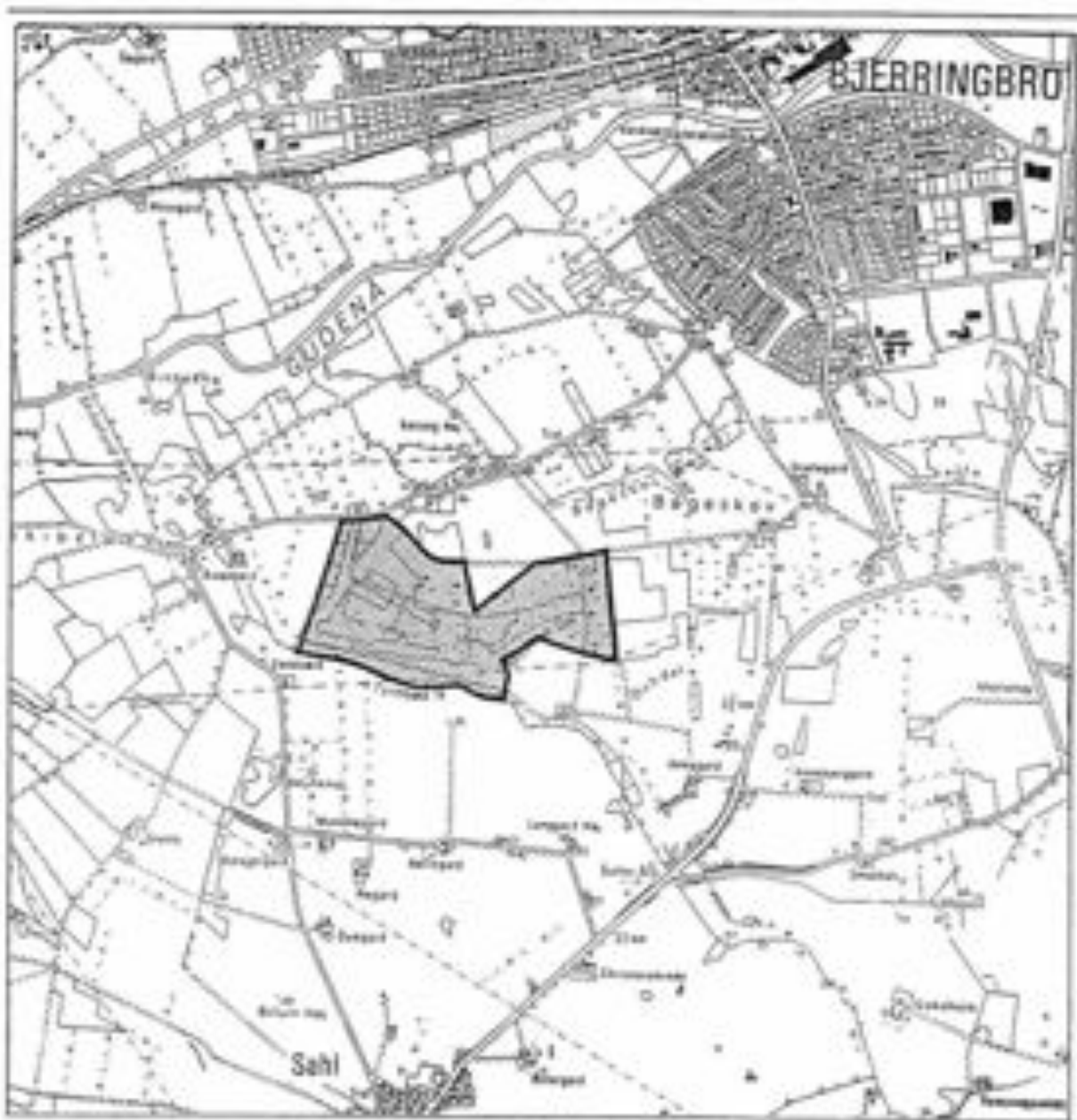


For et område udlagt til sommerhus- og fritidsområde
beliggende ved Skibelund



Udarbejdet af

Bjerringbro Kommune i henhold til lov om kommuneplanlægning

5. marts 1991



Lokalplanens retsvirkninger.

- Lokalplanen gælder fra den dag, det er offentliggjort, at Byrådet har vedtaget planen endeligt.
- Det betyder, at ny bebyggelse, udstykning og anvendelse skal være i overensstemmelse med lokalplanen.
- Anvendelse, der har været lovlig forinden, kan fortsætte uændret.
Lokalplanen indebærer ikke, at de anlæg m.v., der er indeholdt i planen skal etableres.
- Dispensationer fra lokalplanen kan forekomme. Byrådet kan give tilladelse til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.
- Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen, kan kun gennemføres ved, at der udarbejdes en ny lokalplan.
- Ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme kan foretages i henhold til §34 i kommuneplanloven.
Dette sker, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.
- Lokalplanen gælder forud for bestemmelser i private byggeservitutter og andre såkaldte tilstandsservitutter, der ikke er forenelige med lokalplanen.

Indholdsfortegnelse.

Afsnit 1:	Hvad er en lokalplan	
	Hvad betyder lokalplanen	
	Hvordan godkendes lokalplanen	
	Hvordan læses lokalplanen	
Afsnit 2:	§1 Lokalplanens formål	1
	§2 Områdets afgrænsning og zonestatus	2
	§3 Områdets anvendelse og opdeling	3
	§4 Udstykninger	5
	§5 Vej- og adgangsforhold	5
	§6 Bebyggelsens omfang og placering	6
	§7 Bebyggelsens ydre fremtræden	7
	§8 Ubebyggede arealer og beplantning	8
	§9 Teknisk forsyning	9
	§10 Påtaleret	10
	§11 Bemyndigelse til grundejerforening	10
	§12 Servitutter	10
Kort:	1. Matrikelkort	1:4.000
	2. Bindende lokalplankort	1:4.000

Hvad er en lokalplan

En lokalplan er en plan for et mindre område i kommunen.

Meningen med at udarbejde en lokalplan er:

1. at sikre kvalitet og sammenhæng i planlægningen,
2. at give borgeren indsigt i og indflydelse på planlægningen,
3. at fastlægge bindende bestemmelser for et områdes udformning og anvendelse.

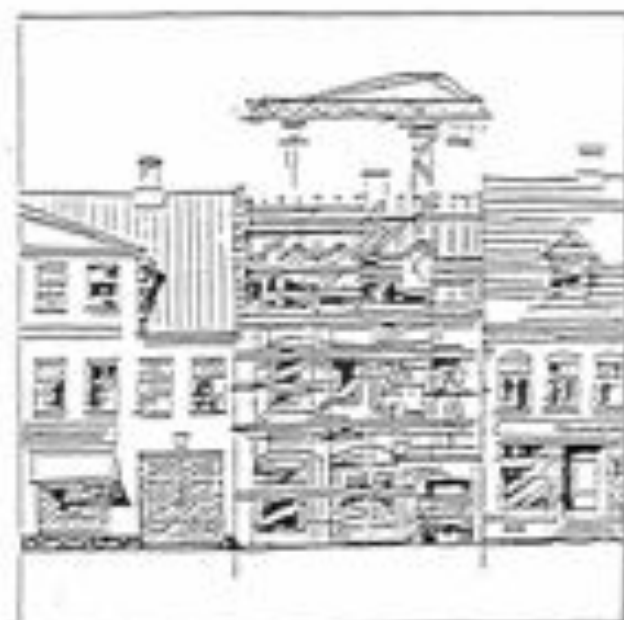
Lokalplanen udarbejdes på grundlag af kommuneplanen, der er den overordnede plan for hele Bjergringbro Kommune.

Hvad betyder lokalplanen

Et lokalplanforslag betyder almindeligvis en ændring i de vænte omgivelser. Eksempelvis et større byggeri eller en ændret anvendelse af en ejendom.

Trods hensyntagen til helheden i lokalsamfundet kan der alligevel være delte meninger om det hensigtsmæssige i en plan.

Det er derfor vigtigt at være opmærksom på, hvilke konsekvenser et lokalplanforslag kan få, både i forhold til ens egen hverdag, men også i forhold til lokalsamfundet.



Ny boligtype

Hvordan godkendes lokalplanen

Fra lokalplanforslaget er offentliggjort er der en 8 ugers debatperiode. Borgerne har her lejlighed til at komme med kommentarer eller ændringsforslag.

Efter debatperiodens udløb kan Byrådet selv godkende planen, hvis den er i overensstemmelse med kommuneplanen. Byrådet afger, om indkomne ændringsforslag kan imødekommes.

Afviser lokalplanbestemmelserne fra kommuneplanen, kan Byrådet først godkende lokalplanen endeligt med Viborg Amts accept. Overordnede planmyndigheder påser tillige, at lokalplanen ikke strider mod anden lovgivning eller planlægning.

Hvordan læses lokalplanen

En lokalplan er et juridisk dokument, der fastlægger bindende bestemmelser for lokalplanområdet. Samtidig er det et informationsmateriale, der redegør for planens indhold og konsekvenser.

Lokalplanen er udformet således, at redegørelse, intentioner og administrative retningslinier står i venstre side og de bindende lokalplanbestemmelser står i højre side.

Kortmateriale er vedhæftet bagerst i lokalplanen.

Lokalplankortet er juridisk bindende.

Andet kort- og illustrationsmateriale anvendes for at anskueliggøre bestemmelserne i planen.



Redegørelse	planbestemmelser
	
LOKALPLANENS INTENTIONER OG RETNINGSLINIER	BINDENDE BESTEMMELSER FOR GRUNDLÆGGE

Redegørelse

Intentioner/retningslinier

Baggrunden for lokalplanforslaget (se §1).

Lokalplanen er primært udarbejdet for at lette og begrænse myndighedsbehandlingen i bl.a. byggesager, idet zonekompetencen overføres fra amtskommunen til Byrådet.

Området er i kommuneplanen udlagt som sommerhusområde og lokalplanen er helt i overensstemmelse med kommunens overordnede planbestemmelser for området.

Der er udarbejdet et kommuneplantillæg til lokalplanen, idet et mindre tilgrænsende areal er medtaget. Arealen ejes af grundejerforeningen og er udlagt til fællesareal.

De gældende deklarationsbestemmelser fra 1968 er indarbejdet i lokalplanen sammen med rammebestemmelserne fra kommuneplanen.

Lokalplanbestemmelser

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse af 22.7.1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

§1. Lokalplanens formål

Denne lokalplan er udarbejdet for:

- *at overføre lokalplanområdet fra landzone til sommerhusområde.*
- *at indarbejde deklarationsbestemmelserne fra 1968 i lokalplanen.*

Redegørelse

Lokalplanbestemmelser

Deklarationen ophæves, når lokalplanforslaget vedtages af Byrådet, dog undtaget § 6 og 8 i deklARATIONEN, der omhandler grundejerforening og fiskeret i Tyrebækken.

Beliggenhed (se §2).

Lokalplanområdet er beliggende ca. 2 km fra Bjerringbro by.

Sommerhus- og fritidsområdet er beliggende i et naturområde med egekrat og nåleskov.

Området grænser mod nord op mod Skibelund og mod syd ned mod Tyrebækken.

§2. Områdets afgrænsning og zonestatus.

Området er afgrænset, som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matr. nr.:

3 h	3 aa
3 i	3 ab
3 k	3 ac
3 l	3 ad
3 m	3 ae
3 n	3 af
3 o	3 ag
3 p	3 ah
3 q	3 ai
3 r	3 ak
3 s	3 al
3 t	3 am
3 u	3 an
3 v	3 ao
3 x	3 ap
3 y	3 aq
3 z	3 ar
3 æ	3 as
3 ø	3 at
	3 au
	3 av
	3 ax
	3 ay
	3 az
	3 aæ
	3 aø

3 ba
3 bb
3 bc
3 bd
3 be
3 bf
3 bg
3 bh
3 bi
3 bj
3 bk
3 bl
3 bm
3 bn

Skibelund by, Sahl

4 R
4 Q
4 P
4 N
4 M
4 L
4 K
4 J
4 I
4 H
4 G
4 F
4 E
4 D
4 C
4 B
4 A

Bageskov by, Gullev

**Områdets anvendelsesmuligheder
(se §3).**

Området er beliggende i naturskønne omgivelser, men ikke længere væk fra egnscenterbyen Bjerringbro end, at centret kan nås på få minutter. Omgivelserne i og omkring sommerhus- og fritidsområdet har mange rekreative muligheder, bl.a. ud-

§3. Områdets anvendelse og opdeling.

Området må kun anvendes til sommerhusbebyggelse og fritidsformål. Beboelse/natophold må kun finde sted i tidsrummet: 1. april til 30. september.

Redegørelse

flugtsmål i gå- og cykelafstand og et rigt dyre- og planteliv, der kan iagttages.

Tillige har ejere og beboere i området fiskeret i Tyrebækken i sommerhusområdets udstrækning.

Udenfor tidsrummet 1. april til 30. september kan sommerhusområdet benyttes til kortvarige ophold i forbindelse med week-ends, vinterferie og lignende.

Lokalplanbestemmelser

Det bemærkes, at jfr. lov nr. 388 af 6. juli 1991 kan pensionister samt nærbeslægtede benytte deres sommerhus som helårsbolig i henhold til lovens vejledning herom.

Der må ikke i området udøves erhvervsvirksomhed af nogen art.

Der må ikke forefindes dyrehold, herunder kaniner, høns, heste og lignende.

Hund og kat er dog tilladt, uden erhvervmæssig udnyttelse.

Indenfor området kan opføres transformestationer til områdets forsyning, når de ikke har mere end 10 m² bebygget areal og ikke overstiger en højde af 3 m over terræn.



Udlagte fællesarealer kan frit anvendes til rekreative formål af områdets beboere.

Fællesarealerne må ikke bebygges.

§4. Udstykninger.

Ingen grund må udstykkes mindre end 5.000 m².

Skelreguleringer/skelforandringer kan, i mindre omfang, tillades, såfremt grundarealet ikke bliver mindre end 5.000 m².

Fællesarealer kan ikke udstykkes eller bebygges.

§5. Vej- og adgangsforhold.

Veje og stier fastholdes som offentligt tilgængelige privat fællesveje, herunder gangstien langs Tyrebækken.

Ekisterende vej- og adgangsforhold til området og de enkelte parceller fastholdes i overensstemmelse med kort nr. 1.

Der skal på hver parcel indrettes mulighed for parkering af 2 biler på egen grund.

Der må kun forefindes een indkørsel til hver sommerhusgrund på max. 4 m i bredden.

Sommerhusenes placering (se §6).

Området er i dag faldt udbygget, når der ses bort fra et par enkelte grunde.

Sommerhusene er velbeliggende i forhold til hinanden, og indplaceret i naturen på en lempelig måde.

Grundenes størrelse betyder fri og ugenerte udfoldelsesmuligheder for områdets brugere.

Der er ikke sket ændringer med dette lokalplanforslag med hensyn til de byggemuligheder/betingelser, der er fastsat i deklaraationsbestemmelserne fra 1968.

De fastlagte byggelinier på kortbilag nr. 2 er ikke fuld ud i overensstemmelse med de tidligere fastsatte deklaraationsbestemmelser herom.

Byggelinierne er enkelte steder ændret som følge af konstateret bebyggelse i byggeliniebelagte area-

Adgangsarealer udenfor de enkelte parceller må ikke befæstes.

Ejerne af de matrikulære udskilte oversigtsarealer er pligtig til at påse, at der på disse arealer hverken varigt eller midlertidigt forefindes noget, der rager mere end 80 cm op over terræn.

§6. Bebyggelsens omfang og placering.

På hver grund må der kun opføres eet sommerhus med tilhørende udhus og garage.

Det samlede areal af udhus og garage må ikke overstige det egentlige areal af sommerhuset.

Bebyggelse skal opføres parallelt eller vinkelret på nærmestliggende vejskel.

Bygninger med stråtag må ikke opføres nærmere skel end 10 m. Øvrige bygninger skal holdes 5 m fra skel.

Bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med byggelinierne, som vist på kort nr. 2.

Bygninger må kun opføres i een etage med en max. højde på 4,5 m over fastlagt niveauplan.

Taghældninger må ikke overstige 45°.

Redegørelse

ler. Da bebyggelserne er af ældre dato og tidligere er godkendt af de respektive myndigheder og placeringen ikke har givet anledning til påtale eller gener, ønskes forholdene endelig lovliggjort.

Lokalplanforslagets byggelinier er således udarbejdet i overensstemmelse med de faktiske forhold i området.

Byrådet er bekendt med, at enkelte bygninger er beliggende udenfor byggelinierne i lokalplanforslaget. Disse bygninger vil ikke blive krævet nedrevet.

Etablering af svømmebassin skal kunne overholde byggelinierne i lokalplanen.

Lokalplanbestemmelser

Det bebyggede areal må maksimalt udgøre 5% af grundarealet.

§7. Bebyggelsens ydre fremtræden.

Bebyggelse må ikke spredes på grunden, men skal fremtræde som en helhed.

Bebyggelse må ikke opføres ved skrænter eller overkant af skrænt, herunder placeres på bakketop.

Bebyggelse ønskes indpasset på naturlig vis i omgivelserne og til terrænforholdene.

Beplantning (se §8).

Eksisterende beplantning skal i videst muligt omfang bevares.

Ny bevoksning skal plantes med respekt for den eksisterende træbevoksning således, at der ikke plantes træer med en udbredt kronevækst.

Det betyder, at beplantning skal ske med egnstypiske træer såsom eg, natur, løn.

Indenfor beplantningsbælterne skal der plantes og vedligeholdes i den karakter, der findes, d.v.s. hovedsagelig eg, bøg og nål.

Bevoksning og beplantning skal vedligeholdes og fornyes i nødvendigt omfang, efter grundejerforeningens anvisninger.

Bebyggelse må således ikke ses i horisonten eller fra offentlige veje nord og vest for området.

Udvendige bygningsider, herunder tage må kun fremtræde i jordfarver. Døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele kan andre farver dog anvendes.

§8. Ubebyggede arealer og beplantning.

Der må ikke i sommerhus- og fritidsområdet drives jagt, anvendes rifler eller jagtgevær.

Fællesarealer må ikke anvendes til campingplads af kortere eller længere varighed.

Sommerhusgrundene samt fællesarealer må ikke anvendes til oplagsplads, og arealerne forventes holdt i en acceptabel stand.

Fællesarealer er især underlagt grundejerforeningens myndighed, jfr. § 6 og 5 i lokalplanen.

Hegn må kun etableres som levende hegn eller som markhegn med en enkel glat tråd.

Mindre læskærme i forbindelse med bebyggelse kan udføres som fast hegn.

Den eksisterende bevoksning skal så vidt muligt bevares og yderligere

Forpligtelser for grundejere (se §9 og 11).

Grundejere i området er forpligtet til, på betryggende vis, at bortskaffe affald og tømme septiktanke.

Fra Byrådets side opfordres grundejerforeningen til at forestå en samlet koordinerende indsats på disse områder.

Grundejere er forpligtet til fortsat medlemskab af grundejerforeningen med de rettigheder og forpligtelser, dette medlemskab indebærer.

tilplantning skal hovedsagelig ske med egnstypisk beplantning.

Følgende beplantning kan ikke accepteres:

Hestekastanie
Alm.Poppel
Elm

Der skal foretages slørende beplantning om de enkelte bebyggelser især mod nord og vest.

Det på kort nr. 2 skraverede areal, som er egekrat, er omfattet af fredsskovspligt, og skal bevares som sådan.

§9. Teknisk forsyning.

Bebyggelse indenfor området skal være tilsluttet Sahl Vandværk.

Bortledning af spildevand til septiktank skal efter nærmere godkendelse ske på egen grund. Ejeren er forpligtet til, at septiktank tømmes mindst 1 gang årligt, af hensyn til de miljømæssige forhold.

Der kan ikke etableres sivebrønde i området.

Nedsivning kan kun finde sted i form af dræn.

Der må ikke oprettes drikkevandsbrønde på de enkelte parceller.

Sommerhusene opvarmes individuelt, uden tilslutning til offentlig varmforsyning.

Elektricitet skal fremføres i jordkabler.

Enhver ejer er forpligtet til at lade affald bortkøre og tilslutte sig en fælles renovationsordning, eventuelt i forbindelse med den kommunale renovationsordning.

§10. Påtaleret.

Påtaleret vedr. overholdelse af nærværende lokalplan har alene Bjerringbro Byråd.

§11. Bemyndigelse til Grundejerforening.

Eksisterende grundejerforening bemyndiges til at tillade mindre betydende lempelser af de i §8 nævnte paragraffer.

§12. Servitutter.

Deklaration fra 14/12 1968, vedrørende beplantning og bevoksning.

Redegørelse

Lokalplanbestemmelser

udgår →

som oprindeligt er tinglyst på matr. nr. 2 b, 2 c, 3 a, 4 Skibelund by, Sahl, og matr. nr. 4 b Bøgeskov by, Gullev ophæves, når lokalplanen vedtages.

Tinglyst færdselsret over matr. nr. 3 a Skibelund by, Sahl fra 29. juli 1968 opretholdes.

Tinglyst deklaration vedr. oversigts-servitutter ved stikveje og ud mod Skibelundvej bevares.

Følgende deklarationsbestemmelser vedr. sommerhusbebyggelse fra 29. juli 1968 opretholdes:

§ 6 vedr. medlemspligt af grundejerforening.

§ 8 vedr. fiskeret i Tyrebækken.

Øvrige deklarationsbestemmelser i dokumentet ophæves.

Vedr. servitutændring i lokalplan F.1400-1 for sommerhusområdet beliggende ved Skibelund.

Skibelund Grundejerforening har efter udsendelse af lokalplanen rettet henvendelse til kommunen og anmodet om, at deklarationen fra den 14/12 1968 vedr. beplantning og bevoksning bevares.

Grundejerforeningen ønsker deklarationen bevaret af hensyn til en bedre håndhævelse/administration af de ubegygnede arealer.

Grundejerforeningens henvendelse imødekommes, således at § 12, afsnit 1, i lokalplanen udgår.


Med venlig hilsen

Viggo Raaby
Viggo Raaby
borgmester


Hanne Breitenbauch
Hanne Breitenbauch
afdelingsleder


Således vedtaget af Bjerringbro Byråd, den 25. marts 1991


Jytte Kjær
viceborgmester


J. Carlsen
kommuningeniør

Endelig vedtaget af Bjerringbro Byråd, den 24. februar 1992.


Viggo Raaby
borgmester


Hanne Breitenbauch
afdelingsleder

Tillæg nr. 22 til kommuneplanen 1986-92.

Baggrund.

Kommuneplantillægget er udarbejdet med henblik på at modtage et mindre tilgrænsende areal.

Arealet ejes og anvendes i dag af grundejerforeningen som fællesareal.

Planovervejelser.

Det tilgrænsende areal er en naturlig del af sommerhusområdet og danner en veldefineret afgrænsning af sommerhusområdet ned mod Tyrebækken.

Den ændrede plandisposition er uden betydning for kommunens overordnede planbestemmelser.



Afgrænsning før



Afgrænsning efter

Rammebestemmelser for rammedelsområde F.1400:

Anvendelse.

Området må kun anvendes til sommerhusbebyggelse, det vil sige bebyggelse, der kun må beboes i tidsrummet 1. april - 30. september og udenfor dette tidsrum kun i kortvarige ferier, weekends og lignende.

Sommerhusbebyggelsen kan benyttes i overensstemmelse med lov nr. 388 af 6. juli 1991 vedr. pensionisters brug af sommerhuse til helårsboliger.

Bebyggelsesregulering.

- Reklamer og skiltning er ikke tilladt.
- Ingen grund må udstykes i mindre end 5000 m².
- Der må kun opføres eet sommerhus med tilhørende udhus og garage, som skal fremtræde som en helhed.
- Bygninger må ikke opføres i en større højde end 4,5 m.
- Taghældninger med vandret plan må ikke overstige 45°.
- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 5%.
- Fællesarealer må ikke bebygges.

Miljøforhold.


Bygninger skal holdes i mørke jordfarver.
Elektricitet skal føres frem i jordkabler.

Beplantning.

Den eksisterende bevoksning skal så vidt muligt bevares og yderligere beplantning udføres i karakter hermed.
Langs sommerhusområdets grænse skal etableres beplantning af mindst 4 m's bredde af ensartet træsort efter en nærmere godkendt plan.
I forbindelse med bebyggelse må der kun etableres levende hegn, bortset fra mindre læskærme.

Således vedtaget af Bjerringbro Byråd, den 25. marts 1991

Jytte Kjær
viceborgmester


J. Carlsen
kommuneingeniør

SIGNATUR

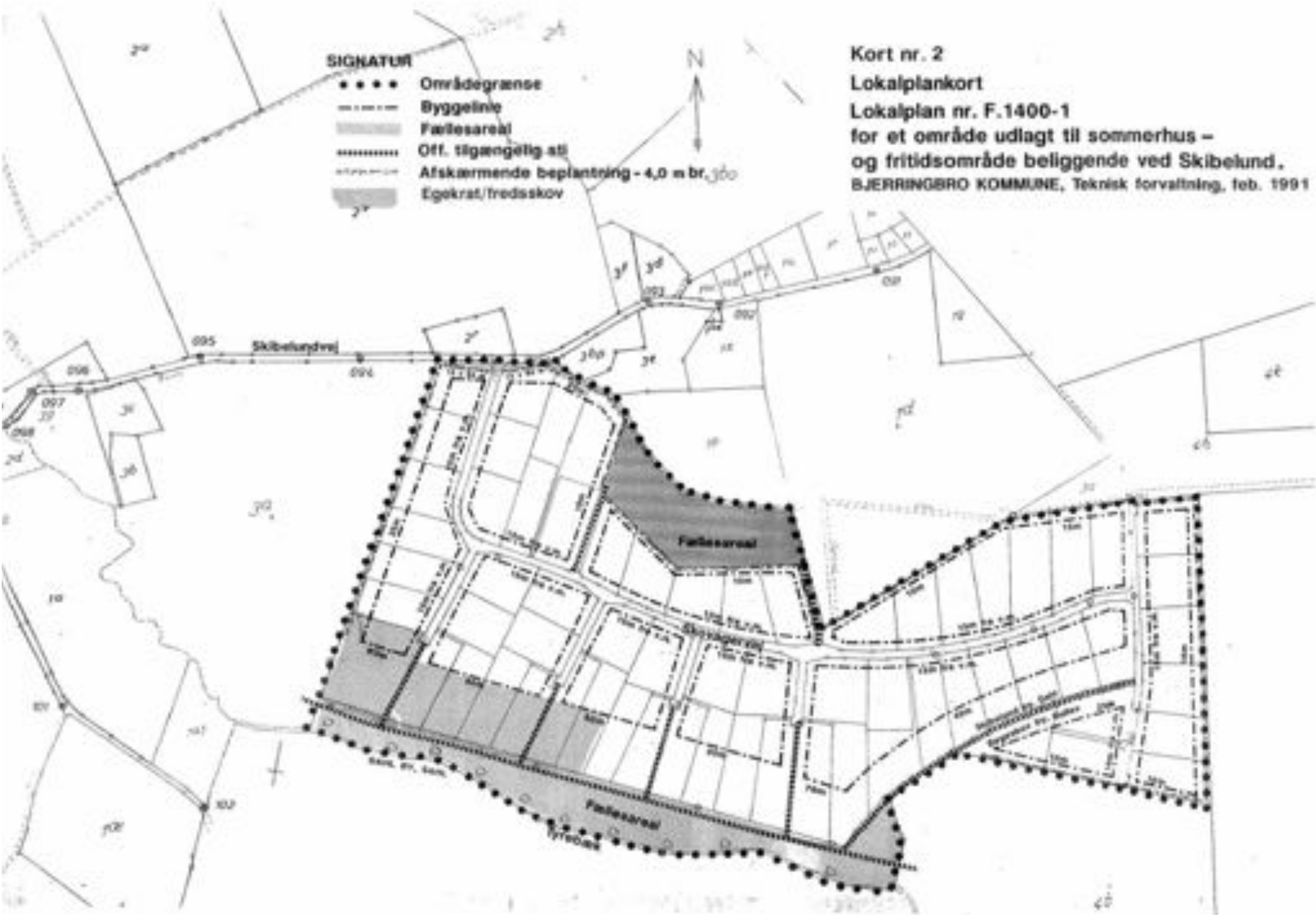
- Områdegrænse
- - - - - Byggelinie
- Fællesareal
- Off. tilgængelig sti
- Afskærmende beplantning - 4,0 m br. 300
- Egokrat/fredsskov

Kort nr. 2

Lokalplankort

Lokalplan nr. F.1400-1

for et område udlagt til sommerhus -
og fritidsområde beliggende ved Skibelund,
BJERRINGBRO KOMMUNE, Teknisk forvaltning, feb. 1991



Kort nr. 1 (Kopi af matrikelkort)

OMRÅDEAFGRÆNSNING

LOKALPLAN NR. F.1400 - 1

Skibehnd by, Sahl og Bogeskov by, Gullev

Bjerringbro kommune, Teknisk forvaltning, feb. 1991

