

# **Skærbæk kommune**

## **Lokalplan nr. 227**

for boligområdet »Mågen« i Havneby, Rømø

## **Planredegørelsens indhold**

Denne planredegørelse består af to dele:

- 1) En beskrivelse af de eksisterende forhold og den fremtidige udvikling i området, samt en tilkendegivelse af, at kommunevej nr. 349, Vibevej, må udmunde i kommunevej nr. 13, Engvej, hvilket ikke var forudsat i Byplanvedtægt nr. 4.

Desuden omfatter beskrivelsen planerne for pålæg af oversigtsservitutter ved de forskellige vejtilslutninger, samt forbud mod anlæg af diger, volde m.m. uden byrådets særlige tilladelse.

Denne del har til formål at orientere nuværende og fremtidige beboere, samt interesserede parter om den planlagte udvikling.

- 2) En lokalplan, bestående af et tekstafsnit og et kortbilag.

Lokalplanen har karakter af et »juridisk dokument«, der tinglyses på alle ejendomme i planområdet, og som dermed bliver bindende for grundejere og panthavere m.fl.

### **De nuværende forhold**

Kvarteret »Mågen« i Havneby, Rømø, er omfattet af Byplanvedtægt nr. 4 for Skærbæk kommune, og af denne vedtægt fremgår det blandt andet, at kommunevej nr. 349, Vibevej, ender blindt i områdets nordvestlige del, samt at kommunevej nr. 350, Ternevej, udmunder i kommunevej nr. 349, Vibevej.

### **Beskrivelse af planens indhold**

Lokalplanen omfatter bortset fra mindre korrektioner hele det område, der tidligere var omfattet af Byplanvedtægt nr. 4 for Skærbæk kommune gældende for kvarteret »Mågen« i Havneby, Rømø.

Lokalplanen er alene udarbejdet for at ændre kravet om, at kommunevej nr. 349, Vibevej, må udmunde i kommunevej nr. 13, Engvej, samt at der pålægges oversigtsservitutter ved de forskellige vejtilslutninger, og at der ikke må anlægges volde, diger eller graves grøfter m.v. i området på de enkelte grunde uden byrådets særlige tilladelse.

Lokalplanen indeholder derfor ud over de bestemmelser, som var gældende i Byplanvedtægt nr. 4, også bestemmelse om, at Vibevej fortsat må udmunde i Engvej, samt bestemmelse om pålæg af oversigtsservitutter og bestemmelser for terrænregulering, anlæg af diger og volde, grøfter m.m.

## Hvorfor udarbejdes en lokalplan?

### Hvad er en lokalplan?

I kommuneplanloven er det bestemt, at der skal udarbejdes en lokalplan, når man ønsker at gennemføre udstykninger af et vist omfang, og når der skal gennemføres større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten hermed er at sikre, at disse dispositioner får en rimelig udformning, og at der bliver god sammenhæng med allerede eksisterende bebyggelse og anlæg samt med kommunens planer i øvrigt.

I en lokalplan, som byrådet altså er forpligtet til at udarbejde - eventuelt i samarbejde med en bygherre eller en anden interesseret part - kan man fastlægge de fremtidige forhold meget detaljeret. En lokalplan kan f.eks. indeholde bestemmelser om, hvad et område skal benyttes til, hvor store de enkelte parceller skal være, hvordan vej- og stisystemer skal udformes, hvordan bebyggelsen skal udformes, og hvilket omfang den må have, hvorledes friarealerne skal tilrettelægges, placering og udformning af tekniske anlæg - og en lang række andre forhold. Lokalplanen behøver ikke i alle tilfælde at være så detaljeret, men hvor der er behov for det, kan man således meget nøje fastlægge kvarterets fremtidige benyttelse og udseende.

Lokalplanen skal behandles efter en bestemt fremgangsmåde, der er fastsat i kommuneplanloven. Bl.a. skal offentligheden - ikke mindst ejere og lejere i det område, der berøres af lokalplanen - have adgang til at tage stilling til planen og fremkomme med eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Når lokalplanen er endeligt behandlet af byrådet, og der eventuelt er foretaget ændringer efter forslag fra befolkningen, fra amtskommunen eller fra andre myndigheder, bliver lokalplanen tinglyst på hver enkelt ejendom i det område, planen omfatter. Man opnår derved sikkerhed for, at planen ikke blot bliver et stykke papir, men at den fremtidige udvikling i kvarteret også i virkeligheden forløber i overensstemmelse med planen.

Lokalplanen udarbejdes ikke blot, fordi det er en fremgangsmåde, kommunen efter loven er forpligtet til at følge. Man bør være opmærksom på, at planen først og fremmest er et planlægningsredskab, der er af værdi for den enkelte beboer i området. Planen sikrer, at der opstår harmoniske bebyggelsesforhold, og den sikrer på samme tid den enkelte beboer de friest mulige vilkår samtidig med at yde ham beskyttelse mod, at naboens udfoldelser udvikler sig til gener. Dette betyder i praksis, at man, når man udarbejder planen, må søge at finde det balancepunkt, hvor de begrænsninger, der pålægges den enkelte, føles rimelige, fordi de også har karakter af beskyttelsesforanstaltninger mod en uønsket udvikling i kvarteret.

Ligesom en lokalplan er et nødvendigt middel, hvor der skal planlægges helt nye kvarterer, kan den være værdifuld i allerede eksisterende byområder - hvad enten planen skal sikre gennemførelsen af større ændringer eller blot sikre, at alle de mange småændringer, der til stadighed sker, foregår på en harmonisk måde.

## Hvilke virkninger har lokalplanen?

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet gælder nogle midlertidige retsvirkninger, og når lokalplanen er endeligt vedtaget, indtræder lokalplanens varige retsvirkninger.

**De 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 således et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendommene kan derimod fortsættes som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. En forudsætning herfor er, at kommuneplanlovens bestemmelse for mindste grundstørrelse, om maksimal bebyggelsesprocent og om maksimal bebyggelseshøjde og etageantal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil 1 år efter offentliggørelsen.

**Lokalplanens varige retsvirkninger:** Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller 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 krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

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

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

## Lokalplanens forhold til anden planlægning

Den kommunale planlægning.

**Kommunens § 15-rammer:** Lokalplanen er i overensstemmelse med de tidligere godkendte § 15-rammer, hvori findes bestemmelser om områdets anvendelse, samt den maksimale bebyggelsesprocent.

**Kommunens vejplaner:** Eksisterende, samt eventuelle nye veje og stier sikres gennem bestemmelser i lokalplanen.

**Eksisterende byplanvedtægt:** Byplanvedtægt nr. 4 for Skærbæk kommune omfattende kvarteret »Mågen« i Havneby, Rømø, ophæves.

**Skærbæk kommune**  
**Lokalplan nr. 227**  
**for kvarteret »Mågen« i Havneby, Rømø**

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

**§ 1. Lokalplanens formål**

- 1.1. Lokalplanen har til formål at sikre:
- at kommunevej nr. 349, Vibevej, ændres, så den udmunder i kommunevej nr. 13, Engvej,
  - at der pålægges de ved vejtilslutninger på vedhæftede kortbilag viste oversigtslinjer i overensstemmelse med ministeriet for offentlige arbejders vejregler.
  - at det af planen omfattede område anvendes til boliger med tilhørende fælles friarealer, og
  - at området iøvrigt i enhver henseende disponeres i overensstemmelse med de i nærværende lokalplan og de på vedhæftede kort angivne retningslinjer.

**§ 2. Områdets afgrænsning**

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende matrikelnumre:  
393, 394, 889, 942, 949, 950, 951, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 998, 999, 1029, 1030, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1054, 1055, 1107, 1108, 1193, 1194, 1213, 1214, 1241, 1248, 1253, 1254, 1268, 1276, 1277, 1278, 1279, 1313, 1314, 1345, 1364, 1369, 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 1442, 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448, 1449, 1450, 1451, 1452, 1453, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458 samt del af 24, 630 og 1056 alle af Kirkeby, Rømø sogn, Skærbæk kommune, samt alle parceller, som efter den 6. februar 1985 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

**§ 3. Områdets anvendelse**

- 3.1. Området må kun anvendes til boligformål.  
Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse.
- 3.2. Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,  
at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,  
at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres

(herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,  
at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende, og  
at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommen må i øvrigt ikke herudover benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

#### **§ 4. Udstykninger**

- 4.1. Der kan inden for området ikke uden byrådets særlige tilladelse foretages yderligere udstykninger.

#### **§ 5. Veje og stier**

- 5.1. Kommunevej nr. 349, Vibevej, skal udmunde i kommunevej nr. 13, Engvej.
- 5.2. Kommunevejene nr. 350, Ternevej, nr. 404, Drosselvej, og nr. 351, Klitvej, skal fortsat forløbe som angivet på vedhæftede kortbilag.
- 5.3. De på vedhæftede kortbilag viste 3 adgangsveje fra Klitvej mod syd og nord skal fortsat have det angivne forløb.
- 5.4. Der vil ved vejtilslutninger blive fastlagt oversigtslinjer i overensstemmelse med ministeriet for offentlige arbejders vejregler.
- 5.5. Langs følgende veje pålægges byggelinjer i de nedenfor angivne afstande fra vejskel, således som vist på vedhæftede kortbilag:

Klitvej 5 m.

Ternevej 5 m.

Vibevej 5 m.

Drosselvej 5 m.

- 5.6. De på kortbilaget udlagte stier skal bibeholdes i den i marken afsatte bredde, og vil kun blive anlagt i det omfang, byrådet træffer særlig beslutning herom.

#### **§ 6. Ledningsanlæg**

- 6.1. El-ledninger, herunder til vej- og stibelysning, må fremover kun udføres som jordkabler.

#### **§ 7. Bebyggelsens omfang og placering**

- 7.1. Bygninger må højst opføres i én etage med udnyttelig tagetage.

- 7.2. Bygningshøjden (tagskæggets højde) må ikke overstige 3,0 m målt fra middelterræn (middelkoten ved hushjørner).
- 7.3. Tagets vinkel med det vandrette plan skal ligge mellem 45° og 50° eller 20° og 30°, og skal udføres som saddetag.
- 7.4. På grundene syd for vejen A-B (Klitvej) skal bygningerne placeres på den nordlige halvdel.
- 7.5. Beboelsesbygninger skal opføres parallelt med eller vinkelret på nærmeste vejskel.
- 7.6. Hegn mod vej, sti eller fællesareal må kun være levende hegn. Hegn mellem de bebyggede grunde må ikke have en større højde end 1,80 m. Endvidere må der på de enkelte grunde og i området iøvrigt ikke uden byrådets særlige tilladelse anlægges diger, volde, grøfter eller andre anlæg.
- 7.7. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- 7.8. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

## **§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden**

- 8.1. Facaderne skal udføres som blank mur i tegl, der eventuelt vandskures og kan gives farve i hvid, okker eller dyb rød.
- 8.2. Tagmaterialet må kun være tegl, eternit eller strukturel tilsvarende materiale efter byrådets særlige godkendelse, og ved lave tage andre materialer, hvis farve er sort, mørkegrå eller mørkeblå.
- 8.3. Ingen form for skiltning og reklamering på ejendommene må finde sted.

## **§ 9. Ubebyggede arealer og udlagte friarealer**

- 9.1. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.2. Udendørs oplagring må ikke finde sted.
- 9.3. De udlagte friarealer må ikke beskadiges ved opgravning, overdreven slidtage eller på anden vis ødelægges.

## **§ 10. Ophævelse af byplanvedtægt**

10.1. Den under 13. januar 1975 af Miljøministeriet godkendte Byplanvedtægt nr. 4 for Skærbæk kommune ophæves.

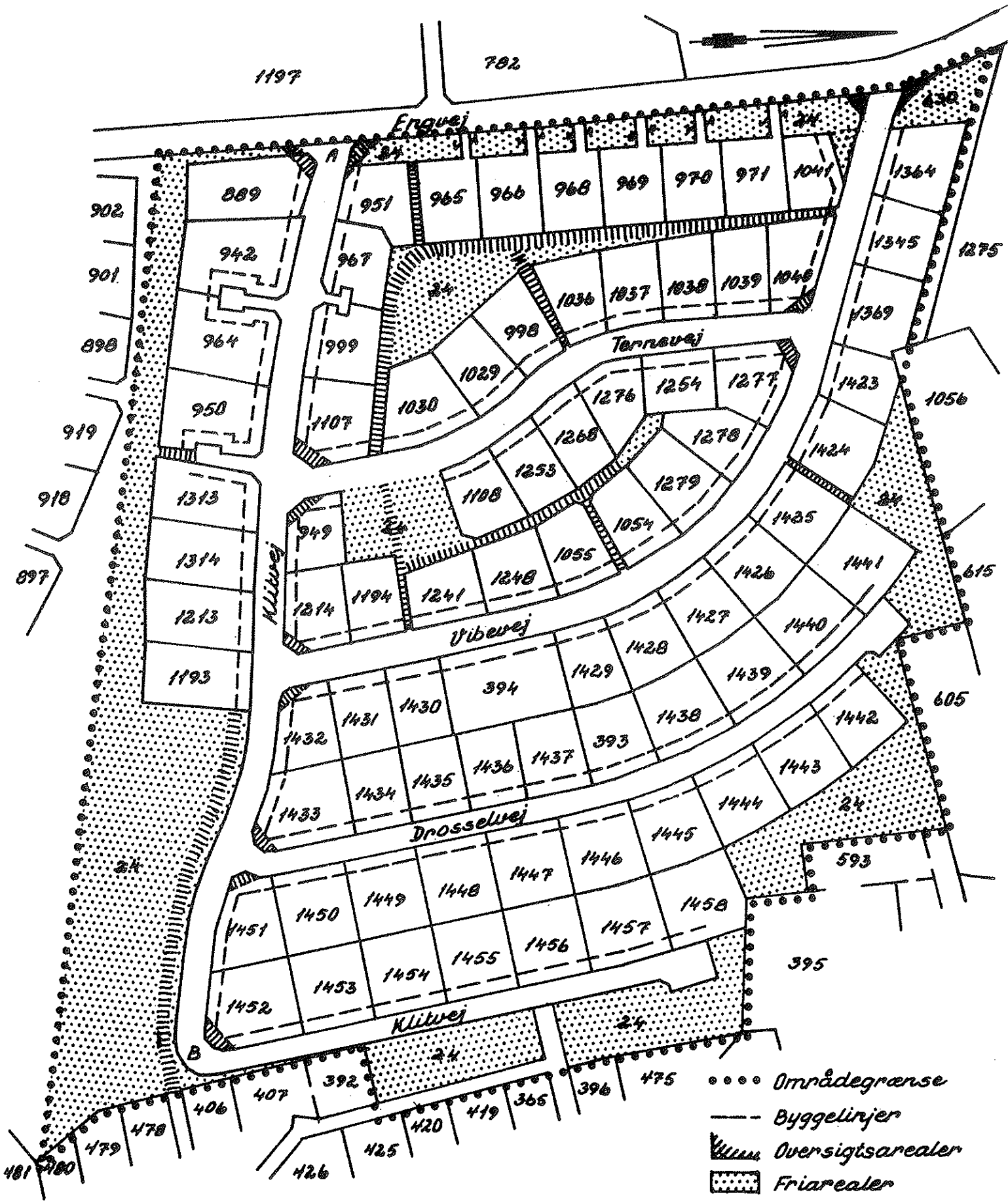
Således vedtaget af Skærbæk byråd, den 14. marts 1985.

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Skærbæk byråd, den 20. juni 1985.

**H. Bonde Møller**  
borgmester





- ..... Områdegrænse
- Byggelinjer
- ||||| Oversigtsarealer
- ▒ Friarealer
- |||| Stier