



# Lokalplan nr. 1244

Område til sommerhuse i Græm Kær, Vester  
Husby

Udkast 31-10-2024



Kulturen til forskel

**HOLSTEBRO**  
KOMMUNE

# Indhold

<b>Forord</b> .....	<b>2</b>
<b>Redegørelse</b> .....	<b>4</b>
Lokalplanområdets beliggenhed .....	4
Baggrund og formål med lokalplanen.....	4
Eksisterende forhold.....	4
Lokalplanens indhold .....	4
Forhold til anden planlægning .....	4
Miljøvurdering.....	5
Lokalplanens gennemførelse.....	5
Forhold til anden lovgivning .....	5
<b>Bestemmelser</b> .....	<b>9</b>
§ 1. Formål.....	9
§ 2. Område.....	9
§ 3. Anvendelse .....	9
§ 4. Udstykning .....	9
§ 5. Veje og stier .....	10
§ 6. Parkering .....	10
§ 7. Ledningsanlæg og belysning.....	10
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering.....	10
§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	11
§ 10 Terrænregulering .....	12
§ 11. Ubebyggede arealer.....	12
§ 12. Natur .....	13
§ 13. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse og ændret anvendelse .....	14
§ 14. Grundejerforening .....	14
§ 15. Servitutter.....	14
§ 16. Ophævelse af tidligere tilvejebragte lokalplaner .....	15
§ 17. Lokalplanens retsvirkninger .....	15
Kortbilag 1 .....	16
Kortbilag 2 .....	17
Bilag A .....	18
Bilag B .....	19
<b>Hvad er en lokalplan</b> .....	<b>20</b>
Lokalplan .....	20
Lokalplanforslagets retsvirkninger .....	20
Lokalplanens endelige retsvirkninger .....	20
<b>Praktiske oplysninger</b> .....	<b>22</b>
Offentlig fremlæggelse .....	22
<b>Appendix</b> .....	<b>23</b>
Natura 2000 konsekvensvurdering .....	23

# Bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område.

## § 1. Formål

Lokalplanen skal sikre:

- at området udbygges med fritliggende sommerhuse, hvis fremtoning lægger sig op ad eksisterende, omliggende bebyggelse,
- at områdets naturindhold øges,
- at sommerhusene placeres således, at de vil fremstå underordnede i forhold til landskabet og den natur, de er beliggende i.

## § 2. Område

Stk 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. matr.nr. 2ø, 22h, 26a, 35m, 39b, 50h og 78d samt dele af matr.nr. 1cm, 1cq, 2y, 2æ, 2ac 22f og 26ae Husby By, Husby, samt alle parceller, der efter den 18. oktober 2024 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

## § 3. Anvendelse

Stk. 1. Området må kun anvendes til sommerhusbebyggelse, herunder fælles friarealer for bebyggelsen.

Stk. 2. På hver selvstændig matrikuleret sommerhusparcel må kun opføres en enkelt beboelse.

## § 4. Udstykning

Stk. 1. Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste udstykningsplan.

Stk. 2. Sommerhusparcellerne skal være rektangulære og have en størrelse på 600 m<sup>2</sup> med en bredde og længde på henholdsvis 20 og 30 m. Parcellernes østlige og vestlige skel skal udgøre linjer, hvis nordlige retning er 18,5 grader af en skala på 360 grader.

Stk. 3. De dele af området, der ikke udgør sommerhusparceller, skal udgøre fælles friarealer for bebyggelsen i området, herunder til veje og stier efter bestemmelserne i § 5, og til fælles friarealer og natur efter bestemmelserne i §§ 11 og 12.

## § 5. Veje og stier

Stk. 1. Der udlægges areal til følgende nye veje med en beliggenhed som vist på kortbilag 2:

- Vejene A-A-A, B-B, C-C-C og D-D-D-D i en bredde af 7,5 m.

Vejene skal anlægges med grusbelægning i en bredde af mindst 4 m.

Stk. 2. Vejene A-A-A, B-B og C-C-C skal anlægges og opretholdes med overflade i kote 7,55 - dog 0,15 m over naturligt terræn, hvor terrænet overstiger 7,4 m DVR90 (Dansk Vertikal Reference 1990). Vejen D-D-D-D skal anlægges og opretholdes med overflade i kote 7,05.

Stk. 3. Vejbetjening af sommerhusparcellerne skal ske ved anlæg af fornøden fællesvej imellem parcellen og den nærmest beliggende af vejene i ovennævnte stk. 1.

Stk. 4. Der udlægges arealer i en bredde af 4 m til stier med en beliggenhed i princippet som vist på kortbilag 2.

Stierne skal anlægges med kørestolsejnet grusbelægning i en bredde af mindst 1 m og derudover en rabat i hver side i niveau med stien.

Stk. 5. Stierne skal anlægges med sin overflade i eksisterende terræn.

## § 6. Parkering

Stk. 1. Al parkering skal ske på den enkelte ejendom, hvor der skal sikres plads til minimum to biler.

## § 7. Ledningsanlæg og belysning

Stk. 1. Der skal sikres mulighed for gennemførsel af ledningsanlæg til dybtliggende dræn i en bredde af 4 m og med en placering som vist på kortbilag 2.

Stk. 2. El-ledninger må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

Stk. 3. Der må ikke opsættes udendørs lamper eller etableres anden form for fast udendørs belysning.

Dog må der på hver ejendom etableres én lampe ved hovedindgangsdøren til bygningen. Lampen skal have nedadrettet lyskast højst afvigende 30 grader fra lodret.

## § 8. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. På den enkelte ejendom må sommerhusbeboelsen ikke overstige et bruttoetageareal på 150 m<sup>2</sup>. Hertil må der samlet etableres op til 50 m<sup>2</sup> garager og udhuse, der alt skal sammenbygges med beboelsesbygningen i hen-

hold til § 9, stk. 1.

Stk. 2. Der fastsættes følgende niveauplaner for arealer til opførelse af beboelsesbygningerne beliggende nord og øst henholdsvis syd og vest for delelinjen V-V, der fremgår af kortbilag 2:

- Nord og øst for linjen: 7,4 m.
- Syd og vest for linjen: 6,9 m.

Niveauplanet beregnes dog i forhold til naturligt terræn, hvor det naturlige terræn overstiger 7,4 m DVR90 (Dansk Vertikal Reference 1990).

Stk. 3. Der må ikke - ud over den i stk. 1 omhandlede bebyggelse - opføres eller etableres nogen form for bebyggelse eller anlæg, herunder sheltere, faste legeredskaber, flagstænger, tekniske anlæg m.v., på den enkelte sommerhusparcel, jf. dog stk. 4.

Stk. 4. Følgende mindre konstruktioner og anlæg er ikke omfattet af forbuddet i stk. 3:

- Mindre gyngestativer i træ og sandkasser i henhold til § 11, stk 1.

Stk. 5. Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage.

Stk. 6. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 7 meter over naturligt terræn målt efter reglerne i byggelovgivningen. Skorstene er undtaget herfra.

Stk. 7. Facadehøjden må ikke overstige 2,5 meter målt fra naturligt terræn eller det for grunden fastsatte niveauplan til skæring mellem ydervæg og underside af taget (spær).

Stk. 8. Ingen bygning må opføres med en bredde der overstiger 7,5 meter (udvendigt mål).

Stk. 9. Ingen del af en bygning må placeres nærmere skel end 4 meter.

Stk. 10. Bygningerne må kun opføres med gavle og facader parallelt med sommerhusparcellens skellinjer.

## § 9. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Udhuse og garager skal sammenbygges med beboelsesbygningen i én bygningskrop.

Stk. 2. Bygninger skal have en rektangulær grundform, eventuelt med én rektangulær vinkelret fløj.

Bygningskroppen skal fremstå uden fremspring eller tilbagerykninger, både hvad angår stue- og tagetage.

Der kan dog etableres mindre kviste på taget jf. § 9, stk. 6.

Stk. 3. Bygninger skal opføres enten med ydermur af tegl eller med lodretstående træbeklædning 1 på 2 (mindst 19

mm brædder).

Stk. 4. Tage skal fremtræde som symmetriske saddeltage og danne en vinkel på 45-50 grader med det vandrette plan. Tage skal være stråtækte med halvvalm.

Stk. 5. Skorstenen skal udføres i tegl og føres op gennem tagrygningen.

Stk. 6. Lys og vinduesåbninger til belysning af udnyttet tagetage må kun placeres i gavle og som mindre kviste.

Stk. 7. Maksimalt 40 % af hver enkelt facade (udvendig) i et sommerhus må udgøres af døre og vinduesåbninger.

Stk. 8. Vinduer skal være kvadratiske eller rektangulære. Gælder dog ikke vinduer etableret som kviste i stråtaget.

Stk. 9. Vinduer skal være sprosseopdelte.

Stk. 10. Murede ydervægge må ikke hvidtes eller males, men skal stå som blank murværk med spil i farverne som vist på eksemplerne på bilag A.

Stk. 11. Tekniske anlæg til bebyggelsens forsyning med varme og lign., skal integreres i bebyggelsen så de ikke er synlige.

Dog kan mindre anlæg, såsom den udvendige del af en varmepumpe, etableres på facaden skjult med lodretstående træbeklædning jf. § 9, stk. 3.

Stk. 12. Træbeklædning skal fremstå ubehandlet eller behandles med farveløs eller sort træbeskyttelse.

Stk. 13. Døre, vinduesrammer, skodder, porte og afdækning af varmepumper mv. skal udføres i træ og fremstå ubehandlet, i jordfarver, sort eller hvid. Jordfarver fremgår af kortbilag B.

## § 10 Terrænregulering

Stk. 1. Ingen form for terrænregulering må finde sted, jf. dog stk. 2 samt § 5, stk. 2, og § 12, stk. 3.

Stk. 2. Forinden bebyggelse af en sommerhusparcel finder sted, skal parcellens terræn i fornødent omfang reguleres med henblik på, at det opfylder følgende krav:

- 1) Langs beboelsesbygningens sider skal terrænets kote være lig med bebyggelsens niveauplan.
- 2) Terrænets hældning på parcellen må ikke overstige 20 procent, og nærmest skel skal terrænets kote være lig med koten for terræn på den anden side af skel, som terrænet fremstår efter § 12, stk. 3.

## § 11. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Der må ikke etableres nogen form for legeredskaber på parcellen. Undtaget er dog et mindre gyngestativ i

træ (ikke over 2,25 m højt) og en sandkasse.

Stk. 2. Hegning inden for området må ikke finde sted, og der på ikke etableres nogen former for overjordiske tekniske anlæg bortset fra de i stk. 4-7 nævnte anlæg.

Stk. 3. Hegningsforbudet i stk. 3 gælder ikke et læhegn i en længde af højst 4 m placeret i direkte tilknytning til beboelsesbygningen samt levende hegn i en bredde af højst 12 m inden for for arealet til okker.

Stk. 4. Der skal reserveres areal til fælles affaldsstation i en bredde af 5 m og en længde af 10 m langs den nordligste del af vej A-A-A. Den endelige beliggenhed af arealet vil om fornødent blive fastlagt i en lokalplan.

Stk. 5. Udfør hver sommerhusparcel må der langs vejene A-A-A, B-B, C-C-C og D-D-D-D opsættes en pæl med en diameter på højst 20 cm til fastgørelse af en affaldsspand tilknyttet den offentlige renovationsordning. Pælen skal fremstå som sortmalet træ, dens højde må ikke overstige 1,4 m, og dens afstand fra vejen må ikke overstige 1 m.

Stk. 6. Spildevandsforsyningens pumpestationer må etableres i et antal på op til 16 med overkant højst 1,2 meter over terræn og placeret mindre end 2,5 m fra en af de i § 5, stk. 1, omhandlede veje. Dertil må etableres de til stationerne hørende teknik/styreskabe i en lavere højde og med omgivende befæstede arealer, hvis udstrækning ikke overstiger 5 x 5 m hvert sted.

Stk. 7. Til okkerfældning af oppumpet drænvand reserveres areal til et eller flere bassiner med en placering ved vej C og en udstrækning som vist på kortbilag 2. Mindre arealer langs bassinerne kan befæstes i fornødent omfang til brug for oprensningen af bassinerne og midlertidige oplag af oprensede materialer.

Der skal være tæt bund under bassiner og under oplagsarealer. Fra sidstnævnte skal afvandes tilbage til bassin.

## § 12. Natur

Stk. 1. Området skal friholdes for invasive eller for stedet unaturlige plantearter såsom rynket rose, fyr og gran.

Stk. 2. De fælles friarealer, der ikke rummer andre af de i lokalplanen angivne formål såsom vej- og stianlæg etc., skal udgøre naturarealer.

Stk. 3. Naturarealerne jf. stk. 2 udlægges til næringsfattige naturtyper (klitnatur, næringsfattig eng m.v.) gennem afrømning af muldlaget og fjernelse af gytje.

Stk. 4. Naturarealerne skal friholdes for lysesiv, og der skal i fornøden udstrækning til- eller efterplantes med arter hørende til naturtypen jf. stk. 3.

## § 13. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse og ændret anvendelse

Stk. 1. Området må ikke tages i brug til udstykning og bebyggelse med sommerhuse, før de i § 7, stk. 1, omhandlede ledningsanlæg og de i § 11, stk. 7, omhandlede okkerbassiner er etableret.

Stk. 2. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den i § 10, stk. 2, og § 12, stk. 3, nævnte terrænregulering er foretaget.

## § 14. Grundejerforening

Stk. 1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område.

Stk. 2. Grundejerforeningen skal efter krav fra Byrådet sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende område.

Stk. 3. Grundejerforeningen skal oprettes, når Byrådet kræver det.

Stk. 4. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af områdets fællesarealer og anlæg, herunder de i § 5, stk. 1 og 2, omhandlede veje, de i § 5, stk. 4 og 5, omhandlede stier, de i § 7, stk. 1, omhandlede ledningsanlæg og de i § 11, stk. 7, omhandlede okkerfældningsbassiner samt de i § 12, stk. 2, omhandlede friarealer.

Stk. 4. Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

Stk. 5. Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.

Stk. 6. Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmer og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

Stk. 7. Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på de i § 4, stk. 3, nævnte fælles friarealer.

Stk. 8. Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

Stk. 9. Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Holstebro Kommune.

## § 15. Servitutter

Stk. 1. Servitut om bebyggelsesforbud på det solgte,



tinglyst den 21-01-1951 på matr.nr. 50h Husby By, Husby, ophæves.

## § 16. Ophævelse af tidligere tilvejebragte lokalplaner

Stk. 1. Lokalplan nr. 1175 for Vester Husby sommerhusområde, vedtaget af Holstebro Byråd den xx-xx-xxxx, ophæves for så vidt angår den del af lokalplanens område, der omfattes af nærværende lokalplan nr. 1244.

## § 17. 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.

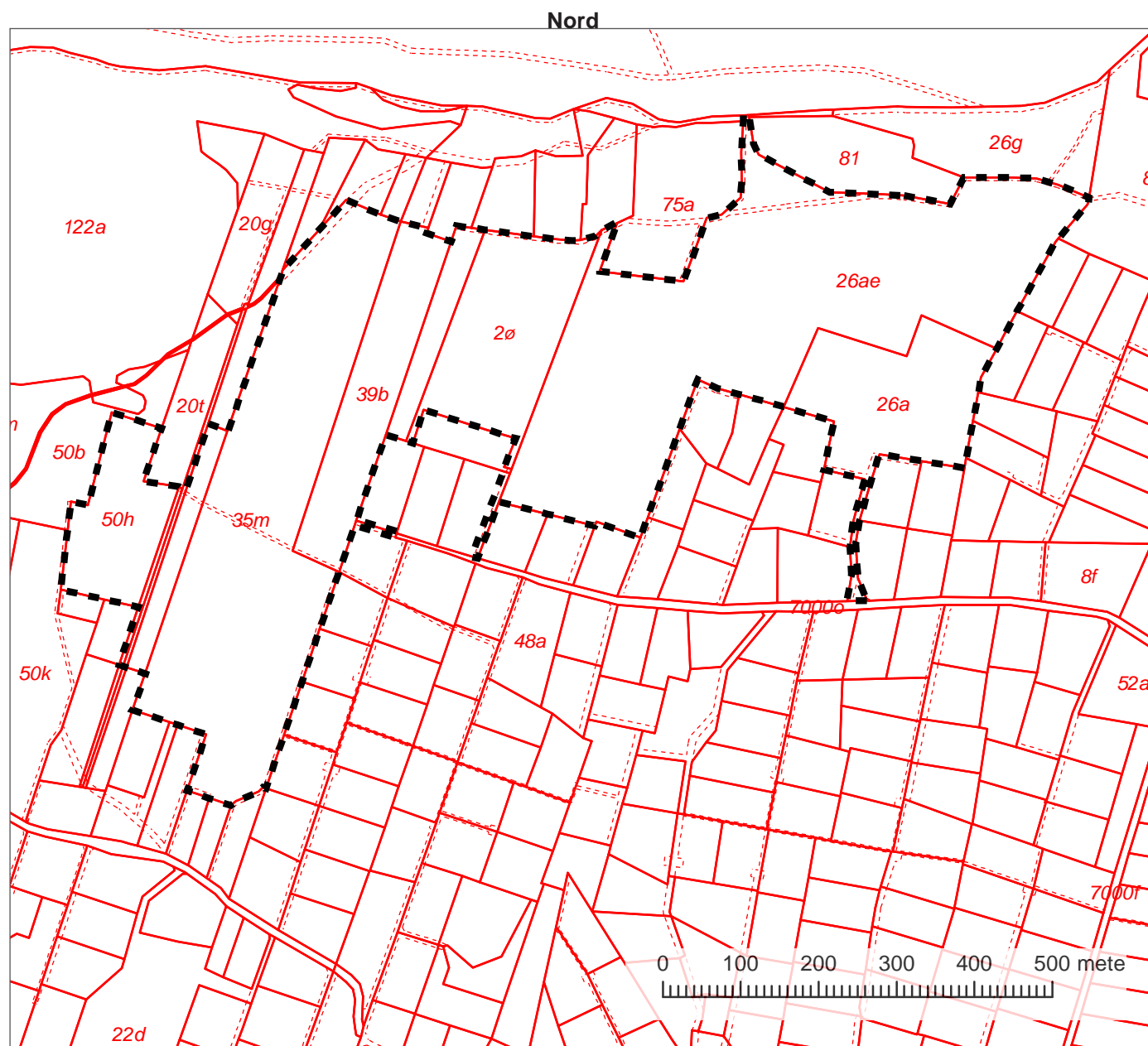
Stk. 2. Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

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).




Stk. 3. I henhold til § 47 i planloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Stk. 4. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jfr. ovenfor. Lokalplanforslaget indeholder herudover i § 14 en bestemmelse om, at den i paragraffen nævnte servitut ophæves.

# Kortbilag 1



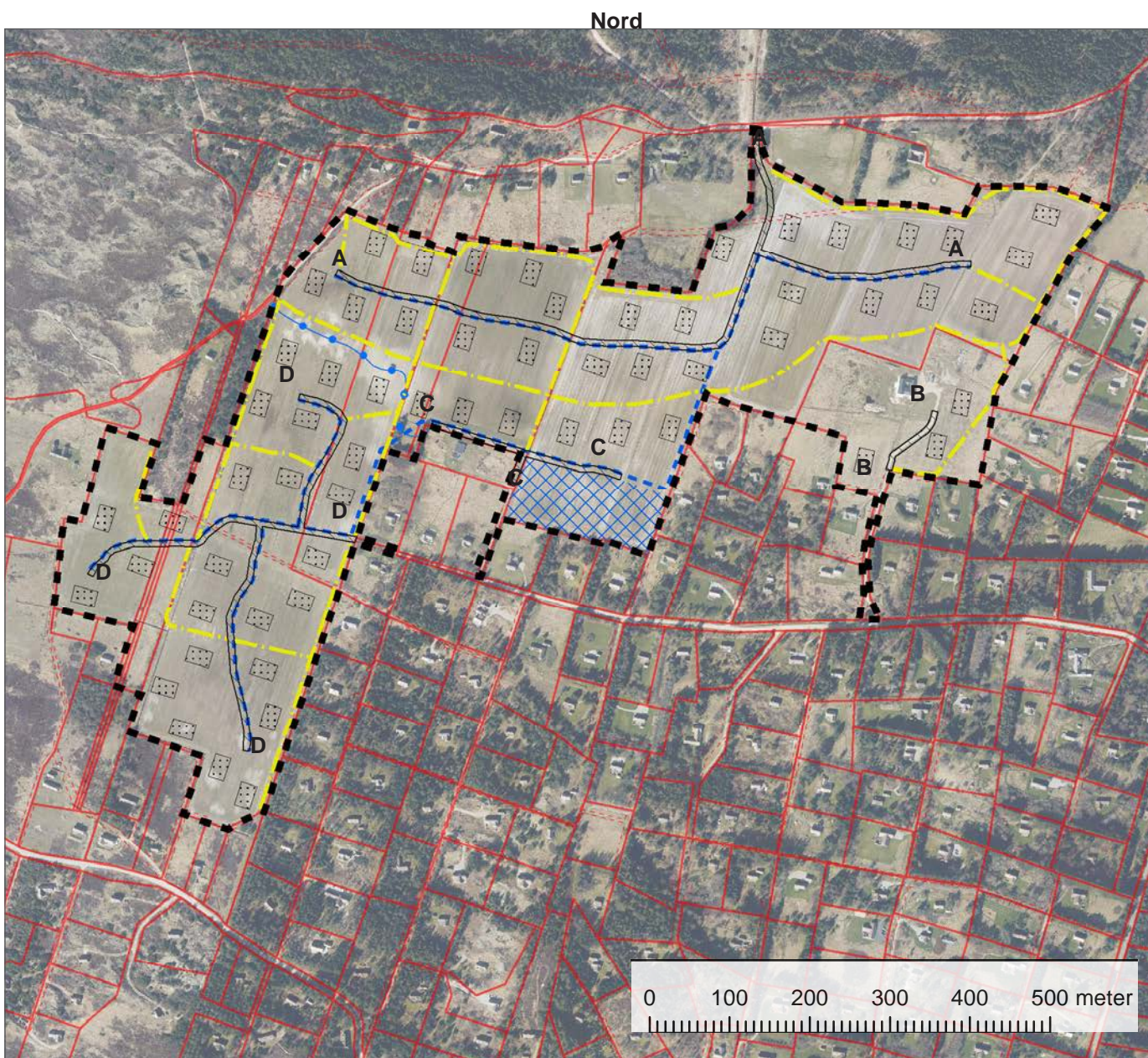
## Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrensning
-  Matrikelgrænse
-  Privat fællesvej/vej i matrikelkortet








Målforshold 1:8.000

Lokalplanområdets afgrænsning

## Kortbilag 2



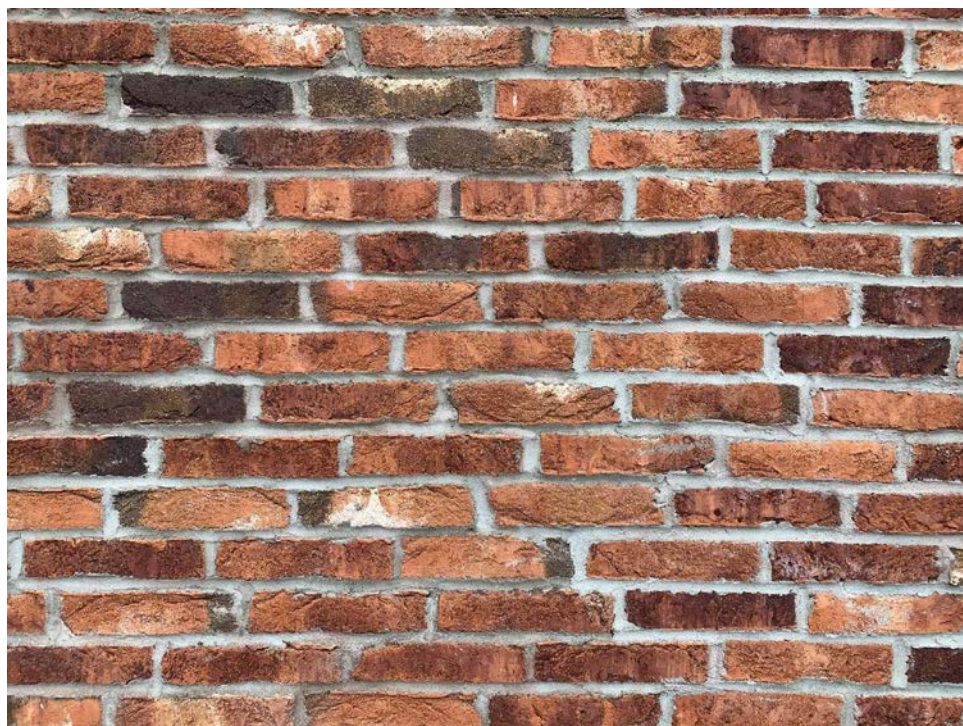
### Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrænsning
-  Sommerhusgrund, 600 m<sup>2</sup>
-  Vej
-  Sti
-  Ledningsanlæg
-  Delelinje jf. § 8, stk. 2
-  Areal til okkerhåndtering

Målforshold 1:8.000

Lokalplanområdets opdeling og anvendelse

## Bilag A



Eksempler på murværk med farvespil

## Bilag B

Fuldtone i linolie	Fuldtone i lim
<b>Guldokker S 3050-Y30R (S 3050-Y30D)</b> 	<b>S 2040-Y30R</b> 
<b>Terra sienna, rå S 5030-Y50R</b> 	<b>S 4050-Y30R</b> 
<b>Mørk okker S 6030-Y40R / S 6030-Y50R</b> 	<b>S 4550-Y40R</b> 
<b>Terra Sienna, brændt S 6030-70R</b> 	<b>S 7020-Y80R</b> 
<b>Italienskrød S 5040-Y70R</b> 	<b>S 4040-Y90R</b> 
<b>Bjergrød S 5040-Y80R</b> 	<b>S 5030-Y90R</b> 
<b>Dodenkopp S 6030-R10B</b> 	<b>S 6020-Y90R</b> 
<b>Umbra, grøn S 8500-N / S 8502-G</b> 	<b>S 8010-G90Y</b> 

Der kan endvidere anvendes farven sort

Jordfarver - farvekoder efter Natural Color System \*.

\* Farvekort med farvekoder fra tidligere Ulfborg-Vemb Kommune danner baggrund for kortbilaget.

# Hvad er en lokalplan

## Lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område.

Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, eventuelt bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der eksempelvis kan gennemføres større bygge- og anlægsarbejder. Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan - eventuelt i form af et lokalplantillæg.

Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse i planlægningen. Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres således, at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Byrådet vedtager den endelige plan.

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke ændres, bebygges eller ændre anvendelse i perioden, fra lokalplanforslaget er offentliggjort, til den endelige lokalplan er vedtaget og bekendtgjort. Forbuddet gælder højst ét år.

Når fristen for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget er udløbet, og ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt, kan kommunen tillade ejendommene bebygget eller anvendt, som beskrevet i lokalplanforslaget. En sådan tilladelse forudsætter, at det, der gives tilladelse til, er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke kræver lokalplan.

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Byrådet har vedtaget den endelige lokalplan, og den er bekendtgjort, må der ikke foretages ændringer på de ejendomme, der er omfattet af planen, i strid med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige bebyggelse kan blive liggende og anvendelsen fortsætte som hidtil. Lokalplanens bestemmelser vil kun gælde, hvis ejeren ønsker gennemført ændringer på ejendommen.



# Praktiske oplysninger

## Offentlig fremlæggelse

Forslaget til lokalplan er fremlagt offentligt i 8 uger fra den x til den x 2025.

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

- Holstebro Kommune  
Teknik og Miljø, Team Plan  
Kirkestræde 11  
7500 Holstebro
- eller via e-mail til:  
[tm@holstebro.dk](mailto:tm@holstebro.dk)
- eller som Digital Post til:  
Holstebro Kommune  
Teknik og Miljø

### senest den x 2025.

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

--

Hvis du har spørgsmål til planforslaget, er du velkommen til at kontakte xx, Team Plan, tlf. 96 11 75 58 eller via ovennævnte e-mailadresse.



# Appendix

## **Natura 2000 konsekvensvurdering**

**Sommerhusudstyknig ved Vester Husby i Holstebro Kommune**

**September 2024**

Se følgende sider.