



Plan og Byudvikling
Toften 2
6818 Årre

Tlf. 7994 6800

www.vardekommune.dk
vardekommune@varde.dk

20. april 2015

André Esbersen
Direkte tlf. 79947408

Orientering om endelig vedtagelse af Lokalplan 05.02.L02 for sommerhusområdet ved Vejers Strand.

Varde Byråd har den 07. april 2015 vedtaget lokalplan 05.02.L02 endeligt.

Planen omfatter sikring af et fælles administrationsgrundlag for fremtidig bebyggelse i sommerhusområdet Vejers Strand.

Planen er endeligt vedtaget i henhold til § 27 i lov om planlægning.

Fra offentliggørelsesdatoen den 20. april 2015 kan planen og et resumé af indkomne bidrag i offentlighedsperioden samt byrådets vurdering af disse ses på Varde Kommunes hjemmeside www.vardekommune.dk - se *Borger – Bolig og byggeri – Kommune og lokalplaner* - se *Nyeste endeligt vedtagne planer*.

Journalnr. 50800-15
Sagsnr. 14/3577

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger træder i kraft ved offentliggørelse af planen, hvorefter ejendomme inden for planområdet kun må udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser, jfr. § 12 stk. 2 og 3 samt § 18 i Lov om planlægning.

Planen er registreret via PlansystemDK.

Klagevejledning

Der kan klages til Natur- og Miljøklagenævnet over en plans lovlighed, herunder om en plan er lovligt tilvejebragt. Ifølge planlovens § 58, stk. 1, pkt. 4, kan der kun klages over retlige spørgsmål. Det vil sige, at der ikke kan klages over, at en plan findes uhensigtsmæssig. Klagefristen udløber 4 uger efter offentliggørelsesdatoen.

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen er tilgængelig på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med

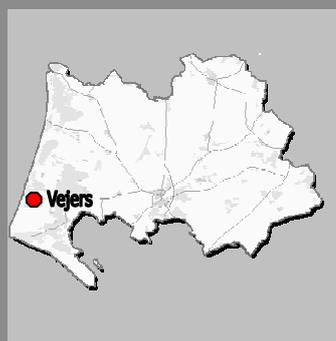
NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Varde Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Varde Kommune i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 500. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Natur- og Miljøklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Varde Kommune, Bytoften 2, 6800 Varde eller på e-mail til vardekommune@varde.dk. Varde Kommune videresender herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis afgørelsen ønskes indbragt for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsen er bekendtgjort af kommunen eller – i forbindelse med klage – af Natur- og Miljøklagenævnet.

Venlig hilsen

André Esbersen
Arkitekt



LOKALPLAN 05.02.L02

for sommerhusområder ved Vejers Strand

OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra d. 9. december 2014 til 3. februar 2015.

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

LOKALPLANOMRÅDET OG OMGIVELSER	2
LOKALPLANENS INDHOLD	3
FORHOLD TIL ANDRE PLANER	12
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING	16
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE	18

II BESTEMMELSER

1. LOKALPLANENS FORMÅL	19
2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	19
3. OMRÅDETS ANVENDELSE	22
4. UDSTYKNING	22
5. VEJE, STIER OG PARKERING	23
6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	23
7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	25
8. UBEBYGGEDE AREALER	27
9. TEKNISKE ANLÆG	28
10. GRUNDEJERFORENING	29
11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN	29
12. AFLYSNING AF SERVITUTTER	29
13. RETSVIRKNINGER	31
VEDTAGELSESPÅTEGNING	32

III KORTBILAG

- Kortbilag 1: Matrikelkort
- Kortbilag 2: Delområder
- Kortbilag 3: Solenergianlæg på tage

IV BILAG

- Bilag A: Supplerende forklaringer for dele af de bygningsregulerende bestemmelser
- Bilag B: Planteliste
- Bilag C: Grundejerforening

Lokalplan, kortmateriale, fotos og illustrationer er udarbejdet af Varde Kommune, Team Plan og Byudvikling og LandSyd – Landinspektør I/S. Grundmateriale: Blandt andet KMS copyright.

BAGGRUND OG FORMÅL

Formålet med denne lokalplan er at sikre et fælles administrationsgrundlag for fremtidig bebyggelse i sommerhusområdet Vejers Strand. Lokalplanen skal sikre, at ny bebyggelse tilpasses landskabet samtidigt med, at farve- og materialevalg indpasses i den for området så karakteristiske natur.

Bestemmelserne i denne lokalplan afløser en række byggeretslige deklarationer, der er udarbejdet i takt med områdets udbygning, samt enkelte lokalplaner indenfor denne lokalplans område. Bestemmelserne fra deklarationerne og lokalplanerne har undergået en revision, hvor bestemmelserne og deres udtrækninger er blevet moderniseret, således de kan imødekomme fremtidigt byggeri.

Lokalplanen er endvidere udløst af et forbud nedlagt af Varde Kommune den 18. februar 2014 mod byggeri af to sommerhuse på én grund eller alternativt et stort anneks i stedet for det ene sommerhus. Forbuddet er nedlagt i medfør af § 14 i Lov om planlægning.

LOKALPLANOMRÅDET OG OMGIVELSER

Lokalplanområdet ligger ved den jyske vestkyst. Området, der tilnærmelsesvis er sammenfaldende med sommerhusområdet Vejers Strand, er mod vest delvist afgrænset af klitfredningslinjen. Mod nord, syd og øst afgrænses lokalplanområdet af store naturområder, bl.a. bestående af klitplantager, moser, klitter og andre naturtyper, der er typiske ved denne del af den jyske vestkyst.

Vejers er omgivet af store klitplantager og hedearealet Kallesmærsk. Vejers er som sommerhusdestination karakteriseret ved den meget rige og varierende natur, der bl.a. er hjemsted for kronstyr, rådyr og reptiler, der alle færdes uhindret mellem sommerhusgrundene, klitterne og de store plantager.

Sommerhusområdet ligger således som en kulturlomme inde i det store naturområde, der også er en del af Naturpark Vesterhavet.

Vejers Strand er en ca. 100 år gammel feriedestination, udvalgt pga. beliggenheden ved de brede sandstrande. Den første sommerhusbebyggelse i området har været sommerhuse tæt på vandet, placeret på klittoppene. Ved denne placering har der kunnet opnås udsigt over Vesterhavet og de store kræfter, det bringer med sig. Adgangsvejene til sommerhusene er anlagt

ved klitfoden, hvor vejen slynger sig på landskabets og udsigtens præmisser.

På de to følgende billeder ses to forskellige områder, hvor bebyggelserne er meget forskellige, både mht. placering og materialevalg.



Billede 1 Klassisk sommerhus placeret på toppen af en mindre klit



Billede 1a Bebyggelsesstrukturene i de ældste dele af lokalplanområdet kan stadigvæk genfindes

Udover sommerhusene findes der i Vejers også to ældre badhoteller fra hhv. 1925 og 1927 samt enkelte strandgårde fra før sommerhusenes indtog i området.

I lokalplanområdet findes ikke mange af de oprindelige strandgårde tilbage. En af de tilbageværende gårde er beliggende på Vejers Havvej 12. Den gamle strandgård anvendes i dag som kontor for et udlejningsbureau, der udlejer sommerhuse.

Den gamle strandgård er opført i en etage med udnyttet tagetage, stråtag og hvidkalkede facader samt små vinduer, som det fremgår af billedet herunder.



Billede 2 Vejers Havvej 12 er en af de få tilbageværende strandgårde

Bebyggelsen på billedet er retningsgivende for den gamle lokale stil i området, også for de sommerhuse, der er opført på de markante placeringer med udsigt over vandet.

Sommerhusbebyggelsen er startet i det kuperede klitlandskab nærmest havet, men er efterfølgende fortsat ind i landet, hvor terrænet er mere fladt men også vådt.



Billede 3 Bebyggelsen i de nyere områder er placeret i et lavtliggende landskab

Bebyggelsen, der er opført i en periode på ca. 100 år, er opført i mange forskellige stilarter og i mange forskellige materialer og farver, typisk tilpasset den tid, hvor sommerhusene er opført.

Den del af Vejers Strand, som denne lokalplan gælder for, er ca. 183 ha stort, og omfatter lidt mere end 1000 ejendomme, primært bebygget med sommerhuse. Enkelte benyttes dog til helårsboliger. Vejers Strand består ydermere af ca. 100 sommerhuse, beliggende i to særskilte områder. Der findes for disse to områder nyere lokalplaner, der fastsætter specifikke bestemmelser for disse områder.

Udover de ca. 1100 sommerhuse, der er inden for sommerhusområdet, har Vejers Strand også en bymidte med butikker, cafeer, badehoteller samt større arealer, der anvendes til campingplads.

LOKALPLANENS INDHOLD

Nærværende lokalplan inddeler lokalplanområdet i fem delområder, hvor centrale bestemmel-

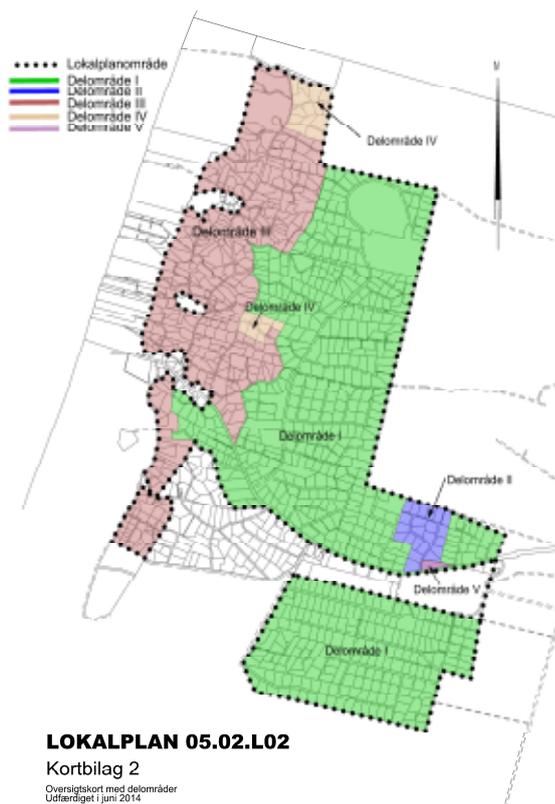
ser fra gamle deklarationer og lokalplaner er sammenskrevet, moderniseret og sammenholdt med områdets eksisterende bebyggelse. Vejers Strand ender, som følge af lokalplanen, således ikke som et stramt reguleret område uden variation, men bevarer derimod sine områdekarakteristika.

Ved lokalplanens vedtagelse ophæves en række deklarationer. Lokalplanen ophæver helt eller delvist de servitutter og servitutstiftende vilkår, der regulerer byggeri, udstykning mv., der samtidigt er reguleret i denne lokalplan. Enkelte servitutter aflyses i deres helhed, mens andre udelukkende aflyses delvist, da disse også indeholder bestemmelser, der rækker udover rækkevidden for denne lokalplan. Den delvise afløsning omfatter også servitutter lyst i forbindelse med skøder ol., disse er benævnt servitutstiftende vilkår. Privatretlige servitutter som fx en vejret, et oversigtsareal eller et byggeretligt skel bliver ikke afløst. Deklarationerne ophæves fortrinsvis som følge af uoverensstemmelse med lokalplanens formål og er særskilt nævnt i bestemmelserne afsnit 12.

Formålet med lokalplanen er at sikre, at der ikke placeres flere eller større sommerhuse på klit-toppe, men at ny bebyggelse derimod indpasses i landskabet under hensyntagen til de lokale forhold. De eksisterende tilstandsservitutter med byggeretslige bestemmelser afløses af lokalplanens indhold for at lette administrationen og bevare lokalplanområdets harmoniske udtryk. Lokalplanen indeholder bestemmelser vedrørende bebyggelsens udformning og placering, terrænregulering, beplantning samt anvendelse. Nogle bestemmelser gælder for hele lokalplanområdet, mens andre er tilpasset det enkelte delområde.

Delområder

Lokalplanområdets inddeling i delområder kan ses af bilag 2, samt i en mindre udgave på det følgende billede.

**LOKALPLAN 05.02.L02****Kortbilag 2**

Overigtskort med delområder
Udfærdiget i juni 2014

Kort 1 Lokalplanområdets delområder

Inddelingen er foretaget med udgangspunkt i den eksisterende bebyggelses alder, materialevalg, topografi, natur samt bestemmelser i gamle deklarationer og lokalplaner.

Delområde I

Delområde I er det største delområde. Delområdets sommerhuse er typisk opført i perioden fra 1950 og fremefter med løbende ombygninger og moderniseringer.

De enkelte grunde er fortrinsvis mellem 1500-2000m², enkelte både større og mindre. Sommerhusene i dette delområde er i lighed med hele Vejers Strand forholdsvis små. De fleste sommerhuse er mindre end 100 m², mens en mindre del er op til ca. 150 m².

Bebyggelsen i delområdet består for den største del af træhuse i jordfarver. Tagene i delområdet er overvejende udført med fibercement med en lav taghældning på 15-30°.

Terrænet i dette delområde er kendetegnet ved at være forholdsvis fladt, nogle steder med en kraftig bevoksning, fortrinsvis af forskellige typer fyr, som det ses af billedet herefter.



Billede 4 Den til tider tætte bevoksning er karakterdefinerende for dele af området

Delområdet er nord for Vejers Havvej flere steder meget vådt, da dele af området udgøres af en gammel mose. Der er i denne del af delområdet også flere ældre afvandingskanaler. Inden for delområdet findes en stor grund, der er meget våd, er udlagt som fællesareal og som skal vedblive at være fællesareal.

I delområdet findes to store søer, der er opstået efter endt grusgravning. Den ene gamle grusgrav kan ses af det følgende billede.



Billede 5 De gamle grusgrave er et vigtigt kulturelement

Delområde II

Delområde II består af et område med 22 grunde på Fugletoft, hvor bygninger er opført omkring år 1990.

Terrænet er kendetegnet ved at være forholdsvis fladt, nogle steder med en kraftig bevoksning, fortrinsvis af forskellige typer fyr.

Bebyggelsen i Delområde II er sommerhuse opført i forskellige materialer, dog overvejende træbeklædte facader.



Billede 6 Delområdets bebyggelse er alle stråtækte

Delområde III

Delområde III er et todelt delområde. Afgrænsningen af delområdet har taget udgangspunkt i klitternes placering samt det bevaringsværdige kulturmiljø med de gamle bebyggelsesstrukturer i området.

Bebyggelsen i delområdet udgør den største del af den tilbageværende oprindelige sommerhusbebyggelse ved Vejers Strand. Delområdet indeholder udover de oprindelige bygninger også oprindelige strukturer fra den successive udbygning af sommerhusområdet. Husene omkring og vest for Nordvej ligger i et nærmest selvgroet system, hvor det stadigvæk er muligt at passere klitterne ned til stranden.

Den anden del af delområdet ligger syd for Vejers Havvej, og øst for Sydvej.

Den karakteristiske bebyggelse er primært den, der er placeret på toppen af klitterne, således der gives udsigt over baglandet men til dels også havet. Vejene er placeret lavt i landskabet og følger klitfoden rundt i de selvgroede systemer. Bebyggelses- og infrastrukturen i området giver en åben fornemmelse, hvor der fra vejene er udsyn til de uindhegnede sommerhusgrunde over vejen, men hvor der ikke nødvendigvis er udsyn mere end 50 m langs vejen, da denne slår et knæk enten til siden, op eller ned.

Delområdet er afgrænset ved de forud beskrevne karakteristika. Delområdet omfatter således hele kulturmiljøet inden for lokalplanområdet, samt de dele af lokalplanområdet, der falder inden for en række kriterier i forhold til bebyggelsens placering i landskabet. De steder, hvor der i tilknytning til kulturmiljøet ligger sommerhuse placeret på klitterne, er disse også en del af dette delområde. Da delområdet rummer hele den første bebyggede klitrække samt dele af den anden klitrække, findes også huse mellem de to klitrækker. Disse huse er typisk placeret lavt ved klitfoden eller bygget ind i klitterne.

På grund af delområdets meget kuperede terræn har det flere steder været muligt at lave

kælder til parkering under sommerhuset. Kælderen er som oftest udført på en sådan måde, at den samlede bygningsmasse på den ene side fremstår i 2 fulde etager, mens den til den anden side fremstår i 1 etage.

Delområde IV

Dette delområde består af ca. 25 ejendomme. Delområdet er meget kuperet, hvor bebyggelsen er placeret højt, typisk på toppen af klitterne som det også kan ses af det følgende billede.



Billede 7 Den nordlige del af lokalplanområdet er meget kuperet og bebyggelsen i området ligger meget spredt

Delområdet, der består af 2 mindre delområder, er for det nordligste delområde afgrænset mod syd og vest af Delområde III og Nordvej. Mod nord og øst afgrænses delområdet mod det ubebyggede klitlandskab. Den anden del af delområdet, består af en række stråtækte sommerhuse på Havstien.

Delområdet er på mange måder sammenhængende med Delområde III, dog med den undtagelse, at bebyggelsen særligt adskiller sig ved valget af tagmateriale. Tagene i området er med enkelte undtagelser beklædt med strå eller med et grønt tag, typisk med tørv. Husenes facader fremstår som blank mur, pudsede eller af træ.

Den overvejende del af bebyggelsen fremstår i jordfarver, eneste undtagelse herfra er de pudsede huse, hvilket også går igen i de øvrige delområder.

Delområde V

Delområdet består af en ejendom beliggende ud til Vejers Havvej. Delområdet er fladt og ubebygget.

Planområdet generelt

Som det fremgår af områdebeskrivelsen, indeholder lokalplanområdet et meget varierende landskab og forskelligartet byggeri. Byggestilen er bestemt af stedet og tiden, bebyggelsen er opført i.

Lokalplanens hensigt er at beskytte dette unikke kultur- og naturlandskab til glæde for fastboende og turister, der sætter stor pris på den vestjyske

natur. Det er med denne hensigt, at lokalplanens bestemmelser er formuleret og skal fortolkes.

Generelle bestemmelser

De bestemmelser, der er beskrevet i de følgende afsnit, er bestemmelser, der er fælles for alle delområderne. Generelt skal lokalplanens bestemmelser medvirke til, at planområdet fremstår harmonisk, og at ny bebyggelse bedst muligt indpasses i det særprægede klitlandskab. Bestemmelserne for de enkelte delområder tager udgangspunkt i de enkelte delområders eksisterende og bevaringsværdige bebyggelsesstrukturer.

Anvendelse

Hele lokalplanområdet skal fortsat anvendes til sommerhusområde. Vejers Strand har en helt unik sammensætning af sommerhuse, klitlandskab og beplantning, og adskiller sig fra de to øvrige store sommerhusområder mod hhv. nord og syd - Henne og Blåvand. Det er vigtigt for Varde Kommune at fastholde et stort og varieret udbud af feriedestinationer og rekreative tilbud. Derfor fastholdes området til sommerhusområde.

Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten inden for lokalplanområdet har forud for lokalplanens vedtagelse, de fleste steder været 10 %. Ved lokalplanens vedtagelse hæves bebyggelsesprocenten til 15 %. Bebyggelsesprocenten hæves generelt for hele planområdet, som en følge af et ændret bygningsreglement, der muliggør den højere bebyggelsesprocent.

Der er fastsat en øvre ramme for det samlede etageareal pr. grund. Rammen, der er sat til 200 m², er fastlagt ud fra et ønske om at bibeholde de eksisterende bebyggelsesstrukturer og samtidigt give klare retningslinjer omkring byggeriet.

For at sikre at området bibeholder sit originale særpræg, er der fastlagt en øvre grænse på 100 m² for sommerhuse, som ligger på klittoppe. Det er vurderet, at de eksisterende sommerhuse i området, som fremstår mest oprindelige, som hovedregel ikke overstiger denne grænse. Grænsen på 100 m² er således fastlagt ud fra eksisterende sommerhuse og en vurdering, af at et sommerhus på 100 m² kan rumme et nutidigt sommerhus med de funktioner, der umiddelbart er behov for.

Sekundære bygninger som anneks, udhuse, carporte og garager mm. skal så vidt muligt bygges tæt ved hovedhuset/sommerhuset, så

den enkelte grund friholdes for spredt bebyggelse, og naturpræget opretholdes.

Der må på hver grund kun bygges ét sommerhus, ét anneks, ét skur/udhus og én garage eller carport. Det samlede areal for sekundære bygninger må ikke overstige 55 m², højst 20 m² anneks og højst 35 m² i alt for småbygninger som garager, carporte, skure og lignende. Et anneks skal altid være fritliggende og må ikke sammenbygges med andre bygninger. Annekset må indeholde toilet- og overnatningsfaciliteter, men må ikke have køkken.

Bebyggelse

Der må i hele lokalplanområdet kun opføres fritliggende sommerhuse. Bestemmelserne er defineret ud fra et ønske om, at de forskellige bestemmelser i forening vil medføre byggeri, der indpasses bedst muligt i landskabet.

Bebyggelsen skal opføres i en stil og med et materialevalg, der afspejler det lokalplanområdets bebyggelse og topografi.

Mindre dele såsom tagrender og indfatninger/omramning omkring døre, vinduer og lignende må udføres i zink eller andre metaller.

De tagmaterialer, der må benyttes inden for lokalplanområdet, er opdelt i tre forskellige typer; stråtag, naturtag og hårdt tag.

Stråtage er typisk beklædt med tagrør eller andet materiale af strå. Indenfor lokalplanens afgrænsning må huse med stråtag altid opføres med en hældning på 45-60° og med valm, dog må mønningen gerne udføres i lyng eller med mønningstørv. Stråtage må ikke have kragetræer, da dette ikke er en egnstypisk byggestil.

Den stejle taghældning ved stråtage medfører et behov for en større byggehøjde. Huse opført med stråtag må således have en højde på 6½ m og med en udnyttet tagetage, hvorimod bygninger med naturtage eller hårdt tag maksimalt må have en højde på 5 m.

Naturtage er tørvetage, græstage og andre varianter deraf, mens hårdt tag kan være fibercement, tagpap, metal eller tagsten i tegl eller beton. Naturtage og hårdt tag skal altid opføres med en hældning på 15-30°. Af Bilag A til lokalplanen fremgår det, hvorledes bebyggelses højde og taghældning beregnes.

Bestemmelserne om bebyggelsens placering og udformning tager udgangspunkt i, at området skal fremstå harmonisk med respekt for både

natur og kultur i nærområdet, men også for hele Vejers Strand.

Der skelnes generelt mellem nyopførelse og genopførelse i denne lokalplan, da lokalplanområdet er et næsten fuldt udbygget sommerhusområde.

Ved genopførelse forstås, at et eksisterende sommerhus fjernes, og der bygges på samme sokkel eller en ny sokkel med en placering, som tager udgangspunkt i den oprindelige placering og et grundareal, som på klittoppe ikke må overstige 100 m².

Det er grundens ejere, der skal dokumentere placering, højde, grundareal og anvendte materialer for det eksisterende sommerhus.

Ved nyopførelse forstås, at der på en ny placering bygges et sommerhus. Nyopførelse er således også når et eksisterende hus nedrives og soklen placeres et andet sted på grunden.

Anneks og småbygninger som garager, carporte, skure og lignende skal fremstå sort eller i samme farve som hovedhuset. Er hovedhuset beklædt med strå, men er der ikke stråtage på de sekundære bygninger skal disse have en taghældning på 15-30°.

For at bevare grundenes åbne udseende skal anneks og andre småbygninger placeres lavere end sommerhuset. Bestemmelsen er en videreføring af den administrative praksis og formuleringer fra de gamle byggeretlige forskrifter.

Nye bygninger skal som minimum placeres 5 m fra skel og minimum 10 m fra vejmidte. Såfremt der anvendes letantændelige tagmaterialer, kan der efter bygge-loven stilles skærpede krav til de indbyrdes afstande mellem bygninger.

Niveauplan

I forbindelse med nyopførelse skal der fastlægges et niveauplan for den enkelte grund. Niveauplanen fastsættes ud fra en samlet vurdering af grunden og de tilstødende grundes terræn og bebyggelse. I meget kuperet terræn kan der fastlægges flere niveauplan for den enkelte grund. Ved genopførelse skal der tages udgangspunkt i eksisterende koter for den enkelte grund med sommerhusets eksisterende gulvkote som rettesnor. Sommerhuset fastlægger grundens niveauplan, og gulvkoten for sekundære bygninger som garager, carport, skure, overdækninger mv. skal som hovedregel placeres

under eller i samme niveauplan som hovedhuset, og ikke højere.

Ved fastlæggelse af niveauplanen skal der tages udgangspunkt i, at ny bebyggelse skal placeres så lavt som muligt og uden mulighed for at bebygge yderligere klittoppe.

Etager

For at bebyggelsen vil blive indpasset bedst muligt i det unikke landskab, er det kun nyopførte bygninger med stråtag, der må opføres med en højde på indtil 6½ m. Det er Varde Kommunes vurdering, at stråtaget i farver og tekstur vil harmonere og falde godt ind i klitlandskabet. Bygninger opført med fx teglsten, tagpap eller tørv som tækkemateriale skal holdes lave, dvs. med en maksimal bygningshøjde på 5m i forhold til niveauplanen. Genopføres et sommerhus, der, før det blev nedrevet, havde en udnyttet tagetage, må dette genopføres.

I områder med store terrænforskydninger kan det være nødvendigt at lave en kælder, fx med garage og depotrum, hvor mindst hele den ene facade er blotlagt. Der vil således kunne være bygninger, der på den ene side fremstår som 2 fulde etager, mens den anden facade kun er i en etage, som vist på billedet herunder.



Billede 8 Garagen er bygget ind under sommerhuset

I forbindelse med fastlæggelse af niveauplanen og byggeansøgningen, vil der for den enkelte grund kunne fastlægges, hvorvidt det er muligt at opføre en kælder med fuld facade. For at der kan opføres en kælder med fuld facade, skal det godtgøres, at der ikke er tilstrækkelige bebyggelsesmuligheder foruden denne mulighed tages i brug.

Farver

Bebyggelsen skal holdes i mørke jordfarver, som fastlagt og efterkommet ved de bygningsregulerende deklarerationer, der er vedtaget i takt med lokalplanområdets udbygning.

Jordfarver er i denne lokalplan defineret ved en NCS-kode. Eksempler på jordfarver kunne være

sort, antracitgrå og mørkegrå, mørkebrun, mørkerød, mørkegrøn og mørkeblå.

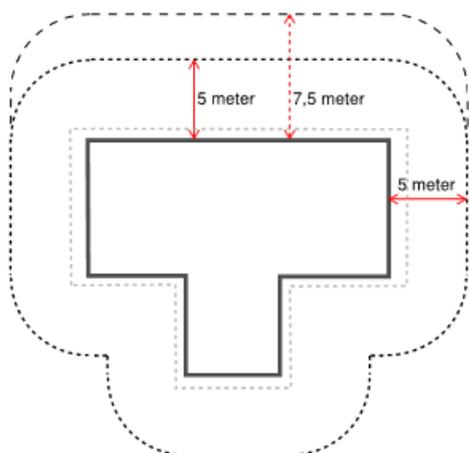
Tage skal også holdes i mørke, matte farver, der ikke reflekterer sollyset.

Ubebyggede arealer

Der er kun inden for en nærzone, at der må etableres overdækninger og terrasser, sandkasser og lignende private rum med tilhørende inventar og større terrænreguleringer.

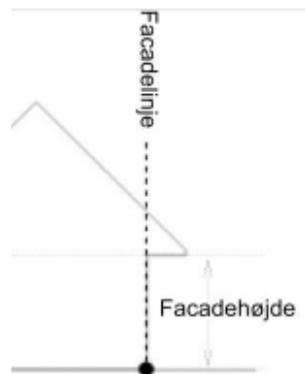
Nærzonen er defineret som arealet mellem en bygnings facadelinje og en fast defineret afstand derfra. Det areal, der definerer nærzonen i forhold til facadelinjen i delområderne III og IV er arealet i en afstand af indtil 5 m fra facadelinjen, dog kan én valgfri side udvides til højst 7½ m, som illustreret på det følgende billede.

Nærzone for hovedhus, i form af sommerhuset.



Figur 8 Nærzonen er defineret ud fra facadelinjen. Figuren findes tillige i Bilag A til denne lokalplan

Nærzonen for sekundære bygninger er i disse delområder fastsat til 2½ m fra facadelinjen. Facadelinjen er defineret som en lodret linje fra tagfod (foruden udhæng) og omfatter således også integrerede småbygninger, overdækninger og lignende.



Figur 9 Facadelinjen er den lodrette linje fra tagfoden og ned. Figuren findes i større udgave i Bilag A til denne lokalplan

I Delområde I, II og V er nærzonen hele grunden indtil 2,5 m fra skel.

Der sker generelt en modernisering af bestemmelserne i de aflyste deklamationer, således at facadehøjderne nu må være 3 m for alle facader, dog 5 m for en valgfri facade. At der indføres en mulighed for at en facade kan være 5 m muliggør, at der kan opføres sommerhuse med ensidig taghældning.

Altaner, tagterrasser og lignende åbne rum er ikke tilladt i lokalplanområdet, hvad end denne er indbygget eller udkraget. Det vurderes generelt, at sådanne konstruktioner vil bryde facader og tage på en sådan måde, at de øvrige bestemmelser, der har til formål at indpasse bebyggelsen i naturen, generelt vil blive mindre effektfulde.

Der må ikke placeres jordvolde, plankeværk, hække o.lign. i skel. Ved at begrænse mulighederne for at opsætte hegn bevares lokalplanområdets naturpræg.

For at sikre området naturpræg og for at minimere forekomsten af invasive plantearter er der udarbejdet en planteliste, der er specifikt rettet mod dette planområde. Plantelisten har taget udgangspunkt i områdets naturligt hjemmehørende planter, samt planter, der efter Varde Kommunes vurdering harmoniserer med området. Plantelisten findes som Bilag B til denne lokalplan.

Nedenstående kort viser fællesarealer, som er fastlagt i ældre deklamationer mv. Fællesarealerne skal henligge ubebyggede. Følgende matrikler er omfattet: 4bh, 5ga, 6c, 11f, 10a, 11ba og 9ae Vejers By, Oksby samt dele af matr.nr. 7a og 3ch Vejers By, Oksby.



Kort 1a Fællesarealer

I hele lokalplanområdet må der uden tilladelse foretages terrænreguleringer på $\pm 0,25\text{m}$ i forhold til niveauplanet, mens denne grænse indenfor nærzonen er hævet til $\pm 0,50\text{m}$. Forud for større terrænreguleringer skal der søges om tilladelse hos byggesmyndigheden.

Terrænregulering kan kun tillades i forbindelse med byggesager og med respekt for grundens eksisterende terræn. Det kan desuden ikke forventes, at vej kan føres helt frem til huse på meget kuperede grunde.

Efter endt terrænregulering skal området reetableres, bl.a. for at modvirke sandflugt og sikre at området bevarer sit naturpræg. Reetableringen skal foretages med beplantning i overensstemmelse med plantelisten, som kan ses i Bilag B.

Der må kun etableres nedsvivningsanlæg efter en konkret ansøgning til kommunalbestyrelsen. Nedsvivningsanlæg må dog gerne placeres udenfor nærzonen, når blot de tilpasses eksisterende terræn og ikke fremstår i geometriske former. Nedsvivningsanlæg skal være så lave som muligt i forhold til grundvandsstanden og må max. være 1,6 m høje.

Veje, stier og parkering

Da lokalplanområdet består af et næsten fuldt udbygget sommerhusområde, er der etableret et overordnet vej- og stisystem. Der ændres ikke

på vejbetjeningen ved denne lokalplan. Det bliver dog muligt at supplere med enkelte adgangsveje og stier, typisk i forbindelse med oprettelsen af nye sommerhuse inden for området. For at undgå parkering på fordelingsveje i området skal der til hver enkelt ejendom etableres min. 2 parkeringspladser på egen grund.

Vejadgang skal etableres i sand eller stabilgrus. Der må således ikke benyttes faste belægningsarter, herunder belægningssten, asfalt, armeringssten o.lign.

Granitskærver, ral, søsten o.lign. fremmede elementer må ikke anvendes inden for lokalplanområdet. Det vurderes, at være væsentligt for lokalplanområdets udtryk, at belægningsarter fremstår tilpassede i forhold til landskab og kulturmiljø gennem valg af materialer og farver. Området er, og skal fortsat være, naturpræget, hvorfor urbane og fremmede materialer ikke må anvendes.

Et af formålene med lokalplanen er at bevare og beskytte den for området karakteristiske klithedenatur bedst muligt. Der må ikke udlægges flis på områdets stier, da der ved nedbrydning af flis sker en uønsket næringsstofpåvirkning af den sårbare klithedenatur. Denne påvirkning fører på sigt til forekomst af uønskede plantearter, som ikke er naturlige for området. Udlægning af flis forhindrer dannelsen af mindre åbne sandbrud i forbindelse med stierne. Disse sandbrud har betydning for den naturlige dynamik i klitlandskabet og betydning som levested for nogle af områdets strengt beskyttede dyrearter - herunder markfirben og strandtudse. Det vil ikke mindske disse virkninger, at der anvendes flis fra lokale træer og buske.

Tekniske anlæg

For i videst muligt omfang at bibeholde den efterspurgte vestjyske natur indeholder planen udpegningsaf områder, hvor solenergianlæg må opsættes på hårde tage. Områderne fremgår af skraveringen på kort 2.

Det er særligt en afvejning af, hvor solenergianlæg harmonerer med landskabet, der har haft betydning for fastlæggelsen af grænsen.

Solenergianlæg må kun opsættes på tage og facader, og skal integreres i arkitekturen ved eksempelvis at følge tagets hældning. Solenergianlæg skal holdes i samme nuancer som taget eller facaden.

Fritstående solenergianlæg tillades ikke af landskabelige hensyn.

Solenergianlæg må i delområde I og V opsættes på hårde tage samt facader, mens anlæggene i delområde II kun må opsættes på facader. I delområde III og IV tillades solenergianlæg ikke. Bestemmelserne er udformet således, at de i størst muligt omfang varetager beskyttelsen af de særligt sårbare landskabselementer i delområde III og IV. Det vurderes at være væsentligt for opfattelsen og beskyttelsen af kystlandskabet og kulturmiljøet i delområde III og IV, at der ikke opsættes solenergianlæg i disse områder. I disse områder vil uhensigtsmæssig placering, udformning og materialevalg kunne påvirke både kulturmiljø og landskab væsentligt, hvilket vil være i strid med lokalplanens formål.



Kort 2 Områder hvor der må opsættes solenergianlæg på hårde tage

Det er Varde Kommunes vurdering, at stråtage og naturtage generelt indpasser sig mest muligt i landskabet. Samtidigt indebærer det for stor en brandrisiko, såfremt der placeres solenergianlæg oven på.

Grundejerforening

Der er for en stor del af grundejerne i lokalplanområdet medlemspligt i en grundejerforening. Medlemspligten er stiftet i de gamle deklarerationer, der er lyst i takt med sommerhusområdets udbygning. Det er for enkelte ejendomme udelukkende optaget bestemmelser om, at kommunen på et senere tidspunkt kan forpligtige grundejerne til at være medlem. Ejerne af de

ejendomme, der er vist på det følgende kort, forpligtiges fremadrettet også til at være medlemmer i grundejerforening godkendt af Varde Kommune. Der er i bilag C til denne lokalplan foretaget en oplistning af de matr.nr., der er omfattet. Ejendomme, hvor der tidligere har været medlemspligt, berøres ikke af denne udvidelse af de forpligtigede medlemmer til grundejerforeningerne.

Der er ligeledes medlemspligt i grundejerforeningen for nye grunde udstykket efter lokalplanens vedtagelse.



Kort 3a Medlemspligt i grundejerforening

Udstykning

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at der ved udstykning, sammenlægning eller arealoverførelse ikke må opstå grunde mindre end 2.000m². Der kan undtagelsesvist dispenseres fra bestemmelsen, fx i forbindelse med infrastrukturarbejder eller kabelnedlægning.

Dette er en ændring i forhold til de eksisterende bestemmelser for størstedelen af lokalplanområdet, hvor grænsen nogle steder var på 1.500 m² for nye grunde. Justeringen af grænsen er foretaget for at sikre områdets strukturer bibe-

holdt og fortsat sikre bebyggelsens indpasning i naturen.

Delområder

Der vil i de følgende afsnit være en redegørelse for de bestemmelser, der er gældende for det enkelte delområde.

Delområde I

Formålet med bestemmelser for Delområde I er at sikre, at området fastholdes som attraktivt sommerhusområde med et varieret udbud af sommerhuse. Delområdet er ikke landskabeligt eller kulturelt sårbart, og der er derfor forholdsvis vide muligheder for udnyttelsen af grundene.

For at bevare de større åbne arealer inden for delområdet skal enkelte matrikler fortsat henligge som fællesareal, i overensstemmelse med de hidtidigt gældende deklARATIONER.

Nærzonen er i delområdet defineret som værende hele grunden indtil 2,5 m fra skel. Dog skal placeringen af byggeri, etablering af terrasser, opsætning af flagstænger og lignende fortsat overholde de øvrige bestemmelser i denne lokalplan, samt øvrigt gældende byggeslovgivning.

Der gælder for dette delområde heller ikke de samme bestemmelser omkring farvevalg til facaderne. Det er i delområdet udelukkende et krav, at der skal være tale om mørke farver med min. 30 % sort iblandet.

Delområde II

Delområde II adskiller sig fra de øvrige delområder ved, at alle sommerhuse i dette delområde er, og fortsat skal være, beklædt med stråtag. Delområdet er ikke landskabeligt eller kulturelt sårbart og der er derfor forholdsvis vide muligheder for udnyttelsen af grundene.

Bebyggelse

Bebyggelsen må opføres i en etage med udnyttet tagetage, dog kun med en højde på indtil 6½ m fra niveauplanet. Tagene i området skal opføres med symmetrisk saddeltag, evt. med valm da dette er den fremherskende byggestil og denne ønskes videreført.

Fremtræden

Sommerhuse og andre bygninger skal generelt fremstå i afdæmpede farver og materialer, og med tage beklædt med strå i lighed med den overvejende andel af bebyggelsen i delområdet.

Delområde III

Der er specielt til dette delområde knyttet en lang række bevaringsværdier, opstået som en kombination mellem landskabet og kulturhistorien. Formålet med bestemmelser for dette område er særligt at fastholde delområdets præg.

Bebyggelse

Ved nyopførelse skal der fastlægges et niveauplan i overensstemmelse med bestemmelserne i denne lokalplan.

Anneks, garage, udhuse mv. skal som udgangspunkt placeres indenfor en afstand af 10 m fra hovedhuset.

Da delområdet flere steder er meget kuperet, vil det ikke alle steder være muligt at placere udhus/anneks, garager og carport indenfor 10 m fra sommerhuset. Er det ikke muligt, at placere de sekundære bygninger indenfor en afstand af 10 m fra huset, kan der gives særskilt tilladelse hertil. Det er en betingelse for at denne tilladelse, at de sekundære bygninger, der placeres mere end 10 m fra sommerhuset, placeres væsentligt lavere end sommerhuset. Bestemmelserne skal sikre, at de allerede bebyggede klit-toppe og andre højtliggende byggemuligheder ikke bebygges for tæt, og at delområdet bevarer dets karakter.

Fremtræden

Der må i delområdet anvendes et stort udvalg af forskellige tagmaterialer, dog skal tagene have en lav glansværdi på max 10 og ikke fremstå overfladebehandlede, således tagene indpasses bedst muligt i klitlandskabet.

Der findes i delområdet flere ældre sommerhuse som fremstår med pudsede facader. Genopføres et sommerhus, må det nye hus også have pudsede facader og lyse farver, modsat nyopførelser, der skal fremstå i mørke jordfarver og brædder af træ.

Ubebyggede arealer

Da der også for dette delområde er tale om et meget sårbart område, både kulturelt og landskabeligt, er nærzonen for delområdet forholdsvis snæver, svarende til 5 m fra facadelinjen, dog 7½ m fra én valgfri facade, dog kun indtil 2,5 m fra skel. Terrasser og andre opholdsarealer skal placeres i samme højde eller lavere end niveauplanet. Enkelte matrikler henligger som fællesarealer og skal vedblive at henligge som fællesarealer. Herved kan områdets forholdsvis åbne indtryk bibeholdes og søerne fortsat være tilgængelige for offentligheden.

Delområde IV

Delområdet er som beskrevet specielt i forhold til både topografien, men også i forhold til bebyggelsen i området. Der er derfor fastsat nogle mere detaljerede bestemmelser for dette delområde.

Udstykning

Der må i delområdet kun ske matrikulære forandringer, såfremt der ikke opstår ejendomme med et areal mindre end 2000 m², i overensstemmelse med de tidligere deklarerationer for dele af området.

Bebyggelse

Ny bebyggelse skal i dette delområde, særligt tilpasses det delområde bebyggelsen ligger i. Det er i delområdet tilladt at opføre stråttækte bygninger med udnyttet tagetage og en taghældning på op til 60°.

Det nye byggeri må i delområdet ikke have en højde på mere end 6½ m over niveauplanet. Bygningerne skal opføres med facader i træ. Tagene i dette delområde skal enten opføres med strå- eller tørvetage for at indpasse bebyggelsen mest muligt i det unikke kystlandskab og den eksisterende bebyggelse. Naturtage skal have en hældning på 15-30°, mens stråttage skal have en hældning på 45-60°. Tagene i området skal opføres som symmetriske saddeltage.

Fremtræden

Huse opført med blank mur eller som træhuse skal holdes i mørke jordfarver, mens pudsede huse kan genopføres i den tidligere lyse puds. Med bestemmelserne forventes det, at både områdets natur men også kultur kan bevares i størst muligt omfang.

Ubebyggede arealer

Da der er tale om et meget sårbart område, både kulturelt og landskabeligt, er nærzonen for delområdet forholdsvis snæver, svarende til 5 m fra facadelinjen, dog 7½ m fra én valgfri facade, dog kun indtil 2,5 m fra skel.

For at det er muligt at placere sekundære bygninger såsom garager eller carporte, må disse placeres indtil 35 m fra facadelinjen. Terrasser og andre opholdsarealer skal placeres i samme højde eller lavere end niveauplanet.

Delområde V

Der kan i delområdet etableres ferierelaterede aktiviteter, som fx minigolf eller arbejdende værksteder, alternativt kan delområdet kan udnyttes til sommerhusbebyggelse.

Der må i delområdet etableres indtil 4 læskure, der kan skærme for sol, vind eller nedbør. Et læskur må maksimalt være 15 m² og mindst en side skal være åben og uden beklædning. Det åbne areal skal min. udgøre 30% af facadearealet.

Anvendelse

Etablering af rekreative aktiviteter indenfor lokalplanområdet og terrænregulering af større flader skal foretages med respekt for lokalområdets karakteristiske klitlandskab.

Der må inden for dette delområde være turisme-relaterede erhverv i miljøklasse 1. Miljøklasse 1 omfatter bl.a. kontorer og småværksteder med salg af egne produkter, som fx keramikere eller andet kunsthåndværk.

Ubebyggede arealer

Ved etablering af større ubebyggede arealer til feriemål bør terrænregulering og beplantning i størst muligt omfang udformes således, at området vil kunne fremstå som et "mini Vejers" med klitter og andre stedsbestemte naturelementer. Der er i lokalplanen givet forholdsmæssigt vide rammer for både beplantning og terrænregulering inden for enkelte dele af lokalplanområdet.

Anvendes en del af lokalplanområdet til rekreative formål, må der opføres læskure, en grillhytte og lign. mindre bygninger. Disse mindre bygninger skal alle opføres i overensstemmelse med bestemmelserne i denne lokalplan.

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

Lokalplan/Byplanvedtægt

Der er for lokalplanområdet vedtaget 2 lokalplaner og 1 byplanvedtægt for området. Denne lokalplan erstatter og afløser lokalplan 04.003.95 og Lokalplan 33 samt Partiel byplanvedtægt nr. 9.

Principperne i lokalplanerne og i byplanvedtægten videreføres i store træk i denne lokalplans bestemmelser.



Kort 4 Eksisterende lokalplaner omkring Vejers Strand



Kort 5 Kommuneplanens rammeområder omkring Vejers Strand

Kommuneplan



Figur 10 Kommuneplan 2013, Varde Kommune

Lokalplanområdet er en del af enkeltområde 05.02.S01 i "Kommuneplan 2013", Varde Kommune. Planområdet er i kommuneplanen udlagt til sommerhusområde i kystnærhedszonen.

Zonestatus

Hele lokalplanområdet er sommerhusområde i kystnærhedszone og fastholdes som sådan.

Udviklingspotentiale

Det fremgår af kommuneplanens bybog for Vejers, at området har udviklingspotentiale indenfor detailhandel og turisme. I kommuneplanen er det beskrevet, at der lægges vægt på at bevare og videreudvikle de mange gamle sommerhuse og de gamle områders karakteristiske bebyggelsesstruktur og kvaliteter.

Det fremgår bl.a. af hovedstrukturen til Varde Kommunes kommuneplan, at ferierammerne skal videreudvikles med fokus på kvalitet og at mulighederne for natur- og kulturoplevelser skal udvikles og forædles uden at gå på kompromis med det autentiske.

Prioriteret strand

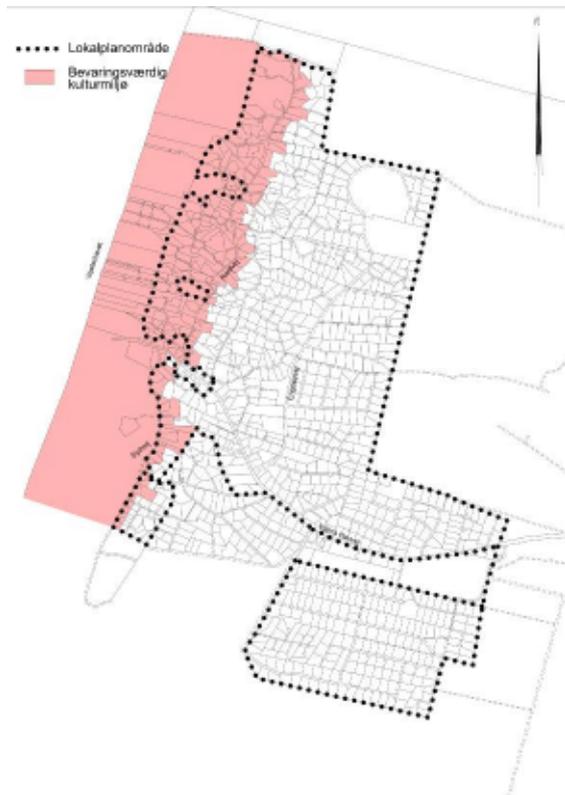
I kommuneplanen er stranden ved Vejers Strand udpeget som en prioriteret strand. De prioriterede strande opfylder en lang række krav om blandt andet badevandskvalitet, miljøinformation, beredskab og livredningsudstyr.

Kommunen vil arbejde for at sikre, at badevandet til stadighed har en god kvalitet, både af hensyn til borgere, turister, miljø og natur.

Værdifuldt kulturmiljø

En del af lokalplanområdet er udpeget som værdifuldt kulturmiljø i Kommuneplan 2013.

Udstrækningen af kulturmiljøet Vejers Strand kan ses af kortet herunder.



Kort 6 Udstrækningen af det bevaringsværdige kulturmiljø

Bevaringsværdien relaterer sig til hotellernes placering samt sommerhusenes beliggenhed på godt og ondt. Ved Nordvej er hus og grunde placeret som i et stort puslespil, hvor grundene med huse er brikker, der hver især forsøger at få den optimale placering, gerne på toppen af en klit med udsigt over havet - et fænomen, der gentages langs Sydvej, hvor det er muligt.

Geologisk område

Hele lokalplanområdet er beliggende i et område, der i kommuneplanen er udpeget som værdifuldt geologisk område.

Værdifulde geologiske områder må ikke sløres eller ødelægges af gravning, bebyggelse, tekniske anlæg, skovbeplantning eller kystsikring.

Drikkevand

En del af lokalplanområdet ligger inden for et område med drikkevandsinteresser. Der sker ikke nogen ændring i arealanvendelsen, og der ændres ikke på kloakeringsforholdene, så lokalplanen forventes ikke at få nogen betydning for drikkevandsreserven.

Vejers Strand Vandværk har indvindingsopland placeret tæt op af lokalplanområdet.

Støjkonsekvensområdet

Lokalplanområdet ligger inden for støjkonsekvensområdet for Oksbøl skyde- og øvelsesteræn.

Der kan være perioder, hvor grænseværdierne for støj ikke vil kunne overholdes.

Støjbelastningen kan inden for området forventes at være større end 55 dB.

Inden for støjkonsekvensområdet må der ikke udlægges areal til støjfølsom anvendelse, medmindre der gennem kommune- og lokalplanlægningen fastsættes bestemmelser om etablering af tilstrækkelig støjafskærmning.

En effektiv afskærmning mod den meget kraftige støjimpuls fra de militære sprængninger kan imidlertid ikke etableres med de tekniske muligheder, vi kender i dag, hvad angår lydbølgers udbredelse gennem luft eller jord.

Der findes allerede en meget betydelig mængde støjfølsom anvendelse i området blandt andet campingplads, boliger, sommerhuse, særlige naturområde og rekreativt område, som er planlagt og etableret på et tidspunkt, hvor Forsvaret ikke havde de samme muligheder for at gøre indsigelse som i dag.

Ejere og brugere af fremtidige bebyggelse må, i lighed med den nuværende ejer og brugergruppe i området, også i fremtiden påregne støj fra Forsvarets arealer.

Der er forholdsvis få muligheder for at oprette nye sommerhusgrunde inden for lokalplanområdet.

Samlet vurdering

Der er tale om et eksisterende og stort set udbygget sommerhusområde, der fastholdes til sommerhusområde. Lokalplanens principper tager netop udgangspunkt i, at natur- og kulturoplevelserne bevares, og der er for det udpegede kulturmiljø fastsat specifikke regler, der netop skal fastholde områdets bevaringsværdi. Der ændres ikke på den eksisterende anvendelse og der gives udelukkende et meget begrænset antal nye byggemuligheder. Det vurderes derfor ikke, at lokalplanen er i strid med kommuneplanens rammer.

Naturpark Vesterhavet

Lokalplanområdet er en del af Naturpark Vesterhavet. Naturparken er beliggende i Varde

Kommunes naturlandskab langs kystlinjen og cirka ni kilometer ind i landet, som vist herunder.



Kort 7 Naturpark Vesterhavet dækker et stort område

Områdets natur er varierende med Filsøområdet, kær, strand, hedelandskab, klitplanter og landbrug. Desuden er området kendetegnet ved dets unikke kulturhistorie.

Lokalplanen vurderes ikke at være i konflikt med etableringen af en naturpark.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Vejers Strand Vandværk og boliger og sommerhuse skal forsynes herfra.

Varmeforsyningsplan

Lokalplanområdet er ikke omfattet af varmforsyningsplanen for Varde Kommune, hvorfor bebyggelse skal have individuel varmforsyning.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er ikke spildevandskloakeret, men der er mange steder oprettet nedslivningsanlæg eller septiktanke.

Kystnærhedszonen

Hele planområdet er omfattet af reglerne for kystnærhedszonen.

Et af lokalplanens formål er at sikre, at ny bebyggelse med placering, udformning og materialevalg tager størst mulig hensyn til kystlandskabet og de landskabelige værdier.

Såfremt ældre bebyggelse erstattes af nyt byggeri, skal byggeriet placeres med mindst mulig regulering af terrænet. Bygningshøjden i lokalplanområdet er begrænset til højst 6½ m.

Lokalplanområdet er et eksisterende udbygget sommerhusområde og det vurderes derfor, at kystlandskabet ikke påvirkes negativt med de bestemmelser, der er fastlagt i lokalplanen. Vurderingen begrundes med, at ny bebyggelse, der erstatter ældre, i større grad skal tilpasses landskabet, end der er krav om i de eksisterende deklamationer, der aflyses med denne lokalplan. Samtidigt begrænses udstykningsmulighederne.

Herunder ses et foto fra kyststrækningen, orienteret mod sommerhusområdet. Som det fremgår af billedet, er bebyggelsen ikke synlig fra kysten.



Billede 9 Byggeriet er ikke synligt fra kysten

Sammenlagt vil området opleves med bebyggelse i et stærkt naturpræget landskab, hvor klitterne vil være dominerende.

Lokalplanens bestemmelser vil medvirke til at opfylde intentionerne bag kystnærhedszonebestemmelserne.

Tinglyste deklamationer

Ved lokalplanens vedtagelse ophæves en række deklamationer.

Deklamationerne ophæves fortrinsvis som følge af uoverensstemmelse med lokalplanens formål og er særskilt nævnt i bestemmelserne afsnit 12.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

Miljøvurdering

Lokalplanen er screenet efter bestemmelserne i lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Konklusionen på screeningen er, at planen ikke skal miljøvurderes, fordi lokalplanen ikke indvirker væsentligt på miljøet, herunder et internationalt naturbeskyttelsesområde. I screeningen er der lagt vægt på, at der er tale om et allerede udbygget sommerhusområde med begrænsede udstyknings- eller udbygningsmuligheder.

Bestemmelserne i lokalplanen er udformet til at bevare og beskytte det vestjyske klitlandskab med de geologiske og naturindholdsmæssige forhold, der særligt findes her. Planen muliggør samtidig, at der for det samlede sommerhusområde kan opføres bebyggelse i overensstemmelse med både gammel og mere moderne byggestil, med respekt for natur og kultur.

Internationalt naturbeskyttelsesområde – Natura 2000

Der findes omkring lokalplanområdet større områder, der er udpeget som enten EF-Fuglebeskyttelsesområde, EF-Habitatområde eller EF-Ramsarområde.

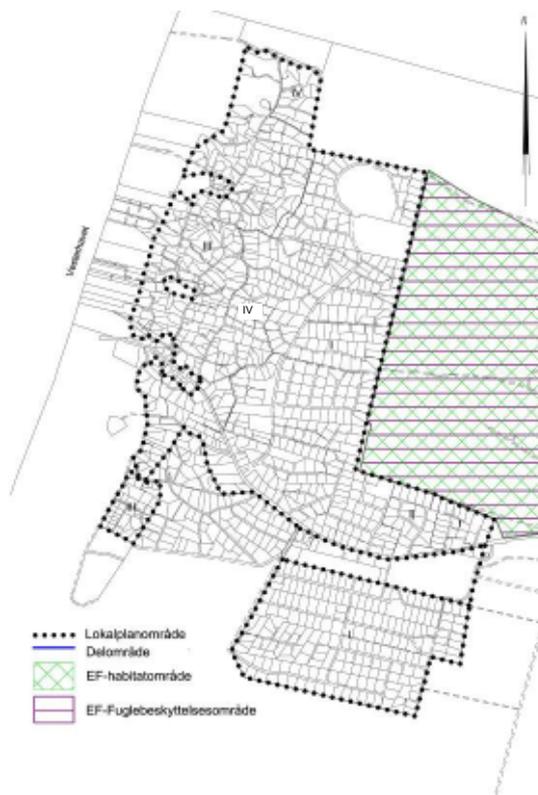
Lokalplanområdet grænser op til større naturområder, der er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde (Natura 2000-område).

EF-Habitatområde Kallesmærsk Hede, Grærup Langsø, Filsø og Kærgård Klitplantage
EF-fuglebeskyttelsesområde Kallesmærsk Hede og Grærup Langsø

Udstrækningen af de to områder kan ses af kortet herover. Som det ses, er de to Natura2000-områder sammenfaldende i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet.

EF-Fuglebeskyttelsesområder er vigtige levesteder for en lang række truede fuglearter. Områderne er udpeget på baggrund af EF-Fuglebeskyttelsesdirektivet, der trådte i kraft i 1981. Udvælgelsen af arter er sket med udgangspunkt i sårbarheden med hensyn til udbredelsesmønster, antal eller krav til specielle levesteder.

EF-Habitatområder er områder, der indeholder truede naturtyper samt levesteder for sjældne og truede dyr og planter.



Kort 8 Natura2000-områder der grænser op til lokalplanområdet

Inden for internationale naturbeskyttelsesområder må der bl.a. ikke udlægges nye arealer til sommerhusområder.

Planen udlægger ikke nye områder til sommerhusbebyggelse, og den eksisterende lovlige anvendelse forventes ikke at påvirke beskyttelsesområderne anderledes, end påvirkningen er forud for planens vedtagelse.

Bilag IV-arter

Ifølge *Håndbog om dyrearter på habitatdirektivets bilag IV - til brug i administration og planlægning* vil der være sandsynlighed for, at lokalplanområdet kan være enten habitat og/eller raste område for følgende arter opført på habitatdirektivets bilag IV; Odder, Markfirben, Spidsnudet frø og Strandtudse.

Der er vurderet, at lokalplanen ikke forringer leve- og ynglevilkårene for bilag IV-arter. Vurderingen begrundes i, at der er tale om et stort set udbygget sommerhusområde, at der ikke indrages nye arealer til bebyggelse samt at der ikke ændres på eksisterende byggemuligheder. Vurderingen er endvidere begrundet i, at lokalplanen fastlægger mere detaljerede bestemmelser omkring udnyttelsen af den enkelte grund

end der gjaldt de fleste steder før lokalplanens vedtagelse.

Lokalplanen fastholder de eksisterende fællesarealer fri for bebyggelse. De eksisterende fællesarealer vurderes at være de mest egnede habitatområder for en eventuel population af odder, spidssnudet frø samt strandtudser, da arealerne typisk er meget våde og sumpede. For så vidt angår markfirbenet forventes dette primært at forefindes i arealer med klitter. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der fastsætter regler om terrænregulering og placering af nye sommerhuse. Bestemmelserne tager udgangspunkt i at beskytte klit- og hedearealerne mest muligt, og dermed også leve- og ynglesteder for markfirbenet.

Naturbeskyttelsesloven

Inden for lokalplanens område er der store arealer, der er udpeget som værende omfattet af naturbeskyttelseslovens §3. Lokalplanområdet rummer således hedeareal, moser, søer og enge.

Hele lokalplanområdet var dog allerede udlagt til sommerhusområde før den 1. juli 1992, hvor naturbeskyttelsesloven trådte i kraft. Det medfører, at de registrerede hede- og engarealer kun er beskyttet imod tilstandsændringer med landbrugsmæssige formål. De registrerede sø- og mosearealer er dog fuldt ud beskyttede.

I forbindelse med Naturstyrelsens verserende projekt med gennemgang af kommunernes § 3-data, forventes væsentlige dele af de § 3-registrerede arealer i lokalplanområdet udtaget af registreringen. Dette skyldes, at Naturstyrelsen og Varde Kommune i fællesskab har vurderet, at disse arealer ikke opfylder naturbeskyttelseslovens kriterier for § 3-beskyttede arealer.

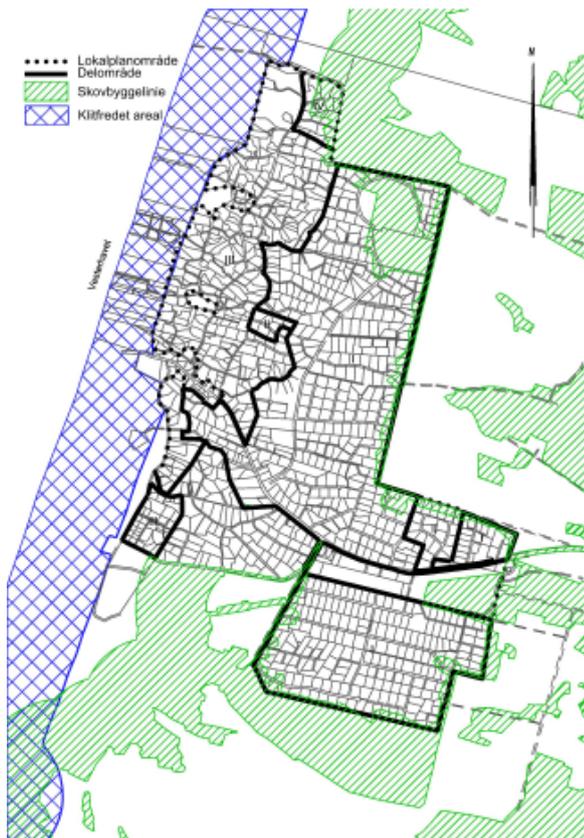
De områder, der ved lokalplanens offentliggørelse, var registreret som §3-arealer kan ses af det følgende kort.



Kort 9 Større dele af lokalplanområdet indeholder større områder registreret som natur.

De store skove syd og øst for lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne i naturbeskyttelsesloven, og der er som en konsekvens deraf skovbyggelinjer på en del af lokalplanområdet. Lokalplanområdet er mod vest mange steder afgrænset af klitfredningslinjen, men der er ikke arealer, der er omfattet af både klitfredningslinjen og bestemmelser i denne lokalplan.

Skovbyggelinjerne og de klitfredede arealer kan ses af det følgende kort.



Kort 10 Klitfredningslinjen afgrænser lokalplanområdet mod vest, men de store skove pålægger området skovbyggelinjer.

Jordforureningsloven

Der er ikke registreret jordforurening i planområdet.

Landbrugspligt

Der er i lokalplanområdet 2 matrikelnumre, der er omfattet af landbrugspligt.

Landbrugspligten kan ophæves for ejendommene i overensstemmelse med anvendelsesbestemmelserne i denne lokalplan, såfremt ejendommene ønskes benyttet til sommerhuse.

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.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

Museumsloven

Efter museumsloven § 23 skal kulturministeren og de statslige og statsanerkendte museer gennem samarbejde med plan- og fredningsmyndigheder sørge for, at væsentlige bevaringsværdier sikres for eftertiden. I forbindelse med jordarbejdet, for eksempel ved bygge- og anlægsarbejder, kan der dukke spor af fortidsminder op, som ifølge museumsloven kan forlanges undersøgt for bygherrens regning. Med henblik på at undgå forsinkelser af anlægsarbejde og uforudsete omkostninger har bygherren mulighed for at få foretaget en forundersøgelse, inden afsættelsesarbejdet igangsættes.

Bevaringsværdige bygninger

Der er ifølge Kulturarvsstyrelsen ikke registreret bygninger, der er fredet eller som er registreret med en bevaringsværdi inden for eller i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet.

LOKALPLAN - 05.02.L02

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.01

Lokalplanen har til formål:

- **at** fastholde lokalplanområdet som sommerhusområde,
- **at** fastlægge retningslinjer for bebyggelsens placering, omfang, udformning, materialevalg og udstykning, under størst mulig hensyntagen til klitlandskabet, kysten og kulturhistoriske værdier,
- **at** bevare landskabets karakter ved at fastlægge principper for fastlæggelse af niveauplan,
- **at** sikre inddelingen i delområder med individuel karakter og.
- **at** sikre at ny bebyggelse placeres lavest muligt.

2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.01

Lokalplanområdet skal fastholdes som sommerhusområde.

2.02

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr.nr. 2h, 2i, 2k, 2l, 2m, 2n, 2o, 3ac, 3ad, 3ae, 3af, 3ag, 3ah, 3ai, 3al, 3am, 3an, 3ar, 3au, 3av, 3ax, 3ay, 3aæ, 3bd, 3bf, 3bh, 3bi, 3bk, 3bl, 3bm, 3bs, 3bt, 3bx, 3by, 3bz, 3bæ, 3bø, 3ca, 3cd, 3ce, 3cf, 3cg, 3ch, 3ci, 3ck, 3cl, 3cn, 3cp, 3cr, 3cu, 3cx, 3cy, 3cz, 3cæ, 3cø, 3da, 3db, 3dc, 3dd, 3de, 3di, 3dk, 3dl, 3dm, 3i, 3o, 3p, 3q, 3t, 3u, 3v, 3x, 3y, 3z, 3æ, 3aa, 4ab, 4ad, 4ak, 4al, 4an, 4ao, 4ap, 4ar, 4at, 4au, 4av, 4ax, 4ay, 4az, 4aæ, 4aø, 4ba, 4bb, 4bc, 4bd, 4bf, 4bg, 4bh, 4bi, 4bk, 4bl, 4bm, 4bn, 4bo, 4bp, 4bq, 4br, 4bs, 4bt, 4bu, 4bv, 4bx, 4by, 4bz, 4bæ, 4bø, 4ca, 4cb, 4cc, 4cd, 4cf, 4cg, 4ch, 4ci, 4ck, 4cl, 4cm, 4cn, 4co, 4cp, 4cq, 4cr, 4cs, 4ct, 4cu, 4cv, 4cx, 4cy, 4cz, 4cæ, 4cø, 4da, 4db, 4dc, 4dd, 4df, 4dg, 4dn, 4f, 4k, 4l, 4m, 4n, 4o, 4p, 4q, 4r, 4s, 4t, 4u, 4v, 4x, 4æ, 4ø, 5a, 5ab, 5ac, 5ae, 5al, 5am, 5an, 5aq, 5ar, 5av, 5ax, 5ay, 5az, 5aæ, 5b, 5ba, 5bc, 5bd, 5bf, 5bh, 5bi, 5bl, 5bm, 5bn, 5bo, 5bp, 5bq, 5br, 5bs, 5bt, 5bu, 5bv, 5bx, 5by, 5bz, 5bæ, 5bø, 5ca, 5cb, 5cc, 5cd, 5ce, 5cf, 5cg, 5ch, 5ci, 5ck, 5cl, 5cn, 5co, 5cp, 5cq, 5cr, 5cs, 5ct, 5cu, 5cv, 5cx, 5cy, 5cz, 5cæ, 5cø, 5da, 5dc, 5dd, 5de, 5df, 5dg, 5di, 5dk, 5dl, 5dm, 5dn, 5do, 5dp, 5dq, 5dr, 5ds, 5dt, 5du, 5dv, 5dx, 5dy, 5dz, 5dæ, 5dø, 5ea, 5eb, 5ec, 5ed, 5ee, 5ef, 5eg, 5eh, 5ei, 5ek, 5el, 5em, 5en, 5eo, 5ep, 5eq, 5er, 5es, 5et, 5eu, 5ev, 5ex, 5ey, 5ez, 5eæ, 5eø, 5f, 5fa, 5fb, 5fc, 5fd, 5fe, 5fg, 5fp, 5fq, 5fr, 5fs, 5ft, 5fu, 5fv, 5fx, 5fy, 5fz, 5fæ, 5g, 5ga, 5gb, 5gc, 5gd, 5ge, 5gf, 5h, 5l, 5m, 5n, 5o, 5q, 5r, 5s, 5v, 5x, 5y, 5z, 5ø, 6ab, 6ad, 6ae, 6af, 6ag, 6ah, 6ai, 6ak, 6ap, 6aq, 6ar, 6as, 6at, 6au, 6av, 6ax, 6ay, 6az, 6aæ, 6aø, 6b, 6ba, 6bc, 6bd, 6be, 6bf, 6bg, 6bh, 6bi, 6bk, 6bl, 6bm, 6bo, 6bq, 6br, 6bu, 6by, 6bz, 6bæ, 6c, 6ca, 6cb, 6cc, 6cd, 6ce, 6cf, 6cg, 6ch, 6ci, 6ck, 6cl, 6cm, 6cn, 6co, 6cp, 6cq, 6cr, 6cs, 6ct, 6cu, 6cv, 6cx, 6cy, 6cz, 6cæ, 6cø, 6d, 6da, 6db, 6dc, 6dd, 6de, 6df, 6dg, 6dh, 6di, 6dk, 6dl, 6dm, 6dn, 6do, 6dp, 6dq, 6dr, 6ds, 6dt, 6du, 6dv, 6dx, 6dy, 6dz, 6dæ, 6dø, 6ea, 6eb, 6ec, 6ed, 6ee, 6ef, 6eg, 6eh, 6ei, 6ek, 6el, 6em, 6en, 6eo, 6ep, 6eq, 6er, 6es, 6et, 6eu, 6ev, 6ey, 6ez, 6eæ, 6eø, 6fa, 6fc,

6fd, 6fe, 6ff, 6fg, 6fh, 6fi, 6fk, 6fl, 6fm, 6fn, 6fo, 6fp, 6fq, 6fr, 6fs, 6ft, 6fu, 6fv, 6fx, 6fy, 6fz, 6fæ, 6fø, 6ga, 6gb, 6gc, 6gd, 6ge, 6gf, 6gg, 6gh, 6gk, 6gl, 6gm, 6gn, 6go, 6gp, 6gq, 6gr, 6gs, 6gt, 6gu, 6gv, 6gx, 6gy, 6gz, 6gæ, 6gø, 6ha, 6hb, 6hc, 6hd, 6he, 6hf, 6hg, 6hh, 6hi, 6hk, 6hl, 6hm, 6hn, 6ho, 6hp, 6hq, 6hr, 6ht, 6hu, 6hv, 6hx, 6hy, 6hz, 6hæ, 6ib, 6id, 6ie, 6ig, 6ih, 6mq, 6nc, 6r, 6x, 6y, 6æ, 6ø, 7a, 7ab, 7ac, 7ad, 7ae, 7af, 7ah, 7ai, 7ao, 7aq, 7ar, 7as, 7at, 7av, 7ax, 7ay, 7az, 7aæ, 7aø, 7ba, 7bb, 7bc, 7bd, 7be, 7bf, 7bg, 7bh, 7bi, 7bk, 7bo, 7bq, 7br, 7bs, 7bt, 7bu, 7bv, 7bx, 7by, 7bz, 7bæ, 7bø, 7ca, 7cb, 7cc, 7cd, 7ce, 7cf, 7cg, 7ch, 7ci, 7ck, 7cl, 7cm, 7co, 7cp, 7cq, 7cr, 7cs, 7ct, 7cu, 7cv, 7cx, 7cy, 7cz, 7cæ, 7cø, 7d, 7da, 7db, 7dc, 7dd, 7de, 7df, 7dg, 7dh, 7di, 7dk, 7dl, 7dm, 7dn, 7do, 7dp, 7dq, 7dr, 7ds, 7f, 7g, 7h, 7l, 7m, 7q, 7r, 7s, 7t, 7v, 7x, 7z, 7æ, 7ø, 7aa, 8ac, 8ad, 8ae, 8af, 8ag, 8ah, 8ai, 8ak, 8al, 8am, 8an, 8ao, 8ap, 8aq, 8ar, 8av, 8ay, 8az, 8aæ, 8aø, 8b, 8ba, 8bb, 8bc, 8bd, 8be, 8bf, 8bg, 8bh, 8bi, 8bk, 8bl, 8bm, 8bn, 8bo, 8bp, 8bq, 8br, 8bs, 8bt, 8bu, 8bv, 8bx, 8by, 8bz, 8bæ, 8bø, 8ca, 8cc, 8cd, 8ce, 8cf, 8cg, 8ch, 8ci, 8ck, 8cl, 8cm, 8cn, 8co, 8cp, 8cq, 8cr, 8cs, 8ct, 8cu, 8cv, 8cx, 8cy, 8cz, 8cæ, 8cø, 8da, 8db, 8dc, 8dd, 8de, 8df, 8dg, 8dh, 8di, 8dk, 8dl, 8dm, 8dn, 8do, 8dp, 8dq, 8dr, 8ds, 8dt, 8du, 8dv, 8dx, 8dy, 8dz, 8dæ, 8dø, 8ea, 8eb, 8ec, 8ed, 8ee, 8ef, 8eg, 8eh, 8ei, 8ek, 8el, 8em, 8en, 8eo, 8ep, 8eq, 8er, 8es, 8et, 8eu8ev, 8ex, 8ey, 8ez, 8eæ, 8eø, 8fa, 8fb, 8fc, 8fd, 8fe, 8v, 8ø, 9ac, 9ae, 9af, 9ag, 9ah, 9ai, 9al, 9am, 9an, 9ao, 9ap, 9aq, 9ar, 9as, 9at, 9au, 9av, 9ax, 9ay, 9az, 9aæ, 9aø, 9ba, 9bb, 9bc, 9bd, 9be, 9bf, 9bg, 9bi, 9bl, 9bm, 9bn, 9bo, 9bp, 9bq, 9br, 9bs, 9bt, 9bu, 9bv, 9bx, 9by, 9bz, 9bæ, 9bø, 9c, 9ca, 9cb, 9cc, 9cd, 9ce, 9cf, 9cg, 9ch, 9ci, 9ck, 9cl, 9cn, 9f, 9g, 9l, 9m, 9o, 9q, 9r, 9u, 9v, 9x, 9y, 9æ, 9ø, 9aa, 10a, 10ac, 10ak, 10ao, 10ap, 10aq, 10ar, 10as, 10at, 10au, 10av, 10ax, 10ay, 10aæ, 10aø, 10bb, 10bc, 10bd, 10be, 10bf, 10bg, 10bh, 10bi, 10bk, 10bl, 10bm, 10bn, 10bo, 10bp, 10bq, 10br, 10bs, 10bt, 10bu, 10bv, 10bx, 10by, 10bz, 10bæ, 10bø, 10ca, 10cb, 10cc, 10cd, 10m, 10o, 10s, 10t, 10u, 10æ, 11af, 11ai, 11ak, 11al, 11am, 11an, 11ao, 11ap, 11as, 11at, 11au, 11ax, 11ay, 11az, 11aæ, 11aø, 11ba, 11bb, 11bc, 11bd, 11be, 11bf, 11bg, 11bh, 11bi, 11bk, 11bl, 11bm, 11bn, 11bo, 11bp, 11bq, 11br, 11bs, 11bt, 11bu, 11bv, 11bx, 11by, 11bz, 11bæ, 11bø, 11ca, 11cb, 11cc, 11cd, 11ce, 11cf, 11cg, 11ch, 11ci, 11ck, 11cl, 11cm, 11cn, 11co, 11cq, 11ct, 11cu, 11cv, 11cx, 11cy, 11cz, 11cæ, 11cø, 11da, 11db, 11dc, 11dd, 11de, 11df, 11dg, 11dh, 11di, 11dk, 11dl, 11dn, 11do, 11dp, 11dq, 11dr, 11ds, 11f, 11p, 11ø, 12ab, 12ac, 12ad, 12ae, 12ah, 12ai, 12ak, 12am, 12ao, 12ap, 12ar, 12as, 12at, 12au, 12av, 12ay, 12aæ, 12aø, 12bk, 12bm, 12bn, 12bo, 12bp, 12bq, 12br, 12bs, 12bt, 12bu, 12bv, 12bx, 12by, 12bz, 12bæ, 12bø, 12ca, 12cb, 12cc, 12cd, 12ce, 12cf, 12ch, 12ci, 12ck, 12cl, 12cm, 12cq, 12cr, 12g, 12q, 12s, 12x, 12z, 12æ, 12ø, 12aa, 17a, 17ad, 17ae, 17af, 17ag, 17ah, 17ai, 17ak, 17al, 17an, 17f, 17l, 17n, 17o, 17p, 17q, 17r, 17s, 17t, 17u, 17v, 17x, 17z, 17æ, 17ø, 17aa, 30, 31 og 32 Vejers By, Oksby

2.03

Lokalplanområdet opdeles i 5 delområder, som vist på kortbilag 2.

Delområde I omfatter matr. 2h, 2i, 2k, 2l, 2m, 2n, 2o, 3ch, 3cr, 3cu, 3cø, 3da, 3db, 3dc, 3de, 3di, 3dk, 3dl, 3dm, 4bd, 4bf, 4bg, 4bh, 4bi, 4bk, 4bl, 4bm, 4bn, 4bo, 4bp, 4bq, 4br, 4bs, 4bu, 4bv, 4bx, 4by, 4bz, 4bæ, 4bø, 4ca, 4ck, 4cl, 4cm, 4cn, 4co, 4cp, 4cq, 4cr, 4cs, 4ct, 4cu, 4cv, 4cx, 4cy, 4cz, 4cæ, 4cø, 4da, 4db, 4dc, 4dd, 4f,

5a, 5b, 5bh, 5bi, 5bl, 5bm, 5bn, 5bo, 5bp, 5br, 5bs, 5bt, 5bu, 5bv, 5bx, 5by, 5bz, 5bæ, 5bø, 5ca, 5cb, 5cc, 5cd, 5ce, 5cf, 5cg, 5ch, 5ci, 5ck, 5cl, 5cn, 5co, 5cp, 5cq, 5cr, 5cs, 5ct, 5cu, 5cv, 5cx, 5cy, 5cz, 5cæ, 5cø, 5da, 5dc, 5dd, 5de, 5df, 5di, 5dk, 5dl, 5dm, 5dn, 5do, 5dp, 5dq, 5dr, 5ds, 5dt, 5du, 5dv, 5dx, 5dy, 5dz, 5dæ, 5dø, 5ea, 5eb, 5ec, 5ed, 5ee, 5ef, 5eg, 5eh, 5ei, 5ek, 5el, 5em, 5en, 5eo, 5ep, 5eq, 5er, 5es, 5et, 5eu, 5ev, 5ex, 5ey, 5ez, 5eæ, 5eø, 5f, 5fa, 5fb, 5fc, 5fd, 5fg, 5fp, 5fs, 5ft, 5fu, 5fv, 5fx, 5fy, 5fæ, 5ga, 5gb, 5gc, 5gd, 5ge, 5gf, 6ar, 6b, 6c, 6cb, 6cc, 6ce, 6cf, 6ch, 6ci, 6ck, 6cl, 6cm, 6cn, 6co, 6cp, 6cq, 6cr, 6cs, 6ct, 6cu, 6cv, 6cx, 6cy, 6cz, 6cæ, 6cø, 6d, 6da, 6db, 6dc, 6dd, 6de, 6df, 6dg, 6dh, 6di, 6dk, 6dl, 6dm, 6dn, 6do, 6dp, 6dq, 6dr, 6ds, 6dt, 6du, 6dv, 6dx, 6dy, 6dz, 6dæ, 6dø, 6ea, 6eb, 6ec, 6ed, 6ee, 6ef, 6eg, 6eh, 6ei, 6ek, 6el, 6em, 6en, 6eo, 6ep, 6eq, 6er, 6es, 6et, 6eu, 6ev, 6ey, 6ez, 6eæ, 6eø, 6fa, 6fc, 6fd, 6fe, 6ff, 6fg, 6fh, 6fi, 6fk, 6fl, 6fm, 6fn, 6fo, 6fp, 6fq, 6fr, 6fs, 6ft, 6fu, 6fv, 6fx, 6fy, 6fz, 6fæ, 6fø, 6ga, 6gb, 6gc, 6gd, 6ge, 6gf, 6gg, 6gh, 6gk, 6gl, 6gm, 6gn, 6go, 6gp, 6gq, 6gr, 6gs, 6gt, 6gu, 6gx, 6gy, 6gz, 6gæ, 6gø, 6ha, 6hb, 6hc, 6hd, 6he, 6hf, 6hg, 6hh, 6hi, 6hk, 6hl, 6hm, 6hn, 6ho, 6hp, 6hq, 6hr, 6ht, 6hu, 6hv, 6hy, 6hz, 6mq, 6y, 7a, 7aq, 7as, 7be, 7bf, 7bg, 7bh, 7bo, 7bq, 7br, 7bs, 7bt, 7bu, 7bv, 7bx, 7by, 7bz, 7bæ, 7bø, 7ca, 7cb, 7cc, 7cd, 7ce, 7cf, 7cg, 7ch, 7ci, 7ck, 7cm, 7co, 7cp, 7cq, 7cr, 7cs, 7ct, 7cu, 7cv, 7cx, 7cy, 7cz, 7cæ, 7cø, 7d, 7da, 7db, 7dd, 7de, 7df, 7dg, 7dh, 7di, 7dk, 7dl, 7dm, 7dn, 7do, 7dp, 7dq, 7dr, 7ds, 7f, 7g, 7h, 7l, 7m, 7q, 7v, 8ay, 8az, 8aæ, 8aø, 8aæ, 8aø, 8b, 8ba, 8bb, 8bc, 8bd, 8be, 8bf, 8bg, 8bh, 8bi, 8bk, 8bl, 8bm, 8bn, 8bo, 8bp, 8bq, 8br, 8bs, 8bt, 8bu, 8bv, 8bx, 8by, 8bz, 8bæ, 8bø, 8ca, 8cc, 8cd, 8ce, 8cf, 8cg, 8ch, 8ck, 8cl, 8cm, 8cn, 8co, 8cp, 8cq, 8cr, 8cs, 8ct, 8cu, 8cv, 8cx, 8cy, 8cz, 8cæ, 8cø, 8da, 8db, 8dc, 8dd, 8de, 8df, 8dg, 8dh, 8di, 8dk, 8dl, 8dm, 8dn, 8do, 8dp, 8dq, 8dr, 8ds, 8dt, 8du, 8dv, 8dx, 8dy, 8dz, 8dæ, 8ex, 8ey, 8ez, 8eæ, 8eø, 8fa, 8fb, 8fc, 8fd, 8fe, 9bo, 9bp, 9bq, 9br, 9bs, 9bt, 9bu, 9bv, 9bx, 9bæ, 9bø, 9c, 10a, 10ao, 10ap, 10aq, 10ar, 10as, 10at, 10ax, 10ay, 10bb, 10bc, 10bd, 10be, 10bf, 10bg, 10bh, 10bi, 10bk, 10bl, 10bm, 10bn, 10bo, 10bp, 10bq, 10br, 10bs, 10bt, 10bu, 10bv, 10bx, 10by, 10bz, 10bæ, 10bø, 10ca, 10cb, 10cc, 10cd, 10m, 10o, 11af, 11ba, 11bh, 11bi, 11bp, 11bq, 11br, 11bs, 11bt, 11bu, 11bv, 11bx, 11by, 11bz, 11bæ, 11bø, 11ca, 11cb, 11cc, 11cd, 11ce, 11cf, 11cg, 11ct, 11cu, 11cv, 11cx, 11cy, 11cz, 11cæ, 11cø, 11da, 11db, 11dc, 11dd, 11de, 11df, 11dg, 11dh, 11di, 11dk, 11f, 11ø, 12ab, 12au, 12av, 12ay, 12aø, 12bu, 12bv, 12bx, 12by, 12bz, 12bæ, 12bø, 12ca, 12cb, 12cc, 12cd, 12ce, 12cf, 12g, 12q, 12s, 12x, 12æ, 12ø, 12aa, 17a, 17ad, 17ae, 17af, 17ag, 17ah, 17ai, 17al, 17an, 17f, 17l, 17n, 17o, 17p, 17q, 17r, 17s, 17t, 17u, 17v, 17x, 17z, 17æ, 17ø og 17aa Vejers By, Oksby.

Delområde II omfatter matr.nr. 8ei, 8eh, 8eg, 8ef, 8ee, 8eo, 8ed, 8en, 8ek, 8ep, 8em, 8ec, 8eq, 8el, 8er, 8eb, 8es, 8et, 8ea, 8eu, 8dø og 8ci Vejers By, Oksby.

Delområde III omfatter 3ac, 3ad, 3ae, 3af, 3ag, 3ah, 3ai, 3al, 3ar, 3au, 3av, 3ax, 3ay, 3aæ, 3bd, 3bf, 3bh, 3bi, 3bk, 3bl, 3bm, 3bs, 3bt, 3bx, 3by, 3bz, 3bæ, 3bø, 3ca, 3cd, 3ce, 3cf, 3cg, 3ci, 3ck, 3cl, 3cn, 3cp, 3cx, 3cy, 3cz, 3cæ, 3dd, 3i, 3o, 3p, 3t, 3u, 3v, 3x, 3y, 3z, 3æ, 3aa, 4ab, 4ak, 4al, 4an, 4ao, 4ap, 4au, 4av, 4ax, 4az, 4aæ, 4aø, 4ba, 4bb, 4bt, 4cc, 4cd, 4cf, 4cg, 4ch, 4ci, 4df, 4dn, 4k, 4l, 4m, 4n, 4o, 4p, 4q, 4r, 4s, 4t, 4v, 4x, 4æ, 4ø, 5ac, 5ae, 5al, 5am, 5an, 5aq, 5ar, 5av, 5ax, 5az, 5aæ, 5ba, 5bc, 5bd, 5bf, 5bq,

5fq, 5fr, 5fz, 5g, 5h, 5l, 5m, 5n, 5o, 5q, 5r, 5s, 5v, 5x, 5y, 5z, 5ø, 6ad, 6ae, 6af, 6ag, 6ah, 6ai, 6ak, 6ap, 6aq, 6as, 6at, 6au, 6av, 6ax, 6ay, 6az, 6aæ, 6aø, 6ba, 6bc, 6bd, 6be, 6bf, 6bg, 6bh, 6bi, 6bk, 6bl, 6bm, 6bo, 6bq, 6br, 6bu, 6by, 6bz, 6bæ, 6ca, 6cd, 6cg, 6hx, 6id, 6ie, 6ig, 6ih, 6nc, 6r, 6x, 6æ, 6ø, 7ab, 7ac, 7ad, 7ae, 7af, 7ah, 7ai, 7ao, 7ar, 7at, 7av, 7ax, 7ay, 7az, 7aæ, 7aø, 7ba, 7bb, 7bc, 7bd, 7bi, 7bk, 7cl, 7dc, 7r, 7s, 7t, 7x, 7z, 7æ, 7ø, 7aa, 8ac, 8ad, 8ae, 8ah, 8ai, 8ak, 8al, 8am, 8ev, 8v, 8ø, 9ac, 9ae, 9af, 9ag, 9ah, 9ai, 9al, 9am, 9an, 9ao, 9ap, 9aq, 9as, 9at, 9au, 9av, 9ax, 9ay, 9az, 9aæ, 9aø, 9ba, 9bb, 9bc, 9bd, 9be, 9bf, 9bg, 9bi, 9bl, 9bm, 9bn, 9bz, 9ca, 9cb, 9cc, 9cd, 9ce, 9cf, 9cg, 9ch, 9ci, 9ck, 9cl, 9cn, 9f, 9g, 9m, 9o, 9q, 9r, 9u, 9v, 9x, 9y, 9æ, 9ø, 9aa, 10ac, 10ak, 10au, 10av, 10aæ, 10aø, 10s, 10t, 10u, 10æ, 11ai, 11ak, 11al, 11am, 11an, 11ao, 11as, 11au, 11ax, 11aæ, 11aø, 11bb, 11bd, 11bf, 11bg, 11bk, 11bl, 11bn, 11bo, 11ch, 11ci, 11cl, 11cm, 11co, 11cq, 11dq, 11dr, 11p, 12ac, 12ad, 12ae, 12ah, 12ak, 12am, 12ao, 12ap, 12ar, 12at, 12aæ, 12bk, 12bm, 12bn, 12bo, 12bp, 12bq, 12br, 12bs, 12bt, 12ch, 12ci, 12ck, 12cl, 12cm, 12cq, 12cr, 12z, 30, 31, 32 samt dele af matr.nr. 3am, 3an, 3q, 4ad, 4ar, 4at, 4ay, 4bc, 4cb, 4dg, 4u, 5ab, 5dg, 5fe, 6ab, 6hæ, 6ib, 9ar, 9by, 9l, 12ai og 12as Vejers By, Oksby.

Delområde IV omfatter matr.nr. 8ag, 8ap, 8an, 8aq, 8af, 8ao, 8av, 8ar, 11ap, 11at, 11ay, 11az, 11bc, 11be, 11bm, 11ck, 11cn, 11dl, 11dn, 11do, 11dp og 11ds Vejers By, Oksby.

Delområde V omfatter matr.nr. 17ak Vejers By, Oksby.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.01

Lokalplanen fastlægger området anvendelse til sommerhusområde til ferie- og fritidsformål.

Til forsyning og betjening af lokalområdet kan den enkelte ejendom, helt eller delvist udnyttes til transformatorstation, vej, sti eller lignende former for tekniske anlæg.

Delområde V skal anvendes til ferieformål som fx minigolf, arbejdende værksteder med salg af egne varer, eller til sommerhusbygelse.

Eksisterende lovlig anvendelse fx til helårsbolig kan fortsætte og kan genopføres efter såkaldt 'hændelig undergang' i form af brand e.lign.

3.02

Matr.nr. 4bh, 5ga, 6c, 11f, 10a, 11ba og 9ae Vejers By, Oksby samt dele af matr.nr. 7a og 3ch Vejers By, Oksby skal henligge som ubebyggede fællesarealer.

4. Udstykning

4.01 Udstykning

Der må ved udstykning, arealoverførelse og sammenlægninger ikke opstå matrikulære enheder mindre end 2000 m² eksklusiv klitfredede arealer samt vej- og stiarealer.

Udstykning må kun finde sted hvor krav til terrænregulering jf.

principperne i bilag A kan overholdes, herunder ved udformning af vejbetjening af den enkelte ejendom.

5. VEJE, STIER OG PARKERING

5.01 Vejadgang

Lokalplanområdet skal fortsat vejbetjenes ad det eksisterende sti- og vejnet, primært fra Vejers Havvej.

Der kan indenfor lokalplanområdet udføres ændringer ved eksisterende veje og stier samt anlægges nye veje og stier efter reglerne i vejloven, privatvejsloven og færdselsloven.

Ved udstykninger kan der ikke forventes godkendt nye vejadgange direkte til Vejers Havvej.

5.02 Parkering

Der skal etableres mindst 2 parkeringspladser på den enkelte ejendom.

Anvendes delområde V til andre formål end et fritliggende sommerhus, må delområde V etablere/benytte yderligere parkeringspladser på matr. 5dø (Die Hyggelige Dänen), og parkering i øvrigt skal holdes på egen grund.

5.03 Terrænregulering

Terrænregulering skal ske under hensyntagen til det naturlige terræn på den enkelte matrikel.*

Se i øvrigt 8.03.

5.04 Belægning

Vejadgang skal etableres i sand** eller stabilgrus. Der må således ikke benyttes faste belægninger, herunder belægningssten, asfalt, armeringssten o.lign.

Granitskærver, ral, søsten o.lign. fremmede elementer må ikke anvendes inden for lokalplanområdet.

Der må ikke udlægges flis på stier.

**Ved meget kuperede grunde kan ikke forventes tilladelse til at føre vej helt frem til huset.*

***I den for området naturlige farve.*

6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.01 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 15.

6.02 Bebyggelsesenheder

Delområde I, II, III og IV

For den enkelte grund må der højst opføres,

- ét hovedhus i form af et fritliggende sommerhus med én bolig,
- ét anneks*,
- ét skur eller udhus*², og
- én garage eller carport.

Eksterne overdækninger udover en carport er ikke tilladt.

Kælder skal placeres under hovedhusets niveauplan og inden for

**) Med anneks menes en fritliggende mindre bygning til ophold, uden køkkenfaciliteter*

**₂) Med skur og udhus forstås en mindre bygning til opbevaring.*

**₃) Med facadelinje menes en lodret linje fra tagfod (foruden udhæng) til terræn, der bl.a. omfatter integrerede småbygninger, overdækninger og lignende.*

hovedhusets facadelinje*₃.

I delområde III skal anneks, garage, udhuse mv. som udgangspunkt placeres inden for en afstand af 10 m fra hovedhuset.

I delområde IV skal anneks, garage, udhuse mv. placeres indenfor 35 m fra hovedhuset.

Delområde V

Der må enten opføres et hovedhus i form af et fritliggende sommerhus med én bolig eller et hovedhus med arbejdende værksteder.

Der må i Delområde V opstilles indtil 4 læskure.

6.03 Bebyggelses omfang

For den enkelte grund må etagearealet*₄ ikke overstige 200 m².

Bebyggelse på klittoppe må ikke overstige 100 m² i grundareal. Ubebyggede klittoppe må ikke bebygges*.

Et anneks må ikke have et areal større end 20 m² og må ikke sammenbygges med andre bygninger.

Det samlede areal for garage, carport, skure og lignende former for småbygninger må ikke overstige 35 m² pr. grund.

Delområde V: Et læskur må ikke have et areal større end 15 m², og skal have mindst en åben side uden facadebeklædning.

Ved genopførelse på klittoppe må sommerhuset udelukkende opføres på en sokkel med en placering, som tager udgangspunkt i den oprindelige placering og et grundareal, som ikke overstiger 100 m².

6.04 Bebyggeshøjde og udformning*

Ny bebyggelse i lokalplanområdet må ikke overstige 1 etage, dog maksimalt 5 m over fastlagt niveauplan. Undtaget er huse med stråtag, der må opføres i 6,5 m med udnyttet tagetage.

Genopførelse af sommerhuse på klittoppe må foretages med maksimalt samme højde som det sommerhus, der genopføres.**

Nye sommerhuse i delområde III og IV skal opføres som længe- og vinkelhuse.

6.05 Inventar mv. – Nærzone

Inventar i form af faste terrasser, legeredskaber, flagstænger og lignende samt plankeværk eller andre hegnstyper skal placeres inden for nærzonen.

Delområde I, II og V

Nærzonen er i delområderne I, II og V defineret som værende hele grunden indtil 2,5 m fra skel.

Delområde III og IV

Nærzonen er defineret som arealet fra facadelinjen*₃ og 5 m herfra, dog 7½ m for en valgfri facadelinje, og kun indtil 2,5 m fra skel.

*₄ Anneksareal indgår i beregning af etagearealet på 200 m².

*Placering i forhold til klittop er uddybet i Bilag A.

*Ny bebyggelse defineres som al udvidelse af etageareal. Mindre tilbygninger kan udføres i samme udformning og materialer som den eksisterende lovlige bebyggelse.

**Der kan gives dispensation, hvor det oprindelige hus er så lavt, at tekniske krav til fx isolering umuliggør genopførelse. Dispensationen skal have til formål at opfylde de byggetekniske krav.

***Der kan gives dispensation, hvor det oprindelige hus er så lavt, at tekniske krav til fx isolering umuliggør genopførelse, og hvor udgravning af klitten vil medføre en uhensigtsmæssig terrænregulering. Dispensationen skal have til formål at opfylde de byggetekniske krav.

6.06 Niveauplan

Der skal for hver grund fastlægges et eller flere niveauplan. Niveauplanen fastlægges ud fra

- terræn ved eksisterende bebyggelse på ejendommen
- terrænforholdene på de tilstødende grunde og
- karakteren af den omliggende bebyggelse
- at der skal skabes rimelige bebyggelsesmuligheder

og adgangsforhold for den pågældende grund, og at terrænregulering minimeres.

For anneks og småbygninger som garage, carport og udhus mv. må niveauplan ikke overstige hovedhusets niveauplan.

Genopførelser må ikke foretages med en kipkote højere end den for det fritliggende sommerhus, der genopføres.***

7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

*5) Med facader, menes alle bygningskroppens overflader, heriblandt døre, vinduer, udestuer, tagudhæng, gesimser og lignende former for mindre bygningsdele. Mindre tilbygninger kan udføres i samme udformning og materialer som den eksisterende lovlige bebyggelse.

7.01 Facader*₅

Delområde I, II og V

Ny bebyggelse skal opføres i jordfarver, defineret ved en NCS-kode indeholdende min. 30 % sort.

Døre og vinduer kan desuden fremstå hvide.

Genopførelse som kopi af eksisterende huse kan foretages med samme materiale og farve som det eksisterende hus. Det er bygherres ansvar at indhente dokumentation for den oprindelige bygnings udtryk, materialer og farve.

Delområde III og IV

Ny bebyggelse skal fremstå i brædder af træ i afdæmpede mørke jordfarver uden glans, defineret ved en NCS-kode indeholdende min. 50 % sort.

Følgende farver kan anvendes:

- sort,
- antracitgrå og mørkegrå,
- mørkebrun,
- mørkerød,
- mørkegrøn og
- mørkeblå
- sand/marehalm (for disse tillades farver med min. 30 % sort)

Døre og vinduer skal være udført i træ eller træ/alu, og kan fremstå hvide, hvis de fremtræder i gammel, lokal stil med opsprossning.

Generelt

Enkelte mindre dele af bygningens facader må udføres i zink, kobber og lign.

Inden for hele lokalplanområdet må facaderne ved skæringen med taget maksimalt have en højde på 3 m, dog 5 m for en valgfri side.

Anneks og småbygninger som garager, carporte, skure og lignende skal fremstå sort eller i samme farve som hovedhuset.

**Mindre tilbygninger kan udføres i samme udformning og materialer som den eksisterende lovlige bebyggelse.*

For helårsboliger i form af gårde med tilknytning til områdets oprindelige landbrug gælder dette også ved erstatningsbyggeri.

**₆) Glansen skal være testet efter ISO 2813 metoden fra 1994.*

**₇) Med organiske materialer, menes materialer der fremstår i sin naturlige form.*

Plastiktagrender skal fremstå i mørke jordfarver med min. 50% sort.

7.02 Tagform*

Delområde II og IV

Nye tage i delområde II og IV skal opføres som symmetriske sadeltage.

7.03 Taghældning og -materiale*

Blanke og reflekterende materialer med et glanstal*₆ over 10 må ikke anvendes, undtaget herfra er dog antirefleksbehandlede sol-energianlæg, der skal fremstå matte.

Tage beklædt med organiske materialer*₇ som strå, tørv eller tilsvarende skal fremstå naturel.

Tage udført i hårdt tag eller som naturtage skal have en taghældning på 15-30°.

Tage skal opføres i mørke jordfarver, defineret ved en NCS-kode indeholdende min. 50% sort.

Stråtage skal have en taghældning på 45-60°.

Delområde II og IV

Tage i delområde IV skal beklædes med strå, rør eller tørv, mens tage i delområde II skal beklædes med strå.

Tagryggen må for stråtækte tage udføres med mønningstørv og lyng.

Kragetræer må ikke anvendes.

Stråtage skal have en hældning på 45-60° og tørvetage en hældning på 15-30°.

7.04 Udestuer, karnapper mv.

Udestuer, karnapper eller lignende former for glasinddækkede arealer skal placeres under hovedhusets tagflade eller følge hovedhusets taghældning, jf. principperne i bilag A.

7.05 Tagterrasser, altaner og kviste mv.

Tagterrasser og altaner tillades ikke.

Kvistvinduer i strå- og rørtage skal integreres i taget og udføres i gammel, lokal stil.

7.06 Skilte

Skilte til husbenævnelse og lignende udsmykning skal placeres plant på hovedhusets facade og må ikke overstige 0,5 m². Skilte skal fremstå afdæmpede.

Undtaget herfor er skilte til trafikregulering, henvisning og lignende former for officielle skilte.

7.07 Antenner og parabolantennener

Antenner må ikke være fritstående og må ikke overstige hovedhusets tagryg.

Parabolantener må højst have en diameter på 1 m og skal fremstå i mørke jordfarver, defineret ved en NCS-kode indeholdende min. 50% sort. Parabolantener på terræn, må ikke opsættes udenfor nærzonen og underkanten må ikke overstige 1 m over terræn.

7.08 Flagstænger

Flagstænger skal placeres i nærzonen og skal fremstå i naturtræ eller i hvid. Der må kun opsættes én flagstang pr. sommerhus.

8. UBEBYGGEDE AREALER

**Befæstning af areal til affaldsbeholdere samt disses afskærmning tillades. Affaldsbeholdere skal placeres i vejskel. Befæstning og afskærmning skal tilpasses omgivelserne, synes mindst muligt og i øvrigt følge lokalplanens bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden.*

***For at skabe et sammenhængende og naturligt område må der ikke etableres synlige skel mellem grunde.*

****I forbindelse med byggeri skal der tages hensyn til eksisterende terræn og grunden ligeledes skal reetableres til eksisterende terræn.*

8.01 Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer indenfor den enkelte grund skal henligge i naturtilstand og friholdes for ændringer, konstruktioner, etableret beplantning mv.* Arealer inden for nærzonen er undtaget. Se dog 8.04.

8.02 Nærzone

Der må kun inden for nærzonen;

- etableres terrasser,
- opstilles plankeværk eller læhegn, i samme farve som hovedhuset eller i natur, i en højde op til 1,5 meter,
- etableres levende hegn, i en højde op til 1,5 meter,
- foretages beplantning,
- placeres legeredskaber,
- opstilles 1 flagstang (højde op til 8,5 m),
- foretages terrænreguleringer på $\pm 0,50$ m i forhold til eksisterende terræn
- etableres jordvarmeanlæg,
- opstilles parabolantener (diameter på højst 1 m)

Der må ikke placeres jordvolde, plankeværk, hække o.lign. i skel.**

Kvas, afskårne grene og buske må ikke benyttes til hegning.

8.03 Terrænregulering

Bebyggelse

I forbindelse med byggeri må der uden for nærzonen foretages terrænregulering på op til +/- 0,25 m i forhold til eksisterende terræn. Efter endt terrænregulering skal området reetableres***, og der må i forbindelse med reetablering foretages beplantning udenfor nærzonen, jf. Bilag B. Påfyldning af muldjord eller andre fremmede jordtyper tillades ikke.

Delområde V

Til brug for etableringen af et rekreativt område må der foretages terrænreguleringer på +/- 1½ m i forhold til eksisterende terræn.

Ophører anvendelsen af Delområde V til rekreative formål, skal det eksisterende terræn reetableres førend delområdet må bebygges.

8.04 Beplantning

Beplantning skal etableres inden for nærzonen og skal bestå af hjemmehørende, egnstypiske arter optaget på plantelisten, som

fremgår af bilag B. I delområde I, II og V må beplantning dog ligeledes etableres uden for nærzonen.

Der må kun etableres fritvoksende beplantning, og således ikke etableres klippede hække.

Haveplanter må kun placeres i krukke e.lign. inden for nærzonen (fx påskeliljer, hortensia mv.).

I delområde III og IV må der kun plantes enkeltstående træer og således ikke trægrupper.

8.05 Belysning

I forbindelse med indgangsparti kan opsættes 1 nedadrettet lampe på hovedhusets facade.

Der må opstilles 1 lysstander ved ejendommens indkørsel, i en højde af højst 1,2 m. Lyskeglen skal orienteres nedadrettet og skal holdes på egen grund.

8.06 Oplag

Oplag af uindregistrerede køretøjer, både, campingvogne og lastbiler må ikke finde sted inden for lokalplanområdet.

Mindre bådtyper uden trailer, som joller og lignende kan tillades.

Øvrigt udendørs oplag tillades ikke (udover mindre brændestakke o.lign.)

9. TEKNISKE ANLÆG

9.01 Forsyningsledninger

Forsyningsledninger skal ved nyanlæggelse placeres i køre- og vendearealer.

9.02 Transformatorstationer m.v.

Til forsyning og betjening af lokalområdet kan den enkelte ejendom, helt eller delvist udnyttes til transformatorstation, vej, sti, eller andre former for tekniske anlæg.

9.03 Solenergianlæg*₇

Fritstående solenergianlæg tillades ikke i hele lokalplanområdet.

Alle synlige flader på solenergianlæg skal fremstå i mørke jordfarver, defineret ved en NCS-kode indeholdende min. 50% sort.

Solenergianlæg skal desuden fremstå matte og antirefleksbehandlede.

Delområde I og V

Solenergianlæg skal opsættes parallelt med de hårde tage og facader anlægget placeres på.

Delområde II

Solenergianlæg skal opsættes parallelt med og på facader.

Delområde III og IV

Solenergianlæg tillades af landskabelige hensyn ikke.*

9.04 Nedsivningsanlæg

**₇) Solenergianlæg er en fælles betegnelse for anlæg der udnytter solens energi til fremstilling af strøm, varme, el. - solceller, solfangere mv.*

**Hvis nye og 'usynlige' solenergianlæg, der indgår som en helt*

integreret del af bygningen, og som ikke adskiller sig fra eksisterende materialer, bliver mulige i fremtiden, kan disse tillades i delområde III og IV.

Nedsivningsanlæg må placeres uden for nærzonen.

Nedsivningsanlæg skal være så lave som muligt i forhold til grundvandsstanden og må max. være 1,6 m høje.

Anlæggene skal desuden tilpasses eksisterende terræn og må således ikke fremstå i geometriske former.

10. GRUNDEJERFORENING

10.01

Der er etableret en grundejerforening i lokalplanområdet.

Grundejere, der er pålagt medlemspligt i dag, vil fortsat have medlemspligt. Se i øvrigt Bilag C.

Ved udstykning af nye grunde skal der være medlemspligt i en grundejerforening.

11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

11.01

Lokalplan 04.003.95 vedtaget den 10-10-1995 samt Partiel byplan-vedtægt nr. 9 vedtaget 20-09-1976 begge af Blåvands Huk Kommunalbestyrelse og Lokalplan 33 vedtaget den 04-11-2008 af Varde Kommunalbestyrelse ophæves ved denne lokalplan.

12. AFLYSNING AF SERVITUTTER

12.01

Servitutter med følgende dato-løbenumre ophæves helt eller delvist:

Dato/lbnr.	Bestemmelser	Påtaleberettigede
27.01.1977-2027-50	§§ 2, 4 og 5	Varde Kommune
15.08.1972-10633-50	§§ 2, 5 og 6	Varde Kommune
19.01.1996-2671-50	Nr. 1, 2, 3 og 5	Varde Kommune
06.04.1983-6321-50	§§ 1, 3 og 4	Varde Kommune
16.02.1943-917962-50	Servitutstiftede vilkår	Ejer af matr.nr. 9f, Vejers By, Oksby
11.12.1970-1208-50	§§ 2, 5 og 6	Varde Kommune
17.07.1995-18519-50	Nr. 1, 2, 3 og 5	Varde Kommune
10.11.1977-29572-50	§§4, 5 og 6	Varde Kommune
25-02-1987-04167-50	Nr. 1 og 3	Varde Kommune
12-06-1987-11644-50	Nr. 1 og 3	Varde Kommune
20.10.2004-32697	Nr. 1, 3, 4 og 6	Varde Kommune
23.10.2006-30441-50	Nr. 1, 2, 4 og 6	Varde Kommune
19.12.1969-12309-50	§§ 2, 4, 5 og 6	Varde Kommune
20.09.1972-12792-50	§§ 2, 4, 5 og 6	Varde Kommune
11.12-1972-17126-50	§§ 2, 4, 5 og 6	Varde Kommune
07.08.1974-11564	Nr.2, 4, 5 og 6	Varde Kommune
12.02.1983-17886-50	§ 2	Varde Kommune
29.01.1997-2979-50	Nr. 3, og 4	Varde Kommune
03.07.1973-10230-50	§§ 2, 5 og 6	Varde Kommune
16.07.1951-1863-50	Servitutstiftede vilkår	Bodil Margrethe Beyer Pedersens decendenter
12.06.1957-3361-50	Servitutstiftede vilkår	Bodil Margrethe Beyer Pedersens decendenter
22.09.1950-918024-50	Servitutstiftede vilkår	Bodil Margrethe Beyer Pedersens decendenter

17.06.1952-2738-50	Servitutstiftede vilkår	Bodil Margrethe Beyer Pedersens decendenter
01.06.1957-3167-50	Servitutstiftede vilkår	Bodil Margrethe Beyer Pedersens decendenter
15.10.1985-24715-50	§§ 3 og 4	Varde Kommune
25.08.1996-6438-50	§§ 2, 5 og 6	Varde Kommune
05.02.1971-1223-50	§§ 2, 5 og 6	Varde Kommune
05.05.1992-06947-50	§§ 1, 3 og 4	Varde Kommune
03.07.1973-10229-50	§§ 2, 5 og 6	Varde Kommune
01.02.2000-2645-50	Alle bestemmelser	Varde Kommune
16.09.1965-7316-50	§§ 2, 5 og 6	Varde Kommune og fredningsnævn
13.01.1992-00471-50	§§1, 3 og 4	Varde Kommune
13.12.1911-917933-50	Tagmateriale	Landbrugsministeriet
17.01.1912-917943-50	Tagmateriale	Landbrugsministeriet
17.01.1912-917885-50	Tagmateriale	Landbrugsministeriet
17.01.1912-917887-50	Tagmateriale	Landbrugsministeriet
05.01.1965-125-50	§§2, 5 og 6	Varde Kommune og fredningsnævn
15.09.1976-21739-50	§§1 og 2	Varde Kommune
11.10.1993-17714-50	Nr. 1, 3 og 4 pkt. 1-3	Varde Kommune
21.02.1967-1247-50	§§ 2, 5 og 6	Varde Kommune og fredningsnævn
02.10.1971-11358-50	- tagrejsning	Palle Svith eller livsarvinger
09.03.1971-2325-50	§§ 2, 5 og 6	Varde Kommune
05.03.2001-4226-50	Nr. 1, 3 og 4	Varde Kommune
02.12.1966-8996-501	§§ 2, 5 og 6	Varde Kommune og fredningsnævn
14.02.1973-2466-50	§§2, 5 og 6	Varde Kommune
10.10.1967-7826-50	§§2, 5 og 6	Varde Kommune og fredningsnævn
30.01.1969-1002-50	§§2, 5 og 6	Varde Kommune
13.10.1998-38788-50	Nr. 1, 3, 4 og 6	Varde Kommune
18.11.2003-41001-50	Nr. 1 og 3	Varde Kommune
03.02.1986-3440-50	b/ og c/	Varde Kommune samt ejer af 6ah Vejers By, Oksby
08.11.1983-25920-50	Taghældning	Varde Kommune samt ejer af 6ak Vejers By, Oksby
30.07.1919-917804-50	Pkt. A	Landbrugsministeriet
30.07.1919-917806-50	Pkt. A	Landbrugsministeriet
30.07.1919-917807-50	Pkt. A	Landbrugsministeriet
30.07.1919-917811-50	Pkt. A	Landbrugsministeriet
30.07.1919-917812-50	Pkt. A	Landbrugsministeriet
30.07.1919-917808-50	Pkt. A	Landbrugsministeriet
30.07.1919-917809-50	Pkt. A	Landbrugsministeriet
30.07.1919-917810-50	Pkt. A	Landbrugsministeriet
30.07.1919-917813-50	Pkt. A	Landbrugsministeriet
30.07.1919-917815-50	Pkt. A	Landbrugsministeriet
30.07.1919-917818-50	Pkt. A	Landbrugsministeriet
30.07.1919-917830-50	Pkt. A	Landbrugsministeriet
30.07.1919-917831-50	Pkt. A	Landbrugsministeriet
30.07.1919-917832-50	Pkt. A	Landbrugsministeriet
30.07.1919-917833-50	Pkt. A	Landbrugsministeriet
30.07.1919-917834-50	Pkt. A	Landbrugsministeriet
30.07.1919-917835-50	Pkt. A	Landbrugsministeriet

30.07.1919-917837-50	Pkt. A	Landbrugsministeriet
30.07.1919-917838-50	Pkt. A	Landbrugsministeriet
30.07.1919-917792-50	Pkt. A	Landbrugsministeriet
30.07.1919-917816-50	Pkt. A	Landbrugsministeriet
05.08.1970-7823-50	§§ 2, 5 og 6	Varde Kommune
02.05.2006-13918-50	Nr. 1	Varde Kommune
21.10.1966-7889-50	§§2, 5 og 6	Varde Kommune og fredningsnævn
07.03.1968-1897-50	§§ 2, 5 og 6	Varde Kommune og fredningsnævn
14.05.1971-5185-50	§§2, 5 og 6	Varde Kommune
24.07.1973-11498-50	§§ 2, 5 og 6	Varde Kommune
16.06.1972-7830-50	Pkt. 2-10	Varde Kommune og fredningsnævn
24.11.1972-16347-50	Alle bestemmelser	Varde Kommune
11.02.1972-1786-50	Alle bestemmelser	Varde Kommune
23.07.1973-11460-50	§§ 2, 5 og 6	Varde Kommune
18.12.1992-20766-50	3)	Varde Kommune
13.12.1911-917933-50	Tagmateriale	Landbrugsministeriet
17.01.1912-917943-50	Tagmateriale	Landbrugsministeriet
17.01.1912-917885-50	Tagmateriale	Landbrugsministeriet
17.01.1912-917887-50	Tagmateriale	Landbrugsministeriet
15.04.2005-14297-50	Nr. 2, 3 og 5	Varde Kommune
22.05-1971-5608-50	Alle bestemmelser	Varde Kommune
21.11.1972-16194-50	Alle bestemmelser	Varde Kommune
04.04.1967-2292-50	§§ 2, 5 og 6	Varde Kommune og fredningsnævn
25.02.1988-03452-50	§§1 , 3, 4 og 5	Varde Kommune
10.01.1994-01233-50	Nr. 1 og 3	Varde Kommune
13.04.1968-2824-50	§§ 2, 4 og 5	Varde Kommune
30.05.1975-10945-50	§§ 2, 5 og 6	Varde Kommune
12.08.1983-17885-50	§§1, 3 og 4	Varde Kommune

13. RETSVIRKNINGER

13.01

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 endeligt vedtaget i henhold til § 27 i lov om planlægning.

Varde Byråd, d. 7. april, 2015

På Byrådets vegne



Erik Buhl Nielsen
Borgmester



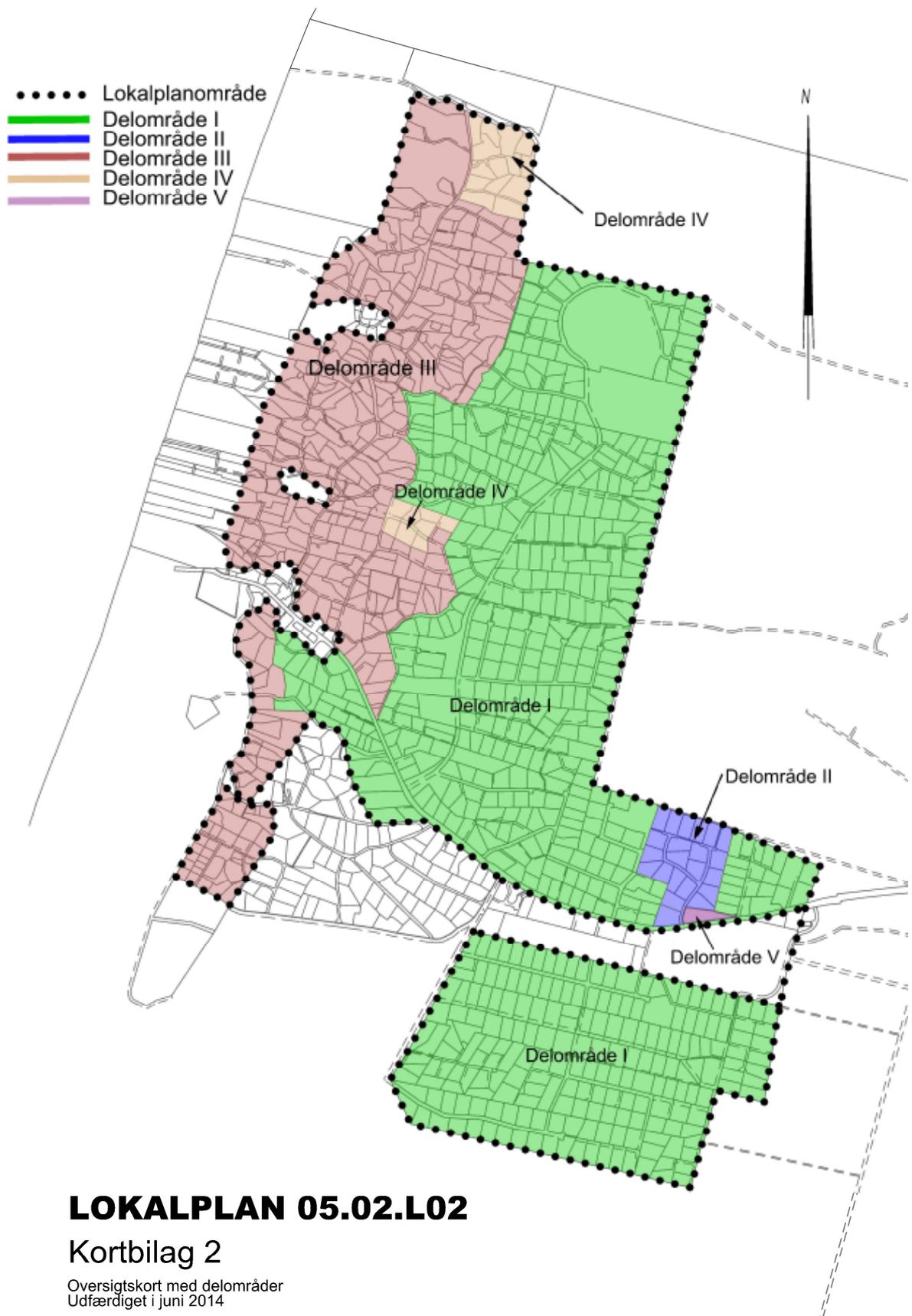
Mogens Pedersen
Kommunaldirektør

BILAG

1:15000

••••• Lokalplanområde





BILAG

- Lokalplanområde
- Delområde
- ▨ Område, hvor der må opstilles solenergianlæg på tage



LOKALPLAN 05.02.L02

Kortbilag 3

Oversigtskort med grænser for solenergianlæg
Udfærdiget i juni 2014

BILAG A**- Uddybende og supplerende forklaring for dele af lokalplanens bygningsregulerende bestemmelser.**

Bilag A har til formål at synliggøre, uddybe og definere principperne for de begreber, der er beskrevet i bestemmelserne for denne lokalplan. Bilag A er retsgyldigt.

NÆRZONE

Med nærzone menes en zone til etablering af private rum og placering af inventar.

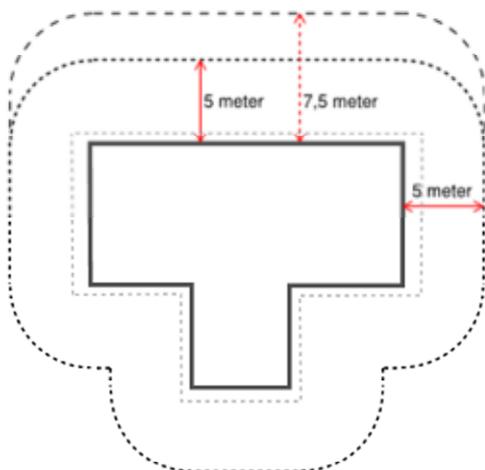
Nærzonen defineres som arealet mellem en bygnings facadelinje og ud til en given afstand fra denne bygnings facadelinje. Med facadelinje menes en lodret linje fra tagfod (foruden udhæng) til terræn, der bl.a. omfatter integrerede småbygninger, overdækninger og lignende.

For nærzone i forbindelse med hovedhuset, i form af sommerhuset, fastlægges den maksimale afstand fra bygningens facadelinje til 5 m. Dog kan én valgfri side udvides til højst 7,5 m fra bygningens facadelinje.

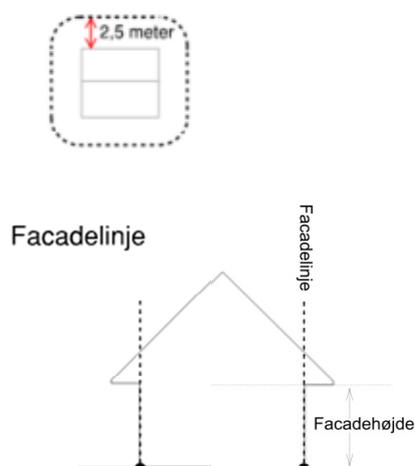
For nærzone i forbindelse med sekundære bygninger som annekts og småbygninger, i form af garager, carporte, skure og lignende fastlægges den maksimale afstand fra bygningens facadelinje til 2,5 m.

Nærzonen kan ikke ligge nærmere skel end 2,5 m.

Nærzone for hovedhus, i form af sommerhuset.



Nærzone for sekundære bygninger.

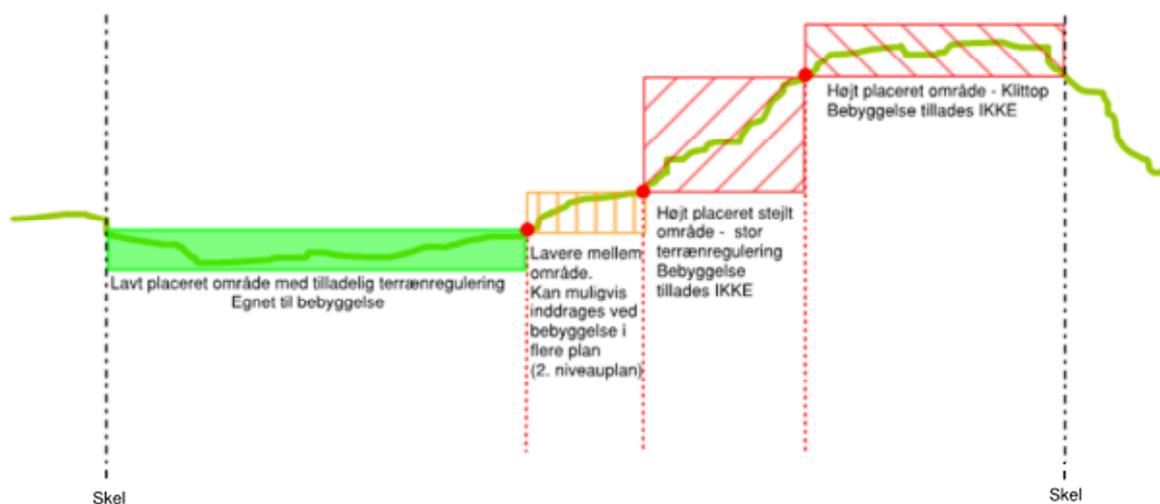


Princip for nærzone ved hovedhus og sekundære bygninger

PLACERING I LANDSKABET

Bebyggelse skal placeres efter et fastlagt niveauplan med udgangspunkt i, at bebyggelse skal placeres lavest muligt og uden mulighed for at bygge nyt på klittoppe, samt således at terrænregulering minimeres.

Placering i landskabet

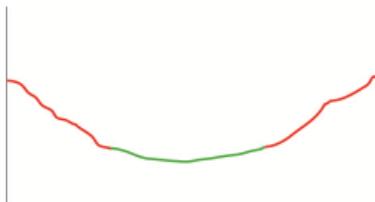


Princip for placeringsmuligheder i landskabet



Princip for placeringsmuligheder i forhold til klittoppe

I tilfælde, hvor der ikke findes jævne områder egnet til placering af bebyggelse, vil det være nødvendigt at tilpasse bebyggelsen til terrænet, da en placering på klittoppen ikke kan tillades.



Princip for placeringsmuligheder i forhold til lavninger

Bebyggelse skal som udgangspunkt placeres lavest muligt i terrænet. I hvert enkelt tilfælde skal der dog placeres et niveauplan på grunden, som tager hensyn til øvrige forhold på grunden fx fugtige områder mv.

MAKSIMAL BYGNINGSHØJDE

Med en for den enkelte grund fastlagt terrænkote/niveauplan som udgangspunkt reguleres den maksimale højde en bygning kan hæve sig over omgivende terræn.

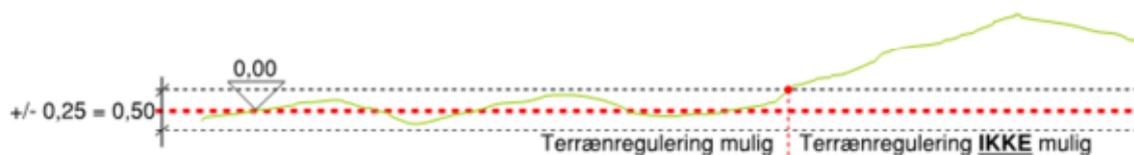


Terrænkoten er udgangspunkt for fastsættelse af den maksimale bygningshøjde.

Koten for eksisterende hovedhuse danner grundlag for fastlæggelse af niveauplanet for nyt byggeri til erstatning for eksisterende. For erstatningsbyggeri, der afviger væsentligt fra eksisterende byggeri, kan det ikke forventes, at niveauplan fastlægges i samme niveau, som det der nedrives.

TERRÆNREGULERING

Med terrænregulering menes udjævning af niveauforskelle på grunden ved enten at fjerne, tilføre eller flytte jord i forhold til det vandrette plan. Den maksimale terrænregulering er fastsat til +/- 0,5 m indenfor nærzonen.



Princip for arealer hvor terrænregulering er mulig

Ifølge lokalplanens bestemmelser må der, på den enkelte grund, ikke foretages terrænregulering i forhold til naturligt terræn, der overstiger +/-0,5 m indenfor nærzonen og +/-0,25 m uden for nærzonen. Det kan være nødvendigt at tilpasse bebyggelsen til det naturlige fald på grunden.

Der vil være behov for fastlæggelse af niveauplan, hvis et planlægningsområde er meget kuperet eller skrånende. Der kan være flere niveauplaner for samme grund.

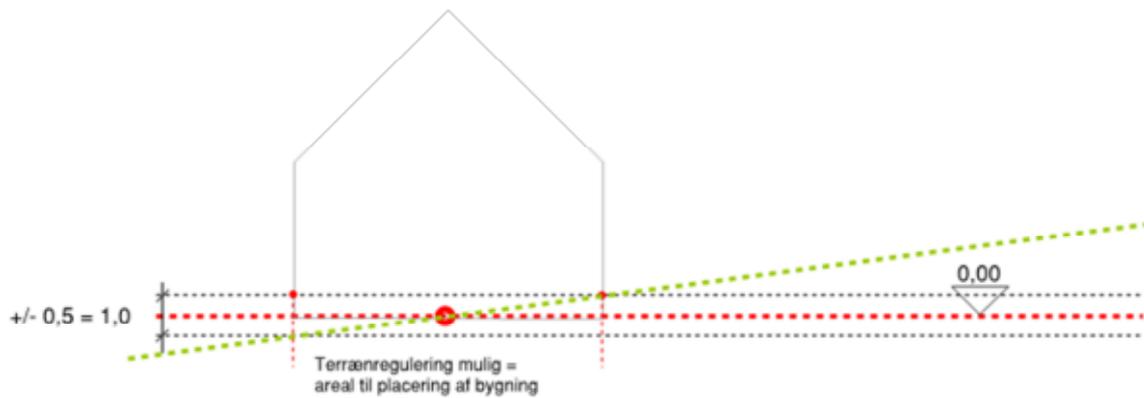
NIVEAUPLAN

Med niveauplan menes et vandret plan, der defineres med udgangspunkt i et landsdækkende kotesystem. Niveauplan benyttes til at bestemme bygningers højdebegrænsninger ved at angive den maksimale højde over omgivende terræn.

Det er byggesagsbehandleren, der fastlægger niveauplanet, dog er det et krav, at en bygnings beliggenhed inklusiv placering af øvrige bygninger, terrasser mv. og forslag til niveauplaner skal fremgå af ansøgningsmaterialet fremsendt af bygherre.

Principtegningen nedenfor viser det naturlige terræn med en grøn stiplede linje. Den røde stiplede linje viser det niveauplan, der i forbindelse med byggesagsbehandlingen vil blive fastlagt for den enkelte grund.

Niveauplan

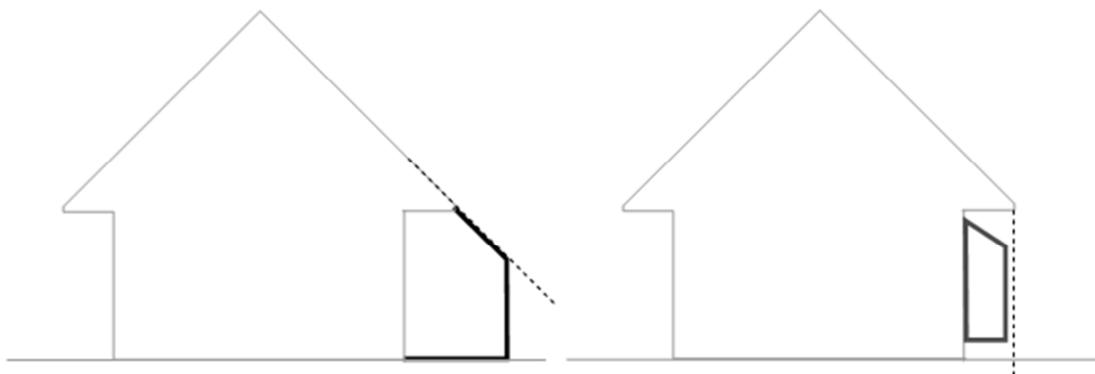


Princip for maksimal terrænregulering i nærzonen, der udgør arealet for en bygnings mulige placering

Der kan for grunde med stor hældning eller meget kuperet terræn fastlægges flere niveauplaner, under forudsætning af, at bebyggelsen holdes lavest muligt.

UDESTUER, KARNAPPER MV.

Udestuer, karnapper eller lignende former for glasinddækkede arealer skal placeres under hovedhusets tagflade eller følge hovedhusets taghældning.

Udestuer og karnapper

Princip for placering af karnap, udestuer og lignende.

TAGTERRASSER OG ALTANER

Tagterrasser og visse former for kviste kan sidestilles med 2 etagers byggeri. Da lokalplanens maksimale etageantal er en etage med udnyttelig tagetage, tillades fritliggende tagterrasser ikke og kviste skal integreres helt i bygningens tagflade.

Hovedhusets tagflade skal fremstå ubrudt og kan kun tillades brudt af ovenlysvinduer, skorstene, kviste og lignende former for lukkede konstruktioner.

Tagterasse

Princip for placering af tagterasse, som del af 1. sal ved udnyttelig tagetage. Integreret altan.

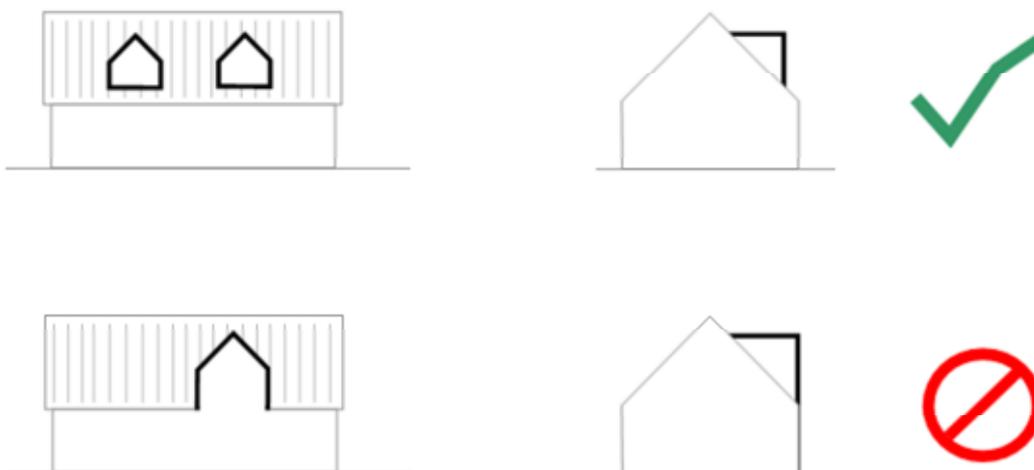


Princip for forkert placering af tagterrasse. Tagfladen skal fremstå ubrudt og tagterrasser skal være integreret.

KVISTE MV.

Kviste skal placeres tydeligt indenfor tagfladen og må ikke følge bygningens facadelinje. Der må placeres kviste svarende til højst 25 % brud i den enkelte tagflades samlede areal.

Kviste



Princip for placering af kviste. Kviste placeres tydeligt indenfor tagfladen og må ikke bryde ved bygningens facadelinje.

Ved at følge en bygnings facadelinje og bryde tagfoden kan kviste fremstå som frontispice, hvilket ikke tillades i lokalplanen.

FRONTSPICE

Med frontispice menes en gavlagtig trekant eller udsmykning. Kan også kaldes også frontgavl, fronton eller frontspids. En frontispice er ofte anbragt over en bygnings hovedparti, vinduer eller døre.

Frontispice

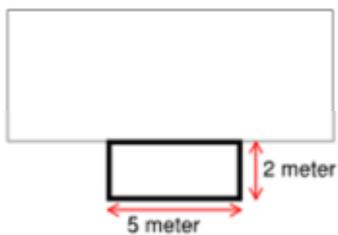


Princip for facadefremspring i form af frontispice, der ikke tillades.

En frontispices omfang defineres som det facadefremspring, der er placeret indenfor følgende afstande af bygningens facade;

- 2,0 m målt vinkeret ud fra den enkelte facade, og
- 5,0 m parallelt på den enkelte facade.

Frontispice omfang



Princip for placering af tagterrasse, som del af 1. sal ved udnyttelig tagetage. Integreret altan.

Facadefremspring, der overstiger ovennævnte mål, betragtes som vinkel eller tilbygning til hovedhuset og kan tillades.

BILAG B - Planteliste

Bilag B har til formål at sikre området naturpræg. For at minimere forekomsten af invasive plantearter er der udarbejdet en planteliste, der er specifikt rettet mod dette planområde. Plantelisten tager udgangspunkt i områdets naturligt hjemmehørende planter, samt planter, der efter Varde Kommunes vurdering harmonerer med området. Bilag B er retsgyldigt.

BAGGRUND

I oktober 2009 fik Danmark sin naturkanon, hvor kystklitter og klitheder indgik, da Danmark har en særdeles rig og veludviklet klitnatur. I klitterne findes en række sjældne arter, som er bundet til lysåbne arealer. Klitnaturen har stor biologisk og rekreativ betydning. (Naturstyrelsen)

Vejers Strand fremstår som et åbent klitlandskab, og er meget varieret i terræn, bevoksning mv. For at sikre at det særprægede kystområde fortsat vil fremstå som et naturligt og åbent klitlandskab, er det vigtigt, at beplantning sker på landskabets og naturens præmisser. Beplantning skal derfor bestå af egnstypiske og hjemmehørende arter, jævnfør plantelisten.

For at skabe et sammenhængende og naturligt område må der ikke etableres synlige skel gennem plantning af hække, opsætning af hegn mv. Området skal så vidt muligt henligge som naturområde uden klippede græsplæner, haveplanter og øvrige elementer, som er fremmede i landskabet. Læs nærmere herom i lokalplanens bestemmelser om nærzone mv.

Den enkelte sommerhusejer kan selv gøre meget for at bevare og udvikle naturen ved at sørge for passende pleje - for eksempel kan man hjælpe lyngen på vej ved regelmæssig foryngelse i form af klipning eller lignende. Se mere på Naturstyrelsens hjemmeside www.nst.dk.

I kystområderne finder man flere invasive arter, som er planter, der spredes til områder, som de ikke selv ville kunne sprede sig til, og som truer den oprindelige vegetation.

I klitområdet ved Vejers bør der være særligt fokus på rynket rose, klitfyr og bjergfyr. Disse arter kan hurtigt sprede sig over store arealer, og fortrænger dermed de hjemmehørende og egnstypiske arter. Spredning af disse arter medfører en markant lavere artsdiversitet, som æstetisk er et tab, men medfører også, at de dyrearter mv., der er knyttet til de hjemmehørende arter, forsvinder. Det er vigtigt ikke at etablere ny beplantning med disse planter. I stedet kan klitrose og havtorn vælges, da de er egns karakteristiske og hjemmehørende. Fjernelse af invasive arter på den enkelte grund vil være medvirkende til at forbedre naturindholdet i området. Se oversigten over invasive arter sidst i bilaget.

For at sikre at beplantningen tilpasses lokalplanens enkelte delområder i størst mulig grad, er der udarbejdet to forskellige plantelister. Den ene planteliste gælder for delområderne nærmest kysten, mens den anden planteliste gælder for delområderne længere inde i landet.

PLANTELISTER

Delområde I, II og V:

Art	Botanisk navn
Træer og større buske	
Birk (vortebirk og dunbirk)	Betula pendula og Betula pubescens
Bøg	Fagus sylvatica
Dunet gedebled	Lonicera xylosteum
Eg (stilkeeg og vintereg)	Quercus robur og Quercus petraea

Ene, alm.	Juniperus communis
Gråpil	Salix cinerea
Havtorn	Hippóphaë rhamnoides
Hunderose	Rosa canina
Hvidtjørn (alm. og engriflet)	Crataegus laevigata og Crataegus monogyna
Hyld	Sambucus nigra
Kaprifolie, vild	Lonicera periclymenum
Kristtorn	Ilex aquifolium
Lind, småbladet	Tilia cordata
Mosepors	Myrica gale
Navr	Acer campestre
Pil, krybende	Salix repens
Rødel	Alnus glutinosa
Røn, alm.	Sorbus aucuparia
Seljepil	Salix caprea
Seljerøn	Sorbus intermedia
Skovæble	Malus sylvestris
Slåen	Prunus spinosa
Skovfyr	Pinus sylvestris
Syren, alm.	Syringa vulgaris
Tørst	Frangula alnus
Vrietorn	Rhamnus catharticus
Lavere beplantning	
Blåbær	Vaccinium myrtillus
Engelskræs	Armeria maritima
Engelsød	Polypodium vulgare
Hedelyng	Calluna vulgaris
Hedemelbærris	Arctostaphylos uva-ursi

Hjælme	Ammophila arenaria
Klitrose	Rosa pimpinellifolia
Klokkelyng	Erica tetralix
Marehalm	Leymus arenarius
Mosebølle	Vaccinium uliginosum
Revling	Empetrum nigrum
Rosmarinlyng	Andromeda polifolia
Sand-star	Carex arenaria
Tormentil	Potentilla erecta
Tranebær	Vaccinium oxycoccos
Tyttebær	Vaccinium vitis-idaea
Vårkobjælde	Pulsatilla vernalis

Delområde III og IV (kystnært):

Art	Botanisk navn
Træer og større buske	
Dunet gedeblad	Lonicera xylosteum
Eg (vintereg)	Quercus petraea
Ene, alm.	Juniperus communis
Havtorn	Hippóphaë rhamnoides
Hunderose	Rosa canina
Hvidtjørn (alm. og engriflet)	Crataegus laevigata og Crataegus monogyna
Kaprifolie, vild	Lonicera periclymenum
Mosepors	Myrica gale
Pil, krybende	Salix repens
Røn, alm.	Sorbus aucuparia
Seljerøn	Sorbus intermedia
Skovæble	Malus sylvestris

Skovfyr	Pinus sylvestris
Tørst	Frangula alnus
Vrietorn	Rhamnus catharticus
Lavere beplantning	
Blåbær	Vaccinium myrtillus
Engelskræs	Armeria maritima
Engelsød	Polypodium vulgare
Hedelyng	Calluna vulgaris
Hedemelbærris	Arctostaphylos uva-ursi
Hjælme	Ammophila arenaria
Klitrose	Rosa pimpinellifolia
Klokkelyng	Erica tetralix
Marehalm	Leymus arenarius
Mosebølle	Vaccinium uliginosum
Revling	Empetrum nigrum
Rosmarinlyng	Andromeda polifolia
Sand-star	Carex arenaria
Tormentil	Potentilla erecta
Tranebær	Vaccinium oxycoccos
Tyttebær	Vaccinium vitis-idaea
Vårkobjælde	Pulsatilla vernalis

Invasive arter:

Planter, der fortrænger den naturlige danske flora, og som derfor ikke bør plantes.

Art	Botanisk navn
Bjergfyr	Pinus mugo
Butblæret sargassotang	Sargassum muticum
Bynke-ambrosie	Ambrosia artemisiifolia

Canadisk bakkestjerne	<i>Conyza canadensis</i>
Canadisk gyldenris	<i>Solidago canadensis</i>
Contortafyr/Klitfyr	<i>Pinus contorta</i>
Engelsk vadegræs	<i>Spartina anglica</i>
Glansbladet hæg	<i>Prunus serotina</i>
Gul kæmpekalla	<i>Lysichiton americanus</i>
Japansk pileurt	<i>Fallopia japonica</i>
Kæmpe-balsamin	<i>Impatiens glandulifera</i>
Kæmpe-bjørneklo	<i>Heracleum mantegazzianum</i>
Kæmpe-pileurt	<i>Fallopia sachalinensis</i>
Mangebladet lupin	<i>Lupinus polyphyllus</i>
Pastinak	<i>Pastinaca sativa</i>
Pilebladet spiræa	<i>Spiraea salixifolia</i>
Rød hestehov	<i>Petasites hybridus</i>
Rynket rose	<i>Rosa rugosa</i>
Sildig gyldenris	<i>Solidago gigantea</i>

(Naturstyrelsen, pr. juli 2014, opdateret februar 2015)

BILAG C - Grundejerforening

Bilag C har til formål at opliste for hvilke matrikler, der er medlemspligt i en grundejerforening.

BAGGRUND

For en stor del af grundejerne i lokalplanområdet er der medlemspligt i en grundejerforening. Medlemspligten er stiftet i de gamle deklarerationer, der er lyst i takt med sommerhusområdets udbygning. For nogle ejendomme er der udelukkende optaget bestemmelser om, at kommunen på et senere tidspunkt *kan* forpligtige grundejerne til at være medlem. For at sikre at flest muligt er medlem af en grundejerforening vil ejerne af de ejendomme, der er vist på det følgende kort og oplistet nedenfor, således efter lokalplanens vedtagelse være forpligtiget til at være medlemmer i grundejerforening, som er godkendt af Varde Kommune.

Ejendomme, hvor der tidligere har været medlemspligt, berøres ikke af denne udvidelse af de forpligtigede medlemmer til grundejerforeningerne.

Der er ligeledes medlemspligt i grundejerforeningen for nye grunde udstykket efter lokalplanens vedtagelse.

Med vedtagelse af denne lokalplan pålægges følgende matrikler medlemspligt af en grundejerforening: 2h, 2i, 2k, 2l, 2m, 2n, 2o, 3ch, 3di, 3dk, 3dl, 3dm, 4bf, 4bg, 4bh, 4bi, 4bk, 4bl, 4bm, 4bn, 4bo, 4bp, 4bq, 4br, 4bs, 4bt, 4bu, 4bv, 4bx, 4by, 4bz, 4bæ, 4bø, 4ca, 4cb, 4cc, 4cd, 4cf, 4dg, 5a, 5ay, 5bp, 5bv, 5dc, 5dd, 5de, 5dp, 5dq, 5dr, 5ds, 5dt, 5du, 5dv, 5dx, 5dy, 5dz, 5dæ, 5dø, 5ea, 5eb, 5ec, 5ed, 5ee, 5ef, 5eg, 5eh, 5ei, 5ek, 5el, 5em, 5en, 5eo, 5ep, 5eq, 5er, 5es, 5et, 5eu, 5ev, 5ez, 5eø, 5fb, 5fc, 5fd, 5fg, 5fp, 5fs, 5ft, 5fu, 5fv, 5fx, 5fz, 5fæ, 5ga, 5gb, 5gc, 5gd, 5ge, 6ag, 6b, 6by, 6c, 6cø, 6eh, 6fc, 6fd, 6fe, 6ff, 6fg, 6fh, 6fi, 6fk, 6fl, 6fm, 6fn, 6fo, 6fp, 6fq, 6fr, 6fs, 6ft, 6fu, 6fv, 6fx, 6fy, 6fz, 6fæ, 6fø, 6ga, 6gb, 6gc, 6gd, 6ge, 6gf, 6gg, 6gh, 6gk, 6gl, 6gm, 6gn, 6go, 6gp, 6gq, 6gr, 6gs, 6gu, 6gv, 6gx, 6gy, 6gz, 6gæ, 6gø, 6ha, 6hb, 6hc, 6hd, 6he, 6hf, 6hg, 6hh, 6hi, 6hk, 6hn, 6ho, 6hp, 6hq, 6hr, 6ht, 6hu, 6hv, 6hæ, 6y, 7a, 7bk, 7bu, 7bv, 7bx, 7by, 7bz, 7bæ, 7bø, 7ca, 7cb, 7cc, 7cd, 7ce, 7cf, 7cg, 7ch, 7ci, 7ck, 7co, 7cp, 7cq, 7cr, 7cs, 7ct, 7cu, 7cv, 7cx, 7cy, 7cz, 7cæ, 7cø, 7da, 7db, 7dc, 7dd, 7de, 7dg, 7dh, 7di, 7dk, 7dl, 7dn, 7do, 7dp, 7dq, 7dr, 7ds, 7q, 8ay, 8az, 8aæ, 8aø, 8ba, 8bb, 8bc, 8bd, 8be, 8bf, 8bg, 8bh, 8bi, 8bk, 8bl, 8bm, 8bn, 8bo, 8bp, 8bq, 8br, 8bs, 8bt, 8bu, 8bv, 8bx, 8by, 8bz, 8bæ, 8bø, 8ca, 8cc, 8cd, 8ce, 8cf, 8cg, 8ch, 8ci, 8ck, 8cl, 8cm, 8cn, 8co, 8cp, 8cq, 8cr, 8cs, 8ct, 8cu, 8cv, 8cx, 8cy, 8cz, 8cæ, 8cø, 8da, 8db, 8dc, 8dd, 8de, 8df, 8dg, 8dh, 8di, 8dk, 8dl, 8dm, 8dn, 8do, 8dp, 8dq, 8dr, 8ds, 8dt, 8du, 8dv, 8dx, 8dy, 8dz, 8dæ, 8dø, 8ea, 8eb, 8ec, 8ed, 8ee, 8ef, 8eg, 8eh, 8ei, 8ek, 8el, 8em, 8en, 8eo, 8ep, 8eq, 8er, 8es, 8et, 8eu, 8ex, 8ey, 8ez, 8eæ, 8eø, 8fa, 8fb, 8fc, 8fd, 8fe, 9bd, 9bo, 9bp, 9bq, 9br, 9bs, 9bt, 9bu, 9bv, 9bx, 9by, 9bz, 9bæ, 9bø, 9c, 9ca, 9cb, 9cc, 9cd, 9ce, 9cf, 9cg, 9cl, 9cn, 9y, 10ao, 10ap, 10aq, 10ar, 10as, 10at, 10au, 10av, 10bb, 10bc, 10bd, 10be, 10bf, 10bg, 10bh, 10bi, 10bk, 10bl, 10bm, 10bn, 10bo, 10bp, 10bq, 10br, 10bs, 10bt, 10bu, 10bv, 10bx, 10by, 10bz, 10bæ, 10bø, 10ca, 10cb, 10cc, 10cd, 10u, 10u, 11as, 11bm, 11bn, 11bn, 11bo, 11bo, 11bp, 11bq, 11br, 11br, 11bs, 11bs, 11bt, 11bt, 11bu, 11bu, 11bv, 11bv, 11bx, 11bx, 11by, 11by, 11bz, 11bz, 11bæ, 11bæ, 11bø, 11bø, 11ca, 11ca, 11cb, 11cb, 11cc, 11cc, 11cd, 11cd, 11ce, 11ce, 11cf, 11cf, 11cg, 11cg, 11dl, 11dn, 11do, 11dp, 11dq, 11dr, 11ds, 11f, 11f, 12ae, 12ak, 12am, 12ap, 12ar, 12as, 12at, 12aø, 12aø, 12bk, 12bk, 12bm, 12bm, 12bn, 12bn, 12bo, 12bo, 12bp, 12bp, 12bq, 12bq, 12br, 12br, 12bs, 12bs, 12bt, 12bt, 12bu, 12bu, 12bv, 12bv, 12bx, 12bx, 12by, 12by, 12bz, 12bz, 12bæ, 12bæ, 12ch, 12ci, 12ck, 12cl, 12cl, 12cm, 12cq, 12cq, 12cr, 12cr, 12z, 12z, 30, 31, 32 alle Vejers By, Oksby.

Følgende matrikler er i forvejen omfattet af medlemspligt:

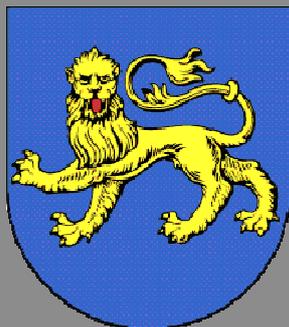
3ch, 3di, 3dk, 3dl, 3dm, 5bp, 5fz, 5gb, 5gc, 6ag, 6by, 6eh, 6hæ, 7bk, 8ci, 8dø, 8ea, 8eb, 8ec, 8ed, 8ee, 8ef, 8eg, 8eh, 8ei, 8ek, 8el, 8em, 8en, 8eo, 8ep, 8eq, 8er, 8es, 8et, 8eu, 8ex, 8ey, 8ez, 8eæ, 8eø, 8fa, 8fb, 8fc, 8fd, 8fe, 9by, 9by, 9bz, 10bb, 10bc, 10bd, 10be, 10bf, 10bg, 10bh, 10bi, 10bk, 10bl, 10bm, 10bn, 10bo, 10bp, 10bq, 10br, 10bs, 10bt, 10bu, 10bv, 10bx, 10by, 10bz, 10bæ, 10bø, 10ca, 10cb, 10cc, 10cd, 11as, 11bm, 11dl, 11dn, 11do, 11dp, 11dq, 11dr, 11ds, 12ae, 12ak, 12am, 12ap, 12ar, 12as, 12at, 12ch, 12ci, 12ck, 12cm, 30, 31, 32, 6gu, 6y, 9ce, 9cf, 9cg, 9cn, 9y, alle Vejers By, Oksby.



Udvidelse af medlemspligt



Lokalplanområde



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.