



Pandrup Kommune

*Vedtaget
den 6. januar 2005*



Lokalplan nr. 235

Kommuneplantillæg nr. 12

For et nyt boligområde syd for Ferren i Blokhus.

HVAD ER EN LOKALPLAN

Planloven fra 1994 indeholder bestemmelser om, at et lokalplanforslag skal udarbejdes og offentliggøres, inden der udføres et større bygge- eller anlægsarbejde, foretages væsentlige nedrivninger eller sker væsentlige ændringer i anvendelsen af en ejendom. I øvrigt kan der udarbejdes en lokalplan, når Byrådet skønner, at der er behov for det.

I en lokalplan kan Byrådet fastlægge nærmere retningslinier for et areals anvendelse, bygninger, veje og stiers placering og udformning, friarealers placering og indretning samt bevaring af bevaringsværdige huse og bymiljøer mv. Sådanne bestemmelser skal medvirke til, at et område anvendes og udformes under hensyntagen til de eksisterende omgivelser og i overensstemmelse med den øvrige planlægning i kommunen. En lokalplan er desuden Byrådets redskab til at sikre en gennemførelse af kommuneplanens målsætninger.

Inden Byrådet vedtager en lokalplan, offentliggøres et forslag til lokalplan i 8 uger, således at borgerne kan sætte sig ind i forslaget og få mulighed for at kommentere planens indhold.

Når Byrådet har vurderet de indkomne bemærkninger, og evt. foretaget ændringer i forslaget, kan lokalplanen vedtages, hvorefter den tinglyses og får bindende virkning for grundejerne og brugerne i området.

Tilvejebringelse af en lokalplan betyder ikke forbud mod fortsættelse af en eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom, og en lokalplan medfører ikke pligt for grundejeren til at realisere de anlæg, som er indeholdt i planen.

Derimod skal ændringer af eksisterende forhold, som fx om- og nybyggeri eller ændret anvendelse af bestående ejendom, være i overensstemmelse med lokalplanens intentioner.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre betydende ændringer i en lokalplan. Væsentlige ændringer kræver udarbejdelse af en ny lokalplan.

OFFENTLIG FREMLÆGGELSE

Dette forslag til Lokalplan nr. 235 og Kommuneplantillæg nr. 12 er behandlet i TU d. 9. august 2004

Dette forslag til Lokalplan nr. 235 og Kommuneplantillæg nr. 12 er behandlet i ØK d. 1. sep. 2004

Dette forslag til Lokalplan nr. 235 og Kommuneplantillæg nr. 12 er behandlet i BYRÅDET d. 9. sep. 2004

De to forslag er fremlagt i perioden 15. sep. 2004 til 10. november 2004

De to forslag og evt. indsigelser vil blive behandlet af TU d. 6. december 2004

De to forslag og evt. indsigelser vil blive behandlet af ØK d. 15. december 2004

De to forslag og evt. indsigelser vil blive behandlet af BYRÅDET d. 6. januar 2005

En evt. vedtagelse vil blive offentliggjort i Lokalavisen Sydvestvendsyssel d. 18. januar 2005

Der er mulighed for at klage til Naturklagenævnet frem til d. 15. februar 2005

Læsevejledning

Lokalplanen består af en **redegørelse**, der kort fortæller om de eksisterende forhold inden for og omkring lokalplanområdet, samt om hvordan lokalplanen forholder sig til den øvrige planlægning.

Ligeledes indeholder lokalplanen **bestemmelser** (tekst i de blå/grå felter). Disse bestemmelser indeholder de fremtidige retningslinier for arealernes anvendelse og bebyggelsesforholdene inden for lokalplanområdet. Bestemmelserne er bindende.

INDHOLD

<i>Baggrund</i>	<i>4</i>
<i>Lokalplanens formål</i>	<i>6</i>
<i>Lokalplanområdet</i>	<i>8</i>
<i>Lokalplanens forhold til anden planlægning</i>	<i>10</i>
<i>Områdets anvendelse - bebyggelsesplan mv.</i>	<i>14</i>
<i>Bebyggelsens placering og ydre fremtræden</i>	<i>18</i>
<i>Udstykning</i>	<i>22</i>
<i>Vej- og stiforhold - herunder byggelinier</i>	<i>24</i>
<i>Byggelinier</i>	<i>26</i>
<i>Ubebyggede arealer</i>	<i>27</i>
<i>Hegn, parkering og skilte mv.</i>	<i>28</i>
<i>Miljø- og tekniske forhold</i>	<i>30</i>
<i>Grundejerforening</i>	<i>32</i>
<i>Servitutter og planens retsvirkning</i>	<i>33</i>
<i>Vedtagelsespåtegning</i>	<i>34</i>
<i>Lokalplankort nr. 1, Illustrationsplan mv.</i>	<i>35</i>
<i>Kommuneplantillæg nr. 12 til Kommuneplan 1999 -2010.....</i>	<i>41</i>

Udarbejdelse

Lokalplanen er udarbejdet i et samarbejde mellem:
Pandrup Kommune, Teknisk Forvaltning.
Landinspektørfirmaet S. Lange - Aalborg
Rosseel's Tegnestue - Aalborg
Thorkild Kristensen, Ferieboliger A/S - Aalborg

BAGGRUND

Denne lokalplan er den anden plan i Pandrup Kommunes målsætning om at tiltrække nye borgere, og skabe attraktive rammer for kommunens nuværende borgere. Hune/Blokhushar fået en central rolle som alternativt bosætningsområde for borgere, der ønsker noget ud over det sædvanlige, og som ønsker at bo i et af Nordjyllands smukkeste naturområder. Denne Lokalplan nr. 235 skal sammen med Lokalplan nr. 228 for et boligområdet ved Hune, medvirke til at øge antallet af nye boliger i Hune/Blokhush.

De store tiltag i Hune/Blokhush.

I 1999 blev det i kommuneplanen for Pandrup Kommune vedtaget, at Hune/Blokhush skulle udpeges som sammenhængende lokalcenter. Det nye lokalcenter er naturligvis centrum for turisme, men de to byer er også udpeget til placering af attraktive boliger.

I 1999 blev 3 områder udpeget som fremtidige boligområder.

Det første store projekt blev sat i gang i oktober 2003 med Lokalplan nr. 228 for et nyt boligområde med 143 boliger, i den sydlige del af Hune by.

Denne lokalplan er det andet projekt og omfatter en helhedsorienteret bebyggelse med op til 86 boliger, placeret på et højt beliggende areal på ca. 136.000 m², syd for Ferren i Blokhush.

Det tredje projekt er ikke fastsat tidsmæssigt, men kommer til at omhandle boliger ved Hune Grusgrav. Byrådet forventer at dette projekt bliver påbegyndt før 2009.

Herudover arbejder Byrådet fortsat på at flytte bygrænsen i den sydlige del af Blokhush. Syd for byen er der i dag et sommerhusområde med ca. 70 boliger. Mange af disse boliger er opført som helårsboliger, og det var Byrådets plan, at disse eksisterende boliger skulle overgå til byzone.

Byrådet har ikke opgivet denne målsætning, og der arbejdes fortsat med planen, men med den eksisterende lovgivning er det meget svært at gennemføre flytningen fra sommerhusområde til byzone.

Historien bag det store område syd for Ferren.

I 1976 vedtog Byrådet i Pandrup Kommune Byplanvedtægt* nr. 8. Denne byplanvedtægt omfattede det areal, der er vist på næste side.

Formålet med planen var, at området skulle reserveres til bebyggelse med koncentreret feriebebyggelse, hoteller samt butiksbegyggelse. Med vedtagelse af Byplanvedtægt nr. 8 blev hele området overført til byzone.

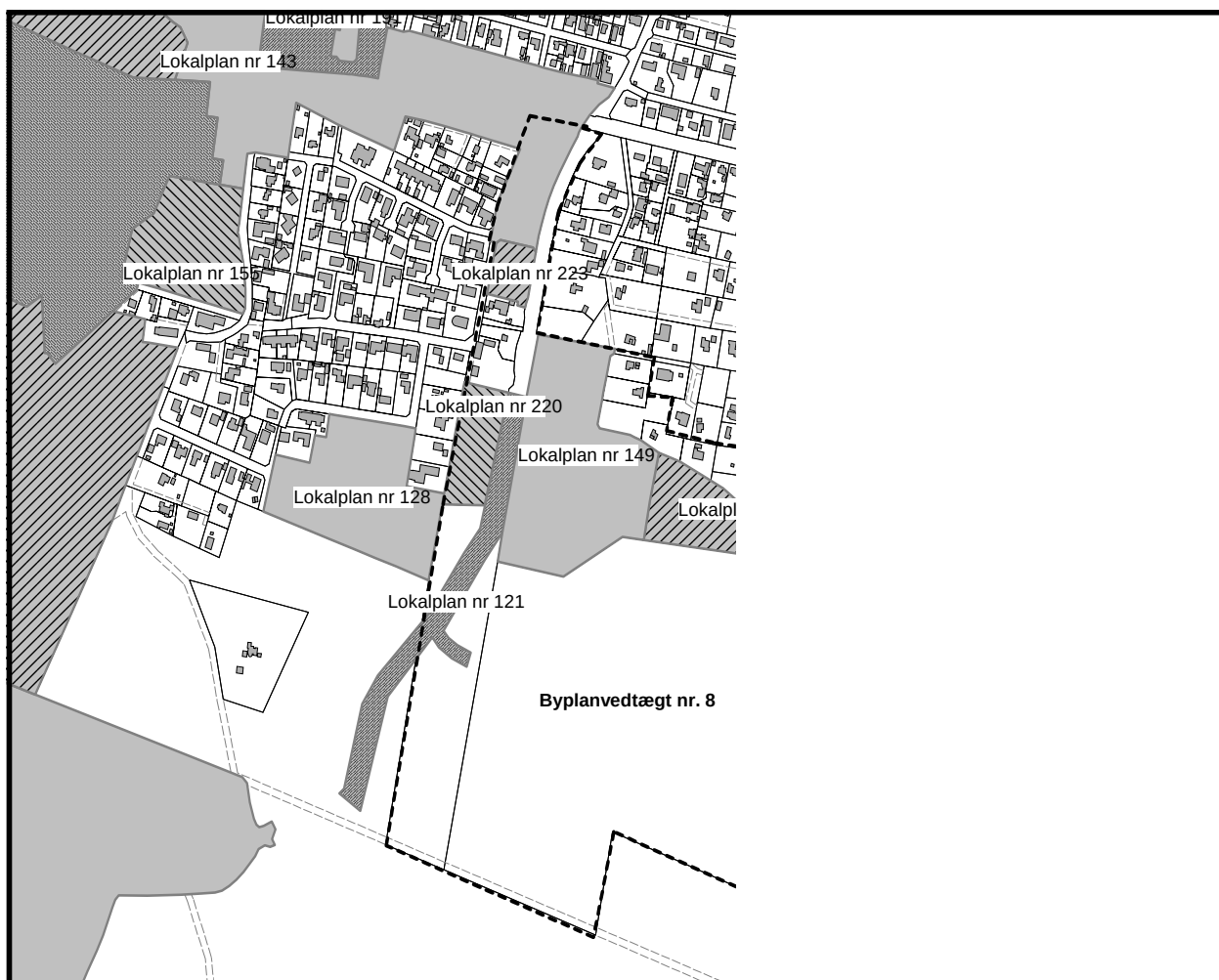
Byplanvedtægten er fortsat gældende, dog med undtagelse af de områder der ved lokalplanlægning er blevet ændret til andre formål.

Dette gælder bl.a. for Ferren. Allerede i 1977 blev det vedtaget, at der skulle udarbejdes en lokalplan for den nordlige del af det område, som var fastsat til ferie-, hotel- og butiksbegyggeri. Med Lokalplan nr. 2 blev der åbnet for at Ferren kunne bygges som helårsboliger. For Ferren er der siden sket ændringer med Lokalplan nr. 149 fra 1989 og Lokalplan nr. 213 fra 2000.

På hjørnet af Møllevej / Clemmi Falk Vej blev der i 2003 mulighed for at bygge 9 ældreboliger. Dette skete med vedtagelse af Lokalplan nr. 223, som ligeledes afløste en del af Byplanvedtægt nr. 8 fra 1976.

I 2003 blev der vedtaget en ny Lokalplan som afløste en del af den gamle Byplanvedtægt nr. 8. Lokalplan nr. 220 giver mulighed for, at der kan bygges 12 boliger vest for Ferren. Disse 12 boliger opføres i 2004/2005.

* En byplanvedtægt er det samme som en lokalplan. Navnet blev ændret efter ny lovgivning i 1977.



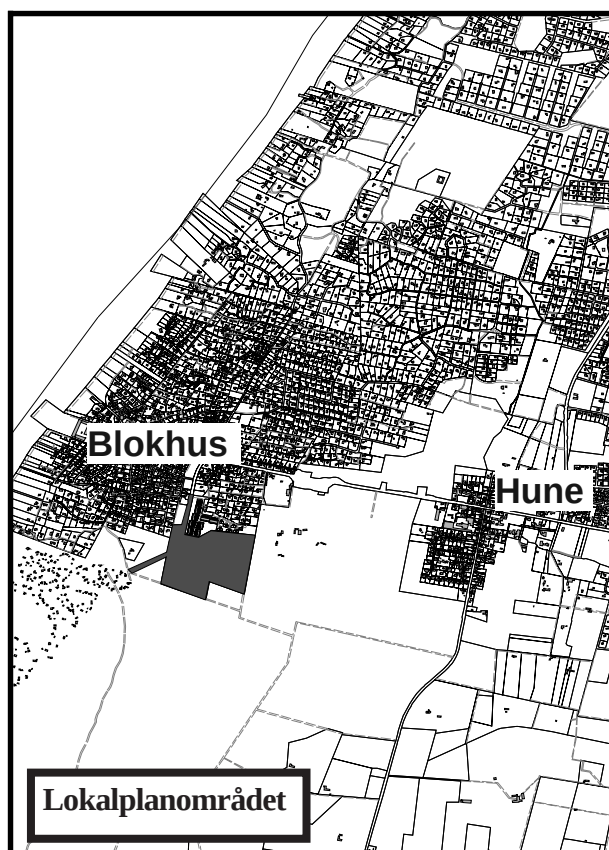
Den sidste lokalplan, der har indflydelse på udviklingen i området, er Lokalplan nr. 121. Denne lokalplan blev vedtaget i marts 1983.

Lokalplan nr. 121 har til formål at sikre en forlængelse af Møllevej vest om Ferren. Formålet med planen er at skaffe vejadgang til det store byzoneareal syd for Ferren, samt at lave en ny forbindelse til stranden. Planen er en del af den strategi, som Nordjyllands Amt har for det regionale vejnet.

Lokalplanområdet

Med denne nye Lokalplan nr. 235 skal der aflyses endnu en stor del af Byplanvedtægt nr. 8. Ligesom det bliver nødvendigt at ændre på Lokalplan nr. 121.

Lokalplan nr. 235 ændrer således ikke grundlæggende på, at det store område syd for Ferren kan bebygges. Formålet er at planlægge for et boligområde frem for et hotel og ferieområde i overensstemmelse med Kommuneplan 1999 -2010.



LOKALPLANENS FORMÅL

En forholdsvis "hård" lokalplan

Lokalplanen har til formål at skabe nogle rammer, der kan medvirke til en høj kvalitet i den bebyggelse, der etableres inden for lokalplanområdet. Lokalplanen opstiller derfor nogle klare og forholdsvis stramme retningslinier for udstykning, anvendelse og bebyggelsens udseende, alt sammen for at sikre de borgere, der ønsker at etablere sig i området. Med en stram lokalplan skabes der en trykthed for, at området udvikler sig inden for nogle klare rammer, som borgerne i området kan stole på.

Med lokalplanen gives der mulighed for at bygge op til 86 boliger, som skal fordeles inden for 6 byggefelter - se f.eks. side 15.

Det er afgørende, at der skabes en helhed i byggeriet, og at byggeriet afstemmes i forhold til byggeskikken i Blokhus og sommerhusområdet. Derfor arbejdes der med nogle stramme retningslinier vedr. placering, farver og materialevalg.

Ligeledes er det et krav - og formål - at lokalplan sikrer, at så meget af den eksisterende natur inden for lokalplanområdet bevares. Dette sker bl.a. ved

at fastholde en 75 meter byggelinie fra skoven og derved samle bebyggelsen midt i området.

Ligeledes udarbejdes der et kommuneplantillæg, som giver mulighed for at udstykke små grunde. Derved sikres det, at så store arealer som muligt udlægges som fællesarealer. Disse fællesarealer skal bevare noget af det klitlandskabet, som findes i dag.

To ønsker som skal forenes i én plan

I Kommuneplanen 1999-2010 og i Kommuneplanstrategi 2004-2008 har Byrådet et mål om at skabe tre attraktive boligområder til helårsboliger i Blokhus/Hune. Denne lokalplan er som nævnt den anden af de tre lokalplaner.

Lokalplanområdet er i byzone, og der skal opføres op til 85 boliger i området. I praksis er det svært at adskille, om der er tale om helårsboliger eller ferieboliger. Ofte er der tale om at kræve bopælspligt eller ej.

Med den nuværende lovgivning kan Pandrup Kommune godt kræve, at der opføres boliger, der skal anvendes til helårsbeboelse, men det vil volde problemer at håndhæve en sådan bestemmelse.

Kommunen kan efter "Lov om midlertidig regulering af boligforhold" anvise en boligsøgende til en bolig der har stået tom i mere end 6 uger.

Pandrup Kommune har aldrig anvendt denne mulighed i Blokhus, da der kun er få lejlighedssøgende, og omkostningerne ved at tvangsleje boliger i Blokhus er for store.

Ferren-bebyggelsen består af 56 boliger og pr. 1 maj



2004 blev de 22 anvendt som helårsboliger, hvilket svarer til ca. 40%. Dette er et faktum, som Pandrup Kommune ikke er skredet ind over for. Det er dog et håb, at det nye boligområde, som denne lokalplan omhandler, får en større andel af fastboende.

Pandrup Kommune vil med lokalplanen forsøge at skabe så attraktive rammer for området, at så mange som muligt vælger at anvende bebyggelsen som helårsbolig.

Lokalplan nr. 235 vil kræve

- at alle boliger opvarmes med naturgas.
- at alle boliger skal udtrykkes. (ikke delområde A5)
- at der bliver mulighed for at bygge carporte /udhuse.
- at alle boliger skal opfylde de bygningsmæssige krav, der stilles til et 1-familiehus mht. gangarealer, isolation, lofthøjder mv.
- at veje skal anlægges med gadelys

Pandrup Kommune har et ønske om, at alle boliger bliver anvendt til helårsboliger. Det er et mål at øge antallet af fastboende i Blokhushune. Dette skal bl.a. sikre, at de to byer ikke udvikler sig til rene turistbyer, der har lukket om vinteren. En sådan udvikling vil være til skade for både de fastboende og turisterne.

§ 1 Lokalplanens formål

at fastlægge området til boligområde i byzone i overensstemmelse med Kommuneplan 1999 - 2010 og Kommuneplanstrategi 2004-2008 for Pandrup Kommune.

at sikre at der max. kan opføres 85 boliger inden for lokalplanområdet.

at sikre at alle boliger opfylder de krav, som man sætter til et 1-familiehus.

at sikre at den nye bebyggelse placeres således, at der etableres et friareal mellem Ferren og den nye bebyggelse.

at sikre at alle boliger i byggefelt A1, A2, A3, A4 og A6 placeres på en selvstændig udstykket matrikel, jf. Lokalplankort nr. 1.

at sikre vejadgangen fra Møllevej til de 6 byggefelter, jf. Lokalplankort nr. 1.

at sikre, at området efter udbygning fremtræder som en harmonisk helhed gennem fælles retningslinier for bebyggelsens materialer og farvervalg.

at sikre at fællesarealer inden for området fremstår og vedligeholdes som klitlandskab.

at sikre muligheden for en forlængelse af Møllevej, således at det nye boligområde kan vejforsynes, samtidig med at muligheden for en ny vejforbindelse til stranden holdes åben.



LOKALPLANOMRÅDET

Nord for lokalplanområdet

Ved den nordlige grænse til lokalplanområdet ligger Ferren-bebyggelsen. Dette er et markant byggeri i hvid cement, bygget i slutningen af 70'erne. Byggeriet omfatter 56 boliger, men blev aldrig fuldt gennemført. Frem til 2000 var der 27 ledige grunde til en udvidelse af Ferren. I 2000 blev der med Lokalplan 213 besluttet at ændre 21 af disse grunde til 13 nye grunde med plads til 6 dobbelthuse og et enkelthus. Ændringen skete for at sikre et mere nutidigt byggeri. Samtidig var det et mål, at der fortsat skulle være stor lighed mellem det nye og det gamle byggeri. Ferren-byggeriet er meget markant i klitlandskabet, og denne lokalplan vil arbejde med et mere afdæmpet byggeri. Det er dog et mål, at det byggeri, som denne lokalplan giver mulighed for, afpasses til Ferren-bebyggelsen. Dette kan enten ske i form af fælles linier i arkitekturen eller ved at de to områder adskilles.

Syd / øst for lokalplanområdet

Lokalplanområdet grænser mod syd og øst op mod statsskoven. Lokalplanen arbejder med en 75 meter byggelinie fra skoven. Dette skal give luft mellem bebyggelsen og skoven.

Vest for lokalplanområdet

Mod vest grænser lokalplanområdet op mod et stort klitlandskab, som staten ejer. Området skal anvendes til en reservation af en ny forbindelse mellem Blokhuss centrum og stranden. Der er ingen tidsplan for gennemførelse af denne vejforbindelse.

Selve lokalplanområdet

Selve lokalplanområdet omfatter primært matr. nr. 62ak på ca. 136.000 m². Dette område fremstår i sin helhed som et smukt klitlandskab / hede-landskab. Området anvendes i dag som rekreativt område for mange af de borgere, der bor i området. Området er beliggende i kote 11 til 19, hvilket betyder, at dele af bebyggelsen vil komme til at ligge højt i forhold til Ferren, Statsskoven mod syd og klitlandskabet mod vest.

Udover matr. 62ak omfatter lokalplanområdet bl.a. et statsejet areal. Området udlægges i sin helhed til offentligt område, som ikke må bebygges, men skal anvendes til vejføring.



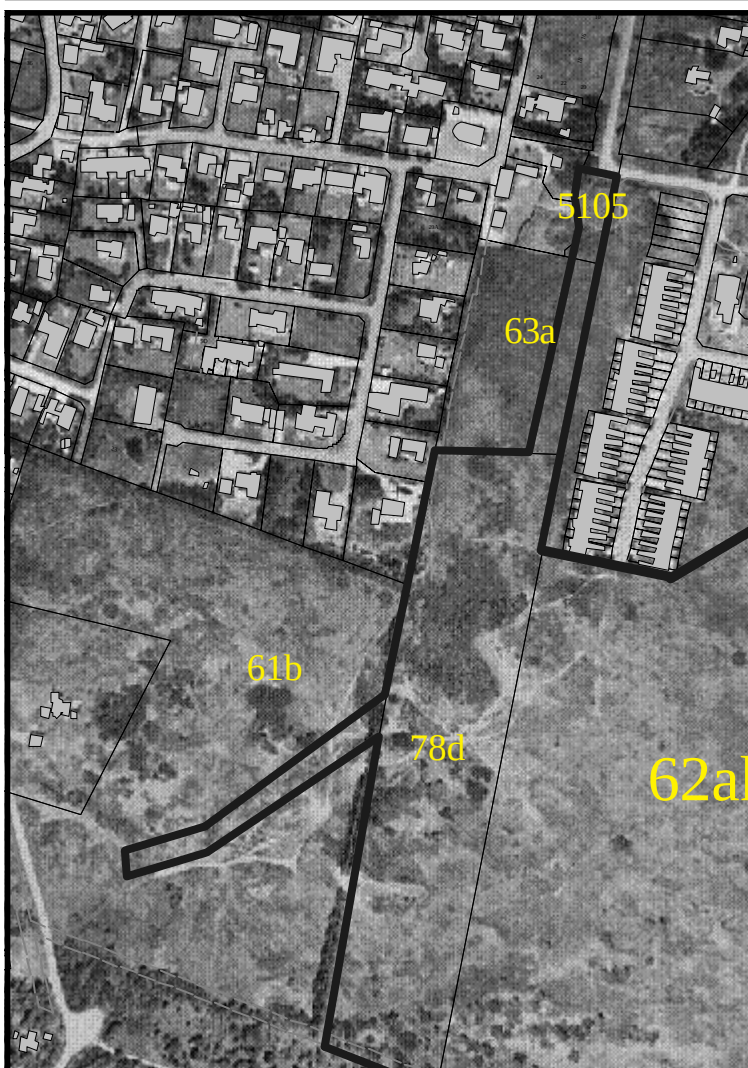
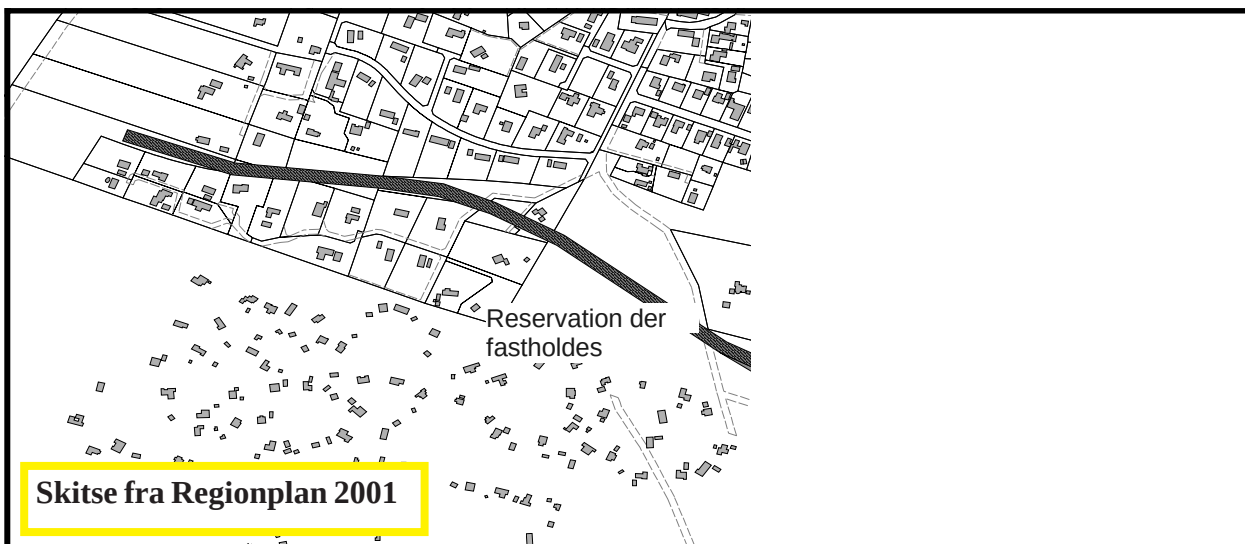
§ 2 Område og zonestatus

§ 2.1 . Lokalplanområdet afgrænses som vist på Lokalplankort nr. 1.

§ 2.2. Lokalplan nr. 235 omfatter følgende ejendomme i ejerlavet Hune by, Hune:
Matr. nr. 78d. på 27.999 m².
Matr. nr. 62ak på 135.912 m².
Del af matr. ne. 63a - ca. 2000 m² vejareal.
Del af matr. nr. 61b - ca. 3000 m² vejareal.
Herudover omfatter lokalplanområdet ca. 1100 m² af kommunevej nr. 5105.

§ 2.3 Lokalplanen omfatter et samlet areal på ca. 171.521 m². Heraf er de 135.912 m² boligområde jf. Kommuneplan 1999-2010 for Pandrup Kommune. Den øvrige del af lokalplanområdet er arealer til vejformål og rekreative formål jf. Kommuneplan 1999 - 2010 samt Kommuneplantillæg nr. 12, som følger denne lokalplan.

§ 2.4 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og bevares i byzone. Dog gælder, at den del af lokalplanområdet, som er beliggende på matr. nr. 61b, i dag er sommerhusområde. Med denne lokalplan overføres dette vejareal til landzone i overensstemmelse med Regionplan 2001.



Skitse over lokalplanområdet - Præcis afgrænsning er fastsat på Lokalplankort nr. 1

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen, men i byzone da denne lokalplan afløser Byplanvedtægt nr. 8, der i 1976 overførte området til byzone. Der er således ikke tale om inddragelse af nye arealer i kystnærhedszonen til byformål.

For lokalplanlægning i de kystnære dele af byzonen gælder der særlige bestemmelser, og det er afgørende at lokalplanområdet indgår i et samspil med kystlandskabet.

Den nye bebyggelse er placeret i en afstand af på 1000 til 1300 meter fra kysten. Lokalplanområdet er afskåret fra kysten af et eksisterende sommerhusområde mod vest, Blokhus by mod nordvest og Blokhus Klitplantage mod syd/øst. Lokalplanområdet er således ikke i direkte samspil med kysten. Men da området er beliggende højt, vil det visuelt påvirke omgivelserne - primært mod vest.

Pandrup Kommune har med den baggrund skærpet nogle krav til bebyggelsen i området. Som udgangspunkt fastsættes det, at ingen bygninger i lokalplanområdet opføres med en højde på mere end 7,50 meter.

Ligeledes fastsætter lokalplanen krav om, at alle bygninger males i sort eller svenskrød. Endelig sikrer lokalplanen, at alle bygninger placeres så lavt som muligt i terrænet.

Det vurderes, at lokalplanen ikke er i strid med de retningslinier, der er for lokalplanlægning i kystnære dele af byzonerne.

Skovbyggelinier

Området er omfattet af en 300 meter skovbyggelinie i henhold til Lov om naturbeskyttelse § 17 stk. 1.



Foto fra lokalplanområdet mod vest.
Afstanden til stranden er ca. 1100 meter



I forbindelse med opførelsen af Ferren blev der indgået en aftale om, at skovbyggelinien blev reduceret til 75 meter. Denne nye lokalplan har det som en forudsætning, at der kan arbejdes med en skovbyggelinie på 75 meter.

En reduktion af skovbyggelinien kræver en tilladelse fra Skov- og Naturstyrelsen. En sådan tilladelse gives først, når lokalplanforslaget sendes ud i offentlig høring. Da den reducerede skovbyggelinie er en forudsætning for denne lokalplan, er Skov- og Naturstyrelsen blevet anmodet om et forhånds-tilsagn. Dette er givet d. 30. marts 2004.

Skovbyggelinien på 75 meter betyder, at der ikke må opføres bygninger inden for en afstand af 75 meter fra skoven mod øst og syd. I henhold til Lov om naturbeskyttelse § 65 stk. 5 kan Byrådet give dispensation til anlæg inden for skovbyggelinien. Denne ret vil Byrådet anvende til at tillade de to legeområde og et tennisanlæg jf. § 3.4 og en evt. fælles antennemast jf. § 3.5 i denne lokalplan.

Lov om naturbeskyttelsesloven - §3

Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af Lov om naturbeskyttelse § 3 og er registreret som højbund. Der gælder for højbundsarealer - herunder heder, strandenge, strandsumpe, ferske enge og overdrev - at såfremt de er overført til byzone før den 1. juli 1992, gælder beskyttelsen kun for tilstandsændringer til landbrugsformål.

Registreringen af §3 områder er foretaget i 1995 og er kun vejledende. For at sikre at der ikke er fejl i registreringen, f.eks. ved at der er mosearealer

inden for området, har Pandrup Kommune anmodet Nordjyllands Amt om at gennemgå området.

Denne gennemgang er foretaget d. 26. maj 2004, og det er konstateret, at der ikke er fejl i registreringerne i forhold til §3 i Lov om naturbeskyttelse.

Lokalplanområdet er således ikke beskyttet efter §3 i Lov om naturbeskyttelse, der er dog en klitdal på matr. nr. 78d som bør bevares. Denne beskyttelse er bl.a. varetaget ved at flytte adgangsvejen til det nye boligområde så langt mod nord som muligt. Dette betyder dog, at Lokalplan 121 skal ændres, hvilket vil ske ved, at Lokalplan 121 aflyses, og alle bestemmelser optages i denne lokalplan.

Regionplan 2001 / Regionplantillæg nr. 129

Den 13. september 2001 vedtog Nordjyllands Amt den nuværende Regionplan 2001, der er gældende frem til slutningen af 2005.

I denne plan fastholdes de eksisterende retningslinier for en reservation af en omfartsvej syd om Hune/Blokhush. Dog lægger planen op til, at reservationen bør udgå i regionplan 2005, såfremt der ikke er sat gang i byggeriet af omfartsvejen.

Ændringerne kom dog lidt hurtigere, da Nordjyllands Amt d. 9. marts 2004 vedtog Regionplantillæg nr. 129. Heri vedtog Amdsrådet at fjerne reservationen til en omfartsvej syd om Hune og Blokhush.

Det blev dog besluttet at bevare muligheden for at skabe en ny vej til stranden. Dette skal fortsat ske via en forlængelse af Møllevej og ud gennem sommerhusområdet syd for Gormsvej. Med fjernelse af reservation til en omfartsvej forsvandt den beskyttelseszone på 150 meter, der var omkring den planlagte omfartsvej og dermed en væsentlig barriere for at bygge inden for lokalplanområdet.

Det vurderes, at denne Lokalplan nr. 235 ikke er i strid med Regionplan 2001 eller nogen af de efterfølgende tillæg.

Kommuneplan 1999 - 2010

I forbindelse med kommuneplanen for Pandrup Kommune blev Hune/Blokhush udpeget som sammenhængende lokalcenter. Det væsentligste politiske mål med denne ændring i bymønsteret er at sikre en fortsat byudvikling i Hune/Blokhush. De to nøgleområder for denne byudvikling er arealet ved Klitheden i Hune og området syd for Ferren i Blokhush.

Kommuneplanen lægger op til, at disse to områder skal planlægges til attraktive boligområder. Områder, der skal kunne måle sig med de bedste boligområder i Nordjylland. Denne satsning har to formål. For det første at sikre at Hune/Blokhush ikke bliver rene turistbyer, hvor der kun er mennesker om sommeren, og for det andet at støtte op om Pandrup Kommunes strategi om at tiltrække nye borgere. Kommuneplanen arbejder med et bygge-/boligprogram på ca. 80 nye boliger i Hune-Blokhush frem til 2010. I juni 2004 vedtog Byrådet Kommuneplanstrategi 2004 - 2008.

I den nye strategi er byggeprogrammet for Hune/Blokhush blevet justeret, således at der planlægges for et boligbyggeri på op til 240 nye boliger frem til 2007.

Området, som er omfattet af denne lokalplan, er i kommuneplanen udlagt til henholdsvis boligområde 5.B.09 og offentligt område 5.O.01. Herudover er matr.61b, hvorpå der planlægges for en vejforbindelse til stranden, udlagt som sommerhusområde, der skal tilbageføres til landzone.

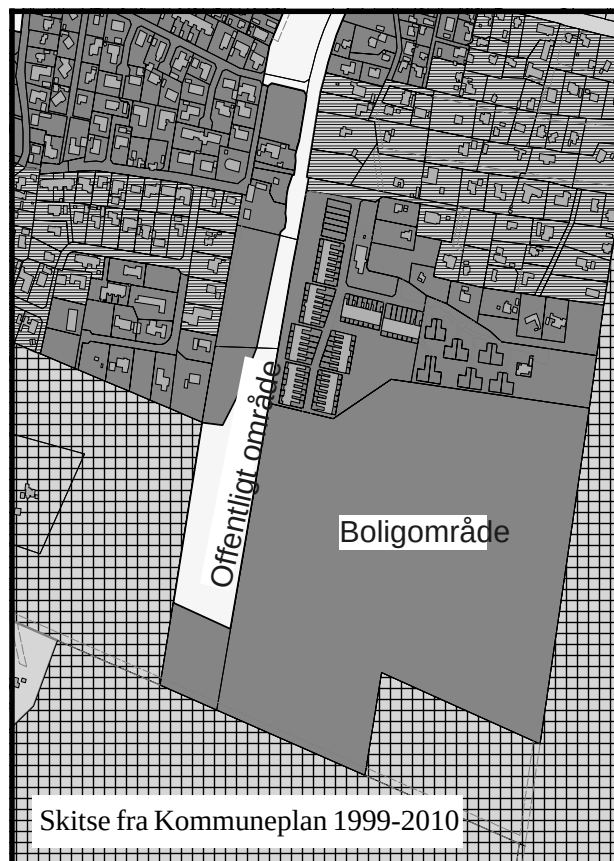
Overordnet set er denne lokalplan i overensstemmelse med Kommuneplanen 1999 -2010 og Kommuneplanstrategi 2004-2008.

Men Pandrup Kommune vælger alligevel at udar-

bejde et kommuneplantillæg i forbindelse med denne lokalplan. Dette sker for at sikre en tæt bebyggelse med så store friarealer som muligt. Kommuneplantillæg nr. 12 åbner bl.a. op for, at der kan udstykkes små grunde f.eks. ned til 250 m², ligesom der sker en udvidelse af det offentlige område i den vestlige del af lokalplanområdet. (Se skitsen fra Kommuneplan 1999-2010 samt Kommuneplantillæg nr. 12 på side 39).

Rammedelen i Kommuneplan 1999-2010 fastsætter også retningslinier for, hvordan bebyggelsen inden for området skal udformes. I kommuneplanen står der : *Yderområderne i byen skal planlægges, således at der skabes en naturlig overgang mellem byen og sommerhusområdet. Dette skal ske ved at der i yderområderne primært anvendes træ til yderbeklædningen af husene. De enkelte parceller må ikke bære præg af egentlige haver, men skal fremstå som naturgrunde. Beplantningen omkring de enkelte parceller skal ske med planter, der er naturlige for egnen. Ligeledes skal anlæggelsen af veje, fortove og belysning udformes, så der sker en naturlig overgang til sommerhusområdet og den omkringliggende natur.*

Dette vil blive overholdt ved at stille nogle skær-



pede krav til udformningen, valg af materialer og farver i denne lokalplan.

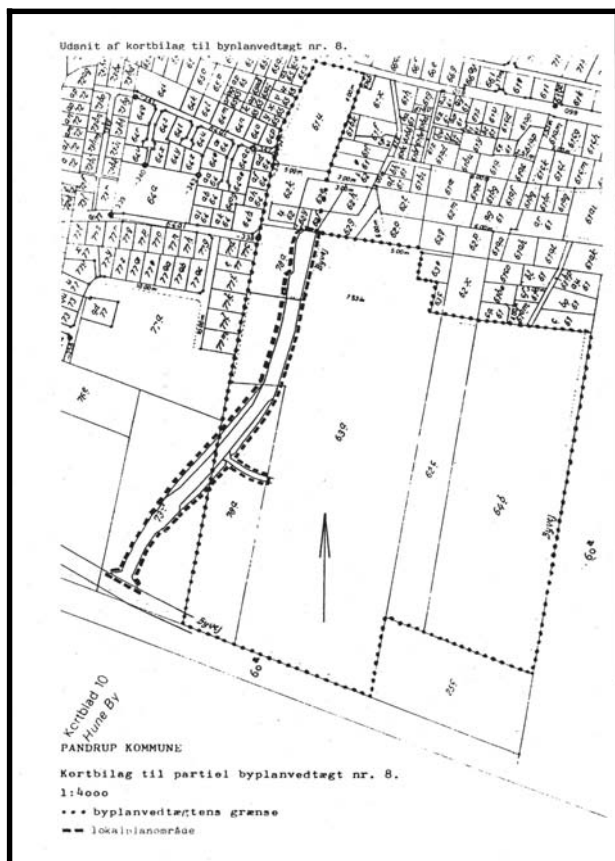
Byplanvedtægt nr. 8

I 1976 vedtog Byrådet Byplanvedtægt nr.8 med det formål at udlægge området til butik- og hotel-bebyggelse.

I 1977 blev en del af området taget ud til Ferren-bebyggelsen, men den resterende del af området her frem til udarbejdelsen af denne lokalplan kunne anvendes til butiks- og hotelformål. I 1997 blev Pandrup Kommune og Nordjyllands Amt enige om at udarbejde en samlet natur-, ferie- og fritidsplan for kystbaglandet (Regionplantillæg nr. 36). I den forbindelse blev der udlagt et regionalt hotelområde øst for Hune by, og dermed kunne der planlægges for en anden funktion på det store areal, som denne lokalplan omfatter.

Som beskrevet vedtog Byrådet i 1999 at ændre området til Boligområde, og dermed var der lagt op til, at Byplanvedtægt nr. 8 skulle afløses af en ny lokalplan.

Lokalplan nr 121



I 1982 vedtog Pandrup Kommune Lokalplan nr. 121 for en forlængelse af Møllevej, der skulle sikre en forbindelse mellem Blokhushus centrum og en omfartsvej syd om Hune/Blokhushus. Som beskrevet under Regionplan 2001 er reservationen til omfartsvejen nu fjernet, men muligheden for at forlænge Møllevej skal bevares, da Nordjyllands Amt og Pandrup Kommune er enige om, at muligheden for en ny forbindelse til stranden skal opretholdes. For at sikre en optimal vejadgang til det nye boligområde syd for Ferren og for at tilrette linieføringen af Møllevejs forlængelse i forhold til Regionplan 2001 og det faktum at reservationen til omfartsvejen er fjernet, aflyses Lokalplan nr. 121, og alle bestemmelser optages i denne Lokalplan nr. 235.

De væsentlige ændringer i linieføringen kan ses ved at sammenligne indsatte kortskitse fra Lokalplan nr 121 med Lokalplankort, nr 1 side 35.

Lokalplan nr 213

I oktober 2000 vedtog Byrådet en lokalplan for 13 boliger øst for Ferren. Lokalplanens formål var at åbne mulighed for en anden type byggeri end de 21 boliger, der var identiske med Ferren-bebyggelsen. Lokalplan nr. 213 giver mulighed for 6 boliger, der skal bygges 2½ meter fra naboskel til matr. 62ak. Lokalplan 213 har været medvirkende til, at det nye boligområde, der nu planlægges for, bliver pålagt at etablere et grønt område syd for lokalplanområde 213.

Spildevandsplan for Pandrup Kommune

Lokalplanområdet er omfattet af Pandrup Kommunes spildevandsplan, hvilket betyder, at alt spildevand fra området skal afledes via det offentlige kloaksystem. Overfladevand skal nedsives på egen grund eller på fællesarealer. Lokalplanen overholder spildevandsplanen ved at optage bestemmelser om spildevand i §§§ 12.3. 13.4 og 13.5.

Varmeforsyningsplan for Pandrup Kommune.

Pandrup Kommune har i varmforsyningsplanen, i samarbejde med Naturgas Midt-Nord, udpeget et forsyningsområde i Blokhushus. I forbindelse med at Lokalplanområdet blev udlagt til boligområde i 1999 blev det pålagt, at alle boliger i området skal opvarmes med naturgas. Dette krav optages i denne lokalplan under § 13.2.

OMRÅDETS ANVENDELSE

bebyggelsesplan mv.

De 6 byggefelt

Bebyggelsesplanen indeholder 6 byggefelt, som tilsammen kan rumme et nybyggeri på op til 86 boliger.

Selv med dette ikke uvæsentlige antal boliger vil der blive tale om en lav bebyggelsestæthed for området som helhed. Matr. 62ak har et areal på 135.912 m² hvilket betyder, at der afsættes et grundareal på ca. 1580 m² pr. bolig. Hertil kommer matr. nr. 78d, som er et offentligt område, der dækker et areal på ca. 28.000 m². Dette område kan ikke bebygges.

Den lave bebyggelsestæthed gør det muligt at bevare områdets karakter som naturområde, og at opretholde fornemmelsen af "højt til loftet" og nærhed til Vesterhavet.

Lokalplanen sætter kun få grænser for, hvordan de 6 byggefelt skal bebygges. I alle 6 byggefelt er det muligt at arbejde med en tæt bebyggelse med dobbelhuse eller rækkehuse med tre boliger sammenbygget. Ligeledes er der mulighed for at bygge 1-familiehuse.

I § 3.3 fastsættes det maksimale antal boliger pr. byggefelt. Såfremt der i forbindelse med salg af grunde bliver stor efterspørgsel på fritliggende 1-familiehus, er det ikke sikkert, at der kan skabes plads til det maksimale antal boliger.

Det er op til ejeren at tilrette udstykningen og placeringen af boligerne inden for de rammer, som lokalplanen udstikker. Bebyggelsesplanen, som er vist på næste side, er således kun en illustration for, hvordan boligerne kan blive placeret inden for de enkelte byggefelt.

Arkitektens idé

Arkitekten har med bebyggelsesplanen søgt at tage videst mulige hensyn til klitterne ved placering af såvel vejanlæg som bebyggelse og andre anlæg.

Bebyggelsesplanen indeholder 85 boliger, der er placeret som en „bølgende“ stokbebyggelse formet efter klitlandskabet. Alle boliger er orienteret mod syd eller vest og har nærkontakt med landskabet.

Bebyggelsen skal fremtræde som en arkitektonisk og materialemæssig helhed. En bebyggelse, som igennem farvevalg og udtryk skal få byggeriet til at falde ind i klitlandskabet.

Tagene fremstår farverne sort eller rød. Facader fremtræder som træfacader i mørkerød eller sort. Vinduer og dørelementer fremstår i hvidmalet overflade.

Visionen er, at området fuldt udbygget skal fremtræde som et utraditionelt boområde, der fremtræder som en harmonisk helhed og indordner sig i klithedearealerne.





Illustrationsplan for placering af boliger inden for lokalplanområdet

Der kan max. bygges de 85 boliger, der ses på planen.

Såfremt der bygges mange fritliggende 1-familiehuse, vil det samlede antal boliger falde.

OMRÅDETS ANVENDELSE

De almindelige bestemmelser

Lokalplanens krav

For at sikre, at de målsætninger der er i bebyggelsesplanen bliver ført ud i livet og samtidig sikre, at de almindelige retningslinier for et boligområde bliver overholdt, fastsættes her de formelle krav til lokalplanområdets anvendelse.

De almindelige bestemmelser

Alle lokalplaner, der omhandler boligområder, skal indeholde bestemmelser for anvendelsen, så det hindres, at der opstår konflikter mellem beboerne i området. Der er ofte forskellige opfattelser af, hvilke aktiviteter der kan foregå i et boligområde. De almindelige bestemmelser er grundlæggende fastsat i Kommuneplan 1999 - 2010 for Pandrup Kommune.

Inden for lokalplanområdet må der ikke etableres butikker eller virksomheder. Dette forbud gælder primært for at sikre, at områdets karakter ikke ændres, ved at der sker ombygninger af boligerne, skiltning, øget trafik og parkering i området.

Forbudet har ikke til formål at hindre hjemmefirmaer og andre 1-2 mandsvirksomheder, der kan arbejde fra en almindelig bolig, uden at denne eller området ændrer karakter. Derfor tillades denne type virksomheder, men det er de ydre rammer og boligens ydre fremtræden, der er afgørende for, hvor grænsen går for erhvervsaktiviteter i området. Ligeledes må der ikke drives erhvervsmæssig udlejning af flere boliger, således det får karakter af hoteldrift.

Endelig er der i lokalplanen et forbud mod at drive institutioner for såvel børn som voksne.

§ 3 Områdets anvendelse

§ 3.1 Lokalplanområdet kan kun anvendes til bebyggelse med max. 85 boliger, vejareal og grønne område.

§ 3.2 De 85 boliger skal opføres inden for de 6 byggefelter, jf. Lokalplankort nr. 1

§ 3.3 I de 6 byggefelter kan der opføres følgende antal boliger.

A1 : max. 21 boliger

A2 : max. 13 boliger

A3 : max. 20 boliger

A4 : max. 15 boliger

A5 : max. 11 boliger

A6 : max. 5 boliger.

§ 3.4 Inden for lokalplanområdet kan der etableres de tekniske anlæg, der er nødvendige for områdets drift, herunder anlæg til renovationsindsamling, el, naturgas, telefon mv. Ligeledes kan der på matr. nr. 62ak etableres et tennisanlæg, samt 2 legeområder jf. Lokalplankort nr. 1. Jf. § 7.1 kræver dette en dispensation fra Skovbyggelinien.

§ 3.5 Pandrup Kommune kan tillade, at der etableres en max. 10 meter høj fællesantenne inden for matr. nr. 62ak.

§ 3.6 Inden for hele lokalplanområdet må der ikke etableres dagligvarebutikker, udvalgswarebutikker eller offentlige/private institutioner som f.eks. børnehaver.

§ 3.7 Der må ikke drives erhvervsmæssig udlejning af flere boliger, således det får karakter af hoteldrift.

§ 3.8 Såfremt der ønskes opført et fælleshus inden for området, skal dette placeres i et af de 6 byggefeltet. Fælleshuset vil tælle som en bolig, hvilket vil betyde, at et fælleshus vil reducere antallet af boliger til max. 84.

§ 3.9 Det kan tillades, at der i tilknytning til boliger etableres virksomheder, som almindeligvis kan drives fra en bolig.

Det er en forudsætning, at ejendommenes og områdenes karakter af et boligområde (ved skiltning og lignende) ikke brydes.

Endvidere er det en forudsætning, at virksomhederne ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

§ 3.10 Fællesarealerne på matr. nr. 62ak kan ikke bebygges eller befæstes, og der kan kun anlægges de stier, veje, legjeområder mv., som er beskrevet i denne lokalplan.

§ 3.11 De arealer af matr. nr. 78d, der ikke er udlagt til vej, skal bevares som naturområder. Matr. nr. 78d kan ikke bebygges eller befæstes.

§ 3.12 Den del af Matr. nr. 63a og 61b som er omfattet af denne lokalplan, kan kun anvendes til vejanlæg.

§ 3.13 For en sikkerheds skyld fastsætter lokalplanen, at der fra fællesarealerne ikke må forefindes butikshandel, udsalg, dyrehold, oplag af nogen form, bålpladser, opsætning af telte, campingvogne mv.



De store fællesarealer

Udover de almindelige krav til anvendelsen af området, er der nogle særlige krav, der primært omfatter de fællesarealer, der er inden for området.

I forbindelse med udstykningen af de 6 byggefeltet opstår der mange fællesarealer på matr. nr. 62ak. Alle disse fællesarealer indeholder naturområder, der skal bevares. For at skabe et smukt og sammenhængende område er det vigtigt, at alle fællesarealer i fremtiden bliver plejet og vedligeholdt således, at de udvikler sig til klithede. Dette krav er fastsat i § 8.6 og § 8.7 i denne lokalplan.

Lokalplanen pålægger grundejerforeningen at varetage, at disse fællesarealer bliver etableret og vedligeholdt jf., § 14.4 i denne lokalplan.

For en sikkerheds skyld fastsætter lokalplanen, at der fra fællesarealerne ikke må forefindes butikshandel, udsalg, dyrehold, oplag af nogen form, bålpladser, opsætning af telte, campingvogne mv.



Tilslutning til Møllevej

BEBYGGELSENS PLACERING OG YDRE FREMTRÆDEN

Et område i harmoni

De retningslinier, der i denne lokalplan fastsættes for bygninges ydre fremtræden, skal medvirke til, at området udvikler sig harmonisk. Balancen er naturligvis at sikre mod uønskede bebyggelser, men samtidig skal der ikke pålægges så stramme regler, at det kan ødelægge gode ideer. De rammer, som lokalplanen fastsætter, mener Byrådet ikke er ødelæggende for at skabe et spændende område. Udgangspunktet er Kommuneplan 1999 -2010, hvori der står :

Yderområderne i byen skal planlægges således, at der skabes en naturlig overgang mellem byen og sommerhusområdet. Dette skal ske ved, at der i yderområderne primært anvendes træ til yderbeklædningen af husene. De enkelte parceller må ikke bære præg af egentlige haver, men skal fremstå som naturgrunde. Beplantningen omkring de enkelte parceller skal være med planter, der er naturlige for egnen. Ligeledes skal anlæggelsen af veje, fortove og belysning udformes, så der sker en naturlig overgang til sommerhusområdet og den omkringliggende natur.

Denne overordnede politik skal varetages i lokalplanen.

Bebyggelsens placering

Lokalplanen arbejder med 6 byggefelter, hvor boligerne skal placeres efter de principper, som er vist på illustrationsplan side 15.

Placeringen af boligerne reguleres kun i begrænset omfang inden for de enkelte byggefelter. Placeringen af bygninger og grundens størrelse kan

reguleres alt efter, om der bygges fritliggende 1-familiehus, dobbelthus eller kædehus med 3 boliger jf. § 4.2 i denne lokalplan.

Bebyggelsens omfang

Alle boliger opføres i 1 eller 1½ plan med mulighed for at udnytte tagetagen. I lokalplanen arbejdes med et max. antal boliger inden for hvert byggefelt. Størrelsen af boligerne er reguleret til, at der ikke må etableres boliger med et bebyggetareal på under 65 m². Herudover reguleres boligstørrelsen af de byggelinier, der er beskrevet i § 5.3 og § 7.2 samt dybden af de enkelte byggefelter.

For at undgå såkaldt "knop-skydning" fastsætter lokalplanen, at der kun må være to selvstændige bygninger pr. grund, og der er forbud mod de småbygninger som beskrives i BRS 98 afsnit 12. Forbudet gælder for drivhuse, overdækkede terrasser mv. Se § 4.12 og § 4.13 i denne lokalplan.

Boligernes ydre fremtræden

Alle 85 boliger bliver placert i et åbent klitlandskab, som er højt beliggende. Derfor er det nødvendigt at regulere bebyggelsen som en helhed. Lokalplanen arbejder derfor med nogle "type-huse" som kan opføres inden for området. Dette skal sikre, at de enkelte bygninger og bebyggelsen som helhed kommer til at fremstå som en arkitektonisk og materialemæssig helhed.

Lokalplanen arbejder med to boligtyper. Et fritliggende 1-familiehus og et dobbelthus / rækkehus. Arkitekten bag bebyggelsesplanen har arbejdet med et materiale- og farvevalg, der skal få byggeriet til at falde ind i klitlandskabet. Det er fastsat, at yder-

vægge på alle bygninger skal udføres i træ, der skal males eller tjæres i sort eller overfladebehandlet så de fremstår i svenskrød eller grå. Tagbeklædning skal udføres med matrød eller matsort tagsten. Ligeledes kan der anvendes sort tagpap på listedække.

Lokalplanen indeholder retningslinier for taghældninger, vinduer, døre, sternbrædder for at sikre harmoni i området. Se § 4.15 og § 4.16 i denne lokalplan.

Vinduer i overetagen skal placeres i endegavle eller i kviste, så det sikres, at vinduet placeres lodret.

Dog er der mulighed for op til 3 m² vinduer i tagfladen.

Solvarme- eller solcellepaneler er ikke tilladt.

Mindre bygninger som f.eks. carporte, fælles renovationsskjul, pumpestationer, o.lign. skal gives en udformning og en overfladebehandling, der svarer til områdets øvrige bebyggelse.

De to boligtyper er ikke faste

De viste skitser af de to boligtyper er ikke et udtryk for et krav om, at boligerne skal udformes præcis som vist herunder og på næste side. Se også bilag.

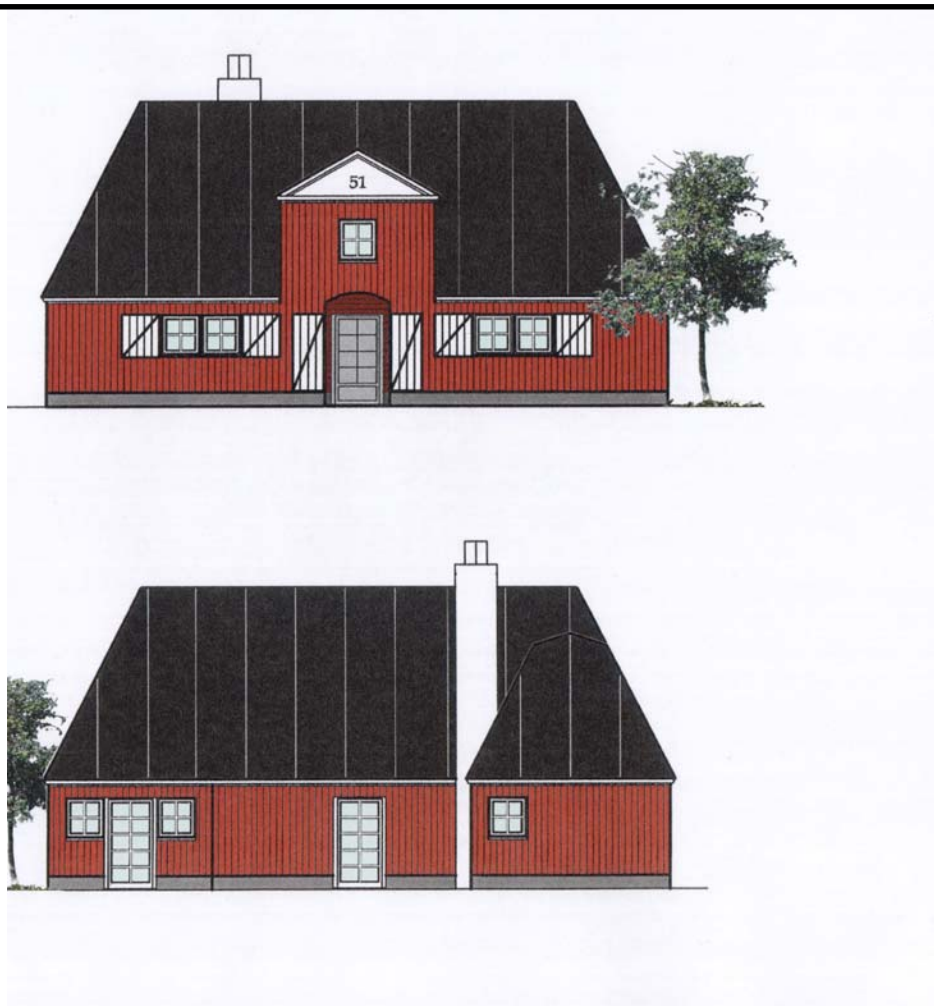
Dobbelt- / rækkehus

I bebyggelsesplanen arbejdes der med en boligtype, som er en bolig i 1½ plan med en vinkel- tilbygning i 1-plan. Dette giver en række muligheder for at sammensætte dobbelt- / og rækkehuse.

Anvendes tilbygning til udhus kan denne del af bebyggelsen placeres i naboskel eller sammenbygges med nabohuset. Placeres boligen således, at tilbygningen holdes min. 2½ meter fra naboskel eller sammenbygges denne med nabohuset, kan tilbygningen også indrettes som en del af boligen.

Som det fremgår af skitserne herunder, arbejdes der med en bebyggelse, der kan indeholde 3 boliger. Lokalplanen giver også mulighed for dobbelthuse. Ligeledes vil der være mulighed for, at vinkel-tilbygningen etableres i 1½ plan, såfremt afstanden til skel overholdes. Når flere bygninger/boliger bygges sammen, skal bygningerne fremstå som en helhed med hensyn til farver, tagbeklædning, vinduer mv.





Fritliggende 1-familiehus

Den anden boligtype, der arbejdes med, er et fritliggende 1-familiehus. Skitsen viser en model med en tagbelægning af sort pap og en model med en tagbelægning med røde teglsten.

På den viste model arbejdes der med en bolig i 1½-plan og en tilbygning i 1-plan. Tilbygningen kan bruges til udhus, carport/ garage eller såfremt der er mindst 2½ meter til naboskel, kan tilbygningen inddrages som en del af boligen. Den hvide skorsten skal kun ses som en mulighed.

§ 4 Bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden.

§ 4.1 Der kan i hvert byggefelt jf. Lokalplan-kort nr. 1 opføres det antal boliger, der er fastsat i §3.3. Hver bolig kan kun indrettes til bolig for 1 familie.

§ 4.2 Boligen skal udformes efter de principper, der er vist på side 19, 20 og i bilagende i denne lokalplan. Max. 3 boliger kan bygges sammen i et rækkehus.

§ 4.3 Ingen bolig må opføres med et bebyggetareal på under 65 m².

§ 4.4 Alle boliger skal opføres med en taghældning på mindst 45 grader.

§ 4.5 Ingen bolig må opføres med eller indrettes i mere end 1½ etager og intet punkt på bygningen må have en højde på mere end 7,50 meter.

§ 4.6 Alle bygninger skal opføres i træ og ydervægge skal udvendigt gives en lodret 1på2 beklædning. Mindre bygningsdele kan gives en anden beklædning.

§ 4.7 Boligen skal placeres min 2½ meter fra skel til nabo. Mod fællesarealer kan boligen placeres i en afstand på min. 1 meter. Dog gælder at dobbelthuse og rækkehuse kan bygges sammen.

§ 4.8 Der kan etableres ét udhus pr. bolig. Udhuset kan være fritliggende eller sammenbygget med boligen eller en carport af type 2. Se § 4.10.

Udhuse skal udformes som boligen og være i samme materialer, samme farve og med en taghældning på min 45 grader. Udhuset kan max. gives et grundareal på 25 m² og kan kun opføres i 1 etage. Udhusets placering i forhold til vejskel er fastsat i §7.2 i denne lokalplan.

Der kan gives tilladelse til at udhuse placeres i skel til nabo eller fællesareal.

§ 4.9 Tagbelægning på boligen og udhuset skal udføres med sort tagpap på listedække. For at sikre samme nuance i tagbeklædningen skal grundejerforeningen fastsætte bestemmelser, der klart og éntydigt bestemmer, hvilke typer og evt. fabrikat af pap der må anvendes.

§ 4.10 Der kan opføres én carport / garage pr. bolig. Lokalplanen arbejder med to typer.

Type 1 - En model med et grundareal på 6 x 4 meter. Carporten skal have flad tag i sort pap og en højde på max. 2,5 meter.

Carporten kan placeres i skel til nabo eller fællesareal. Carporten kan være fritliggende eller sammenbygget med boligen. Denne type carport kan lukkes på to sider. Carporten skal males i samme farver som huset.

Type 2 - Denne model kan opføres med et grundareal på max. 50 m². Carporten / garagen skal have en taghældning på mindst 45 grader. Carporten /garagen kan være fritliggende eller sammenbygget med boligen eller udhuset. Carporten skal males i samme farver som huset.

Pandrup Kommune kan give tilladelse til

at højden overskrider den normale højde på 2½ meter i skel.

Pandrup Kommune kan tillade at tagetagen inddrages til bolig, såfremt carporten/garagen er sammenbygget med boligen, og at de bygningsmæssige krav er i orden, samt at § 4.7 i denne lokalplan kan overholdes.

Alle carporte /garager placering i forhold til vejskel er fastsat i §7.2 i denne lokalplan.

§ 4.11 Uanset hvad der gælder jf.4.8 og 4.11 kan der kun opføres 2 selvstændige bygninger pr. grund. Carport type 1 er altid en selvstændig bygning.

§ 4.12 Udestuer, overdækkede terrasser, overdækkede volierer, drivhuse, legehuse mv. er ikke tiladt.

§ 4.13 Alle ydervægge på såvel boligen, udhuset og carporten skal fremstå i sort, grå eller mørkerød. For at sikre samme nuance skal grundejerforeningen fastsætte den præcise farvekode efter NCS- systemet.

§ 4.14 Vinduer, døre og gelænder på alle bygninger skal males i sort, grå eller hvid. skorstene skal malse sorte. Sternbrædder skal fremstå i sort eller hvide. Dog gælder det for bygninger i byggefelt A5 og A6, at her må strenbrædder kun være sorte.

§ 4.15 Når flere bygninger/ boliger bygges sammen, skal bygningen fremstå i samme farve med samme tagbelægning, vinduer mv

§ 4.16 Vinduer i overetagen skal placeres i endegavle eller i kviste, så det sikres, at vinduet placeres lodret. Kviste skal udføres i samme materiale og farve som resten af boligen. Der er dog mulighed for op til 3m² vinduer i tagfladen pr. bolig.

§ 4.17 Der kan etableres en altan på max. 3 m² pr. bolig. For Byggfelt gælder at alternen skal placeres på boligens sydside.

UDSTYKNING

Den overordnede udstykningsplan

Udstykningen til boligbebyggelsen foretages inden for de 6 byggefelter, der er vist på Lokalplankort nr. 1. Herudover kan der kun udstykkes i forbindelse med vejudlæg.

Princippet er, at der kan udstykkes 6 byggefelter, der er placeret inde i det store fællesareal. De enkelte byggefelter kan udstykkes i det antal grunde, som er angivet i § 3.3.

Lokalplanen kan ikke regulere, hvilke ejerformer de nye boliger får, men i §1 i denne lokalplan står der, at det er formålet, at alle byggefelter undtaget byggefelt A5 udstykkes. Såfremt der bygges andelsboliger i byggefelt A5 eller en del af det, skal der ikke foretages udstykning mellem de enkelte boliger. Ønskes der opført ejerboliger, skal hver bolig placeres på en selvstændig matrikel.

Der stilles ingen krav til grundstørrelsen inden for et byggefelt, hvilket er i overensstemmelse med kommuneplantillæg nr. 12. Grundstørrelsen reguleres bl.a. i forhold til § 4.3, §5.3 og §7.1 vedr. bygningers placering, størrelse og krav til friareal.

Fællesarealer

De store og mindre arealer, på matr. nr. 62ak, der ligger uden for de 6 byggefelter, skal udlægges som fællesarealer, og ejes af grundejerforeningen jf. § 14.3. Derfor er det nødvendigt, at dette friareal får et selvstændigt matr. nr.

Vejarealer

Der etableres et vejsystem med en adgangsvej, en stamvej og fire boligveje jf. Lokalplankort nr. 1. Lokalplanen stiller ingen krav til, at vejsystem udmatrikuleres som selvstændige matrikler. De fire boligveje, der etableres, er at betragte som et fællesareal for de beboere, der har bolig inden for det givne byggefelt. I Byggefelt A5 er der ikke vist nogen krav til vejføring. I forbindelse med bygge- modning af dette byggefelt kan det besluttes at etablere en vej inden for området, eller der kan etableres en fælles p-plads og kun et stisystem inden for byggefeltet.

§ 5 Udstykning

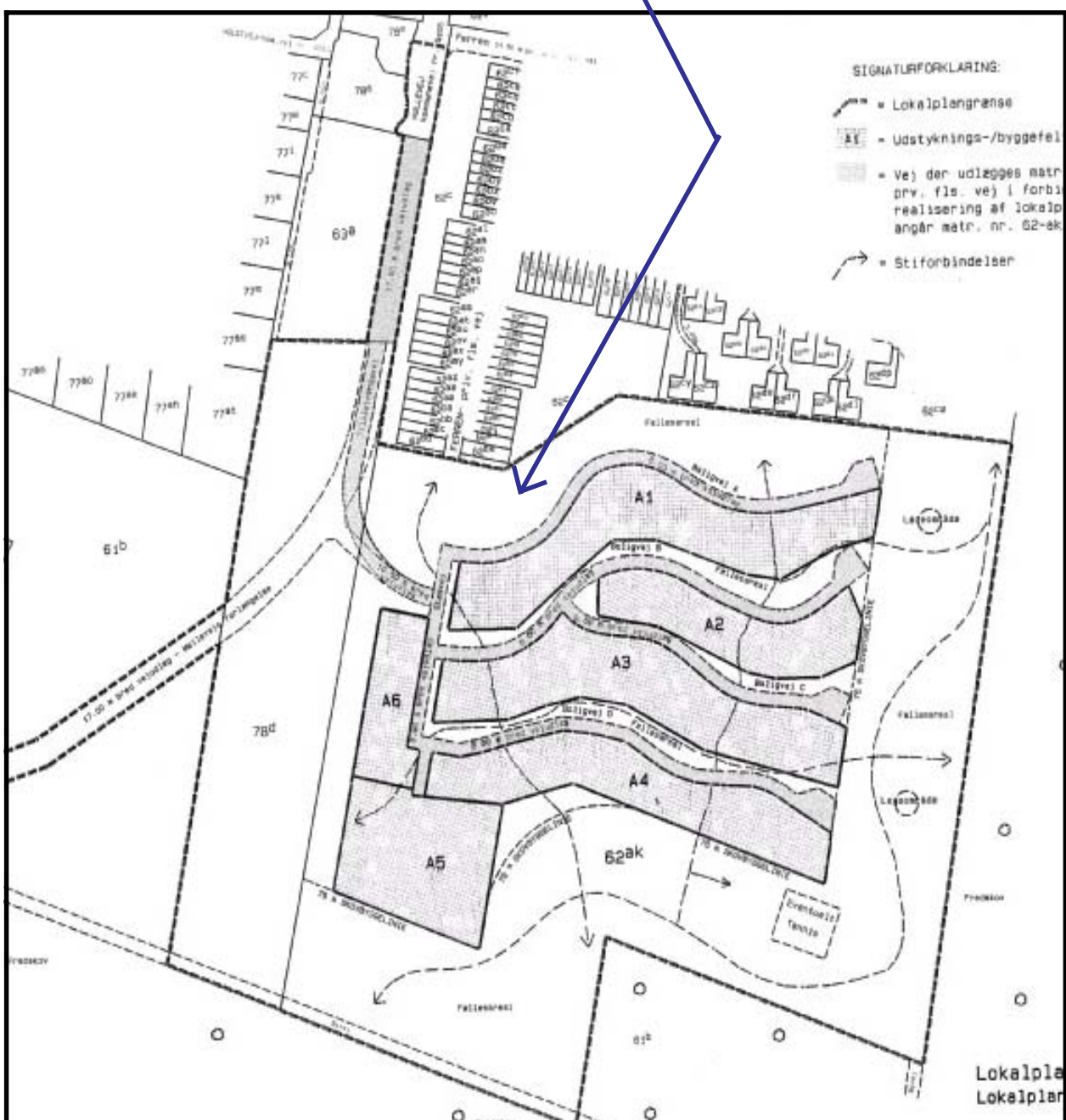
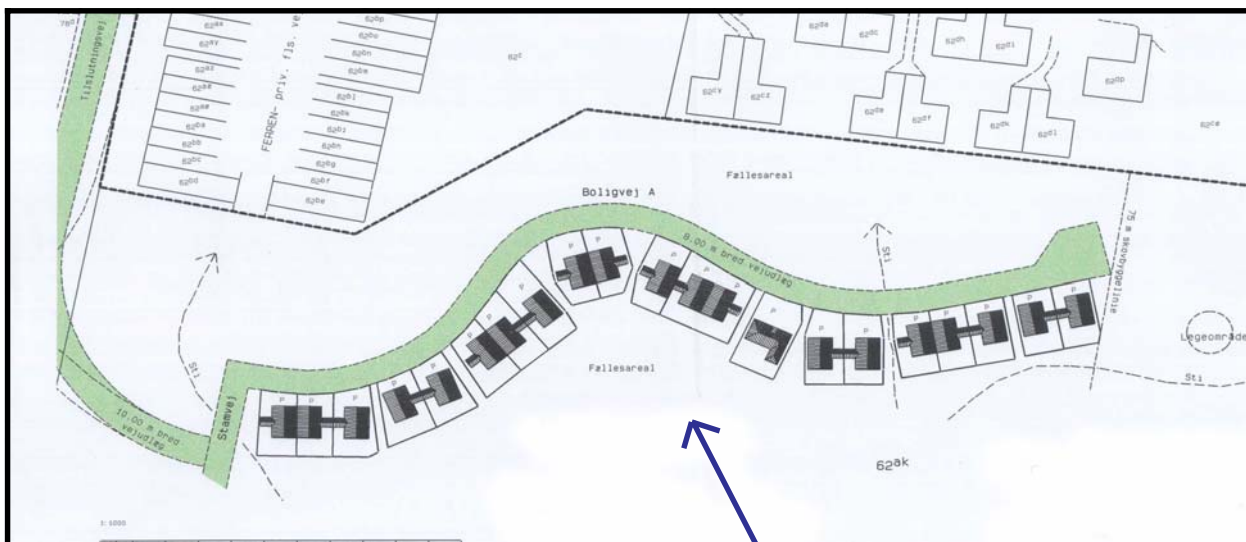
§ 5.1 De på Lokalplankort nr. 1 viste byggefelter A1, A2, A3, A4 og A6 skal udstykkes som selvstændige matrikler, inden de kan bebygges. Der er ingen krav om at byggefelt A5 skal udstykkes i flere parceller.

§ 5.2 De i §5.1 nævnte byggefelter kan udstykkes i det antal grunde, som er i overensstemmelse med det antal boliger, som §3.3 giver mulighed for at bygge i det enkelte byggefelt.

§ 5.3 Lokalplanen stiller kun et direkte krav til grundstørrelsen inden for et byggefelt og det er, at der til hver bolig skal være et privat friareal på min. 10 x 8 meter. For byggefelt A1, A2, A3 og A4 bør dette areal placeres mod syd, og for byggefelt A6 skal arealet placeres mod vest. Kravet om et friareal på min 10x8 meter gælder ikke for byggefelt A5.

§ 5.4 Der kan ikke ske udstykning fra matr. nr. 78d, 61b og 63a. Dog gælder at det vejanlæg der er vist på Lokalplankort nr. 1 kan udstykkes som en selvstændig matrikel.

§ 5.5 Inden for de enkelte byggefelter kan der løbende foretages skelforandringer, men skellet mellem et byggefelt og fællesarealet kan ikke ændres i forhold til det, som er fastsat på Lokalplankort nr. 1.



VEJ- OG STIFORHOLD

Vejtilslutninger

Vejforsyningen til de 86 nye boliger skal ske via Møllevej (Kommunevej nr. 5105). Den første del af den nye vej bliver også adgangsvej til de 12 boliger der er planlagt på matr. 63a jf. Lokalplan nr. 220. Ligeledes er denne vejstrækning et vejudlæg til en mulig forbindelse til stranden.

Tilslutningen mellem Møllevej og en mulig regionalforbindelse til stranden er fastsat i Lokalplan nr. 121 fra 1982. På side 13 i denne lokalplan er der indsat et kort over vejføringen, som den er fastsat i Lokalplan nr. 121. For at sikre, at så meget af matr. nr. 78d kan bevares som naturområde og pga. aflysningen af en omfartsvej syd om Blokhush/Hune, er det nødvendigt at aflyse Lokalplan nr. 121 og optage nye bestemmelser i denne lokalplan. Adgangsvejen udlægges i 17 meter bredde, således at vejen kan bære en udvidelse til en regional vej til stranden, men indtil dette bliver realiseret etableres kørebanen kun i 6 meter bredde.

Lokalplanen udlægger også et areal på 17 meter på matr. nr. 61b. Dette vejudlæg er ændret i forhold til Lokalplan nr. 12,1 da reservationen til en omfartsvej syd om Blokhush nu er ophævet. Det betyder, at denne lokalplan ikke skal følge den østlige tilslutning, men den vestlige forbindelse, som er fastsat af Nordjyllands Amt - se kort på side 9.

Stamvejen og de fire boligveje udlægges i en brede på 8 meter med 5 meter kørebane og 1½ meter rabat i hver side. Denne rabat kan anvendes til etablering af kloak, naturgas, el, vand mv.

Lokalplanen stiller kun få øvrige krav til hvordan de interne veje skal udformes. Der er ingen krav om vejbelægning, men det forventes at belægningen bliver en macadam med en grusoverflade.

Da alle vej inden for lokalplanområdet er private, skal vedligeholdelsen, som er beskrevet i § 14.4, gennemføres af grundejerforeningen. Vejforbindelsen mellem Møllevej og matr. nr. 63a skal vedligeholdes i samarbejde med de 12 ejere der bygger på matr. nr. 62a.

Stiplanlægning

Der skal etableres et sammenhængende stisystem inden for lokalplanområdet. Ansvar for at udbygge stisystemet påhviler grundejerforeningen i området jf. § 6.8 i denne lokalplan. Store dele af stisystemet vil komme til at gå gennem naturområder eller inden for skovbyggelinien. Derfor er det et krav, at stier kun anlægges som trampede stier evt. belagt med træflis.

Indtil et stiforløb er trampet, markeres stierne med tydelige ledetråde og skilte med anmodning om at følge de markerede stier. På den måde kan det delvis sikres, at naturområderne friholdes for færdsel.

På næste side er der vist en skitse over et stiforløb. Skitsen giver en idé til, hvordan et stisystem kan forløbe, men den endelige placering vil afhænge af terrænet, og hvor de eksisterende stier i dag er placeret. Ligeledes vil den kommende bebyggelse også stille krav til stisystemets placering.

Det er et mål, at stiforbindelserne inden for området både bliver brugt af de nye beboere, som af de borgere, der bor i Ferren. Stisystemet skal sikre god forbindelse til skoven mod syd og en forbindelse mod vest og ned mod stranden.



§ 6 Vej og Stiforhold

§ 6.1 I forbindelse med byggemodningen af de 6 byggefelter på matr. nr. 62ak skal der anlægges det vejsystem, der er vist med grønt på Lokalplankort nr. 1. På strækningen vest for Ferren etableres vejen jf. vejprojektet fra 13. september 1978. Dette betyder, at vejs-trækningen sænkes.

§ 6.2 For at sikre et åbent vejsystem fastsætter lokalplanen, at der kun skal være ensidig vejbetjening. Det betyder at byggefelt :

- A1 skal vejforsynes fra Boligvej A
- A2 skal vejforsynes fra Boligvej B
- A3 skal vejforsynes fra Boligvej C
- A4 skal vejforsynes fra Boligvej D
- A5 og A6 skal vejforsynes fra stamvejen

§ 6.3 Vejsystemet inden for lokalplanområdet tilsluttes den kommunale del af Møllevej, Kommunevej nr. 5105.

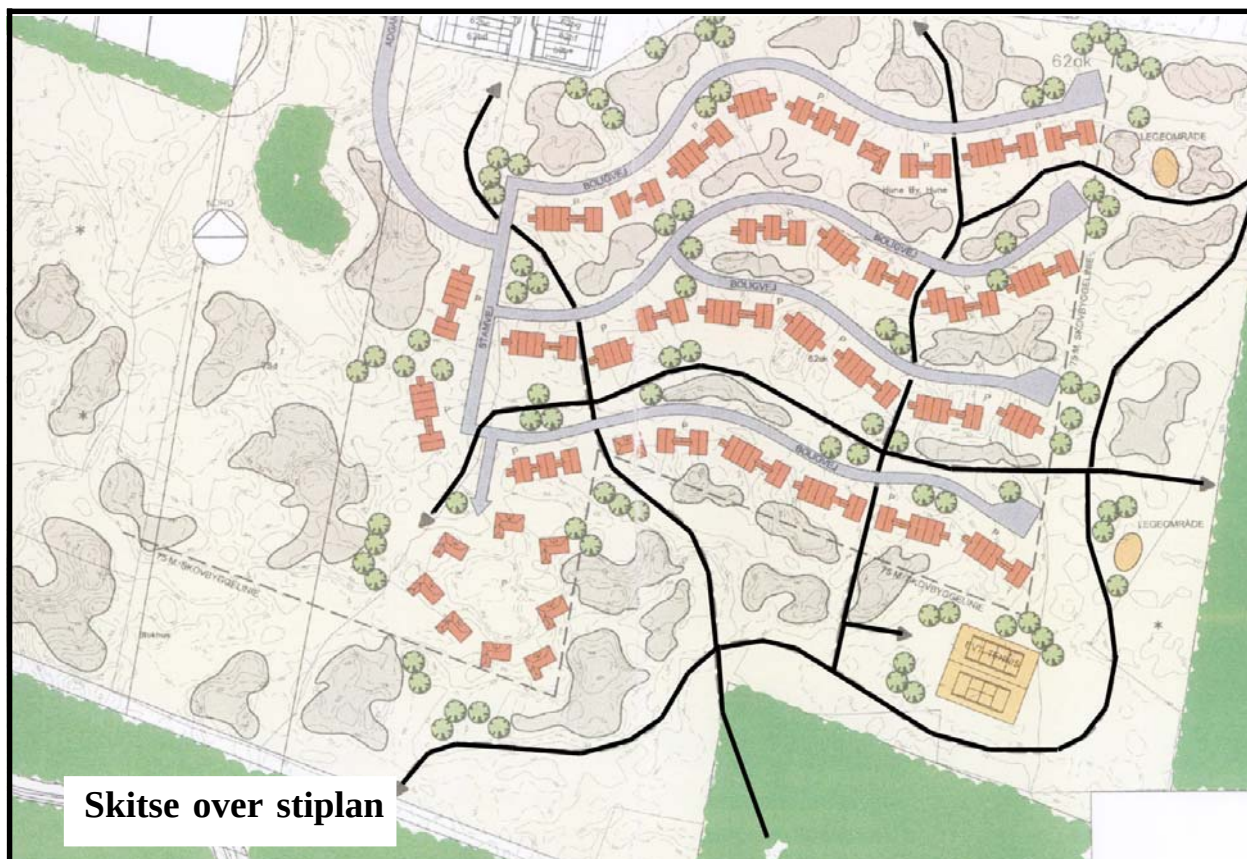
§ 6.4 På matr. nr. 63a, 78d og 61b fastsætter

§ 6.5 På matr. nr. 78d og 62ak fastsætter lokalplanen en tilslutningsvej til det nye boligområde tilslutningsvejen udlægges i 10 meters bredde. Tilslutningsvejen skal anlægges, i forbindelse med byggemodning af de 6 byggefelter, med en kørebane på 6 meter og 2,0 meter rabat i begge sider.

§ 6.6 Stamvejen samt de 4 boligveje A,B,C og D, der er vist på Lokalplankort nr. 1, skal udlægges i 8 meters bredde, med en kørebane bredde på 5 meter og 1,5 meter rabat i begge sider.

§ 6.7 Der skal etableres gadebelysning på stamvejen og de 4 boligveje.

§ 6.8 Grundejerforeningen har ret til at anlægge et stisystem i lokalplanområdet. Alle stier udlægges som trampede stier, evt. forstærket med træflis.



BYGGELINIER

Overordnede byggelinier

I Regionplan 2001 er der fastsat en 150 meter byggelinie i forhold til den planlagte omfartsvej syd om Hune/Blokhuse. Den 9. marts 2004 vedtog Amtsrådet Regionplantillæg nr. 129. I dette tillæg blev det vedtaget at fjerne reservationen til en omfartsvej syd om Hune/Blokhuse frem til Møllevej. Det betyder, at den byggelinie på 150 meter, der har været inden for lokalplanområdet, nu er ophævet - se side 9.

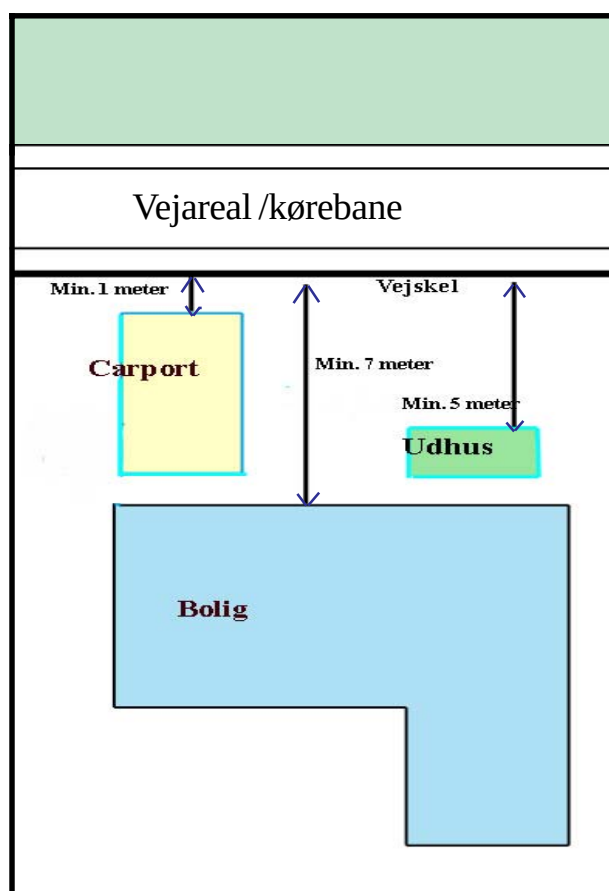
Store dele af lokalplanområdet er omfattet af Naturbeskyttelseslovens skovbyggelinie. Denne skovbyggelinie er normalt på 300 meter, men i byzone arbejdes der ofte med en mindre afstand. I forbindelse med lokalplanlægning af Ferren i Lokalplan nr. 149 og 213 blev skovbyggelinien reduceret til 75 meter. Denne afstand overføres også til denne lokalplan. Det er dog en forudsætning, at Skov- og Naturstyrelsen vil godkende dette. Skov- og Naturstyrelsen har i et brev d. 30. marts 2004 oplyst, at De på grundlag af fremlagte skitser er indstillet på at reducere skovbyggelinien til 75 meter, men den endelige afgørelse kommer først i forbindelse med fremsendelse af et lokalplanforslag.

Interne byggelinier

Da der arbejdes med byggefeltet i denne lokalplan, er der kun begrænset behov for at fastsætte interne byggelinier.

For Byggefelt A1, A2, A3, og A4 pålægges det, at boligen skal placeres min. 7 meter fra vejskel. Udhuse skal placeres min. 5 meter fra vejskel og carporte skal placeres min. 1 meter fra vejskel. Formålet med dette er at friholde et areal til parkering foran hver bolig. Samtidig er det visuelt uheldigt, såfremt et udhus placeres helt ude ved vejen. Byggelinien kan også få betydning i de områder, hvor f.eks. byggefelt A2 kommer meget tæt på boligvej C. jf. Lokalplankort nr. 1

For byggefelt A6 pålægges der en byggelinie på 5 meter fra vejskel. Denne byggelinie gælder al bebyggelse. Formålet er at friholde stamvejen for direkte udkørsel fra f.eks. en carport.



§ 7 Byggelinier

§ 7.1 Lokalplanen pålægger en 75 meter byggelinie fra statsskoven jf. Lokalplankort nr. 1. Inden for denne byggelinie kan der kun etableres den i § 3.5 nævnte fællesantenne samt de på Lokalplankort nr. 1 viste to legeområder samt et tennisanlæg.

§ 7.2 For byggefelt A1, A2, A3 og A4 pålægges der følgende byggelinier

- Boligen skal placeres min. 7 m fra vejskel.
- Udhuse skal placeres min. 5 m fra vejskel.
- Carporte skal placeres min. 1 m fra vejskel

§ 7.3 For byggefelt A6 pålægges der en byggelinie på 5 meter fra vejskel

UBEBYGGEDE AREALER

Der skal skabes et smukt område

Et af de væsentligste formål med denne lokalplan er at sikre, at det nye boligområde også i fremtiden kommer til at fremstå som et attraktivt område.

En væsentlig faktor for dette er, at de almindelige bestemmelser, der gælder i et boligområde, overholdes. Det er vigtigt, at et boligområde kan fremstå positivt, f.eks. ved at der ikke er udendørs oplag af uindregistrerede biler, både, byggematerialer mv.

De store naturområder i lokalplanområdet skal bevares i det omfang, det er muligt. Konkret vil det sige, at området, som er omfattet af skovbygge-linien på 75 meter og området mellem Ferren og Boligvej A, skal bevares som naturområde. Også de små fællesarealer mellem de 6 byggefelter skal bevares.

Beskyttelse af disse områder skal ske under udbygningen af området. Den dag området er fuldt udbygget, skal de vedligeholdes som klitlandskaber.

Matr. nr. 78d ejet af Staten

Dette område ligger i dag hen som naturområde, og det er et ønske, at denne tilstand ikke ændres.

Lokalplanen fastsætter, at området ikke kan benyttes til andet end vej. Men det er samtidig vigtigt at staten bevarer det smukke naturområde.

Lokalplanen fastsætter ikke retningslinier for dette.

Haveanlæg, terrasser mv.

Alle boliger skal have et udeareal på min. 10 x 8 meter, jf. § 5.3. Arealet skal give mulighed for de almindelige aktiviteter, som man foretager sig omkring sin bolig. Disse små private arealer kan anvendes til terrasse, græsplæne mv. De skal som helhed fremstå som naturområder og må gerne smelte sammen med fællesarealet.

Det er vigtigt, at man i forbindelse med indretningen af disse private arealer forsøger at vurdere helheden og hvordan f.eks. ny beplantning passer sammen med det omkring liggende naturområde eller sammen med de tiltag, som naboen har foretaget sig.

§ 8 Ubebyggede arealer

§ 8.1 De ubebyggede arealer i og omkring de 6 byggefelter jf. Lokalplankort nr. 1, skal ved beplantning, befæstelse, vedligeholdelse og lignende, gives et ordentligt udseende og holdes ryddeligt. Inden for de 6 byggefelter kan der etableres terrasser i direkte tilknytning til boligen.

§ 8.2 Inden for lokalplanområdet kan der etableres 2 fælles legepladser og et fælles tennisanlæg jf. Lokalplankort nr. 1.

§ 8.3 Udendørs oplag kan kun ske inden for klart afgrænsede områder i direkte tilknytning til bygninger og på en sådan måde, at det ikke er synligt fra offentlig tilgængelig vej.

§ 8.4 Pladsbelysning må ikke overstige 1,80 m i højden og skal være med nedadrettet lysåbning, og præcis lysfordeling. Uanset denne bestemmelse skal der ud fra en samlet plan etableres gadebelysning i hele lokalplanområdet.

§ 8.5 De dele af lokalområdet, der er beliggende uden for de 6 byggefelter og som ikke er udlagt til vej, legeområde eller tennisanlæg må ikke bebygges, befæstes og der må ikke ændres på den eksisterende beplantning. Dog gælder at der i forbindelse med vedligeholdelse af områderne kan fjernes uønsket beplantning. I dette tilfælde fyr, gran, birk og Rynket Rose.

§ 8.6 Det er grundejerforeningen, der er ansvarlig for opretholdelsen af de viste naturområder på matr. nr. 62ak. For matr. nr. 78d er det den til enhver tid værende ejer, der har ansvaret.

HEGN, PARKERING OG SKILTE

Almindelige retningslinier for hegn

For at skabe et helhedsindtryk i området er det væsentligt, at der gennemføres en nogenlunde ensartet hegning, både mellem de enkelte parceller og mellem parcellen og vejarealet. Især i de områder, hvor der skal bygges dobbelt- og rækkehuse, skal der være en ensartet hegning for at sikre en harmonisk helhed.

Bebyggelsesplanen fastsætter ikke, at der skal etableres haver. Der vil ofte kun blive tale om terrasser og private arealer syd for boligen, og nord for boligen etableres der 2 parkeringspladser. Det er derfor fastsat, at hegningen omkring udearealer skal være meget begrænset. Det skal dog være muligt at etablere en tydelig markering mellem fællesarealer og den private grund.

Det kan tillades, at der i direkte tilknytning til boligen opsættes faste læhegn. Et læhegn kan etableres i en højde på 1,80 meter, men må ikke have en samlet længde på over 10 meter. Læhegn skal males hvid eller sort. Udover dette læhegn må der ikke opsættes faste hegn.

For at sikre et åbent byggeri må der ikke etableres levende hegn i skel til nabo, vej eller fællesarealer. I denne sammenhæng anvendes definitionen af et hegn som en tæt beplantning, der er plantet i over 2/3 af skelstykkets længde. Det betyder, at der er mulighed for at lave en afskærmende beplantning uden at hele grunden lukkes inde bag en høj hæk.



§ 9 Hegning og beplantning

§ 9.1 Ved boligen kan der kun placeres hegn i direkte tilknytning til boligen. Hegnet skal opføres i træ og males i hvid eller sort.

Der kan etableres et læhegn med en højde på 1,80 meter og en samlet længde på op til 10 meter. Øvrige hegn må ikke etableres i en højde på over 1,10 meter.

§ 9.2 I fællesarealer må der ikke etableres hegn. Dette gælder således faste som levende hegn. Undtaget for dette er dog hegn omkring et evt. tennisanlæg, legeområder og affaldssystemer mv.

Skilte

Normalt må der ikke opsættes skilte inden for lokalplanområdet, men lokalplanen giver dog mulighed for, at der i særlige tilfælde kan opstilles skilte i området.

Ved vejtilslutningen til lokalplanområdet kan der etableres et eller flere skilte som "indgangsportal" til området. Der kan ligeledes i salgsperioden opsættes salgsreklame vedr. grundslag i området.

Ligeledes kan der opsættes midlertidige skilte i forbindelse med etablering af et stisystem i § 3-områderne.

Når der etableres en grundejerforening i området, overtager denne bemyndigelsen over, hvordan der må skiltes midlertidig i området. Midlertidig skiltning er for en periode under 6 uger.

Antenner

Som det er almindeligt i de fleste boligområder, forbydes det også i denne lokalplan at opstille fritstående antenner, og ligeledes skal parabler gemmes væk, så de ikke skæmmer området. Evt. kan parabolen males i samme farve som boligen.

Pandrup Kommune ser gerne, at der ikke opsættes parabler, men kan ikke forbyde det. Som alternativ giver lokalplanen mulighed for, at der etableres en antenneforening i området. Jf. § 3.5 i denne lokalplan kan Pandrup Kommune godkende, at der opsættes en fællesantennemast med en højde på 10 meter.

Parkering

De retningslinier, der fastsættes vedrørende parkering, er de almindelige bestemmelser for de fleste boligområder i Pandrup Kommune.

Det er et ønske, at der i et boligområde ikke foregår "hverdags" parkering på vejarealet. Derfor er det et krav, at der er 2 p-pladser på hver grund. Bygges der en carport eller en dobbelt carport tæller disse som 1 p-plads.

§ 10 Skilte, reklamer, antenner.

§ 10.1 Der må ikke etableres nogen form for skiltning/reklamer inden for lokalplanområdet. Undtaget herfra er skiltning i forbindelse med salg af grunde. Midlertidig skiltning godkendes af grundejerforeningen - indtil en sådan er oprettet, sker godkendelsen af Pandrup Kommune. Skiltning skal overholde naturbeskyttelsesloven.

§ 10.2 Fritstående antenner er ikke tilladt i lokalplanområdet. Dog kan Pandrup Kommune godkende, at der opsættes en fællesantennemast, såfremt der etableres en antenneforening i lokalplanområdet.

§ 10.3 Parabolantennener må kun opsættes således, at de er placeret max. 2 meter over terræn.

I byggefelt A1, A2, A3 A4 og A6 er det fastsat, at boligen skal placeres 7 meter fra skel jf. § 7.2 i denne lokalplan. Det er tanken, at dette areal skal anvendes til parkering mellem vejen og boligen, men udstykkes der grunde, som giver mulighed for en anden placering af p-pladser, er dette ikke i strid med lokalplanen

For byggefelt A5 er der ikke fastsat en vejføring og i dette område kan der evt. arbejdes med en fælles p-plads, for hele området eller for nogle af de 8 boliger som kan placeres inden for området. Uanset hvordan p-pladserne placeres, skal der etableres 2 pladser pr. bolig.

§ 11 Parkering

§ 11.1 Ved hver bolig skal der udlægges parkeringsareal til mindst 2 p-pladser. De 2 p-pladser skal placeres inde på egen grund. For byggefelt A5 gælder dog, at de 2 p-pladser evt. kan placeres på en fælles p-plads.

§ 11.2 Parkering af campingvogne/trailere og bådtrailere mv. er ikke tilladt på vejarealer i lokalplanområdet, med mindre de er efterspændt en indregistreret bil.

§ 11.3 Parkering af busser, last- flytte- fragtbiler og lignende er ikke tilladt inden for lokalplanområdet.

§ 11.4 Parkering uden for veje og befæstede arealer er ikke tilladt på fællesarealer eller på matr. nr. 78d.



MILJØ & TEKNISKE FORHOLD

Anvendelse af gift og ukrudtsmidler

I den gældende vandindvindingsplan for Nordjyllands Amt er hele lokalplanområdet udpeget som indvindingsområde for Blokhush Vandværk.

Hele blokhushområdet er på grund af den kystnære placering sårbar overfor forurening af grundvandet. Generelt er det svært at finde grundvand af god kvalitet i de kystnære områder, og derfor skal det eksisterende indvindingsområde beskyttes mod forurening

Pandrup Kommune henstiller derfor, at der ikke anvendes pesticider til ukrudtsbekæmpelse inden for lokalplanområdet, og at de nye beboere i området passer på grundvandet. Ejeren af området bør tinglyse dette som et krav.

Jordforurening

Pandrup Kommune er ikke bekendt med, at der er jordforurening inden for området.

Kloak mv.

Lokalplanen lægger ikke op til, at der skal etableres fælles p-pladser, men bliver det et ønske i byggefelt A5 jf. de muligheder der er i § 11.1, er det et krav, at overfladevand fra fælles p-pladser ledes til den offentlige kloak som spildevand.

For at dette kan ske, skal en fælles p-plads asfalteres.

Ligeledes skal spildevand fra evt. bilvaskepladser ledes til offentlig kloak som spildevand.

§ 12 Miljøforhold

§ 12.1 Den højst tilladelige støjgrænse inden for lokalplanområdet fastsættes for dag-, aften- og nattetimerne i overensstemmelse med den til enhver tid gældende vejledning fra Miljøstyrelsen eller tilsvarende myndighed.

§ 12.2 Hvis der etableres fælles p-pladser eller bilvaskepladser, skal disse tilkobles offentlig kloak. Ligeledes skal centrale fælles p-pladser have en belægning med asfalt.

§ 12.3 Hvis der under bygge- anlægs- og jordarbejder træffes forurening, skal arbejdet standses og Pandrup Kommune skal underrettes. Der skal foretages en vurdering af forureningen i forhold til grundvand og arealanvendelse m.m. Eventuelt er en umiddelbar indsats over for forureningen påkrævet. Amdsrådet vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde, og om de fundne forureninger skal kortlægges efter reglerne i jordforureningsloven.

Der henvises til Lov om miljøbeskyttelse § 21 og til Lov om jordforurening § 71.



§ 13 Tekniske forhold

§ 13.1 Lokalplanområdet skal elforsynes. El-ledninger, herunder kabler til vejbelysning, skal udføres som jordkabler.

§ 13.2 Området skal varmforsynes med naturgas. Fast brændsel kan kun anvendes som supplement i forbindelse med brændeovn/pejs. Solvarme- eller solcellepaneler er ikke tilladt i lokalplanområdet.

§ 13.3 Lokalplanområdet skal vandforsynes fra godkendt vandværk.

§ 13.4 Samtlige ejendomme inden for lokalplanområdet skal tilsluttes kloakforsyningen. Spildevand skal afledes til Sigsgaard-centralrenseanlæg.

§ 13.5 Overfladevand skal afledes på egen grund eller i fællesarealer. Opsamling og anvendelse af regnvand er tilladt inden for området.

§ 13.6 Alle ejendomme skal tilsluttes en af kommunen godkendt renovationsordning.

§ 13.7 Samtlige ejendomme inden for lokalplanområdet pålægges, at affaldsbortskaffelse kan ske efter Arbejdstilsynets til enhver tid gældende bestemmelser herom.

Tekniske forhold

Lokalplanen sætter ikke særlige krav til de tekniske installationer i området. Byrådet har besluttet, at området skal naturgasforsynes. Anvendelse af fast brændsel må kun ske i forbindelse med pejs eller brændeoven.

Støj

Lokalplanen fastlægger ikke særlige krav og retningslinier vedr. støj i området. Der arbejdes ud fra de almindelige retningslinier, der er fastsat fra Miljøstyrelsen. Tabellen viser de aktuelle grænseværdier for støj i bla. et boligområde. Disse grænser styres efter den gældende lovgivning, og den indsatte tabel er således kun en gengivelse af gældende lov, og derfor kan disse grænseværdier ændre sig i fremtiden.

Denne tabel er kun vejledende. Der henvises til den til enhver tid gældende vejledning fra Miljøstyrelsen om ekstern støj fra virksomheder.

Det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A)			
	Mandag - fredag 07.00 - 18.00	Mandag - fredag 18.00 - 22.00	Alle dage 22.00 - 07.00 Max værdi om natten i ()
	Lørdag 07.00 - 14.00	Lørdag 14.00 - 22.00	Søn og helligdag 07.00 - 22.00
Erhvervsområder for særlige virksomheder (E-områder)	70	70	70
Erhvervsområder for industri (E-områder)	60	60	60
Erhvervsområder for let industri (E-områder)	60	60	60
Boligområder og blandet bolig- og erhvervsområder. (B-områder og B/E-områder)	55	45	40 (55)
Centerområder (C-områder)	55	45	40 (55)
Etagebolig- og institutionsområder.	50	45	40 (55)
Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45	40	35 (50)
Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder.	40	35	35 (50)
Det åbne land	Se tekst		
Turist- og erhvervsområder, Campingspladser	45	40	35 (50)

Vejledende grænseværdier for støjbelastningen målt udendørs, jf. "Vejledning nr. 5 om ekstern støj fra virksomheder" Miljøstyrelsen, november 1984.



GRUNDEJERFORENING

Grundejerforeningen

Det er afgørende for områdets fremtidige funktion, at der skabes en god og aktiv grundejerforening, der kan varetage de fælles interesser, der er i området.

Det skal sikres, at lokalplanens krav til grundejerforeningen, bliver overholdt, men foreningen har også en vigtig funktion i at arbejde for, at området bliver attraktivt og et godt nyt boligområde. Disse aspekter ligger uden for, hvad der kan styres via en lokalplan.

Derfor kan der kun opfordres til, at ejerne inden for området arbejder aktivt for at skabe en forening, der varetager interesser udover de få krav, lokalplanen stiller.

Lokalplanen har nogle konkrete opgaver til grundejerforeningen, og det er en forudsætning for at løse disse opgaver, at grundejerforeningen bliver velfungerende. I de første år efter vedtagelsen af denne lokalplan vil størstedelen af de grunde, der udstykkes, være ejet af et firma. Dette giver gode muligheder for at skabe nogle traditioner og arbejdsrutiner.

Pandrup Kommune vil bruge denne periode til at sikre, at grundejerforeningen får udarbejdet en god og brugbar vedtægt, og at der indføres nogle rutiner bl.a. vedr. vedligeholdelse af veje og naturområder.

For at sikre sammenhæng mellem lokalplanen og vedtægten for grundejerforeningen ønsker Pandrup Kommune at et forslag til vedtægter er klar, når forslaget til lokalplanen sendes ud i en offentlighedsperiode.



§ 14 Grundejerforening

§ 14.1 Grundejere inden matr. nr.62ak er pligtige til at oprette en grundejerforening efter Byrådets anvisning, og alle grundejere har pligt til at være medlem. Oprettelsen er en forudsætning for, at der kan gives byggetilladelser inden for lokalplanområdet.

§ 14.2 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet for så vidt angår planlægningsmæssige forhold.

§ 14.3 Grundejerforeningen skal overtage ejendomsretten på alle de fællesarealer, som er beliggende uden for de 6 byggefeltet på matr. nr. 62ak. Overdragelsen skal ske, så snart foreningen oprettes. Herudover kan grundejerforeningen overtage de fællesarealer, der evt. opstår inden for de 6 byggefeltet

§ 14.4 Grundejerforeningen har ansvaret for vedligeholdelse af de private fællesveje i lokalplanområdet jf. Lokalplankort nr. 1, samt vedligeholdelse af fællesarealer på matr. nr 62 ak jf. Lokalplankort nr. 1.

§ 14.5 Grundejerforeningen udarbejder en vedligeholdelses- og bevaringsplan for de fællesarealer, der er inden for matr. nr. 62ak.

§ 14.6 Vedligeholdelsen af vejene skal ske i overensstemmelse med Privatvejslovens bestemmelser herom.

§ 14.7 Grundejerforeningen foretager administrationen af tilladelse til midlertidig skiltning (max. 6 uger) i området jf. § 10.1.

§ 14.8 Grundejerforeningen har ansvar for at ejere, der ikke sikrer en god vedligeholdelse af deres bygninger og ubebyggede arealer, bliver gjort bekendt med de retningslinier, der findes i denne lokalplan.

SERVITUTTER OG PLANENS RETSVIRKNING

Servitutter

Matr. nr. 62ak, Hune by Hune :	Byplanvedtægt nr. 8	Tinglyst d. 23.03.1978	Aflyses
	Lokalplan nr. 121	Tinglyst d. 29.03.1989	Aflyses
	Betinget skøde	Tinglyst d. 29.01.2004	
Matr. nr. 63a, Hune by Hune :	Lokalplan nr. 121	Tinglyst d. 29.03.1989	Aflyses
Matr. nr. 78d Hune by, Hune :	Byplanvedtægt nr. 8	Tinglyst d. 23.03.1978	Aflyses
	Lokalplan nr. 2	Tinglyst d. 18.07.1978	Aflyses
	Lokalplan nr. 121	Tinglyst d. 29.03.1983	Aflyses
Matr. nr. 61b Hune by, Hune :	Lokalplan nr. 121 Mf.	Tinglyst d. 29.03.1983	Aflyses

Aflysningerne gennemføres, når Lokalplan nr. 235 tinglyses.

Retsvirkninger

Når lokalplanen er vedtaget af Byrådet og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med planen, jf. Planlovens § 18. Den hidtidige lovlige anvendelse af ejendommene i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg, som er indeholdt i planen, skal etableres.

Dispensationer

Byrådet kan dispensere for mindre afvigelser fra planen, hvis de ikke er imod planens principper. Skønnes dispensationer at have betydning for omgivelserne, skal der foretages en nabohøring i mindst to uger, før dispensation gives.

Mere vidtgående ændringer kan kun ske ved en ny lokalplan med en ny høringsprocedure. Dette omfatter bla. dispensation fra formålet - §1 i denne lokalplan.

Klagevejledning

Den vedtagne lokalplan kan for så vidt angår retslige spørgsmål indklages for Naturklagenævnet, dvs. hvis afgørelsen indeholder en fortolkning af planloven eller lokalplanproceduren. Man er klageberettiget, hvis man har retlig interesse i sagens udfald.

Der kan derimod ikke klages over planens indhold. Klagefristen er 4 uger regnet fra planens offentliggørelse.

Klager over retlige spørgsmål skal rettes til:

*Naturklagenævnet,
Frederiksborggade 15,
1360 København K.*

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af klagen, at der indbetales et gebyr på 500 kr. til Naturklagenævnet. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag til Lokalplan nr. 235 er vedtaget d. 9 . september 2004
af Pandrup Byråd til offentlig fremlæggelse.



Flemming Jansen
Borgmester

Lokalplan nr. 235 er endelig vedtaget den 6. januar.2005
af Pandrup Byråd og offentliggjort d. 18. januar.2004



Flemming Jansen
Borgmester

Indsat kort

- Lokalplankort nr. 1
- Visualisering nr. 1 og 2
- Perspektiv
- Facader type A
- Facader Type B



SIGNATURFORKLARING:

 = Lokalplangrænse

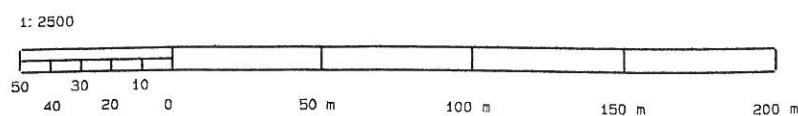
A1 = Udstyknings-/byggefelt

 = Vej der udlægges matrikulært som
prv. fls. vej i forbindelse med
realisering af lokalplanen f.s.v.
angår matr. nr. 62-ak

$\rightarrow$ = Stiforbindelser



Lokalplankort nr. 1
Lokalplan nr. 235



LANDINSPEKTØRFIRMAET SØREN LANGE APS (Hvins, Pinstrup og Stockholm's efter.) SLOTSGADE 31 - BOX 14 - 9100 AALBORG. TELF. 98 12 05 11 WWW.STOCKHOLM.DK	
Arealdisponeringsplan - lokalplan nr. 235. Hune By, Hune, i Blokhus. Pandrup Kommune.	JR NR. 6285 PLAN NR. 7
TEGN. Plan7	Dato: 09. 08. 11 2004 (43) - forbehold 1: 2500 Søren Lange INSPEKTØR