



# LOKALPLAN NR. 305

FOR UDVIDELSE AF JEGINDØ HAVN

Delområde 4 er delvist afløst den 26.06.19

# PLANGRUNDLAG

## LOV OM PLANLÆGNING

Planloven blev vedtaget af Folketinget den 6. juni 1991 og trådte i kraft den 1. januar 1992.

Planloven samler og erstatter bestemmelser fra en række tidligere planlægningslove.

Lands- og regionplanloven, kommuneplanloven, lov om ekspropriation til byudvikling, by- og landzoneloven samt (delvist) lov om sommerhuse og camping.

Planloven skal bl.a. sikre, at den sammenfattende planlægning forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen.

## KOMMUNEPLAN

Kommuneplanen er en plan for hele kommunes udvikling. Planen er desuden en oversigt over, hvor der skal være boliger, erhverv, centre, grønne områder, veje osv. Kommuneplanen fastlægger rammerne for indholdet i de mere detaljerede lokalplaner. Kommuneplanen udarbejdes indenfor rammerne af en godkendt regionplan. Byrådet skal arbejde for kommuneplanens gennemførelse.

Thyholm Kommune har i august 1997 vedtaget kommuneplanen "Thyholmplanen 1997-2008".

## KOMMUNEPLANENS RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanen skal indeholde rammer for, hvad der kan bestemmes i lokalplaner for de enkelte dele af kommunen.

Rammerne udgør således et supplement til og en uddybning af bestemmelserne i kommuneplanens hovedstruktur.

## LOKALPLAN

Lokalplanen er den detaljerede plan, der fortæller, hvad der skal ske i de enkelte områder i kommunen, f.eks. om arealers anvendelse, bygningers placering osv.

Kommunen har altid ret og undertiden pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen har pligt til at udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder større nedrivninger. Pligten til at udarbejde lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning, samt borgernes indsigt og indflydelse på planlægningen. Lokalplanerne skal udarbejdes efter retningslinier givet i kommuneplanen, og de skal i øvrigt være

i overensstemmelse med kommuneplanen.

Kommunen kan bruge sin ret til at udarbejde en lokalplan, når Byrådet ønsker at inddrage borgerne i de ændringer, der skal ske og dermed få informeret og engageret borgerne. Byrådet kan således høre borgernes synspunkter, ændringsforslag og gode idéer, inden lokalplanen vedtages endeligt.

Lokalplaner tinglyses på de enkelte berørte ejendomme.

## BYPLANVEDTÆGT

Byplanvedtægter modsvares efter kommuneplanlovens ikrafttræden af lokalplaner. Eksisterende byplanvedtægter vil med tiden blive afløst af lokalplaner.

Byplanvedtægter er ligesom lokalplaner tinglyst på de enkelte ejendomme.

## BY- OG LANDZONE SAMT SOMMERHUSOMRÅDE

Byzoner er områder, som er udlagt til bymæssig bebyggelse.

Landzoner er områder, der hovedsageligt benyttes til landbrug, skovbrug og fiskeri.

Sommerhusområder er områder udlagt til sommerhusbebyggelse.

# INDHOLD

<b>1</b>	<b>INDLEDNING</b>	<b>7</b>
1.1	LOKALPLANENS BAGGRUND	7
1.2	LOKALPLANENS FORMÅL	7
1.3	LOKALPLANENS OPBYGNING	7
1.4	OFFENTLIGHEDSPERIODE	7
<b>2</b>	<b>EKSISTERENDE FORHOLD</b>	<b>9</b>
2.1	OMRÅDETS AFGRÆNSNING	9
2.2	OMRÅDETS STØRRELSE OG ZONEFORHOLD	9
2.3	LANDSKABELIGE FORHOLD	9
2.4	OMRÅDETS ANVENDELSE	9
2.5	EKSISTERENDE BEBYGGELSE	9
2.6	EKSISTERENDE TEKNISKE ANLÆG	10
<b>3</b>	<b>IDÉ OG INDHOLD</b>	<b>11</b>
3.1	LOKALPLANENS IDÉ	11
3.2	LOKALPLANENS HOVEDDISPONERING	11
3.3	TRAFIKBETJENING OG PARKERING	11
3.4	BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	11
3.5	BEBYGGELSENS YDRE	12
3.6	UBEBYGGEDE AREALER	12
<b>4</b>	<b>FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING</b>	<b>13</b>
4.1	REGIONPLAN 2005 FOR RINGKJØBING AMT	13
4.2	THYHOLM KOMMUNEPLAN 1997 - 2008	13
4.3	LOKALPLANER	13
4.4	KYSTNÆRHEDSZONEN	13
4.5	BESKYTTELSESLINIER	14
4.6	STRANDENG	14
4.7	VANDOMRÅDET	14
4.8	FORURENINGSFORHOLD	14
4.9	FORSYNING	15
4.10	SERVITUTGENNEMGANG	15
4.11	MILJØVURDERING	15
4.12	LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	15



# INDHOLD

5	KOMMUNEPLANTILLÆG	17
5.1	KOMMUNEPLANTILLÆG NR.11	19
6	BESTEMMELSER	21
§ 1	LOKALPLANENS FORMÅL	23
§ 2	LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS	23
§ 3	OMRÅDETS ANVENDELSE	23
§ 4	UDSTYKNINGER	23
§ 5	ADGANGS- OG PARKERINGSFORHOLD	24
§ 6	BYGGERIETS OMFANG OG PLACERING	24
§ 7	BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	24
§ 8	UBEBYGGEDE AREALER	25
§ 9	TEKNISKE INSTALLATIONER	25
§ 10	TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	25
§ 11	OPHÆVELSE AF SERVITUTTER	26
	VEDTAGELSESPÅTEGNING	27



Lokalplanens juridiske del udgøres alene af lokalplanens bestemmelser med tilhørende kortbilag. Kortbilag er ikke målfaste, hvor målforhold ikke er påført.



# 1 INDLEDNING

## 1.1 LOKALPLANENS BAGGRUND

Jegindø Havn fremstår i dag som en aktiv havn, der benyttes til såvel lystbådehavn som fiskerihavn.

Jegindø Havn har mange kvaliteter både for fiskere, lokale og besøgende.

Lokalplanen er udarbejdet for at fastholde muligheden for udvikling af både erhvervs-mæssige og rekreative aktiviteter relateret til havnearealerne. Lokalplanen skal give mulighed for en udvidelse af området på en sådan måde, at der ikke sker skade på områdets herlighedsværdier af såvel kulturhistorisk som af natur og landskabelig art.

## 1.2 LOKALPLANENS FORMÅL

Det er lokalplanens formål, at skabe grundlaget for havnens fortsatte drift som lystbåde- og fiskerihavn, samt opstille retningslinier for, hvorledes en udvidelse af selve havnebassinet og tilhørende områder, i forbindelse med havnen, skal placeres og udformes. Med lokalplanen gives der desuden mulighed for etablering af havnerelaterede rekreative og fritidsrelaterede faciliteter.

Lokalplanen skal give regulerende bestemmelser for områdets anvendelse - herunder placering, dimensionering, materialer, adgangsforhold og parkering.

## 1.3 LOKALPLANENS OPBYGNING

Lokalplanen er inddelt i to dele bestående af en redegørelse og bestemmelserne.

Det er bestemmelserne, der tinglyses på ejendommen og derved bliver juridisk bindende. Redegørelsen fungerer som den forklarende del af lokalplanen. I redegørelsen informeres om hensigten med lokalplanen, de eksisterende forhold i området og hvilke forhold der kan have betydning for lokalplanens gennemførelse. Den regulering af området, der finder sted med lokalplanens bestemmelser, er også beskrevet i redegørelsen og kan således underbygge, hvilke hensigter der ligger bag lokalplanens bindende bestemmelser.

## 1.4 OFFENTLIGHEDSPERIODE

For at sikre kommunens borgere kendskab til og mulighed for indflydelse, skal Byrådet fremlægge et forslag til lokalplan i mindst otte uger.

Forslag til lokalplan nr. 305 har derfor været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 3. marts 2009 til den 28. april 2009.

Indkomne høringssvar har været inddraget i forbindelse med den politiske behandling.

Jegindø lystbåde- og fiskerihavn





## LOKALPLANOMRÅDETS PLACERING



--- LOKALPLANOMRÅDE

## EKSISTERENDE FORHOLD



### 2.1 OMRÅDETS AFGRÆNSNING

Området afgrænses som vist med rødt på kortet på modstående side. Lokalplanen omfatter selve havnebassin og arealerne i umiddelbar nærhed af havnen.

### 2.2 OMRÅDETS STØRRELSE OG ZONEFORHOLD

Området omfatter ca. 30.500 m<sup>2</sup> landområde. En del af lokalplanområdet ligger i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres landzonearealet til byzone.

*Følgende arealer overføres til byzone:*

*Delområde IV: Jegindø By, Jegindø:*

*-matr. nr. 41p: ca. 1.440m<sup>2</sup>*

*-matr. nr. 41q: ca. 1.270m<sup>2</sup>*

Området omkring den eksisterende havn er omfattet af lokalplan nr. 2.7, som ophæves for området.

### 2.3 LANDSKABELIGE FORHOLD

Lokalplanområdet ligger på et fladt areal mellem Havnegade og Limfjorden. Der er ikke megen beplantning indenfor området, dog er der nogle enkeltstående mindre træer og buskbeplantninger. Dele af området er udlagt med græs. Veje og parkeringsarealer er befæstede eller ligger som grusarealer.

### 2.4 OMRÅDETS ANVENDELSE

Størstedelen af lokalplanområdet anvendes i dag til havnerelaterede formål. Den nordvestlige del af området benyttes til boligareal. Øst herfor ligger lystbådehavnen med tilhørende funktioner som toilet- og badefaciliteter samt klubhus og restaurant. Nord for lystbådehavnen ligger et fiskerimuseum. Syd for lystbådehavnen ligger fiskerihavnen og længst mod syd er bådopbevaringspladsen.

### 2.5 EKSISTERENDE BEBYGGELSE

I forbindelse med fiskerihavnen ligger der erhvervsbygninger placeret tæt ved kajkanten, som er en kontrast til museets gamle lyseblå træhuse og de gamle fiskerskure i svenskrodet træbeklædning. Endvidere ligger der 10 nye moderne boliger mod nordvest bag restauranten.

Alt i alt giver denne sammenblanding af forskellige bygningstyper, opført over en lang årerække, en dynamisk atmosfære.

Vest for Havnegade ligger en randbebyggelse med enfamiliehuse placeret på et plateau, hvor flere har udsigt over havnen. Boligerne hører dog ikke til lokalplanområdet.

Lokalplanområdet set fra syd. Til højre ses fiskerihavnen og mod venstre ligger bådopbevaringspladsen





Restaurant, klubhus og de nye boliger



Kig til erhvervsområde og fiskerihavn

## 2.6 EKSISTERENDE TEKNISKE ANLÆG

### 2.6.1 HAVNEN

Havnen er en relativt lille, men attraktiv havn. Lystbådehavnen har venteliste og der er op til over 1.000 gæstende fritidssejlere hen over sommeren. Havnebassinet er opdelt i to, og ud over lystbådehavnen er der industrihavnen. Havnens erhvervsdel består primært af muslingefangst.

### 2.6.2 VEJE OG STIER

Adgangen til lokalplanområdet sker fra Havnegade som forgrener sig til havnens forskellige områder. I det nye boligområde er der en ny vej, Havnefronten, som betjener bebyggelsen bagfra.

Udsnit af de bevaringsværdige fiskerskure



Et af fiskerimuseets lyseblå huse



## 3 IDÉ OG INDHOLD

### 3.1 LOKALPLANENS IDÉ

Jegindø Havn blev indviet i 1939 med plads til 40-50 både i havnebassinet. Dengang var det ål som prægede fiskeriet, men nu er det primært muslinger. I forbindelse med fiskerihavnen findes flere bygninger og fiskerskure, som er med til at opretholde havnen og stemningen pga. deres naturlige tilhørsforhold og tradition.

I 1989 blev havnen udvidet med en lystbådehavn til 40 både. I tilknytning hertil findes et spisested samt et klubhus. Herudover findes et museum med udstillinger om fjordfiskeriet før og nu.

Af nyeste tiltag, i forbindelse med havneområdet ved Jegindø Havn, er opførelsen af 10 moderne boliger samt FDF Sejlcenter Limfjord, som lærer børn og unge om søsportsaktiviteter.

Som det fremgår i indledningen er lokalplanen udarbejdet for at muliggøre en udvikling af aktiviteterne samt en fysisk udvidelse af havneområdet. Havnen danner et vigtigt potentiale for yderligere aktiviteter i det lille øsamfund. Det er oplagt, at der drages nytte af de muligheder havnen byder på, som led i udvikling af området.

### 3.2 LOKALPLANENS HOVED-DISPONERING

Lokalplanområdet underopdeles i fire delområder, som det fremgår af områdekortet nedenfor, samt på bilag 2.



#### OMRÅDE I:

Omfatter arealet nordvest for Havnegade. Arealet udlægges til boliger.

#### OMRÅDE II:

Omfatter den nordlige del af havnen. Området udlægges til aktiviteter og bebyggelse med tilknytning til lystbådehavnen. I området kan placeres klubhus, restaurant, servicefaciliteter, museum, p-pladser, opholdsarealer og lignende rekreative tiltag.

#### OMRÅDE III:

Omfatter det eksisterende erhvervsområde. Området udlægges til lettere industri såsom værksteds-, handels-, fragtmands-, forarbejdnings-, fiskeri-, og oplagringsvirksomheder, som har en naturlig tilknytning til havnen.

Ved en udvidelse af havnebassinet udlægges et areal til forlængelse af en del af kajen.

#### OMRÅDE IV:

Omfatter den sydligste del af lokalplanområdet. Området udlægges til aktiviteter med tilknytning til havnen. Herunder bådopbevaring, rekreative formål såsom udendørs søfartsundervisning, opholdsarealer, overnatning o.lign.

Ved en udvidelse af havnebassinet udlægges et areal langs molen til husbåde.

### 3.3 TRAFIKBETJENING OG PARKERING

Adgang til lokalplanområdet sker via Havnegade, som giver forbindelse til alle områder i lokalplanområdet.

Grusarealet vest for havnebassinet skal primært benyttes til parkeringsareal for brugere og gæster ved havnen og museet.

Langtidsparkering af campingvogne, trailere, lastbiler, uindregistrerede køretøjer og lignende må ikke finde sted på områdets veje eller på områdets åbne arealer.

### 3.4 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Indenfor lokalplanområdet kan der etableres ny bebyggelse, der har relation til havnens



funktioner såsom fiskeri og sejlsads.

Bebyggelse må etableres indenfor byggefeltterne jf. bilag 3.

For delområde I gælder, at bebyggelse maks. må opføres med to etager og en bygningshøjde på maks. 8,5 m over terræn. Der kan ikke etableres yderligere bebyggelse i området.

For delområde II gælder, at bebyggelse maks. må opføres med to etager og en maks. bygningshøjde på 5 m over terræn. Der kan gives tilladelse til opførelse af enkelte mindre bygninger udenfor byggefeltet, såfremt de vurderes ikke at være til gene.

For delområde III må der opføres bebyggelse hvor placeringen ikke er til gene for arbejdsgangen ved kajen eller for trafikken. Bebyggelse må maks. opføres med to etager og en maks. bygningshøjde på 8,5 m over terræn.

For delområde IV gælder, at bebyggelse må opføres med én etage og en maks. bygningshøjde på 4,5 m over terræn. Bebyggelse placeret mellem den fremtidige strandkant i havnebassinet og den eksisterende bådopbevaringsplads må maks. være 2,5 m over terræn. Der gives mulighed for etablering af husbåde i delområdet (se bilag 4).

Såfremt det er nødvendigt for produktionen, sikkerhed, miljø eller lignende, kan enkelte dele som master, skorstenene eller lignende bygningsdele opføres i en større højde.

Bebyggelsen skal som hovedprincip opføres med gavl eller facade parallelt med vejlinjen eller kajkanten.

### 3.5 BEBYGGELSENS YDRE

Fælles for al bebyggelse indenfor lokalplanområdet er, at det skal have et bygningsudtryk, der er tilpasset de maritime omgivelser. Bygningskroppe udføres som gavlhuse eller som enkle rektangulære bygningskroppe.

Bebyggelsen skal fremstå med træbeklædning bestående af brædder eller som muret facade. For delområde IV gælder det dog, at ny bebyggelse udelukkende må opføres med træbeklædning.

Bygninger skal gives et nutidigt dansk præg inspireret af maritim tradition. Træhuse må f.eks. ikke etableres som ”bjælkehuse”.

Mindre bygningsdele kan udføres i lette materialer som f.eks. zink og glas. Andre materialer kan tillades, hvis det kan udføres i harmoni med byggeriet i øvrigt.

Tage skal udføres som symmetriske sadeltage med en hældning mellem 25 og 45 grader. Tage på mindre bygninger, såsom udhuse, shelters og containerskjul, kan dog tillades udført med andre taghældninger. Tage må ikke afvalmes.

Som tagdækning skal der benyttes sort eternit, listelagt sort/grå tagpap eller ikke-reflekterende metalplader. For delområde IV må der ligeledes benyttes tagdækning med begrønning.

Ved materialevalg skal der være overensstemmelse mellem den valgte tagtype og det egentlige tagmateriale.

Murværk kan fremstå blank eller pudset. Bemaling af murværk skal ske i dæmpede farvetoner. Træværk skal males med dækkende maling i farverne svenskrød, sort eller egnstypiske farver, og der kan derved ikke benyttes transparent maling. Mindre bygningsdele kan males med hvid.

Bemaling af træværk må undlades såfremt der anvendes træsorter som lærk eller cedertræ, dvs. træsorter, der er kendetegnet ved, at de patinerer smukt, og at de kan klare klimaet uden bemaling.

### 3.6 UBEBYGGEDE AREALER

Lokalplanen giver mulighed for en udvidelse af kajen ved den østlige del af fiskerihavnen. Ligeledes gives der mulighed for en udvidelse af selve havnebassinet mod syd og øst. Det sker for at styrke og udvikle både fiskeriindustrien og den rekreative del af havnemiljøet.

For ubebyggede arealer og lokalplanområdet som helhed gælder det, at der ved oplagring af materialer, affald og lignende skal holdes en passende orden.

Belysning skal ske i form af armaturer til parkbelysning eller lave pullertarmaturer. Langs bådebroer skal belysning etableres i form af pullertarmaturer.

Ved behov for arbejdsbelysning kan der gives tilladelse til opstilling af højere lysarmaturer.



#### 4.1 REGIONPLAN 2005 FOR RINGKJØBING AMT

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 2005 for Ringkjøbing Amt.

#### 4.2 THYHOLM KOMMUNEPLAN 1997 - 2008

Lokalplanområdets delområde I er omfattet af rammeområde 2-A03 i Thyholm Kommuneplan 1997-2008.

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for område 2-A03, skal sikre:

- at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med fælles varme-central for boligområdet,
- at bebyggelsesprocenten for området under ét ikke må overstige 25, og
- at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m over det omgivende terræn.

Delområde II er omfattet af rammeområde 2-F03 i Thyholm Kommuneplan 1997-2008.

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for område 2-F03, skal sikre:

- at områdets anvendelse fastlægges til rekreative formål i tilknytning til erhvervs- og lystbådehavnen,
- at bebyggelsesprocenten for området under ét ikke må overstige 30, og
- at bygningshøjden ikke overstiger 7,0 m over det omgivende terræn.

Lokalplanområdets delområde III og en del af delområde IV er omfattet af rammeområde 2-E03 i Thyholm Kommuneplan 1997-2008.

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for område 2-E03, skal sikre:

- at områdets anvendelse fastlægges til havneerhvervsformål, der har naturlig driftsmæssig tilknytning til erhvervs- og lystbådehavnen. Herudover kan der tillades bebyggelse til offentlige formål, servicevirksom-

heder og lignende virksomheder, der har naturlig tilknytning til havnen,

- at byrådet kan tillade, at der udstykes parceller med et mindre areal end det tilladte mindste areal på 700 m<sup>2</sup>, såfremt parcellerne skal anvendes til fiskerhytter, mindre oplag eller lignende,
- at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m over det omgivende terræn, og
- at bebyggelsesprocenten for hver enkelt parcel ikke må overstige 50.

Lokalplanen afviger fra kommuneplanens rammer, og der er derfor udarbejdet kommuneplantillæg i tilknytning til lokalplanen. Se kommuneplantillægget på side 19.

I Thyholm Kommuneplan 1997-2008 er der fastsat bebyggelsesprocenter svarende til de tidligere bestemmelser i BR95 og BR-S98. Med det nye bygningsreglement er der sket en ændring af beregning af etagearealet, der ligger til grund for beregning af bebyggelsesmulighederne og som følge heraf en ændring af bebyggelsesprocenten.

I lokalplanens bestemmelser samt i kommuneplantillægget er der taget højde for de nye beregningsregler, der følger BR08.

#### 4.3 LOKALPLANER

Delområde I, II, III og dele af IV er omfattet af lokalplan nr. 2.7. Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophæves lokalplan nr. 2.7 for området.

#### 4.4 KYSTNÆRHEDSZONEN

Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen og ifølge planloven, skal der derfor redegøres for den visuelle påvirkning af kysten, samt gives en særlig planlægningsmæssig begrundelse for kystnær lokalisering. Lokalplanen åbner mulighed for udvidelse af det eksisterende havnebassin ved inddragelse af et mindre område syd for havnen. En udvidelse af havnen med tilhørende anlæg og bygninger er afhængig af kystnærhed, og



derfor en begrundelse for kystnær placering. Desuden skal eventuel ny bebyggelse på området harmonere med den eksisterende bebyggelse, både i højde, volumen og bygningsudtryk, hvorfor den visuelle påvirkning ikke vil blive markant anderledes.

Lokalplanen giver mulighed for mindre bebyggelse syd for det eksisterende havneareal, som inddrages i en havneudvidelse. Dette område udlægges til aktiviteter med tilknytning til havnen. Herunder bådopbevaring, rekreative formål så som udendørs søfartsundervisning, opholdsarealer o.lign. Igen er dette aktiviteter, som i dag mangler på havneområdet, men som er en vigtig del af udviklingen for fortsat aktivitet og offentlig færden på havnearealerne. Dog er disse aktiviteter også afhængig af kystnær placering.

Visuelt vil inddragelsen af nyt areal og dermed udvidelse af havnen primært kunne ses i form af nye moler og broer. Landarealet udlægges til opholdsarealer, eksempelvis opført som shelters og mindre overdækkede sidde- og undervisningsarealer, som visuelt ikke vil påvirke det omkringliggende åbne kystområde. Bebyggelsen på dette område må maks. være 2,5 m høj. Derved ligger en eventuel ny bebyggelse lavere end de mange både, som står opbevaret på området. De bagvedliggende boliger vest for Havnegade vil ikke miste udsyn over fjorden, da de ligger på et hævet plateau. Set fra kysten vil bebyggelsen kun lige kunne skimtes, da den ligger i ly bag mole og både.

Med baggrund i ovenstående vurderes det, at kystnærhed er en nødvendighed for realisering af lokalplanens muligheder; dog placeret på en måde, der påvirker kystlandskabet mindst muligt.

#### 4.5 BESKYTTELSESLINIER

Størstedelen af lokalplanområdet ligger indenfor Naturbeskyttelseslovens strandbeskyttelseslinie. Delområde II og området med fiskerskure i delområde IV er dog friholdt fra strandbeskyttelse.

Strandbeskyttelsesliniens formål er at sikre en generel friholdelse af kystområderne mod indgreb, der ændrer den nuværende tilstand

og anvendelse. Med strandbeskyttelseslinien varetages dermed landskabelige, biologiske og rekreative hensyn.

Ifølge Naturbeskyttelseslovens § 15, stk. 4, nr. 5 er havneanlæg og de arealer, der ved lokalplan er udlagt til havneformål ikke omfattet af forbudet. Dvs. at etablering af anlæg og bebyggelse som denne lokalplan åbner mulighed for, ikke kræver dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 15.

#### 4.6 STRANDENG

Arealet syd for det eksisterende havneområde består af strandeng, som er beskyttet af Naturbeskyttelseslovens § 3.

Et beskyttet areal kan i årenes løb ændre sig så meget, at det ikke længere er beskyttet. Det er de faktiske forhold på arealet, der afgør, om det er beskyttet eller ej. Registreringen er derfor vejledende.

Skulle området efter en opdateret registrering stadig være beskyttet af Naturbeskyttelseslovens § 3, vil det kræve en dispensation for at realisere lokalplanens muligheder.

#### 4.7 VANDOMRÅDET

Udbygning af eksisterende havneanlæg og uddybning af havnens område og indsejlingen hertil kræver tilladelse fra Kystdirektoratet i henhold til lov om kystbeskyttelse § 16 a, stk. 1, om administration af statens højhedsret over søterritoriet, jf. bekendtgørelse nr. 427 af 9. maj 2007 om Kystdirektoratets opgaver og beføjelser m.v.

#### 4.8 FORURENINGSFORHOLD

Der skal gøres opmærksom på § 70 og § 71 i Lov om forurennet jord.

§ 70. Såfremt kommunalbestyrelsen modtager underretning om en jordforurening, skal kommunalbestyrelsen underrette regionsrådet herom.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen underretter den stedlige arbejdstilsynsmyndighed, såfremt der under bygge- eller jordarbejder konstateres en forurening af jorden, jf. § 71 stk. 1.

§ 71. Såfremt der under bygge- eller jordarbejde på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses. Tilsvarende gælder på

et kortlagt areal, såfremt den konstaterede forurening ikke er beskrevet i kortlægningen. Forpligtelsen påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader udføre det pågældende arbejde.

Stk. 2. Arbejdet må først genoptages 4 uger efter, at regionsrådet har modtaget underretning om den konstaterede forurening, medmindre regionsrådet forinden skriftligt har meddelt, at det ikke agter at træffe afgørelse om, at det pågældende areal skal kortlægges, eller at grundlaget for arealets kortlægning ikke er ændret.

Stk. 3 Hvis regionsrådet inden udløbet af den i stk. 2 nævnte frist giver skriftlig meddelelse om, at det agter at træffe afgørelse om, at det pågældende areal skal kortlægges, eller at grundlaget for arealets kortlægning er ændret, må arbejdet ikke genoptages, før regionsrådet har givet underretning om kortlægning eller om ændring af kortlægningen, og der, hvis arbejdet er omfattet af krav om tilladelse efter § 8, er meddelt sådan tilladelse eller foretaget nødvendig revision af en tidligere meddelt tilladelse.

Stk. 4 Regionsrådet underretter samtidig kommunalbestyrelsen og den stedlige arbejdstilsynsmyndighed om meddelelser efter stk. 2 og 3.

Dele af matr.nr. 41d Jegindø By, Jegindø, lokalitetsnr. 675-80009 og 675-30008, er af Region Midtjylland kortlagt som V1 arealer, muligt forurennet, efter Jordforureningslovens § 4. Arealerne er kortlagt idet de tidligere har været brugt til skibs- og bådebyggeri, herunder tjæreplads. Der har desuden været brug på en rørledning indeholdende olie.

Kortlægningen har betydning i forbindelse med jordflytning, bygge- og anlægsarbejder, eller hvis anvendelsen af arealet ændres. Med mindre arealet udgår af kortlægningen, fordi det ikke er forurennet, kræves der en tilladelse efter Jordforureningslovens § 8.

#### 4.9 FORSYNING

##### 4.9.1 KLOAK

Området er omfattet af kloakopland JE9 i Struer Kommunes Spildevandsplan.

##### 4.9.2 VARME

Området er individuelt varmforsynet.

##### 4.9.3 EL

Området forsynes af Thy-Mors Energi.

##### 4.9.4 VAND

Lokalplanområdet forsynes med vand fra Jegindø Vandværk.

#### 4.10 SERVITUTGENNEMGANG

Der er foretaget servitutgennemgang ved landinspektør. Der er ikke behov for ophævelse af servitutter i forbindelse med vedtagelse af lokalplanen.

#### 4.11 MILJØVURDERING

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer er der foretaget en screening af lokalplanforslaget, for at vurdere hvorvidt gennemførelsen af planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

På baggrund af screeningen har Struer Byråd besluttet, at der ikke skal gennemføres en egentlig miljøvurdering af lokalplanen.

Byrådets beslutning samt baggrunden herfor er uddybet i screeningsbeslutningen, der har været offentliggjort som et bilag til lokalplanforslaget.

I høringsperioden fra den 3. marts til den 28. april 2009, er der ikke indkommet indsigelser mod Byrådets beslutning om, at der ikke skal foretages miljøvurdering af lokalplan nr. 305.

##### 4.11.1 HABITATDIREKTIVETS BILAG IV

I forbindelse med screeningen er der foretaget en vurdering af lokalplanens påvirkning af arter på habitatdirektivets bilag IV. Det er vurderet, at bilag IV-arter ikke vil blive påvirket negativt af en havneudvidelse.

#### 4.12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge Lov om planlægning, § 18, kun udstykkes, bygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er







indeholdt i planen.

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

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

Lokalplanens juridiske del udgøres alene af lokalplanens bestemmelser med tilhørende kortbilag.





Eksisterende rammeområder

Nye rammeområder

Lokalplanområdet er omfattet af Thyholm Kommuneplans rammeområder 2-A03, 2-F03 og 2-E03.

For område 2-A03 sker der ingen ændringer udover at bebyggelsesprocenten er tilpasset det nye bygningsreglement. Følgende bestemmelser vil være gældende:

- at områdets anvendelse fastlægges til boligformål og fælles varmecentral for boligområdet,
- at bebyggelsesprocenten for området under ét ikke må overstige 30 (BR08), og
- at bygningshøjden ikke må overstige 8,5 m over det omgivende terræn.

For område 2-F03 ændres rammeområdets afgrænsning (se illustration ovenfor) men de gældende rammebestemmelser forbliver de samme:

- at områdets anvendelse fastlægges til rekreative formål i tilknytning til erhvervs- og lystbådehavnen,
- at bebyggelsesprocenten for området under ét ikke må overstige 30 (BR08), og

- at bygningshøjden ikke må overstige 7,0 m over det omgivende terræn.

For område 2-E03 ændres rammeområdets afgrænsning så en del overføres til et nyt rammeområde, 2-F04. En havneudvidelse giver mulighed for udvidelse af rammeområde 2-E03 (se illustration ovenfor). Idet en del af området overgår til et nyt rammeområde, sker der ændringer i bestemmelserne for område 2-E03. Ifølge de eksisterende bestemmelser skal kommunalbestyrelsen kunne tillade, at der udstykkes parceller med et mindre areal end det tilladte mindste areal på 700 m<sup>2</sup>, såfremt parcellerne skal anvendes til fiskerhytter, mindre oplag eller lignende. Denne bestemmelse udgår da bestemmelsen dels kun har været gældende for enfamiliehuse og dels fordi den ikke fremgår i det nye bygningsreglement.

I bestemmelserne for område 2-E03 fremgår det, at bygningshøjden ikke må overstige 8,5 m over det omgivende terræn. Der gives nu tilladelse til etablering af et muslingerenseanlæg eller lignende, med en maks. højde på 11 m.

For området 2-E03 gælder således, at lokalplaner der træffer beslutning for området



skal sikre:

- at områdets anvendelse fastlægges til havneerhvervsformål, der har naturlig driftsmæssig tilknytning til erhvervs- og lystbådehavnen. Herudover kan der tillades bebyggelse til offentlige formål, servicevirksomheder og lignende virksomheder, der har en naturlig tilknytning til havnen,
- at bygningshøjden ikke må overstige 8,5 m over det omgivende terræn. Dog kan bygningen til muslingerensning eller lignende etableres i en højde på op til 11 m, og
- at bebyggelsesprocenten for hver enkelt parcel ikke må overstige 55 (BR08).

For det nye område, 2-F04, gælder følgende, at lokalplaner der træffer beslutning for området skal sikre:

- at områdets anvendelse fastlægges til rekreative formål i tilknytning til erhvervs- og lystbådehavnen,
- at bygningshøjden for nybyggeri ikke må overstige 4,5 m over det omgivende terræn,
- at bygningshøjden for byggeri placeret på matrikel nr. 41p og 41q (shelters, overdækket spiseplads o.lign.) ikke må overstige 2,5 m over det omgivende terræn, og
- at bebyggelsesprocenten for området under ét ikke må overstige 55 (BR08).



## LOKALPLAN NR. 305

## FOR UDVIDELSE AF JEGINDØ HAVN

Iht. Lov om planlægning (lovbestemmelse nr. 388 af 6. juni 1991 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

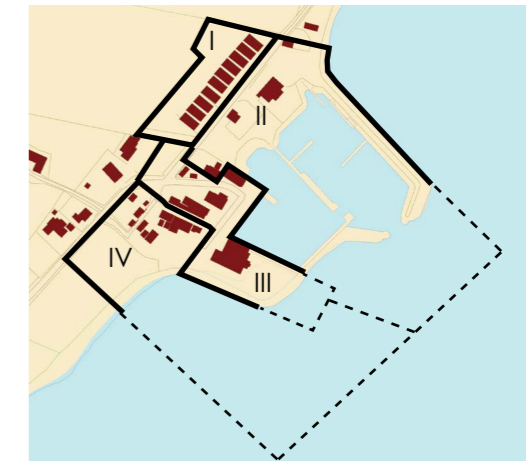
## § 1 LOKALPLANENS FORMÅL

## 1.1 Lokalplanens formål er:

- at skabe grundlaget for havnens fortsatte drift og udvikling som lystbåde- og fiskerihavn,
- at åbne mulighed for, at der kan etableres havnerelateret bebyggelse, der i såvel dimensioner som arkitektur, harmonerer med den eksisterende bebyggelse, og
- at styrke øsamfundet via mulighed for øget havnerelateret aktivitet ved Jegindø Havn for både erhverv, turisme og lokal interesse.

## § 2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 2 og omfatter matr. nr. 41æ, 41ak, 41aa, 41ab, 41ac, 41ad, 41ae, 41af, 41ag, 41ah, 41ai, 41z, 41al, 41d, 41x, 41p og 41q, Jegindø By, Jegindø, samt alle parceller, der efter datoen for lokalplanens tinglysning udstykkes fra de nævnte ejendommers arealer indenfor lokalplanområdet.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområde I, II, III og IV som vist på kortbilag 2.
- 2.3 Lokalplanområdet er beliggende i både by- og landzone. Landzonearealer vil efter lokalplanens vedtagelse overføres til byzone.



## § 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Delområde I må kun anvendes til boliger i form af tæt-lav bebyggelse.
- 3.2 Delområde II må kun anvendes til aktiviteter og bebyggelse i tilknytning til lystbådehavnen, herunder klubhus, restaurant, servicefaciliteter, museum, p-pladser, opholdsarealer og lignende rekreative tiltag.
- 3.3 Delområde III må kun anvendes til erhverv. Herunder lettere industri såsom værksteds-, handels-, fragtmands-, forarbejdnings-, fiskeri- og oplagringsvirksomheder, samt offentlige formål, servicevirksomheder og lignende, som har en naturlig tilknytning til havnen.
- 3.4 Delområde IV må kun anvendes til rekreative formål samt ophold og opbevaring i forbindelse med havnerelaterede aktiviteter. Herunder fiskerhytter, bådopbevaring, husbåde, udendørsarealer til ophold og overnatning samt undervisning og lignende.

## § 4 Udstykninger

- 4.1 Yderligere udstykninger indenfor området må kun foretages efter tilladelse fra Struer Kommune.



## § 5 ADGANGS- OG PARKE- RINGSFORHOLD

- 5.1 Adgang til lokalplanområdet sker via Havnegade.
- 5.2 Grusarealet vest for havnebassinet skal primært benyttes til parkerings-areal for gæster og brugere af havnen og museet.
- 5.3 Langtidsparkering af campingvogne, trailere, lastbiler, uindregistrerede køretøjer og lignende må ikke finde sted på områdes veje og åbne og be-plantede arealer.
- 5.4 Arealet til vinteropbevaring af både i delområde IV, kan om sommeren benyttes til parkering.

## § 6 BYGGERIETS OMFANG OG PLACERING

Fælles for alt nybyggeri indenfor lokalplanområdet gælder, at den laveste sokkelkote er 1,8 m DVR90.

### 6.1 DELOMRÅDE 1

Bebyggelse må opføres med maks. to etager og en bygningshøjde på maks. 8,5 m over terræn. Der kan ikke etableres yderligere bebyggelse i området.

### 6.2 DELOMRÅDE 2

Bebyggelse må opføres indenfor byggefeltet jf. bilag 3. Bebyggelse må opføres med maks. to etager og en maks. bygningshøjde på 5 m over terræn. Der kan gives tilladelse til opførelse af enkelte mindre bygninger udenfor byggefeltet, såfremt de vurderes ikke at være til gene.

### 6.3 DELOMRÅDE 3

Bebyggelse må opføres indenfor byggefeltet jf. bilag 3. Bebyggelse må opføres hvor placeringen ikke er til gene for arbejdsgangen ved kajen eller for trafikken.

Bebyggelse må opføres med maks. to etager og en maks. bygningshøjde på 8,5 m over terræn.

Bygninger, hvis gavl overstiger 12 m i bredden skal etableres som flere sammenhængende saddeltage med gavle på maks. 12 m i bredden.

### 6.4 DELOMRÅDE 4

Bebyggelse må opføres indenfor byggefelterne jf. bilag 3. Bebyggelse må opføres med en maks. højde på 4,5 m over terræn og et grundareal på maks. 75 m<sup>2</sup>. Gavlen må maks. være 6 m bred. Ønskes større bebyggelse kan bygninger opføres med dobbeltgavl.

Bebyggelse placeret mellem strandkant og bådopbevaringsplads må maaks. være 2,5 m over terræn.

Der gives mulighed for etablering af husbåde i området, jf. bilag 4.

- 6.5 Dele som master, skorstene eller tilsvarende bygningsdele kan opføres i en større højde end beskrevet i delområderne, såfremt det er nødvendigt for produktionen, sikkerhed, miljø eller lignende.

## § 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Bygninger skal udføres som gavlhuse eller som enkle rektangulære bygningskroppe og skal som hovedprincip opføres med gavl eller facade parallelt med vejlinien eller kajkanten.

- 7.2 Bygninger skal fremstå med træbeklædning bestående af brædder eller som muret facade. For delområde IV gælder det dog, at ny bebyggelse udelukkende må opføres med træbeklædning. Bygningerne skal gives et nutidigt dansk præg tilpasset de maritime omgivelser og træhuse må f.eks. ikke etableres som "bjælkehuse".

- 7.3 Mindre bygningsdele kan udføres i lette materialer som f.eks. zink og glas. Andre materialer kan tillades, hvis det kan udføres i harmoni med byggeriet i øvrigt.

- 7.4 Større byggerier til fiskeindustrien som f.eks. et muslingerenseanlæg, kan opføres med facader i ikke reflek-

terende metalplader hvis det udføres i harmoni med de omkringliggende bygninger i området.

- 7.5 Tage skal i hovedtræk udføres som symmetriske saddeltage med en hældning mellem 25 og 45 grader. Tage må ikke afvalmes.

- 7.6 Tage på mindre bygninger såsom udhuse, shelters og containerskjul kan tillades udført med andre taghældninger.

- 7.7 Som tagdækning skal der benyttes sort eternit, listelagt sort/gråt tagpap eller ikke reflekterende metalplader. For delområde IV må der ligeledes benyttes tagdækning med begrønning.

- 7.8 Ved materialevalg skal der være overensstemmelse mellem den valgte tagtype og det egentlige tagmateriale. En tagsten tillades således ikke udført i stål, beton eller lign., ligesom en stål/zinkplade skal fremstå som sådan og ikke have karakter af andet materiale som f.eks. træ.

- 7.9 Murværk kan fremstå blank eller pudset. Bemaling af murværk skal ske i dæmpede farvetoner.

- 7.10 Træværk skal males med dækkende maling i farverne svenskrød, sort eller egnstypiske farver. Mindre bygningsdele kan males med hvid.

- 7.11 Bemaling af træværk må undlades såfremt der anvendes træsorter som lærk eller cedertræ, dvs. træsorter, der er kendetegnet ved, at de patinerer smukt og at de kan klare klimaet uden bemaling.

## § 8 UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Ved oplagring af materialer, affald og lignende skal der holdes en passende orden.

- 8.2 Belysning skal ske i form af armaturer til parkbelysning eller lave pullertarmaturer.

- 8.3 Ved behov for arbejdsbelysning kan der gives tilladelse til opstilling af højere lysarmaturer.

- 8.4 Langs bådebroer skal belysning etableres i form af pullertarmaturer.

- 8.5 Havnen og havnebassinet må kun udvides øst og syd for den eksisterende havn, og en udvidelse skal i princippet udformes på samme måde som illustrationsplanen, bilag 4.

## § 9 TEKNISKE INSTALLATIONER

- 9.1 Der må på området opstilles de nødvendige tekniske installationer såsom transformerstationer m.m., når disse indpasses i områdets karakter og placeres i visuel sammenhæng med bebyggelse.

## § 10 TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

- 10.1 Findes der under jordarbejdet spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsminder, og fundet skal straks anmeldes til Holstebro Museum.

- 10.2 I områder omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 må der ikke foretages ændringer i tilstanden af strandeng uden forudgående dispensation efter Naturbeskyttelsesloven.

- 10.3 Udbygning af eksisterende havneanlæg kræver tilladelse fra Kystdirektoratet og Transportministeriet.

- 10.4 Ændringer i den eksisterende afmærkning for sejladsen samt etablering af ny afmærkning kræver en forudgående tilladelse fra Farvandsvæsnet.

- 10.5 For jordforurenede arealer gælder, at der kræves tilladelse efter Jordforureningslovens § 8.

- 10.6 Kun havnerelaterede formål er undtaget fra strandbeskyttelseslinien, og der skal derfor søges tilladelse ved Miljøcenter Ringkøbing til ikke-relaterede havneformål.





## § 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER

- 11.1 Der er foretaget servitutgennemgang ved landinspektør. Gennemgangen har ikke givet anledning til ophævelse af servitutter.



## VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslaget vedtaget til offentlig fremlæggelse.

Struer Byråd, den 24. februar 2009

Martin Merrild  
Borgmester

Claus Damgaard  
Kommunaldirektør

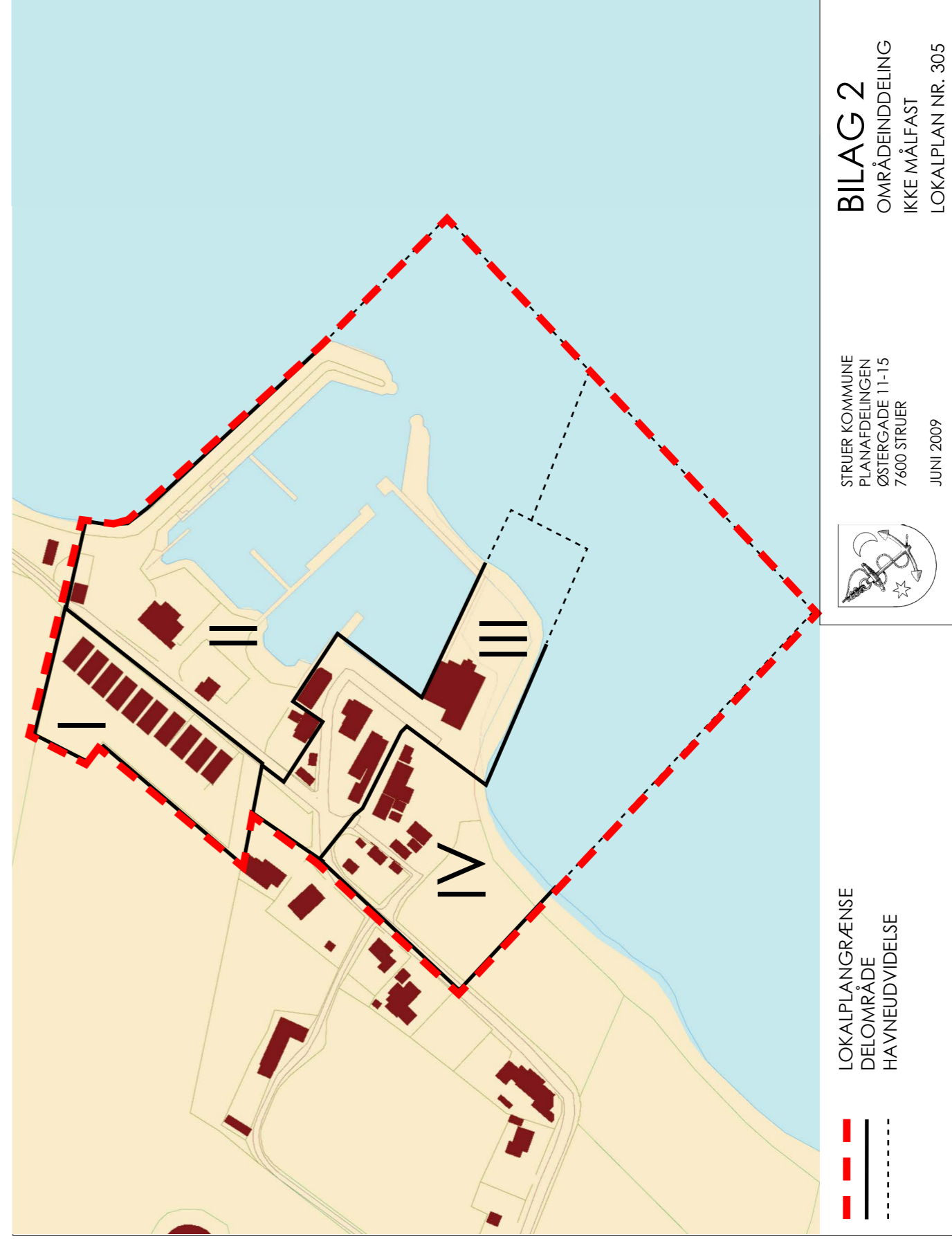
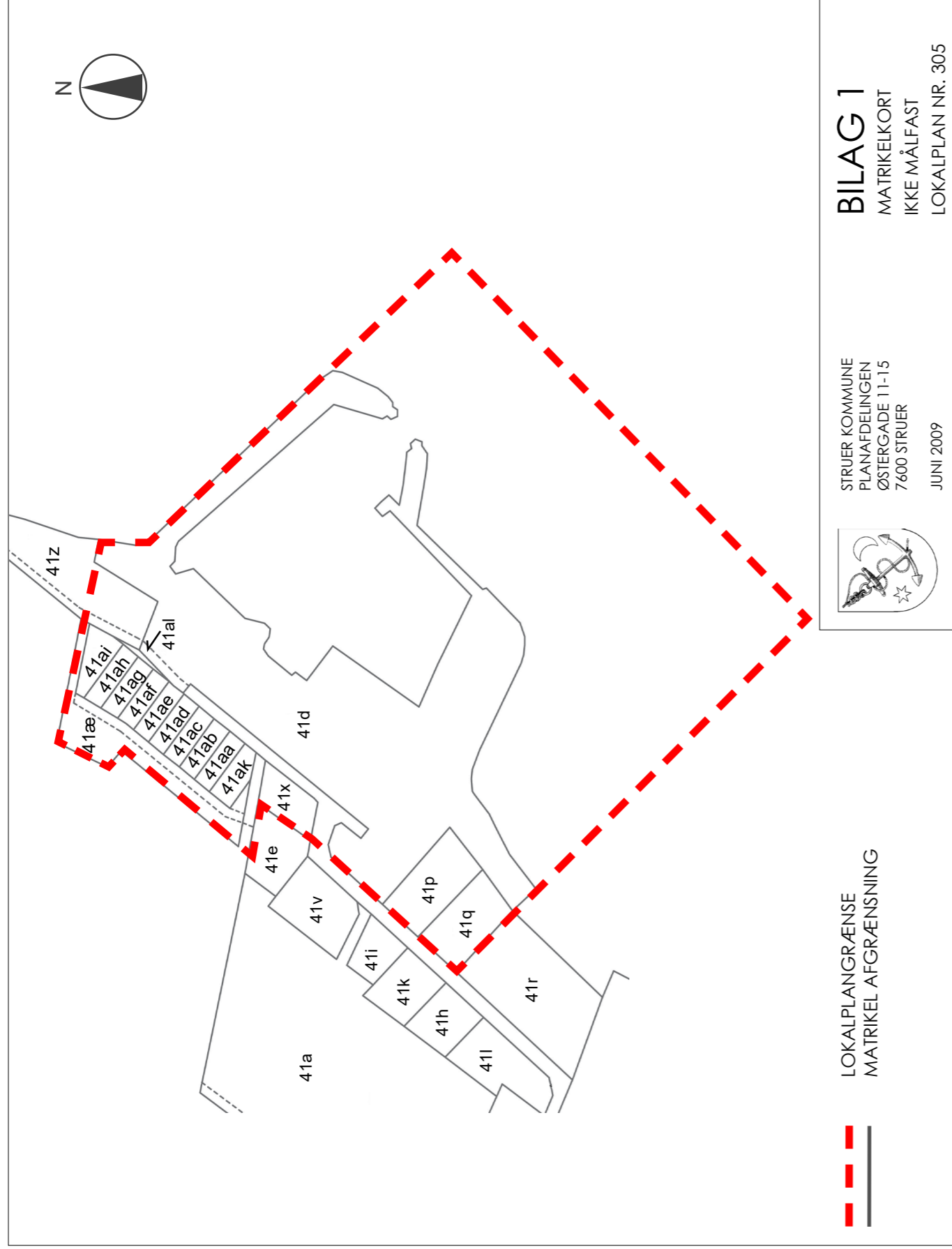
I henhold til § 27 i Lov om planlægning vedtages foranstående endeligt.

Struer Byråd, den 30. juni 2009

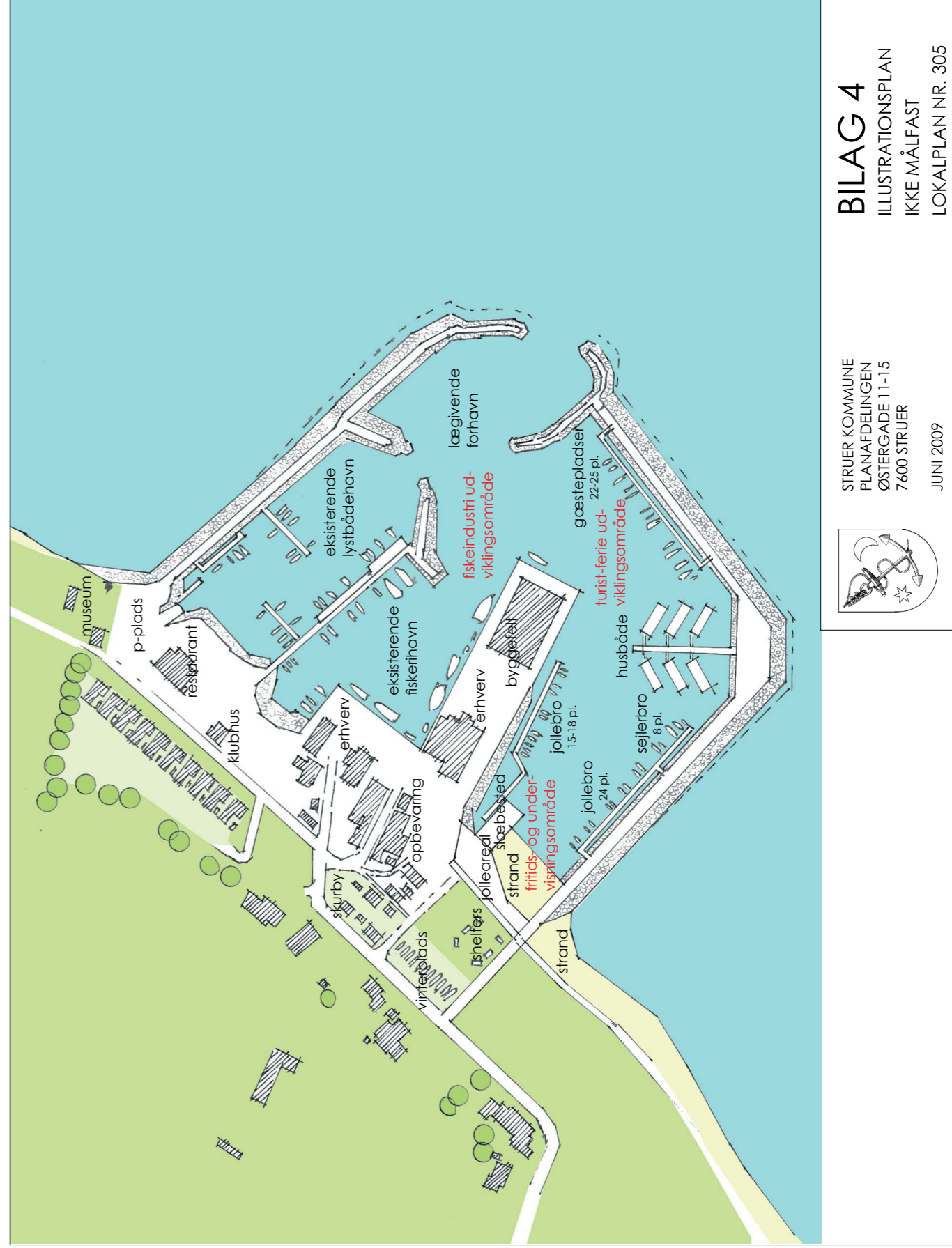
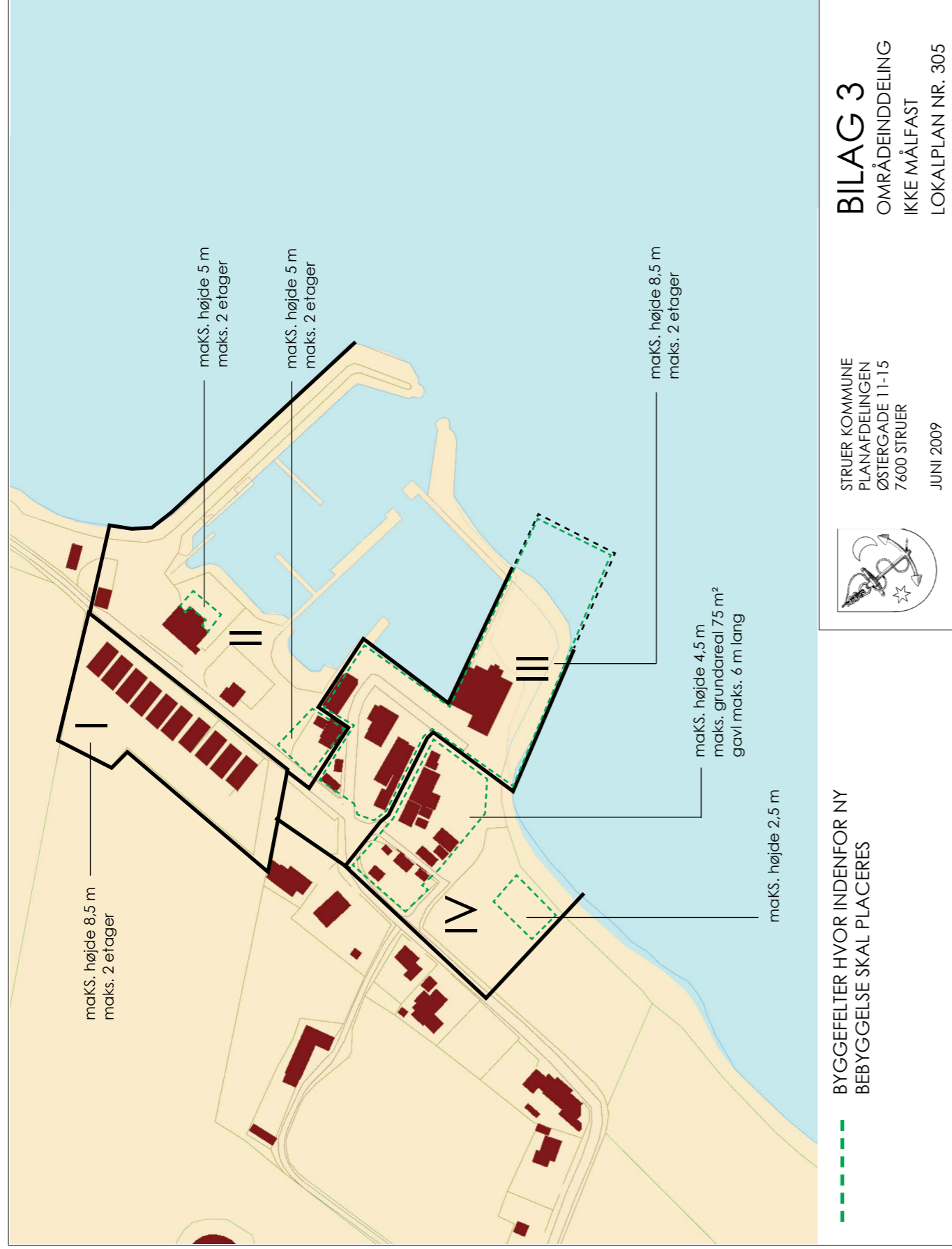
Martin Merrild  
Borgmester

Claus Damgaard  
Kommunaldirektør











**LOKALPLAN 001 DELVIS AFLYSNING AF LOKALPLAN 305 JEGINDØ HAVN.**

**FORSLAGET BLEV VEDTAGET AF KOMMUNALBESTYRELSEN DEN 26.02.2019**

**LOKALPLANFORSLAGET HAR VÆRET I OFFENTLIG HØRING I PERIODEN 01.03.2019 TIL 29.04.2019**

**LOKALPLANEN BLEV ENDELIG VEDTAGET DEN 25. JUNI 2019 OG OFFENTLIGGJORT DEN 26. JUNI 2019.**

Struer kommune har modtaget en ansøgning fra en virksomhed på Jegindø Havn, der ønsker at udvide virksomhedens aktiviteter. Den eksisterende lokalplan for området sætter begrænsninger for udvidelsen på grund af anvendelsesbestemmelser i delområde IV. En delvis afløsning af lokalplanen vil muliggøre udvidelsen af virksomheden.

Lokalplan nr. 305 omfatter Jegindø Havn. Lokalplanens formål er at sikre mulighed for udvidelse af aktiviteterne på havnearealerne samt en fysisk udvidelse af Jegindø Havn. Lokalplanen skal skabe grundlaget for havnens fortsatte drift og udvikling samt styrke øsamfundet indenfor erhverv, turisme og lokal interesse. Det eksisterende lokalplanområde er opdelt i fire delområder. Indenfor delområde IV kan der etableres bådopbevaring, rekreative forhold, udendørs søfartundervisning, areal til husbåde, opholdsarealer o lign, mens at havnebassinet kan udvides.

Lokalplanens delområde IV er omfattet af kommuneplantillæg 9 F 1, som fastsætter anvendelsen til rekreativt område til ferie- og fritidsformål. Dette aflyses også med kommuneplantillæg nr. 16.

