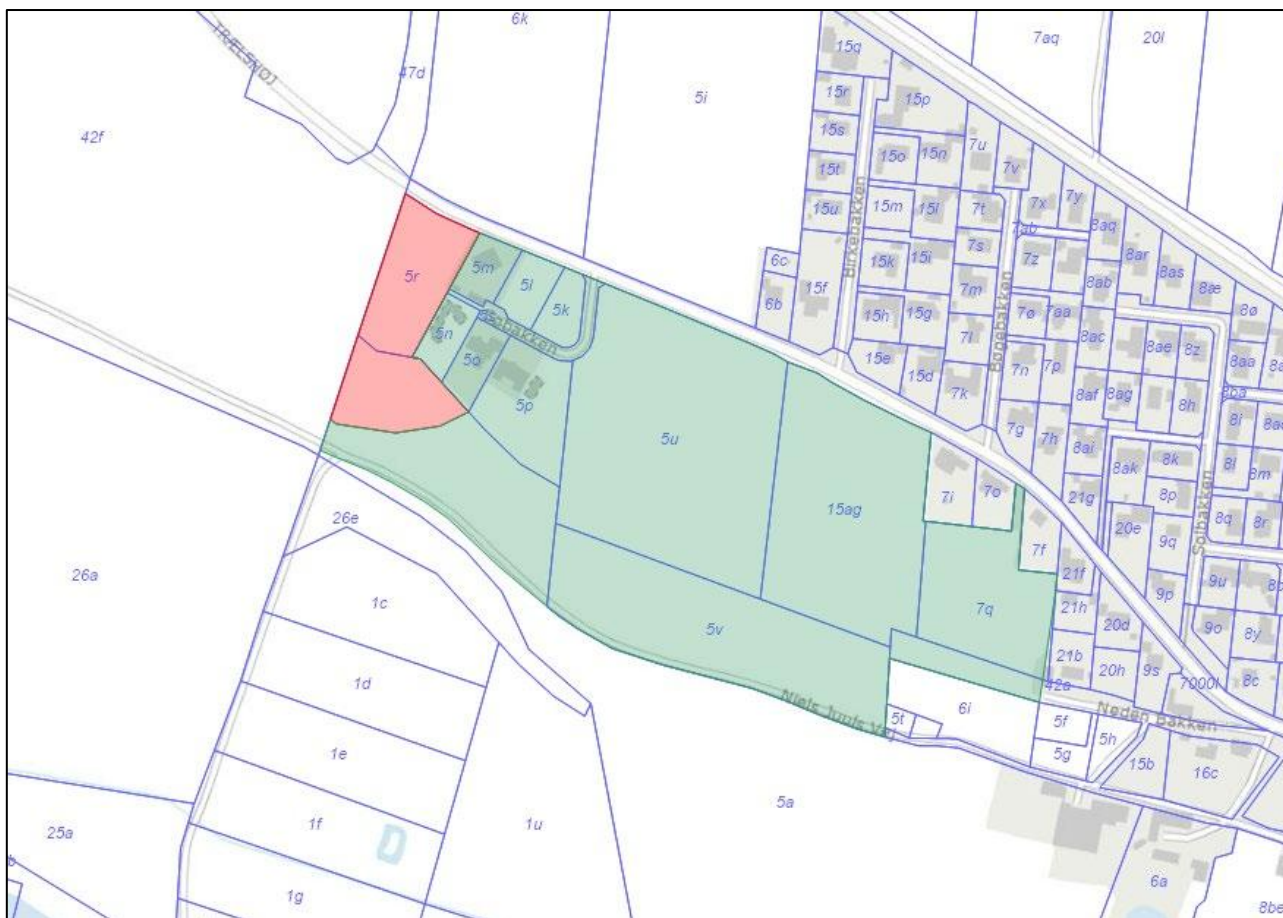


Delvis aflysning af Lokalplan 3.10 Ræhr / Særligt attraktivt boligområde

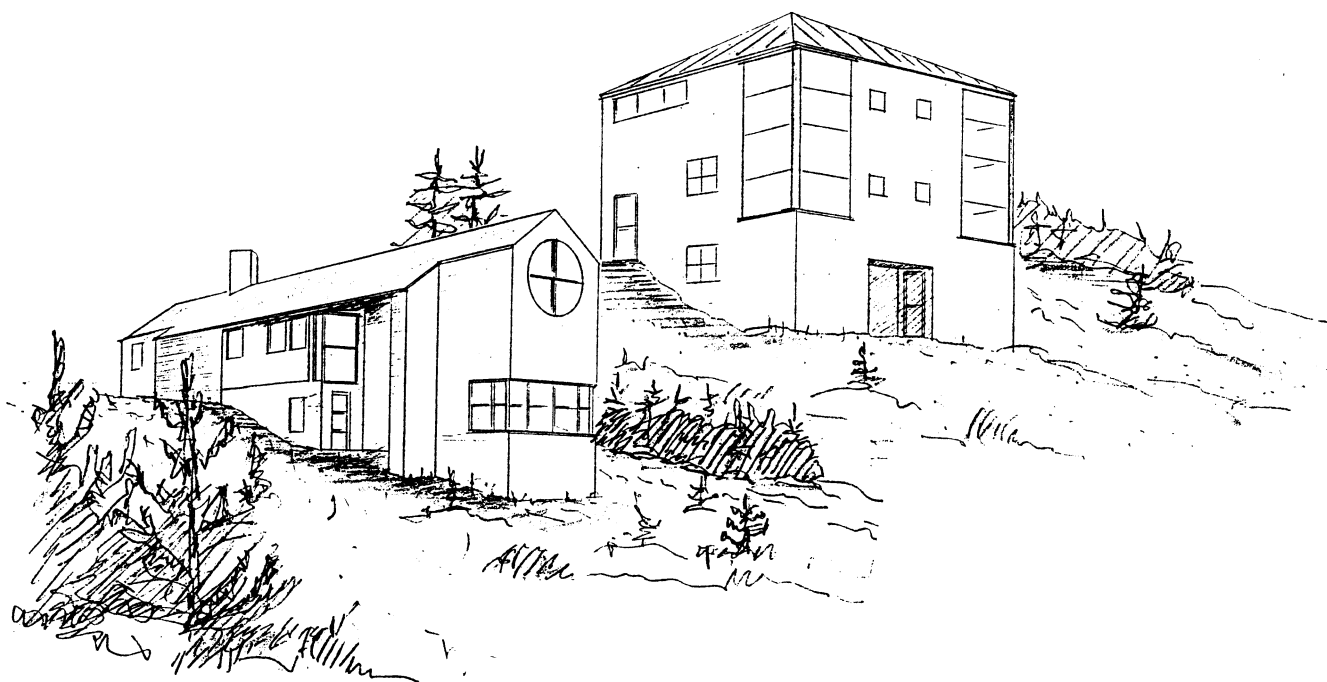


Grøn signatur viser den reviderede afgrænsning af Lokalplan 3.10 Ræhr / Særligt attraktivt boligområde.

Rød signatur viser den del af lokalplanen som er ophævet.

Thisted Kommune har truffet beslutning om delvis ophævelse af Lokalplan 3.10 Ræhr / Særligt attraktivt boligområde og tilbageførsel af arealet fra byzone til landzone den 22. juni 2021, afgørelsen blev offentlig bekendtgjort den 23. juni 2021.

Som følge heraf ophæves denne Lokalplan 3.10, PlanID 1071589, for så vidt angår det område, der er omfattet af ophævelsen.



Lokalplan 3.10 Ræhr / Særligt attraktivt boligområde

Hanstholm kommune

Endelig godkendt plan pr. 3. august 1989.

**Lokalplan 3.10 Ræhr/
Særligt attraktivt boligområde**

Hanstholm kommune

Forslag udarbejdet april 1989.

Fremlagt til offentlig debat i perioden 8. maj til 3. juli 1989.

STEMPELMÆRKE

RETTE N I
THISTED

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT
F 104771

21.12.90 12:12
0000400-00
182226 SM

STEMPELMÆRKE

RETTE N I
THISTED

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT
F 105146

11.01.91 13:40
0000100-00
183549 SM

21. DEC. 1990 * 015853

INDHOLDSFORTEGNELSE

Redegørelse for lokalplanen

Baggrund for lokalplanen

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanens retsvirkninger

Forslagets midlertidige retsvirkninger

Lokalplan 3.10 Ræhr/Særligt attraktivt boligområde

- § 1 - Lokalplanens formål
- § 2 - Område- og zonestatus
- § 3 - Områdets anvendelse
- § 4 - Udstykninger
- § 5 - Vej- og parkeringsforhold
- § 6 - Ledningsanlæg
- § 7 - Bebyggelsens omfang og placering
- § 8 - Bebyggelsens ydre fremtræden
- § 9 - Ubebyggede arealer
- § 10 - Grundejerforening
- § 11 - Lokalplanens overholdelse
- § 12 - Dispensation
- § 13 - Påtaleret
- § 14 - Klageadgang

Vedtagelsespåtegning

Kortbilag 1

Kortbilag 2

Kortbilag 3.

Lokalplan 3.10 Ræhr / Særligt attraktivt boligområde

Redegørelse for lokalplanen

Igennem flere år har der i Hanstholm-området været ydret ønske om nyudlæg af attraktivt beliggende byggegrunde til boligformål.

Bl.a. med dette i erindring er der i kommuneplanen udlagt flere særdeles attraktivt beliggende boligområder - et af disse områder er benævnt B 4 og er beliggende i den vestlige del af Ræhr syd for Trælshøj. Fra arealerne er der vid udsigt over det nuværende råstofindvindingsområde, som senere efter endt gravning, vil blive omdannet til et rekreativt friareal med søer, stier og opholdsarealer af forskellig art. Der er desuden udsigt til det store fredede Hansted Reservat og på visse steder er der endog havudsigt.

Arealerne har i de senere år været omfattet af § 15-rammebestemmelser og har således været anvendelige blot ved udarbejdelse og godkendelse af en lokalplan for området, men arealerne har ikke tiltrukket sig større opmærksomhed.

I efteråret 1988 blev der - på foranledning af K. B. Sørensen i Ræhr - udarbejdet et idéoplæg til skræntarealernes anvendelse og Hanstholm Kommune blev derved gjort opmærksom på, at en mere detaljeret planlægning skulle påbegyndes. På baggrund af forskellige drøftelser om arealernes attraktive; men særprægede og yderst komplicerede beliggenhed, blev det besluttet, at en lokal arkitekt, et arkitektfirma fra Århus og kommunens tekniske forvaltning i samarbejde skulle udarbejde en plan for området - en plan som skulle udnytte arealernes særpræg på den bedst mulige måde. Dette arbejde er afsluttet med denne lokalplan.

Forhold til kommuneplanen

Som nævnt i det foregående er lokalplanområdet omfattet af kommuneplan for Hanstholm kommune. Anvendelsen, som er beskrevet i lokalplanens tekst, er i fuld overensstemmelse med kommuneplanens Hovedstruktur og Rammebestemmelser.

Den største del af området er beliggende i byzone, mens et mindre område til fælles friareal er landzone. Der er skitseret et cirka boligantal på 50 i området, bebyggelsen må opføres i indtil 2 etager og bygningshøjden må maksimalt være 8,5 meter.

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31, kun udstykkes bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

Kommunalbestyrelsen kan give dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der ønskes etableret gennem lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved ny lokalplan.

Forslagets midlertidige retsvirkninger.

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en sådan måde, at det kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter kommuneplanlovens § 22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder indtil forslaget er endelig vedtaget, dog højst et år efter forslagets offentliggørelse.

Lokalplan 3.10 Ræhr / Særligt attraktivt boligområde

§ 1 Lokalplanens formål

Formålet med denne lokalplan er at skabe mulighed for boligbebyggelse på de sydvendte skrånninger i den vestlige del af Ræhr.

§ 2 Lokalplanområde og zonestatus

Lokalplanen omfatter området benævnt B 4 i kommuneplanens rammebestemmelser. (Se iøvrigt kortbilag 1)

Arealet er på ca. 6 ha. og omfatter følgende matr.nr.: 7 q, 15 a, 5 i og del af 5 a, Ræhr by, Ræhr.

I lokalplanen opdeles området i 4 delområder med forskellige anvendelsesbestemmelser.

Området omfattet af 7 a, 15 a og 5 i er beliggende i byzone, mens 5 a er beliggende i landzone hvilket opretholdes.

§ 3 Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.

Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der drives erhvervsvirksomhed som almindeligvis kan finde plads i boligområder og som naturligt kan indpasses i området uden genevirkninger for omgivelserne.

For erhvervsvirksomhed i området gælder følgende:

at belastningen af det lokale vejnet ikke forøges nævneværdigt, at virksomheden, efter kommunalbestyrelsens skøn, drives på en sådan måde, at ejendommens karakter som beboelsesejendom ikke forandres (fx. ved skiltning o.lig.), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulemper for omkringboende,

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom og som ikke kan anlægges af hensyn til grundens og områdets karakter.

For erhvervsvirksomheder gælder endvidere, at virksomheden drives af den der bebor den pågældende ejendom, samt at højst 25% af bygningsarealet anvendes til erhvervsformål.

Områdets anvendelse i de fire delområder fastsættes til følgende:

Område I: Åben boligbebyggelse i indtil 2 etager.

Område II: Boligbebyggelse med mulighed for tættere bebyggelse i indtil 2 etager efter kommunalbestyrelsens særlige godkendelse.

Område III: Tættere boligbebyggelse i indtil 2 etager evt. med udnyttet tagetage.

Område IV: Fælles friareal - friholdes for bebyggelse.

§ 4 Udstykninger

Området kan udstykkes efter den retningsgivende udstykningsplan vist på kortbilag 3.

I **område I** må ingen grund udstykkes så arealet bliver mindre end 1200 m² og alle grunde skal have direkte adgang til stamvejen, der betjener området.

I **område II** må ingen grund til rækkehusbyggeri udstykkes så arealet bliver mindre end 300 m² pr. boligenhed, og for ikke sammenbyggede huse må grundarealet ikke være mindre end 500 m².

I **område III** kan der udstykkes stor-parceller til samlet boligbyggeri. Ved udstykning i enkeltgrunde og rækkehusgrunde gælder retningslinierne for område II. Stor-parcel 1, 2 og 3 kan sammenlægges i forbindelse med samlet byggeri.

I **område IV** kan der ikke udstykkes grunde med mindre kommunalbestyrelsen vurderer at helt specielle forhold taler herfor.

§ 5 Vej- og parkeringsforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes udelukkende fra Trælshøj ad to veje i punkterne "A" og "C". Der gives desuden mulighed for yderligere én vejtilslutning til Trælshøj i et punkt ca. midt mellem de to før nævnte tilslutninger.

Der anlægges følgende vejstrækninger i lokalplanområdet:

- A - B i en bredde af 9 meter med ca. 6 m. kørebane.
- C - D - E i en bredde af 9 meter med ca. 6 m kørebane.
- D - F i en bredde af 9 meter med ca. 6 m kørebane.

Der anlægges fortov i vejens ene side og græsabat i den anden.

Niels Juelsvej fastholdes, men vejens primære funktion skal være stiforbindelse til Hanstholm.

Der anlægges følgende stier i lokalplanområdet:

- a - b i en bredde af 2 meter med fast belægning.
- c - d - e i en bredde af 2 meter med fast belægning.
- f - g i en bredde af 2 meter uden fast belægning
- h - i i en bredde af 2 meter uden fast belægning
- j - k i en bredde af 2 meter uden fast belægning

Vej og stier udlægges som private fællesveje og -stier og al vedligeholdelse varetages af grundejerforeningen.

Der skal etableres mindst 1 parkeringsplads pr. boligenhed beliggende syd for lokale vejføringer, mens der skal etableres mindst 2 pladser pr. boligenhed beliggende nord for lokale veje. Dog skal der i område I etableres 2 p-pladser pr. bolig både nord og syd for den lokale vej. Der skal desuden i forbindelse med hver af de tre på kortbilag 3 viste vendepladser etableres 3-4 parkeringspladser til fælles anvendelse. I områdeopdelingen vil det betyde, at der skal etableres 2 pladser pr. boligenhed i områderne I og III, mens der i område II kun skal etableres 1 plads pr. boligenhed.

§ 6 Ledningsanlæg

Vandforsyning etableres fra Hanstholm Vandværk.

Området tilsluttes offentlig kloak efter gældende regler ifølge Spildevandsplan for Hanstholm Kommune.

Elforsyning i lokalplanområdet foreståes af Nordthy Strømforsyning og el-ledninger i området fremføres udelukkende som jordkabler.

Varmeforsyning i området er endnu ikke endelig fastlagt, men området førsøges forsynet enten med individuel naturgas eller med fjernvarme fra et lokalt fjernvarmeværk/kraftvarmeværk evt. fyret med naturgas eller biogas, halm og andre energikilder fra området. På den baggrund kan vandbaserede opvarmningssystemer godkendes.

Der er ifølge kommunalbestyrelsesbeslutning den 2. marts 1989 gennemført elvarmeforbud, som omfatter lokalplanområdet.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Bestemmelser for delområde I:

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund fastsættes til 30. Der må bygges i 2 etager, men bygningshøjden må på intet sted overstige 8,5 m. Der fastsættes et niveauplan for hver enkelt grund ud fra følgende retningslinier:

Grunde beliggende syd for boligvejen kun må bebygges i en højde af 6,5 m mod vej målt i vejskel midt for grundstykket, og grunde nord for boligvejen må bebygges i en højde af 7,5 m målt i vejskel mod Træls-høj; på midten af grundstykket.

Bebyggelsen skal placeres indenfor de på kort 3 viste byggefelter, dog kan der placeres drivhuse under 10 m² o.lign. udenfor byggefelterne, men dog ikke i områder omfattet af skræntfredningen, der er vist på kort 2.

Bestemmelser for delområde II:

Bebyggelsesprocent for den enkelte grund fastsættes til 40. Der må bygges i 2 etager. Bygningshøjden fastsættes i forhold til et for grunden fastsat niveauplan i vejskel midt på grundstykket. Højden må her ikke overstige 7,5 m.

Bebyggelsen skal placeres indenfor de på kort 3 viste byggefelter, dog kan der placeres drivhuse under 10 m² o.lign. udenfor byggefelterne.

Bestemmelser for område III:

Bebyggelsesprocent for den enkelte grund fastsættes til 40. Der må bygges i 2 etager. Bygningshøjden fastsættes i forhold til niveauplan for de enkelte grunde og må således ikke på storparcel 1 overstige 7,5 m målt fra kote 41; på storparcel 2: 7,5 m målt fra kote 39; på storparcel 4: 7,5 m målt på kote 37. Bygningshøjden for storparcel 3 fastsættes i forbindelse med konkret projekt, men bygningshøjden i byggelinie mod boligvejen må ikke overstige 7,5 m

Bebyggelsen skal placeres efter samlet plan for de enkelte stor-parceller.

Bestemmelser for område IV:

Området er ikke udlagt til bebyggelse, dog kan der tillades opført mindre bygninger i forbindelse med legeplads boldbane o.lig, men kun efter godkendelse af kommunalbestyrelsen. Indenfor skræntfredningslinien kan der ikke opføres byggeri af nogen art.

Fællesbestemmelser for område I, II, og III.

Der kan ikke påbegyndes noget byggeri indenfor lokalplanområdet før Hanstholm Kommune har godkendt et skitseprojekt, hvori bebyggelsens omfang og placering på grunden fremgår, se iøvrigt § 8.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

For at sikre at områdets attraktive værdi bevares skal al påtænkt bebyggelse i området forhåndsgodkendes af Hanstholm Kommune. Dette kan ske ved at bygherren fremsender skitseprojekt, hvoraf det endelige byggeri's udseende fremgår. Skitseprojektet skal for at sikre dette indeholde facadetegninger og materialeoversigt samt beskrivelse af farvevalg. Hanstholm kommune forbeholder sig ret til at kassere et projekt alene ud fra et skøn om, hvorvidt huset er attraktivt eller ej.

Retningslinier for bebyggelsens ydre fremtræden:

Bebyggelsen skal tilpasses det skrånende terræn, således at ingen sokkel hæver sig mere end 0.5 m over færdigreguleret terræn (terræn kan reguleres +/- 0.5 m som beskrevet i § 9).

§ 9 Ubebyggede arealer

I område I og IV - indenfor de af skræntfredningen omfattede arealer - må der ikke foretages terrænregulering af nogen art.

I lokalplanområdet iøvrigt må der foretages terrænregulering på +/- 0,5 m i forhold til eksisterende naturlige terræn. Ved yderligere terrænregulering skal kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde godkende reguleringen.

I område I og IV - indenfor de af skræntfredningen omfattede arealer - må der ikke beplantes uden Fredningsnævnets tilladelse.

Beplantning i lokalplanens vestlige skel, som vil danne varrig grænse til det åbne land, kan tillades, hvis beplantningen placeres i mindre grupper eller som læbælte, men ikke som almindelig hæk.

De eksisterende beplantningsbælter i området skal bibeholdes. Der vil i forbindelse med byggemodningen blive indregnet et beløb til vedligeholdelse af disse læbælter indtil grundejerforening i området er oprettet.. Ved oprettelse af en grundejerforening i området overgår administration af det afsatte beløb og ansvaret for læbælternes fremtidige vedligeholdelse til grundejerforeningen. Vej- og stianlæg kan gennembryde beplantningen som skitseret på kortbilag 3.

§ 10 Grundejerforening.

Der skal senest etableres grundejerforening i et område når der er etableret 5 boliger. Grundejerforening kan oprettes for hvert enkelt delområde. Når hele lokalplanområdet er fuldt udbygget, kan grundejerforeningerne samles i en forening.

§ 11 Lokalplanens overholdelse

Før noget byggeri påbegyndes, jfr. § 7 og § 8, skal der forelægges kommunalbestyrelsen tegninger der viser:

- grunden og dens omgivelser
- bygningernes omfang og placering
- facadetegninger og materialeoversigt
- terrænreguleringer

§ 12 Dispensationer

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, som søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra planen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

§ 13 Påtaleret

Påtaleret ifølge nærværende lokalplan har alene Hanstholm kommunalbestyrelse.

§ 14 Klagegang

Klager over kommunalbestyrelsens afgørelse i medfør af nærværende lokalplan behandles efter reglerne i kapitel 7 i lov om kommuneplanlægning (nr. 287 af 26. juni 1975), hvortil der henvises.

Vedtagelsespåtegning

Hanstholm kommunalbestyrelse har på sit møde den 3. maj 1989 vedtaget at lade forslag til lokalplan 3.10 /Særligt attraktivt boligområde offentlig fremlægge.

Hanstholm kommunalbestyrelse, den 3. maj 1989.


Verner Grøgersen
Borgmester


Lars Okkels
Kommuneingeniør

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan 3.10 Ræhr / Særligt attraktivt boligområde endeligt.

Hanstholm kommunalbestyrelse, den 3. august 1989.


Verner Grøgersen
Borgmester


Lars Okkels
Kommuneingeniør

Indført i dagbogen for reiten

i Thisted

den 21 DEC. 1990

LYST - på de i lokalplanen nævnte mst.
79, 152, 53, del af 5 = 1/100
Kort i akt.


J. Groth
0.838.

