



Område til boliger på Egense Skanse



KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 45

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | |
|---|-----------|
| INDLEDNING | 3 |
| REDEGØRELSE | 4 |
| Lokalplanområdet og omgivelserne..... | 4 |
| Lokalplanens baggrund og formål | 4 |
| Lokalplanens indhold..... | 5 |
| Lokalplanens forhold til anden planlægning..... | 9 |
| LOKALPLAN NR. 30.26.06 | 19 |
| § 1 Lokalplanens formål | 19 |
| § 2 Område og zonestatus | 19 |
| § 3 Områdets anvendelse | 19 |
| § 4 Udstykninger..... | 19 |
| § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold..... | 20 |
| § 6 Bebyggelsens omfang og placering | 20 |
| § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden..... | 21 |
| § 8 Ubebyggede arealer..... | 21 |
| § 9 Tekniske anlæg | 22 |
| § 10 Ophævelse af lokalplan..... | 22 |
| § 11 Grundejerforening..... | 22 |
| § 12 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse | 23 |
| § 13 Lokalplanens retsvirkninger..... | 23 |
| KORTBILAG | |
| Kortbilag 1 – Matrikelkort og områdeafgrænsning | 25 |
| Kortbilag 2 – Byggefelter og vejudlæg..... | 26 |
| Kortbilag 3 – Illustrationskitse | 27 |
| KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 45 | 28 |

INDLEDNING

Hvornår skal der udarbejdes en lokalplan?

Af planloven fremgår det, at kommunalbestyrelsen har pligt til at udarbejde en lokalplan,
- når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller
- inden større byggeri, anlægsarbejde eller udstykning kan sættes i gang.

Hvad indeholder en lokalplan?

En lokalplan fastlægger bestemmelser for, hvordan nye arealer, nye bygninger, beplantning, veje og stier m.v. skal anvendes, placeres og udformes inden for et bestemt område.

En lokalplan består af 2 afsnit, **en redegørelse og lokalplanens bestemmelser**.

I redegørelsen er de eksisterende forhold for lokalplanområdet og kommunalbestyrelsens tanker og intentioner for området beskrevet.

Af redegørelsen fremgår ligeledes lokalplanens forhold til anden planlægning bl.a. region- og kommuneplanlægning.

Desuden kan redegørelsen indeholde en visuel vurdering af lokalplanens indhold i det tilfælde, at bygninger, anlæg m.v. placeres i kystnært område.

Lokalplanens bestemmelser er bindende, og mere væsentlige afvigelser fra disse bestemmelser kan kun gennemføres ved en ny lokalplan. Det fremgår bl.a. af lokalplanens retsvirkninger, som er nærmere beskrevet i lokalplanen.

Offentliggørelse af en lokalplan

En lokalplan, der udsendes første gang, er at betragte som et forslag, der i henhold til reglerne i Planloven skal fremlægges til offentlig debat i mindst 8 uger. I denne periode kan alle fremsende indsigelser, kommentarer, ros og ændringsforslag, som kan være med til at belyse og måske ændre bestemmelserne i lokalplanen.

Når indsigelsesperioden er udløbet, træffer kommunalbestyrelsen beslutning om, hvorvidt indkomne indsigelser og ændringsforslag skal danne grundlag for ændringer i lokalplanforslaget. Når forslaget til lokalplanen herefter er behandlet og endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, sker der offentlig bekendtgørelse herom efter nærmere fastsatte regler.

Denne lokalplan er udarbejdet af Sejlflod Kommune, Teknisk Forvaltning i samarbejde med

PlanConsult

Rosenørnsgade 6, 8900 Randers.

REDEGØRELSE

LOKALPLANOMRÅDET OG OMGI- VELSERNE

Lokalplanen omfatter en del af et område syd for Egense færgeleje, der betegnes som Egense Skanse. Lokalplanområdet er på ca. 2,3 ha og er i dag et ubebygget areal i byzone. Placeringen af lokalplanområdet er vist på figur 1.

Umiddelbart nord for lokalplanområdet foran et bevokset dige ligger Egense lystbådehavn med tilhørende faciliteter. Øst for lokalplanområdet ligger et nyligt etableret badestrandsareal ud mod Kattegat. Arealerne nord og øst for lokalplanområdet er udover tekniske anlæg ved lystbådehavnen karakteriseret ved åbne arealer med godt udsyn over både udmundingen af Limfjorden og Kattegat.

Syd for lokalplanområdet ligger nogle parcelhuse. Hovedlandevej nr. 463 passerer umiddelbart vest for lokalplanområdet og fører til Hals-Egense færgen mod nord. Vest for hovedlandevejen ligger et motel og en campingplads, hvor der også findes nogle udlejningshytter. Afgrænsningen af lokalplanområdet mod nord, øst, syd og sydvest er domineret af træer og bevoksninger, der til dels blokerer for videre udsyn. Mod nordvest er der frit udsyn over Limfjorden.

Egense havn, den nylig anlagte badestrand ud mod Kattegat, motellet og campingpladsen udgør sammen med lokalplanområdet Egense Skanse, der er et primært rekreativt område på ca. 15 ha, hvori der også indgår et antal beboelser. Syd og vest for Egense Skanse ligger der et sommerhusområde. Arealerne omkring lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Der går en 5 m bred grusvej igennem lokalplanområdet, som forbinder lystbådehavnen med landevejen.



Figur 1. Placering af lokalplanområdet umiddelbart syd for Egense lystbådehavn. Kortet viser ikke den nye sandstrand øst for lokalplanområdet (kortudsnittet er 1 km bredt).

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanområdet blev i 1975 via byplanvedtægt nr. 4 for Sejlflod Kommune udlagt som en del af arealet tilhørende lystbådehavnen i Egense, og har siden 1977 været beliggende i byzone. Med lokalplan nr. 30.05 fra 1985 blev lokalplanområdets anvendelse fastholdt som offentligt område i forbindelse med lystbådehavnen.

Siden midten af 1990-erne har Sejlflod Kommune arbejdet med planer for etablering af et hytte-hotel i lokalplanområdet med op til 250 sengepladser (ca. 50 feriehytter), og en lokalplan, der muliggør dette, blev vedtaget i 2001. Efter drøftelse med blandt andet Nordjyllands Amt blev lokalplanområdet i Regionplan 2001 udlagt til hyttehotelområde med op til 250 sengepladser.

Det har i drøftelserne frem til planlægningen for lokalplanområdet i 2001, fra både amtets og kommunens side været fremført, at området omkring Egense Skanse fysisk virker ufærdigt og trænger til en forbedring for at

virke tiltrækkende for nye beboere, brugere og turister.

Der har siden 2001 ikke vist sig interesse for at udnytte lokalplanområdet til hyttehotel, og området fremstår derfor fortsat ufærdigt. For nylig er der fremsat ønske om at etablere boliger i området. Der er udarbejdet et projekt for 32 boliger, der holder sig inden for de fysiske rammer amtet og kommunen i samarbejde med Skov- og Naturstyrelsen tidligere fastlagde for etableringen af et hyttehotel i området.

Sejlfjord Kommune har udarbejdet denne lokalplan for at sikre den ønskede fysiske forbedring af området på Egense Skanse. Den vurderes at føre til en stigning i aktivitetsniveauet på Egense Skanse, der er jævnt fordelt over hele året, hvor et hyttehotel ville have medført et koncentreret aktivitetsniveau i sommerhalvåret.

Uden for lokalplanområdet vil det, på arealerne mod vest, være muligt at koncentrere alle overnatningsfaciliteter i forbindelse med turisterhvervet omkring Egense Motel og Egense Kystcamping, som beskrevet i afsnittet om lokalplanens forhold til den øvrige planlægning samt i redegørelsen til det vedhæftede kommuneplantillæg nr. 45.

Med kommuneplantillæg nr. 45 sker der en flytning af de 250 sengepladser, der tidligere var planlagt anvendt i lokalplanområdet, til arealet umiddelbart vest herfor. Det vurderes, at en udnyttelse af dette vil bidrage til et kvalitetsmæssigt løft af Egense Skanse.

LOKALPLANENS INDHOLD

Områdets anvendelse

Lokalplanens område kan anvendes til tæt-lav boliger i form af små grupper af rækkehuslignende bebyggelse. Der kan i alt etableres 32 boliger placeret efter princippet vist på figur 2 og kortbilag 3. Hver bolig udstykkes som en selvstændig ejendom med små private friarealer til terrasser, haver og lignende.

Boligerne skal etableres i grupper på 2-5 boliger, hver på 1½ etage. Hele områdets udformning søges givet en parklignende karakter, der åbner sig for færdsel mellem sommerhusområdet, campingpladsen, havnen og stranden. Boligernes placering i grupper friholder større sammenhængende friarealer, der er med til at give området et parklignende præg. Boligerne skal gives en indbyrdes placering og orientering, der sikrer størst mulig udsigt mod både Limfjorden og Kattegat.

Lokalplanens bestemmelser er udformet med henblik på internt i lokalplanområdet at skabe det liv, der normalt er knyttet til beboelser. Samtidig ønskes området givet et tydeligt præg af åbenhed og tilgængelighed, der kan være med til skabe forbindelse til de omkringliggende områder på Egense Skanse. Dermed bidrager lokalplanen til det fysiske kvalitetsløft af Egense Skanse, via det liv og de aktiviteter, som boligerne skaber, både uden for og inden for selve lokalplanområdet.

Bebyggelsens fremtræden

Lokalplanen sikrer, at husene udformes på en måde, der er tilpasset det omkringliggende landskab og den lette bebyggelse, der i øvrigt findes i området omkring Egense Skanse. Der skal både være små private områder tilknyttet den enkelte bolig og samtidig være en åben udformning af bebyggelsen, der sikrer at turister og besøgende, der færdes i området, ikke får et indtryk af at være uvelkomne eller færdes på private arealer.

Husene skal udføres som sortmalede træhuse på maksimalt 8,5 meters højde og skal have en taghældning på ca. 45 grader. Der kan anvendes store glasfacader, der bidrager til et sammenspil mellem aktiviteterne i husene og de omkringliggende arealer. Der må kun etableres hegn omkring udendørs opholdsarealer i direkte tilknytning til de 32 boliger.

I bestemmelser for husenes udformning er der lagt vægt på, at husene kommer til at fremstå som lette konstruktioner i en moderne arkitek-

tur, der i form, materiale- og farvevalg er tilpasset det omgivende miljø.

På figur 2 og 3 er vist en illustration af, hvordan den bebyggelse lokalplanen giver mulighed for ville kunne tage sig ud.

Veje, stier og parkering

Der sikres vejadgang til lokalplanområdet fra vejen Egense Hjørnet, der umiddelbart sydvest for lokalplanområdet har udkørsel til Kystvej.

Der etableres veje og stier samt parkeringspladser efter princippet vist på kortbilag 2 og 3. Adgangsvejen til Egense lystbådehavn og Egense badestrand flyttes så trafik til og fra havnen og badestranden ledes vest og nord om de 32 boliger. Dette vejforløb var også planlagt i den tidligere lokalplan 30.15.00 for området. Adgangsvejen til Egense lystbådehavn og badestranden skal udlægges i mindst 7 meters bredde, mens alle øvrige veje i lokalplanområdet skal udlægges i mindst 5 meters bredde.

Der sikres stier igennem lokalplanområdet med forbindelse til campingpladsen og sommerhusområderne vest for lokalplanområdet. Med den eksisterende sti umiddelbart øst for diget vil der blive gode muligheder for gående og cyklende til at færdes i og omkring lokalplanområdet og benytte de rekreative arealer ved kysten.

Der skal til hver bolig sikres areal til mindst 1 parkeringsplads. Derudover udlægges et areal

til mindst fælles 20 parkeringspladser i lokalplanområdet til brug for gæster i området.

Alle veje og parkeringspladser m.m. i lokalplanområdet er private fællesveje og skal vedligeholdes efter reglerne i privatvejsloven.

Der er under afsnittet vedrørende servitutter redegjort for byggelinjerne inden for lokalplanområdet.

Ubebyggede arealer

Arealer der ikke anvendes til bebyggelse eller vejanlæg m.m., udlægges til fælles grønne friarealer. Udenfor oversigtslinjerne langs Kystvej, der er beskrevet i afsnittet vedrørende servitutter, kan friarealerne beplantes. Lokalplanen sikrer, at beplantningen ikke får karakter af hegn uden for arealer, hvor hegn ellers er tilladt.

På figur 4 er vist, hvordan lokalplanområdet vil kunne anvendes, og hvordan området indgår i sammenhæng med campingpladsen m.m. mod vest, lystbådehavnen mod nord og den nyetablerede strand mod øst.

Grundejerforening

Med lokalplanen oprettes en grundejerforening med medlemspligt for de enkelte grundejere i lokalplanområdet.

Grundejerforeningen varetager drift og vedligeholdelse af de fælles grønne friarealer, stier, veje, fælles parkeringspladser m.m. samt ledningsanlæg som naturligt tilhører området i fællesskab.



Figur 2. Illustration af hvordan huse opført efter lokalplanens bestemmelser kunne se ud. Billedet er taget i fugle-Perspektiv, ca. 25 m syd for lokalplanområdet.



Figur 3. Illustration af hvordan huse opført efter lokalplanens bestemmelser kunne se ud. Billedet er taget i fugleperspektiv, ca. 60 m nord for lokalplanområdet.



Figur 4. Illustration af bebyggelse i lokalplanområdet, der er angivet med en fed sort streg. Mål 1:4500.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Internationale naturbeskyttelsesområder

Umiddelbart øst for lokalplanområdet ligger et internationalt naturbeskyttelsesområde på søterritoriet, der omfatter EF-fuglebeskyttelsesområde nr. 2 og EF-habitatområde nr. 14. Det er kommunen, der i forbindelse med lokalplanlægningen skal varetage Danmarks beskyttelsesforpligtigelser over for naturbeskyttelsesområdet, jf. bekendtgørelse nr. 477 af 7. juni 2003.

I forbindelse med det tidligere planlagte hyttehotel i lokalplanområdet er der i 1997 lavet en redegørelse for påvirkningen af det internationale naturbeskyttelsesområde. Byggeriet til hyttehotellet med 250 sengepladser (ca. 50 feriehytter) havde et omfang, der var lidt større end det planlagte boligbyggeri i nærværende lokalplan (32 boliger). Derudover holdes boligernes størrelse inden for samme rammer, som tidligere var planlagt for feriehytterne. Dertil kommer at forstyrrelserne fra hyttehotellet vurderes at ville have været mere koncentreret i sommerhalvåret og generelt større end for det planlagte boligbyggeri.

Konsekvensvurderingen fra 1997 konkluderede, at det internationalt naturbeskyttelsesområde ikke blev påvirket af det planlagte hyttehotel. Denne vurdering vurderes også at være dækkende for det byggeri som denne lokalplan giver mulighed for.

Planloven

Der er i planlovens § 16 stk. 4 fastsat at lokalplanforslag, der ligger i den kystnære del af byzonen, og som vil kunne påvirke kysten visuelt, skal redegøre for påvirkningen. Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen. Området indgår således i et samspil med kystlandskabet, hvor opførelse af ny bebyggelse ikke kan undgås i en vis grad at påvirke kysten.

Lokalplanområdet udgør område E i lokalplan nr. 30.15.00 fra 2001, hvor anvendelsen af

Egense Skanse, herunder alle arealer i og omkring nærværende lokalplanområde, er fastlagt til en række rekreative formål samt nogle boliger. I lokalplanen fra 2001 er den maksimale bygningshøjde for ny bebyggelse fastlagt til 8,5 m, mens den for havnearealerne nord for område E er fastlagt til 4,5 m.

Der er i lokalplanen fra 2001 lavet visualiseringer der illustrerer, hvordan byggeri i Egense Skanse-området vil påvirke kystlandskabet. Der fastlægges i nærværende lokalplan ikke byggemuligheder, der udvider mulighederne fastlagt i lokalplan nr. 30.15.00 fra 2001.

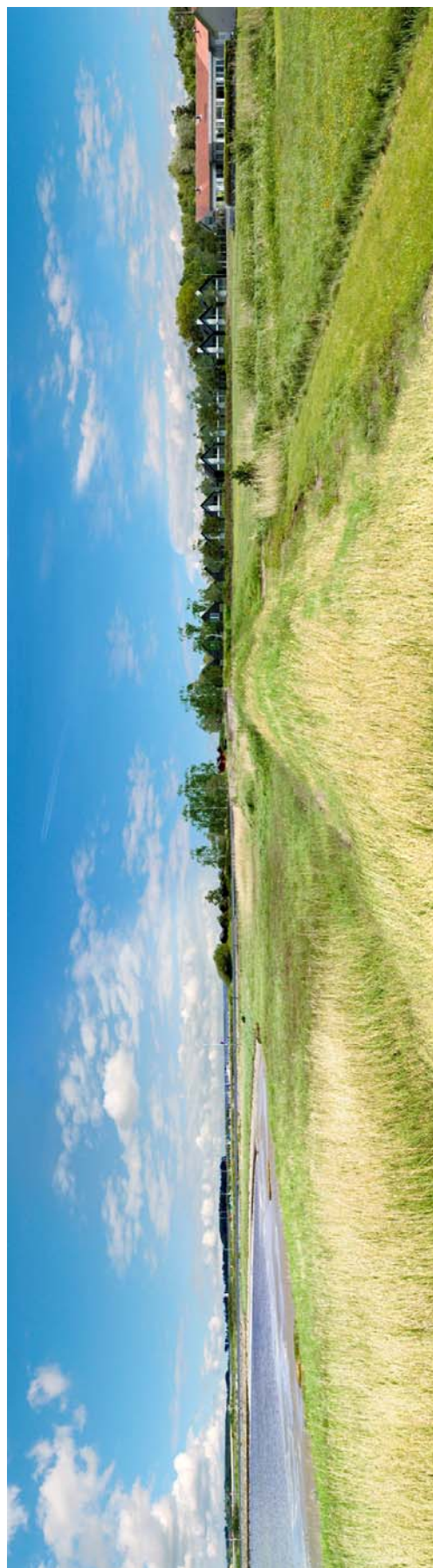
Der er lavet supplerende visualiseringer af det byggeri denne lokalplan giver mulighed for, der viser det konkrete byggeris påvirkning af kystlandskabet, som vist på de følgende sider.

Visualiseringerne viser, at den bebyggelse lokalplanen giver mulighed for vil komme til at fremstå som en integreret del af den øvrige bebyggelse på Egense Skanse. Den planlagte bebyggelse vil pga. farve, materialer og størrelse ikke virke markant eller dominerende og er stilmæssigt tilpasset den eksisterende bebyggelse i området. Visualiseringerne viser bebyggelsen når den nye beplantning er vokset op. Dette vil sløre bebyggelsen på samme måde som den eksisterende bebyggelse i området typisk er sløret og bidrager til den landskabelige tilpasning.

Det vurderes, at det byggeri som lokalplanen giver mulighed for, lever op til planlovens krav med hensyn til tilpasning til den eksisterende bebyggelse og landskab.



Figur 5. Visualisering af det byggeri lokalplanen giver mulighed for set fra stranden syd for Egense lystbådehavn. Billedet er taget i fugleperspektiv, ca. 250 m øst for lokalplanområdet.



Figur 6. Visualisering af det byggeri lokalplanen giver mulighed for set fra diget nord for Egense Motel ca. 200 m vest for Kystvej, og ca. 220 m vest for lokalplanområdet.



Figur 7. Visualisering af det byggeri lokalplanen giver mulighed for set fra vejen ca. 100 m syd for Egense færgeleje, og ca. 250 m nord for lokalplanområdet.



Figur 8. Visualisering af det byggeri lokalplanen giver mulighed for set fra indkørslen til campingpladsen, ca. 100 m syd for lokalplanområdet.



Figur 9. Visualisering af det byggeri lokalplanen giver mulighed for set fra Hals havn umiddelbart øst for færgelejet, ca. 930 m nord for lokalplanområdet.

Museumsloven

Langs den nordlige, østlige og sydlige del af lokalplanområdet ligger et dige, der er beskyttet af museumslovens § 29 a. Lokalplanen medfører ikke indgreb i den beskyttede del af diget. Diget vil over en kort strækning mod øst blive reetableret i forbindelse med en flytning af adgangsvejen ud til lystbådehavnen.

I den nordvestlige del af lokalplanområdet etableres der igennem diget en ny adgangsvej til Egense lystbådehavn. Diget er på denne strækning ikke omfattet af museumslovens beskyttelse.

Naturbeskyttelsesloven

Den nordlige tredjedel af lokalplanområdet ligger på arealer, der efter naturbeskyttelsesloven er registreret som beskyttet § 3 strandeng. Da lokalplanområdet lå i byzone før 1 juli 1992, kan der jf. bekendtgørelsen om beskyttede naturtyper foretages tilstandsændringer af arealet til andre formål end landbrug. Lokalplanen kræver derfor ikke dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3.

Hele lokalplanområdet ligger inden for strandbeskyttelseslinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 15. Miljøministeriet har i brev til Sejlflod Kommune af 1. september 2003 tilkendegivet, at det vil tage placeringen af strandbeskyttelseslinjen op til revision i forbindelse med supplerende lokalplanlægning for det område, der i den hidtil gældende lokalplan nr. 30.15.00 benævnes område E, svarende til det areal, der er omfattet af nærværende lokalplan. En forudsætning herfor er, at en supplerende lokalplan ”ikke indebærer principielle eller omfattende forskelle i forhold til den eksisterende lokalplan 30.15.00”.

Byggemulighederne i nærværende lokalplan ligger, hvad angår størrelsen på de enkelte huse, inden for rammerne, der tidligere er fastlagt i lokalplan nr. 30.15.00, og derudover er selve antallet af huse reduceret fra de tidligere planlagte 50 til nu 32. Som Ministeriet angiver i brevet udgør diget nord og øst for

matr. nr. 46L en naturlig afgrænsning af det åbne kystlandskab. Den samlede påvirkning af kystlandskabet forventes dermed at blive mindre end tidligere forudsat. På den baggrund forventes Miljøministeriet at ændre strandbeskyttelseslinjens placering, så lokalplanområdets bebyggelse kommer til at ligge uden for den udvidede strandbeskyttelseslinje.

Regionplan 2001

Lokalplanområdet indgår i et område på 15 ha., der i Regionplan 2001 blev udlagt til ferie og fritidsanlæg omfattende badestrand, overnatningsanlæg med max. 250 sengepladser og udvidelse af den eksisterende fritidshavn til max. 150 bådepladser. Dertil kom Egense Motel, hvor der kunne etableres op til 50 sengepladser, og hvor der var hotelpligt. Egense Skanseområdet er vist på figur 10.



Figur 10. Område omfattet af retningslinje 4.3.10 – Egense Skanse i Regionplan 2001. Mål 1:25.000.

Regionplan 2005

Regionplan 2001 er afløst af Regionplan 2005. Der angives ikke noget kort over Egense Skanse i Regionplan 2005, men der angives i retningslinje 4.3.3 – hoteller uden for byperspektivet, at Egense Skanse har en planlagt maksimal overnatningskapacitet på 250 sengepladser og Egense Motel har maksimalt 50 sengepladser. Egense Skanse forudsættes derfor at have samme udstrækning som vist i Regionplan 2001. Der er mulighed for at udnytte hele eller dele af den planlagte sengekapa- citet på 250 sengepladser på disse arealer, men der er ikke angivet specifikt, hvor den udnyttelse skal finde sted.

Både de planlagte 250 sengepladser inden for Egense Skanse og Egense Motel er omfattet af regionplanens retningslinje 4.3.5 – hotelpligt, hvor arealer til hotelformål inden for kystnærhedszonen eller de kystnære byzoneområder udelukkende kan anvendes til hotel-drift eller lignende. Er der tungtvejende grunde kan amtet dog tillade anvendelse af arealerne med hotelpligt til andre formål.

Hotelpligten har til formål at sikre hotellerne som en infrastrukturel ressource i kystområderne, og dermed minimere behovet for udlæg af arealer til hotelformål andre steder i kystnærhedszonen. Målet for planlægningen i kystnærhedszonen er generelt at sikre beskyttelse og friholdelse af de værdifulde naturområder og landskaber, og at der skabes rammer for en hensigtsmæssig udvikling, herunder af turismen.

Regionplanen har som et mål blandt andet at fremme Østkysten som et turist- og friluftsområde af høj kvalitet samt blandt andet at færdigbygge områdets fritidshavne med havneservice. Det er herunder angivet som en strategi, at Egense Skanse bør gives et løft, blandt andet gennem en forbedring af aktivitetsmulighederne og servicetilbud på havnen og udvidelse af den eksisterende campingplads eller motel med hytter.

Der er generelt uudnyttet kapacitet i de udlagte hotelområder i kystzonen i både Nordjylland og i landet generelt. Miljøministeriet vurderer i rapporten ”Planlægning i kystnærhedszonen” fra 2003, at disse udlæg svarer til forbruget mange år ud i fremtiden, og at nogle reservationer blokerer for en anden anvendelse, som mere realistisk kunne skabe lokal udvikling. Dertil kommer at udnyttelsen af værelseskapaciteten på de eksisterende feriecentre (37 %) og hoteller (40 %) i Nordjylland langt fra er opbrugt.

Det har ikke været muligt at realisere det ønskede løft af Egense Skanse via de hidtil gæl-

dende lokalplanbestemmelser for lokalplanområdet.

Da der for de planlagte 250 sengepladser på Egense Skanse alene er tale om en planlagt overnatningskapacitet, der ikke er opført endnu; og der ikke er udsigt til at hytteplanerne på Egense Skanse øst for Kystvej vil kunne realiseres; der generelt er uudnyttet hotelkapacitet i Nordjylland; der vurderes at være mulighed for kvalitetsforbedringer af de eksisterende overnatningsanlæg samt en mere rationel drift ved en koncentring af alle overnatningsfaciliteter tilknyttet turistindustrien vest for Kystvej; og der fra amtets side i en årrække har været et ønske om generelt at styrke den fysiske kvalitet af Egense Skanse, vil det være i overensstemmelse regionplanens målsætninger og retningslinjer på ferie- og fritidsområdet at udnytte lokalplanområdet som fastlagt her.

Lokalplanen har netop til formål at medføre øget liv og aktivitet på Egense Skanse, jævnt fordelt over hele året, hvilket vil gøre området mere attraktivt som ferie- og fritidsområde til gavn for både turister og lokale beboere.

Planstrategi 2005

I perioden frem til kommunesammenlægningen vil Kommuneplan 1996-2008 fortsat være kommunens styringsredskab for planlægningen. Planstrategien vil være et supplement inden for de temaer strategien behandler. Planstrategien indkredser de overordnede temaer for den fremtidige planlægning i Sejlflod Kommune, og formulerer samtidig en række initiativer og konkrete handlinger, som Kommunalbestyrelsen vil sætte i gang. Her er gengivet de forhold, der er af central betydning for lokalplanområdet.

Bosætning er det måske vigtigste tema i strategien. Det er kommunens målsætning at styrke Sejlflod som en bosætningskommune for alle uanset alder og indkomst. Dette mål søges nået ved blandt andet at sikre attraktive

arealer til boligudbygningen og planlægge for et varieret boligudbud.

Turisme er et tema i strategien, hvor det er kommunens målsætning at udnytte de naturværdier, der er i kommunen, til at trække flere såvel én-dags som overnattende turister til kommunen. Dette søges blandt andet opnået ved at etablere flere overnatningsmuligheder i kommunen samt ved at etablere en badestrand og hytteby ved Egense.

Lokalplanen følger op på kommunens måske vigtigste prioritet, som er at styrke bosætningen, ved at give mulighed for etablering af en række attraktive boliger. Byggeriet vil derudover bidrage til et kvalitetsløft af det rekreative område omkring Egense Skanse til gavn for både turisme og lokale beboere. Lokalplanen hindrer ganske vist, at den planlagte hytteby syd for Egense lystbådehavn vil kunne etableres. Men med kommuneplantillæg nr. 45 gives der mulighed for at etablere de planlagte hytter vest for lokalplanområdet. På baggrund af ca. 5 år, hvor det ikke har været muligt at realisere den planlagte hytteby i lokalplanområdet, vurderes lokalplanen samlet at bidrage positivt til opfyldelsen af kommunens strategiplan for kommunens udvikling.

Kommuneplan 1996-2008

Kommuneplanen fastsætter følgende overordnede rammer for lokalplanlægningen, for områder, der udlægges til boligformål, og som har betydning for lokalplanområdet på Egense Skanse:

Boligområder:

- At områdernes anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner og lignende samt nærmere angivne erhvervstyper, såsom læge, terapeut, frisør, advokat, ejendomsmægler, revisor og lignende liberale erhverv, der kan indpasses i områderne uden genvirkning i forhold til omgivelserne.

- At bebyggelsesprocenter for tæt-lav boligbebyggelse ikke overstiger 35 under et.
- At mindst 10 % af områder med tæt-lav boligbebyggelse skal sikres anvendt til større friarealer af forskellig karakter fælles for området.
- At bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 etage og udnyttet tagetage, og at bygningshøjden ikke må overstige 8,5 m.
- At boliger i nye boligområder, når der er mulighed herfor, skal forsynes med varme fra et kollektivt varmforsyningsanlæg.

Grønne områder:

- At områdets anvendelse fastlægges til grønt område som rekreative anlæg og stier, boldbaner, naturområder og lignende.
- At grønne områder friholdes for anden bebyggelse end den, der er nødvendig for områdets fremtidige drift og vedligeholdelse.

Trafikstøj og byområder:

- Hvor arealer udlægges eller anvendes til støjfølsom anvendelse skal det sikres, at de vejledende grænseværdier i Miljøstyrelsens vejledning: ”Vejledning nr. 3/1994 om trafikstøj i boligområder” ikke overskrides.
- I eksisterende byområder med et støjniveau på mere end 55 dB(A) kan der opføres nye boliger eller etableres anden støjfølsom arealanvendelse, hvis det sikres:
 - At generne fra støjen mindskes mest muligt, herunder at det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum ikke overstiger 30 dB(A).
 - At støjniveauet ved mindst én af facaderne på boligbebyggelsen og ved primære opholdsarealer ikke overstiger 55 dB(A).

Lokalplanens bestemmelser ligger inden for rammerne af kommuneplanen.

Kommuneplantillæg nr. 19

Der er for en del af Egense Skanseområdet uden for lokalplanområdet fastsat følgende rammer for lokalplanlægning:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål, erhvervsformål, offentlige formål som lystbådehavn, badestrand og overnatningsfaciliteter og ferie- og fritidsformål som campingplads. Der kan etableres faciliteter, som har en naturlig tilknytning til områdets funktioner,
- b. at anvendelsen af det eksisterende sommerhusområde fastlægges til campingformål,
- c. at anvendelsen af hvert enkelt delområde tilpasses eksisterende forhold og respekterer naboarealernes anvendelse m.h.t. placering af ny bebyggelse, farver og materialer samt beplantning m.v.,
- d. at der fastlægges bebyggelsesprocenter eller udlægges byggefelter for hvert enkelt delområde,
- e. at bebyggelser eller anlæg ikke opføres højere end 8,5 m,
- f. at der udlægges areal til parkering i et omfang, som er tilstrækkelig til på et hvilket som helst tidspunkt, at dække de forskellige aktiviteters behov,
- g. at den del af området, som er omfattet af søterritoriet og som opfyldes til ny badestrand, overføres til byzone.

Lokalplanens bestemmelser for boliger, udformning af nyt byggeri og parkering m.m. ligger inden for rammerne af det, for lokalplanområdet, hidtil gældende kommuneplantillæg nr. 19.

Lokalplanen ligger inden for rammerne af kommuneplantillæg nr. 19.

Kommuneplantillæg nr. 45

For på kommuneplanniveau at sikre en mere præcis fastlæggelse af arealanvendelsen er der udarbejdet et kommuneplantillæg, der udlægger et konkret areal til etablering af udvidede overnatningsfaciliteter i form af hytter, ligesom et konkret areal på Egense Skanse udlægges til beboelse. Tillægget er vedlagt denne lokalplan.

Anvendelsen af lokalplanområdet er i kommuneplantillæg nr. 45 fastlagt til følgende:

- a. at området øst for Kystvej anvendes til boliger, og herunder beboernes udøvelse af eget erhverv i egen bolig, under forudsætning af at der ikke beskæftiges andre end beboerne selv og at ejendommene ikke ændre karakter af bolig,

Dertil kommer en række bestemmelser for byggeriets udformning, der er en videreførelse af bestemmelser i kommuneplantillæg nr. 19.

Kommuneplantillægget nr. 45 giver mulighed for, at det planlagte hotelbyggeri i form af hytter på Egense Skanse etableres vest for Kystvej. Der henvises til kommuneplantillæggets redegørelse for en nærmere beskrivelse af baggrunden for tillægget. Lokalplanen ligger inden for rammerne fastlagt i kommuneplantillæg nr. 45.

Lokalplan 30.15.00

Lokalplanområdet har hidtil udgjort delområde E i lokalplan 30.15.00. Område E har været udlagt til offentlige formål i form af overnatningsanlæg med maksimalt 250 sengepladser. Den endelige placering og udformning af bebyggelsen har været forudsat fastlagt i en supplerende lokalplan.

Med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan for lokalplanområdet ophæves bestemmelserne for område E i lokalplan 30.15.00.

Med nærværende lokalplans mulighed for etablering af 32 boliger svarer det til omtrent en udnyttelse på ”200 sengepladser”. Lokalplanens byggemuligheder ligger således inden for hvad der tidligere har været forudsat på arealet omfattet af lokalplanen.

Omkring lokalplanområdet er anvendelsen fastlagt til feriehotel og campingplads mod vest; lystbådehavn med tilhørende landanlæg mod nord; badestand mod øst; åben-lav boligbebyggelse mod syd. Lokalplanens bestemmelser forventes at medføre en moderat øget udnyttelse af de rekreative faciliteter på Egense Skanse fordelt over hele året, hvilket netop er et af formålene med lokalplanen.

Miljøforhold

Støj

Umiddelbart vest for lokalplanområdet ligger Kystvej, der er en regional vej af klasse B. Vejens funktion er at sikre trafikken mellem landsdelcentre, egns hovedbyer og egnsbyer. Årsdøgntrafikken på Kystvej ligger på ca. 1.400 biler. Den tilladte hastighed på vejen er 80 km/t i vinterperioden og 60 km/t i sommerperioden (15/5 til 1/9), hvilket pga. den korte afstand på ca. 400 m til færgelejet vurderes at svare til de faktiske kørte hastigheder.

Overslagsberegninger af støjbelastningen fra Kystvej viser, at støjbelastningen af de planlagte boliger vurderes at kunne overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på 55 dB(A) ved facader og opholdsarealer i sommerperioden.

I vinterperioden vil den vejledende grænseværdi på 55 dB(A) blive overskredet med ca. 0-2 dB(A) ved den vestvendte gavl på de tre nordligste huse, der ligger nærmest Kystvej. De tre huse afskærmer selv egne opholdsarealer, hvorfor den vejledende grænseværdi vil blive overholdt ved mindst én facade ved hvert hus og ved de primære opholdsarealer som krævet i kommuneplanen. Øvrige huse samt deres tilhørende primære opholdsarealer

belastes ikke med støj over 55 dB i vinterperioden.

Da der er tale om et eksisterende byområde kræver kommuneplanen at det sikres, at gener fra støj mindskes mest muligt, herunder at det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum ikke overskrider 30 dB(A). Det vil være muligt via konstruktionen af bygningerne at sikre overholdelse af kravene til det indendørs støjniveau.

Forsyningsforhold

Samtlige ejendomme inden for lokalplanområdet er forpligtiget til at være tilsluttet både Sejlflod kommunale spildevandsnet, gældende affaldsordning og Egense Nord Vandværk på de til en hver tid gældende almindelige betingelser.

Der er ikke kollektiv varmforsyning i lokalplanområdet.

Servitutter

Lokalplanen omfatter dele af både matr. nr. 46L og 51 begge Egense By, Mou.

Der er ved vedtagelsen af denne lokalplan tinglyst følgende servitutter på matr. nr. 46L Egense By, Mou:

- Nr. 1: 01.05.1968 Landvæsenskommissionskendelse.
- Nr. 2: 05.08.1971 Dokument om byggeplaner.
- Nr. 3: 20.01.1975 Dokument om adgangsbegrænsning mv.
- Nr. 4: 06.11.1978 Dokument om oversigt m.v.
- Nr. 5: 03.07.1986 Lokalplan nr. 30.05.

Der er ved vedtagelsen af denne lokalplan tinglyst følgende servitutter på matr. nr. 51 Egense By, Mou:

- Nr. 1: 05.11.1980 Dokument om vederlagsfri overdragelse til Sejlflod Kommune ved klubhus ophør m.m.

Nr. 2: 03.07.1986 Lokalplan nr. 30.05.
Nr. 3: 20.12.2001 Lokalplan nr.
30.15.00.

Der findes ingen private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, og udnyttelsen af lokalplanens byggemuligheder hindres ikke af de tinglyste servitutter. Det er en fejl der vil blive rettet, at servitut af 03.07.1986 ikke tidligere blev aflyst ved vedtagelse af lokalplan 30.15.00.

Grundejere skal være opmærksomme på vejbyggelinjen langs Kystvej, der er fastlagt til 17,5 m målt fra midten af vejen. Derudover må der af hensyn til oversigten ved Egense Hjørnes udkørsel til Kystvej ikke etableres beplantning eller hegn, der rager mere end 0,8 m op langs et smalt bælte af få meters bredde ved lokalplanens sydvestliste skel mod Kystvej. Lokalplanens byggefelter ligger uden for bygge- og oversigtslinjerne.

Grundejere er til en hver tid selv forpligtiget at holde sig orienteret om de tinglyste servitutter.

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 og kommuneplantillæg udarbejde en miljøvurdering af planerne, hvis det forventes, at de vil have væsentlig indvirkning på miljøet.

Sejlfjord Kommune vurderer på baggrund af en screening ikke, at lokalplanen og det tilhørende kommuneplantillæg vil have væsentlig indvirkning på miljøet, og der er derfor ikke udarbejdet en miljøvurdering af planerne.

Denne afgørelse bekendtgøres med fremlæggelse af forslaget til lokalplan og kommuneplantillæg.

I henhold til planlovens § 58, stk.1, nr. 4 kan afgørelsen påklages, for så vidt angår retlige spørgsmål. Klageberettiget er Miljøministeren og enhver med retlig interesse i sagens udfald samt visse landsdækkende foreninger og organisationer.

Klage over afgørelsen skal være indgivet skriftligt til Naturklagenævnet inden 4 uger regnet fra datoen for offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Tilladelser fra andre myndigheder

Udnyttelsen af lokalplanens bestemmelser er afhængig af tilladelse fra følgende myndigheder:

Miljøministeriet skal flytte placeringen af den udvidede strandbeskyttelseslinje, jf. bestemmelserne i naturbeskyttelsesloven, eller alternativt foranstalte, at der bliver givet dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15 til placering af de anlæg, der er omfattet af nærværende lokalplan, inden for den udvidede strandbeskyttelseslinje, jf. tidligere tilkendegivelser fra Skov- og Naturstyrelsen.

LOKALPLAN NR. 30.26.06

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er:

- At øge aktivitetsniveauet på Egense Skanse over hele året, og dermed styrke eksistensgrundlaget og attraktionsværdien af de etablerede anlæg, hvilket vil gøre området mere attraktivt som ferie- og fritidsområde til gavn for både turister og lokale beboere.
- At skabe mulighed for etablering af en tæt-lav boligbebyggelse.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1

Lokalplanens afgrænsning er vist på kortbilag 1 og omfatter dele af både matr. nr. 46L og 51 begge Egense by, Mou.

2.2

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål samt visse former for erhverv jf. bestemmelse 3.3. Bebyggelsen må kun bestå af tæt-lav bebyggelse.

3.2

På hver ejendom må der kun opføres én bebyggelse til beboelse. Der kan i lokalplanområdet maksimalt opføres 32 boliger.

3.3

I forbindelse med en beboelse må der etableres følgende erhvervstyper: læge, terapeut, frisør, advokat, ejendomsmægler, revisor og lignende liberale erhverv. Virksomhederne kan etableres i forbindelse med boligerne under forudsætning af:

- At virksomheden ikke beskæftiger andre end boligens beboere.
- At ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, herunder ved skiltning og lignende, og at områdets karakter af boligområde ikke ændres.
- At virksomheden ikke medfører gener for de omkringboende.
- At virksomheden til enhver tid kan overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for såvel virksomhedens egen drift som den trafik virksomheden afstedkommer inden for lokalplanområdet.

3.4

Arealer der ikke anvendes til boliger udlægges til private fælles friarealer, stier og veje som vist på kortbilag 2 og efter princippet vist på kortbilag 3.

§ 4 Udstykninger

4.1

Hver af de op til 32 boliger kan udstykkes. Udstykkede grunde må ikke være bredere end det enkelte hus og må maksimalt have en længde, der strækker sig fra den adgangsgivende vej til 10 m fra den fra vejen fjernest liggende gavl. Udstykkede grunde må dog maksimalt have en bredde på 10 m og maksimalt have en længde på 37 m.

4.2

I udstykkede grunde skal indgå befæstede opholdsarealer i tilknytning til boligen, en indkørsel med tilhørende carport eller garage, udhus, terrasse samt eventuelt et mindre haveareal.

4.3

Arealer der ikke udstykkes til boliger udlægges som fællesarealer til opholdsarealer, veje, parkeringspladser m.m.

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

5.1

Der skal sikres vejadgang til lokalplanområdet fra Egense Hjørnet, og der skal igennem lokalplanområdet sikres vejadgang frem til Egense lystbådehavn og Egense badestrand. Vejen til lystbådehavnen i lokalplanområdet skal placeres som angivet på kortbilag 2.

5.2

Vejen til lystbådehavnen og badestranden (vejen A-B på kortbilag 2) skal udlægges i en bredde af mindst 7 m, mens øvrige veje i lokalplanområdet skal udlægges i en bredde af mindst 5 m.

5.3

Der skal i lokalplanområdet sikres stier, der placeres efter princippet angivet på kortbilag 3. Stierne skal anlægges som grus- eller jordstier med en bredde på 1-2,5 m.

5.4

Der skal til hver bolig sikres areal til mindst 1 parkeringsplads.

5.5

Der skal i lokalplanområdet sikres areal til mindst 20 fælles parkeringspladser placeret efter princippet vist på kortbilag 3.

5.6

Alle veje i lokalplanområdet er private fællesveje.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1

Bebyggelsen skal opføres som rækkehuse på 2-5 boligenheder inden for byggefeltene angivet på kortbilag 2, og placeret efter princippet angivet på illustrationsskitsen på kortbilag 3. Det skal sikres, at hver bolig orienteres med en længderetning i øst-vestlig retning og at boligerne placeres sådan, at alle boliger har fri udsyn mod enten øst eller vest i forhold til øvrige boliger i lokalplanområdet.

6.2

Hver bolig skal have et bruttoetageareal til beboelse på maksimalt 150 m².

6.3

Bebyggelsen skal opføres i 1½ etage og må maksimalt gives en højde af 8,5 m målt fra niveauplan.

6.4

Bebyggelse må ikke placeres nærmere skel mod lokalplanens afgrænsning end 5 m eller inden for byggelinjer langs Kystvej. Inden for lokalplanområdet må bebyggelse placeres i skel mellem udstykkede grunde.

6.5

Der må på indkørselsarealer mellem hver boliger og vejarealer etableres et udhus sammenbygget med enten en carport eller garage på i alt maksimalt 35 m², hvoraf udhuset maksimalt må udgøre 15 m². Der kan i lokalplanområdet etableres carporte eller garage efter grundejernes eget individuelle valg.

6.6

Der må ved etablering af bebyggelse ske terrænregulering op til kote 1,5 i forhold til DVR90. Gulvkoter må maksimalt placeres i kote 1,8 i forhold til DVR90. Hvis terrænet hæves i forbindelse med et byggeri, skal terrænet i en afstand på mindst 5 m fra bygningen hæves til mindst 30 cm under overkanten af sokkelen.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1

Bygninger, udhuse, carporte og garagers ydervægge skal bestå af træ der er malet sort. Mindre partier af ydervægge i forbindelse med skorstene kan udføres af andet end træ, som f.eks. teglsten, metal eller andet materiale. Vinduespartier skal udføres i træ eller aluminium.

7.2

Der kan anvendes kontrastfarve på mindre bygningsdele som døre, vinduer, stern, udhæng og lignende.

7.3

Alle tage på beboelsesbygninger skal udføres som symmetriske saddeltage med en hældning på ca. 45 grader. Tage på beboelsesbygninger skal beklædes med listetækket tagpap.

7.4

Tage på carporte og garager med tilhørende udhuse skal udføres som symmetriske saddeltage og have en hældning på ca. 45 grader. Tage på carporte, garager og udhuse skal beklædes med listetækket tagpap.

7.5

Alt byggeri i lokalplanområdet skal hvad angår farven på ydervægge, teglsten, vinduespartier, tagpap og kontrastfarver gives samme farvenuance.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

8.1

Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til vej, sti, parkering og lignende skal anvendes til fælles grønne friarealer.

8.2

Der må ikke foretages terrænreguleringer bortset fra følgende:

- Terrænreguleringer der udføres i forbindelse med § 6.6.
- Gennembrud af diget i forbindelse med en flytning af vejen ud til Egense lystbådehavn.
- Retablering af diget til oprindelige højde (ca. kote 2,5 DVR90), hvor den hidtidige adgangsvej til lystbådehavnen har passeret diget.
- Terrænreguleringer i forbindelse med etablering af veje, parkeringspladser og kørselsarealer til maksimalt kote 1,5 DVR90.

8.3

Til beplantninger på fælles friarealer må der alene anvendes plantearter, der er naturligt hjemmehørende i området. Der må ikke etableres beplantning, der har karakter af hegn omkring lokalplanområdet.

8.4

Ubebyggede fællesarealer må ikke benyttes til henstilling af campingvogne, både og uindregistrerede køretøjer og lignende.

8.5

Der kan alene etableres hegn i skel omkring de udstykkede grunde, jf. dog § 8.6.

8.6

Containere til indsamling af dagrenovation og genbrugsmaterialer og lignende skal afskærmes med hegn af træ eller beplantning. Der må ikke ellers etableres hegn på fællesarealer.

8.7

I forbindelse med en omlægning af den hidtidige adgangsvej til lystbådehavnen skal diget reetableres til oprindelig størrelse.

§ 9 TEKNISKE ANLÆG

9.1

Alle ledninger skal udføres som jordkabler.

9.2

Der må i forbindelse med erhvervsvirksomheder i lokalplanområdet alene opsættes ét skilt på hver ejendom med en størrelse på maksimalt 0,5 m². Skiltet må ikke placeres så dets overkant er mere end 2 m over terræn.

§ 10 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

10.1

Med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan 30.15.00, vedtaget af Sejlflod Kommune den 5. december 2001, inden for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 11 GRUNDEJERFORENING

11.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område.

11.2

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 26 af de 32 boliger er opført, eller når kommunalbestyrelsen kræver det.

11.3

Grundejerforeningen er forpligtet til at tage skøde på lokalplanområdets arealer, der ikke udstykkes til boliger, og grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af områdets fællesarealer, ledningsanlæg, som naturligt tilhører området i fællesskab, veje, stier og fælles parkeringspladser samt de beplantninger, for hvilke vedligeholdelsen ikke i henhold til hegnsloven er pålagt den enkelte grundejer. Drift og vedligeholdelse af vejen til lystbådehavnen og badestranden (vejen A-B på kortbilag 2) skal ske efter privatvejlovens bestemmelser.

11.4

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet.

§ 12 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

12.1

Før ny bebyggelse tages i brug skal de tilhørende veje, stier og fælles parkeringspladser være anlagt.

12.2

Før ny bebyggelse tages i brug skal det være sikret, at det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum ikke overstiger 30 dB(A).

12.3

Før ny bebyggelse tages i brug skal den være tilsluttet Sejlflod kommunale spildevandsnet og Egense Nord Vandværk.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

13.1 Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må en ejendom, 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.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan kommunalbestyrelsen under visse forudsætninger give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget, jf. planlovens § 17, stk. 2.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra annonceringsdatoen for lokalplanforslagets fremlægelse og indtil lokalplanen er endeligt vedtaget af byrådet, dog højst i et år efter annonceringsdatoen.

13.2 Lokalplanforslagets blivende retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning § 18, kun udstykkes, bebygges og i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

Kommunalbestyrelsen kan i henhold til planlovens § 19, stk. 1 meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. planlovens § 18.

Såfremt et forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

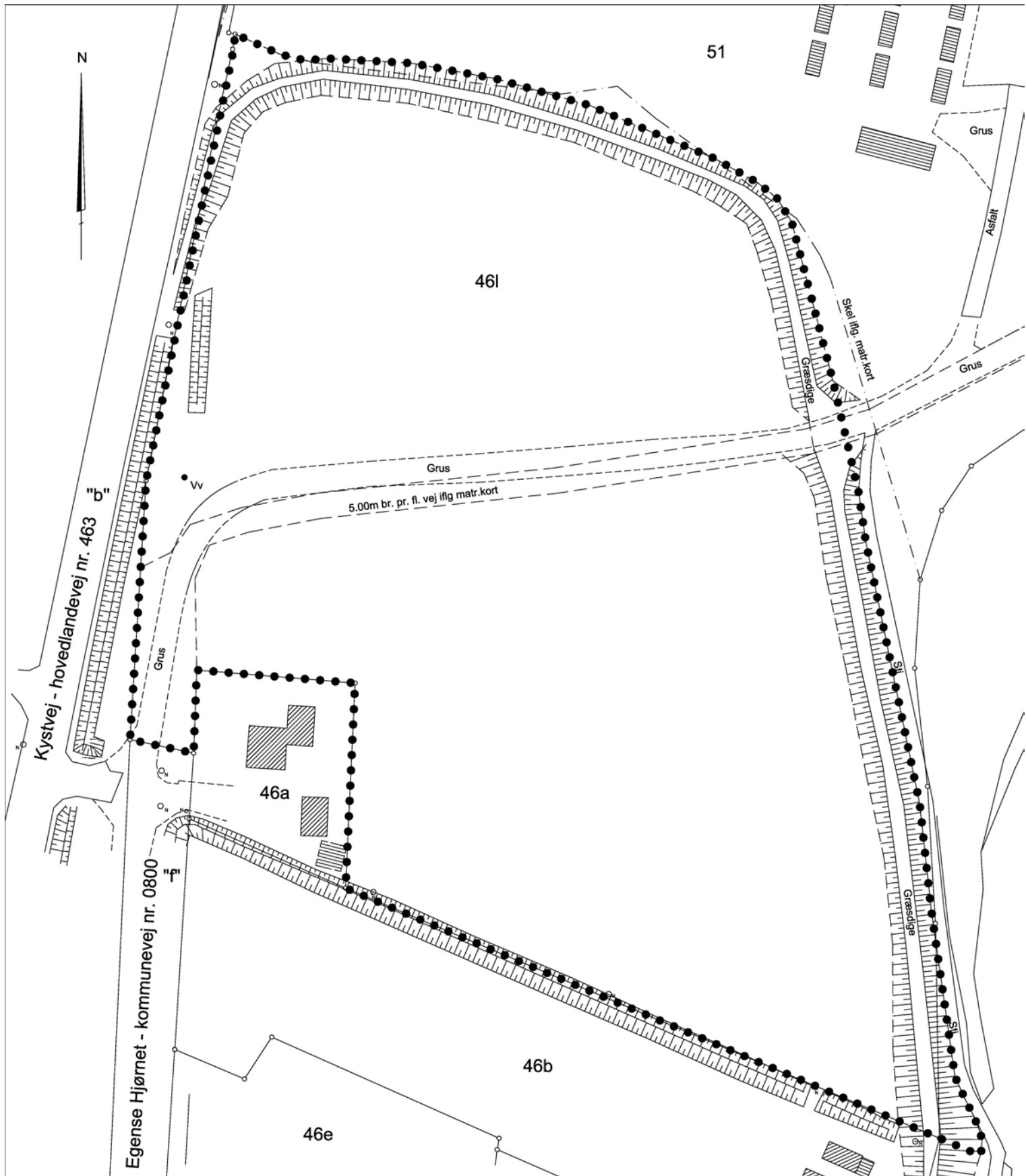
VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget af Sejlflod Kommunalbestyrelse, den

Kristian Schnoor
borgmester

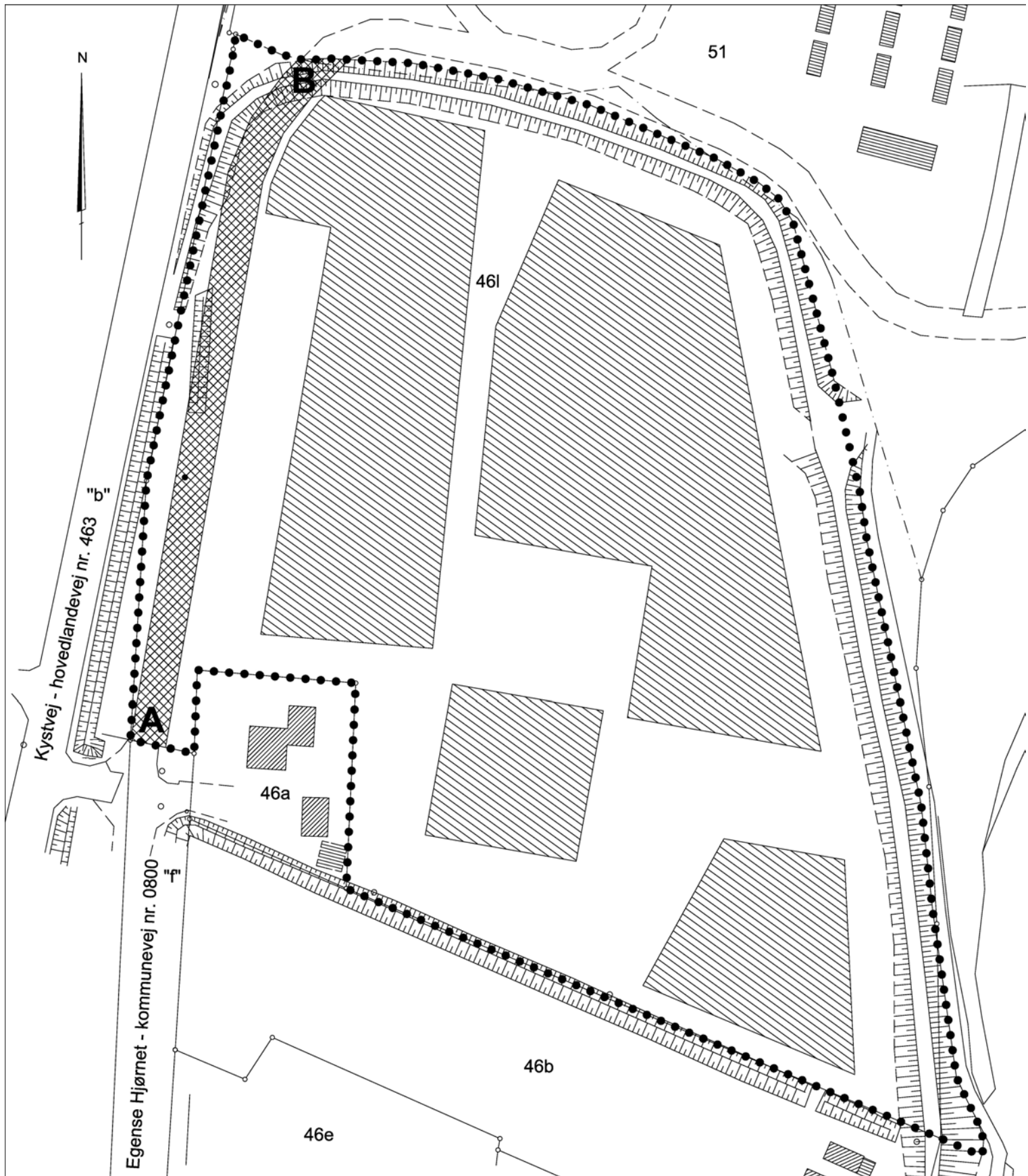
Jørgen Carlsen
kommunaldirektør



Forslag offentliggjort den



••••• Lokalplangrænse

SEJLFLOD KOMMUNE
 LOKALPLAN 30.26.06
 KORTBILAG 1
 MATRIKELKORT OG OMRÅDEAFGRÆNSNING
 MÅL 1:1.000



- Lokalplangrænse
-  Byggefelt
-  Vejudlæg A-B

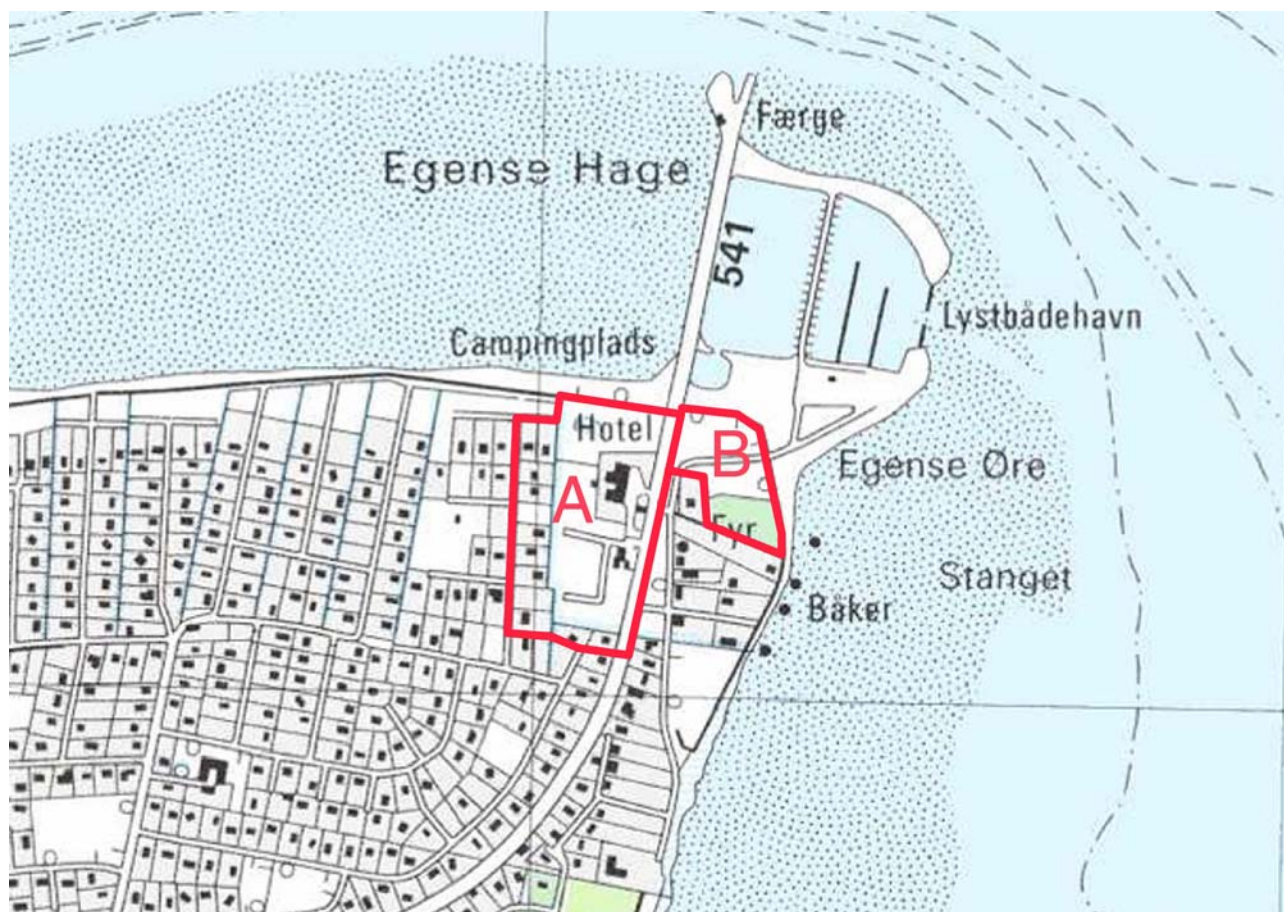
SEJLFLOD KOMMUNE
 LOKALPLAN 30.26.06
 KORTBILAG 2
 BYGGEFELTER OG VEJUDLÆG
 MÅL 1:1.000



SEJLFLOD KOMMUNE
LOKALPLAN 30.26.06
KORTBILAG 3
ILLUSTRATIONSSKITSE
MÅL 1:1.000

SEJLFLOD KOMMUNE KOMMUNEPLANLÆGNING 1996-2008 Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning

Tillæg nr. 45 omhandlende nyt rammeområde for en del af Egense Skanse til erhvervsformål og boliger.



Rammeområder i kommuneplantillægget. Område A er udlagt til hotel, restauration, feriehytter, camping og lignende. Område B er udlagt til lav boligbebyggelse. Mål 1:1000.

Redegørelse

Dette tillæg nr. 45 til kommuneplanens rammer for lokalplanlægning er udarbejdet i forbindelse med lokalplan 30.26.06, der udlægger en del af området til boliger.

For de arealer, der er omfattet af kommuneplantillæg nr. 45 erstattes bestemmelserne i kommuneplantillæg nr. 19 af de nedenstående bestemmelser. Kommuneplantillæg nr. 45 giver ikke mulighed for andre anvendelsestyper end der hidtil har været planlagt for området, men præciserer, hvordan anvendelsen af en del af Egense Skanse skal finde sted. Der indgår tilsvarende kun arealer i nærværende kommuneplantillæg, som også indgik i kommuneplantillæg nr. 19.

De arealer kommuneplantillægget omfatter vest for Kystvej udlægges til hotel, restauration, feriehytter, camping og lignende (område A). Kystvej indgår i område A. Øst for Kystvej udlægges et areal til lav boligbebyggelse (område B).

Der er i redegørelsen til lokalplan 30.26.06 med visualiseringer særligt redegjort for den landskabelige effekt af at etablere en boligbebyggelse øst for Kystvej. Der henvises til denne.

Arealet vest for Kystvej, der er omfattet af kommuneplantillægget, er mod vest, syd og til dels mod øst omgivet af især sommerhusbebyggelse og/eller beplantning. Der er således primært mod nord udsigt over Limfjorden. Kommuneplantillægget viderefører den hidtil gældende maksimale bygningshøjde på 8,5 m. Kommuneplantillægget vurderes derfor ikke væsentligt at ændre på den hidtil forudsatte påvirkning af kystlandskabet.

Kommuneplantillægget udlægger arealer inden for kystnærhedszonen til byformål, på arealer der i en årrække har været disponeret til byudvikling. Da formålet med kommuneplantillægget er en præcisering af de hidtil gældende kommuneplanrammer for området er den kystnære placering uundgåelig. De anlæg som kommuneplantillægget fortsat giver mulighed for, vurderes at kunne bidrage til det ønskede kvalitetsmæssige løft af Egense Skanseområdet, både via deres egne kvaliteter og via sammenhængen med lystbådehavnen umiddelbart mod nord.

Rammeområdet har vejadgang fra Kystvej og Egense Hjørnet. Kystvej er en hovedfærdselsåre igennem området ved Egense Skanse, der uden problemer vurderes at kunne trafikbetjene området omfattet af kommuneplantillægget.

Kommuneplantillægget følger op på kommuneplanstrategiens måske vigtigste tema, der er at styrke bosætningen i kommunen. Der ændres i tillægget på den i strategiplanen angivne lokalisering af en hytteby ved Egense Skanse. Med ændringen tilgodeses fortsat strategiplanens målsætning om skabe bedre faciliteter for blandt andet turisterhvervet ved Egense Skanse. Dette opnås ved at planlægge for forventeligt mere realiserbare overnatningsfaciliteter.

På baggrund af et ønske fra Sejlflod Kommune blev, der i 2001 i regionplanen angivet retningslinjer for etablering af et overnatningsanlæg med plads til 250 sengepladser på Egense Skanse, der f.eks. kunne have form som 50 hytter med hver 5 sengepladser. Det var forudsat, at overnatningsanlægget skulle drives efter bestemmelserne i campingreglementet eller hotel- og restaurationsloven.

Denne reservation er videreført i Regionplan 2005 som en mulighed for udvidelse af Egense Motel eller campingpladsen på Egense Skanse med hytter, da både amt og kommune ønsker et kvalitetsmæssigt løft af Egense Skanse. Det har dog ikke vist sig muligt at realisere de udvidede overnatningsanlæg umiddelbart syd for Egense lystbådehavn, hvorfor området ikke har haft den ønskede udvikling. Dette søges nu opnået ved, at kommuneplantillægget koncentrerer arealreservationerne til overnatningsanlæg vest for Kystvej, mens mulighederne for boligbebyggelse prioriteres øst for Kystvej. Egense Motel har i dag en kapacitet på 50 sengepladser, mens campingpladsen har en kapacitet på omkring 130 campingenheder inklusiv 8 hytter (en campingenhed svarer til 3 personer).

Det forventes at en koncentreret af alle overnatningsfaciliteter tilknyttet turistindustrien vest for Kystvej vil gøre det mere rentabelt at drive de pågældende virksomheder. De vil da kunne udnytte eventuelle fællesfaciliteter mere optimalt i driften. Dertil kommer, at den fysiske sammenhæng mellem de enkelte faciliteter og funktioner forventes at medføre kvalitetsforbedringer, der vil gøre an-

læggene mere attraktive for brugerne. Dette forventes at gøre det mere attraktivt også at udnytte mulighederne for at etablere nye hyttefaciliteter i området.

Ændringerne i kommuneplanens rammedel er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur. Som redegørelse for kommuneplantillægget henvises i øvrigt til redegørelsen i lokalplan 30.26.06, hvoraf det fremgår, at også kommuneplantillægget ligger inden for regionplanens målsætninger på ferie- fritidsområdet.

Der er gennemført en screening af behovet for udarbejdelse af en miljøvurdering af kommuneplantillægget, jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer. Der er vurderet ikke at være behov for udarbejdelse af en miljøvurdering af kommuneplantillægget, hvilket der er redegjort for i redegørelsen til lokalplan 30.26.06.

Rammebestemmelser for lokalplanlægning for en del af Egense Skanse

Lokalplaner, der fastlægger bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at området vest for Kystvej inklusiv selve vejen (område A) anvendes til erhvervsformål i forbindelse med hotel, feriehytter, campingplads, restaurant og lignende,
- b. at der i område A ikke etableres nye helårsbeboelser udover dem, der måtte være nødvendige for driften af de enkelte virksomheder,
- c. at Egense Motel i område A maksimalt må have en størrelse på 50 sengepladser,
- d. at der i område A kan etableres op til 25 feriehytter til erhvervsudlejning, med mulighed for udvidelse op til 50 feriehytter når hensynet til de regionale landskabs- og naturinteresser samt dagligvareforsyningen er varetaget, hvor de op til 50 hytter forudsættes at rumme maksimalt 250 sengepladser,
- e. at området øst for Kystvej (område B) anvendes til lav boligbebyggelse, herunder beboernes udøvelse af eget erhverv i egen bolig, under forudsætning af at der ikke beskæftiges andre end beboerne selv, og at ejendommene ikke ændrer karakter af bolig,
- f. at anvendelsen af hvert enkelt delområde tilpasses de eksisterende forhold og respekterer naboarealernes anvendelse m.h.t. anlæg, placering af ny bebyggelse, farver og materialer samt beplantning,
- g. at der fastlægges bebyggelsesprocenter eller udlægges byggefeltet for hvert enkelt delområde,
- h. at bebyggelser eller anlæg ikke opføres højere end 8,5 m,
- i. at der udlægges arealer til parkering i et omfang, som er tilstrækkeligt til at dække de forskellige aktiviteters behov på et hvilket som helst tidspunkt,
- j. at eksisterende lovlig udnyttelse til sommerhusbebyggelse kan fortsætte,
- k. at bebyggelsesprocenten for sommerhusbebyggelse fastsættes til maksimalt 10 % af grundstørrelsen,
- l. at bygningshøjden for sommerhusbebyggelse ikke overstiger 5 m.

Fristen for fremsættelse af bemærkninger til kommuneplantillægget er i overensstemmelse med planlovens § 24, stk. 3 fastsat til 8 uger fra offentliggørelsen af ændringsforslaget.

Således vedtaget fremlagt som forslag af Sejlflod Kommune, den

P.k.v.

Kristian Schnoor
borgmester

Jørgen Carlsen
kommunaldirektør