



LOKALPLAN

13.02.L01

Sommerhusområde ved Søndervang og Vestervang i Houstrup

FORSLAG

I offentlig høring
fra XX. måned XXXX
til XX. måned XXXX



 VARDE KOMMUNE



OFFENTLIG HØRING

Byrådet fremlægger hermed forslag til lokalplan 13.02.L01 i offentlig høring i 8 uger fra **den XX. XXX 20XX til den XX. XXX 20XX.**

Lokalplanforslaget giver mulighed for, at der kan udstykkes et nyt sommerhusområde i Houstrup. Området vil have en åben karakter, der knytter området til de øvrige sommerhusudstyknings i Houstrup.

I høringsperioden har borgere, interesseorganisationer og andre myndigheder mulighed for at komme med synspunkter, kommentarer eller indsigelser. Eventuelle bidrag skal være Varde Kommune i hænde senest:

Xxxdag den XX. MMMMM 20XX

Bidrag kan sendes på mail til teamplan@varde.dk eller som brev til Plan og Vækst, Varde Kommune, Bytoften 2, 6800 Varde. Mærk bidraget med "Lokalplan 13.02.L01, Varde Kommune".

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 venstre spalte, og eventuelle uddybende bemærkninger står i højre 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.

OVERSIGT

BAGGRUND OG FORMÅL	4
OMRÅDETS BELIGGENHED	4
EKSISTERENDE FORHOLD	5
§ 1.LOKALPLANENS FORMÅL	6
§ 2.OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	6
§ 3.OMRÅDETS ANVENDELSE	7
§ 4.UDSTYKNING	7
§ 5.VEJE, STIER OG PARKERING	8
§ 6.BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	11
§ 7.BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	12
§ 8.UBEBYGGEDE AREALER.....	14
§ 9.TEKNISKE ANLÆG	16
§ 10.FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	16
§ 11.GRUNDEJERFORENING	17
§ 13.RETSVIRKNINGER.....	17
§ 14.MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	18
VEDTAGELSESPÅTEGNING	20
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	21
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	23
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE.....	24
SERVITUTTER.....	24
BILAG 1: Matrikelkort	
BILAG 2: Eksisterende forhold	
BILAG 3: Lokalplankort	
BILAG 4: Udstykningsforslag	
BILAG 5: Illustrationsplan	

LOKALPLANENS INDHOLD

- + Lokalplanen er udarbejdet med henblik på skabe et attraktivt sommerhusområde i Houstrup.
- + Formålet med lokalplanen er at sikre et harmonisk område, afpasset med den eksisterende bygningstradition og områdets topografi.
- + I lokalplanområdet fastsættes grundstørrelse og den maksimale bebyggelse ud fra, at området skal kunne tilbyde et varieret udbud af grunde.
- + Med lokalplanen gives der mulighed for ca. 35-45 nye sommerhusgrunde, afhængig af grundstørrelsen.
- + Lokalplanen omfatter en eksisterende ubebygget mark.
- + Lokalplanen skal sikre området mod stormflod.

BAGGRUND OG FORMÅL

Formålet med denne lokalplan er at give mulighed for, at lokalplanområdet kan anvendes til sommerhusområde. Lokalplanen fastsætter rammerne for opførelse af nyt byggeri, udstykning og udformningen af de ubebyggede arealer omkring husene.



Forslag til bebyggelsesplan

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet er beliggende i Houstrup.

Houstrup er et større sommerhusområde placeret mellem Nymindegab og Nørre Nebel.

Sommerhusområdet ligger i en afstand af ca. 5 km til Nymindegab, 3 km til Nørre Nebel og ca. 24 km til Varde.

Houstrup sommerhusområde har sin oprindelse i 1970'erne og har en traditionel bebyggelsesstruktur med Houstrupvej som stamvej med tilhørende sideveje. Sommerhusområdet er afgrænset mod vest og syd af Nyminde Plantage, mens området mod nord afgrænses af den gamle jernbanestrækning fra Nymindegab til Varde. Nord for den gamle jernbanestrækning ligger feriecenteret SeaWest, der mod nord afgrænses af Vesterhavsvej.

INDLEDNING

Lokalplanområdet udgøres af en del af matr.nr. 23d Lønne Præstegård, Lønne og afgrænses som vist på oversigtskortet. Lokalplanområdet har et areal på ca. 9,3 ha.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet udgøres af en græsmark, der mod nord og vest afgrænses af vejene Vestervang og Søndervang, mens området mod syd afgrænses mod eksisterende sommerhusområder og mod øst af Hejbøl Bæk.

Planområdet anvendes til bl.a. afgræsning med kreaturer og indgår i almindelig landbrugsdrift. Området fremstår forholdsvist fladt, fallende fra vest mod øst fra ca. kote 4 m til kote 3 m DVR90. Midt i lokalplanområdet findes en åben grøft, der afvander området til Hejbøl Bæk.



Planområdet fremtræder helt fladt.

Omkringliggende områder Lokalplanområdet ligger som en uudnyttet lomme ind i sommerhusområdet. Der er således sommerhusområder både nord, syd og vest for lokalplanområdet. Sommerhusområderne består af en række udstykninger foretaget op igennem primært 70'erne og frem til 90'erne. Områdets sommerhusgrunde er ca. 1.200 - 2.500 m² med sommerhuse tilpasset den tid, hvor de er opført.

Houstrup er forholdsvist fladt men med en del større, tætte områder med tæt fyrbeplantning.



Kort 1: Lokalplanområdets placering i Houstrup.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23/11 2015 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

at fastlægge lokalplanområdets anvendelse til sommerhusområde,

at fastsætte bestemmelser omkring bebyggelsens udseende,

at sikre gennemgående stiforbindelser og større sammenhængende rekreative områder,

at sikre området mod stormflod.

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

MATRIKELOVERSIGT

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på Matrikelkortet, Bilag 1 og omfatter dele af matr.nr. 23^d Lønne Præstegård, Lønne.

ZONEFORHOLD

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone og overføres ved lokalplanens endelige vedtagelse til sommerhusområde.

DELOMRÅDER

2.3 Lokalplanområdet er inddelt i 3 delområder, som vist på bilag 3.

FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet efter ønske fra bygherre, der ønsker at kunne udstykke og få opført sommerhuse i området.

Det er et ønske, at området kan udbygges med forskellige typer og størrelser af sommerhuse.

Ifølge Varde Kommunes klimatilpasningsplan, er der en potentiel risiko for at området kan blive oversvømmet ved et digebrud ved enten Vesterhavet eller Ringkøbing Fjord. Lokalplanen skal derfor sikre, at området ikke bliver oversvømmet.

AFGRÆNSNING

Matrikelkortet viser et tilrettet matrikelkort, hvor der er indarbejdet en teknisk ændring af skellet mod matr.nr. 31a, således lokalplankortet i højere grad afspejler de fremtidige forhold.

Lokalplanområdet omfatter en ubebygget mark, afgrænset af mod nord af Vestervang, mod vest af Søndervang, mod syd af 7 sommerhusgrunde samt Hejbøl Bæk mod øst.

Området udgør et areal på ca. 9,3 ha landbrugsjord.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

AREALANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til sommerhusområde og sammenhængende rekreative områder.
- 3.2 Delområde 1 må kun anvendes til sommerhusbebyggelse, herunder opholdsarealer, parkering mv.
- 3.4 Delområde 2 må kun anvendes til grønt rekreativt område med legeplads og lignende.
- 3.5 Delområde 3 må kun anvendes til veje og stier med grønne indslag som fx en åben grøft.

§ 4. UDSTYKNING

- 4.1 Delområde 1 må kun udstykes til sommerhusgrunde med et areal på 1.251-2.500 m² eller som storparceller med et areal på mere end 5.000 m².
- 4.2 Delområde 2 og 3 må kun udstykes som selvstændige ejendomme og må ikke indgå som en del af sommerhusgrundene i delområde 1.

Lokalplanområdet skal anvendes til sommerhusområde med sommerhuse. De tre delområders forskellige anvendelser er alle en del af det samlede sommerhusområde.

Inddelingen i delområder, er foretaget ud fra den fremtidige anvendelse af områderne. Delområde 1 er den del af lokalplanområdet, der kan udstykes til sommerhusområde. Delområdet omfatter ikke de fælles grønne områder og heller ikke de fælles veje og stier i området.

Delområde 2 omfatter et stort fælles, rekreativt område. Området er udlagt ved lokalplanområdets sydlige grænse ved tilløbet til Hejbøl Bæk og langs Hejbøl Bæk i den østlige del af planområdet.

Delområde 3 omfatter vejarealerne, vendepladserne mv. og definerer derved den grundlæggende struktur i lokalplanområdet.

I delområde 1 må der udstykes sommerhusgrunde til bebyggelse med et areal på mellem 1.200 og 2.600 m², fx som vist på Bilag 4, der viser et muligt forslag til udstyking af området.

I forbindelse med udbygningen af området, vil der kunne sælges "storparceller", der er grunde til videreudstyking, fx på 5-10.000 m². Storparcellerne må ikke bebygges førend de er videreudstykket til grunde på 1.251-2.500 m².

Fællesarealerne skal udstykes som en eller to selvstændige ejendomme, der kan overtages af en grundejerforening efterfølgende for at lette administrationen.

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

VEJADGANG

- 5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Søndervang med én overkørsel, i princippet som vist på Lokalplankortet, Bilag 3. Overkørslen skal etableres i en afstand af minimum 100 m fra krydset Vestervang/Søndervang.
- 5.2 Der må til betjening af det grønne område etableres vejadgang fra enten Vestervang eller Søndervang.

OVERKØRSEL

- 5.3 Der må ikke etableres vejadgang til stamvejen fra sommerhusgrunde.
- 5.4 Der må kun etableres én overkørsel pr. grund.

VEJE

- 5.5 Veje i lokalplanområdet skal udlægges som private fællesveje.
- 5.6 Stamvejen fra Søndervang ind i lokalplanområdet skal udlægges i en bredde af min. 8 m og anlægges med en kørebanebredde på min. 6 m som grusvej.
- 5.7 Langs den nordlige del af stamvejen må der udlægges en grøft i 1 meters bredde i en afstand af min. 1 m fra kørebane kanten, i princippet som vist på Lokalplankortet, Bilag 3.
- 5.8 Grøften må rørlægges de steder, hvor boligvejene tilsluttes stamvejen og skal forsynes med højvandslukke, hvor den passerer stormflodsdiaget i delområde 2.
- 5.9 Boligveje i lokalplanområdet skal udlægges med en bredde på min. 6 m og anlægges med en kørebanebredde på min. 5 m.
- 5.10 Der skal anlægges en vendeplads for enden af hver boligvej. Vendepladsen skal anlægges på en sådan måde, at en distributions-

Der må etableres én overkørsel fra Søndervang til den nye stamvej til lokalplanområdet. Samtlige nye grunde skal have adgang via stamvejen og de 6 boligveje, der forgrener sig ud fra denne. Der må ikke etableres overkørsel til stamvejen, men alene til boligvejen, for at sikre den samlede mest sikre trafikafvikling.

Udover adgangen til stamvejen, kan der også etableres én adgang til det grønne område, således det bliver muligt at køre direkte ind på området, fx i forbindelse med ren- og vedligeholdelse.

Internt i lokalplanområdet skal de enkelte sommerhusgrunde have adgang via boligvejene, hvorfra trafikken så ledes til stamvejen og derefter til Søndervang.

Vejene i lokalplanområdet skal etableres som private fællesveje vil kunne overtages af en grundejerforening for området, hvor de enkelte grundejere via medlemskab betaler for vedligeholdelse.

Grøften kan på én gang fungere som et landskabeligt, rekreativt element, samtidig med at den kan aflede overfladevand fra området.

For at grøften i tilfælde af stormflod ikke skal føre vand ind i området, er det nødvendigt, at der etableres en form for stormflodssikring, hvor grøften passerer under stormflodsdiaget, der omtales i § 8.

vogn kan vende.

- 5.11 Der skal sikres en 5 m bred vejadgang langs Hejbøl Bæk til brug ved vandløbsvedligeholdelse.
- 5.12 Der skal sikre en min. 3 m bred vejadgang til den eksisterende bro over Hejbøl Bæk, som vist på Lokalplankortet Bilag 3.

BELÆGNING OG BELYSNING AF VEJAREAL

- 5.13 Veje i lokalplanområdet skal fremtræde som grusveje.
- 5.14 Der må kun etableres lygtepæle langs stamvejen. Lygtepæle må ikke have en lyspunkthøjde på mere end 3 m.
- Langs boligveje må der kun etableres parkbelysning og lyskilden må ikke have en lyspunkthøjde på mere end 1,5 m.
- 5.15 Belysningen skal afskærmes og orienteres så belysningen målrettes vejarealerne.

OVERSIGTSFORHOLD

- 5.16 Der skal på de berørte grunde tinglyses deklaration omkring oversigtsarealer.
- Oversigtsarealerne for lokalplanområdet fastsættes som følger;
- Ved ny adgang til Søndervang, samt ved tilslutningen af Søndervang og Vestervang, sikres følgende oversigtsarealer:
- 2,5m x 95 m målt i vejskellenes/udlægslinjernes skæringspunkt.
- Ved vejtilslutninger mellem boligveje og stamvejen skal der sikres følgende oversigtsarealer:
- 2,5m x 95 m målt i vejskellenes/udlægslinjernes skæringspunkt.

Der skal fortsat være mulighed for vandløbsvedligeholdelse af bækken, og der skal derfor sikres en vejadgang langs bækken.

Vejadgangen over broen skal sikre, at der ved fremtidige udvidelser af sommerhusområdet i Houstrup, fortsat er mulighed for at binde de grønne områder sammen i et overordnet stisystem.

BELÆGNING

Der vil kunne anvendes forskellige belægningstyper, fx nogle typer stenmel, grus eller sandwichoverfladebehandling med brune sten.

Det er ikke ønskeligt, at vejene i lokalplanområdet skiller sig alt for meget ud fra de øvrige grusveje i Houstrup. Der er derfor sat begrænsninger på højden af lyspunkthøjden for evt. lygtepæle i området.

OVERSIGTSFORHOLD

For at sikre gode oversigtsforhold, både internt i planområdet og ved overkørsel til Søndervang, er der fastsat bestemmelser om oversigtsarealer og terrænreguleringer umiddelbart op til stamveje. Oversigtsarealerne skal tinglyses ved deklaration på de enkelte grunde.

- 5.17 Indenfor oversigtsarealerne må der ikke findes bevoksning, anlæg og lignende højere end 0,8 m, regnet i skæring af de to vejes midterlinje.
- 5.18 Terrænregulering indenfor oversigtsarealer skal holdes under 0,5 m over vejmidten.

STIER

- 5.19 Fra hver boligvej skal der etableres en stiforbindelse til enten offentlige veje eller til de grønne fællesarealer i delområde 2, i princippet som vist på Lokalplankortet, Bilag 3.
- 5.20 Stier skal udlægges med en principiel placering som vist på Lokalplankortet, Bilag 3, og med en bredde på min. 3 m og anlægges med en bredde på min. 1,8 m.

Stier skal gives et udseende som grusveje eller trampestier, som har et naturligt udseende.

PARKERING

- 5.21 Til sommerhuse skal der på den enkelte sommerhusgrund etableres parkering i overensstemmelse med følgende norm:

Etagereal	P-båse
<150 m ²	Min. 2
150-200 m ²	Min. 3
>200 m ²	Min. 4

- 5.22 Parkering skal etableres som en integreret del af den enkelte sommerhusgrund.



Der er mulighed for, at lokalplanområdets stier kan forbindes med det eksisterende stisystem i Houstrup og udføres i materialer som områdets veje.

Stierne skal sikre adgang fra sommerhusgrundene til de grønne områder i lokalplanområdet, men også adgang til den øvrige del af Houstrup og det eksisterende stisystem, der omgiver lokalplanområdet.

PARKERING OG STIER

Der skal anlægges min 2 parkeringsbåse ved det enkelte sommerhus, så parkeringen undgås på veje internt i lokalplanområdet.

For særligt store boliger over 150 m² skal der etableres en ekstra parkeringsplads, således der etableres 3 eller flere parkeringspladser pr. sommerhus.

Det er et velkendt fænomen, at sommerhuse udlejes til 2 eller flere familier, der sammen lejer et sommerhus. Der kan derfor opstå et behov for flere parkeringsbåse.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

DELOMRÅDE 1

- 6.1 I delområde 1 må der kun opføres bebyggelse på grunde med et areal på 1.200-2.600m².

AFSTAND TIL SKEL

- 6.2 Nye sommerhuse og annekser skal placeres min. 5 m fra skel. Den indbyrdes afstand mellem sommerhus og annekst må ikke overstige 8 m.

BEBYGGELSESPROCENT

- 6.3 Bebyggelsesprocenten for den enkelte sommerhusgrund i delområde 1 må ikke overstige 15 %.

BYGNINGSHØJDE

- 6.4 Ny bebyggelse må ikke opføres i mere end 1 etage, dog maksimalt 5 m over eksisterende terræn.

MINDRE OG SEKUNDÆRE BYGNINGER, TERRASSER OG PLANKEVÆRK

- 6.5 Til hver bolig må der maksimalt bygges 1 fritliggende, sekundær bygning eller annekst med et bruttoetageareal på maksimalt 25 m².
- 6.6 Fritliggende, sekundære bygninger, shelters og andre faste konstruktioner skal placeres mindst 2,5 m fra naboskel og sti og minimum 5 m fra bolig- og stamveje.
- 6.7 Fritliggende, sekundære bygninger, shelters og terrasser skal i deres helhed placeres mindre end 8 m fra det enkelte sommerhus og må ikke etableres med gulv/dæk højere end sommerhusets sokkelkote.

En garage eller carport medregnes som parkeringsplads.

BEBYGGELSENS PLACERING

Lokalplanen giver mulighed for udstykning af storparceller til videreudstyknig. Disse storparceller må ikke bebygges førend de er videreudstykket.

Nye sommerhuse skal min. placeres 5 m fra skel. Udover lokalplanens bestemmelse omkring bygningers placering til skel, skal bygningsreglementets bestemmelser fortsat overholdes. Såfremt der anvendes stråtag eller andre materialer, med en øget fare for brandspredning, vil Varde Kommune kunne stille krav om at disse placeres længere væk fra skel end 5 m.

Det er ikke hensigten, at lokalplanområdet skal bebygges med mange mindre tilbygninger, udhuse, skure, garager og andet. Der er derfor fastsat begrænsninger på disse sekundære bygningers størrelse, antal og placering.

Ved en fritliggende bygning, forstås der i dette sammenhæng bygninger, der ikke er direkte sammenbygget med sommerhuset.

6.8 Skraldespandsstativer og postkasser er ikke omfattet af §§ 6.6 og 6.7.

DELOMRÅDE 2 OG 3

- 6.9 I delområde 2 må der opsættes legeplader, grillhytter og lignende bygninger til rekreative formål.
- 6.10 Der må ikke opføres udsigtstårne eller udsigtsplatforme, og der må ikke opsættes master.
- 6.11 I delområde 3 skal der reserveres areal til fælles posthåndtering, i princippet som vist på Lokalplankortet, Bilag 3.
- 6.12 I delområde 3 kan der indpasses andre fællesanlæg for hele lokalplanområdet, fx affaldshåndtering og lign.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

DELOMRÅDE 1

Facader

- 7.1 Al bebyggelse og øvrige faste konstruktioner skal enten udføres som blank mur, pudset eller vandskuret mur, med træbeklædning eller som kombination mellem de nævnte materialer.
- 7.2 Pudsede eller vandskurede facader skal fremtræde i enten hvid eller i en jordfarve, defineret ved en NCS-farvekode indeholdende min. 30 % sort.
- 7.3 Facader i brædder af træ skal fremtræde sorte eller i en afdæmpet jordfarve, defineret ved en NSC-farvekode indeholdende min. 30 % sort.
- 7.4 Mindre bygningsdele som fx inddækninger, vinduer, døre, stern og lign. er undtaget bestemmelserne i §§ 7.3.

ARKITEKTUR

Bebyggelse i lokalplanområdet skal generelt enten opføres i træ eller som muret hus - to typiske byggematerialer i Houstrup.

De omkringliggende sommerhuse ligger typisk gemt inde i beplantningen, og fremtræder generelt meget afdæmpede i deres farvevalg. Det er også ønsket for dette område, at de mest markante farve dæmpes ned, så der kun anvendes jordfarver.

Jordfarverne er defineret ud fra NCS-farveskalaen, hvor de er begrænset til de mest mørke, indeholdende mere end 30 % sort.

Enkeltstående bygningsdele - større eller mindre - må gerne fremtræde i andre farver og materialer end facaden, for at tilføre noget til bygningsens arkitektur.

7.5 Sekundære bygninger og annekser skal udføres i samme materiale som sommerhuset eller i træ.

7.6 Træbeklædning skal udføres i brædder af træ af minimum 2 cm tykkelse.

Vinduer

7.7 Vinduer skal udføres i træ eller træ/alu. *

7.8 Bestemmelserne i § 7.7 gælder ikke for terrassedøre, ovenlysvinduer eller andre døre.

Tage

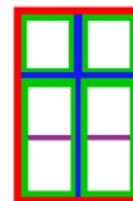
7.11 Tage skal enten fremtræde i naturmaterialets egen farve eller som sort eller rød, defineret ved NSC-farvekode S3050Y60R, S4040Y70R eller S3040Y70R +/- 10%.

7.12 Tage skal fremtræde matte og må ikke have en glansværdi på mere end 10, testet efter ISO 2913 metoden fra 1994.

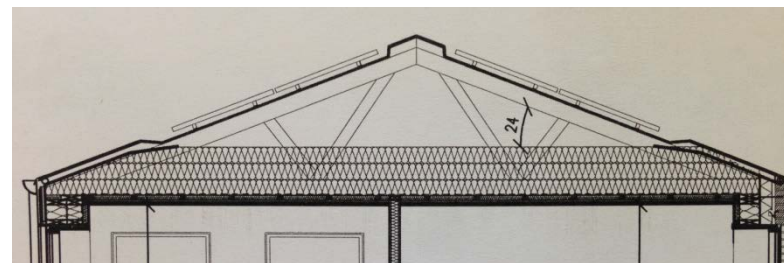
7.13 Solfangere og solcelleanlæg skal indpasses i bygningens arkitektur, placeres plant med tagfladen og integreres i tagfladens konstruktion.

*Såfremt bebyggelsen har tilhørende indendørs swimmingpool, kan der søges om dispensation til at bruge plasticvinduer. Plasticvinduer skal derefter bruges i hele den pågældende bebyggelse for at sikre et ensartet udtryk. Plasticvinduerne skal være lavet i et UV-bestandigt materiale, således det ikke henfalder over tid, da der ikke er mulighed for større vedligeholdelse af plastikvinduer.

Plasticvinduer må ikke udføres med karme (rød) bredere end 45 mm, rammestykker (grøn) bredere end 60 mm, poster (blå) bredere end 50 mm og sprosser (lilla) bredere end 30 mm.



Vinduets bestanddele i forhold til dets udtryk



Solceller skal integreres i tagfladen.

DELOMRÅDE 2

- 7.14 Legeplader, grillhytter og lignende bygninger til rekreative formål skal udføres i træ.
- 7.15 Der må i delområde 2 ikke anvendes trykimprægneret træ, maling eller andre stoffer, som påvirker miljøet negativt.

PARABOLANTENNER, SKILTE OG MARKISER

- 7.16 Navne- og husnummerskilt skal opsættes på den enkelte ejendom. Skiltene må ikke være større end 30 x 30 cm.
- Herudover må der ikke etableres nogen form for skiltning eller reklamering.
- 7.17 Antenner, herunder satellitantenner, må ikke opsættes mere end 1 m over jorden, skal fremtræde sorte og må ikke opsættes, hvor de er synlige fra veje og naboejendomme.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

BEPLANTNING OG HEGNING

- 8.1 Hegn i skel skal være levende hegn, bestående af fritvoksende egnstypiske, ikke-invasive planter.
- 8.2 Hegn mod veje skal være levende hegn, bestående af fritvoksende egnstypiske, ikke-invasive plante, der ikke må klippes ned til en højde lavere end 2,5 m over eksisterende terræn.

FÆLLESAREALER

- 8.3 Fællesarealer i delområde 2 skal henligge som græsarealer med legeplads og andre rekreative installationer som fx fodboldbane, grillhytte og andet.

Eksempler på røde tagsten for området.



S3050Y60R

S4040Y70R

S3040Y70R

Lokalplanområdet skal i lighed med de øvrige sommerhusområder i Houstrup have et meget grønt præg, hvor det er de store træer der dominerer oplevelsen af området. Der må derfor ikke opsættes plankeværk som skel, men der skal i stedet anvendes levende hegn, der kan sammensættes af flere forskellige plantetyper.

PLANKEVÆRK, BEFÆSTNING MM.

- 8.4 Der må kun opsættes plankeværk i direkte sammenhæng med de udendørs opholdsarealer.
- 8.5 Maksimalt 30 % af grunden må befæstes, og overfladevand skal nedsives på egen grund og må ikke ledes til kloak.
- 8.6 Der må ikke anvendes granitskærver i grå eller mørke nuancer.
- 8.7 Der må ikke etableres murede søjler, opføres portaler eller lignende ved indkørslen til grunden eller bebyggelsen.

TERRÆNREGULERING

- 8.8 I delområde 1 må der ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/-0,25 m i forhold til det eksisterende terræn.

Dige

- 8.9 I delområde 2 skal der etableres et dige med en topkote på 4.25-4.50 m DVR90.
- 8.10 Diget skal etableres på en sådan måde, at det omgiver hele lokalplanområdet, i princippet som vist på Lokalplankortet, Bilag 3.
- 8.11 Der skal etableres stormflodslukke, hvor den åbne grøft fra delområde 1 passerer diget.
- 8.12 Der skal etableres stipassager over diget.
- 8.13 Stipassager over digerne skal etableres i en bredde af min. 1,5 m og med en hældning, der ikke overstiger 1:3.

AFFALD

- 8.14 Skraldespande og lignende skal afskærmes. Afskærmningen skal udføres i samme farver og materialer som den øvrige bebyggelse på grunden eller i sort bræddebeklædning i træ.

Ifølge klimatilpasningsplanen er der en potentiel risiko for at lokalplanområdet vil kunne blive oversvømmet via Hejbøl Bæk, ved et digebrud ved enten Vesterhavet eller fra Ringkøbing Fjord. Der stilles derfor krav i lokalplanen til, at der etableres et stormflodsidge. Dige skal placeres i det grønne område og må derfor gerne indgå som en del af de rekreative installationer i området, fx som cykelbane eller tilskuerplads ved en boldbane.

Dige skal omgive hele lokalplanområdet mod syd, øst og nord, således der ikke løber vand ind i lokalplanområdet "bagfra".

Diget vil få en højde på ca. 10-20 cm ved Søndervang og en højde på ca. 1-1,5 m ved Hejbøl Bæk

OPLAG

- 8.15 Der må ikke etableres udendørs oplag grus, affald og lignende.
- 8.16 Større både og uindregistrerede motorkøretøjer og campingvogne o. lign. må ikke henstilles på ejendommens ubebyggede arealer.

§ 9. TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Alle ledningsanlæg skal fremføres under terræn.
- 9.2 Forsyningsledninger skal ved nyanlæggelse placeres i køre- og vendearealer samt i ledningstracéet langs vejene.
- 9.3 Transformatorstationer skal placeres i umiddelbar tilknytning til vej eller indenfor vejarealet.
- 9.4 Der må ikke opsættes solfangere eller solcelleanlæg andre steder end på bygningernes tage.

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

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

Der er etableret afskærmning af skraldespande, jf. § 8.14.

Der er etableret det fornødne antal parkeringspladser, jf. § 5.21-5.22.

Det enkelte sommerhus er tilknyttet kloaknettet

Der er etableret fælles posthåndtering, jf. § 6.11

Der er etableret et dige jf. §§ 8.9-8.13.

Vejene i området er anlagt efter et godkendt vejprojekt.

Lokalplanen fastsætter krav til udseende og materialevalg for afskærmningen, for at sikre, at stativer mv. passer sammen med den øvrige bebyggelse på grunden.

Renovationselskabet vil kunne stille supplerende krav, fx om fastbelægning, opstamning af træer og buske, eller tilsvarende krav i forhold til tilgængeligheden.

FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING

Bebyggelsen må ikke tages i brug, før der er etableret de fælles anlæg, der er nødvendige for husene i området, både for det enkelte hus men også for hele området.

Til den enkelte bolig skal der etableres både parkering og afskærmning, mens der for hele området skal laves veje, diger og fælles posthåndtering.

§ 11. GRUNDEJERFORENING

11.1 Der skal etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af sommerhusområder udstykket indenfor lokalplanområdet, fra matr.nr. 23d Lønne Præstegård, Lønne.

Grundejerforeningens skal oprettes senest, når der er bygget 6 huse i lokalplanområdet.

11.2 Grundejerforeningen skal tage skøde på og forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 5 omtalte vejarealer og fællesarealer i delområde 2 og 3.

11.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Varde Kommune.

§ 13. RETSVIRKNINGER

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 ufor-

enelige 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.

§ 14. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter lov om planlægning, § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Forbuddet gælder også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget.

En byggetilladelse, der er udstedt før offentliggørelsen af forslaget, berøres ikke.

Efter den offentlige høringsperiode, og inden byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, kan byrådet tillade, at ejendomme bebygges eller udnyttes efter forslaget, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et byggearbejde mv., der er lokalplanpligtigt.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagets offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget dog højst 1 år.



VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 25. august 2015.

På byrådets vegne

Erik Buhl Nielsen

/

Mogens Pedersen

Borgmester

Kommunaldirektør

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

LOKALPLAN

Lokalplanområdet er ikke omfattet af lokalplaner forud for vedtagelse af nærværende lokalplan.

KOMMUNEPLAN



Kommuneplan 2017 Varde Kommune

Rammebestemmelser

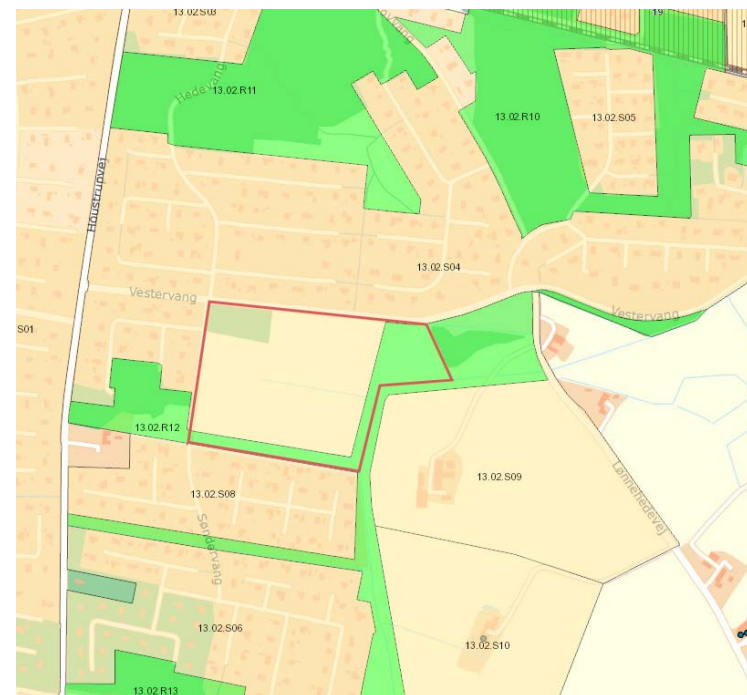
Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for lokalplanlægning og kommuneplanens hovedstruktur.

Enkeltområde

Lokalplanområdet er beliggende i rammeområde 13.02.S04, der ifølge kommuneplanens rammedel må anvendes til sommerhusområde. Der må i området bygges i op til 5 m's højde med en bebyggelsesprocent på 15 %.

Lokalplanområdet omfatter desuden en del af rammeområde 13.02.R12, der er udlagt til grønt, rekreativt område. Lokalplanens afgrænsning af delområder og deres anvendelse er foretaget i

overensstemmelse med kommuneplanens rammer.



Kort 2: Udsnit af kommuneplanens rammekort

Hovedstruktur

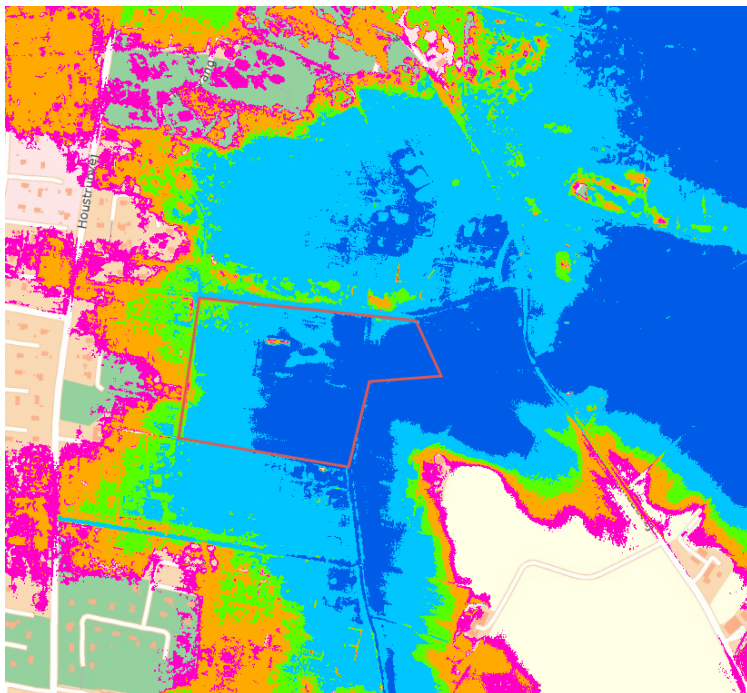
Byroller

I kommuneplanens hovedstruktur er Nymindegab, som området hører under, udpeget som en by med potentiale inden for turisme. Lokalplanen giver mulighed for at opføre sommerhuse indenfor lokalplanområdet.

Klimatilpasning

- 5 års hændelse
- 10 års hændelse
- 20 års hændelse
- 50 års hændelse
- 100 års hændelse

Lokalplanområdet ligger i et område, der i følge klimatilpasningsplanen er i risiko for at blive oversvømmet, primært fra Ringkøbing Fjord.



Kort 3: Udsnit af kommuneplanens klimatilpasningsdel

Lokalplanen stiller krav om at der skal etableres et stormflodsdiqe, der kan klare hændelser svarende til en 20 års-hændelse ifølge udpegningen i klimatilpasningsplanen.

Vandplaner

Hejbøl Bæk er ifølge kommuneplanen udpeget i Vandplanerne, som et vandløb med god økologisk tilstand.

VANDFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet forsynes med vand fra Klinting Vandværk. Udvikling af området til sommerhusområde forventes ikke at skabe problemer i forhold til forsyningsikkerheden i forsyningsområdet.

VARMEFORSYNINGSPPLAN

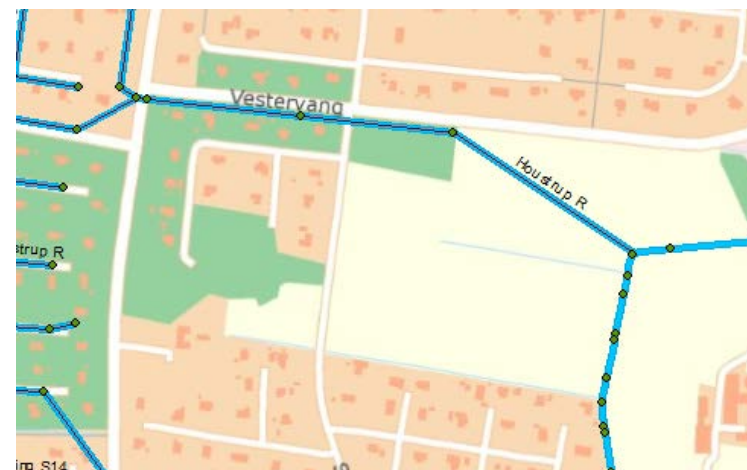
Lokalplanområdet er ikke omfattet af fjernvarmeforsyning og opvarmningen sker derfor gennem individuelle varmeanlæg.

SPILDEVANDSPPLAN

Området er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan. Regnvand forventes at skulle nedsives på egen grund og spildevand skal ledes til spildevandskloak.

RØRLAGT VANDLØB

Igennem lokalplanområdet findes et rørlagt vandløb, der afvander en del af det øvrige sommerhusområde i Houstrup. Ved lokalplanens realisering forventes vandløbet omlagt.



Kort 4: Udklip fra vandløbsregulativet vedr. det private, rørlagte vandløb igennem lokalplanområdet.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

MILJØVURDERING

Der er foretaget en screening efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, 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. § 10, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter.

I screeningen er der fokuseret på, at der oprettes et nyt sommerhusområde omgivet af eksisterende sommerhuse. Der er desuden fokuseret på, at området henligger som en bar mark uden væsentlige landskabelige eller naturmæssige interesser tilknyttet.

Screeningsskemaet foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Plan og Vækst, Varde Kommune, samt ses på Varde Kommunes hjemmeside: www.vardekommune.dk.

INTERNATIONALT NATURBESKYTTelsesOMRÅDE – NATURA 2000

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter 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. 3,5 km fra nærmeste Natura 2000-område (EF-Habitatområde nr. 62, Ringkøbing Fjord og Nyminde-

strømmen).

Ringkøbing Fjord er en stor lavvandet brakvandsfjord, der er omgivet af blandt andet meget store strandengsarealer, især ved Værnengene og Tipperne, der danner en halvø ud i den sydlige del af fjorden. Strandengene på Tipperne er en af landets vigtigste ynglepladser for kystfugle. Desuden raster et meget stort antal svømmeænder i området forår, efterår og i milde vintre. I habitatområdets sydvestligste del er der klitarealer ud mod Vesterhavet.

Gæsterne i de nye sommerhuse vil sandsynligvis benytte klit- og strandarealerne langs Vesterhavet og Nymindestrømmen. Desuden vil nogle af sommerhusgæsterne muligvis besøge Værnengene og Tipperne, der ligger 5-6 km nord for sommerhusområdet.

Varde Kommune skønner, at en eventuel øget slitage i klitterne på grund af den ekstra færdsel fra gæsterne i de ca. 40 nye sommerhuse vil være helt ubetydelig, og at der derfor ikke vil ske en forringelse af de naturtyper, der ligger til grund for områdets udpegning som internationalt naturbeskyttelsesområde.

Varde Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i området, og vurderer, at lokalplanens realisering ikke væsentlig vil påvirke yngle- og rastområderne for bilag IV-arter.

PLANLOVEN

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet er beliggende i landzone uden for kystnærhedszonen. Hele lokalplanområdet overføres til sommerhusområde.

JORDFORURENINGSLOVEN

Der er ingen kendt jordforurening eller formodning om jordforurening i lokalplanområdet.

Der er ingen formodning om lettere forurening. Derfor er hele lokalplanområdet undtaget områdeklassificeringen.

VEJLOVEN

Der skal i forbindelse med byggeansøgning fremsendes et vejprojekt med en plan for vejprojektet og parkeringsarealer, belægning,

befæstelse, afvanding mv.

Der skal søges om tilladelse til etablering af overkørsel til det grønne område, samt til de enkelte parceller.

Stamveje og boligveje udlægges som private fællesveje.

MUSEUMSLOVEN

I forbindelse med jordarbejder, f.eks. 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 arkivalsk kontrol i forbindelse med lokalplanforslag, og såfremt de bliver anmodet herom forud for større bygge og anlægsarbejder.

Varde Museum fremkommer efter den arkivalske 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.

Viser en forundersøgelse, at der findes fortidsminder på arealet, vil disse skulle udgraves på bygherres regning. Der er dog mulighed for at søge tilskud hos Kulturstyrelsen, når der er foretaget en forundersøgelse.

LANDBRUGSPLIGT

Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt. Lokalplanens

virkeliggørelse forudsætter, at landbrugspligten ophæves.

I henhold til Landbrugslovens § 6, stk. 1, nr. 1 og stk. 2 kan landbrugspligten efter lokalplanens endelige vedtagelse ophæves ved erklæring fra en praktiserende landinspektør.

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.

Der er i lokalplanen udlagt areal til dette ved krydset mellem stamvejen og Søndervang.

NATURBESKYTTESLOVEN

Lokalplanområdets delområde 2 grænser op til et §3-registreret moseareale. Det anvendelsen af delområde 2 til fælles grønt område skal foretages på en sådan måde, at det ikke ændre tilstanden i moseområdet.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse/dispensation hertil fra vedkommende myndighed.

SERVITUTTER

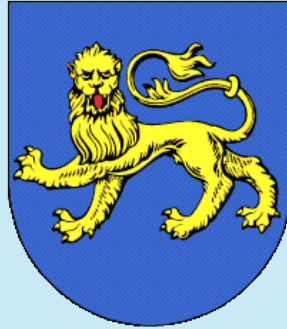
Området er pålagt en række servitutter og begrænsninger af forskellig karakter-

Der er den 5/5 1982 og den 16/8 2006 er der tinglyst en krydsende vandledning. Vandledningen er beliggende i det grønne område og får ingen betydning for lokalplanens realisering.

Der er ikke tinglyst andre servitutter af betydning for lokalplanens

REDEGØRELSE

realisering. Der kan være tinglyst andre servitutter, der har betydning for den enkelte grundejer.



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.

Varde Kommune – Bytoften 2, 6800 Varde – tlf. 7994 6800 – www.vardekommune.dk – vardekommune@varde.dk