Varde Kommune

UDKAST

LOKALPLAN 05.02.L02

for sommerhusområder ved Vejers Strand

OFFENTLIG HØRING

Varde Kommune fremlægger hermed udkast til lokalplan 05.02.L02 i forhøring fra den 25. august 2014 til den 26. september 2014.

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

Fredag den 26. september 2014

Bidrag kan sendes på mail til teamplan@varde.dk eller som brev til Team Plan, Varde Kommune, Bytoften 2, 6800 Varde. Mærk bidraget med "Lokalplan 05.02.L02, Varde Kommune".

RETSVIRKNINGER OG DET VIDERE FORLØB

Grundet en sædvanligvis stor interesse for lokalplaner i allerede bebyggede områder sendes nærværende udkast til lokalplan i offentlig forhøring.

Forhøringen, der er en udvidelse af den demokratiske proces, giver mulighed for at drøfte planen med borgere, håndværkere, foreninger og andre interessenter. Når høringsperioden er slut vil de mange synspunkter og input, der forventes at fremkomme, indgå i byrådets overvejelser i forbindelse med udarbejdelsen af det egentlige lokalplanforslag, før dette sendes i 8 ugers offentlig høring.

Planen har ingen retsvirkninger, før det egentlige lokalplanforslag offentliggøres.

Screening i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer vil følge lokalplanforslaget i den officielle høring.

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 retningslinier 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 11
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING 14
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE 17

II BESTEMMELSER

1. LOKALPLANENS FORMÅL 18
2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS 18
3. OMRÅDETS ANVENDELSE 21
4. UDSTYKNING 21
5. VEJE, STIER OG PARKERING 21
6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING 22
7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN 24
8. UBEBYGGEDE AREALER 26
9. TEKNISKE ANLÆG 27
10. GRUNDEJERFORENING 27
11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN 28
12. AFLYSNING AF SERVITUTTER 28
13. RETSVIRKNINGER 30
14. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER 30
VEDTAGELSESPÅTEGNING 31

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

Lokalplan, kortmateriale, fotos og illustrationer er udarbejdet af Varde Kommune, Team Plan og Byudvikling og LandSyd – Landinspektører 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 materialevalget 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 krondyr, 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 Bebyggelsesstrukturerne i de ældste dele af lokalplanområdet kan stadigvæk genfindes

Udover sommerhusene findes der i Vejers også to ældre badehoteller 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.

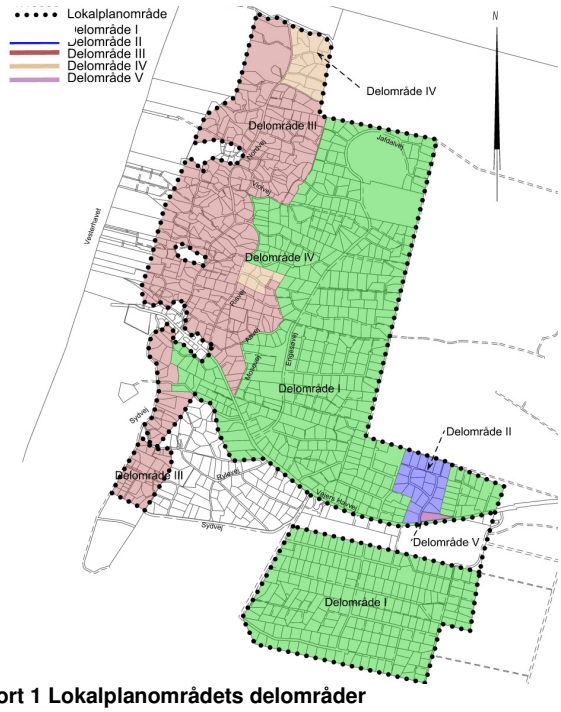
LOKALPLANENS INDHOLD

Nærværende lokalplan inddeler lokalplanområdet i fire delområder, hvor centrale bestemmelser 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.
I forbindelse med lokalplanens vedtagelse, aflyses flere ældre bygningsregulerende deklarationer, enten helt eller delvist. Privatretlige servitutter som fx en vejret, et oversigtsareal eller et byggeretligt skel bliver ikke aflyst.

Formålet med lokalplanen er at sikre, at der ikke placeres flere eller større sommerhuse på klittoppe, 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.



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 1500-2000m^2, 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 m^2, mens en mindre del er op til ca. 150m^2.

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 15-30^0.

Terrænet i dette delområde er kendetegnet ved at være forholdsvist 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 fælles areal.

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 forholdsvist 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 m^2, er fastlagt ud fra et ønske om at bibeholde de eksisterende bebyggelsesstrukturer og samtidigt give klare retningslinjer omkring byggeriet.

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 m^2, højst 20 m^2 udhus/anneks og højst 35m^2 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 udfra 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. Nye sommerhuse og sekundære bygninger skal i udgangspunktet beklædes med brædder af træ, der også er den fremherskende byggestil ved lokalplanens offentliggørelse. Genopførte bygninger må opføres i samme materiale som tidligere. Dog må huse med stråtag også opføres i rødlige, mørke mursten.

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 stejlere 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 makimalt 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 ikke overstiger den oprindelige størrelse.
Det er, uanset bestemmelserne i denne lokalplan, altid tilladt at genopføre et sommerhus i samme materialer og med samme højde som det tidligere hus. 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 videre-

føring af den administrative praksis og formuleringer fra de gamle byggeretlige forskrifter.

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

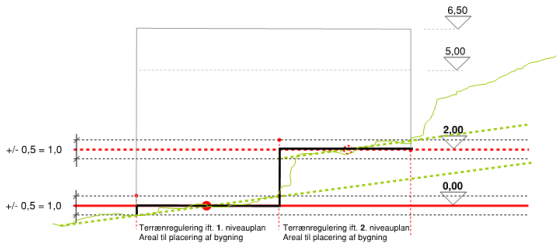
Niveauplan

I forbindelse med nyopførelse skal der fastlægges et niveauplan for den enkelte grund. Niveauplanet 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 niveauplanet skal der tages udgangspunkt i, at ny bebyggelse skal placeres så lavt som muligt og uden mulighed for at bebygge yderligere klittoppe.

For at muliggøre bebyggelsen af grunde med store terrænspring og hældninger, samtidigt med at der undgås hævede terrasser og lignende, kan der fastlægges et supplerende niveauplan for den enkelte grund. Den lodrette afstand mellem det primære og det supplerende niveauplan må ikke overstige 2 m. For at der kan fastlægges mere end 1 niveauplan, er det en betingelse, at der på det fastlagte niveauplan ikke kan bygges et sommerhus i overensstemmelse med bestemmelserne i denne lokalplan for placering af sommerhuse.

Princippet for fastlæggelsen af niveauplan(er) er skitseret på den følgende illustration. Den røde linje er udgangspunktet for fastlæggelsen af det primære niveauplan, mens den stiplede røde linje er det supplerende niveauplan. Terrænet er markeret med frihåndstegning i grøn, hvor de stiplede grønne linjer skal symbolisere de fastlagte terrænkoter.



Figur 8 Princippet for definere et eller flere niveauplan. Figuren findes tillige i Bilag A til denne lokalplan.

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 niveauplanet. 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 niveauplanet 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

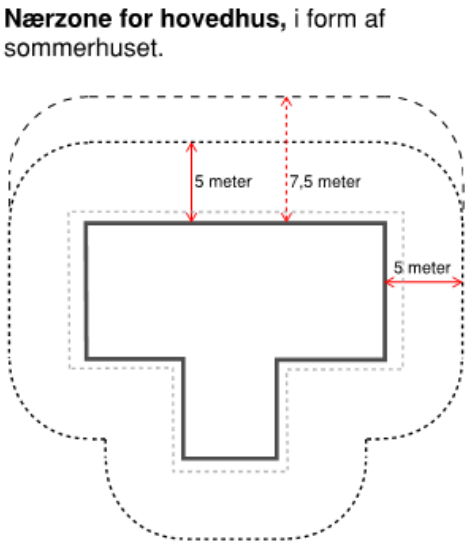
Bebyggelsen skal holdes i mørke jordfarver, som fastlagt og efterkommet ved de bygnings-

regulerende deklarationer, 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.

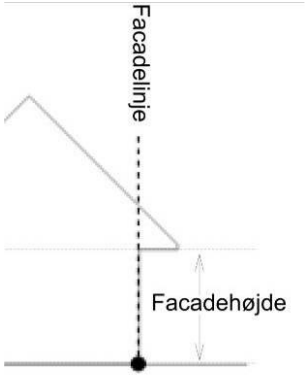
Ubebyggede arealer
Der er kun inden for en nærzone, at der må etableres overdækninger og terrasser, sandkasser og lignende private rum med tilhørende inventar og større terrænreguleringer.

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 5m fra facadelinjen, dog kan én valgfri side udvides til højest 7½ m, som illustreret på det følgende billede.



Figur 9 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 10 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 der ikke fastsat en nærzone. Nærzonen defineres således som hele grunden i disse delområder.

Der sker generelt en modernisering af bestemmelserne i de aflyste deklarationer, 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, selvom nærzonen i nogle delområder dækker hele matriklen. Ved at begrænse mulighederne for at opsætte hegn bevares lokalplanområdets naturpræg.

For at sikre områdets 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 harmonerer med området. Plantelisten findes som Bilag B til denne lokalplan.

I hele lokalplanområdet må der uden tilladelse foretages terrænreguleringer på ±0,25m i forhold til niveauplanet, mens denne grænse indenfor nærzonen er hævet til ±0,50m. Forud for større

terrænreguleringer skal der søges om tilladelse hos byggemyndigheden.

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 nedsivningsanlæg efter en konkret ansøgning til kommunalbestyrelsen. Nedsivningsanlæg må dog gerne placeres udenfor nærzonen, når blot de tilpasses eksisterende terræn og ikke fremstår i geometriske former. Nedsivningsanlæg 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.

Tekniske anlæg
For i videst muligt omfang at bibeholde den efterspurgte vestjyske natur indeholder planen udpegning af 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 eksempelvist 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.

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
Grundejerforeningen Vejers Strand har eksisteret siden 1937 og varetager primært grundejernes interesser som en samlet gruppe, fx i forhold til kommunen. Grundejere, der er pålagt medlemspligt i dag, vil fortsat have medlemspligt. Ved udstykning af nye grunde skal der være medlemspligt i en grundejerforening.

Udstykning
Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at der ved udstykning, sammenlægning eller arealoverførelse ikke må opstå grunde mindre end 2.000m^2. 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 m^2 for nye grunde. Justeringen af grænsen er

foretaget for at sikre områdets strukturer bibeholdt 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 forholdsvist vide muligheder for udnyttelsen af grundene.

For at bevare de større åbne arealer inden for delområdet skal matr.nr. 4bh, 5ga og 10o Vejers By, Oksby fortsat henligge som fællesareal, i overensstemmelse med de hidtidigt gældende deklarationer.

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

Der gælder for dette delområde heller ikke de samme bestemmelser omkring farvevalget 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 forholdsvist 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 nyopførelser 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 klittoppe 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 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. Terrasser og andre opholdsarealer skal placeres i samme højde eller lavere end niveauplanet. Matr.nr. 10a og 11ba begge Vejers By, Oksby 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 m^2, i overensstemmelse med de tidligere deklarationer 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 stråtækte 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 stråtage 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.
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 m^2 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 turismerelaterede erhverv i miljøklasse 1. Miljøklasse 1 omfatter bl.a. kontorer og småværksteder med salg af egne produkter, som fx keramikere eller andet kunsthåndværk.

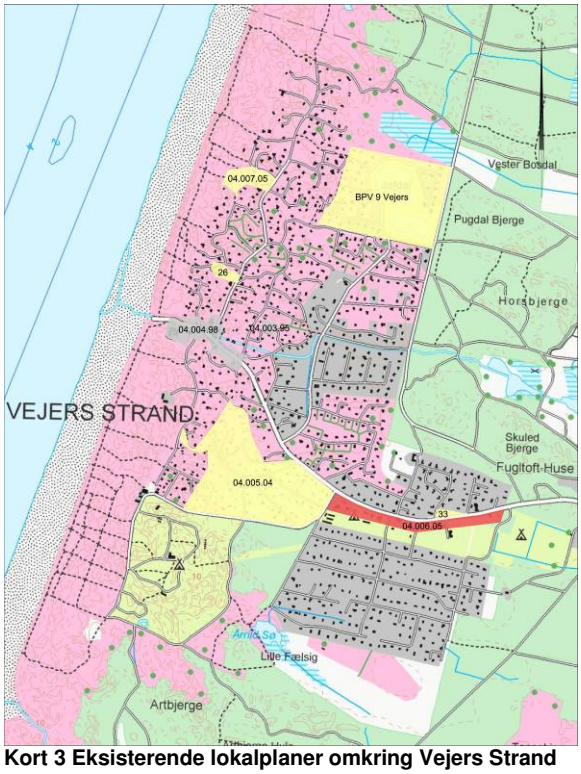
Ubebyggede arealer
Ved etablering af større ubebyggede arealer til ferieformål bør terrænregulering og beplantning i størst muligt omfang udformes således, at området vil kunne fremstå som et "mini Vejers" med klitter og andre stedsbestemte naturelementer.
Der er i lokalplanen givet forholdsmæssigt vide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

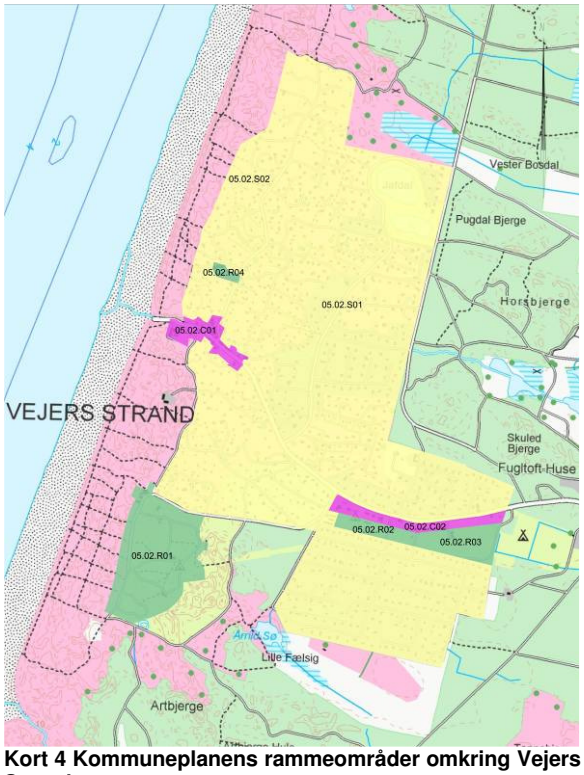
FORHOLD TIL ANDRE PLANER

Lokalplan/Byplanvedtægt
Der er for lokalplanområdet vedtaget 2 lokalplaner og 1 byplanvedtægt for området. Denne lokalplan erstatter og aflyser 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 3 Eksisterende lokalplaner omkring Vejers Strand



Kort 4 Kommuneplanens rammeområder omkring Vejers Strand

Kommuneplan

Figur 11 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.

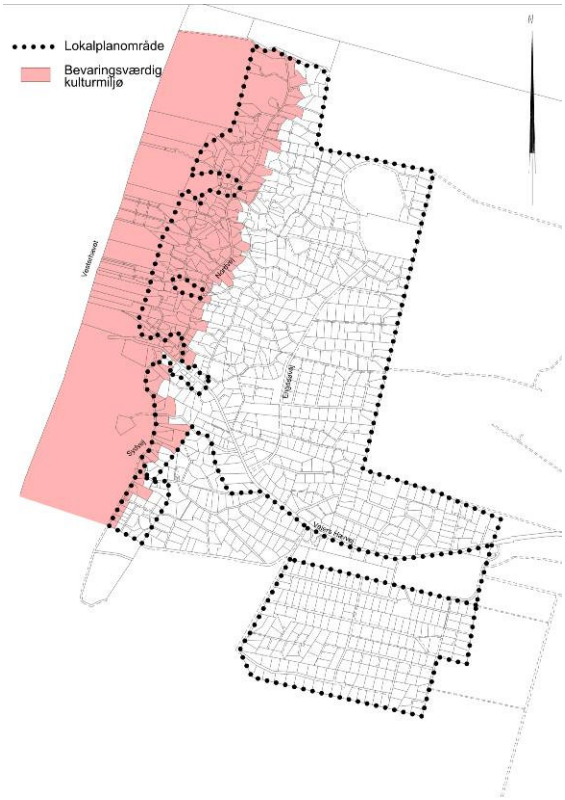
Det fremgår bl.a. af hovedstrukturen til Varde Kommunes kommuneplan, at ferierammerne skal videreudvikles med fokus på kvalitet og at mulighederne for natur- og kulturoplevelser skal udvikles og forædles uden at gå på kompromis med det autentiske.

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 5 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 indenfor støjkonsekvensområdet for Oksbøl skyde- og øvelsesterræn.
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 lydbølgernes 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.

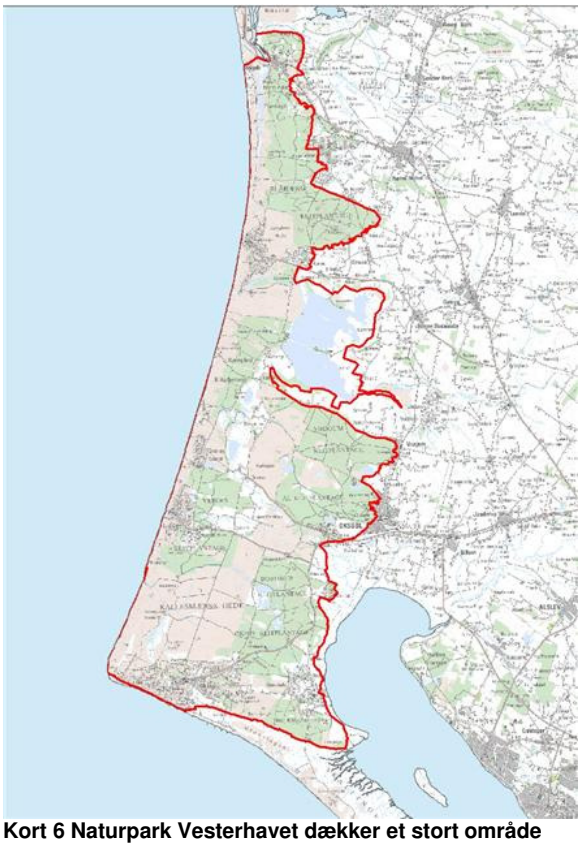
Ejere og brugere af fremtidige bebyggelse må, i lighed med den nuværende ejer og brugergruppe i området, også i fremtiden påregne støj fra Forsvarets arealer.

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 6 Naturpark Vesterhavet dækker et stort område

Områdets natur er varierende med Filsø-området, kær, strand, hedelandskab, klitplantager 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 varmeforsyningsplanen for Varde Kommune, hvorfor bebyggelse skal have individuel varmeforsyning.

Spildevandsplan
Lokalplanområdet er ikke spildevandskloakeret, men der er mange steder oprettet nedsivningsanlæg 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 deklarationer, 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 deklarationer
Ved lokalplanens vedtagelse ophæves en række deklarationer.
Deklarationerne 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.

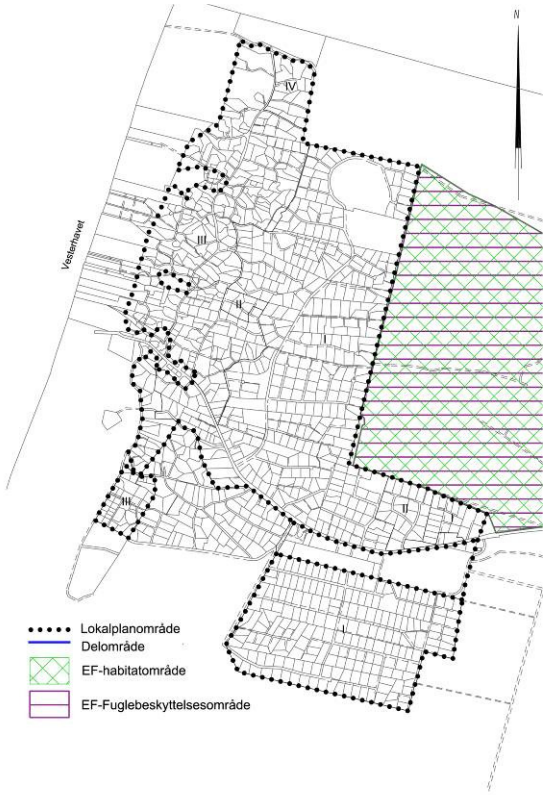
Internationalt naturbeskyttelsesområde – Natura 2000
Der findes omkring lokalplanområdet større områder, der er udpeget som enten EF-Fuglebeskyttelsesområde, EF-Habitatområde eller EF-Ramsarområde.

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 EFFuglebeskyttelsesdirektivet, 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 7 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, Spidssnudet frø og Strandtudse.

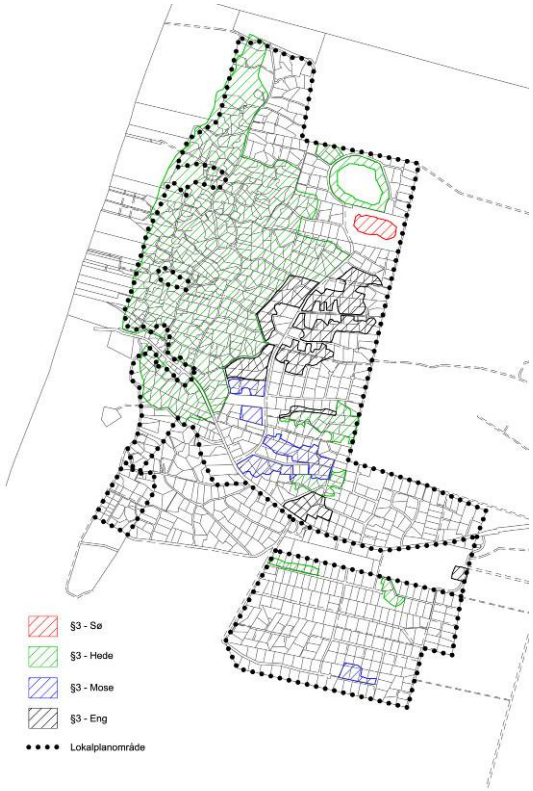
Der er vurderet, at lokalplanen ikke forringer leve- og ynglevilkårene for bilag IV-arter. Vurderingen begrundes i, at der er tale om et stort set udbygget sommerhusområde, at der ikke inddrages nye arealer til bebyggelse samt at der ikke ændres på eksisterende byggemuligheder. Vurderingen er endvidere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

end der gjalt de fleste sted før lokalplanens vedtagelse.

Lokalplanen fastholder de eksisterende fællesarealer fri for bebyggelse. De eksisterende fælles arealer 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.

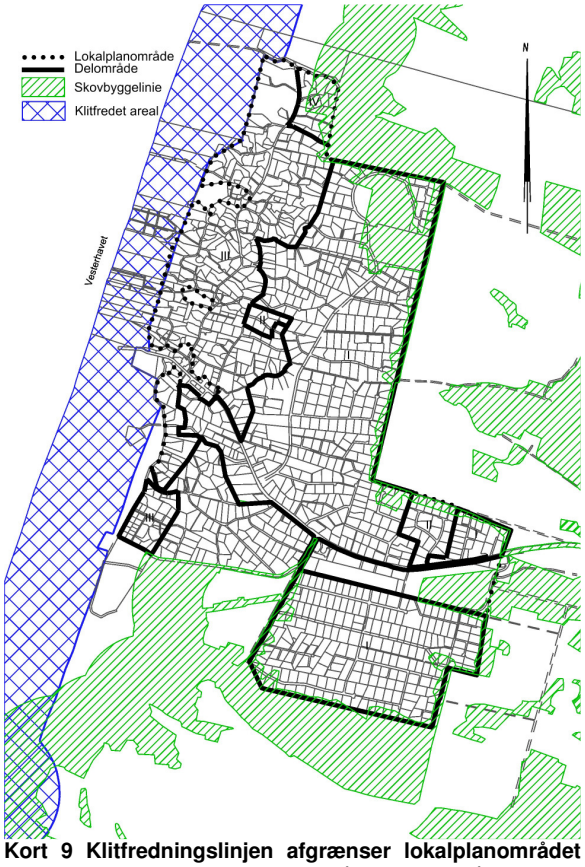
De områder, der ved lokalplanens offentliggørelse, var registeret som §3-arealer kan ses af det følgende kort.



Kort 8 Større dele af lokalplanområdet indeholder større områder registeret som natur. Den nordlige sø er ikke vist som en registreret sø, hvilket er en fejl, som vil blive rettet.

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 kilitfredede arealer kan ses af det følgende kort.



Kort 9 Klitfredningslinjen afgrænser lokalplanområdet mod vest, men de store skove pålægger området skovbyggelinjer.

Jordforureningsloven
Der er ikke registeret 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 i følge Kulturarvsstyrelsen ikke registeret bygninger, der er fredet eller som er registret 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 princip 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, 11ds11f, 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, 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, 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, 5ay, 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, 11bd, 11bf, 11bg, 11bk, 11bl, 11bn, 11bo, 11ch, 11cl, 11cm, 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, 11bb, 11bc, 11be, 11bm, 11ci, 11ck, 11cn, 11co, 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 områdets 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 sommerhusbebyggelse.

3.02
Matr.nr. 4bh, 5ga, 10a, 10o og 11ba skal henligge som ubebyggede fællesarealer.

4. UDSTYKNING

4.01 Udstykning
Der må ved udstykning, arealoverførelse og sammenlægninger ikke opstå matrikulære enheder mindre end 2000 m^2 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 der etableres ekstern parkering i et andet delområde.

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

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

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.

***I den for området naturlige farve.*

Der må ikke udlægges flis på stier.

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.

**) 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.*
**4 Anneksarealer indgår i beregning af etageareal.*

Kælder skal placeres under hovedhusets niveauplan og inden for hovedhusets facadelinje*3.

I delområde III skal anneks, garage, udhuse mv. som udgangspunkt placeres indenfor 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 90 m^2 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 m^{2*} pr. grund.

Delområde V: Et læskur må ikke have et areal større end 15m^2, og skal have mindst en åben side uden facadebeklædning.

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

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

Genopførelse af fritliggende sommerhuse må foretages med samme højde som det fritliggende sommerhus, der genopføres.

Sommerhusbebyggelse i delområde III og IV skal opføres som længehuse.

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.

<u>Delområde I, II og V</u>
Nærzonen er i delområderne I, II og V defineret som værende hele grunden.

<u>Delområde III og IV</u>
Nærzonen er defineret som arealet fra facadelinjen*$_3$ og 5 m herfra, dog 7½ m for en valgfri facadelinje.

6.06 Niveauplan
Der skal for hver grund fastlægges et eller flere niveauplan. Niveauplanet 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.

Såfremt der for at skabe rimelige bebyggelsesmuligheder på den enkelte grund fastlægges mere end et niveauplan, tager beregningen af bygningens maksimale højde udgangspunkt i det lavest liggende niveauplan.

Den lodrette afstand mellem grundens niveauplan må samlet ikke være mere end 2 m.

For anneks og småbygninger som garage, carport og udhus mv., samt eksterne overdækninger 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.*

7.01 Facader*5

Delområde I, II og V
Ny bebyggelse skal opføres i jordfarver, defineret ved en NCS-kode indeholdende min. 30% sort.

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

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

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

Genopførte fritliggende sommerhuse må opføres i samme materialer og må fremstå i samme farver som det, der genopføres. Det skal kunne dokumenteres, at materialer og farver stemmer overens med de tidligere anvendte materialer og farver.

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

7.02 Tagform

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

Genopførte fritliggende sommerhuse må opføres med samme tagform som det, der genopføres. Det skal kunne dokumenteres, at tagformen stemmer overens med den tidligere tagform.

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

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

7.03 Taghældning og -materiale
Blanke og reflekterende materialer med et glanstal*[6] over 10 må ikke anvendes, undtaget herfra er dog antirefleksbehandlede solenergianlæg.
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^{0}.

Genopførte fritliggende sommerhuse må i alle delområder opføres med samme taghældning og –materialer som det, der genopføres. Det skal kunne dokumenteres, at taghældning og –materialer stemmer overens med den tidligere taghældning og materialevalg.

<u>Delområde II og IV</u>
Tage skal beklædes med strå, rør eller tørv.
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^{0}.

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 parabolantenner
Antenner må ikke være fritstående og må ikke overstige hovedhusets tagryg.
Parabolantenner må højst have en diameter på 1 m og skal fremstå i mørke farver. Parabolantenner 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

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 ±0,50m i forhold til fastlagt niveauplan
- etableres jordvarmeanlæg,
- opstilles parabolantenner (diameter på højst 1 m)

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

Der må ikke placeres jordvolde, plankeværk, hække o.lign. i skel, selvom nærzonen i nogle delområder dækker hele matriklen.*

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 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.

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

Haveplanter må kun placeres i krukker 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.

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.

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

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.

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

11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

11.01
Lokalplan 04.003.95 vedtaget den10-10-1995 samt Partiel byplanvedtægt 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:

Dato/lbnr.	Påtaleberettigede
27.01.1977-2027-50	Varde Kommune
15.08.1972-10633-50	Varde Kommune
19.01.1996-2671-50	Varde Kommune
06.04.1983-6321-50	Varde Kommune
16.02.1943-917962-50	Ejeren af matr.nr. 9r Vejers By, Vejers
11.12.1970-12208-50	Varde Kommune
17.07.1995-18519-50	Varde Kommune
10.11.1973-29572-50	Varde Kommune
20.10.2004-32697-50	Varde Kommune
23.10.2006-30441-50	Varde Kommune
19.12.1969-12309-50	Varde Kommune
26.09.1972-122792	Varde Kommune
11.12.1972-17126-50	Varde Kommune
07.08.1974-11564-50	Varde Kommune
12.08.1983-17886-50	Varde Kommune
03.07.1973-10230-50	Varde Kommune
25.01.1988-01508-50	Varde Kommune
25.08.1966-6438-50	Varde Kommune
05.02.1971-1223-50	Varde Kommune
05.05.1992-6947-50	Varde Kommune
03.07.1973-10229-50	Varde Kommune
01.02.2000.2645-50	Varde Kommune
16.09.1965-7316-50	Varde Kommune
05.01.1965-125-50	Varde Kommune
15.09.1976-21739-50	Varde Kommune
21.02.1967-1247-50	Varde Kommune
09.03.1971-2325-50	Varde Kommune
05.03.2001-4226-50	Varde Kommune
02.12.1966-8996-50	Varde Kommune
14.02.1973-2466-50	Varde Kommune
10.10.1967-7826-50	Varde Kommune
30.01.1969-1002-50	Varde Kommune
13.10.1998-38788-50	Varde Kommune
18.11.2003-41001-50	Varde Kommune
05.08.1970-7823-50	Varde Kommune
02.05.2006-13918-50	Varde Kommune
21.10.1966-7889-50	Varde Kommune
07.03.1968-1897-50	Varde Kommune
14.05.1971-5158-50	Varde Kommune
24.07.1973-11498-50	Varde Kommune
16.06.1972-7830-50	Varde Kommune
24.11-1972-16347-50	Varde Kommune
11.02.1972-1786-50	Varde Kommune
23.07.1973-11460-50	Varde Kommune
15.04.2005-14297-50	Varde Kommune
22.05-1971-5608-50	Varde Kommune
21.11.1972-16194-50	Varde Kommune
04.04.1967-2292-50	Varde Kommune

13.04.1968-2824-50	Varde Kommune
30.05.1975-10945-50	Varde Kommune

Servitutter med følgende dato-løbenumre aflyses delvist:

Dato/lbnr.	Aflyses	Påtaleberettigede
25.02.1987-4167-50	Nr. 1,2, 3 og 5	Varde Kommune
12.06.1987-11644-50	Nr. 1,2, 3 og 5	Varde Kommune
29.01.1997-2979-50	Nr. 1, 3, 4, 5, 6 og 8	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
01.06.1957-3167-50	§§ 1,3, 4, 5, 6 og 8	Varde Kommune
13.01.1992-471-50	§§ 1,3, 4, 5, 6 og 8	Varde Kommune
02.10.1971-11358-50	Tagrejsnnig	Palle Svith eller livsarvinger
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	A	Landbrugsministeriet
30.07.1919-917806-50	A	Landbrugsministeriet
30.07.1919-917807-50	A	Landbrugsministeriet
30.07.1919-917811-50	A	Landbrugsministeriet
30.07.1919-917812-50	A	Landbrugsministeriet
30.07.1919-917808-50	A	Landbrugsministeriet
30.07.1919-917809-50	A	Landbrugsministeriet
30.07.1919-917810-50	A	Landbrugsministeriet
30.07.1919-917813-50	A	Landbrugsministeriet
30.07.1919-917815-50	A	Landbrugsministeriet
30.07.1919-917818-50	A	Landbrugsministeriet
30.07.1919-917830-50	A	Landbrugsministeriet
30.07.1919-917831-50	A	Landbrugsministeriet
30.07.1919-917832-50	A	Landbrugsministeriet
30.07.1919-917833-50	A	Landbrugsministeriet
30.07.1919-917834-50	A	Landbrugsministeriet
30.07.1919-917835-50	A	Landbrugsministeriet
30.07.1919-917837-50	A	Landbrugsministeriet
30.07.1919-917838-50	A	Landbrugsministeriet
30.07.1919-917792-50	A	Landbrugsministeriet
30.07.1919-917816-50	A	Landbrugsministeriet
18.12.1992-20766-50	Nr. 2, 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
25.02.1988-3452-50	§§ 1,3, 4, 5, 6 og 7	Varde Kommune
22.09.1950-2875-50	Vedr. bebyggelse	Bodil Margrethe Beyer Pedersens decendenter
11.10.1993-17714-50	Nr. 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 varmeforsyningsanlæg 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.

14. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

14.01
Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

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

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

Efter den offentlige høringsperiode, og inden byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, kan byrådet tillade,

at ejendomme bebygges eller udnyttes efter forslaget, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et byggearbejde mv., der er lokalplanpligtigt.

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den dd. mm åååå.

På byrådets vegne

Erik Buhl Nielsen Borgmester	/	Mogens Pedersen Kommunaldirektør

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.

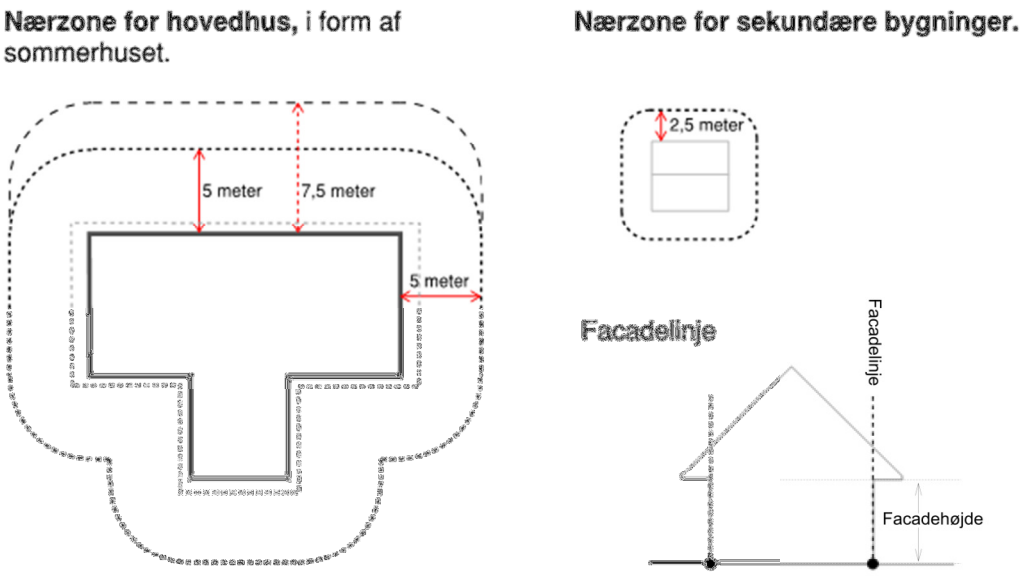
NÆRZONE

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.

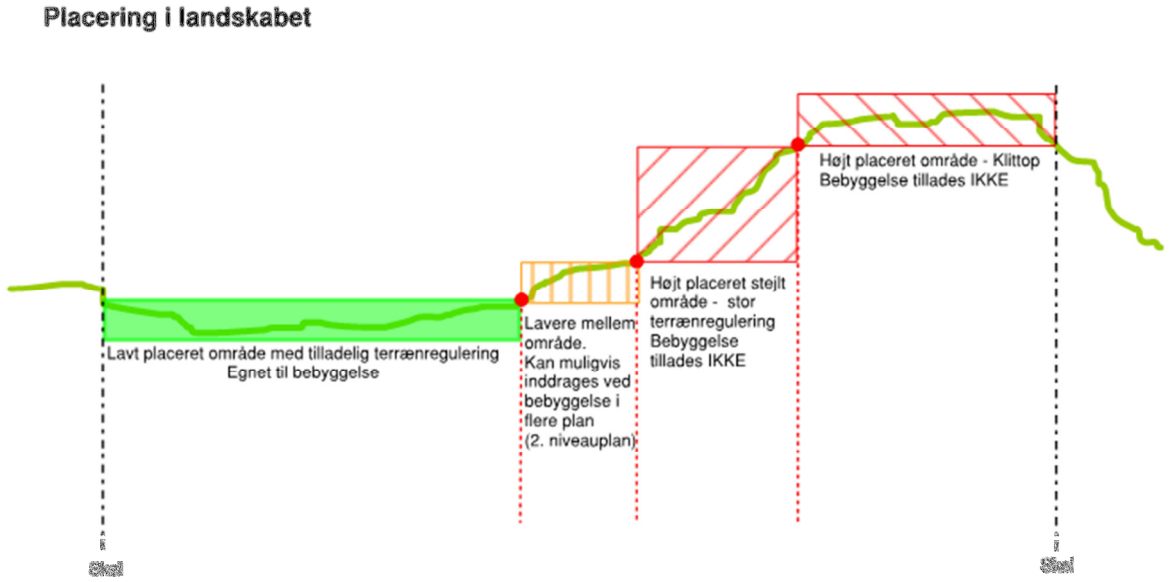
For nærzone i forbindelse med sekundære bygninger som anneks og småbygninger, i form af garager, carporte, skure og lignende samt for eksterne overdækninger fastlægges den maksimale afstand fra bygningens facadelinje til 2,5 m.
Med ekstern overdækning menes en overdækning, der ikke er integreret under hovedhusets tag.



Princip for nærzone ved hovedhus og sekundære bygninger

PLACERING I LANDSKABET

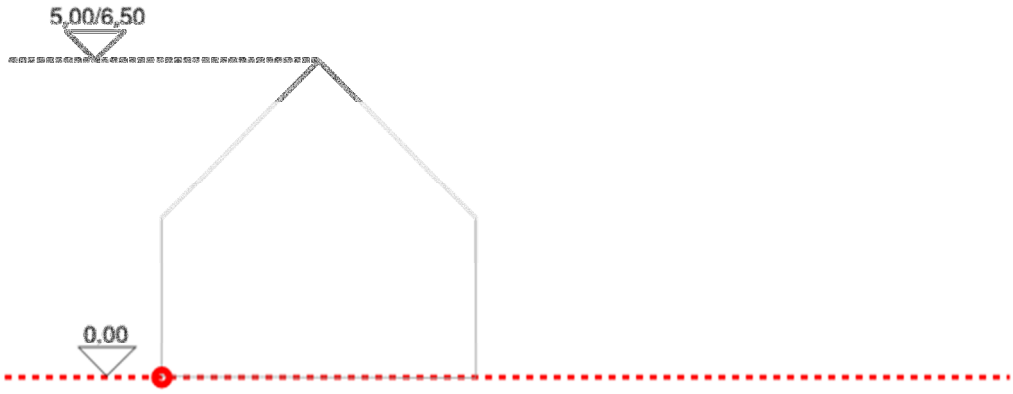
Bebyggelse skal placeres efter et fastlagt niveauplan med udgangspunkt i, at bebyggelse skal placeres lavest muligt og uden mulighed for at bygge på klittoppe, samt således at terrænregulering minimeres.



Princip for placeringsmuligheder i landskabet

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.

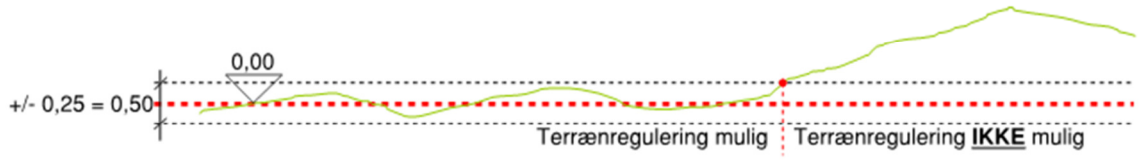


Terrænkoten er udgangspunkt for fastsættelse af den maksimale bygningshøjde.

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

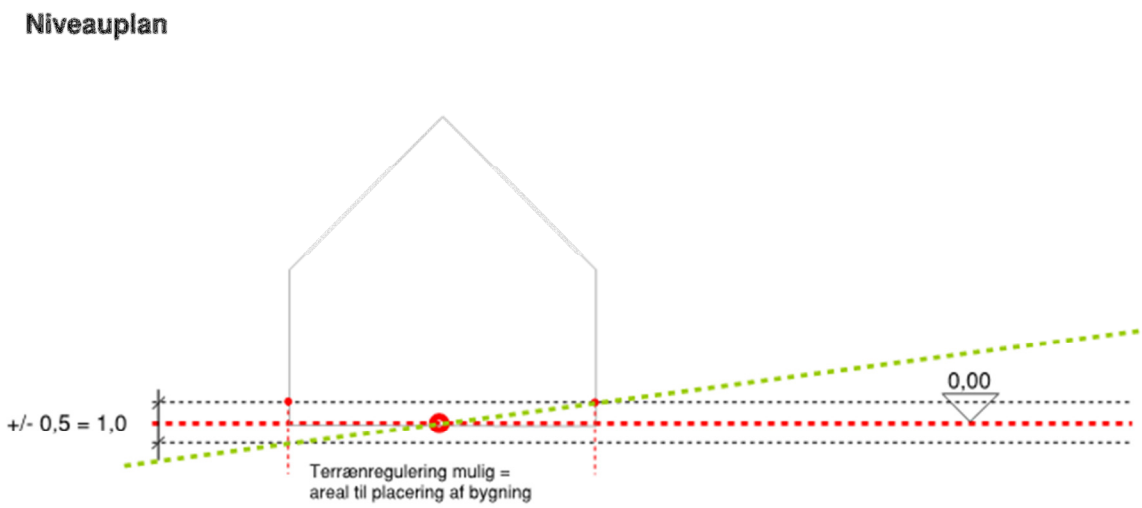
Ifølge lokalplanens bestemmelser må der, på den enkelte grund, ikke foretages terrænregulering i forhold til naturligt terræn, der overstiger +/-0,5 m indenfor nærzonen og +/-0,25 m uden for nærzonen. Det kan være nødvendigt at tilpasse bebyggelsen til det naturlige fald på grunden.

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

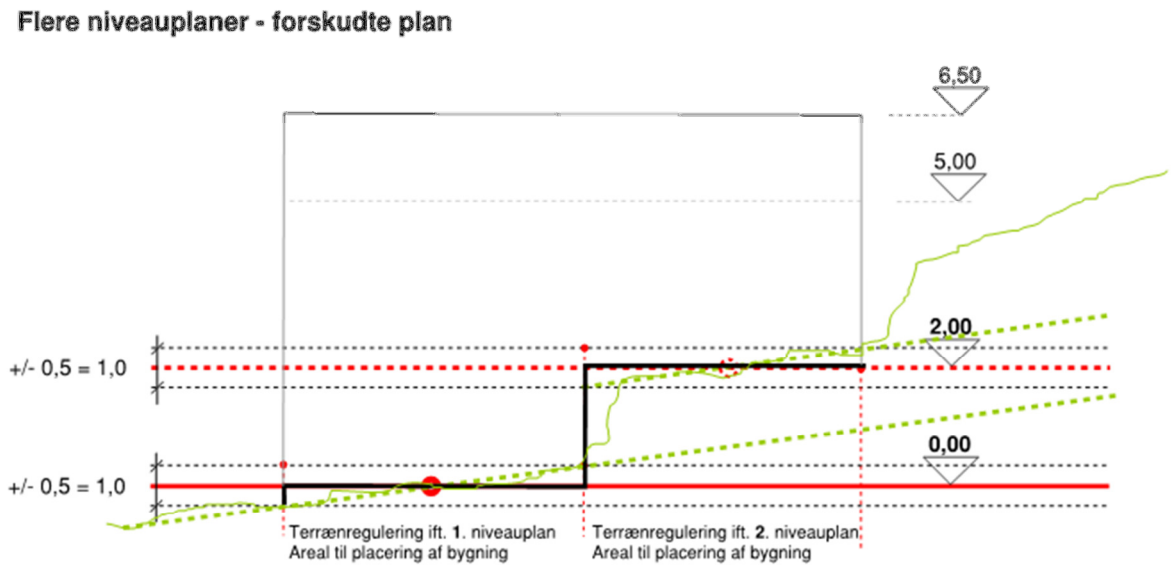
Med niveauplan menes et vandret plan, der defineres med udgangspunkt i et landsdækkende kotesystem. Niveauplan benyttes til at bestemme bygningers højdebegrænsninger ved at angive den maksimale højde over omgivende terræn.

Det er byggesagsbehandleren, der fastlægger niveauplanet, dog er det et krav, at en bygnings beliggenhed og forslag til niveauplaner skal fremgå af ansøgningsmaterialet fremsendt af bygherre. Principtegningen nedenfor viser det naturlige terræn med en grøn stiplet linje. Den røde stiplede linje viser det niveauplan, der i forbindelse med byggesagsbehandlingen vil blive fastlagt for den enkelte grund.



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.



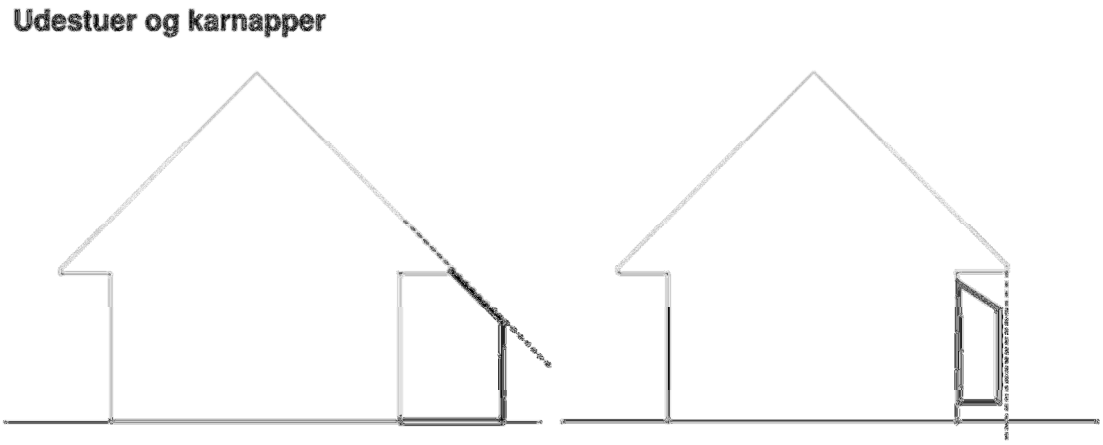
Princip for fastlæggelse af flere niveauplaner

For bebyggelse med forskudte plan vil niveauplanet blive fastlagt ud fra skæring med terræn midt i bygningens 1. niveauplan. Bygningens maksimale højde tager udgangspunkt i niveauplan 1, der altid skal være lavest. Niveauplan er også udgangspunkt for fastlæggelse af øvrige niveauplan. Højdeforskellen i niveauplaners placering må ikke overstige 2,0 m mellem det øverste og nederste plan.

På principtegningen ovenfor er niveauplan 1 markeret med rød linje og niveauplan 2 markeret med stiplet rød linje. Terrænet er markeret med frihåndstreg i grøn, hvor de stiplede grønne linjer skal symbolisere de fastlagte terrænkoter.

UDESTUER, KARNAPPER MV.

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

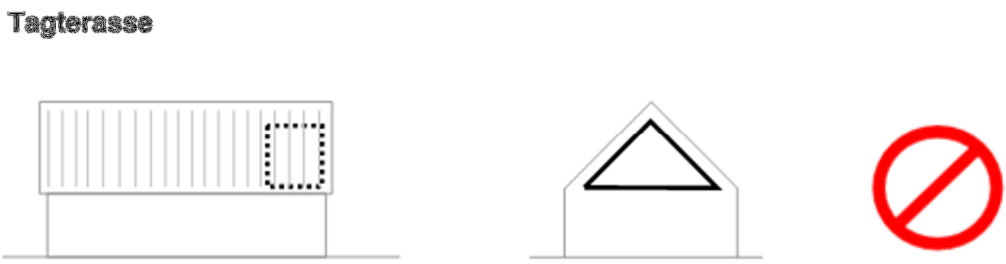


Princip for placering af karnap, udestuer og lignende.

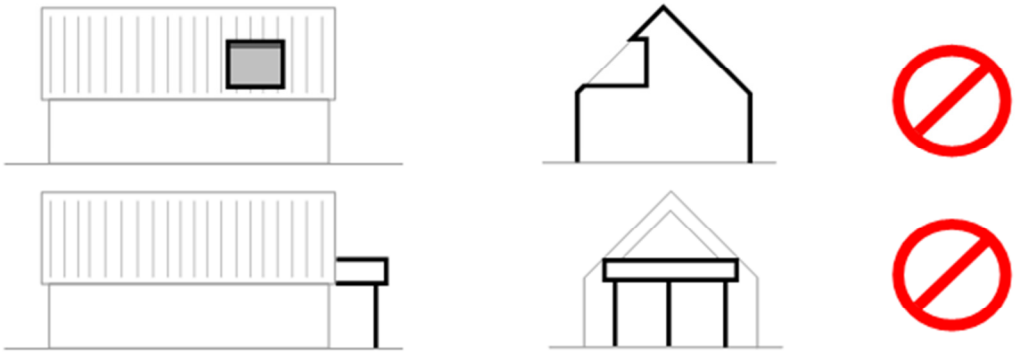
TAGTERRASSER OG ALTANER

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.



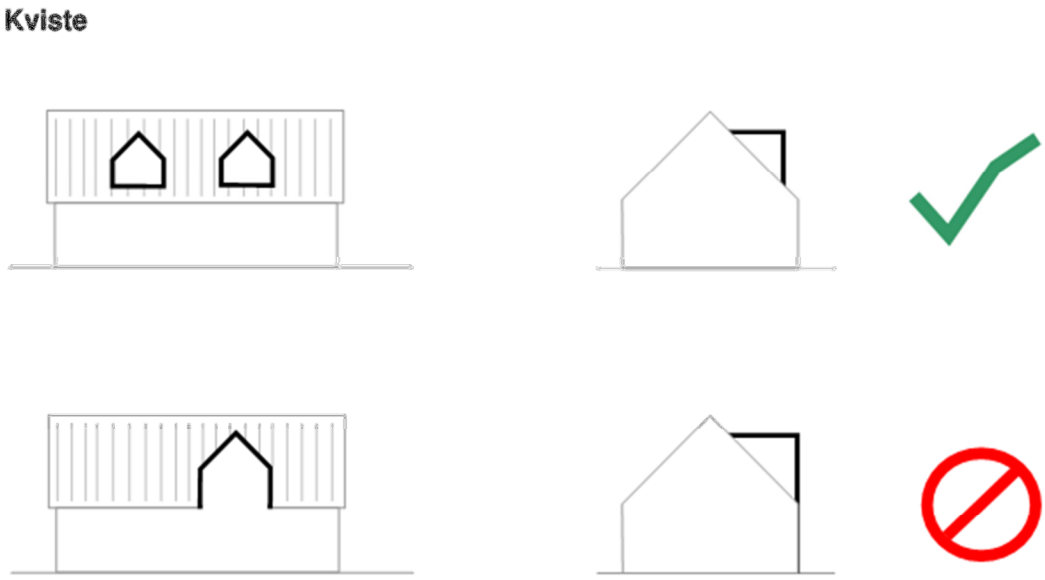
Princip for placering af tagterrasse, som del af 1. sal ved udnyttelig tagetage. Integreret altan.



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.



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.

FRONTISPICE

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.

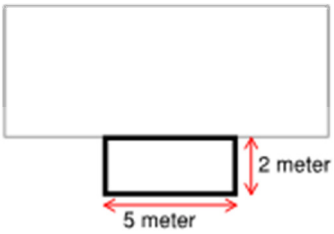
Frontispice

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 områdets 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 egnskarakteristiske 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 gedeblad	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 aguifolium
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
Engelskgræs	Armeria maritima
Engelsød	Polypodium vulgare
Hedelyng	Calluna vulgaris
Hedemelbærris	Arctostaphylos uva-ursi

Hjælme	Ammophila arenaria
Klitrose	Rosa pimpinellifólia
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

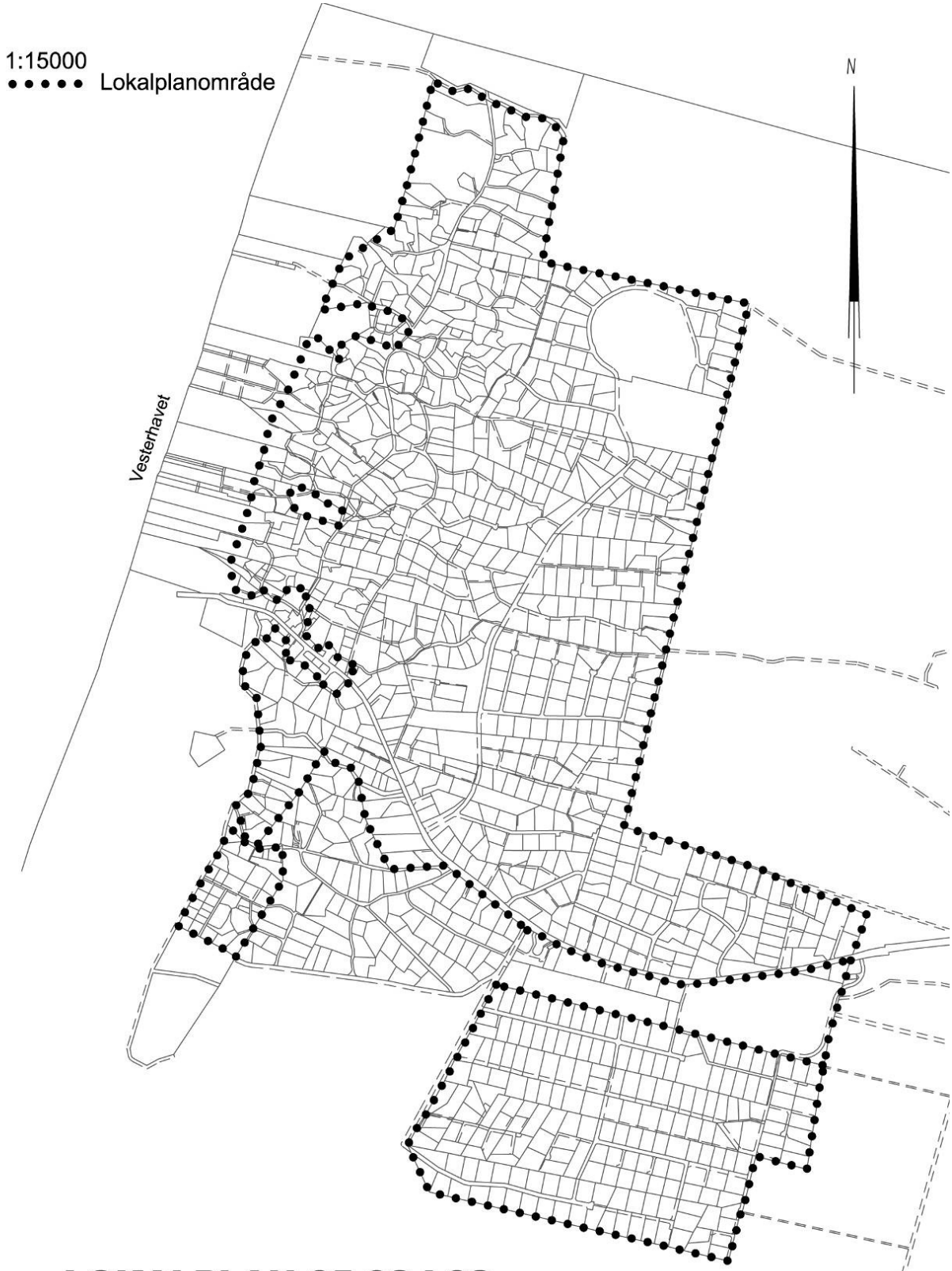
Skovfyr	Pinus sylvestris
Tørst	Frangula alnus
Vrietorn	Rhamnus catharticus
Lavere beplantning	
Blåbær	Vaccinium myrtillus
Engelskgræs	Armeria maritima
Engelsød	Polypodium vulgare
Hedelyng	Calluna vulgaris
Hedemelbærris	Arctostaphylos uva-ursi
Hjælme	Ammophila arenaria
Klitrose	Rosa pimpinellifólia
Klokkelyng	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	Conyza canadensis
Canadisk gyldenris	Solidago canadensis
Contortafyr/Klitfyr	Pinus contorta
Engelsk vadegræs	Spartina anglica
Glansbladet hæg	Prunus serotina
Gul kæmpekalla	Lysichiton americanus
Japansk pileurt	Fallopia japonica
Kæmpe-balsamin	Impatiens glandulifera
Kæmpe-bjørneklo	Heracleum mantegazzianum
Kæmpe-pileurt	Fallopia sachalinensis
Mangebladet lupin	Lupinus polyphyllus
Pastinak	Pastinaca sativa
Rød hestehov	Petasites hybridus
Rynket rose	Rosa rugosa
Sildig gyldenris	Solidago gigantea

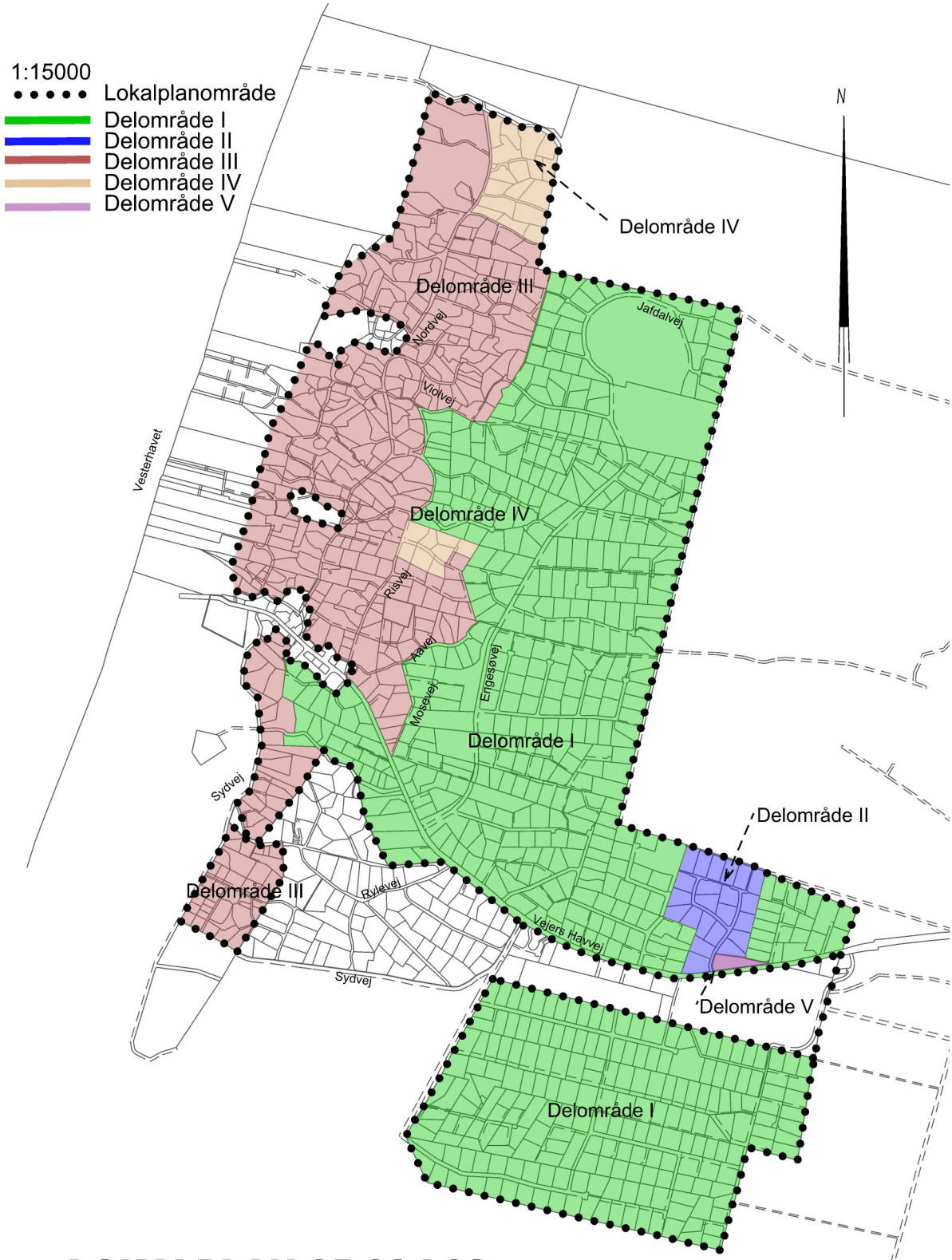
(Naturstyrelsen, pr. juli 2014)



LOKALPLAN 05.02.L02

Kortbilag 1

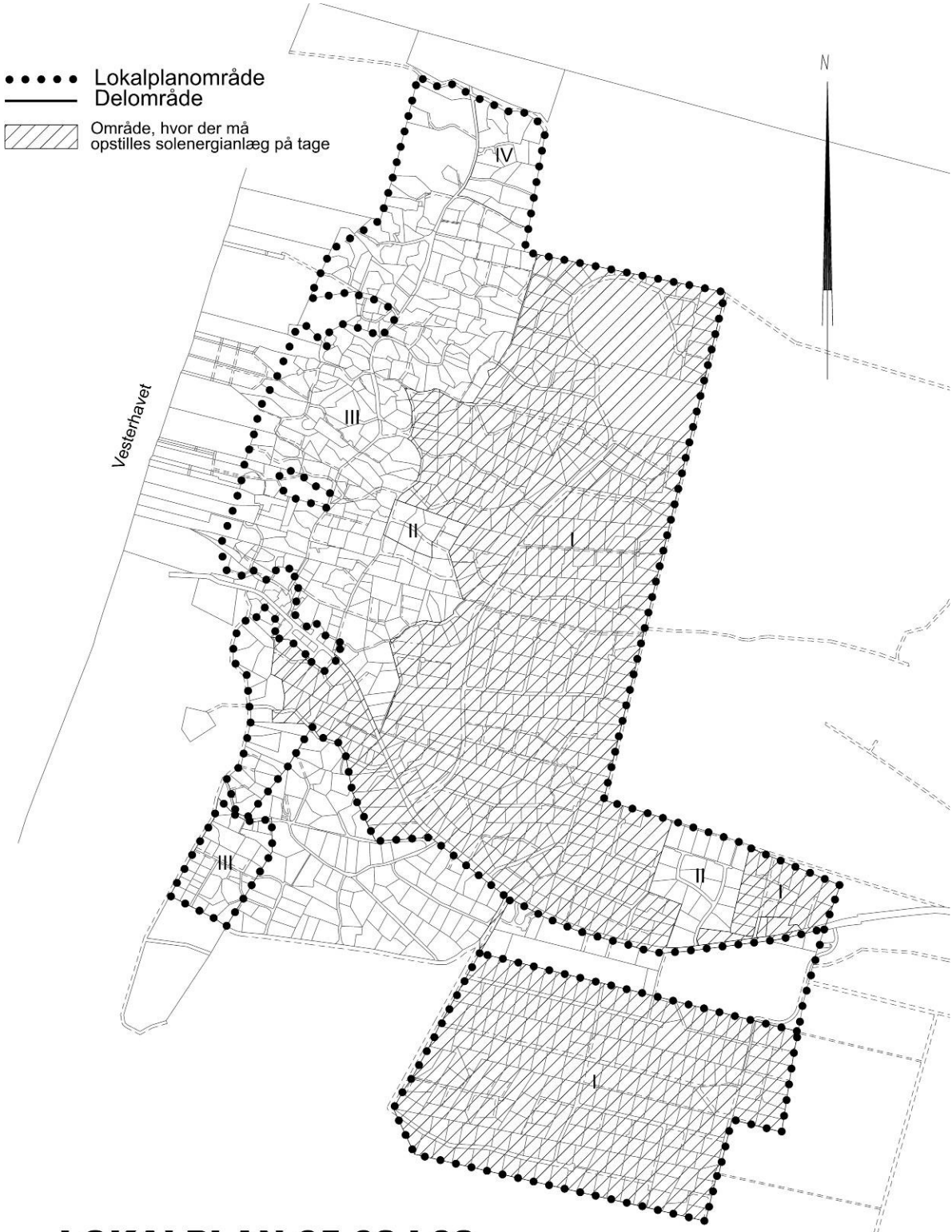
Oversigtskort med matrikelgrænser
Udfærdiget i juni 2014



LOKALPLAN 05.02.L02

Kortbilag 2

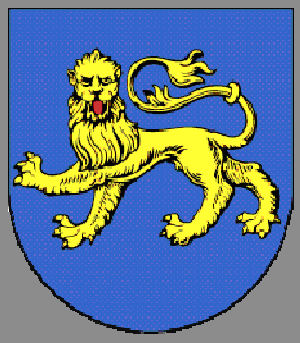
Oversigtskort med delområder
Udfærdiget i juni 2014



LOKALPLAN 05.02.L02

Kortbilag 3

Oversigtskort med grænser for solenergianlæg
Udfærdiget i juni 2014



Varde Kommunes byvåben

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

Varde Kommune Bytoften 2 6800 Varde Tlf. 7994 6800 www.vardekommune.dk vardekommune@varde.dk