

# Kommuneplantillæg nr. KP17-106-011

## Vesthimmerlands Kommune (forslag)

---

**Titel:** Kommuneplantillæg for sommerhusområde ved Illeris, Hvalpsund

**Undertitel:** Område til Sommerhusområde samt blandet bolig og erhverv ved Illeris, Hvalpsund.

**Dato for offentliggørelse af forslag:** 6. november 2019

**Dato for vedtagelse:**

**Dato for ikrafttrædelse:**

**Høring starter:** 6. november 2019

**Høringen slutter:** 4. december 2019

### **Formål:**

Kommuneplantillægget er udarbejdet for at justere bestemmelserne i det eksisterende rammeområde 106.1.S, så de afspejler de faktiske og planmæssige aktuelle forhold i området.

Rammeområde nr. 106.S.1 giver udelukkende mulighed for at anvende området til sommerhusområde, med en maksimal bebyggelsesprocent på 15 og med en maksimal bygningshøjde på 5 meter. Rammen angiver at den nuværende og fremtidige zonestatus i området er sommerhusområde.

Den nuværende zonestatus inden for området er dog byzone, landzone og sommerhusområde. Inden for rammeområdet findes to ejendomme i byzone beliggende Illeris 151B og Hestbækvej 29, der anvendes til bolig og erhverv i overensstemmelse med byplanvedtægt nr. 3. Derudover er der inden for rammens afgrænsning enkelte veje der ligger i landzone.

Kommuneplantillægget er udarbejdet sideløbende med udarbejdelsen af Lokalplan nr. 1088, Sommerhusområdet Illeris, Hvalpsund der fastholder områdets nuværende zonestatus og de eksisterende anvendelsesmuligheder i området.

### **Indhold:**

Med kommuneplantillægget fastholdes afgrænsningen af rammeområde 106.S.1.

Anvendelsesbestemmelserne ændres således, at der udover mulighed for at benytte området til sommerhusområde, også gives mulighed for åben-lav boligformål og serviceerhverv.

Rammens indhold vedrørende nuværende zonestatus justeres, så den er i overensstemmelse med de faktiske forhold i området. Fremtidig zonestatus ændres fra sommerhusområde til byzone, landzone og sommerhusområde.

Bestemmelserne vedrørende bebyggelsesomfang fastholdes for den specifikke anvendelse sommerhusområde. Kommuneplantillægget tilføjer bestemmelser til rammen for bebyggelsesomfang tilknyttet de specifikke anvendelser for åben-lav boligbebyggelse og serviceerhverv.

FORSLAG

# Ny kommuneplanramme (forslag)



## Status og type

|            |                                               |
|------------|-----------------------------------------------|
| Plannummer | 106.S.1                                       |
| Plannavn   | Sommerhusområde ved Illeris                   |
| Plantype   | Kommuneplanramme                              |
| Planstatus | KLADDE/FORSLAG/Vedtaget den XX.XX.2018/AFVIST |

## Anvendelsesbestemmelser

|                    |                                  |
|--------------------|----------------------------------|
| Generel anvendelse | Sommerhusområde                  |
| Anvendelse         | Sommerhus- og fritidsbebyggelse. |

Inden for arealerne i byzone må området anvendes til åben-lav boligbebyggelse samt serviceerhverv som mindre feriekoloni, somerpensionat, bed and breakfast, hotel o. lign. overnatningssteder, restauranter, samt kunsthåndværkere og mindre butikker i tilknytning til f.eks. kunsthåndværksteder, turistattraktioner o. lign.

| Zonestatus           |                                     |
|----------------------|-------------------------------------|
| Nuværende zonestatus | Byzone, landzone og Sommerhusområde |
| Fremtidig zonestatus | Byzone, landzone og Sommerhusområde |

| Bebyggelse              |                                                                                                                                                       |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Max. bebyggelsesprocent | Sommerhusbebyggelse: 15 for den enkelte ejendom<br>Åben-lav boligbebyggelse: 20 for den enkelte ejendom<br>Serviceerhverv: 20 for den enkelte ejendom |
| Max. antal etager       | Sommerhusbebyggelse: 1<br>Åben-lav boligbebyggelse: 2<br>Serviceerhverv: 2                                                                            |
| Max. bygningshøjde      | Sommerhusbebyggelse: 5 m<br>Åben-lav boligbebyggelse: 8 m<br>Serviceerhverv: 8 m                                                                      |

| Særlige bestemmelser |  |
|----------------------|--|
|                      |  |

## Redegørelse

### Retningslinjer og redegørelse:

Arealanvendelsen er i overensstemmelse med retningslinjerne i Kommuneplan 2017. Følgende retningslinjer er særligt relevante for dette område:

#### 1 Byer

Temaet Byer indeholder retningslinjer for bymønster og byudvikling, byvækst i OSD-områder, detailhandel, virksomheder med særlige beliggenhedskrav, samt konsekvenszoner omkring særlige virksomheder og aktiviteter. Ud af disse er retningslinjen for byvækst i OSD-områder (RL 1.2) relevant for dette område.

##### 1.2 Byvækst i OSD-områder

Rammeområde 106.S.1 er beliggende delvist inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) samt et nitratfølsomt indvindingsområde. I henhold til kommuneplanens retningslinje 1.2.1 skal områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Det vurderes, at områdets anvendelse til boligformål, servicevirksomheder og sommerhusformål ikke udgør en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

## **5 Beskyttelse i det åbne land**

Temaet er opdelt i kategorier der forholder sig til beskyttelse af landskabet, naturen, geologien, kulturarven, kystnærhedszonen, lavbundsarealer og oversvømmelse. Ud af disse er retningslinjerne for landskab (RL 5.1), natur (RL 5.2), kystnærhedszonen (RL 5.5) samt oversvømmelse (RL 5.7) relevante for dette område.

### **5.1 Landskab**

Planområdet er omfattet af et større sammenhængende værdifuldt landskab, og hører under karakterområdet Ullits morænelandskab - sommerhuse, kyst og landbrug. Området er beskrevet, illustreret og vurderet i landskabsanalysen. Kommuneplanens retningslinje 5.1.1 for de særligt værdifulde landskaber, henviser til, at områderne så vidt muligt skal friholdes for inddragelse af arealer til formål, der kan skæmme landskabet.

Da rammen fastlægger bestemmelser for et allerede udlagt sommerhusområde og to ejendomme, der ved planens udarbejdelse, anvendes til helårsboliger, vurderes det, at kommuneplanrammen er i overensstemmelse med retningslinjen.

### **5.2 Natur**

Indenfor området findes flere udpegninger i henhold til kommuneplanens retningslinjer vedrørende natur. Udpegningerne udgør naturområder, potentielle naturområder, særlige naturområder samt økologiske forbindelser.

I naturområder skal der tages hensyn til naturinteresserne, mens der i potentielle naturområder, skal tages hensyn til eventuel mulighed for forbedring af naturinteresserne. I naturområder og potentielle naturområder kan der ske en ændret arealanvendelse til fremme af friluftslivets udfoldelsesmuligheder under den forudsætning, at ændringen ikke fjerner grundlaget for at opretholde naturområdets værdier.

I de økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser skal planlægning og administration vedrørende arealanvendelsen og tilstanden forbedre levesteder og spredningsmuligheder for de dyr og planter, som forbindelserne skal sikre, og barrierer for spredning af dyr og planter skal så vidt muligt undgås. Hvor et nyt anlæg med barrierevirkning ikke kan undgås, skal virkningen reduceres mest muligt.

Det vurderes at kommuneplantillægget ikke påvirker naturinteresserne i området, da området udgør et eksisterende sommerhusområde, der er udbygget i 1970'erne i overensstemmelse med rammens bestemmelser.

### **5.5 Kystnærhedszonen**

Området ligger inden for Kystnærhedszone B - planlagt til sommerhusområde. I henhold til kommuneplanens retningslinje 5.5.2 kan området udnyttes i overensstemmelse med den planlagte arealanvendelse. Derudover gælder det jf. retningslinje 5.5.4, at planlægning og administration inden for kystnærhedszonen skal sikre, at offentlighedens adgang til og langs kysten opretholdes og forbedres på et bæredygtigt grundlag.

Kommuneplantillægget giver ikke mulighed for ændring af den eksisterende anvendelse i området, som udover delområde B og C udgøres af et sommerhusområde. Inden for området findes eksisterende vej og sti-forbindelser langs og til kysten, hvorfor offentlighedens adgang til og langs kysten er sikret.

## 5.7 Oversvømmelse

Området er i kommuneplanen udpeget som en del af et større område, hvor der er risiko for oversvømmelse fra Limfjorden. I henhold til kommuneplanens retningslinje 5.7.2 gør det sig gældende for risikoområder, der vil blive berørt af oversvømmelser fra fjorden, at det i de konkrete tilfælde skal vurderes, om der er behov for at udbygge og vedligeholde den eksisterende højvandssikring.

Da kommuneplantillæggets område udgør et eksisterende sommerhusområde, der er udbygget i 1970'erne, hvor der ikke opleves problemer med oversvømmelse, er kommuneplantillægget ikke i uoverensstemmelse med denne retningslinje.

*Det vurderes at kommuneplantillægget er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.*

## Miljøvurdering

I henhold til miljøvurderingsloven (Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, lovbekendtgørelse nr. 448 10/05/2017) er der foretaget en miljøscreening af planforslagene. Formålet har været at afgøre, hvorvidt nærværende planlægning vil give sandsynlige væsentlige indvirkninger på miljøet. I så fald skal planen miljøvurderes.

I screeningen er der lagt vægt på, at der er tale om en revidering af en eksisterende lokalplan (Byplanvedtægt) og kommuneplanramme.

Kommunen har på den baggrund vurderet, at planen ikke forventes at få en væsentlig indvirkning på miljøet. Da der er tale om en plan for et mindre område på lokalt plan eller angivelse af mindre ændringer i en plan, skal der derfor ikke foretages en miljøvurdering.

## Aflyste kommuneplanrammer

---

Rammebestemmelserne ændres for rammeområde 106.S.1 – men rammen fastholdes.