygninger skal holdes mindst 5 meter fra skel, herunder skel mod vej og sti

Ifølge BR-98 må sommerhuse opføres i vejskel. For at støtte intentionerne om at sommerhusområde får karakter af skov med de enkelte sommerhuse placeret i lysninger, skal sommerhusene holdes i en af mindst 5 m fra vejene. Bestemmelserne svarer i øvrigt til BR-98.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Der må ikke opsættes reklameskilte

7.2 Udvendige bygningssider – herunder tagflader – må kun fremtræde i farver dannet af hvidt og sort samt jordfarverne okker, terra de sienna, engelsk-rødt, dodenkop eller

Bestemmelsen svarer i princippet til bestemmelserne for de nuværende sommerhusområde. Jordfarverne fremgår af bilag 1 på side 17

flader – må kun fremtræde i farver dannet af hvidt og sort samt jordfarverne okker, terra de sienna, engelsk-rødt, dodenkop eller disse jordfarvers blanding med hvidt, gråt eller sort

7.3 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes – dog undtaget solfangere og solceller

Bestemmelse skal dels sikre, at tage ikke medfører blænding. Og dels, at bebyggelsen i en vis udstrækning kan forsynes med alternativ energi

§ 8. Ubebyggede arealer

8.1 Der må ikke foretages terrænreguleringer nærmere naboskel end 2,5 m og i øvrigt ikke på mere end +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn

Hvis omstændighederne i en konkret situation taler for det kan der meddeles dispensation.

8.2 De på kort 1 viste 5 meter brede beplantningsbælter skal tilplantes med en blanding af sitkagran og skovfyr

8.3 Bortset fra trådhegn må der i skel og inden for de i § 8.2 nævnte beplantningsbælterne ikke opsættes faste hegn

Bestemmelsen tager sigte på at understøtte karakteren af et område med sommerhuse placeret i lysninger i en skovbevoksning. Den østlige del af lokalplanområdet henligger p.t. som skovbevoksning. Bestemmelsen er ikke til hinder for, at skovbevokningen kan bevares. Hvis den fjernes, skal der jfr. bestemmelsen i stedet etableres de nævnte 5 meter beplantningsbælter

§ 9. Grundejerforening

9.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område

9.2 Byrådet kan kræve at grundejerforeningen lægges sammen med grundejerforeninger for tilgrænsende områder

9.3 Grundejerforeningen skal oprettes senest når halvdelen af grundene inden for lokalplanområdet er udstykket og solgt

9.4 Grundejerforeningen skal overtage og stå for vedligeholdelse af veje og stier - jfr. § 5.1

§ 10. Lokalplanens retsvirkninger

10.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og vedtagelsen er annonceret må der ikke retslig eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser

Lokalplanens retsvirkninger fremgår af planlovens § 17 og 18.

10.2 Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen

10.3 Der kan meddeles dispensation fra lokalplanen hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser kan kun foretages ved at tilvejebringe en ny lokalplan. En bestemmelse i en lokalplan, som er fastsat efter aftale med en statslig eller regional myndighed, kan kun fraviges med den pågældende myndigheds samtykke

Mulighederne for at meddele dispensation fremgår af planlovens § 19. Dispensation kan først meddeles 2 uger efter, at der er giver skriftlig orientering til dem, der vil være berørt af dispensationen. En sådan naboorientering kan dog undlades hvis byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende.

§ 11. Midlertidige retsvirkninger

11.1 Indtil lokalplanen er endeligt vedtaget af Skive Byråd må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil

De midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse og indtil den endelige vedtagelse, dog højst indtil et år efter forslagets offentliggørelse.

Vedtagelse

Skive Byråd har vedtaget lokalplanforslaget i henhold til planlovens § 24 den 26.4.2006

Skive Byråd den 8.5.2006
p.b.v

Per Jeppesen
borgmester

/Ole Jørgen Jensen
teknisk direktør

Skive Byråd har vedtaget foranstående lokalplan endeligt i henhold til planlovens § 27 den 30.8.2006

Før en lokalplanen kan vedtages endeligt skal den have været offentligt fremlagt i mindst 8 uger.

Skive Byråd den 15.9.2006
p.b.v

Per Jeppesen
borgmester

/Ole Jørgen Jensen
teknisk direktør

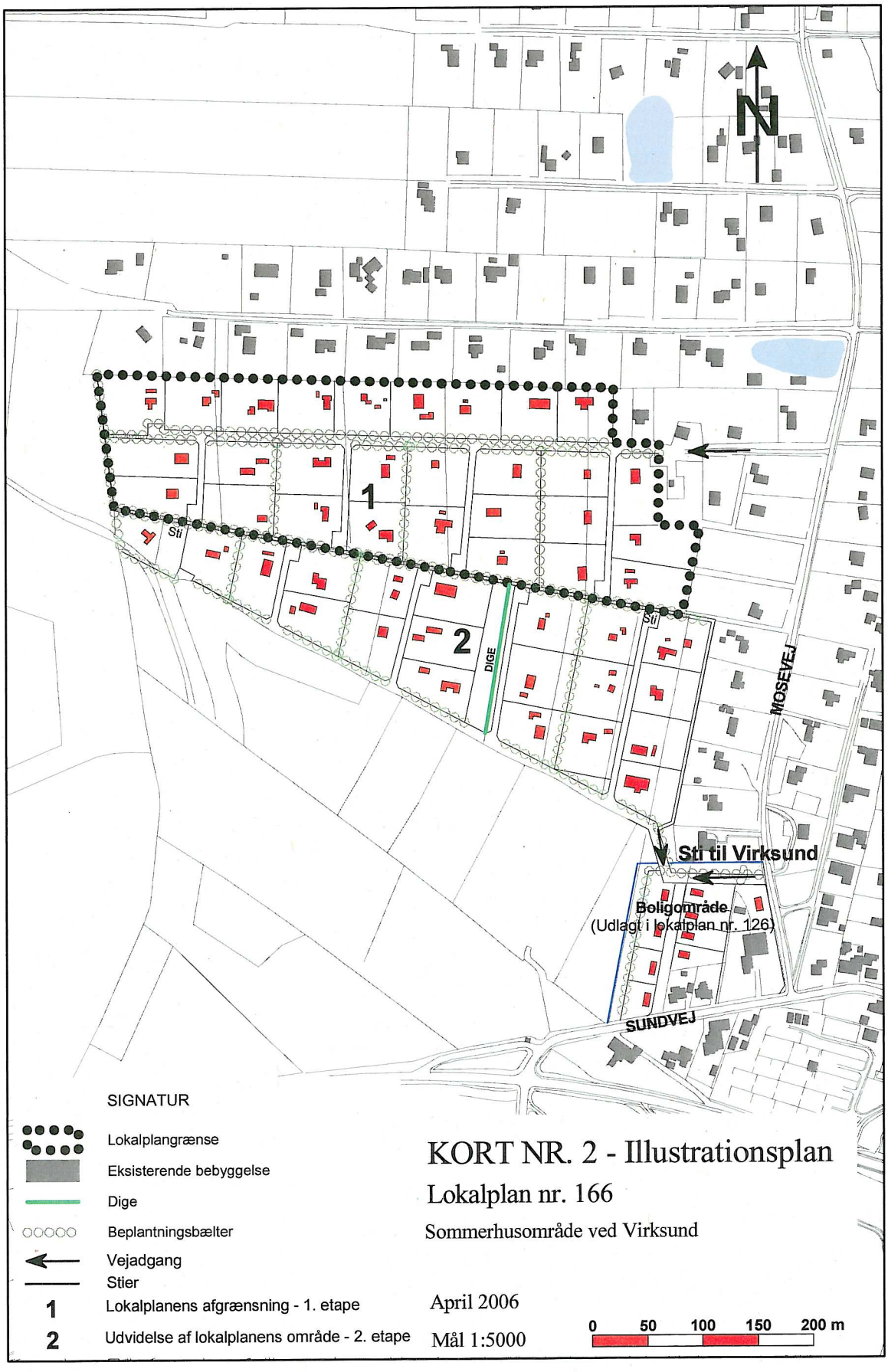
KH/kh
Nærværende lokalplan nr. 166
begæres tinglyst på matr. nr. 6f
og 35, Bøstrup by, Ørslevkloster.

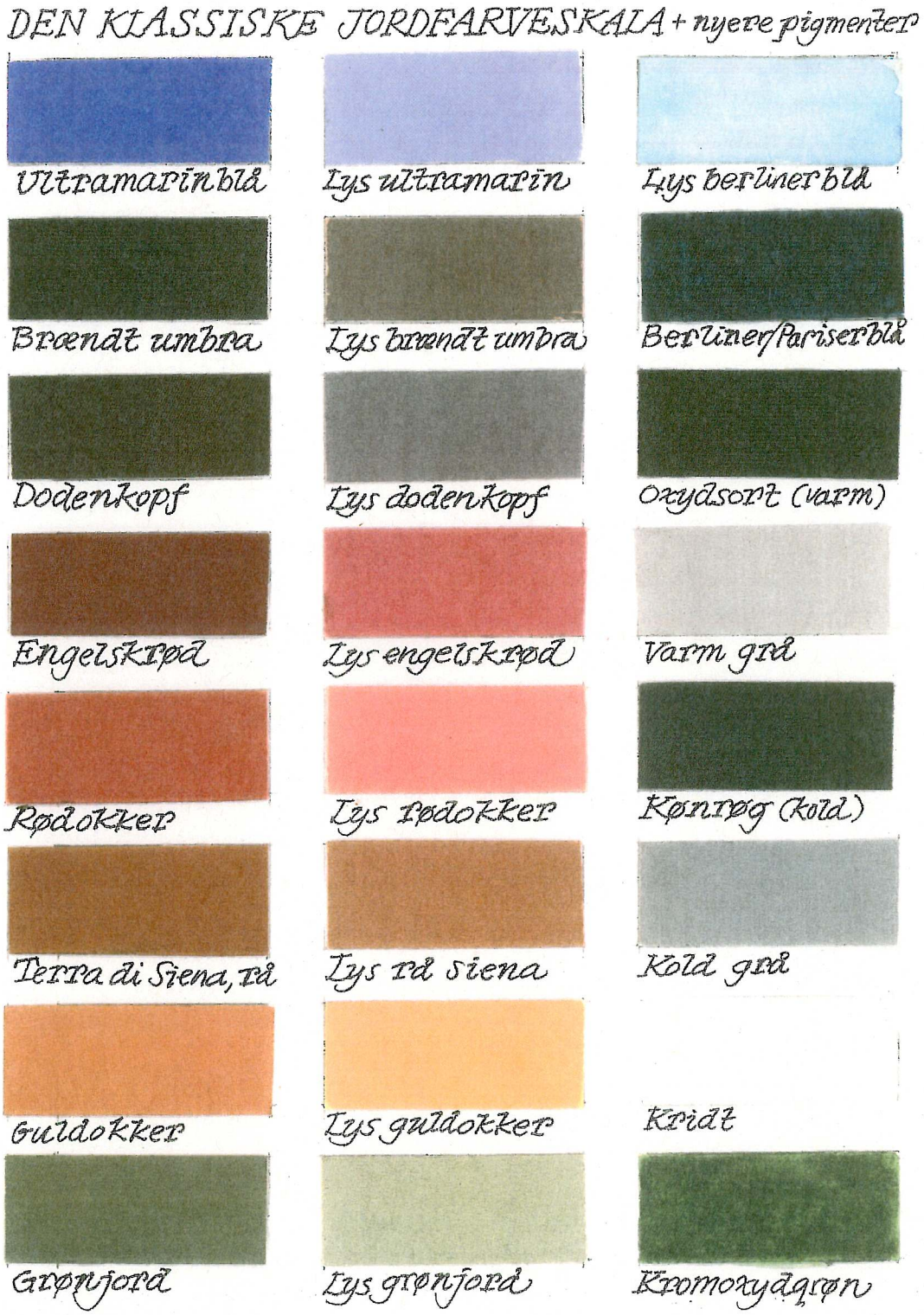
SKIVE BYRÅD, den 28.9.2006
p.b.v.

PER JEPPESEN
borgmester

Flemming Storgaard
konst. kommunaldirektør

DETAILSKITSE
Sti
N
MOSEVEJ
SUNDVEJ
A
B
C
SIGNATUR
Lokalplangrænse
Matrikelskel
16a Matrikelnummer
Eksisterende bebyggelse
Beplantningsbælter
Vejadgang
Stier
KORT NR. 1 - Matrikelkort
Lokalplan nr. 166
Sommerhusområde ved Virksund
April 2006
Mål 1:5000
0 50 100 150 200 m


N
1
2
Sti
DIGE
MOSEVEJ
Sti til Virksund
Boligområde
(Udlagt i lokalplan nr. 126)
SUNDVEJ
SIGNATUR
Lokalplangrænse
Eksisterende bebyggelse
Dige
Beplantningsbælter
Vejadgang
Stier
1 Lokalplanens afgrænsning - 1. etape
2 Udvidelse af lokalplanens område - 2. etape
KORT NR. 2 - Illustrationsplan
Lokalplan nr. 166
Sommerhusområde ved Virksund
April 2006
Mål 1:5000
0 50 100 150 200 m



BILAG 1
Jordfarver