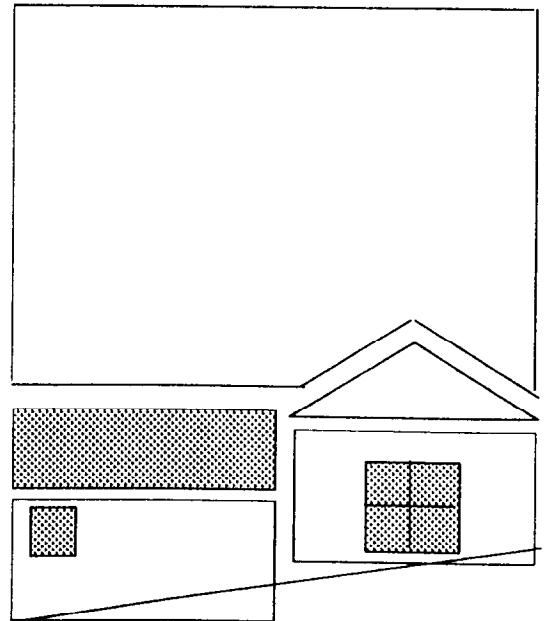




LOKALPLAN NR. 610.3

**SOMMERHUSOMRÅDE
v/ Kløren i Tornby**

Marts 1995



Indledning:

- Hvad er en lokalplan?
- Hvornår en lokalplan?
- Indhold
- Offentliggørelse og indsigelsesfrist.
- Lokalplanens midlertidigsvirkninger.

Redegørelse:

- Baggrund.
- Byrådets ønsker.
- Lokalplanes rolle.
- Området idag.
- Hovedtræk i lokalplanen.

Bestemmelser:

- 1.1 Formål
- 1.2 Område/zonestatus
- 1.3 Anvendelse
- 1.4 Udstykning
- 1.5 Veje/stier/parkering
- 1.6 Omfang/placering
- 1.7 Ydre fremtræden
- 1.8 Ubebyggede arealer
- 1.9 Forsyningsledninger
- 1.10 Grundejerforening
- 1.11 Ophævelse af vedtægter
- 1.12 Vedtagelse.
- 1.13. Matrikel fortegnelse.
- 1.14. Tinglysning

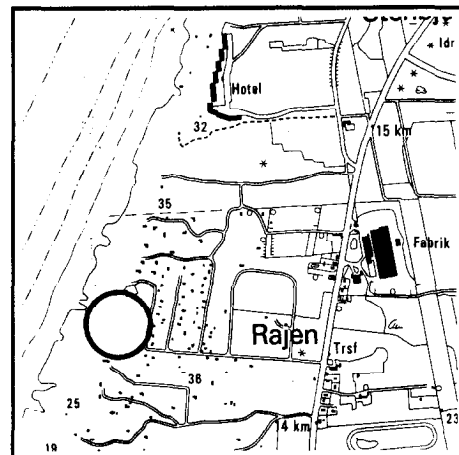
Redegørelse for anden planlægning:

- Regionplan 1993-2005
- Kommuneplan 1989-2000
- Kystzonecirkulæret

Lokalplanen er udarbejdet i 1994 af Hirtshals Kommune, Plan- og udviklingssektionen.

Adresse: Rådhuset, Jørgen Fibigersgade, 9850 Hirtshals. Telf.: 99565656. Fax.: 98942995.

Åbningstider: Mandag-onsdag: kl. 9-13. Torsdag: kl. 9-13 samt kl. 15-17. Fredag: kl. 9-12.



Oversigtskort.

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en plan for et mindre område i kommunen. Meningen med at udarbejde en lokalplan er,

- at sikre kvalitet og sammenhæng i planlægningen,
- at give borgeren indsigt i og indflydelse på planlægningen,
- at fastlægge bindende bestemmelser for områdets udformning og anvendelse.

Lokalplanen udarbejdes på grundlag af kommuneplanen, der er den overordnede plan for Hirtshals kommune.

Hvornår en lokalplan?

Byrådet skal udarbejde en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, samt når der skal gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder.

INDHOLD

Lokalplanen består af 3 dele,

- en *redegørelse*, der fortæller om området idag, om baggrunden for lokalplanen, om byrådets ønsker for området m.v.
- Juridiske *bestemmelser*, der fastlægger indholdet for områdets anvendelse, placering, omfang og udformning af bebyggelse, veje, stier, beplantning m.v.
- en *redegørelse for anden planlægning*, der behandler lokalplanens forhold til bl.a. regionplan og kommuneplan samt anden planlægning, som er relevant for lokalplanen.

OFFENTLIGGØRELSE OG INDSIGELSESFRIST.

Inden byrådet kan vedtage lokalplanen endeligt, skal den fremlægges til offentlig høring i mindst 8 uger. I overensstemmelse hermed har Hirtshals byråd vedtaget, at fremlægge lokalplanforslaget i perioden **fra den 28. marts til den 24. maj 1994.**

Inden udløbet af denne periode kan enhver borger komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til forslaget. Disse bedes være Hirtshals kommune i hænde **senest den 24. maj 1994.**

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Baggrund:

Lokalplanen er udarbejdet af Hirtshals kommune, Plan- og udviklingssektionen.

Byrådets ønsker:

Som det fremgår af kommuneplanen for Hirtshals kommune, er det byrådets ønske, at kommunens sommerhusområder fortsat skal fremstå som rekreative ferieboligområder, hvor sommerhusbebyggelse og landskabsinteresser tilpasser sig hinanden. Dvs. at landskabelige karakteristika skal friholdes for bebyggelse, sommerhusene skal holde en indbyrdes mindste afstand, og ny bebyggelse skal opføres i en veltilpasset arkitektur. Endelig skal offentligheden sikres adgang til de klitfredede arealer, stranden og havet.

OMRÅDET IDAG.

Nærværende lokalplan omfatter et ca. 5.2 ha. stort areal ved Kløren i Tornby, hvoraf ca. halvdelen er klitfredet areal. Området er udlagt til sommerhusbebyggelse, og der åbnes i lokalplanen mulighed for udstykning af arealet i 8 sommerhusparceller.

Området er naturskønt beliggende ud til Vesterhavet. På de øvrige sider er området omgivet af delvist udbyggede sommerhusparceller.

Området er meget kuperet og gennemskæres i midten i området af en øst-vestgående kløft, der bl.a. fungerer som stiadgang til havet. Både mod nord og syd hæver arealet sig til højere liggende plateauer og mod syd til en egentlige bakkekam, som adskiller sommerhusene fra endnu en stiadgang til havet.

HOVEDTRÆK I LOKALPLANEN

For at bevare de landskabelige karakteristika mest muligt friholdes kløften og de højere liggende bakkepartier for bebyggelse. Bebyggelsen afsættes således primært i lavninger eller bagved klittoppe.

For at opnå en mere fleksibel tilpasning til terrænet åbnes der dog mulighed for, at et sommerhus kan skyde sig ind i en eksisterende klit ved at fjerne en mindre del af klitten. En betingelse herfor er dog, at terrænet efterbehandles på en sådan måde, at klitlandskabet i sin helhed ikke lider skade.

Parcellerne må ikke udstykkes under 2500 m² og flere af parcellerne er da også væsentligt større. For ikke at tilskynde til bebyggelse med store sommerhuse, fastsættes etagearealet til max. 125 m². Der må ikke indrettes kælder i forbindelse med et sommerhus.

Arealerne imellem sommerhusene skal fortsat henligge i naturtilstand, og der må ikke etableres ny beplantning i området eller opføres voldanlæg af nogen art. Der stilles krav om, at husene skal opføres med brædebeklædning, at husene skal males indenfor en afstemt farveskala, og at bygningerne iøvrigt gives et udseende, som modsvarer oplevelsen af et gedigent og veltilpasset sommerhusområde.

LOKALPLAN NR. 610.3 FOR ET SOMMERHUSOMRÅDE VED KLØREN I TORNBY.

I henhold til Lov om Planlægning (lov nr. 388 af 6. juni 1991) fastsættes herved følgende bestemmelser for det under punkt 1.2 nævnte område.

1.1. FORMÅL:

Det er lokalplanens hovedformål,

- at sikre områdets anvendelse til sommerhusområde,
- at sikre områdets landskabelige kvaliteter, således at oplevelsen af natur- og klitlandskab bevares imellem sommerhusene,
- at sikre, at ny bebyggelse opføres i en arkitektur, som på en nænsom og kvalitativ måde tilpasser sig klitlandskabet,
- at sikre offentlighedens adgang til de klitfredede arealer, havet og stranden.

1.2. OMRÅDE / ZONESTATUS:

1.2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr.nr. 85 c, 85 ek og 85 el Sdr. Tornby by, Tornby samt alle parceller, der udstykkes fra ovennævnte ejendomme.

1.2.2. Lokalplanen er beliggende i sommerhusområde.

1.3. ANVENDELSE:

Ad. 1.3.1. Udlejning af sommerhuse må på intet tidspunkt få karakter af "hoteldrift", hvilket vil sige, at anvendelsen ikke må få karakter af erhvervsmæssig udlejning, hverken i eller udenfor sæsonen.

1.3.1. Sommerhusformål. Områdets anvendelse fastlægges til sommerhusbebyggelse dvs. bebyggelse, der må beboes i tidsrummet 1. april - 30. september og udenfor dette tidsrum kun i kortere ferier, weekends og lignende.

1.3.2. På hver grund må kun opføres een beboelse.

1.3.3. Udendørs poolanlæg må ikke etableres i området.

1.4. Udstykning.

1.4.1. Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste retningsgivende udstykningsplan, således at ingen parcel udstykkes mindre end 2500 m².

1.5. VEJE / STIER:

1.5.1. Der anlægges 2 adgangsveje som vist på kortbilag nr. 2.

1.5.2. Adgangsvejene må ikke anlægges bredere end 5 m. Kløren må ikke anlægges bredere end 6 m.

1.5.3. Den på kortbilag nr. 1 i matriklen viste vej langs med områdets sydskei forudsættes nedlagt.

1.5.4. Der skal sikres offentligheden adgang til havet og de kystnære områder ad de på kortbilag nr. 2 viste stier.

1.5.5. Veje og stier skal fremstå som spor i terrænet og skal anlægges og vedligeholdes i grusmateriale eller andet til området naturligt hørende materiale.

1.5.6. Vedligeholdelsen af veje og stier påhviler grundejerforeningen "Rajen" i.h.t. grundejerforeningens vedtægter.

1.6. OMFANG / PLACERING:

1.6.1. På hver grund må der kun opføres ét sommerhus med én tilhørende bygning, rummende garage med redskabsrum eller anneks.

1.6.2. Husene skal anbringes således på grunden, at de følger de på kortbilag nr. 2 viste byggefelt. Placeringen kan fraviges i mindre omfang, når terræn- eller landskabsmæssige forhold taler for det.

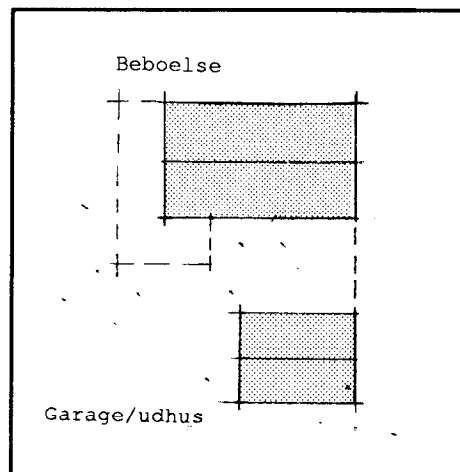
1.6.3. Udhus/garage/anneks skal være bygningsmæssigt forbundet med beboelseshuset, således at bebyggelsen giver indtryk af et samlet hele. Afstanden imellem beboelseshus og udhus/garage/anneks må højst være 6 m.

1.6.4. Bygning, rummende udhus/garage/anneks må ikke overstige 25 m².

1.6.5. Der kan til hovedhuset tilføjes mindre glasverandaer, udestuer og lign., når disse tydeligt underordner sig hovedhuset og ikke

* 1.5.3. Den nuværende adgang til havet opretholdes, men stien omlægges på en sådan måde, at denne holdes indenfor for det på kortbilaget viste stiplede felt. Anlægget bekostes af ejeren af modermatriklen, matr.nr. 85 c.

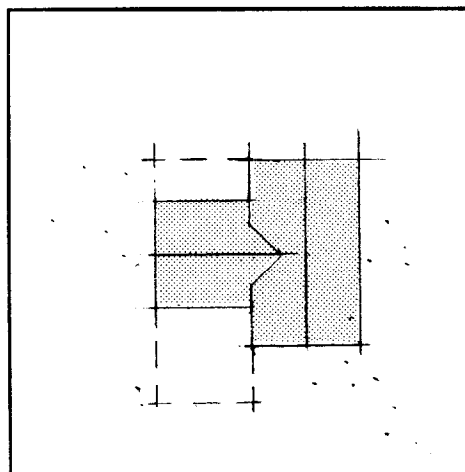
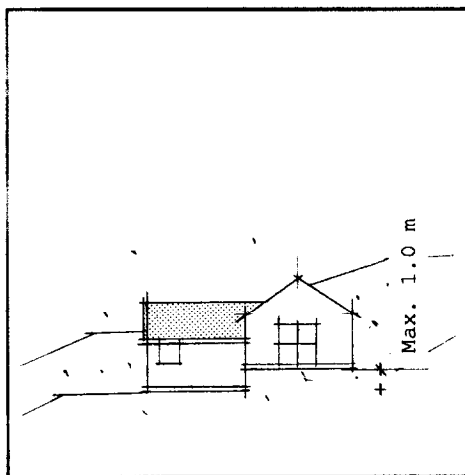
Ad. 1.6.4. Eksempel



1.6.6. Såfremt den fritliggende bygning anvendes som anneks til beboelse, skal denne medregnes i etagearealet.

Ad.1.6.17. I kuperede og skrånende landskaber kan en del af bygningen tillades at "kravle opad" i terrænet ved at fastlægge endnu et niveauplan, hvorfra bygnings- og facadehøjden udmåles. Herved kan klitlandskabet skånes for større udgravninger og reguleringer.

Ad 1.6.17. Eksempel.



virker dominerende.

1.6.6. Etagearealet må ikke overstige 125 m² excl. udhus/garage.

1.6.7. Befæstet terrasse må ikke overstige 40 m².

1.6.8. Ingen bygning må ligge nærmere nabo- eller vejskel end 5 m. Dog kan bygning, rummende udhus/garage tillades placeret 2.5 m fra nabo- eller vejskel.

1.6.9. Bygninger skal placeres således på grunden, at de giver anledning til mindst mulige udkigsgener for den omkringliggende bebyggelse.

1.6.10. Ingen bygning må placeres således på grunden, at den bærer præg af at være placeret højt i terrænet.

1.6.11. Husene må ikke opføres med mere end én etage og må ikke indrettes med kælder.

1.6.12. Der kan tillades indrettet en hems eller indskudt etage, når denne ikke udgør mere end 4.5 m².

1.6.13. Bygningens facadehøjde må ikke overstige 3.00 m målt fra terræn (niveauplan) til skæring mellem facade og tagfladens overside.

1.6.14. Bygningens højde målt fra terræn (niveauplan) til rygning må ikke overstige 5 m.

1.6.15. Bygningens gulvkote må ikke ligge mere end 20 cm over niveauplanet.

1.6.16. Niveauplanet fastlægges som den lavest liggende terrænkote indenfor byggefeltet, jf. kortbilag nr. 2.

1.6.17. Byrådet kan give tilladelse til endnu et niveauplan, når byggeriet opføres som 2 sammenhængende bygninger. Forskellene imellem niveauplanerne må ikke overstige 1.0 m.

1.6.18. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 15 og 30 grader. Tage skal opføres som saddeltage uden afvalmning.

1.6.19. Tage må ikke udføres med tagudhæng på mere end 30 cm. Tagudhæng kan efter byrådets skøn tillades udvidet til 50 cm.

1.6.20. Bebyggelsens orientering, placering og sokkelkote skal godkendes af bygningsmyndigheden.

1.6.21. Ved godkendelse af byggeprojektet kan byrådet stille krav om forhold, der berører pkt.erne 1.6.1 - 1.6.19 for at opnå den helhedsvirkning, som tilsigtes med området.

1.7. YDRE FREMTRÆDEN:

1.7.1. Facader og gavle skal udføres med brædebeklædning.

1.7.2. Murede skorstene skal vandskures eller lign.

1.7.3. Tage skal belægges med græstørv, bejdet mørkt træ, sort tagpap eller sort eternit bølgeplader.

1.7.4. Ovenlys og solfanger må højst udgøre 6 m² tilsammen incl. ovenlys i.f.m. udestuer, verandaer m.v. Solfanger skal anbringes på taget.

1.7.5. Sterne og vindsheder må ikke udføres højere end 20 cm. Ved anvendelse af græstørv som tagbelægning, kan der dog tillades en højere sternkant/vindskede.

1.7.6. Facader, gavle og murede skorstene skal fremstå i farver som anvist på farveplanchen, jf. bilag.

1.7.7. Døre og vinduesrammer, stjerne, vindsheder og udhæng skal fremstå i 1) samme farve som husets facader, 2) én af de andre på farveplanchen viste farver eller 3) i hvid.

1.7.8. Ved godkendelse af byggeprojektet kan byrådet stille krav om forhold, der berører pkt.erne 1.7.1 - 1.7.7 for at opnå den helhedsvirkning, som tilsigtes med området.

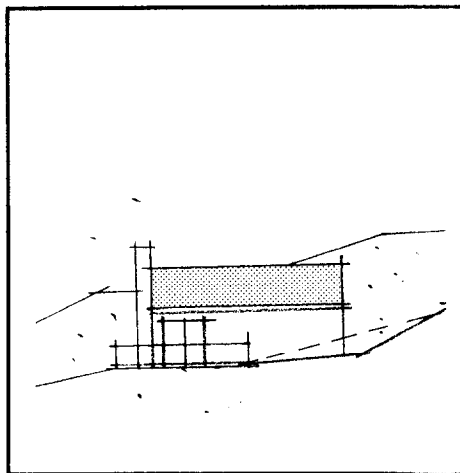
1.8. UBEBYGGEDE AREALER:

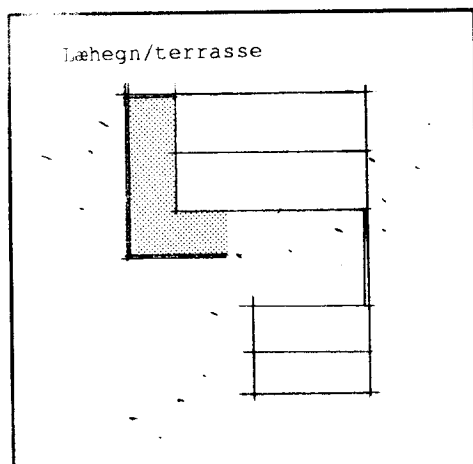
1.8.1. Såvel det klitfredede areal som øvrige ubebyggede arealer skal fremtidig henligge i naturtilstand og må ikke beplantes yderligere

1.8.2. Der må kun foretages mindre, til byggeriets opførelse nødvendige terrænreguleringer

Ad. 1.8.3. Ved bebyggelsens tilpasning til klitlandskabet kan der gives tilladelse til at fjerne en mindre del af en eksisterende klit med henblik på at placere bebyggelsen så lavt i terrænet som muligt.

Ad. 1.8.3. Eksempel.





Ad. 1.8.5. Eksempel.

ger. Terrænreguleringer skal godkendes af Hirtshals kommune.

1.8.3. Når de til byggeriet strengt nødvendige terrænreguleringer er afsluttede skal klitlandskabet genskabes på en for området naturlig måde.

1.8.4. Der må ikke etableres voldanlæg af nogen art.

1.8.5. Der må kun opsættes et læhegn i umiddelbar tilknytning til sommerhuset og højst 6 m fra bygningerne. Derudover kan hegning ikke tillades.

1.8.6. Læhegnet skal opføres som bræddebeklædning på stolper og må ikke opføres højere end 1.5 m. Læhegnet skal fremtræde i farver, som anvist på farveplanchen, kortbilag nr. 3.

1.8.7. Der må ikke opbevares campingvogne eller ske anden opbevaring på områdets ubebyggede arealer.

1.8.8. Skarnspande, affaldsposer og gasflasker m.v. skal være behørigt afskærmede.

1.8.9. Der må ikke skiltes eller reklameres på grundene.

1.8.10. Sti- og henvisningsskilte skal opstilles tæt på jorden og må ikke være til gene for omgivelserne. Vedligeholdelsen påhviler grundejerforeningen.

1.8.11. Udendørs belysning skal begrænses mest muligt og må kun opsættes på bygningsfacader/gavle.

1.8.12. Parabolantanner må ikke rage op over vindskede/sternbræt. Farven må ikke afvige væsentligt fra facadefarven og diameteren må ikke overstige 40 cm.

1.8.13. Der må ikke opsættes andre synlige antenner, flagstænger, gyngestativer, legehus eller lign. på ejendommen.

1.9. FORSYNINGSLEDNINGER:

1.9.1. Bebyggelsen skal aftage vand fra den kommunale vandforsyning.

1.9.2. Spildevandsafledning kan ske til sep-

tictank/sivedræn.

1.9.3. Alle forsyningsledninger, herunder el- og telefonledninger, skal alene fremføres som jordledninger.

1.10. GRUNDEJERFORENING:

1.10.1. Grundejere indenfor lokalplanområdet er pligtige til at være medlem af grundejerforeningen "Rajen".

1.10.2. Det er grundejerforeningens opgave, at løse de for sommerhusejerne fælles opgaver, herunder vedligeholdelse af veje og stier m.v. og at afholde alle omkostninger i forbindelse hermed.

1.10.3. Ændringer til grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

1.11. OPHÆVELSE AF VEDTÆGTER:

1.11.1. Den under den 24.04.1962 af Boligministeriet godkendte byplanvedtægt nr. 1 vedr. kystområdet for tidligere Tørnby/Vidstrup sognekommune ophæves for den del som omfattet af lokalplanen.

1.12. VEDTAGELSE:

Således vedtaget som forslag af Hirtshals Byråd.

Hirtshals, den 16.02.1994.

Knud Størup.
Borgmester.

I henhold til § 27 i Lov om Planlægning er foranstående lokalplan nr. 610.3 vedtaget endeligt af Hirtshals Byråd, den 15.03.1995.

Knud Størup
Borgmester.

1.13. MATRIKELFORTEGNELSE:

Det attesteres herved, at lokalplan nr. 610.3 ifølge matrikelkortet udvisende den

07.03.1996, ikke på grund af udstykninger m.v. vedrører andre matrikelnumre end matr.nr. matr.nr. 85 c, 85 ek og 85 el Sdr. Tornby, Tornby.

Hirtshals, den 07.03.1996.

Peder Baltzer Nielsen
Vicekommunaldirektør

1.14. Tinglysning.

Lokalplan nr. 610.3 for Hirtshals kommune begæres tinglyst servitutstiftende på matr. nr. 85 c, 85 ek og 85 el Sdr. Tornby, Tornby.

Hirtshals, den 07.03. 1996.

Knud Størup
Borgmester.

/

Peder Baltzer Nielsen
Vicekommunaldirektør

REGIONPLAN 1993 - 2005.

Lokalplanområdet omfattes af et eksisterende sommerhusområde, som udlagt i kommuneplanen for Hirtshals kommune og opfylder følgelig regionplanens retningslinier om, at nye sommerhuse alene skal opføres indenfor allerede udlagte og afgrænsede sommerhusområder.

HIRTSHALS KOMMUNEPLAN 1989 - 2000.

Hirtshals kommuneplan 1989 - 2000 udlægger lokalplanområdet til sommerhusformål, rammeområde nr. 610. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

I forhold til kommuneplanens rammebestemmelser er flere forhold i lokalplanen præciserede. Det gælder bl.a. følgende:

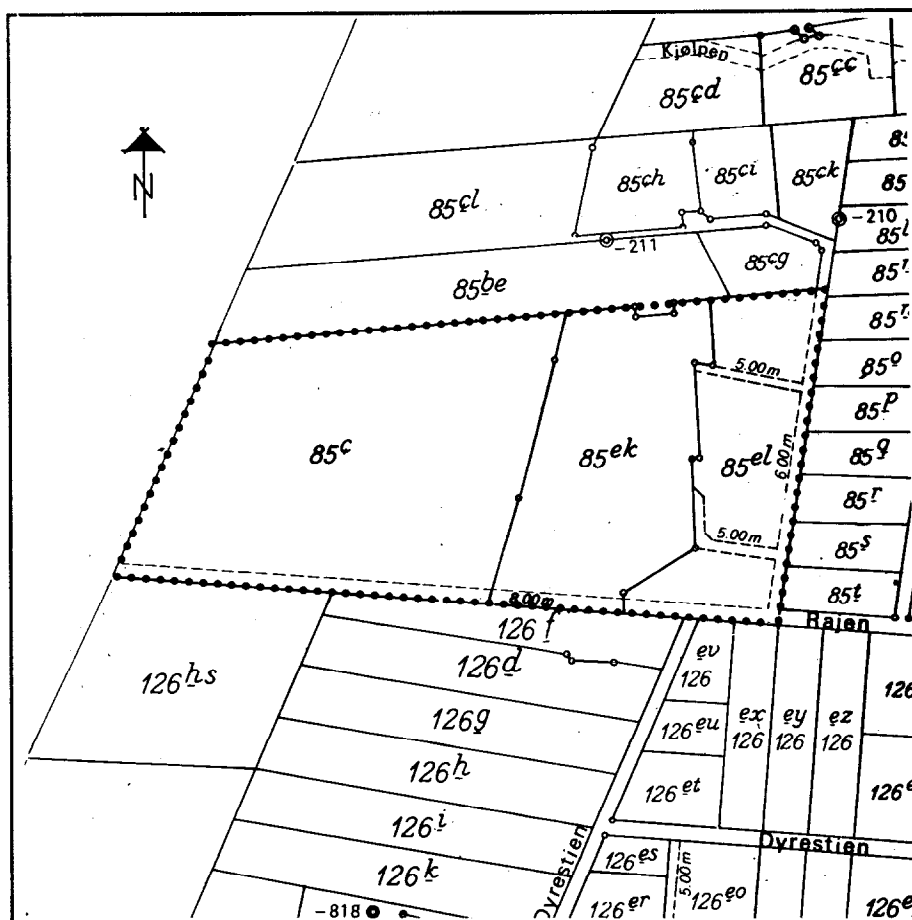
- Ingen grund må udstykkes mindre end 2500 m².
- Det klitfredede areal må ikke medregnes i grundstørrelsen.
- * Etagearealet må ikke overstige 125 m².
- * Der må ikke indrettes kælder.
- Der kan i særlige tilfælde gives tilladelse til terrassering af bebyggelsen (2 niveauplaner).

KYSTZONECIRKULÆRET.

Om niveauplaner, jf. §§
1.6.16 og 1.16.17.

I henhold til kystzonecirkulæret (Cirkulære om Planlægning og administration af Kystområderne af 19. december 1991) er der ikke forhold i lokalplanen, som strider imod cirkulærets bestemmelser.

Jvf. cirkulærets § 8 stilles der i lokalplanen retningslinier op for bebyggelsens ydre fremtræden og dermed for byggeriets visuelle påvirkning af miljøet. Det sikres i lokalplanen, at bebyggelsen både placerings- og udformningsmæssigt m.v. skal tilpasse sig klitlandskabet og de klitfredede arealer. Ingen del af bebyggelsen må opføres højere end 5 m målt fra terræn til kip (bortset fra skorstene). Endelig sikres der offentlighedens adgang til det klitfredede areal og havet ad to stier igennem området.

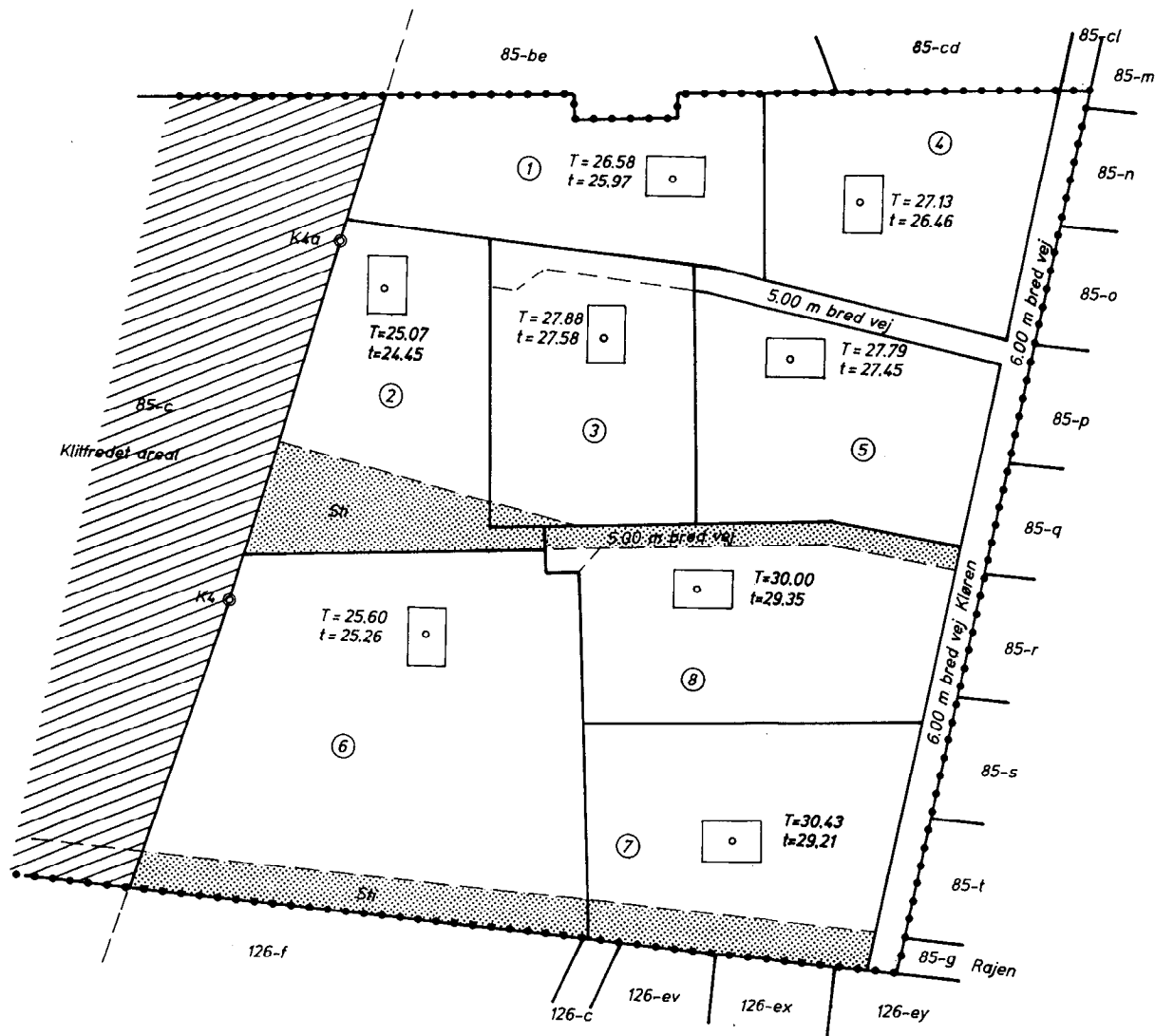


80 m 0 60 120 180 240 m

Målforshold 1:4.000 – længde på målepind er 8,0 cm

LOKALPLAN NR. 610.3
SOMMERHUSOMRÅDE V/ KLØREN
TORNBØY.

LOKALPLANGRÆNSE.
KORTBILAG NR. 1. MÅL: 1:4000



SIGNATUR:

- • • LOKALPLANGRÆSE
- STIAREAL
- FÆLLESAREAL
- BYGGEFELT / HUSPLACERING

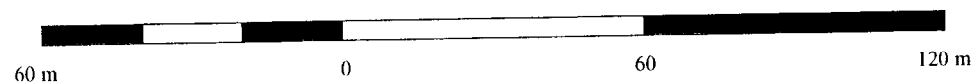
KOTE TIL TERRÆN = KOTE TIL LAVESTE PUNKT INDENFOR BYGGEFELTET.

KOTE TIL TRÆPÆL = KOTE TIL TOP AF TRÆPÆL.

KOTER I D.N.N. SYSTEM G.M.

LOKALPLAN NR. 610.3
SOMMERHUSOMRÅDE V/ KLØREN
TORNBØY

KORTBILAG NR. 2.

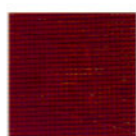


Målforhold 1:1.500 – længde på målepind er 12,0 cm

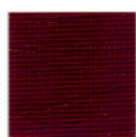


FARVEPLANCHE

SOMMERHUSES UDVENDIGE TRÆVÆRK



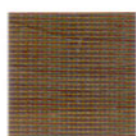
Svensk rød / 5050 - Y90R



Rød mørk / 6040 - Y80R



(*1)
Blå mørk / 7020 - R90B



/ 5020 - G90Y
Imprægn, grøn (laserende)



(*1)
Grøn mørk / 7020 - G70Y



(*1)
Brun / 7010 - Y50R



Sort



(*2)
Grå / 4000

NOTER

Ved hver farve er angivet farvens nummer i NCS - farveindexet (NCS = Natural Colour System). Den lokale farvehandler har NCS - indexet.

*1) Andre farver af blå, grøn og brun kan tillades, når farverne er ligeså mørke eller mørkere end de viste - (indholdet af sort lig med eller større end 70 %. jvf. NCS - farveindexet).

*2) Andre grå farver kan tillades, når farven er ligeså mørk eller mørkere end den viste - (indholdet af sort lig med eller større end 40 %, jvf. NCS - farveindexet).