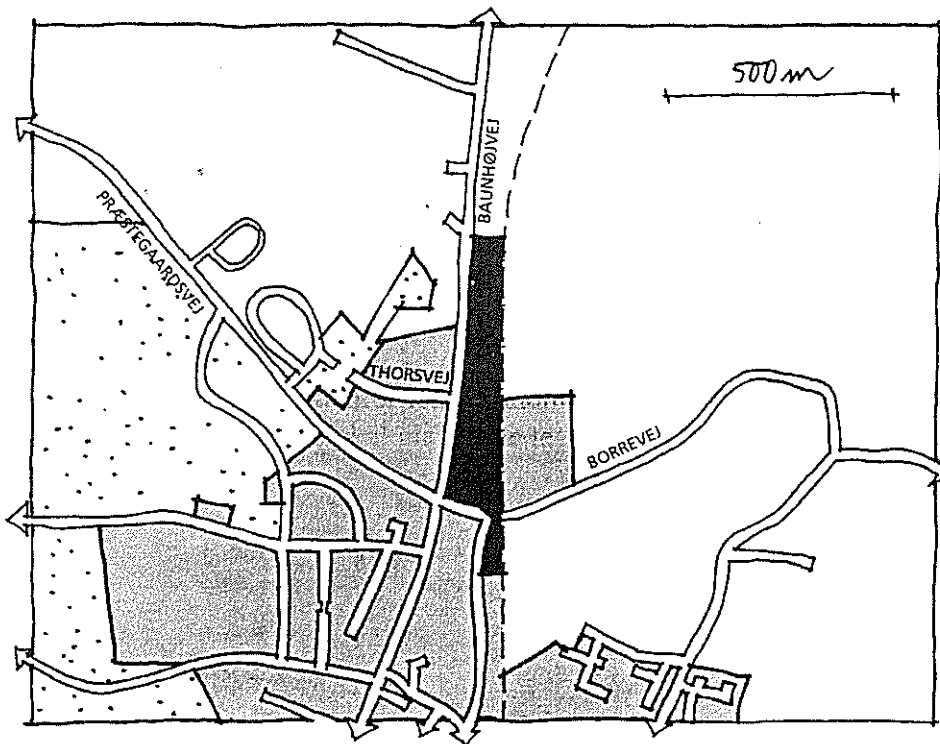


# BLÅVANDSHUK KOMMUNE

Anmelder:

ØKSBØL  
Kommune  
Borrevvej 1  
8640 OKSBØL



## LOKALPLAN NR. 01.020.01

Område til boliger ved  
Baunhøjvej og banen i Oksbøl

# Blåvandshuk Kommune

## Lokalplan nr. 01.020.01

Et område til boliger ved Baunhøjvej og banen i Oksbøl

<b>LOKALPLANENS REDEGØRELSE</b>	<b>2</b>
Lokalplanens baggrund og formål	2
Lokalplanens indhold	3
Lokalplanens forhold til anden planlægning	6
Tilladelser fra andre myndigheder	9
<b>LOKALPLANBESTEMMELSER</b>	<b>10</b>
§ 1 Lokalplanens formål	10
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus	11
§ 3 Områdets anvendelse	11
§ 4 Udstykning	12
§ 5 Vej- og stiforhold	14
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	15
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	16
§ 8 Hegn og beplantning	18
§ 9 Ubebyggede arealer	18
§ 10 Ledningsføringer	19
§ 11 Grundejerforening	19
§ 12 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	19
§ 13 Servitutter	20
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger	20
Vedtagelsespåtegning	22
<b>Kortbilag 1: Matrikelkort</b>	
<b>Kortbilag 2: Områdeopdeling</b>	
<b>Kortbilag 3: Lokalplankort</b>	
<b>Kortbilag 4: Retningsgivende illustrationsplan</b>	
<b>Bilag A: Vejprofil af boligvej</b>	

*Lokalplanen er udarbejdet af Teknisk Forvaltning, Blåvandshuk Kommune i samarbejde med Nellemann Konsulenterne A/S, Århus.*

## LOKALPLANENS REDEGØRELSE

### Lokalplanens baggrund og formål

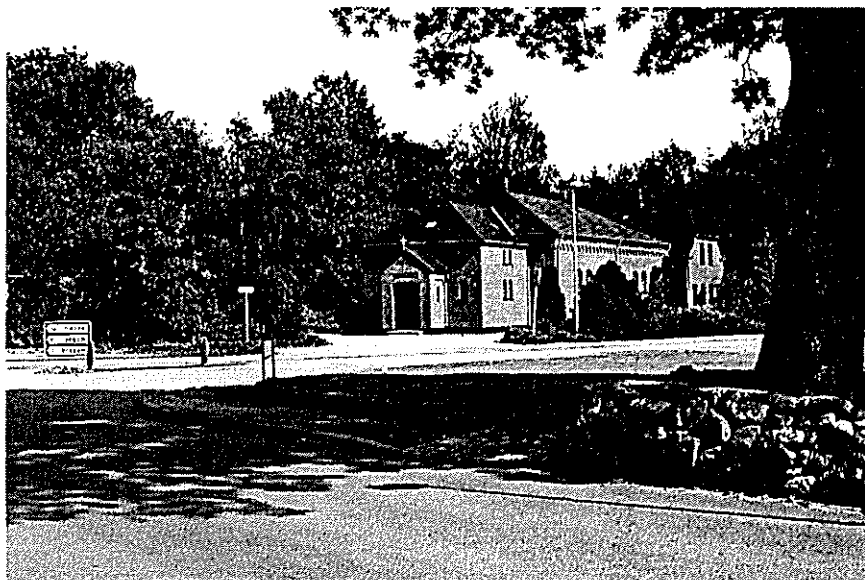
Lokalplanområdet ligger i Oksbøls nordlige del og omfatter et areal på ca. 6,3 ha. Området dækker både ubebyggede arealer og en række eksisterende boliger langs Baunhøjvej/Kirkegade samt det nuværende Missionshus.

Lokalplanlægning af området er aktuel dels på grund af konkrete byggeønsker fra private grundejere i området, og dels fordi kommunen har behov for at kunne anvise byggemulighed for tæt-lav bebyggelse.

Lokalplanens område indgår i sammenhæng med et større boligområde vest for Baunhøjvej, som har været under udbygning op gennem 1990'erne. I lighed hermed disponeres lokalplanområdet til en blanding af åben-lav og tæt-lav bebyggelse samt dobbelthuse.

Det er kommunalbestyrelsens mål at fremme et blandet boligudbud i Oksbøl, både hvad angår boligtyper og hvad angår ejerformer. Kommunalbestyrelsen vil derfor gerne skabe mulighed for, at lokalplanområdet kan bebygges med blandede boligformer.

Planlægningen skal endvidere medvirke til, at såvel ny som gammel bebyggelse i området opføres og renoveres i overensstemmelse med gode, kvalitetsbetonede løsninger og i god sammenhæng med omgivelserne.



*Den markante Missionshus-bebyggelse ligger i nær tilknytning til Aal Kirke og skal i fremtiden anvendes i tilknytning til kirken*

## Lokalplanens indhold

Langs den østlige afgrænsning af lokalplanområdet løber jernbanen, mod vest afgrænses lokalplanområdet primært af Kirkegade/Baunhøjvej, mens lokalplanen i syd medtager et mindre areal beliggende øst for Nørregade og Aal Kirke, som ønskes anvendt til boligbebyggelse. Nord for området anvendes arealerne til landbrugsformål.

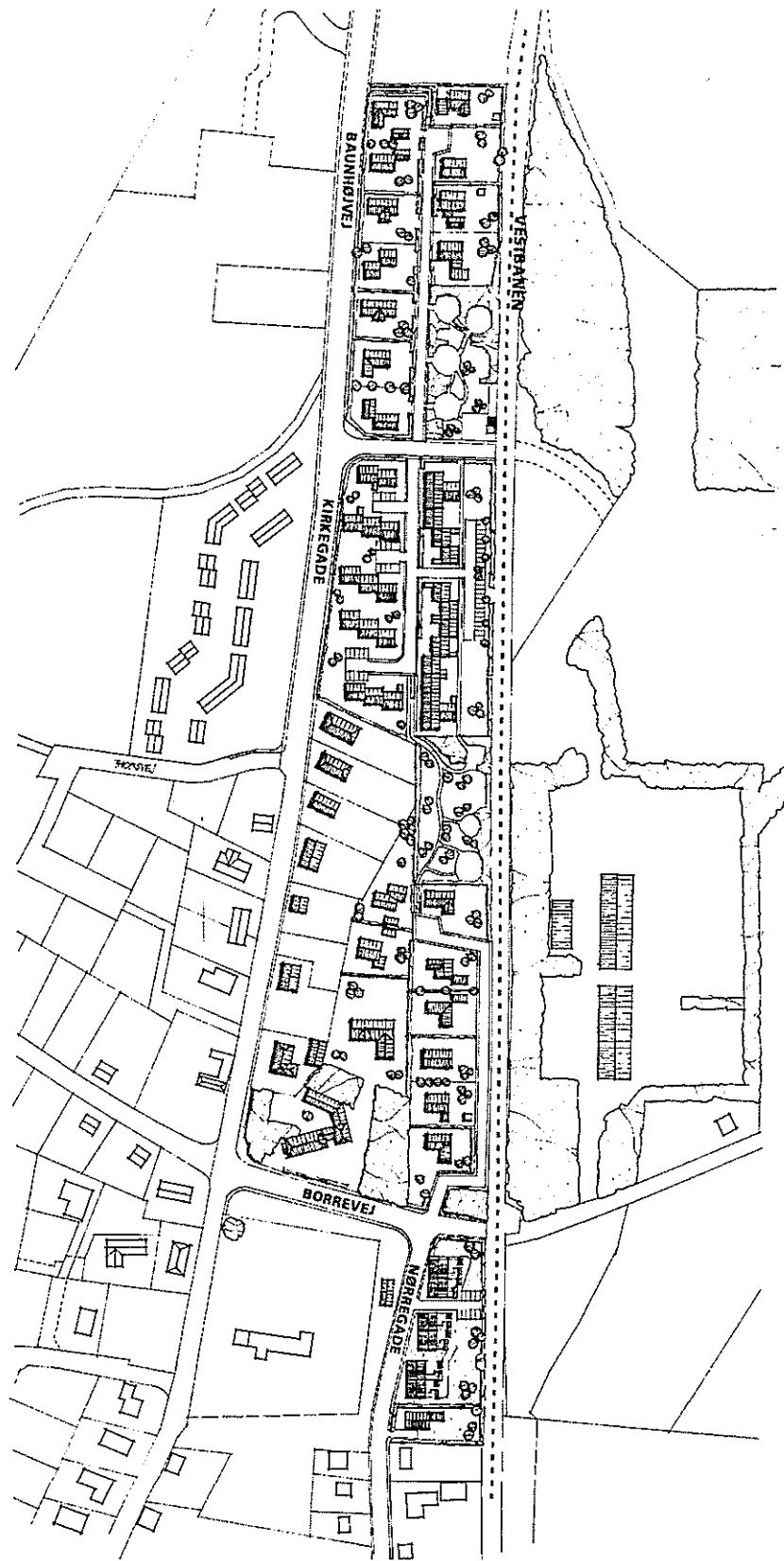
Lokalplanen disponerer området i 9 delområder, hvoraf 3 forbeholdes åben-lav bebyggelse, 2 delområder til enten åben-lav eller tæt-lav bebyggelse, et delområde til dobbelthuse, et delområde dækker Vestbanens trinbræt, et disponeres til fælles fri- og opholdsareal, og endelig et delområde, der omfatter Missionshuset og i fremtiden kan anvendes til offentlige formål i tilknytning til Aal Kirke.

Den tæt-lave bebyggelse koncentrerer sig som hovedprincip centralt i lokalplanområdet, hvor Vestbanen indenfor de seneste år har etableret et trinbræt til betjening af Oksbøls nordligste boligområder. Lokalplanen åbner mulighed for, at delområder udlagt til tæt-lav, områdevis kan indrettes til åben-lav bebyggelse hvis der viser sig behov.

Missionshuset ved Borrevej er ved at blive overtaget af Menighedsrådet ved Aal Kirke, og der er meningen, at Missionshuset skal inddrages i Aal Kirkes drift som kapel mv.



*Vestbanens trinbræt ved Baunhøj. Lokalplanens delområde I ligger i dag som landbrugsjord bagved trinbrættet*



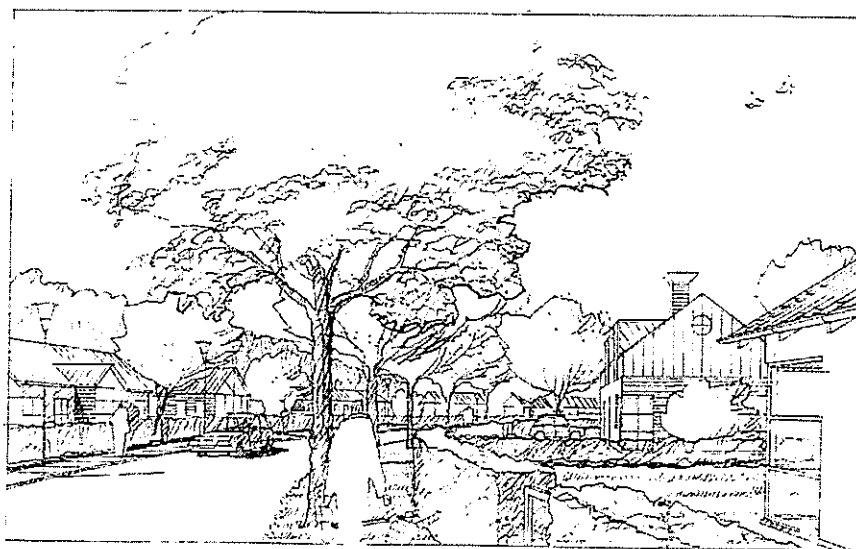
*Illustrationsplanen viser, hvordan området kan udbygges indenfor lokalplanens bestemmelser.*

Det er hensigten at bebyggelsen skal tilpasse sig den omkringliggende bebyggelse samt den eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanområdet og udgøre en harmonisk helhed. Derfor fastlægges lokalplanen bestemmelser for bebyggelsens omfang, placering og udseende: Åben-lav bebyggelse og dobbelthuse må opføres med op til 1½ etage, mens tæt-lav bebyggelse må opføres med op til 2 etager. Bebyggelsen skal opføres som muret byggeri, og alternativt som træhuse.

Adgang skal for de enkelte delområder ske enten fra Nørregade, fra Borrevej eller fra Kirkegade/Baunhøjvej. Der fastlægges en stiforbindelse gennem hele lokalplanområdet fra nord til syd. Stiforbindelsen skal gøre det muligt for bløde trafikanter at køre gennem den nordlige del af Oksbøl via Nørregade til bymidten i stedet for at cykle/gå ad den mere trafikerede Kirkegade.

Stier og veje i området udlægges med bestemmelser enslydende med områderne vest for lokalplanområdet for at sikre en helhed og ensartet kvalitet i byens boligområder. For boligvejenes vedkommende er der tale om et vejprofil i 8 m's bredde, med fast belægning på 5 m, beplantning, belysning mv. som vist i bilag A: Vejprofil.

Indenfor lokalplanområdet udlægges fælles fri- og opholdsarealer, der skal give gode lege- og opholdsarealer for områdets beboere.



*Perspektivskitse af boligvej i åben-lav bebyggelse, samme skitse som præsenteres i lokalplan 01.015.96 for et område til boliger ved Præstegårdsvej.*

## **Lokalplanens forhold til anden planlægning**

### **Kystnærhedszone**

Den nordligste halvdel af lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen jf. Planlovens kapitel 2a, men bebyggelse i området har ingen visuel indflydelse på kystlandskabet, hvorfor der ikke er udarbejdet særlige illustrationer vedr. indvirkning på kystlandskabet.

### **Regionplan**

Ifølge retningslinie 2.2 i Regionplan 2008 for Ribe Amt, skal boligtiltæthed ved udlæg af arealer til boligformål normalt udgøre mindst 10 boliger pr. ha. Samtidig fastlægges det, at nye parceller normalt ikke må være større end 1000 m<sup>2</sup>.

I lokalplanområdet, som dækker et areal på ca. 63000 m<sup>2</sup> eller 6,3 ha, skabes der, inkl. de eksisterende boliger, plads til i alt 63 boliger. Det svarer til 10 boliger pr. ha.

Boliggrunde til åben-lav bebyggelse indenfor lokalplanens område varierer i den viste illustrationsplan mellem 800 og 1300 m<sup>2</sup> med hovedparten af parceller i størrelser mellem 800 og 1000 m<sup>2</sup>. Når enkelte grunde bliver større skyldes det primært de eksisterende forhold indenfor lokalplanområdet, hvor udstykning fra eksisterende, større parceller størrelsesmæssigt 'giver sig selv'.

Dermed vurderes lokalplanen at være i overensstemmelse med Regionplan 2008.

### **Kommuneplan 1998-2008**

Oksbøl er kommuncenter i Blåvandshuk Kommune, og skal styrkes som bosætningsby, handelsby og kulturelt samlingspunkt for kommunen.

Oksbøl rummer en overvægt af enfamilieboliger. Udviklingstendenser indenfor boligvalg viser imidlertid, at andre boligformer har en stigende interesse. Dette gør sig gældende for blandt andet den ældre del af befolkningen og for ansatte i forsvaret.

Det er derfor kommunalbestyrelsens mål at fremme et blandet boligudbud i Oksbøl, både hvad angår boligtyper og ejerformer.

Dermed er lokalplan 01.020.01 overordnet set i overensstemmelse med kommuneplanen og kommunalbestyrelsens intentioner for boligudbygning i Oksbøl.

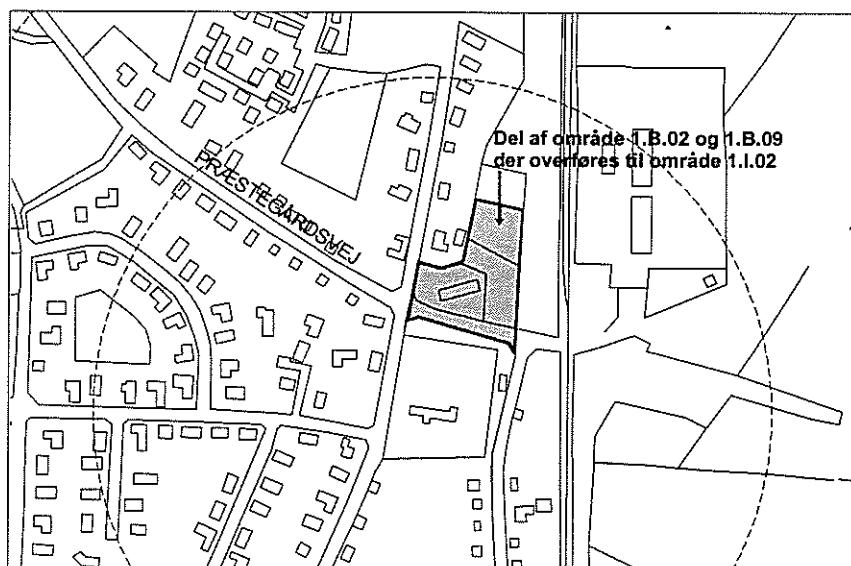
#### *Rammebestemmelser*

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområderne 1.B.09 og 1.B.02. Lokalplanområdet udgør en mindre del af 1.B.02 og hele 1.B.09.

Kommunalbestyrelsen prioriterer i Kommuneplan 1998-2008 udbygningsområderne sådan, at 1.B.09 kommer efter udbygningen af 1.B.07 og 1.B.08. Da behovet imidlertid i øjeblikket er, at inddrage et mindre område, som både kan rumme tæt-lav og åben-lav bebyggelse er det rammeområde 1.B.09, der er mest velegnet til at inddrage på nuværende tidspunkt. Samtidig er der fra ejere i lokalplanområdet fremsat byggeønsker indenfor lokalplanområdet, der fordrer udarbejdelsen af en lokalplan.

Lokalplanen åbner mulighed for, at en del af matrikel nr. 12f, Børreby, Aal, kan anvendes til boligformål, mens størstedelen af matriklen kan anvendes til offentlige formål i forbindelse med Aal Kirke. For at sikre overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan, overføres det på nedenstående illustration viste areal fra rammeområde 1.B.02 og 1.B.09 til rammeområde 1.I.02.

For at sikre denne ændring af en del af rammeområderne 1.B.02, 1.B.09 og 1.I.02 er der udarbejdet et forslag til Tillæg nr. 2 til kommuneplan 1998-2008, som skal vedtages senest samtidig med lokalplan 01.020.01.





## **Kirkeomgivelsesfredning**

En del af lokalplanområdet er beliggende indenfor den i Naturbeskyttelseslovgivningen fastlagte generelle beskyttelseslinie omkring Aal Kirke. Naturbeskyttelsesloven fastlægger at, der ikke må opføres bebyggelse med en højde over 8,5 m indenfor en afstand af 300 m fra kirken, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen.

Lokalplanen respekterer dette forhold, idet den fastlægger, at bebyggelse indenfor hele området maksimalt må opføres med højde op til 8,5 m.

## **Zoneforhold**

En del af lokalplanområdet er beliggende i landzone. Senest ved vedtagelsen af denne lokalplan skal areal beliggende i landzone overføres til byzone. Det pågældende areal er vist på kortbilag 1.

## **Lokalplaner og byplanvedtægter**

Lokalplanområdet er i dag ikke omfattet af hverken byplanvedtægter eller lokalplanlagt.

## **Miljøforhold**

Ifølge Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/97 om Støj og vibrationer fra jernbane må der ikke opføres bebyggelse indenfor en afstand af 25 m fra spormidte af Varde-Nr. Nebel-banen. Afstanden fastlægges i lokalplanen som en bebyggelsesfri zone langs jernbanen.

## **Forsyning**

### *Spildevand:*

Området indgår i kommunens spildevandsplan og bebyggelse i området skal separatkloakeres.

### *Vandforsyning:*

Området vandforsynes af Oksbøl Vandværk.

### *Varmeforsyning:*

Området skal varmforsynes af Oksbøl Fjernvarme. Der er tilslutningspligt til fjernvarmeforsyningen.

### *Renovation:*

Området indgår i Blåvandshuk kommunes renovationsordning efter gældende regulativ.

*El:*

Området elforsynes af Aal Transformerforening.

*Fællesantenne:*

Området forsynes med fællesantenne af Fællesantenneanlægget for Oksbøl By.

Der er tilslutningspligt til fællesantenne.

### **Tilladelser fra andre myndigheder**

Der må uanset lokalplanens bestemmelser ikke foretages ændringer i eksisterende lovlige forhold før der er opnået tilladelse fra Jordbrugskommissionen til ophævelse af landbrugspligten på matr. nr. 12a, 22o og 22p, Borre by, Aal indenfor lokalplanens område, jf. landbrugslovens §4 stk.1.

## LOKALPLANBESTEMMELSER

Lokalplan nr. 01.020.01

for et område til boliger ved Baunhøjvej og banen i Oksbøl.

I henhold til bekendtgørelse nr. 518 af 11.juni 2000 af lov om planlægning - med ændringer ved lov nr. 477 og 480 af 07. juni 2001 - fastlægges hermed følgende bestemmelser for det område, som er beskrevet i § 2:

### **§ 1 Lokalplanens formål**

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at sikre området til boligformål i tæt-lav, åben-lav bebyggelse og dobbelthuse samt til offentlige formål med relation til Aal Kirke;
- 1.2 at sikre, at området indenfor fleksible rammer kan anvendes til den af de to primære boligformer, der på udstykningstidspunktet er behov for;
- 1.3 at indpasse bebyggelsen under hensyntagen til den eksisterende bebyggelse og omgivelserne;
- 1.4 at sikre velfungerende fælles fri- og opholdsarealer i området;
- 1.5 at sikre gode vej- og stiforbindelser til området for alle typer trafikanter samt parkeringsmuligheder til bebyggelsen.

## § 2 Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område udgør ca. 6,3 ha og omfatter følgende ejendomme:

Matrikelnumre: 12f, 12q, 12r, 12s, 12u, 22f, 22g, 22h, 22i, 22p, 35d, 35e, 35f, del af 12x og 22o, samt del af offentligt vejareal litra b alle af Borre By, Aal, samt alle parceller, der efter den 1. november 2001 indenfor lokalplanområdet udstykkes fra nævnte ejendomme.

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1.

- 2.2 Lokalplanområdet ligger delvis i byzone og delvis i landzone. De på bilag 1 viste arealer beliggende i landzone overføres med lokalplanens vedtagelse til byzone.
- 2.3 Lokalplanområdet opdeles som vist på kortbilag 2: Områdeopdeling i delområderne I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII og IX.

## § 3 Områdets anvendelse

- 3.1 **Område I, V og VII** må anvendes til helårsboliger i form af åben-lav bebyggelse samt fri- og opholdsarealer i tilknytning hertil.
- 3.2 **Område II** må anvendes til Vestbanens trinbræt, mindre servicebygning, vendeplads samt cykelparkering i tilknytning hertil.
- 3.3 **Område III og IV** må anvendes til helårsboliger *enten* i form af tæt-lav bebyggelse som f.eks. række-, kæde- eller dobbelthuse *eller* i form af åben-lav bebyggelse samt fri- og opholdsarealer og parkering i tilknytning hertil.

Der kan i forbindelse med tæt-lav bebyggelse indrettes bebyggelse indeholdende fælles faciliteter som f.eks. vaskeri, selskabslokale, gæsteværelser, værksted, fælles køkken og spisesal o.lign.

- 3.4 **Område IX** må anvendes til helårsboliger i form af dobbelthuse samt fri- og opholdsarealer og parkering i tilknytning hertil.
- 3.5 **Område VIII** må anvendes til offentlige formål som kapel, og præstebolig i tilknytning til Aal Kirke samt opholdsarealer og parkering i tilknytning hertil.
- 3.6 **Område VI** må anvendes til fælles fri- og opholdsareal.
- 3.7 Ved åben-lav bebyggelse må der maksimalt indrettes én bolig pr. ejendom.
- 3.8 Kommunalbestyrelsen kan i lokalplanområdet tillade opført transformatorstationer til områdets tekniske forsyning når disse ikke har en højde af over 3 m over terræn og maksimalt fylder 30 m<sup>2</sup> bebygget areal, og når de opføres i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse og afskærms med sammenhængende beplantning.
- 3.9 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på en ejendom drives virksomhed, som er forenelig med områdets karakter af boligområde, hvis følgende betingelser er opfyldt:
- virksomheden drives af den, som bebor den pågældende ejendom;
  - virksomheden drives på en måde, så ejendommens karakter af bolig efter kommunalbestyrelsens skøn ikke ændres;
  - virksomheden ikke medfører ulempe for områdets øvrige beboere:
  - virksomheden ikke kræver parkering ud over hvad der er plads til på den pågældende ejendom;
  - reklameskilte ikke opsættes på ejendommen.

#### § 4 **Udstykning**

- 4.1 Udstykninger skal ske efter principperne som er vist på kortbilag 4: Retningsgivende illustrationsplan.
- 4.2 Stier og veje, som betjener flere ejendomme, skal matrikuleres for sig som offentligt vejareal.

- 4.3 Fri- og opholdsarealer i **område VI** kan udstykkes som selvstændige matrikler.
- 4.4 Udstykning eller sammenlægning af ejendomme skal foregå efter en plan godkendt af kommunalbestyrelsen.
- 4.5 Boliggrunde skal udstykkes med grundstørrelser i henhold til §§ 4.7, 4.8 og 4.10.
- 4.6 I **områderne III og IV** kan udstykning enten ske til åben-lav eller til tæt-lav bebyggelse efter bestemmelserne om grundstørrelser i §§ 4.7 og 4.8.

Hvert af de to delområder må kun udstykkes i sin helhed til enten den ene eller den anden boligform.

#### **Åben-lav boligbebyggelse**

- 4.7 Indenfor **områderne I, III, IV, V og VII** må ingen grund til åben-lav boligbebyggelse udstykkes mindre end 800 m<sup>2</sup> eller større end 1300 m<sup>2</sup>.

#### **Tæt-lav boligbebyggelse**

- 4.8 Indenfor **områderne III og IV** må der udstykkes grunde til tæt-lav bebyggelse med en minimumsstørrelse på 400 m<sup>2</sup>.

Det enkelte delområde kan enten sammenlægges til en storparcel, eller udstykkes til enkeltparceller med en mindste grundstørrelse på 400 m<sup>2</sup> – inkl. andel af evt. fællesarealer indenfor det pågældende delområde.

- 4.9 Der må højst opføres 1 bolig pr. 400 m<sup>2</sup> grundareal, - inkl. boligens andel af evt. fællesarealer.

Boliger under 45 m<sup>2</sup> regnes som ½ bolig.

#### **Dobbelthuse**

- 4.10 Indenfor område IX kan der udstykkes boliggrunde til dobbelthuse med en minimumsstørrelse på 600 m<sup>2</sup>.

Delområdet kan enten sammenlægges til en storparcel, eller udstykkes til enkeltparceller med en mindste grund-

størrelse på 600 m<sup>2</sup> – inkl. andel af evt. fællesarealer indenfor det pågældende delområde.

- 4.11 Der må højst opføres 1 bolig pr. 600 m<sup>2</sup> grundareal, - inkl. boligens andel af evt. fællesarealer.

## **§ 5 Vej- og stiforhold**

### **Adgangsveje**

- 5.1 Adgangen til lokalplanområdets delområder skal ske som vist på kortbilag 3: Lokalplankort:

Til områderne **I, II, III og IV** skal hovedadgang ske fra Baunhøjvej;

Til grunde i **område V** skal adgang ske til den enkelte grund fra Kirkegade;

Til **område VII og VIII** skal adgang ske fra Borrevej;

Til **område IX** skal hovedadgang ske fra Nørregade.

- 5.2 Adgangsvejen A, som er markeret på kortbilag 3 udlægges i en bredde af 10 m.

### **Boligveje**

- 5.3 Boligvejene som er markeret B, C og D på kortbilag 3 udlægges i en bredde på 8 m og med et vejprofil i princippet som vist på bilag A med en fast belægning i en bredde af 5 m, beplantning, græsrabatter mv.
- 5.4 Boligvejene skal udformes som gader, der tillader leg og ophold. Udformningen skal ske efter retningslinierne i færdselslovens § 40 til maks. hastighed på 30 km/t.
- 5.5 Indkørslen til delområde VII ad boligvej D skal placeres, så midten af boligvej D's udmunding i Borrevej får en beliggenhed på mindst 35 m fra spormidte i jernbanen – jf. gældende vejregler.

## **Stier**

- 5.6 Der skal etableres stiforbindelser a-b, c-d, e-f som vist på kortbilag 3, Lokalplankort. Stier skal udlægges i en samlet udlægsbredde på mindst 5 m.
- 5.7 Stier skal gives en belægning og udformning, der gør dem hensigtsmæssige som færdselsarealer for handicappede.

## **Parkering**

- 5.8 Parkeringspladser, der er fælles for flere boliger, skal befæstes og indrettes, så de er egnede til formålet.

### *Åben-lav bebyggelse og dobbelthuse*

- 5.9 Der skal på egen grund etableres parkering for mindst 2 biler pr. bolig.

### *Tæt-lav bebyggelse*

- 5.10 Der skal på egen grund etableres parkering for mindst 1½ bil pr. bolig.

Boliger under 45 m<sup>2</sup> regnes som ½ bolig.

## **Belysning**

- 5.11 Belysning af veje, stier og andre færdselsarealer skal foregå ved parklygter eller lavtsiddende belysningsarmaturer med en lyspunktshøjde på maksimalt 3,5 m for at understrege områdets bymæssige karakter.

## **§ 6 Bebyggelsens omfang og placering**

- 6.1. Der må ikke bebygges tættere på jernbanen end den på kortbilag 3 markerede afstandslinie mod jernbane – som ligger 25 m fra spormidte. Udhuse og garager/carporte kan dog opføres tættere på jernbanen.
- 6.2. Der må ikke bebygges tættere på Baunhøjvej end 4 m fra vejskel.

Der må ikke bebygges tættere på øvrige veje end 2,5 m fra



vejskel.

Mod øvrige skel skal bygningsreglementets afstandsbestemmelser overholdes.

- 6.3. Bygninger må maks. opføres i 8,5 m over terræn.

#### **Åben-lav bebyggelse og dobbelthuse**

- 6.4. Bebyggelsesprocenten må for hver ejendom være maksimalt 25.
- 6.5. Bebyggelse må maksimalt opføres med 1½ etage.
- 6.6. Facadehøjden må maksimalt være 4,25 m målt fra terræn til sternhøjde, dvs. skæring mellem facade og tagflade (bortset fra gavltrekanter).

#### **Tæt-lav bebyggelse**

- 6.7. Bebyggelsesprocenten må for hver ejendom være maksimalt 35.
- 6.8. Bebyggelse må i delområderne III og IV maksimalt opføres med 2 etager.
- 6.9. Facadehøjden må maksimalt være 6 m målt fra terræn til sternhøjde, dvs. skæring mellem facade og tagflade (bortset fra gavltrekanter).
- 6.10. Bebyggelse kan opføres som sluttet bebyggelse sammenbygget i skel.
- 6.11. Tæt-lav bebyggelse skal placeres og gives et udtryk, så den enkelte bolig volumen- og facademæssigt kan opfattes som enkelthuse – som vist i illustrationsplanen.

### **§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden**

- 7.1 Ydervægge skal udføres som muret byggeri, der kan fremstå i blank murværk i gule, røde eller brune teglfarver eller pudset og malet.

Alternativt kan ny bebyggelse udformes som træhusbe-

byggelse. Udformningen af den udvendige beklædning skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunalbestyrelsen.

Mindre bygninger som udestuer, udhuse, garager og carporte kan tillige udføres i træ.

7.2 Mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer som zink, glas eller træ eller andet materiale godkendt af kommunalbestyrelsen.

7.3 Tage skal dækkes med teglsten, skifer, tagpap eller tagplader af fibercement og have en taghældning på mellem 30 og 45 grader.

Mindre bygninger som udhuse, garager og carporte kan udføres med andre taghældninger.

Tage kan tillige forsynes med vinduer til boligen eller solfangeranlæg til energiforsyning af boligen.

7.4 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes i lokalplanområdet.

7.5 Bygninger kan males i farverne hvid, grå, lys okker og gul okker. Træhuse kan desuden males i farven svenskrød (RAL nr. 3005).

Mindre bygningsdele samt træværk kan males i andre farver i harmoni med hovedbygningen.

7.6 Der må ikke opsættes udvendige antenneanlæg.

7.7 Tekniske anlæg som f.eks. udsugning og klimaanlæg skal indeholdes i bygningerne og indgå i bygningernes arkitektur.

7.8 Skiltning og reklamering må ikke finde sted i lokalplanområdet.

På ejendomme, hvor der drives erhverv efter § 3.8 må der dog opsættes et enkelt skilt på maks. 60x30 cm for virksomheden.

## **§ 8 Hegn og beplantning**

- 8.1 Hegning mod vej, skel eller fællesarealer skal udføres som levende hegn.

Levende hegn kan suppleres med et let trådhegn ind mod ejendommen.

- 8.2 Mod sti, vej og fri- og opholdsarealer, som er markeret på kortbilag 3, skal hegning foregå mindst 30 cm bag skel, således at hegnet til enhver tid kan holdes på egen grund.

- 8.3 Langs jernbanen skal der, i hele lokalplanområdets udstrækning, opstilles let trådhegn i en højde af 1,8 m i skel.

- 8.4 Fællesarealer skal som hovedregel beplantes med løvfældende træer og tilsås med græs.

- 8.5 De på kortbilag 3 markerede området til beplantningsbælter langs Baunhøjvej må ikke anvendes til andet formål.

Eksisterende beplantning i de markerede beplantningsområder skal vedligeholdes og bevares eller erstattes, hvis sygdom eller byggeri og anlæg nødvendiggør fældning.

## **§ 9 Ubebyggede arealer**

- 9.1 Fælles fri- og opholdsarealer skal placeres hensigtsmæssigt og indrettes til formålet.

- 9.2 Ubebyggede arealer som opholdsarealer, parkeringsarealer o.l. skal ved beplantning, belægning og lignende gives et pænt og tiltalende udseende.

- 9.3 Terrænreguleringer over +/- 0,5 m skal godkendes af kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde.

- 9.4 Oplagring må ikke ske udenfor bygninger eller særligt indrettede arealer. Herunder vinteroplag af større fritidsbåde samt parkering af indregistrerede køretøjer.

- 9.5 De fælles fri- og opholdsarealer, der er markeret på kortbilag 3, må ikke indrettes med andet end legeredskaber, bænke, åben pavillon eller lignende, der er foreneligt med arealernes funktion af fri- og opholdsareal. Dog kan der etableres anlæg til områdets forsyning jf. § 3.7.
- 9.6 Træbeplantningen på matr. nr. 12 f Borre By, Ål bevares efter nærmere aftale med Ribe Stift.

## **§ 10 Ledningsføringer**

- 10.1 Ledninger til el, telefon, antenner o.l. skal fremføres som jordkabler.

## **§ 11 Grundejerforening**

- 11.1 Indenfor lokalplanens områder I, II, III, IV, VI, VII, og IX skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere senest når 1/3 af området er bebygget eller når kommunalbestyrelsen kræver det. Eksisterende boliger (område V) og Missionshuset (delområde VIII) omfattes ikke af grundejerforeningen.
- 11.2 Grundejerforeningen skal høres i forbindelse med, at der gives dispensationer fra lokalplanen eller der gennemføres ændringer i områdets planlægning i et omfang, der ikke kræver udarbejdelse af en ny lokalplan.
- 11.3 Kommunalbestyrelsen kan kræve, at tilstødende kommende boligområder optages i grundejerforeningen.
- 11.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

## **§ 12 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse**

Før der gives ibrugtagningstilladelse/færdigmeldingsattest til ny bebyggelse skal følgende være opfyldt:

- 12.1 Fælles friarealer skal, jf. § 9 stk. 5, ved beplantning eller belægning være givet et ordentligt udseende.
- 12.2 De i § 5 stk. 9 og 10 fastsatte parkeringspladser skal være etableret.
- 12.3 Der skal være etableret opholdsarealer jf. § 9 stk. 2.
- 12.4 Bebyggelsens varmforsyning skal være tilsluttet offentligt fjernvarmenet.
- 12.5 Bebyggelsen skal være tilsluttet fællesantenneanlæg.

### **§ 13 Servitutter**

- 13.1 Private servitutter eller andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af planen.

### **§ 14 Lokalplanens retsvirkninger**

- 14.1 Efter offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge lov om planlægning § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 14.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.
- 14.3 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter, der søges skabt i området ved lokalplanen.
- 14.4 Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer skal der foretages en naboorientering før dispensation kan gives.

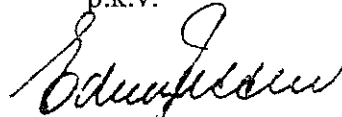
14.5 Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelsen af en ny lokalplan.

## Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget er vedtaget til offentlig fremlæggelse.

Blåvandshuk Kommunalbestyrelse den 13. november 2001.

p.k.v.



Edna Jessen  
Borgmester

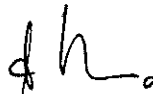


/ Henning Haahr Pedersen  
/ Kommunaldirektør

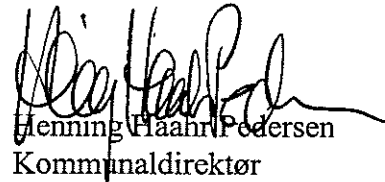
Lokalplanen er vedtaget endeligt.

Blåvandshuk Kommunalbestyrelse den 11. juni 2002.

p.k.v.



Hans Christian Thoning  
Borgmester



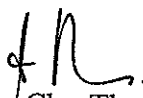
/ Henning Haahr Pedersen  
/ Kommunaldirektør

Lokalplanen har været offentlig fremlagt i perioden 21. november 2001 til og med den 16. januar 2002.

Bekendtgørelse af lokalplanens endelige vedtagelse er foretaget den 26. juni 2002, fra hvilken dato lokalplanen er retsgyldig.

Foranstående lokalplan nr. 01.020.01 begæres tinglyst på matr. nre. 12 f, 12 q, 12 r, 12 s, 12 u, 22 f, 22 g, 22 h, 22 i, 22 p, 35 d, 35 e, 35 f, 12 x og 22 o, alle Borre by, Aal.

Blåvandshuk kommunalbestyrelse,  
Oksbøl den 11. juli 2002.

  
Hans Chr. Thoning  
Borgmester

  
Jens O. Larsen  
Kommuneingeniør



\*\*\* \* \*\*\*

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i Varde

\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

Side: 24

Akt.nr.: -

K 287

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 12 F, Borre By, Ål

Ejendomsejer: Aal Kirke ved Aal Menighedsråd

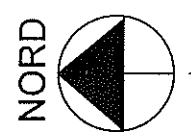
Lyst første gang den: 11.07.2002 under nr. 19073

Senest ændret den : 11.07.2002 under nr. 19073

Lyst på de på side 23 anførte matr.nre

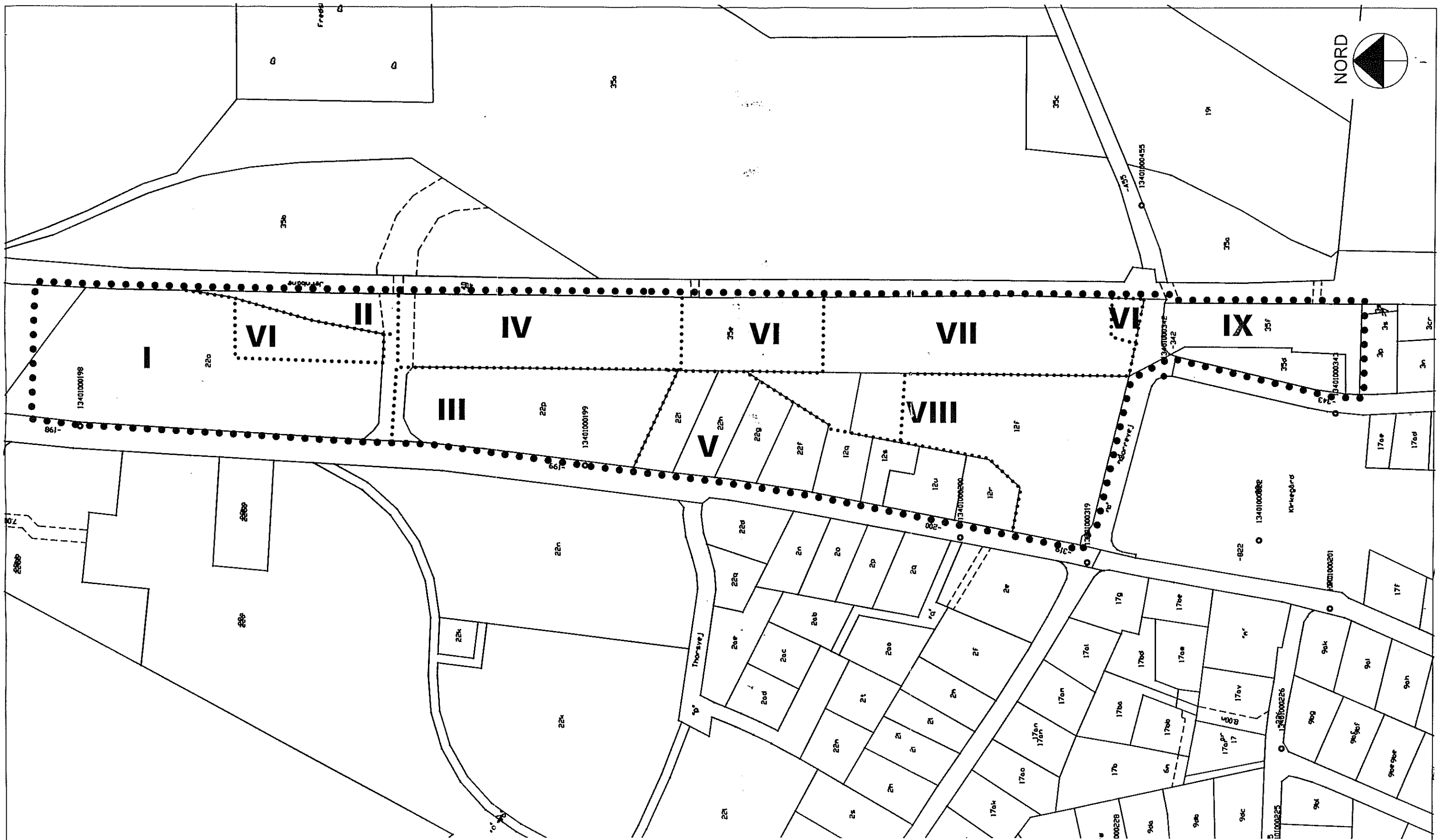
Retten i Varde den 12.07.2002

  
Britta Mortensen



- Lokalplanområdets afgrænsning
- Landzoneareal, der ved lokalplanens vedtagelse overføres til byzone

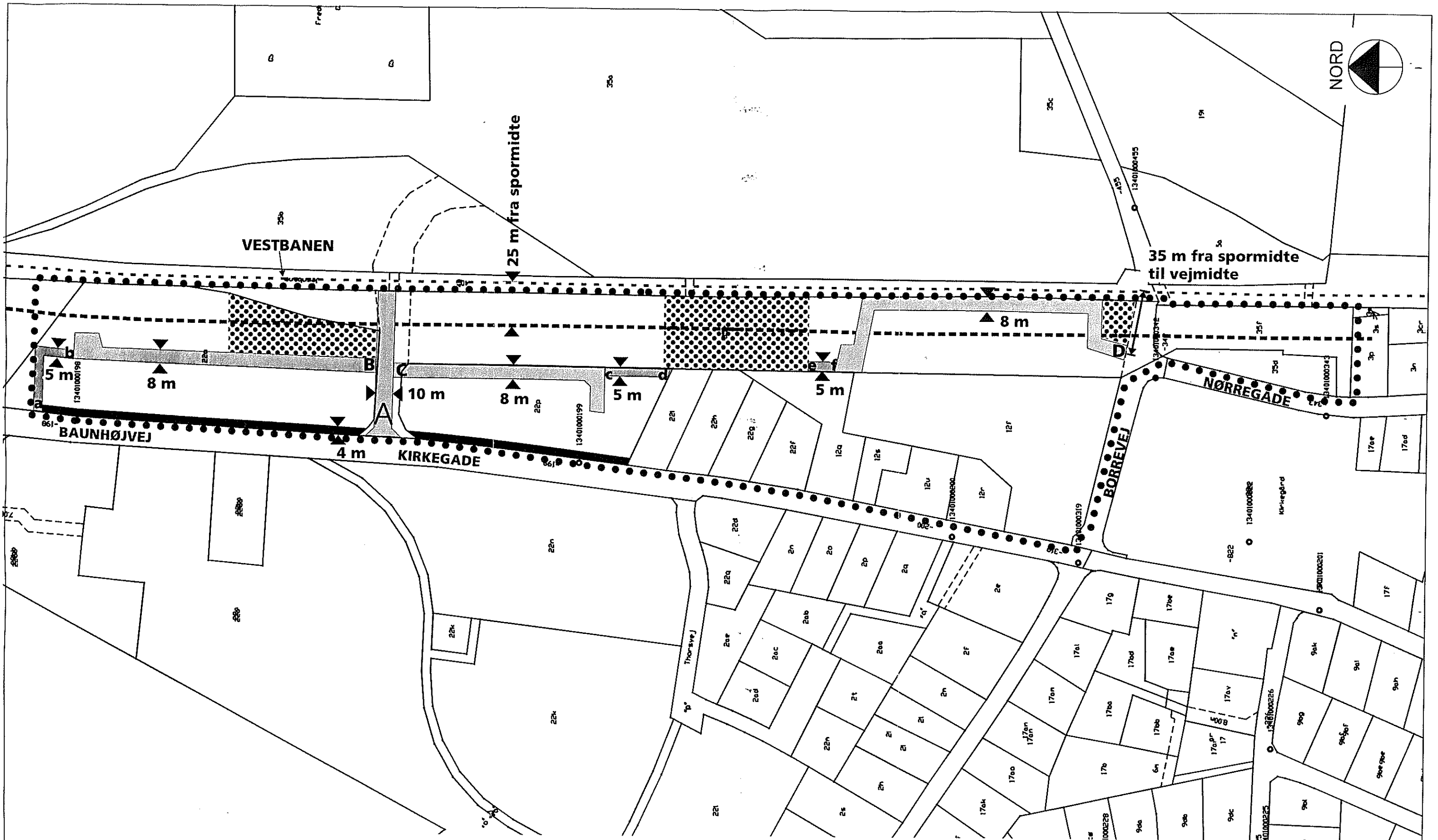
Blåvandshuk Kommune  
 Kortbilag nr. 1  
**Matrikelkort**  
 til lokalplan nr. 01.020.01  
 Mål 1:2.000



●●●● Lokalplanområdets afgrænsning  
 ..... Grænse mellem delområder

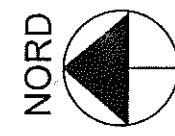
**IV** Delområdenr.

Blåvandshuk Kommune  
 Kortbilag nr. 2  
**Områdeopdeling**  
 til lokalplan nr. 01.020.01  
 Mål 1:2.000

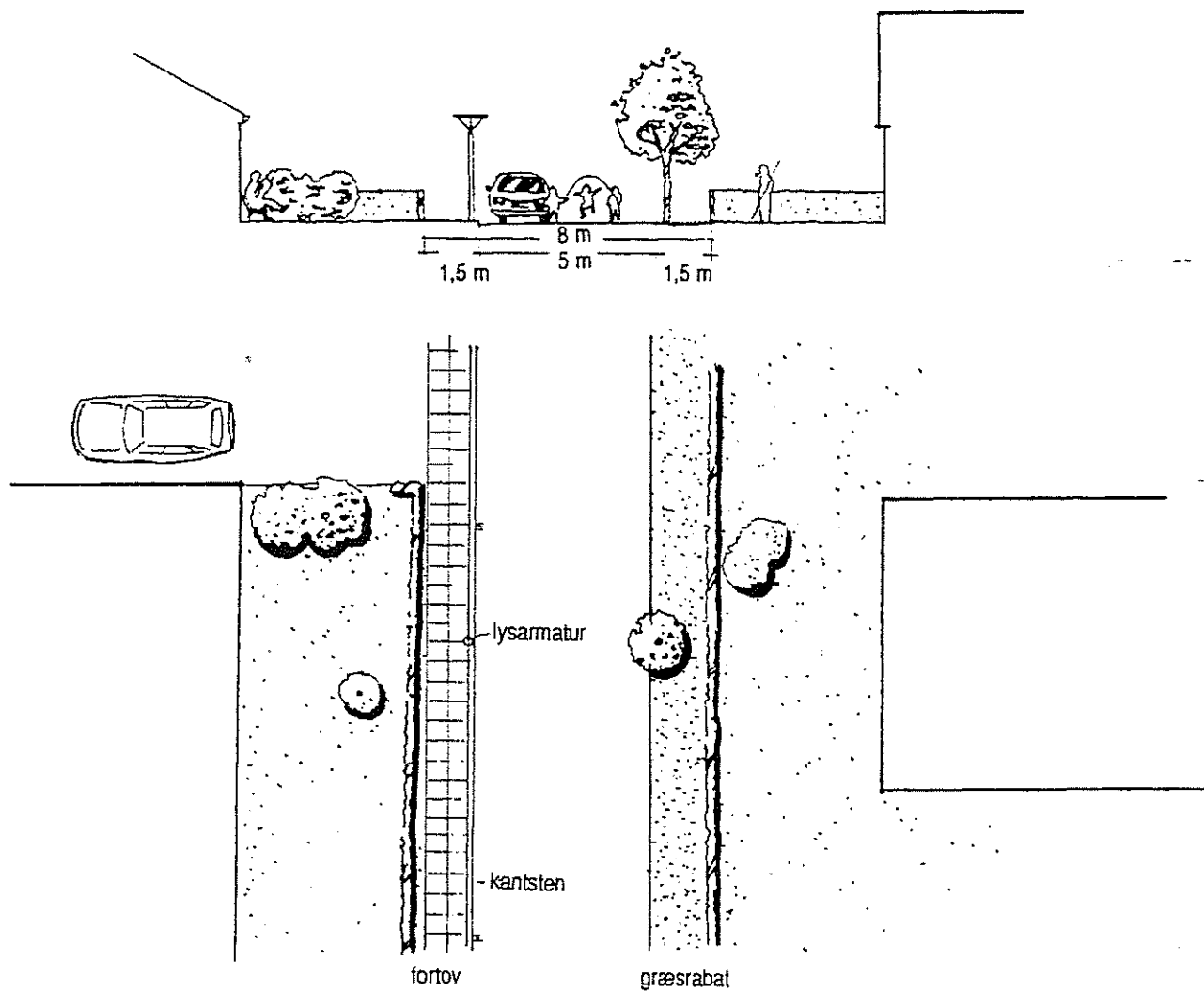


- Lokalplanområdets afgrænsning
- Afstandslinie mod bane; gælder ikke udhuse og garager/carporte
- ▨ Fri- og opholdsareal
- A** Vejudlæg
- a-b** Stiuclæg
- ▬ Bepiantningsbælte, 4m

Blåvandshuk Kommune  
 Kortbilag nr. 3  
**Lokalplankort**  
 til lokalplan nr. 01.020.01  
 Mål 1:2.000



Blåvandshuk Kommune  
Kortbilag nr. 4  
**Retningsgivende illustrationsplan**  
til lokalplan nr. 01.020.01  
Mål 1:2.000



Blåvandshuk Kommune  
 Bilag A  
 Vejprofil af boligvej  
 til lokalplan nr. 01.020.01  
 Mål 1:200