

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan udstykkes 3 nye sommerhusgrunde ved Nordslugen i Blåvand og samtidig bevare eksisterende klitter og gennemgående landskabsstrøg.

Der er foretaget mindre tilretninger til lokalplanen i forhold til det offentliggjorte planforslag. Således er der i afsnittet Facadematerialer og –farver tilføjet jordfarver og indarbejdet farvekoder.

### **DET VIDERE FORLØB**

Når høringsperioden er slut, vil alle bidrag blive forelagt Byrådet, inden der tages endelig stilling til planen. Hvis Byrådet vil foretage ændringer af det offentliggjorte forslag, vil eventuelle berørte borgere få lejlighed til at udtale sig inden den endelige vedtagelse.

Efter den politiske behandling vil ejere, naboer og bidragydere blive orienteret om Byrådets beslutning.

### **LOKALPLANENS OPBYGNING**

En lokalplan består af en redegørelse og juridisk bindende bestemmelser suppleret med et eller flere kortbilag.

En redegørelse beskriver formål og hovedindhold i en lokalplan. Herudover redegøres der bl.a. for de miljømæssige forhold, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Bestemmelserne indeholder de detaljerede retningslinjer for områdets fremtidige anvendelse. Afsnittet er opbygget, så de juridisk bindende bestemmelser står i højre spalte, og eventuelle uddybende bemærkninger står i venstre spalte.

### **LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

En lokalplan regulerer kun fremtidige forhold. Eksisterende lovlige forhold kan således fortsætte som hidtil - også ved ejerskifte. Lokalplanen medfører heller ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen. Med andre ord gælder bestemmelserne kun i de tilfælde, hvor en ejer selv vælger at ændre forholdene i området.

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

---

**I REDEGØRELSE**

|   |   |
|---|---|
| FORMÅL OG BAGGRUND .....                                  | 3 |
| OMRÅDETS BELIGGENHED .....                                | 3 |
| EKSISTERENDE FORHOLD .....                                | 3 |
| LOKALPLANENS INDHOLD .....                                | 4 |
| FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....                             | 4 |
| FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....                         | 6 |
| TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE ..... | 7 |
| SERVITUTTER.....  | 8 |

**II VEDTÆGTER**

|   |    |
|---|----|
| 1. LOKALPLANENS FORMÅL .....                              | 9  |
| 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS .....               | 9  |
| 3. OMRÅDETS ANVENDELSE .....                              | 9  |
| 4. Udstykning .....                                       | 9  |
| 5. VEJE, STIER OG PARKERING .....                         | 10 |
| 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING .....                 | 10 |
| 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN .....                     | 11 |
| 8. UBEBYGGEDE AREALER .....                               | 12 |
| 9. TEKNISKE ANLÆG .....                                   | 13 |
| 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE..... | 13 |
| 11. GRUNDEJERFORENING .....                               | 13 |
| 12. TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER .....                | 13 |
| 13. AFLYSNING AF SERVITUT .....                           | 14 |
| 14. RETSVIRKNINGER.....                                   | 14 |
| VEDTAGELSESPÅTEGNING .....                                | 14 |

**III KORTBILAG**

KORTBILAG 1: MATRIKELKORT  
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT  
KORTBILAG 3: Udstykningsplan

*Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af LandSyd - Landinspektører.  
Grundmateriale: Blandt andet KMS copyright.*



Lokalplanområdets afgrænsning er vist med rød linie.

## FORMÅL OG BAGGRUND

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for udstykning af yderligere 3 sommerhusgrunde fra ejendommen matr.nr.31a1 Vandflod By, Oksby, samt sikre og bevare de eksisterende klitter og gennemgående landskabsstrøg og sikrer lys og luft i området. Derudover er formålet at sikre at byggeriet i omfang og placering indpasses i landskabet og tilpasses den overordnede disponering af det tilgrænsende sommerhusområde.

I 70'erne skete der en større planlægning i området. Der blev udarbejdet en udstykningsplan for sommerhusområdet, samt en deklaration med bestemmelser for området svarende til en lokalplan. Udstykningen skete fra ejendommen, der nu ønskes planlagt for, og som udgør restejendommen. Deklaration tog ikke nærmere stilling til restejeendommen, hvilket er baggrunden for tilvejebringelse af det planmæssige grundlag for etablering af fritliggende sommerhusbebyggelse i området.

## OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i et sommerhusområde i Blåvand og omfatter ejendommen matr.nr. 31a1 Vandflod By, Oksby, som udgør et areal på ca. 2 ha. Området grænser mod alle sider op til et eksisterende sommerhusområde, Langs den nordlige afgrænsning ligger den private fællesvej Nordslugen, hvorfra lokalplanområdet vejbetjenes.



De tilgrænsende sommerhuse er fint indpasset i landskabet.



Vejen Nordslugen er beliggende langs den nordlige afgrænsning.

## EKSISTERENDE FORHOLD

### Lokalplanområdet

Inden for lokalplanområdet blev der i 50'erne opført et sommerhus, 4 anneksbygninger og en garagebygning i tilknytning hertil. Sommerhuset ligger mod nord op til skovbevoksning af fyrretræer, som er central i området. I den syd/sydøstlige del af området rejser der sig et klitlandskab med op til 4 m høje klitter. Anneksbygningerne ligger ved klitfoden. I området er der nogle gennemgående landskabsstrøg bestående af åbne flade hede arealer. Mod syd er en mindre del af ejendommen registreret som mose. Der er således ingen synlig afgrænsning af lokalplanområdet.



Det eksisterende sommerhus er opført i 50'erne.





De eksisterende anneksbygninger ligger ved kliffoden.



De gennemgående landskabsstrøg er åbne hede arealer.

## LOKALPLANENS INDHOLD

Med lokalplanen er der mulighed for at opføre op til 4 sommerhuse inden for området inklusiv det eksisterende sommerhus. Sommerhusene skal ligge inden for fastlagte byggefelter beliggende på grunde på minimum 2000 m<sup>2</sup>. Byggefelterne placeres så landskabsstrøgene og klitterne bevares, og er forholdsvis små for ikke at få spredt bebyggelse i området. Der udlægges et byggefelt om det eksisterende sommerhus.

Byggefelterne orienteres, så de har samme retning som de tilgrænsende sommerhusgrunde, for at området skal opfattes som en helhed. Det enkelte sommerhus må maksimum være 150 m<sup>2</sup>, dog må det eksisterende sommerhus udvides til maksimum 200 m<sup>2</sup>. Derudover må der inden for det enkelte byggefelt opføres én carport og et udhus i direkte tilknytning til det enkelte sommerhus. De eksisterende anneksbygninger og garagebygning kan forblive, men må ikke genopføres.

Ny bebyggelse skal opføres så det ikke virker dominerende i området med hensyn til højde, materialer og farvevalg. På den baggrund må

bebyggelse kun opføres i en højde på 5 m i én etage med saddeltag. Tage skal fremstå med græstørv eller sort tagpap. Facader skal fremstå med beklædning i ubehandlet træsort, som med tiden får en sølvgrå farve, eller udføres i malet træbeklædning i jordfarver, sort eller mørkeblå. Carporte og udhuse skal opføres i samme farver og materialer som sommerhuset, for at skabe et roligt udtryk.

De gennemgående landskabsstrøg med videre skal være fællesareal for alle fremtidige ejendomme inden for lokalplanområdet. Der er mulighed for, at arealet også kan fungere som fællesareal for grundejerforeningen af de tilgrænsende sommerhuse.

Arealerne skal henligge som uberørt natur, ligesom de ubebyggede arealer på de tilstødende fællesarealer i området skal henligge uberørt. Dermed bevares fornemmelsen af et åbent sammenhængende landskabsstrøg i forbindelse med de tilstødende områder mod nordøst og sydvest.

For i størst mulig grad at bevare de landskabelige kvaliteter i form af klitter og åbne gennemgående landskabsstrøg fastlægges der brugsarealer om de enkelte byggefelter. Af samme årsag må der ikke etableres solceller hverken på bygning eller terræn, anlægges haver, plantes træer og hække eller hegnes i området.

Den eksisterende interne vej i området må flyttes længere mod nordvest, men skal holde sig i en afstand på min 5 m fra det registrerede moseareal.

## FORHOLD TIL ANDRE PLANER

### Lokalplan

Lokalplanområdet er ikke omfattet af eksisterende lokalplaner.

## Kommuneplan



Kommuneplan 2010-2022, Varde Kommune

### Rammebestemmelser

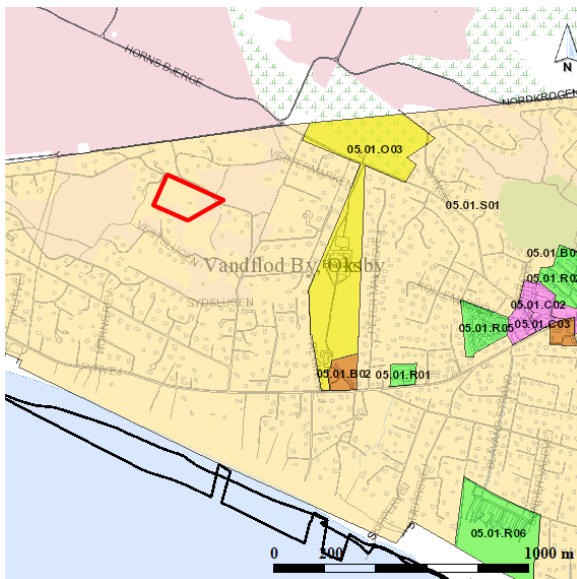
Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for enkeltområde 05.01.S01 i "Kommuneplan 2010-2022", Varde Kommune.

Områdets anvendelse er fastlagt som:

Sommerhusområde i Kystnærhedszone i form af bebyggelse i 1 etage med udnyttet tagetage, bygningshøjde 6,5 m, og bebyggelsesprocent på 15.

Denne lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og kommuneplanrammerne inden for enkeltområde 05.01.S01.

Bebyggelsens maksimumshøjde begrænses fra kommuneplanrammens 6,5 m ned til 5 m med henblik på hensynet til landskabet.



Kort: Udsnit af kommuneplanens rammekort

### Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger inden for et område med begrænsede drikkevandsinteresser.

Den begrænsede mulighed, som lokalplanen giver for bebyggelse, vurderes ikke at påvirke områdets drikkevandsinteresser.

### Værdifulde geologiske områder

Lokalplanområdet er, som en stor del af det øvrige sommerhusområde i Blåvand, udpeget som værdifuldt geologisk område – Blåvands Huk - Horns Rev.

Af Kommuneplanen fremgår det at "Horns rev - Blåvands Huk området har stor forskningsmæssig interesse, der både knytter sig til den komplekse sedimentdynamik på revet, men også til revets og hukkets betydning for og indvirkning på kystdynamikken umiddelbart nord og syd for lokaliteten."

Med lokalplanen ændres der ikke på områdets karakter som sommerhusområde og planen vurderes ikke at påvirke det udpegede område.

### Kulturmiljøer

Lokalplanområdet ligger inden for et udpeget kulturmiljø – Blåvandshuk. Målet med udpegningen er, at Blåvandshuk skal beholde sin karakter med Blåvand Fyr og tilhørende bygningskompleks, Blåvand Radio, Blåvand Redningsstation og Strandfogedgården. Den begrænsede mulighed, som lokalplanen giver for bebyggelse i det eksisterende sommerhusområde, vurderes ikke at påvirke det udpegede kulturmiljø.

Lokalplanen er overensstemmelse med Kommuneplan 2010-2022.

### Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Oxby Ho Vandværk.

### Varmeforsyningsplan

Lokalplanområdet er ikke omfattet af kommunal varmforsyning og skal deraf varmforsynes individuelt.

Der kan kun meddeles tilladelse til jordvarmeanlæg, hvis anlægget benytter IPA-sprit eller mindre forurenende kølemidler.

Der kan ikke meddeles tilladelse til solcelleanlæg hverken på bygning eller i terræn inden for lokalplanområdet.

### Spildevandsplan

Området er ikke omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan. Spildevand skal håndteres i individuelle spildevandsanlæg, der etableres som minirensningsanlæg eller samletank.

Der må ikke etableres nedslivningsanlæg i form af mile på grund af landskabelige hensyn.

### FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

#### Miljøvurdering

Der er foretaget en screening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer for at se, om der er behov for at foretage en miljøvurdering.

Konklusionen af screeningen er, at lokalplanen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der ikke er behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene. Byrådet har derfor besluttet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering, jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

I screeningen blev der fokuseret særlig på påvirkningen af de landskabelige kvaliteter og bebyggelsens indpasning i området.

Screeningen påviste, at der i lokalplanen er taget højde for, at bebyggelsen indpasses i landskabet og de gennemgående landskabsstrøg bevares, så området bevarer sin karakter.

Der er udarbejdet en Natura 2000 konsekvensvurdering for det samlede projekt, som er vedhæftet miljøscreeningen.

Miljøscreeningen foreligger i et selvstændigt notat, der kan ses på Varde Kommunes hjemmeside: [www.vardekommune.dk](http://www.vardekommune.dk)

### Internationalt naturbeskyttelsesområde – Natura 2000

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (Bekendtgørelse nr. 408 af 1. maj 2007) kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at** planen skader Natura 2000-områder,
- at** yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller
- at** de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Lokalplanområdet ligger ca. 200 m fra den sydlige grænse af Natura 2000 område N84 (Kallermærsk Hede, Grærup Langsø, Filsø og Kærgård Plantage), der omfatter habitatområde H73, samt fuglebeskyttelsesområde F50 og F56.

Der er udarbejdet en Natura 2000 konsekvensvurdering for det samlede projekt. Heri vurderes projektets påvirkninger af Natura 2000-området og af en række særligt strengt beskyttede arter - de såkaldte bilag IV-arter.

Det vurderes på den baggrund, at den påtænkte udstykning vil kunne gennemføres uden negativ påvirkning af naturtyper og arter i de tilstødende internationale naturbeskyttelsesområder, og uden at forringe yngle- og rasteområder for bilag IV arter.

Området med klitter på den østlige del af ejendommen bør ikke berøres af udstykningen, idet området opfylder betingelserne for at være potentielt yngle- og rasteområde for markfirben.

### Kystloven Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger ca. 800 m fra kysten inden for kystnærhedszonen, bag eksisterende sommerhusbebyggelse. Med lokalplanens bestemmelser kan ny bebyggelse kun opføres i en højde af 5 m og vil ikke kunne ses fra kysten eller påvirke kystlandskabet. På den baggrund er det vurderet, at ny bebyggelse ikke vil være til hinder for realisering af planen.

### Naturbeskyttelsesloven

En mindre del af lokalplanområdet er registreret som mose, der er beskyttet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Ændringer af tilstanden på mosearealer forudsætter dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3, og kan meddeles af Varde Kommune

Lokalplanens realisering ændrer ikke på forholdene i og omkring engarealet.

### Jordforureningsloven

Hele området har henlagt som uberørt natur, og der er ingen oplysninger om jordforurening i området.

Dermed vil der ikke være anmeldeligt og krav om analyser ved jordflytninger, jævnfør jordforureningslovens § 50 og 50a.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og kommunens tekniske forvaltning underrettes. Regionsrådet vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til Miljøbeskyttelseslovens § 21 og Jordforureningslovens § 71.

#### **Museumsloven**

I forbindelse med jordarbejder, for eksempel ved bygge- og anlægsarbejder, kan der dukke spor af fortidsminder op, hvorved anlægsarbejdet ifølge museumsloven skal stoppes og fundet anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum, der derefter træffer beslutning om det videre forløb, jf. § 27, stk. 2 og 3 i museumsloven.

Fundene kan ifølge Museumsloven forlanges undersøgt for bygherrens regning. Med henblik på at undgå forsinkelse af anlægsarbejdet og uforudsete udgifter, er der mulighed for at få foretaget en forundersøgelse, inden anlægsarbejdet i gang sættes.

I henhold til museumsloven skal Varde Museum foretage en omkostningsfri arkivalisk kontrol i forbindelse med lokalplanforslag, og såfremt de bliver anmodet herom forud for større bygge- og anlægsarbejder.

Varde Museum fremkommer efter den arkivaliske kontrol og evt. en mindre forundersøgelse med en udtalelse om, hvorvidt eventuelle anlægs- og byggearbejder indebærer risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder, og om det vil være nødvendigt at gennemføre arkæologiske undersøgelser, inden anlægs- eller byggearbejdet gennemføres.

Spørgsmål vedrørende museumsloven eller de arkæologiske undersøgelser kan rettes til Arkæologisk Afdeling på Museet for Varde By og Omegn, Lundvej 4, 6800 Varde, tlf. 75 22 08 77, eller pr. mail [vam@vardemuseum.dk](mailto:vam@vardemuseum.dk).

#### **Lov om postbefordring**

Ifølge § 11, stk. 2 i bekendtgørelse om lov om postvirksomhed og postbefordring skal der ved udstykning af fritidshusområder afsættes et passende areal til opstilling af centralt placerede brevkasseanlæg. Det påhviler ansøger af udstykningen, at tilvejebringe det fornødne areal samt at etablere brevkasseanlægget.

#### **TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE**

Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter ikke tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end Varde Kommune.



**SERVITUTTER**

For lokalplanområdet gælder flere deklARATIONER. Heraf har en betydning i forhold til områdets disponering mv., da den fastlægger visse bindinger. Denne er:

**Dok. om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv, grundejerforening mv. af 29.08.1973 - 13524-50**

Deklarationen vedrører lokalplanområdet samt det tilgrænsende sommerhusområde mod syd, øst og vest. Deklarationen har bestemmelser for området svarende til en lokalplan. Deklarationen tager dog ikke nærmere stilling til bebyggelsens omfang og placering indenfor lokalplanområdet, da denne er restejendommen hvorfra udstykningen er sket.

Varde Kommune er påtaleberettiget og ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan aflyses deklARATIONEN inden for nærværende lokalplans områdeafgrænsning.

Derudover kan der være tinglyst andre deklARATIONER der har betydning for den enkelte grundejer.

**LOKALPLAN 05.01.L03 - SOMMERHUSBEBYGGELSE VED NORDSLUGEN I BLÅVAND**

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

**1. LOKALPLANENS FORMÅL****1.01**

Lokalplanen har til formål:

- at** sikre mulighed for udstykning og ny sommerhusbebyggelse i området,
- at** sikre at eksisterende klitter og gennemgående landskabsstrøg bliver bevaret,
- at** fastlægge retningslinjer for bebyggelsens placering og omfang samt
- at** fastlægge bestemmelser for områdets ubebyggede arealer, så landskabets karakter fastholdes og påvirkes mindst muligt.

**2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS****2.01**

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 31 al Vandflod By, Oksby samt alle matrikler der efterfølgende udstykkes af nævnte matrikel.

**2.02**

Ved endelig vedtagelse af denne lokalplan fastholdes områdets status som sommerhusområde.

**3. OMRÅDETS ANVENDELSE****3.01**

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til sommerhusbebyggelse og ubebygget fællesareal/landskabsstrøg, som vist på kortbilag 2

Delområde I udlægges til fritliggende sommerhuse og fællesvej Nordslugen som vist på kortbilag 3.

Delområde II udlægges til ubebygget fællesareal/landskabsstrøg og adgangsvvej A-A som vist på kortbilag 3

**4. Udstykning****4.01**

Udstykning kan ske i overensstemmelse med lokalplanens principper, som vist i princippet på kortbilag 3.

**4.02**

Ved udstykning til sommerhusbebyggelse må ingen grund udstykkes med en størrelse mindre end 2000 m<sup>2</sup>.

**5. VEJE, STIER OG PARKERING****5.01**

Adgang til lokalplanområdet skal ske fra Nordslugen. Vejbetjeningen af lokalplanområdet skal ske som vist i princippet på kortbilag 3.

**5.02**

Inden for delområde udlægges veje, som private fællesveje. Der udlægges en 4 m bred fordelingsvej A-A i princippet som vist på kortbilag 3.

Projekter for vejanlæg skal forud godkendes af Varde Kommune efter lov om private fællesveje. Overfladebelægningerne kan være stabilgrus, stenmel eller lignende.

**5.03**

Veje og parkeringsarealer skal anlægges i en enkel karakter som kørespor eller belagt med stabilgrus eller stenmel.

**5.04**

Der må kun opsættes belysning inden for brugsarealet. Se § 8.05

Der må ikke opsættes belysning langs veje, adgangsveje til de enkelte parceller og stier uden for brugsarealet.

**5.05**

Ved nybyggeri skal der anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. sommerhus.

Parkering skal ske indenfor brugsarealer og byggefeltet.

**6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING****6.01**

Bebyggelse skal placeres indenfor de 4 byggefeltet i delområde I, som vist i princippet på kortbilag 2.

**6.02**

Bebyggelsen skal placeres parallelt med byggefeltets afgrænsning.

**6.03**

I delområde I må der inden for:

- byggefelt 1 opføres et sommerhus på maksimum 200 m<sup>2</sup>. De eksisterende anneksbygninger kan ikke genopføres.
- byggefeltene 2-4 opføres et sommerhus på maksimum 150 m<sup>2</sup> i hver enkelt byggefelt.

Derudover må der inden for det enkelte byggefelt kun opføres én carport og et udhus, med et samlet areal på maksimum 50 m<sup>2</sup>, og en overdækket terrasse på 10 m<sup>2</sup> i direkte tilknytning til det enkelte sommerhus.

*\*Skorstene, antenner og lignende er ikke omfattet.*

#### 6.04

Bygninger må opføres i højst 1 etage med maksimum højde på 5 m over eksisterende terræn.\*

### 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

*\*\*NCS står for "Natural Color System. De to første cifre i NCS-koden angiver procentdelen af sort, mens de næste to cifre angiver procentdelen af kuløren. Kuløren angives som de fire grundfarver Y (gul), R (rød), B (blå) og G (grøn). De to cifre mellem bogstaverne angiver procentdelen af den sidstnævnte grundfarve (det sidste bogstav).*

*\*\*\*Tolerance +/- 10% beregnes som:*

- +/- 10% afvigelse på mængden af henholdsvis sort og kulør, samt
- +/- 10% afvigelse på mængden af den mindste kulør.

#### 7.01 Facadematerialer og -farver

Bebyggelsen skal fremstå med facader i træ som ubehandlet eg, sort malet træbeklædning eller i farver der fremstår i en af nedenstående jordfarver defineret som NCS-koder\*\* +/- 10 % tolerance\*\*\*.

- Intervallet Y til Y50R og –R80B til –G90Y, hvor andelen af sort skal udgøre mindst 40 %.

Udhus og carport skal udføres i samme materialer og farver som beboelsesbygningen.

#### 7.02 Tagform

Tage skal udføres som saddeltage med en hældning på maksimum 30 grader.

Carporte og udhuse skal enten have samme taghældning som beboelsesbygningen eller udføres med flade tage.

#### 7.03 Tagmaterialer

Tage skal fremstå med græstørv eller sort listetækket tagpap. Flade tage må udføres med sort tagpap uden listetækning.

#### 7.04 Materialer for døre, vinduer, porte, tagrender mv.

Vinduer og døre skal udføres i træ eller træ/aluminium, og må have samme farver som nævnt i pkt. 7.01.

Der må ikke isættes tonede eller buede ruder, og vinduer må ikke til klæbes eller blændes.

#### 7.05 Parabolantenner og skilte

Parabolantenner og andre antenner må ikke kunne ses fra offentlig vej. Der skal ved placering, størrelse og farvevalg tages hensyn til omgivelserne således, at parabolantenneerne skæmmer mindst muligt. Parabolantenner må maksimum have en diameter på 1 m. Parabolantenner må ikke opsættes nærmere skel end 2,5 m og må kun placeres med underkanten højst 1 m over terræn.

Der må ikke opsættes skilte inden for lokalplanområdet.

#### 7.06 Solceller

Der kan ikke meddeles tilladelse til solcelleanlæg hverken på bygning eller i terræn inden for lokalplanområdet.

**8. UBEBYGGEDE AREALER****8.01**

Inden for lokalplanområdet må der ikke anlægges haver, plantes træer og hække eller hegnes med undtagelse af afsnit 8.07.

**8.02 Delområde I**

Arealer uden for brugsarealer og byggefelter skal området henligge som uberørt natur.

Der udlægges brugsareal til ophold, parkering, terrasse, flagstang, opstilling af faste legeredskaber med videre inden for området.

**8.03**

Ved terrasser må der opføres mindre læ afskærmninger. Afskærmninger skal udføres i glas, træ eller som ikke permanente vindsejl. Træhegn samt vindsejl skal være i samme mørke jordfarver som bygningerne tillades opført i. Glasafskærmning skal være klar glas uden farve, og må ikke give blændingsgener for eksisterende eller fremtidige naboer.

**8.04 Delområde II**

I delområde II udlægges fællesareal/lanskabstrøg for alle fremtidige ejendomme inden for området. Området skal henligge som uberørt natur, så områdets karakter af naturområde bevares med undtagelse af den i afsnit 3.1 nævnte vej A-A som vist i princippet på kortbilag 3.

**8.05 Belysning**

I delområde I må der kun opsættes belysning inden for brugsarealet på de ubebyggede arealer.

I delområde II må der ikke opsættes belysning.

**8.06**

Der må højst foretages terrænregulering på +/- 0,25 m i forhold til eksisterende terræn.

Terrænudligning skal ske indenfor det enkelte byggefelt/brugsareal. Terrænet skal udjævnes, så der ikke forekommer terrænspring mellem naboejendomme, mod vejareal samt mod fælles opholdsarealer. Der må ikke opbygges støttemure eller lignende i skel.

**8.07**

Skraldespande, haveaffald og lignende skal afskærmes mod boligvej og nabobebyggelse. Afskærmning af udendørs oplag, skraldespande mv. skal udføres i malet plankehegn med farver som nævnt i punkt 7.01.

**8.08**

Oplag, herunder campingvogne, må ikke finde sted i lokalplanområdet.



**9. TEKNISKE ANLÆG****9.01**

Forsyningsledninger skal ved ny anlæggelse placeres i kørearealer.

**9.02**

Spildevandsanlæg skal etableres.

**9.03**

El ledninger skal fremføres som jordkabler.

**10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE**

*\*Ifølge planlovens § 19, stk. 4 er nye boliger, der opføres som lavenergihuse, ikke omfattet af kravet om tilslutningspligt til kollektivt varmforsyning. Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse, opfylder de i bygningsreglementet fastsatte energirammer for lavenergibygninger.*

**10.01**

Ny bebyggelse på de enkelte ejendomme må ikke tages i brug før:

- Der er etableret spildevandsanlæg.
- Bebyggelsen er tilsluttet Oxby Ho Vandværk.

**11. GRUNDEJERFORENING****11.01**

Der skal etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanområdet.

Grundejerforeningen skal oprettes senest når alle grundene er solgt.

**11.02**

Grundejerforeningen skal tage skøde på det i pkt. 3.01 nævnte fællesareal i delområde II.

**11.03**

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af det i pkt. 8.01 nævnte fællesarealer, dvs. vejarealer og fælles opholdsarealer.

**11.04**

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Varde Kommune.

**11.05**

Grundejerforeningen skal acceptere at blive lagt sammen med grundejerforeninger for naboområderne.

**12. TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER****12.1**

En mindre del af lokalplanområdet er registreret som mose, der er beskyttet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Ændringer af tilstanden på mosearealer forudsætter dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3, og kan meddeles af Varde Kommune.

**13. AFLYSNING AF SERVITUT****13.01**

Dokument om bebyggelse, benyttelse, udstykning med videre, grundejerforening med videre. af 29.08.1973 - 13524-50 ophæves på matr.nr. 31 al Vandflod By, Oksby

**14. RETSVIRKNINGER****14.01**

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

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

Byrådet kan ifølge lov om planlægning, § 19, meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

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

Byrådet skal derimod dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergihus, jf. lov om planlægning § 19, stk. 4.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for planens virkeliggørelse.

I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og lov om planlægning.

**VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Lokalplanen er endelig vedtaget i henhold til § 27 i lov om planlægning.

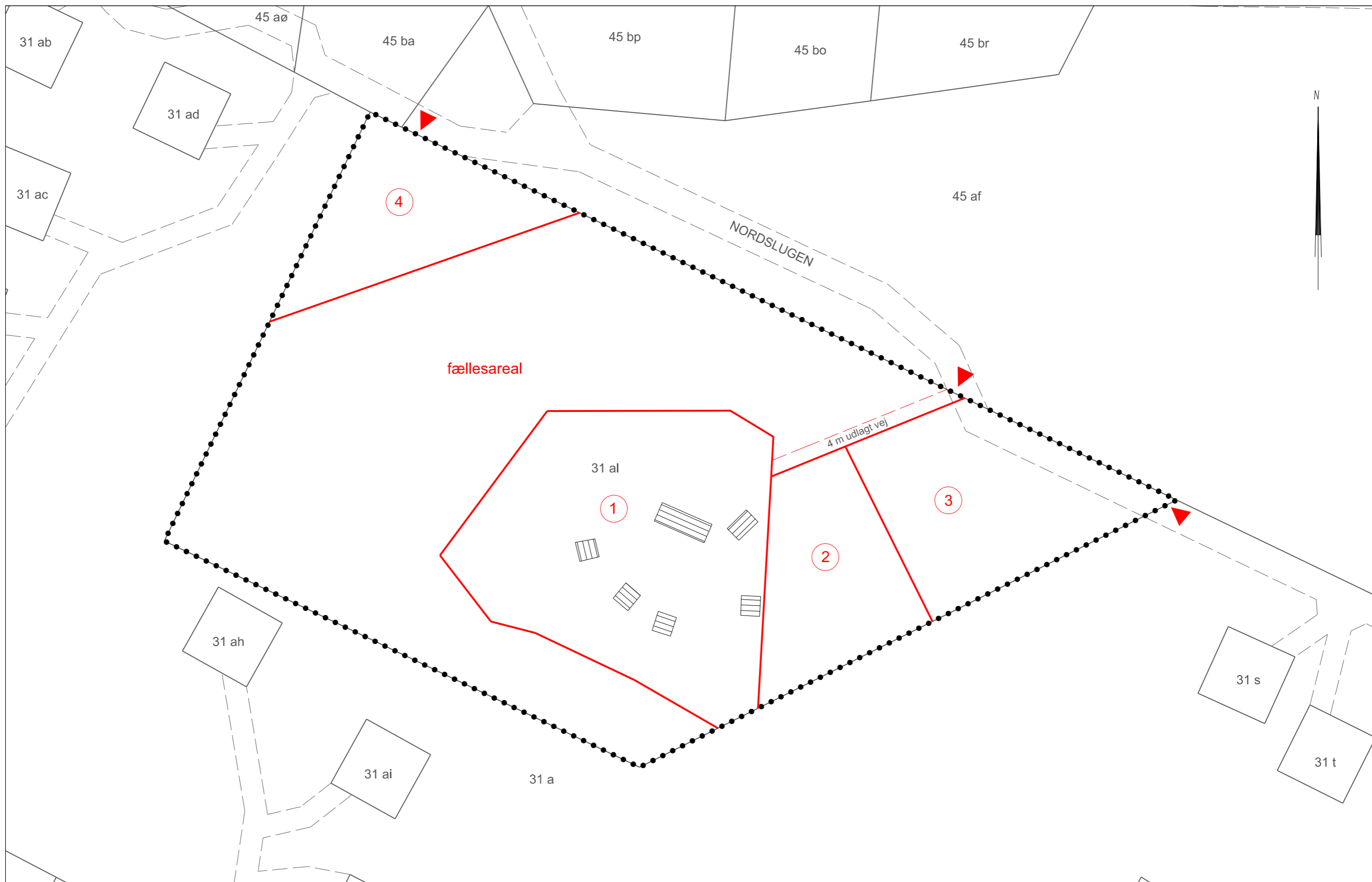
Varde Byråd, den 4. juni 2013

P.b.v.

Gylling Haahr  
Borgmester

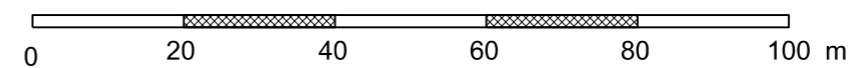
/

Max Kruse  
Kommunaldirektør



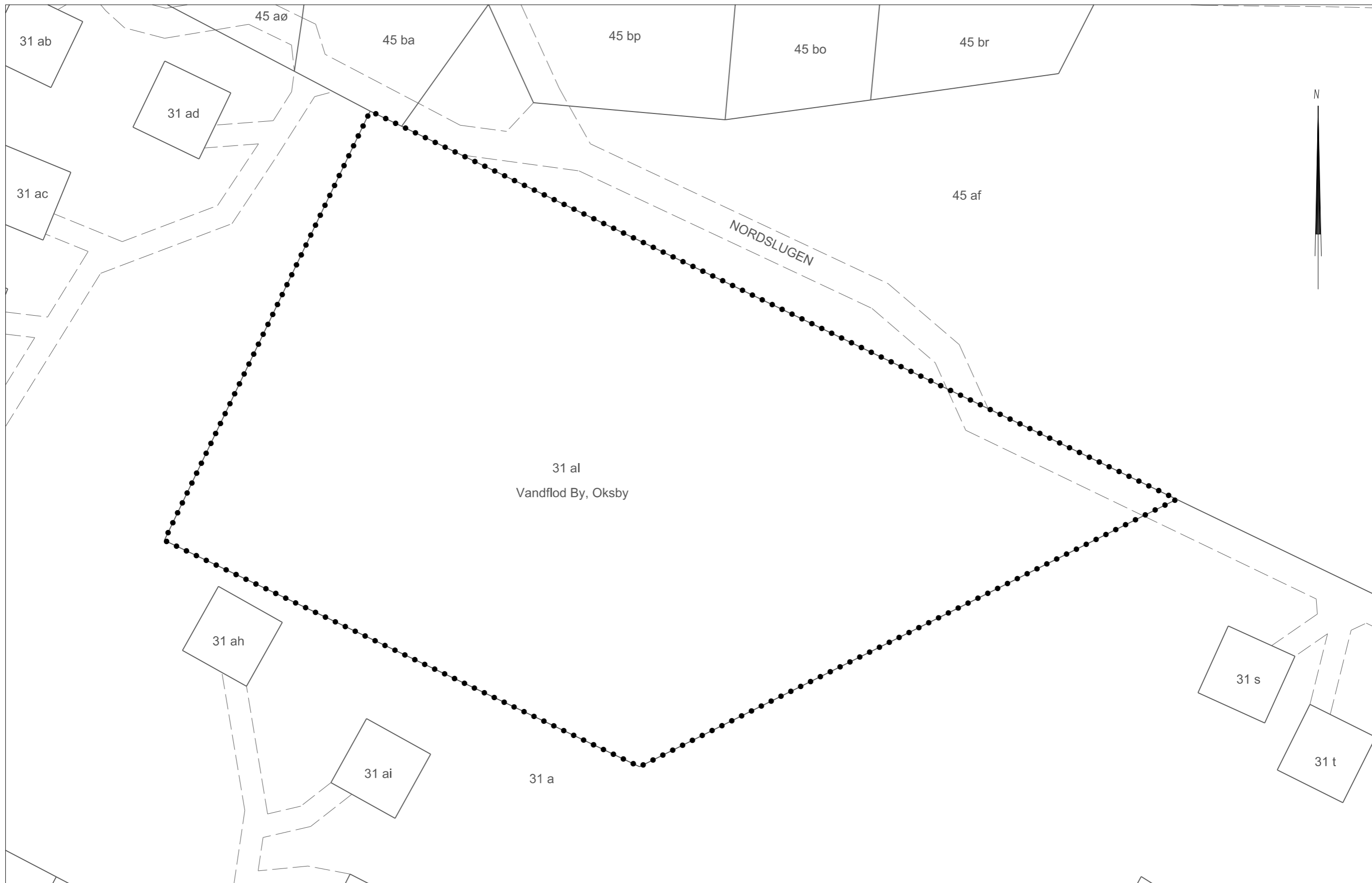
**Signaturforklaring**

- Lokalplangrænse
- Nye skel
- ① Grundstykke
- ▼ Vejbetjening
- ▬ Eks. bebyggelse

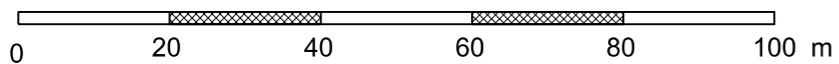


**KORTBILAG 3**  
**Lokalplan 05.01.L03**

UDSTYKNINGSPLAN  
 Målforhold : 1:1000  
 December 2012



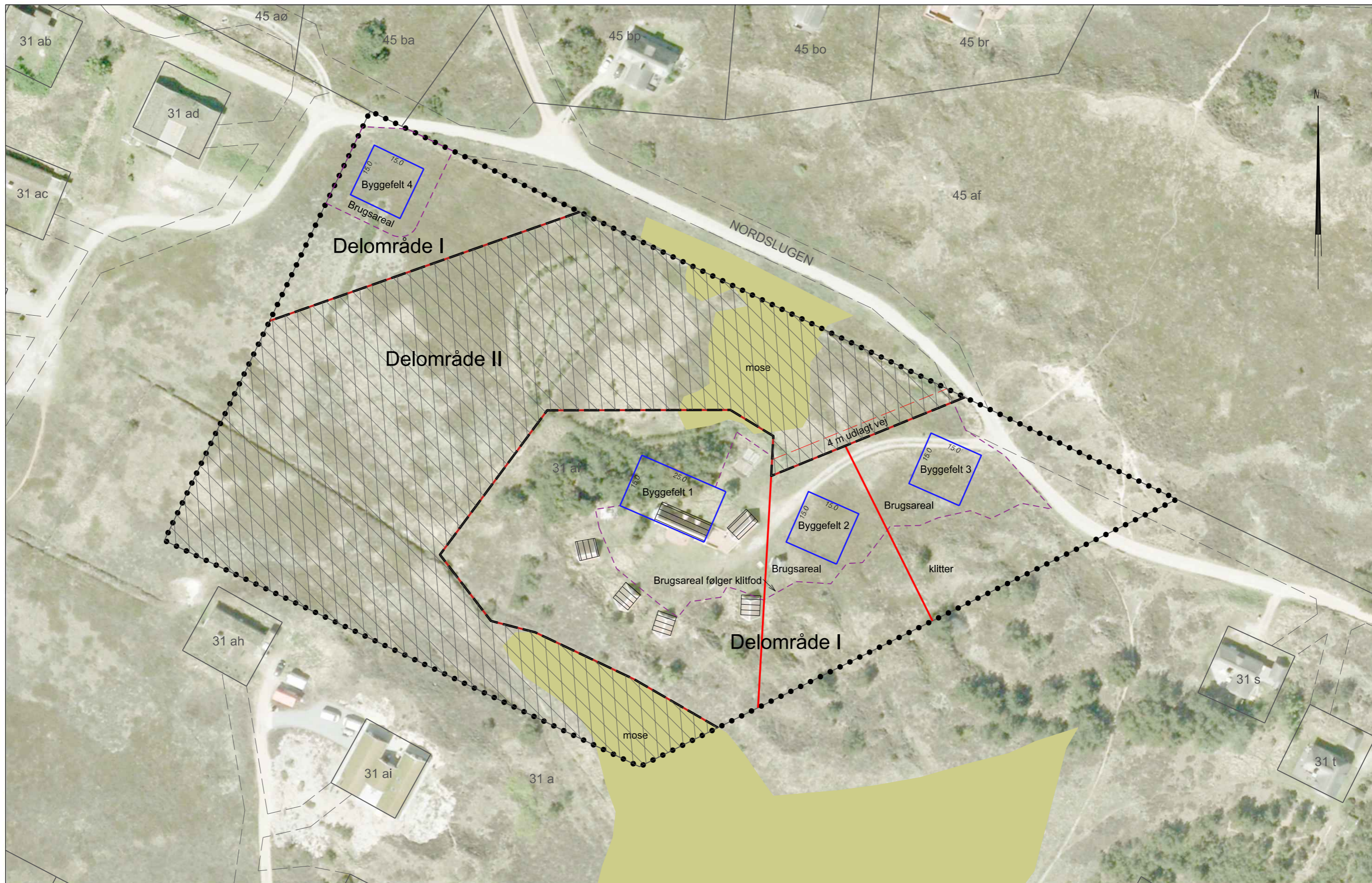
•••••••• = Lokalplangrænse



**KORTBILAG 1**  
**Lokalplan 05.01.L03**

MATRIKELKORT  
Målforhold : 1:1000  
December 2012







**Signaturforklaring**

 Byggefelt

 Brugsareal

 Eks. bebyggelse

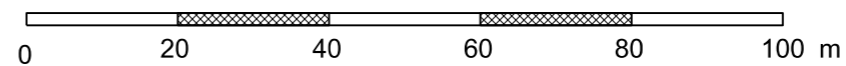
 Lokalplangrænse

 Delområde

 Mosegrænse

 Nye skel

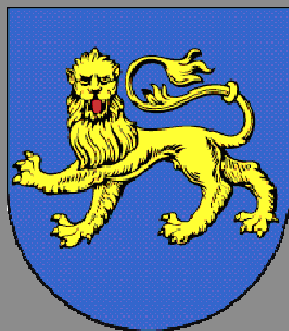
 Fællesareal / landskabsstrøg



**KORTBILAG 2**  
Lokalplan 05.01.L03

LOKALPLANKORT  
Målforhold : 1:1000  
December 2012





### Varde Kommunes byvåben

"Et blåt skjold med en gående guld-leopard med rød tunge"  
Byvåbnet er formentlig det ældste i Danmark.  
Det stammer fra tiden omkring 1442, året hvor Varde fik sine første købstadsrettigheder.