

Lokalplan nr. 1014



Marina ved Handbjerg Strand

Udkast



HOLSTEBRO KOMMUNE

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget er lagt frem i offentlig høring i 8 uger fra den x til den x 2009.

Hvis du har indsigelser eller forslag til ændringer, skal du sende dem til:

Holstebro Kommune
Teknik og Miljø, Planafdelingen
Kirkestræde 11
7500 Holstebro
eller via email til:
planafdelingen@holstebro.dk

inden den

Efter udløbet af denne frist vil Byrådet tage stilling til lokalplanforslaget.

Eventuelle spørgsmål til planen besvares af Olav Witt Jensen, Planafdelingen tlf. 9611 7649.

Forord til lokalplanforslaget

Byrådet har besluttet at offentliggøre et forslag til en lokalplan for Marina ved Handbjerg Strand.

Lokalplanen består af:

- En redegørelse, der beskriver planens baggrund, forholdet til omgivelserne, miljøvurdering mm. Her anføres også nogle af de særskilte tilladelser, der kan være nødvendige for gennemførelsen af det byggeri, den anvendelse osv., som lokalplanen regulerer.
- Bindende lokalplanbestemmelser med tilhørende kortbilag, der - sammen med blandt andet byggelovens bestemmelser - regulerer områdets udformning og anvendelse mm.

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

• Lokalplanområdets beliggenhed	side 04
• Baggrund og formål	side 04
• Eksisterende forhold	side 05
• Lokalplanens indhold	side 05
• Forhold til anden planlægning	side 06
• Zoneforhold	side 07
• Kystnærhedszonen	side 07
• Miljøvurdering	side 08
• Supplement til VVM-redegørelsen	side 09
• Tilladelser efter anden lovgivning	side 10

Lokalplan nr. 1014

§ 1. Lokalplanens formål	side 12
§ 2. Område	side 12
§ 3. Anvendelse	side 12
§ 4. Udstykning	side 13
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	side 13
§ 6. Bebyggelsens udseende og skiltning	side 14
§ 7. Ubebyggede arealer	side 15
§ 8. Belysning	side 15
§ 9. Veje og stier	side 15
§ 10. Parkering	side 16
§ 11. Bådlaug	side 16
§ 14. Lokalplanens retsvirkninger	side 17
Vedtagelsespåtegning	side 17
Kortbilag 1 - Områdeafgrænsning	side 18
Kortbilag 2 - Områdets opdeling og anvendelse	side 19
Bilag 3 - Visualisering	side 20

Anvendt kortmateriale:

Matrikelkort, copyright Kort & Matrikelstyrelsen
 Ortofoto Danmark® 2008, copyright Blom
 Teknisk kort, copyright Holstebro Kommune



Lokalplanområdets beliggenhed ved Handbjerg Strand.

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende nord for Strandvejen i Handbjerg, på søterritoriet ud i Venø Bugt. Området omfatter også den eksisterende offentlige strandadgang mellem sommerhusområdet Helleå og ejendommen Strandvejen 32.

Baggrund og formål

Kommunen har i samarbejde med borgerne i Handbjerg udarbejdet en masterplan for en langsigtet kvalitativ udviklingsorienteret vækst af Handbjerg by. Det er specielt området mellem banen og fjorden, der har en attraktiv beliggenhed ud til fjorden, når virksomhederne i området udflyttes.

Projektets mål er, at skabe en ny profil - et nyt "Brand" for Handbjerg. Ved at tilføre rumlige kvaliteter og forbindelser til fjorden og landskabet.

Det er planens mål, at forbinde Handbjerg med oplandet, at forbinde by med vandet, at forbinde højdedrag med det flade landskab – at skabe forbindelser fysisk og mentalt.

Masterplanens overordnede mål er: at tiltrække flere beboere og turister, at skabe tilgængelighed til Hellegård Ådal og give mulighed for fritidsaktiviteter relateret til fjorden.

Det er et af de få landdistriktområder, hvor der i realiteten er potentiale for en positiv udvikling. En udvikling der bygger videre på de lokale styrker, som både Regeringen og Regionen anbefaler i de overordnede politikker for landstriktsudvikling.

I Kommuneplan 2009 er målet at Handbjerg skal udvikles til en strandby - et center for maritime fritidsfaciliteter. Limfjordens rekreative potentialer skal udnyttes til fritidsaktiviteter.

Med opbakning fra lokalområdet og kommunen har en gruppe lokale beboere stiftet den selvejende institution "Handbjerg Marina" og udarbejdet det ø-havneprojekt, som lokalplanen giver mulighed for at realiserer.

Projektet omfatter en marina med plads til ca. 400 både og de nødvendige funktioner, der kan servicere de mange aktiviteter, der kan foregå i området.

Eksisterende forhold

Adgangen til ø-havnen sker hen over arealet, der er udlagt til offentlige formål som bypark og grønt område. Strandadgangen er i dag en naturpræget adgang med grusparkering, hvorfra der, via en gangbro over Hellegård Å, er stiadgang til stranden.

Stien forløber gennem et strandeng-areal, der har en beskeden naturmæssig kvalitet.

Stranden har badevandskvalitet, der med mellemrum forringes, sandsynligvis på grund af Hellegård Å udløbet. Der er ringe vanddybde - en såkaldt børnevenlig strand, der først opnår badevandsdybde i en afstand af ca. 300 meter fra stranden.

Lokalplanens indhold

Arealudlægget giver mulighed for etablering af en marina, der udformes som en ø-havn ca. 100 meter fra kysten. Herved kan indsejlingen placeres hvor der er den nødvendige vanddybde.

Marinaen giver mulighed for etablering af ca. 400 bådpladser af varierende størrelse fra mindre joller til større sejl- og motorbåde. Bassinet i havnen omslutes af en ca. 550 meter lang mole mod vest, en pier mod sydøst, en ø mod øst og en dækmole mod nord. Havnens samlede areal udgør 14 ha.

Pieren, delområde A

Pieren er det eneste sted der kan opføres byggeri og det skal indeholde funktioner, der har tilknytning til lystbådehavnen. Bebyggelsen kan eksempelvis anvendes til forenings- og klubaktiviteter samt forretninger, service, værksted, redskabsrum og erhverv.

Bebyggelsen skal opføres med træbeklædning og have flade tage eller ensidig taghældning. Der kan opføres et samlet byggeri på 960 m². Byggeriet må kun opføres i en etage, men med mulighed for at lave tagterasser. Den generelle bygningshøjde vil blive 6 meter, kun de mindre trappetårnene, der giver adgang til tagterasserne, kan blive 7,5 meter høje.

Badeøen, delområde D

Som østlig afgrænsning af havnen kan etableres en ca. 2 ha stor ø der er opbygget af materialet fra uddybning af havnebassinet. Øen skal anvendes til ophold og badning, et areal, der fremstår som sandstrand mod vandet og med græs og buskbeplantning på den centrale del.

Dækmolen, delområde C

Dækmolen er den primære vejadgang adgang til havnebassinet. Der kan etableres et kranområde til optagning og søsætning af større både og der kan etableres trailer-rampe / slæbested til optagning og søsætning af joller. Kun mindre joller kan vinteropbevares på molen.

Molen skal ligeledes anvendes til rekreative formål ophold, havnepromenade m.v. På ydersiden af molen kan etableres mindre broer og plateauer, der kan anvendes til ophold, badning og andre relaterede aktiviteter.

Havnebassinet, delområde B

Indenfor området skal bådbroerne etableres, de udføres som flydebroer og forbindes til dækmolen med gangbroer.

Vejadgang, delområde E

Vejadgang til havnen sker fra Strandvejen gennem strandparkområdet. En vejadgang, der sammen med parkeringsarealer samtidig giver bedre adgang til det eksisterende strandområde.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplanen, hvorfor der er udarbejdet et tillæg nr. 5, der offentliggøres sideløbende med nærværende lokalplanforslag.

I kommuneplan 2009 er udlagt et areal til marinaens landanlæg ved den eksisterende strandadgang ved fiskerhusene i den vestlige ende af Strandvejen. Med kommuneplantillæg nr. 5 flyttes arealudlægget til en placering 300 meter mod øst, hvor der også er en eksisterende offentlig strandadgang.

Uanset placeringen skal der under alle omstændigheder udarbejdes et kommuneplantillæg for den del af marinaen, der er beliggende på søterritoriet.

Marinaens placering har sammenhæng med at lodsejerne og naboerne ved den østlige strandadgang har vist størst interesse for projektet. Naboerne har, overfor Kystdirektoratet, givet tilsagn om, at de ønsker projektet gennemført.

I kommuneplanen er der reserveret areal til etablering af en lystbådehavn med plads til op til 100 både. I kommuneplantillægget udvides lystbådehavnens rummeligheden til 400 pladser. Den væsentlige udvidelse har været en forudsætning som slutmålet i aftalen med det tidligere Ringkøbing Amt, idet havnemolen skal have en længde på 250-300 meter for at nå ud på den nødvendige dybde for kølbådene. Oprindeligt var projektet tænkt udbygget

etapevis - fra skudehavn til lystbådehavn.

Kommuneplantillæget udlægger et nyt område 28.F.02, der sikrer områdets anvendelse til fritidsformål som: Havneformål, marina, lystbådehavn og jollehavn. Der kan etableres de nødvendige faciliteter som f.eks. butikker, restauranter, kiosk, klubhuse, fiskerhuse, p-pladser og lignende.

Kommuneplantillæget ændrer tillige bestemmelserne for område 18.O.03 der sikrer områdets anvendelse til offentlige formål som: Offentlig bypark og grønt område. Det er præciseret, at strandadgangen nord for Strandvejen kan udvides til samtidig at være adgang til Marinaen nord for.

Teknisk forsyning

Området er omfattet af affaldsplanen og spildevandsplanen.

Zoneforhold

Lokalplanområdet er i landzone og forbliver i landzone ved endelig vedtagelse af planen.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende i kystnærhedszonen. Ifølge planlovens § 16, stk. 3 skal der i lokalplanforslaget redegøres for den visuelle påvirkning af omgivelserne.

Visualisering

En lystbådehavn vil have en visuel indflydelse på et hvilket som helst kystlandskab, men havnenes påvirkning af landskabet aftager dog gradvist i forhold til afstanden. Til en landskabsvurdering af vindmøller foretages vurderingen i forhold til tre forskellige konsekvenszoner, hvilket også kan være anvendeligt i forhold til vurdering af en lystbådehavn. Nærzonen er det område, hvor havneprojektet kan være det dominerende element i landskabet og eksempelvis bygningernes proportioner kan overgå andre landskabselementer. I mellemzonen vil havneprojektet stadig være synligt i landskabet, men i skalamæssig balance med de øvrige bygninger og landskabselementer. I fjernzonen vil havneprojektet være underlagt andre mere dominerende landskabselementer og ikke påvirke landskabsoplevelsen i samme omfang.

Bilag 3 viser en visualisering af marinaprojektet gennem 4 nærzone-visualiseringer, 3 mellemzone-visualisering og 3 fjernzone-visualiseringer. De vises fra følgende fotostandpunkter:

Området set fra vest, nærzone, fotopunkt A

Fra denne vinkel ses havnen op mod det flade marine forland og hedesletten nord for Vinderup by. Bådmasterne og bygningskomplekset er meget synligt og skalamæssigt dominerende i landskabet.

Området set fra vest, mellemzone, fotopunkt E

Det er fra samme vinkel som fotopunkt A, nu blot i en afstand på 2 km. I denne afstand indtræder mellemzoneeffekten tydeligt. Bygningskomplekset er nu i skalamæssig balance med kystbebyggelsen ved Handbjerg by. For den øvrige del af havnen indtræder fjernzoneeffekten allerede i denne afstand. Nu er selv det flade marine forland og hedesletten det dominerende i landskabet.

Området set fra vest, fjernzonen, fotopunkt I og J

I denne afstand indtræder fjernzoneeffekten tydeligt. Bygningskomplekset og den øvrige del af havnen har stort set ingen indflydelse på landskabet. Det flade marine forland og hedesletten er nu det altdominerende i landskabet.

Området set fra syd, direkte fra land, fotopunkt B

Set fra Handbjerg by vil bådmasterne og bygningskomplekset være dominerende i landskabet i havneprojektets udstrækning. Venø Bugt og landskabet omkring den, er dog stadig synligt bag havneprojektet.

Området set fra syd, mellemzone, fotopunkt F

Fra randmorænebakken, i en højde af 39 meter, fremstår havnen synlig som ø-havn, med afstand til kysten i vinterlandskabet. I sommerlandskabet, med løv på træerne, vil den yderste ende af havnen fremstå som et rev, i sammenhæng med kysten.

Området set fra øst, nærzone, fotopunkt C

Her indtræder ø-havns-effekten, bygningskomplekset og bådmasterne ses med afstand til kystbebyggelsen. På trods af den beskedne afstand kan det ses, at bygningskomplekset skalamæssigt harmonerer med kystbebyggelsen ved Handbjerg by

Området set fra nord, ude fra fjorden, fotopunkt D

Set direkte fra indsejlingen vil bådene, masterne og bygningskomplekset naturligvis være dominerende. De høje randmorænebakker, syd for Handbjerg by er dog stadig tydelige.

Området set fra nordøst, mellem- og fjernzone, fotopunkt G og H

Bygningskomplekset er, ude fra fjorden, allerede i mellemzonen i skalamæssig balance med kystbebyggelsen ved Handbjerg by. I fjernzonen vil byen ligge for foden af randmorænebakkerne der, som i dag, vil være det domi-

nerende i landskabet.

Sammenfattende vurdering

I nærzonen vil bådmaster og bygningskomplekset være dominerende i landskabet, i lighed med havneområder ved alle kyster. I mellemzonen, der indtræder allerede i en afstand af ca. 1 km, når vi er nede i en bygningsmæssig skala på omkring 7 meter, vil havneprojektet indgå i en skalamæssig balance med Handbjerg by og landskabet omkring denne. I fjernzonen vil det eksisterende landskab stort set fremstå som i dag. Havneprojektet vurderes til at tilpasse sig landskabsbilledet og det forholdsvis store landskabsrum omkring Venø Bugt.

Miljøvurdering

Når der tilvejebringes planer og programmer, skal der udarbejdes en miljøvurdering. Miljøvurderingen omfatter vurderingen af planers og programmers sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv, og det indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer.

Der skal gennemføres en videregående miljømæssig vurdering af planen. Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer er en lystbådehavn et af de projekter, der udløser en rapport, der skal vurdere planens miljømæssige konsekvenser.

I henhold til "Bekendtgørelse om miljømæssig vurdering af visse anlæg og foranstaltninger på søterritorie" (lovbek. nr. 809 af 22. august 2005) skal Kystdirektoratet vurdere, om et anlæg på søterritorie kræver en vurdering af projektets virkning på miljøet (VVM-vurdering)

Kystdirektoratet og Holstebro Kommune har vurderet, at der skal udarbejdes en VVM-redegørelse for projektet, hvilket er en vurdering af marina-projektets virkning på miljøet.

Miljøvurderingen er en vurdering af planen, medens VVM-redegørelsen er en vurdering af projektet. I dette tilfælde er plan og projekt fuldstændig identisk og VVM-redegørelsen erstatter delvist miljøvurderingen. Miljøvurderingen skal dog yderligere redegøre for planens påvirkning af menneskers sundhed og så skal den beskrive hvordan kommunen vil overvåge, at planen og projektet ikke påvirker miljøet og sundheden væsentligt i negativ retning.

Nærværende lokalplan nr. 1014 "Marina ved Handbjerg Strand", det tilhørende kommuneplantillæg nr. 5 og VVM-redegørelsen vil blive offentliggjort sideløbende.

Supplement til VVM-redegørelse

Nedenstående afsnit og VVM-redegørelsen udgør tilsammen den miljørapport, der skal udarbejdes i henhold til lovgivningen.

Sundhed

Marinaen vil være med til at styrke lokalbefolkningens adgang til fjorden. Udnyttelsen af de mange rekreative muligheder vil kunne øge befolkningens mentale og fysiske sundhed.

Søsportsaktiviteterne som sejlads, surfing, kitesurfing, roning, kajakroning m.v. kan aktivere befolkningsgrupper, der måske i dag ikke er aktive. Badning og anden rekreation vil i højere grad kunne praktiseres med de forskellige faciliteter marinaen tilbyder. Ligeledes vil et foreningsliv i relation til de mange aktiviteter være med til at berige det sociale liv for en lang række mennesker, der samles om en fælles interesse.

Det vurderes ligeledes, at påvirkningen af befolkningen i området vil være begrænset. Den øgede tunge trafik, i forbindelse med vinteropbevaringen, vil forekomme udenfor de travle perioder. Støjbelastningen vil også være begrænset, da havnen etableres som en ø-havn væk fra kysten og således ikke vil påvirke befolkningen væsentligt.

Overvågning af Natura 2000 områder

Natura 2000 områderne er alle, på nær et område, beliggende i nabokommunerne og Holstebro Kommune kan ikke umiddelbart forestå en overvågning af områderne. Området i Holstebro Kommune ved Sønder Lem Vig og Geddal Strandenge overvåges af Miljøministeriet. Et eventuelt belastende brugertryk kan derved identificeres og afhjælpes.

Strandeng og Hellegård Å

Strandengen, med strandtudserne, øst for området og odderbestanden i Hellegård Å overvåges kontinuerligt af Holstebro Kommunes Natur- og Miljøafdeling. En evt. påvirkning eller belastning, der forårsages af havneaktiviteterne, vil blive afhjulpel.

Tilladelser efter anden lovgivning

Fortidsminder

Kulturarvsstyrelsen vurderer, at der på de berørte arealer kan være spor af stenalderbosættelse, som er beskyttede i medfør af museumslovens § 29g, stk. 1 og 2. Der skal derfor foretages marinarkæologiske forundersøgelser af de berørte dele af havbunden i samarbejde med Holste-

bro Museum, inden anlægsarbejdet igangsættes.

Gøres der under jordarbejde fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles og Holstebro Museum underrettes - jf. Museumslovens § 27 stk. 2.

Søterritorie

Der må ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold på søterritoriet eller etableres lystbådehavn, før der er opnået tilladelse hertil fra Kystdirektoratet.

Etablering af ny afmærkning på søterritoriet må ikke ske uden forudgående tilladelse fra Farvandsvæsenet.

Strandbeskyttelseslinien

Inden anlægsarbejdet igangsættes skal Miljøcenter Ringkøbing ansøges om dispensation fra naturbeskyttelsesloven til ændringer indenfor strandbeskyttelseslinien.

Strandeng

Strandengen er beskyttet i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3. Inden anlægsarbejdet igangsættes skal Holstebro Kommune give dispensation fra naturbeskyttelsesloven til ændringer i strandengen.



Illustrationsplan visende hvordan marinaen kan komme til at se ud.

Lokalplan nr. 1014

Marina ved Handbjerg Strand

Med hjemmel i Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område

§ 1. Formål

Stk. 1. Lokalplanens formål er,

- at give mulighed for etablering af en marina / lystbådehavn ved Handbjerg by.
- at give mulighed for byggeri til erhverv, service og foreningsaktiviteter, der har tilknytning til lystbådehavnen.
- at bebyggelsen udføres i høj arkitektonisk kvalitet og tilpasses skalaen i kystlandskabet og Handbjerg by.
- at sikre de nødvendige arealer til veje, stier og parkering.
- at sikre mulighed for at udvikle et attraktivt offentligt rekreativt område.
- at sikre et område til ophold og strandaktiviteter.

§ 2. Område

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 1 df, del af 1 dk Handbjerg Hovgård, Handbjerg samt det matr. nr. havnearealet vil blive tildelt.

Stk. 2. Lokalplanenområdet opdeles i delområderne A,B,C,D og E som vist på kortbilag 2.

Stk. 3. Lokalplanenområdet er i landzone og forbliver i landzone ved endelig vedtagelse af planen.

Stk. 4. Anlæg, bebyggelse og udstykning, der er i overensstemmelse med denne lokalplans bestemmelser, kræver ikke landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

§ 3. Anvendelse

Hele området

Stk. 1. Området udlægges til rekreative offentlige formål som marina / lystbådehavn og strandområde. Under de enkelte delområder er præciseret, hvilke funktioner der må etableres.

Stk. 2. Indenfor området må ikke forekomme vinteropbevaring af både. Mindre joller kan vinteropbevares, indenfor delområde C, efter bådlaugets anvisninger.

Delområde A

Stk. 3. Området skal anvendes til bebyggelse for funktioner, der har tilknytning til lystbådehavnen. Bebyggelsen kan eksempelvis anvendes til forenings- og klubaktiviteter samt forretninger, service, værksted, redskabsrum og erhverv.

Stk. 4. De enkelte butikker må højst være 200 m² bruttoetageareal for dagligvarebutikker og 200 m² bruttoetageareal for udvalgswarebutikker. Der må højst være 600 m² butiksareal i området.

Delområde B

Stk. 5. Området skal anvendes til lystbådehavnens, kajanlæg, moler og broer, der udgør bådpladserne til de forskellige bådtyper.

Delområde C

Stk. 6. Området skal anvendes til rekreative formål, ophold, vejadgang og parkering. Der kan etableres et kranområde til optagning og søsætning af større både og der kan etableres trailerrampe / slæbested til optagning og søsætning af joller.

Stk. 7. Indenfor området kan etableres vinteropbevaring af mindre joller efter bådlaugets anvisninger.

Stk. 8. På dækmolen og på ydersiden af denne kan etableres mindre broer og plateauer, der kan anvendes til ophold, badning og andre relaterede aktiviteter.

Delområde D

Stk. 9. Området skal anvendes til rekreative strandaktiviteter som ophold og badning.

Delområde E

Stk. 10. Området skal være et strandparkområde der giver vejadgang til marinaen / lystbådehavnen. Området skal iøvrigt anvendes til ophold og parkering.

§ 4. Udstykning

Stk. 1. Havnen er beliggende på søterritorie og vil efter etablering udgøre en samlet matrikel. Yderligere udstykning skal godkendes af Holstebro Kommune.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering**Delområde A**

Stk. 1. Ny bebyggelse skal placeres inden for det byggefelt, der er vist på kortbilag 2. Bebyggelse skal placeres med hovedparten af facaden i byggefeltets afgrænsning.

Stk. 2. Bebyggelse må højst opføres i 1 etage med mulighed for at udnytte tagarealet til tagterrasse.

Stk. 3. Bebyggelsens højde må ikke overstige 6 meter. Trappetårne, der giver adgang til tagterrasserne, kan føres op i en højde på max. 7,5 meter.

Stk. 4. Indenfor byggefeltet kan der højst opføres 960 m² etageareal.

Delområde B

Stk. 5. Indenfor området skal bådbroerne etableres i princippet som vist på kortbilag 2. I havnebassinet skal der være plads til ca. 400 bådpladser.

Stk. 6. Trailerrampe / slæbested til optagning og søsætning af joller skal placeres i princippet som vist på kortbilag 2.

Delområde C

Stk. 7. Mastekran til optagning og søsætning af større både skal placeres i princippet som vist på kortbilag 2.

Hele området

Stk. 8. I hele området kan mindre bebyggelse til transformatorstation, afskærmning af affaldskontainere m.v. opføres udenfor byggefeltet.

§ 6. Bebyggelsens udseende og skiltning

Delområde A

Stk. 1. Bebyggelsen kan opføres etapevis, men når byggefeltet er fuldt udnyttet skal bebyggelsen fremstå som en samlet helhed.

Stk. 2. Bebyggelsens facadebeklædning skal være i træ. Der må ikke anvendes runde bjælker og/eller krydsede hjørnekonstruktioner. Træet skal være malet med heldækkende farver.

Tagene skal fremtræde som flade eller med ensidig taghældning. Taghældning skal være mellem 0 og 20 grader.

Stk. 3. Til udvendige bygningssider og tagflader må der ikke anvendes blanke og reflekterende materialer med en glans over 30. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans.

Stk. 4. Tekniske installationer som ventilationsanlæg, solfangere og lignende skal skjules eller indgå som en naturlig del af bebyggelsens arkitektur.

Stk. 5. Skiltning på bygningsfacaden skal udformes som enkeltbogstaver direkte på facadebeklædningen. Højden må max. være 35 cm og længden skal tilpasses vinduesproportionerne. Udhængsskabe til generel informations-skiltning om blå flag, vejrforhold m.v. kan ophænges på bygningsfacaden.

Hele området

Stk. 6. Mindre bebyggelse, som nævnt i § 5 stk. 5 skal opføres med facadebeklædning af træ. Træet skal være malet med heldækkende sort farve. Tagene skal ligeledes fremstå i farven sort.

Skiltning

Stk. 7. Servicevejvisning kan tillades opsat på lave standere med en max. højde på 90 cm.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden skal overholdes.

Delområde D

Stk. 2. Øen skal fremstå som strandareal med sandstrand mod vandet og med græs og buskbeplantning på den centrale del. Den lægivende buskbeplantning skal være hårdføre typer som havtorn, hvidtjørn, navr og lignende.

§ 8. Belysning

Stk. 1. Belysning skal etableres på baggrund af en samlet belysningsplan for området. Generelt skal belysningen etableres med afskærmede lyskilder således, at belysningen begrænses til de områder, der skal belyses.

Stk. 2. Belysning af vejarealet på broen over Hellegård Å må kun ske på selve vejarealet således, at odderens nataktiviteter, langs åen, ikke forstyrres.

§ 9. Veje og stier

Stk. 1. Der udlægges areal til veje og stier samt vejadgang til området som vist på kortbilag 2.

Stk. 2. Vej a - b og d - f udlægges i en bredde på 10,5 meter, som vist på kortbilag 2. Vejudlægget skal bestå af en vejbredde 5,5 meter. Cykel- og gangstien skal have en bredde på 3 meter og placeres på østsiden af vejen og, på molen, ud mod havnebassinet. Rabatarealet til tekniske anlæg kan placeres hvor det er mest hensigtsmæssig i forhold til om vejsituationen er på land, på broen eller på molen.

Stk. 3. Broen mellem delområde A og delområde D etableres med en gangbredde på 3 meter.

Stk. 4. Ved adgangsvejens udmunding i strandvejen udlægges der et oversigtsareal på 2,5 x 95 meter. I oversigtsarealet må der ikke anbringes genstande eller være beplantning, der overstiger 0,5 meter over kørebanen.

§ 10. Parkering

Delområde A

Stk. 1. Der skal etableres det nødvendige antal p-pladser svarende til de funktioner, der placeres i byggeriet. Der skal etableres følgende parkeringspladser:

Biler: mindst 1 pr. 30 m² bruttoetageareal til butik, dog mindst 2 pr. butik og mindst 1 pr. 50 m² bruttoetageareal til erhverv/foreninger, dog mindst 2 pr. virksomhed/forening.

Cykler: mindst 3 pr. 30 m² bruttoetageareal til butik, dog mindst 4 pr. butik og mindst 3 pr. 50 m² bruttoetageareal til erhverv/foreninger, dog mindst 4 pr. virksomhed/forening.

Delområde C

Stk. 2. Der skal etableres det nødvendige antal p-pladser svarende til de funktioner området betjener. Der skal som udgangspunkt etableres 100 bilparkeringspladser og 100 cykelparkeringspladser. Antallet af pladser skal øges, hvis der viser sig behov for det. Pladserne skal etableres med direkte adgang til den enkelte plads fra vejen a - b.

Delområde E

Stk. 3. Antallet af p-pladser kan udvides fra de eksisterende ca. 50 til 80 bilpladser. Pladserne skal udlægges i grus eller med græsarmering.

§ 11. Bådlaug

Stk. 1. Alle med adgang til en bådplads eller bygninger inden for lokalplanområdet er forpligtet til at være medlemmer af et af Holstebro Kommune godkendt bådlaug.

Stk. 2. Bådlaugets skal oprettes senest når Holstebro Kommune kræver det.

Stk. 3. Bådlaugets vedtægter, og ændringer i disse, skal godkendes af Holstebro Kommune.

Stk. 4. Bådlaugets forestår vedligeholdelse, renholdelse, glatførebekæmpelse m.v. af fællesarealerne.

§ 12. Godkendelser fra andre myndigheder

Stk. 1. Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, på søterritoriet, før der er opnået tilladelse hertil fra Kystdirektoratet.

Stk. 2. Etablering af ny afmærkning på søterritoriet må ikke ske uden forudgående tilladelse fra Farvandsvæsenet.

Stk. 3. Inden anlægsarbejdet igangsættes skal Miljøcenter Ringkøbing ansøges om dispensation fra naturbeskyttel-

sesloven til ændringer indenfor strandbeskyttelseslinien.

§ 13. Lokalplanens retsvirkninger

Forslagets midlertidige retsvirkninger

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

Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der evt. efter planlovens § 17, stk. 2, opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den (..offgørelsesdato..) og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil den (..1 år efter off.g.).

Lokalplanens retsvirkninger

Stk. 1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller 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 der er indeholdt i planen.

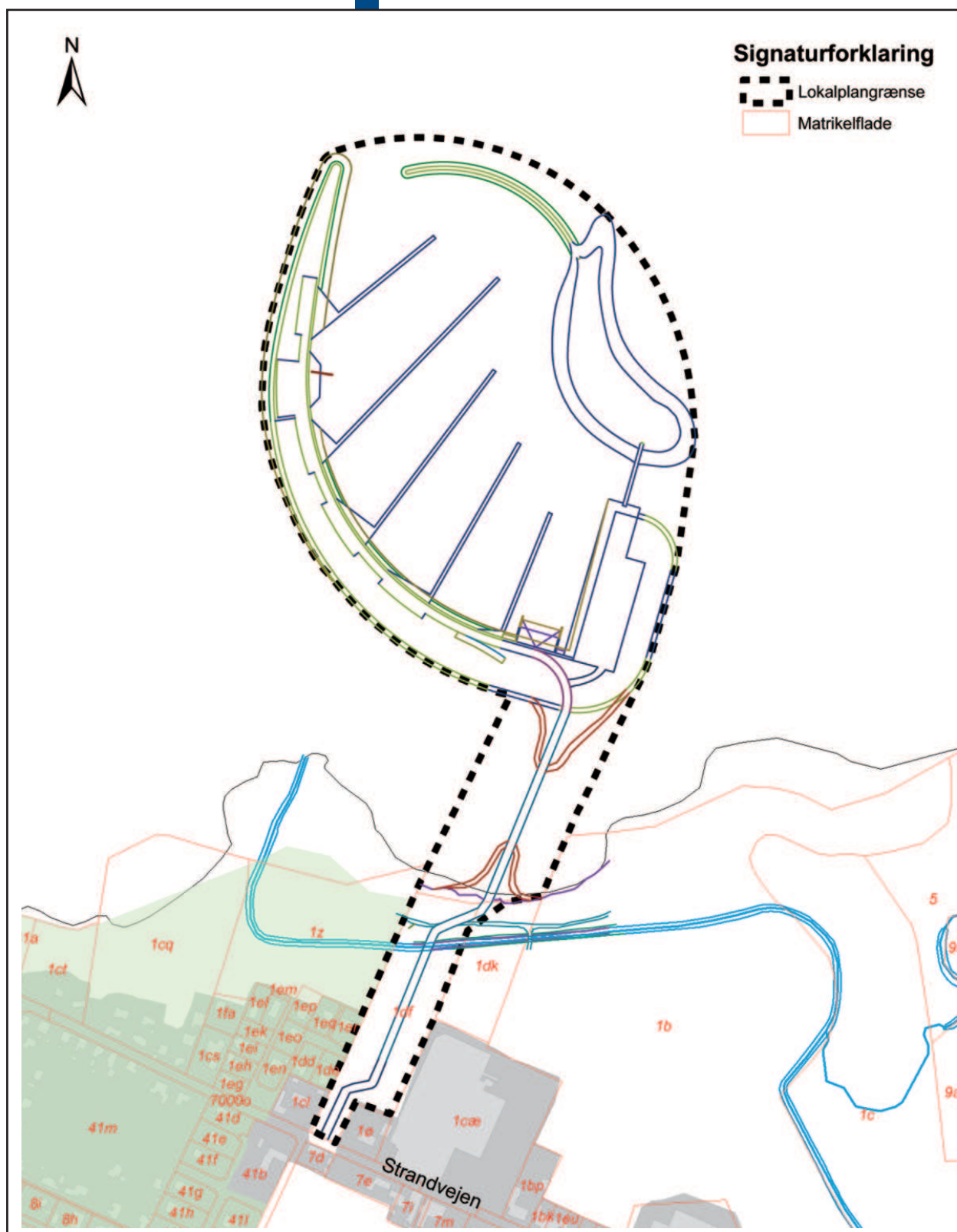
Stk. 2. Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan. Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20).

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget er vedtaget af Holstebro Byråd den 22. juni 2010 til offentliggørelse i 8 uger fra den x til den x.

H. C. Østerby
Borgmester

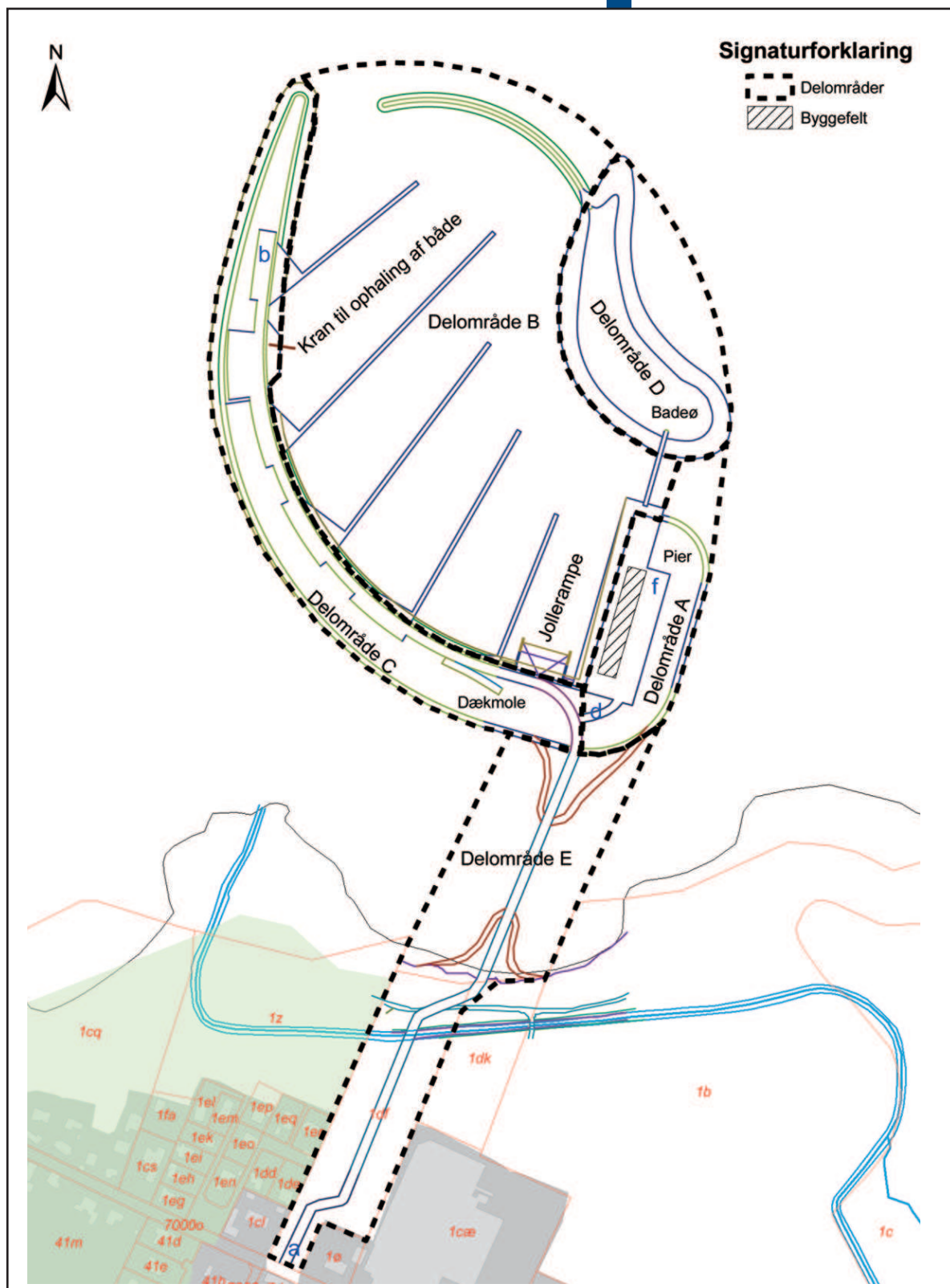
/ Lars Møller
 Kommunaldirektør



Bilag 1

Områdsafgrænsning

Målestok 1:2500



Bilag 2

Områdets opdeling og anvendelse

Målestok 1:3000

Området set fra vest, nærzone, fotopunkt A



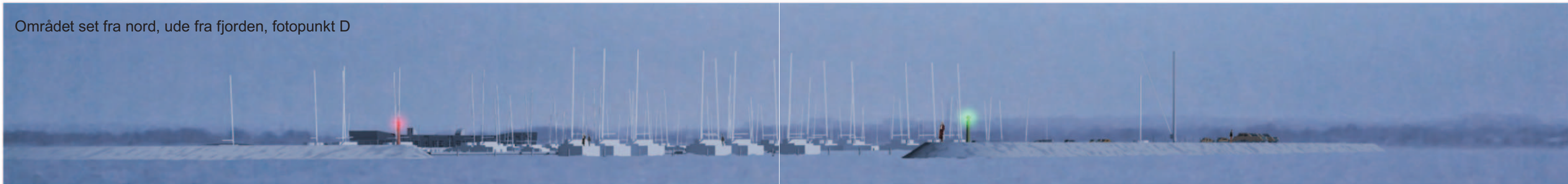
Området set fra syd, direkte fra land, fotopunkt B



Området set fra øst, nærzone , fotopunkt C

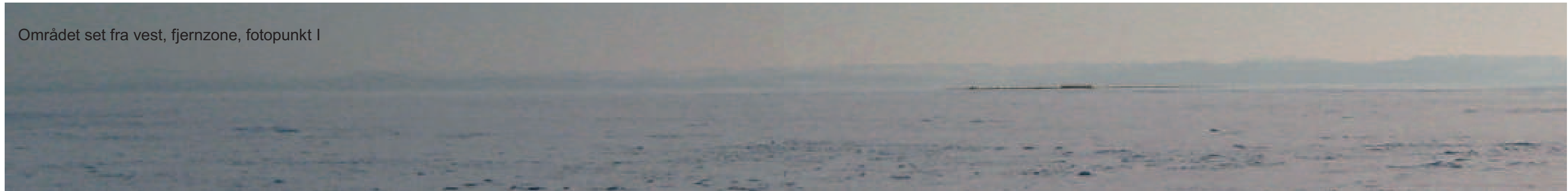


Området set fra nord, ude fra fjorden, fotopunkt D



Området set fra vest, mellemzone, fotopunkt E







Bilag 3

Oversigtskort med marina og fotostandpunkter