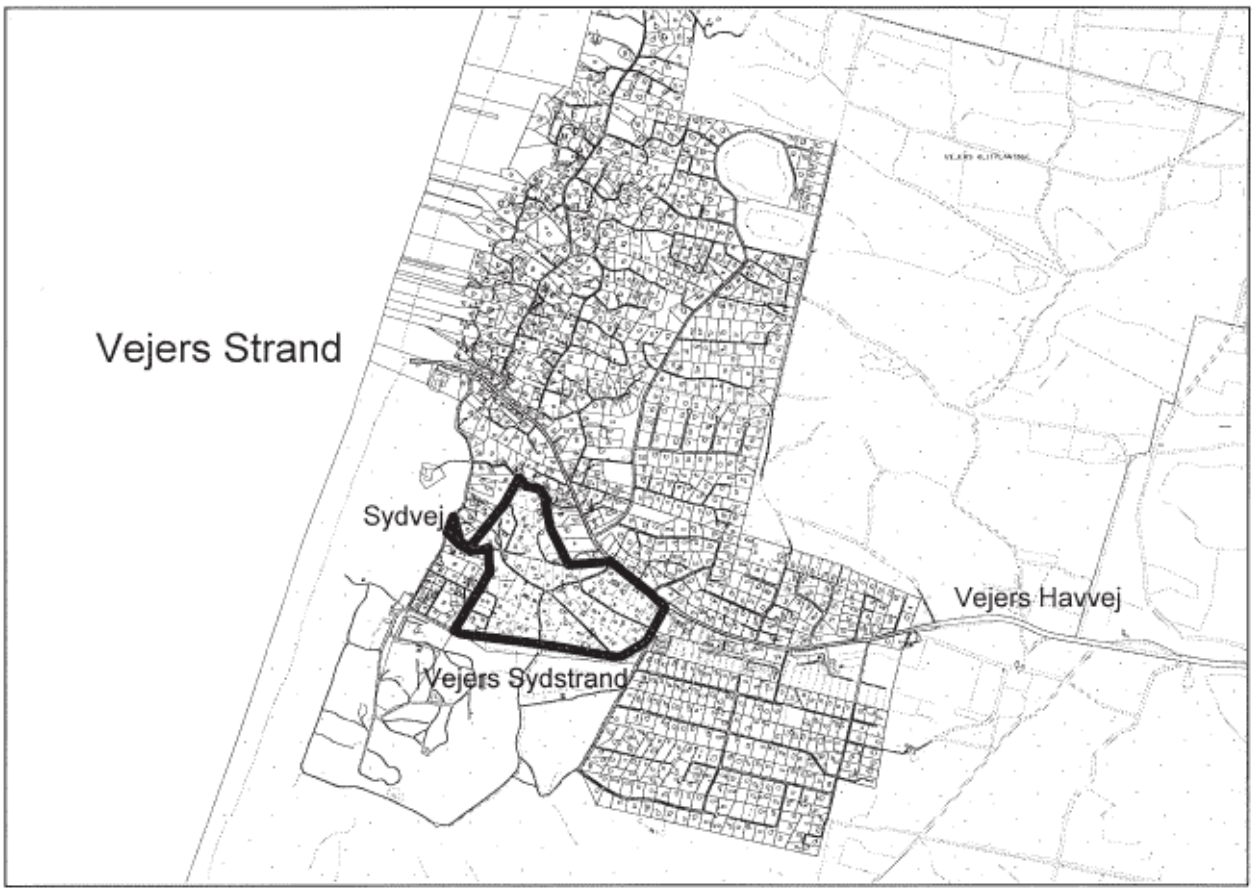
BLÅVANDSHUK KOMMUNE



LOKALPLAN NR. 04.005.04

Sommerhusområde ved Vejers Sydstrand

Oktober 2005

En lokalplan er direkte bindende for ejeren og brugeren af fast ejendom, som omfattes af planen. Lokalplanen kan fastlægge bestemmelser om den enkelte ejendoms anvendelse og bebyggelse.

Kommunalbestyrelsen udarbejder en lokalplan, f.eks.

- før der igangsættes større bygge- og anlægsarbejder,
- hvis et bestemt bymiljø ønskes skabt eller fastholdt,
- hvis et areal ønskes overført fra landzone til byzone eller til sommerhusområde,
- hvis en større bebyggelse ønskes nedrevet,
- hvis et område ønskes erhvervet til offentlige formål, eller
- hvis bygge- og anvendelsesmulighederne i øvrigt ønskes skærpet eller lempet væsentligt i forhold til gældende bestemmelser.

Lokalplanen skal overholde kommuneplanens rammebestemmelser, men kan indskrænke de muligheder for anvendelse og bebyggelse, som kommuneplanen angiver. En lokalplan tinglyses på de ejendomme, den omfatter.

Offentlighed om lokalplanen

En vigtig del af en lokalplan er borgernes muligheder for at komme med bemærkninger eller ændringsforslag til lokalplanen. Det sker ved, at forslaget fremlægges til offentlig høring, før Kommunalbestyrelsen tager endelig stilling til planen.

Høringsperiode

Denne lokalplan har, som forslag, været fremlagt til høring i 8 uger fra den 29. juni til den 24. august 2005 og er tilrettet efter modtagne bemærkninger og indsigelser.

Redegørelse

Indledning 3
Lokalplanens formål 3
Baggrund for lokalplanen 3
Beskrivelse af lokalplanområdet 4
Veje, stier og parkering 10
Miljøforhold 10
Støjforhold 11
Forhold til kystlandskabet 11
Forhold til anden planlægning 11
Tilladelser fra andre myndigheder 13

Lokalplan nr. 04.005.04

1 Lokalplanens formål 15
2 Områdets afgrænsning og zonestatus 15
3 Områdets anvendelse 15
4 Udstykninger 16
5 Bevaring af bygninger, beplantning mv. 16
6 Veje, stier og parkering 17
7 Ledningsanlæg mv. 17
8 Bebyggelsens omfang og placering 17
9 Bebyggelsens udformning 18
10 Ubebyggede arealer 21
11 Grundejerforening 21
12 Forudsætninger for ibrugtagning 22
13 Lokalplanens administration 22
14 Aflysninger i tingbogen 22
15 Retsvirkninger 22

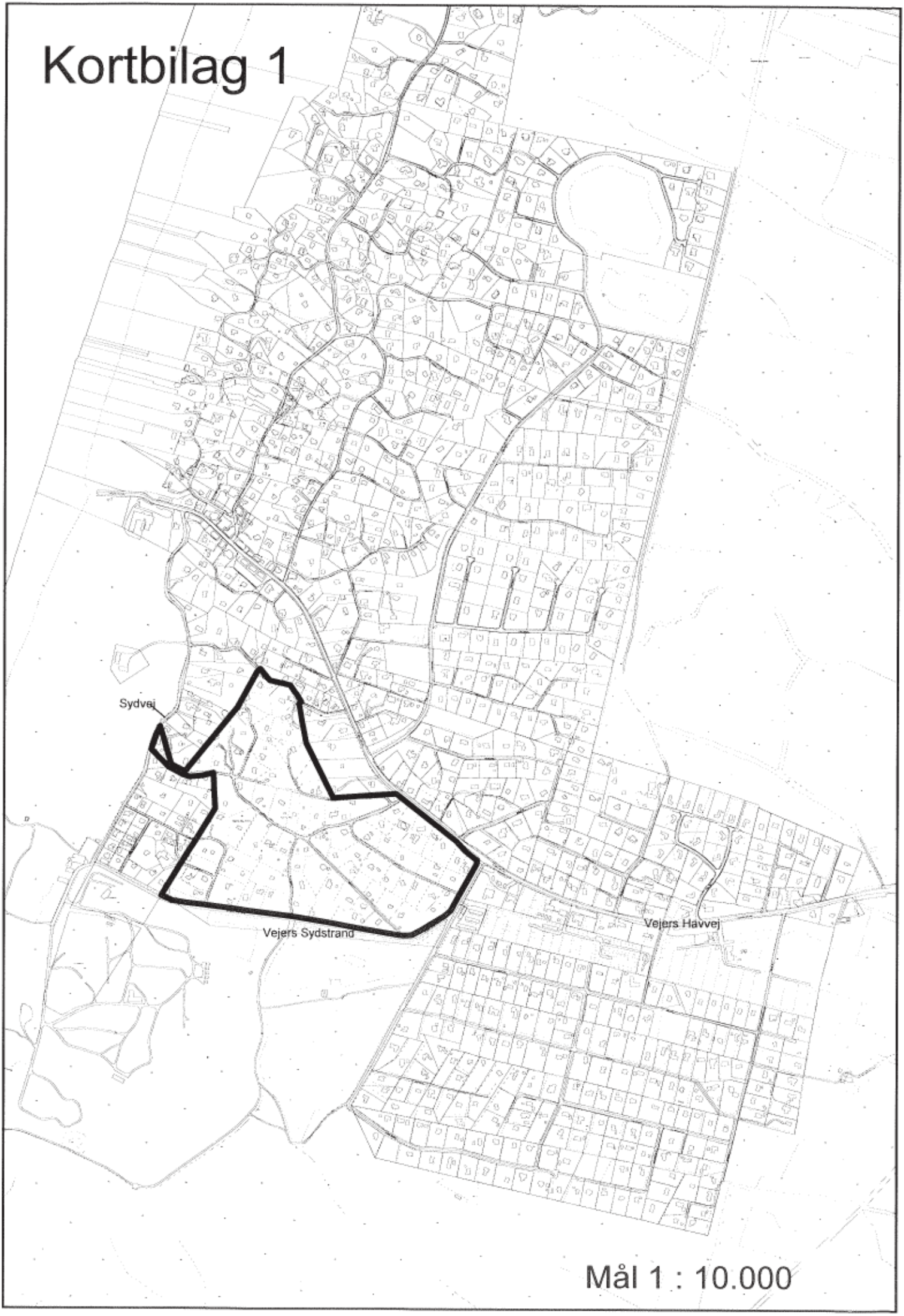
Vedtagelse 23

Tegningsbilag

Kortbilag 1, oversigtskort 2
Kortbilag 2, matrikelkort 25
Kortbilag 3, bevarings- og lokalplankort 27

Lokalplanen er udarbejdet af Teknisk Forvaltning, Blåvandshuk Kommune i samarbejde med Skov- og Naturstyrelsen, Oxbøl Statsskovdistrikt og Landinspektørgården I/S, Varde.

Kortbilag 1



Mål 1 : 10.000

INDLEDNING

Dette hæfte indeholder Lokalplan nr. 04.005.04 Sommerhusområde ved Vejers Sydstrand.

Lokalplanområdet er vist på modstående side.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er

at give mulighed for udstykning af de eksisterende grundstykker med sommerhuse på lejet grund,

at sikre områdets særlige karakter med hensyn til bevaringsværdig sommerhusbebyggelse og beplantning,

at sikre gode adgangs- og stiforhold,

at sikre en enkel og ensartet behandling af byggesager i området, og

at sikre medlemskab af en grundejerforening.

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Den danske stat, Skov- og Naturstyrelsen ejer et ca. 21 ha stort areal i den sydlige del af Vejers, hvor der er opført 89 private sommerhuse på lejet grund.

Staten ønsker nu at tilbyde lejerne af sommerhusgrundene at købe de enkelte grunde. Dette vil ske gennem udstykning af arealet nogenlunde, som grundstykkerne er i dag. Se Kortbilag nr. 2. Skov- og Naturstyrelsen ønsker dog ikke at tvinge de enkelte husejere til at købe grunden, hvis de hellere vil fortsætte lejemålet.

Udstykningen er at betragte som en større udstykning og kræver derfor udarbejdelse af lokalplan, jf. planlovens § 13, stk. 2. Flere af de gamle sommerhuse er desuden beliggende som markante vartegn på nogle af områdets højeste klittoppe. Eventuelt nybyggeri på sådanne steder ville næppe kunne accepteres i dag, hvilket er med til at skærpe lokalplanpligten. Endelig kan områdets særlige karakter bedst bevares gennem en lokalplan.

Staten begyndte allerede i 1926 at leje grunde ud til sommerhusbebyggelse. Den sidste lejekontrakt er indgået i 1980.



Figur 1: Set fra Havet markerer flere af sommerhusene sig tydeligt i kystlandskabet. De tre huse længst til venstre i billedet ligger dog umiddelbart vest for lokalplanområdet, mens husene i baggrunden til højre indgår i planen.

Gennem en nænsom, men restriktiv udlejningspolitik og stramme regler for bebyggelse, tilbygninger og beplantning har Oksbøl Statsskovdistrikt gennem årene sikret udviklingen af et unikt sommerhusområde frem til i dag. Disse forhold ønskes gerne bevaret samtidig med, at en vis modernisering og vedligeholdelse kan finde sted også i fremtiden.

BESKRIVELSE AF LOKALPLANOMRÅDET

Området danner den sydlige afgrænsning af Vejers Sommerhusområde, lige bag de 4 – 5 yderste sommerhusrækker mod Vesterhavet. Det strækker sig fra de grå klitter og ca. 600 m ind i landet.

Vejadgang sker fra Vejers Havvej, Sydvej og Vejers Sydstrand ad et forgrenet net af små grusveje.

Der findes kun ganske få synlige skel mellem de 90 grundstykker (heraf et ubebygget), og et fint netværk af trampede stier og dyreveksler gennemskærer området.

Landskabet er kuperet og dannet af sandflugt, hvorved der er opstået forholdsvis høje klitter.

Sommerhusbebyggelsen

Området er indtil i dag blevet lejet ud til opførelse af private sommerhuse gennem en 20-årig lejekontrakt.

Al bebyggelse, terrasser, verandaer og permanente læskærme eller lignende krævede godkendelse af Statsskovdistriktet, før ny bebyggelse kunne behandles af Blåvandshuk Kommune i forbindelse med byggetilladelse.

Der er normalt ikke givet tilladelse til større bebyggelse (inklusiv garage, anneks og overdækkede terrasser) end

- 60 m^2, hvis grunden var 1.000 m^2,
- 80 m^2, ved grunde på 1.000 m^2 - 3.000 m^2, og
- 100 m^2, ved grundstørrelser derover.

Gennemsnitsstørrelsen for den enkelte bebyggelse ligger i dag på 69 m^2 etageareal, overvejende mellem 40 m^2 og 80 m^2. Kun 9% af husene har udnyttet tagetage, så der er tale om forholdsvist små huse.



Figur 2: Rylevej 8 på 54 m2 etageareal. Det bevaringsværdige hus er opført i 1927 og ombygget i 1995 (foto nr. 11).

For hele området generelt er der ikke sket en nævneværdig forøgelse af husstørrelserne frem til i dag, selv om der findes undtagelser. Reglerne er i det store og hele blevet overholdt.

Garager og brændeskure blev kun tilladt, hvis de kunne placeres hensigtsmæssigt på grunden.

Anneks kunne ligeså godkendes, hvis huset ikke havde tilstrækkeligt med sengepladser, for eksempel kun 4.

Skovdistriktet kunne indføre begrænsninger i adgangen til at anbringe synlige radio- og tv-antenner samt flagstænger, master og lignende, hvis det ansås for påkrævet af landskabsæstetiske grunde.

Endvidere kunne Skovdistriktet indføre begrænsninger i adgangen til at nyetablere haveanlæg, herunder græsplæner og plantninger af enhver art, hvis det ansås for påkrævet af hensyn til bevarelse af landskabets karakter.

Hidtidig landskabspleje

Målsætningen for Statsskovdistriktets pleje af vegetationen i sommerhusområdet har været, at arealet skulle fremstå som en ensartet vegetationsmæssig helhed, så den dannede en stabil og glidende overgang mellem det øvrige sommerhuslandskab og Vejers Plantage.

Dette har man søgt at gennemføre ved at sætte følgende mål for driften af sommerhusområdet:

- Andelen af stabile bevoksningselementer udbyggedes løbende, så træarter som contortafyr og sitkagran blev erstattet af eg og andre hjemmehørende løvtræarter eller stabile nåletræarter som bjergfyr.
- Målet var såvel en biologisk stabilitet som en biologisk mangfoldighed.
- Ingen privat plantning af træer og buske måtte finde sted uden tilladelse fra Skovdistriktet.
- Arealets bevoksningsgrad skulle være stabil og ensartet.
- Skellinierne mellem de enkelte sommerhuse skulle ikke kunne erkendes som bevoksningsgrænser. Markante kunstige skelmarkeringer i form af jordvolde, hække, tråd og lignende skulle undgås af landskabelige årsager, men også for at lette brandmandskabets adgang.

- Gennem bevoksningsplejen og –udviklingen forsøgte man løbende at begrænse risikoen for skovbrand.

Med sin udsatte beliggenhed er trævæksten på arealet underlagt en permanent og høj stormfaldsrisiko. Nogle træarter er mindre stormfaste end andre, og disse arter er under løbende erstatning med træarter, der er mere stormfaste og har en højere biologisk levealder. Contortafyr er det mest udprægede eksempel på en træart, der med alderen bliver stedse mere ustabil.

Resultatet af den gennemførte bevoksningspleje var meget synlig efter stormen i 1999. Skaderne på Statens areal var minimale og koncentreret til helt enkelte grunde mod nordøst. Sammenlignet hermed havde skaderne på bevoksningen i det private sommerhusområde øst herfor karakter af fladefald, med deraf følgende skader på huse mv.

Den rette træartsblanding på arealet vil endvidere give en større grad af biologisk stabilitet, så risikoen for fatale angreb fra insekter og forskellige træsygdomme begrænses mest muligt. Dette vil også give en større mangfoldighed af dyr på arealet.

Der tilstræbes en ensartet blandingsbevoksning bestående af 50% løvtræ, hvor stilkeg vil være hovedtræarten, suppleret med birk og andre lokalt hjemmehørende løvtræer og buske. Andelen af nåletræer vil primært bestå af flerstammet bjergfyr, fransk bjergfyr, skovfyr og østrigsk fyr. Sitkagran og contortafyr vil gradvist forsvinde fra arealet.

Bevoksningen har været opdelt i henholdsvis et husområde og et skovområde. Husområdet defineres som arealet i en radius af 15 m omkring den enkelte bebyggelse. Her kunne der gives tilladelse til fældning af træer. Ved særligt højtbeliggende huse kunne denne grænse nedsættes betydeligt. Konkrete ønsker om tilplantning i husområdet er dog blevet imødekommet, dog således at nåletræarterne ved bevoksningspleje holdes under en højde af 3 m. Skovområdet kunne beplantes frit efter ovenstående retningslinier for valg af træarter.

Fremtidige retningslinier

Ovenstående retningslinier om bebyggelse og beplantning søges så vidt muligt videreført gennem Lokalplanen. På grunde under 1.000 m^2 tillades dog et bebygget areal på højst 70 m^2 og på grunde mellem 1.000 m^2 og 3.000 m^2 højst 90 m^2 bebygget areal.

Brandfare

Risikoen for skovbrand på arealet er hele tiden til stede, men kan begrænses ved det rette valg af træarter og pleje af bevoksningen. Hertil kommer, at hugstaffald og andet brændbart bioaffald løbende bør fjernes fra arealet. Mulighederne for hurtig brandbekæmpelse skal til enhver tid være til stede. Det er derfor også vigtigt, at vejene holdes fri for parkerede biler.

Bygningsbevaring

De første sommerhuse i området er opført i årene 1926 indtil slutningen af 1930´erne. Mange af husene står næsten uændrede, hvad angår det ydre. En god del af disse huse repræsenterer det, som de fleste danskere vil forstå ved et "rigtigt" sommerhus. Enkelt, primitivt og charmerende. Store moderne poolhuse eller andet prestigepræget byggeri har ikke vundet indpas her.



Figur 3: Vibevej 5 er et godt eksempel på et hus i den romantiske stil fra 1927 (foto nr. 18).

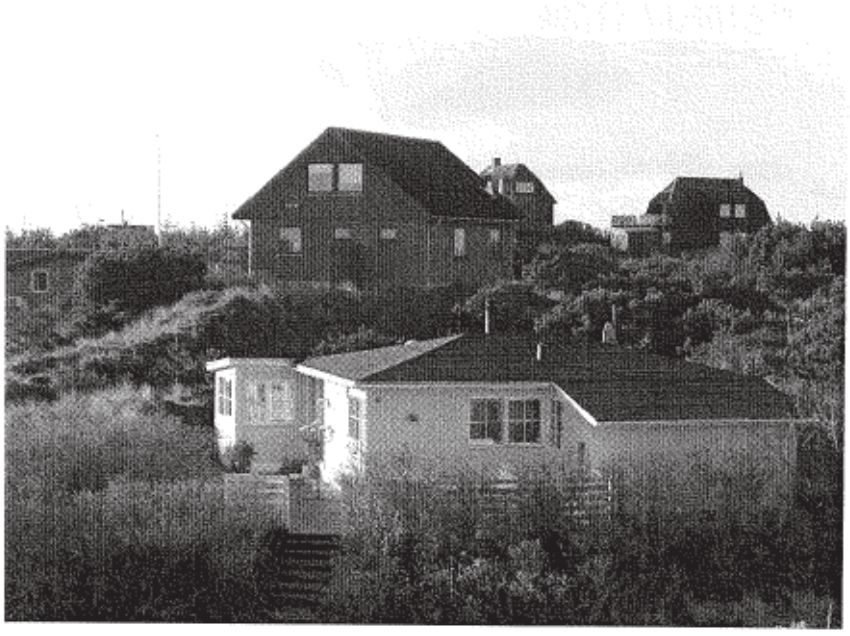
De fleste af husene udgør samtidig gode eksempler på byggestilen på opførelsestidspunktet. Arkitektonisk set kan man dele denne aldersgruppe af sommerhuse op i to kategorier, den romantisk prægede stråtækte træhytte fra 1920´erne og langt op i 1930´erne, der har sin rod i jugendstilen, og det mere nøgterne funkishus fra 1930´erne, der tilhører modernismen eller funktionalismen. Mange af husene vurderes som bevaringsværdige bygninger samtidig med, at den arkitektoniske helhed, det vil sige bygninger, landskab og den historiske sammenhæng også er bevaringsværdig. Sådanne miljøer bliver stadig mere sjældne i Danmark.

Ikke alle husene er dog lige gode eksponenter for deres tid. Husene er derfor delt op i følgende bevaringskategorier:

0 = huse, hvor ændringer umiddelbart kan godkendes,

1 = huse, der har værdi for det samlede bygningsmiljø, eller som er gode eksempler på byggestilen på opførelsestidspunktet, og

2 = huse, der desuden har en selvstændig arkitektonisk værdi og som repræsenterer jugendstilen eller funktionalismen.



Figur 4: Ternevej 9 er et typisk funkishus fra 1937 (foto nr. 3).

Huse i kategorierne 1 og 2 må ikke nedrives eller ændres udvendigt uden tilladelse. Særligt ved huse i kategori 2 bør der gøres en indsats for at undgå ned-

rivning samt sikre, at eventuelle om- og tilbygninger sker uden, at husenes arkitektoniske stil ødelægges. Indvendigt kan husene dog ændres under iagttagelse af de almindelige love og regler.

15 huse i alderen 1926 – 1937 har i dag status som kategori 2, selv om der er foretaget ændringer eller tilbygninger på 7 af husene.

Andre 16 huse i alderen 1930 – 1950 falder af forskellige grunde i kategori 1. Kun 6 af disse huse er senere blevet ændret.

VEJE, STIER OG PARKERING

Områdets vejnet består af de omgivende veje, Vejers Havvej, Sydvej og Vejers Sydstrand samt de interne veje, Uglevej, Duevej, Vibevej, Mågevej, Ternevej, Rylevej og Plantørstien.

Vejers Havvej er kommunevej. De øvrige er private fællesveje.

På de interne veje, der mange steder er smalle, må parkering ikke finde sted.

Ved nogle af sommerhusene er der ikke indrettet parkeringsplads. Til ny bebyggelse vil blive krævet anlagt mindst 1 parkeringsplads og udlagt mindst 2 parkeringspladser.

To gangstier, der udlægges i Matriklen, forbinder henholdsvis Plantørstien med den vestlige ende af Rylevej samt Rylevej med Mågevej.

Langs Vejers Havvej udlægges areal til en planlagt udvidelse af eksisterende hovedsti.

MILJØFORHOLD

Miljøvurdering

Lokalplanen er screenet og skal ikke miljøvurderes efter lov om miljøvurdering af planer og programmer, fordi Lokalplanen ikke fastlægger rammer, der er omfattet af lovens bilag 3 og 4, og fordi Lokalplanen ikke medfører fysiske ændringer eller indvirker væsentligt på miljøet, herunder et internationalt naturbeskyttelsesområde.

Lokalplanområdet er i Regionplan 2012 registreret som "område med begrænsede drikkevandsinteresser", hvor grundvandet er af en kvalitet, der ikke egner sig til drikkevandsforsyning.

STØJFORHOLD

Bestemmelser og bindinger om støj er fastlagt i Blåvandshuk Kommuneplan.

Sommerhusområdet ligger inden for 55 dB støjkonsekvenslinien i forhold til Forsvarets Skyde- og Øvelsesområde i Oksbøl.

FORHOLD TIL KYSTLANDSKABET

Området er omfattet af Kystnærhedszonen. I henhold til planlovens § 16, stk. 3, skal der her gøres rede for bebyggelsens visuelle påvirkning af omgivelserne, ligesom der skal redegøres for eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelsen af natur- og friluftsmæssige interesser.

Da Lokalplanen ikke indebærer væsentlige byggemuligheder i forhold til den eksisterende bebyggelse, er der ikke grundlag for at anskueliggøre de visuelle indvirkning på kystlandskabet. En vigtig del af de bevaringsværdige huse ligger imidlertid på nogle af områdets klittoppe og er derfor meget synlige i kystlandskabet (se figur 1). På grund af den historiske baggrund for husenes markante placering, datidens anderledes holdninger og færre restriktioner, må vi i dag acceptere, at husene indgår som en del af landskabet.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplan 2012

Lokalplanområdet er i Regionplan 2012 udpeget som sommerhusområde. Det grænser op til arealer, der er udpeget som naturområde og værdifuldt kystlandskab.

Lokalplanen overholder således Regionplanen.

Blåvandshuk Kommuneplan 1998 – 2008

Lokalplanområdet indgår i Kommuneplanens Enkeltområde 4.S.04 Vejers Sommerhusområde, hvorefter

området er udlagt til sommerhusformål som feriehus- og sommerhusbebyggelse.

Bebyggelsesprocenten er fastsat til maks. 10 for den enkelte ejendom, 1½ etage og en maksimal bygningshøjde på 6,5 m. Bebyggelsen er typisk fritliggende huse på private grunde, men kan finde sted som gruppebebyggelse.

Mindste grundstørrelse er fastsat til 2.000 m^2 eksklusiv klitfredede arealer samt vej- og stiarealer. Ved gruppebebyggelse skal det samlede udstykkede grundareal svare til 2.000 m^2 pr. bolig.

Lokalplanområdet er på over 20 ha, således at den gennemsnitlige grundstørrelse vil være omkring 2.290 m^2. Den eksisterende gruppebebyggelse overholder denne bestemmelse, selv om en del af de 90 grundstykker er mindre end 2.000 m^2, mens andre er mere end dobbelt så store. Det ville imidlertid være unaturligt at ændre de gamle grænser mellem grundstykkerne, der ikke er synlige i det kuperede og tæt bevoksede terræn, blot for at skabe nogle nye grundstykker på hver mindst 2.000 m^2. Sommerhusområdet videreføres desuden som en form for gruppebebyggelse, med nogle grunde, der fortsat er på lejebasis, og med fælles brug af friarealerne, hvor det interne stinet går på tværs af ejendomsskellene.

Lokalplanen overholder i øvrigt Kommuneplanens rammer.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Blåvandshuk Kommunes Spildevandsplan 2004 - 2012, hvorefter området skal afvandes og kloakeres ved nedsivning.

Kollektive forsyningsanlæg

Med hensyn til forsyningsledningers placering og sikring henvises til Kommunens overordnede ledningsplaner og sektorplanlægning.

Før udstykning og detailplanlægning af området er der indhentet oplysninger hos ledningsejerne for at sikre, at der ikke er placeret ledningsanlæg, som kan være til gene for områdets udnyttelse.

Lokalplanområdet vandforsynes fra Vejers Vandværk og elforsynes fra Sydvest Energi.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lov om naturbeskyttelse

Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af 300 m skovbeskyttelseslinie i forhold til dele af Vejers Klitplantage, jf. lov om naturbeskyttelse, § 17.

Efter Lokalplanens endelige vedtagelse ansøges Skov- og Naturstyrelsen om ophævelse af linierne inden for lokalplanområdet.

Museumsloven

Efter museumslovens § 23 skal væsentlige bevaringsværdier sikres for eftertiden.

Blåvandshuk Kommune skal inddrage Museet for Varde og Omegn, for eksempel når der udarbejdes lokalplan, der berører bevaringsværdier.

Museet oplyser, at der ifølge et udskiftningskort fra 1817 skulle være en begravelsesplads for druknede, markeret som et rektangulært indhegnet område, matr.nr. 25 Vejers By, Oksby. Området er ikke tydeligt i dag, og det har ikke været muligt at lokalisere begravelsespladsen i terrænet. Der er bygget et sommerhus på stedet i 1948.

LOKALPLAN NR. 04.005.04

Lokalplan nr. 04.005.04 Sommerhusområde ved Vejers Sydstrand.

I Lokalplanen fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er nævnt i afsnit 2.1.

1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål

at give mulighed for, at de eksisterende grundstykker med sommerhuse på lejet grund kan udstykkes til private sommerhusgrunde,

at sikre områdets særlige karakter med hensyn til bevaringsværdig sommerhusbebyggelse og beplantning,

at sikre gode adgangs- og stiforhold,

at sikre en enkel og ensartet behandling af byggesager i området, og

at sikre medlemskab af en grundejerforening.

2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede tegning, Kortbilag 1, og omfatter matr.nr. 25 og en del af matrikelnummer 6 n Vejers By, Oksby.

2.2 Borgmesteren bemyndiges af Kommunalbestyrelsen til, i forbindelse med planens anmeldelse til tinglysning, inden for det i foregående afsnit anførte gyldighedsområde, at fastlægge dette matrikulært.

2.3 Områdets zonestatus samt de aktuelle sider i Blåvandshuk Kommuneplan 1998 – 2008 fastholdes som sommerhusområde.

3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Området må kun anvendes til privat sommerhusbebyggelse, det vil sige bebyggelse, der kun må bebos i tidsrummet 1. april til 30. september og uden for dette tidsrum kun i kortva-

rige ferier, weekends og lignende, jf. planlovens § 40.

3.2 På hver ejendom må kun opføres eller indrettes en bolig med tilhørende garage/carport og 1 udhus samt 1 anneks på ikke mere end 20 m^2. Der kan således ikke opføres flere end 4 bygninger på hver ejendom.

Toilet, bad og køkken må kun installeres i hovedhuset.

3.3 Inden for lokalplanområdet kan der opføres teknikhytter til områdets forsyning, når de ikke har mere end 30 m^2 bebygget areal. Udformningen af disse bygninger skal være tilpasset omgivelserne og arkitekturen i området.

4 UDSTYKNINGER

4.1 Området skal udstykkes som vist på Kortbilag 2.

4.2 Området må ikke udstykkes yderligere, ligesom der heller ikke ved sammenlægning af flere ejendomme må foretages efterfølgende udstykninger til flere ejendomme end de oprindelige.

5 BEVARING AF BYGNINGER, BEPLANTNING MV.

5.1 Bevaringsværdig bebyggelse af kategorierne 1 og 2 vist på Kortbilag 3 [1)], må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændre farve og udseende uden tilladelse[2)].

5.2 Eksisterende beplantning må ikke fjernes eller i væsentlig grad beskæres uden tilladelse.

---

1) Kortbilag 3 referer til en registrant udført af Blåvandshuk Kommune vinteren 2004/2005 med foto og data om husenes alder, størrelse mv.

2) Jf. i øvrigt bygningsreglement for småhuse, afsnit 1.7.1, herunder vejledende tekst om bevaringsværdige og fredede bygninger.

En eventuel tilladelse til ændringer gives formelt som en dispensation fra lokalplanen. Ved behandlingen af dispensationen vil det blive vurderet, hvordan den ønskede bygningsændring harmonerer med bygningens oprindelige udtryk. Der foretages nabohøring, med mindre dispensationen skønnes af være af helt underordnet betydning for naboernes interesser.

6 VEJE, STIER OG PARKERING

6.1 Adgang til lokalplanområdet skal ske fra kommunevejen Vejers Havvej via de private fællesveje Vejers Sydstrand og Sydvej samt områdets interne private fællesveje Uglevej, Duevej, Vibevej, Mågevej, Ternevej, Rylevej og Plantørstien, idet et fællesareal mellem Vejers Havvej, Rylevej og Plantørstien indgår som en del af det fælles vejareal.

6.2 Parkering må ikke finde sted på områdets veje.

6.3 Mellem Plantørstien og Rylevej samt mellem Rylevej og Mågevej udlægges fælles stier som vist på Kortbilag 3.

6.4 Der udlægges areal til en planlagt udvidelse af hovedstien langs Vejers Havvej i en bredde af 11 m fra vejmidte.

6.5 På hver ejendom skal der udlægges mindst 2 parkeringspladser, hvoraf mindst 1 parkeringsplads skal anlægges.

7 LEDNINGSANLÆG M.V.

7.1 Området indgår i Spildevandsplan 2004-2012 for Blåvandshuk Kommune med eventuelle senere ændringer.

7.2 Spildevand og overfladevand skal ledes til henholdsvis nedsivningsanlæg og faskine på egen grund.

7.3 Alle ledninger skal føres i jorden.

7.4 Eventuelle skorstene skal forsynes med dobbelte gnistfangere.

8 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

8.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 10 for den enkelte ejendom[3)], jf. dog afsnit 8.2.

---

3) På ejendomme med bevaringsværdig bebyggelse gælder Lokalplanens bestemmelser i enhver henseende også for småbygninger mindre end 10 m2, selv om de under normale omstændigheder ville kunne opføres uden tilladelse eller anmeldelse, jf. bygningsreglement for småhuse, afsnit 12.

8.2 Det samlede bebyggede areal på den enkelte ejendom (hovedhus, anneks, overdækkede terrasser, garage/carport, udhus m.m.) må ikke overstige

70 m^2 på grunde under 1.000 m^2,

90 m^2 på grunde mellem 1.000 m^2 og 3.000 m^2

og 100 m^2 på grunde over 3.000 m^2.

Reglen kan efter særlig tilladelse fraviges i tilfælde, hvor husets placering i forhold til terræn og beplantning giver plads til udbygning.

8.3 Det bebyggede areal eller etagearealet må ikke overstige 20 m^2 for anneks.

8.4 Bebyggelsen må kun opføres i 1 etage uden mulighed for indretning af tagetage.

8.5 Bygningshøjden må ikke overstige 5,0 m.

8.6 Facadehøjden må ikke overstige 3 m fra terræn til skæring med den udvendige tagflade.

8.7 I de dele af området, hvor eksisterende bebyggelse overvejende er opført i 1 etage med udnyttelig tagetage, kan der dog gives tilladelse til, at ny bebyggelse opføres med udnyttelig tagetage og med en bygningshøjde på maksimalt 6,5 m.

8.8 Ny bebyggelse skal placeres med størst mulig hensyntagen til terræn og beplantning.

8.9 Ny bebyggelse må ikke placeres på eller nær klittoppe, men skal placeres så lavt i terrænet som teknisk forsvarligt med hensyn til jordbundsforholdene.

8.10 Al bebyggelse skal holdes i en afstand til vej, sti eller nabogrund på mindst 5 meter.

Der kan meddeles dispensation for denne afstand, hvis særlige forhold taler for det, ligesom eksisterende bebyggelse kan genopføres inden for det oprindelige bygningsomrids.

9 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG YDRE FREMTRÆDEN

9.1 Nybyggeri, herunder om- og tilbygning, skal udføres, så der opnås en god arkitektonisk

helhedsvirkning såvel for bebyggelsen på den enkelte ejendom som i forhold til omgivelserne[4].

9.2 Facader skal udføres af træ eller teglsten.

Teglstensfacader skal fremstå som blank rødstensmur eller puds, kalk, berapning mm.

Mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer som zink, kobber eller glas.

9.3 Træværk skal fremtræde som en-på-to brædde-beklædning, tækkespån, klinkbeklædning, blokhusbrædder eller tilsvarende.

9.4 Træ skal behandles med trætjære, bejdse, maling eller lignende og kan endvidere udføres i træsorter som robinie, cedertræ, lærk og lignende selvimprægnerende træsorter.

De bygninger, der på Kortbilag 3 er markeret som bevaringsværdige eller karakteristiske skal dog overfladebehandles som hidtil.

9.5 Tage skal udføres med den væsentlige del som symmetriske saddeltage, eventuelt med hel eller halv valm.

Tilbygninger, udhuse og lignende kan udføres med ensidig taghældning.

9.6 Tage skal udføres af strå, sort tagpap, grå eller sort bølgeeternit, uglaserede røde teglsten, røde, sorte eller mørkegrå cementtagsten. Andre materialer og produkter kan kun anvendes efter tilladelse.

På mindre, fritstående bygninger tillades også græstørv, træspån og shingels.

9.7 Til udvendige bygningssider og tage må ikke anvendes blanke og reflekterende materialer.

Mindre tagflader og bygningsafsnit tillades dog udført som glas.

Synlige aftrækskanaler og skorstene må ikke udføres med reflekterende overflade.

---

4) Efter § 6 D i byggeloven kan Kommunalbestyrelsen gøre en byggetilladelse afhængig af, at bebyggelsen får en sådan udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning.

9.8 Solfangere og solcelleanlæg tillades kun opsat efter konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, hvis de kan indpasses i bebyggelsens arkitektur samt områdets karakter.

9.9 Træfacader skal males i følgende ikke lasserende, matte farver, glans 30 – 40, defineret ved NCS-koder (det internationale Natural Color System)[5] med forholdsvis små afvigelser:

Svensk Rød: 4550-Y80R;

Brun: 5020-Y10R, 6030-Y10R, 7020-Y10R, 6020-Y40R, 5030-Y30R, 6030-Y30R eller 7020-Y30R;

Gul: intervallet 0505-Y til 0530-Y, hvor andelen af Hvid skal udgøre mindst 65%, intervallet 0505-Y10R til 1030-Y10R, hvor andelen af Hvid skal udgøre mindst 60%, intervallet 0505-Y20R til 1030-Y20R, hvor andelen af Hvid skal udgøre mindst 60%, eller intervallet 0520-Y30R til 2030-Y30R, hvor andelen af Hvid skal udgøre mindst 50%;

Grå: 5005-R80B, 4005-G90Y, 7005-G90Y, 4010-B, 6010-B eller 7010-B;

Grøn: 4040-G10Y, 5010-G10Y, 5020-G10Y, 3020-G20Y eller 3020-G60Y;

Grøn Umbra: 5020-G50Y, 5020-G90Y eller 7020-G50Y;

Lys Okker: 1020-G90Y, 1030-G90Y, eller 2030-G90Y; eller

Sort og Hvid.

Til vinduer, døre og mindre bygningsdetaljer kan også andre farver anvendes efter godkendelse.

---

5) Tolerance +/- 10% beregnes ganske enkelt som +/- 10% afvigelse på mængden af henholdsvis sort og kulør (De to første cifre = procentandel sort. De to følgende cifre = procentandel kulør) og +/- 10% afvigelse på fordelingen af den mindste mængde af de anvendte kulører (Kuløren angives med bogstaver Y, R, B, G, mens procentfordelingen angives med to cifre for den bagest angivne kulør). En given farvekode 4550-Y80R kan således tolereres som f.eks. 4050-Y88R, dvs. 40% sort, 50% kulør og 100-40-50 =10% hvid, idet kuløren består af 12% gul og 88% rød.

10 UBEBYGGEDE AREALER

10.1 Bebyggelsens omgivelser skal holdes ryddelige og ordentlige[6].

10.2 Der må ikke uden tilladelse etableres synlige hegn, for eksempel plankeværk, kvas, jordvolde og lignende samt levende hegn. Dette gælder dog ikke afskærmning ved terrasser og lignende, der kun må ske efter godkendelse.

Eksisterende plankeværker bør fjernes eller eventuelt skjules af beplantning.

10.3 Området må ikke uden tilladelse tilplantes eller tilsås yderligere. Dette gælder også anlæg af græsplæner og nyttehaver. Almindelig vedligeholdelse af eksisterende beplantning og genplantning påhviler dog grundejeren[7].

10.4 Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m skal godkendes i hvert enkelt tilfælde.

10.5 Oplagring må ikke ske uden for bygninger eller særligt afskærmede arealer. Dette gælder dog ikke oplagring af brænde til eget brug.

10.6 Omførsel, det vil sige salg af varer fra ikke fast stadeplads, må ikke finde sted uden tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

11 GRUNDEJERFORENING

11.1 Samtlige grundejere og ejerfællesskaber inden for lokalplanområdet har pligt til at være medlem af en grundejerforening.

11.2 Grundejerforeningen skal blandt andet forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i afsnit 6 nævnte private veje og stier.

11.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Blåvandshuk Kommune.

---

6) På de ejendomme, der fortsat ejes af Skov- og Naturstyrelsen, gælder de hidtidige kontraktlige regler om anvendelse og pleje af de ubebyggede arealer.

7) Vejledning om beplantning kan i et vist omfang indhentes hos Oxbøl Statsskovdistrikt.

12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

12.1 Ny bebyggelse skal være tilsluttet vand- og elnet, før den tages i brug.

12.2 Før ny bebyggelse tages i brug, skal de kørsels- og parkeringsarealer, der er nævnt i afsnit 6 være etableret i godkendt omfang.

13 LOKALPLANENS ADMINISTRATION

13.1 Godkendelser, tilladelser og dispensationer i henhold til denne lokalplan meddeles af Blåvandshuk Kommunalbestyrelse, fagudvalg eller administrationen i henhold til bemyndigelse.

14 AFLYSNINGER I TINGBOGEN

14.1 Med offentliggørelsen af denne lokalplan ophæves eventuelle privatretlige tilstandsservitutter, hvis de er i strid med Lokalplanens formål.

14 RETSVIRKNINGER

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

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen af planforslaget, kan fortsætte som hidtil.

Kommunalbestyrelsen 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 planen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

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.

Lokalplanen indeholder i afsnit 5 bestemmelse om, at bebyggelse, der er markeret på Kortbilag 3, ikke må nedrives uden tilladelse fra Kommunalbestyrelsen. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren efter lov om planlægning, § 49, under visse forudsætninger forlange, at ejendommen overtages af kommunen mod erstatning.

VEDTAGELSE

Ovenstående Lokalplan nr. 04.005.04, udarbejdet efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004, med eventuelle senere ændringer), er som forslag vedtaget offentliggjort af Blåvandshuk Kommunalbestyrelse den 14. juni 2005.

Hans Chr. Thoning / Henning Haahr Pedersen

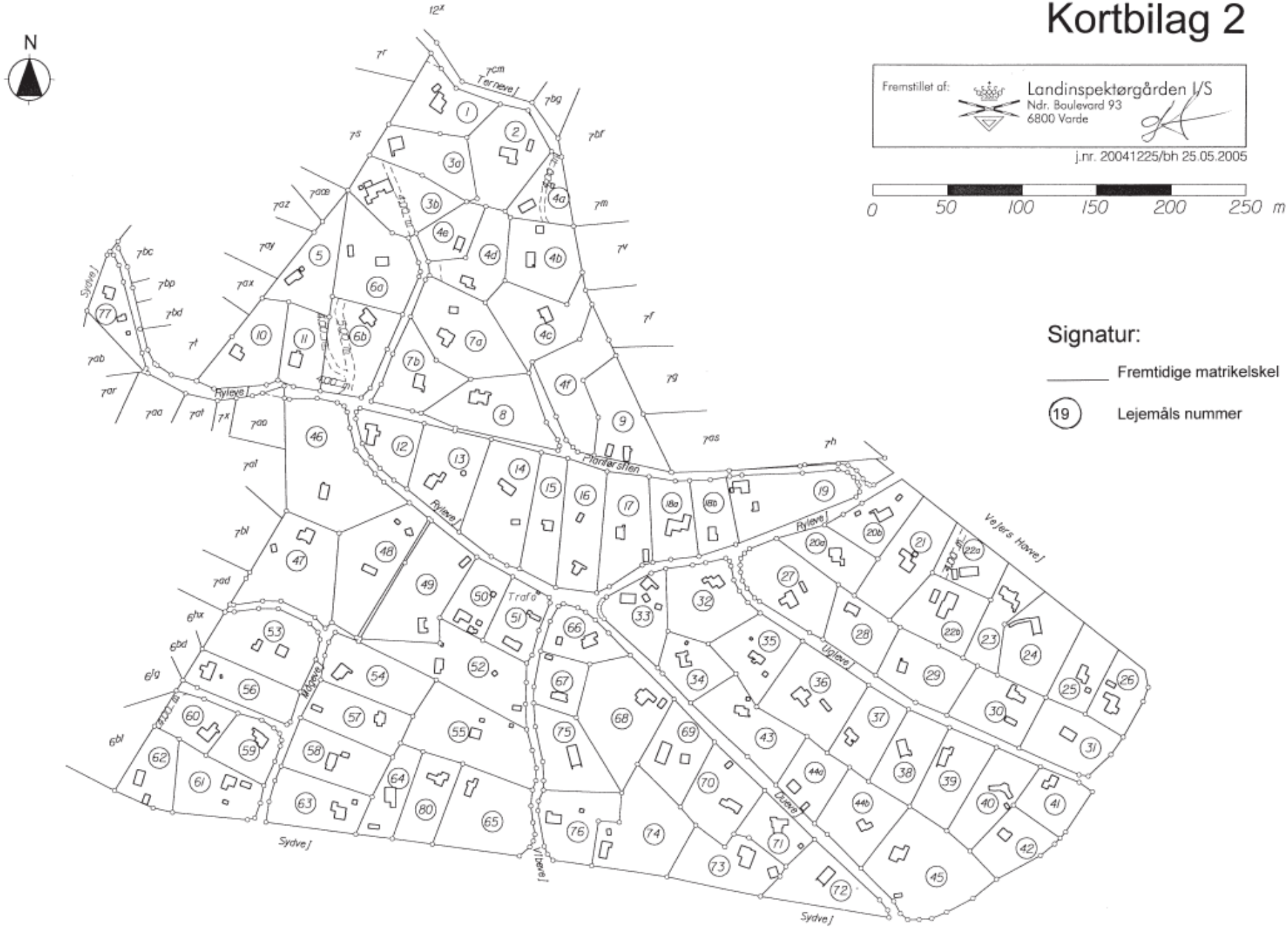
Borgmester Kommunaldirektør

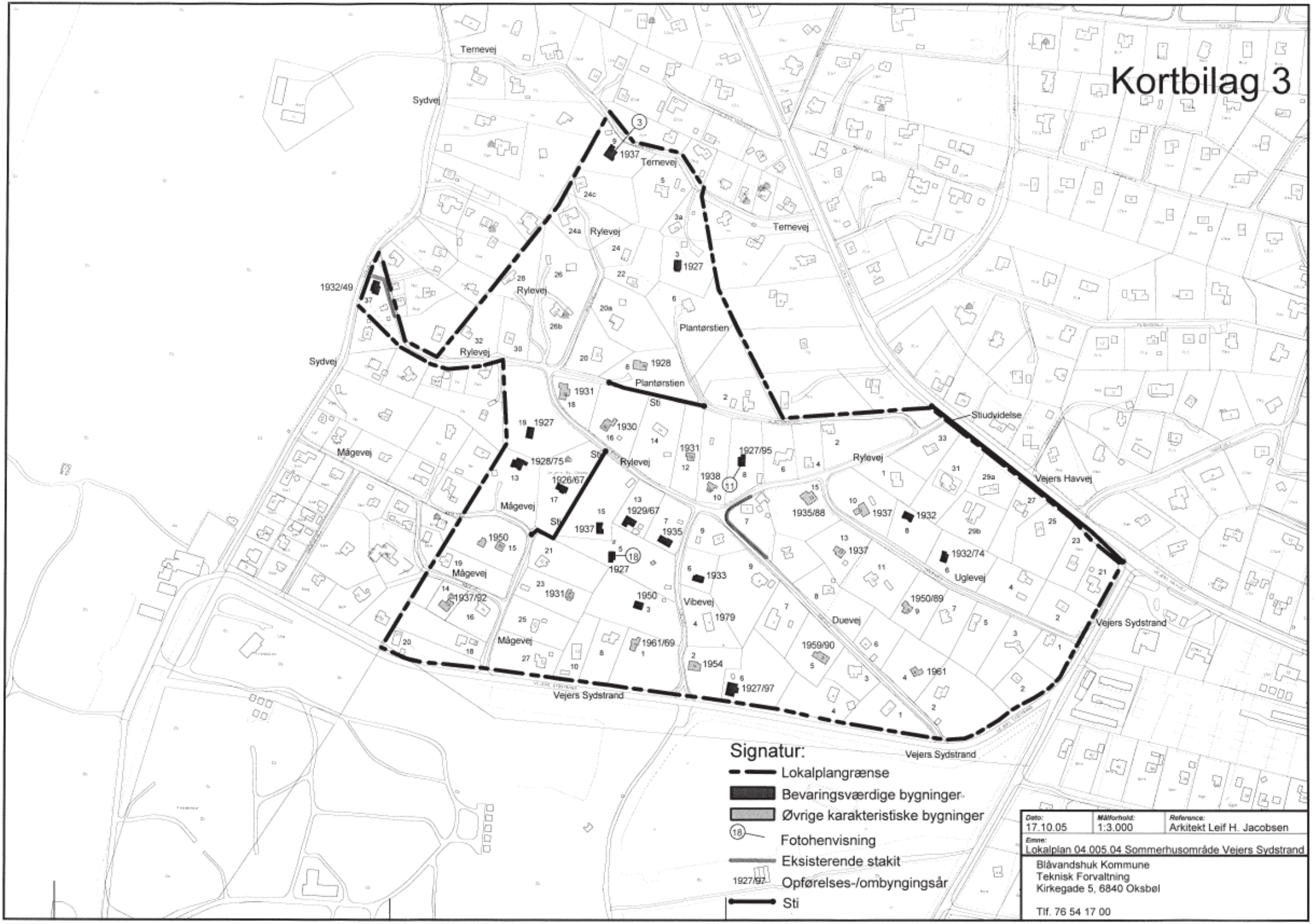
Lokalplanen er endeligt vedtaget af Blåvandshuk Kommunalbestyrelse den 11. oktober 2005

Hans Chr. Thoning / Henning Haahr Pedersen

Borgmester Kommunaldirektør

Kortbilag 2


N
Fremstillet af:
Landinspektørgården I/S
Ndr. Boulevard 93
6800 Varde
j.nr. 20041225/bh 25.05.2005
0 50 100 150 200 250 m
Signatur:
Fremtidige matrikelskel
19 Lejemåls nummer
Pyleve
Sydvej
Vejers Havvej
Uglevej
Dybvej
Vibevej
Trafo


Kortbilag 3
Ternevej
Sydvej
Rylevej
Plantørstien
Sti
Stiudvidelse
Vejers Havvej
Mågevej
Uglevej
Vibevej
Duevej
Vejers Sydstrand
1932/49
1937
1927
1928
1931
1930
1927/95
1928/75
1926/67
1929/67
1935
1938
1935/88
1932
1932/74
1950
1937/92
1933
1979
1950/89
1961/69
1954
1927/97
1959/90
1961
Signatur:
Lokalplangrænse
Bevaringsværdige bygninger
Øvrige karakteristiske bygninger
Fotohenvisning
Eksisterende stakit
Opførelses-/ombyngingsår
Sti
Dato: 17.10.05
Målforhold: 1:3.000
Reference: Arkitekt Leif H. Jacobsen
Emne: Lokalplan 04.005.04 Sommerhusområde Vejers Sydstrand
Blåvandshuk Kommune
Teknisk Forvaltning
Kirkegade 5, 6840 Oksbøl
Tlf. 76 54 17 00

BLÅVANDSHUK KOMMUNE



Bevaringsværdige Sommerhuse

Skov- og Naturstyrelsens Sommerhusområde i Vejers
Bilag til Lokalplan nr. 04.005.04 Sommerhusområde ved Vejers Sydstrand

Juni 2005

Denne registrant er udarbejdet i forbindelse med Lokalplan nr. 04.005.04 Sommerhusområde ved Vejers Sydstrand af Arkitekt M.A.A. Leif H. Jacobsen, Blåvandshuk Kommune, Teknisk Forvaltning, vinteren 2004 – 2005 og redigeret i juni 2005.

Lokalplan nr. 04.005.04 Sommerhusområde ved Vejers Sydstrand har blandt andet til formål at give mulighed for udstykning af de eksisterende grundstykker med sommerhuse på lejet grund og at sikre områdets særlige karakter med hensyn til bevaringsværdig sommerhusbebyggelse og beplantning.

Bevaring af beplantningen er beskrevet i Lokalplanen. Denne registrant omhandler kun den bevaringsværdige bebyggelse, bestående af en række sommerhuse af særlig værdi for områdets karakter. Flere af bygningerne er desuden vigtige at bevare som gode eksempler på den oprindelige sommerhusbebyggelse ved den jyske vestkyst. Registranten og den tilsigtede bevaring af bebyggelsen har således en vis national betydning.

Registreringen er foretaget i vinteren 2004-2005 ved visuel udpegning af de enkelte bygninger og bebyggelsesstrøg ud fra arkitekturhistorisk vurdering, hvor husenes nuværende æstetiske og tekniske standard naturligvis har spillet en væsentlig rolle. Denne vurdering er efterfølgende sammenholdt med Bygnings- og Boligregistrets oplysninger om blandt andet opførelsesår.

De væsentligste sommerhuse er fotograferet med et digitalkamera, HP 5.3 MP. Der er endvidere foretaget visuel vurdering af enkelte facadefarver på stedet ud fra NCS-kodede farvekort.

Bygningerne er markeret på vedhæftede Kortbilag 4 og opdelt i følgende bevaringskategorier:

0 = huse, hvor ændringer umiddelbart kan godkendes,

1 = huse, der har værdi for det samlede bygningsmiljø, eller som er gode eksempler på byggestilen på opførelsestidspunktet, og

2 = huse, der desuden har en selvstændig arkitektonisk værdi og som repræsenterer jugendperioden eller funktionalismen.

På de følgende sider er hvert enkelt af de bevaringsværdige sommerhuse omtalt. De indsamlede data findes desuden i skemaform hos Teknisk Forvaltning.

Adresse: Duevej 4



Foto nr. 38

Opførelsesår:	1961
Om/tilbygning år:	
Etageareal m^2:	50
Bebygget areal m^2:	50
Tagetage m^2:	
Arkitektonisk stil:	Funktionalisme
Tag:	Pulttag med mørk, grå bølgeeternit
Ydervæg:	Blokhusbrædder
Farve på ydervæg:	Svensk Rød
Bevaringsværdi:	1
Bemærkninger:	Godt eksempel fra 1960´erne. Diskret beliggenhed og vel tilpasset beplantningen.

Adresse: Duevej 5



Foto nr. 39

Opførelsesår:	1959
Om/tilbygning år:	1990
Etageareal m^2:	79
Bebygget areal m^2:	94
Tagetage m^2:	
Arkitektonisk stil:	Funktionalisme
Tag:	Helvalmet med sort pap som listedækning
Ydervæg:	Puds
Farve på ydervæg:	NCS 1030-Y30R (gul)
Bevaringsværdi:	1
Bemærkninger:	Godt eksempel fra 1950´erne. Bongalow-taget har sin rod i 1930´ernes funktionalisme (dog uden listedækning).

Adresse: Mågevej 13



Foto nr. 28. Mågevej 13 ses i forgrunden. Se også foto nr. 58.

Opførelsesår:	1928
Om/tilbygning år:	1975
Etageareal m^2:	86
Bebygget areal m^2:	86
Tagetage m^2:	
Arkitektonisk stil:	Jugend. Romantiske træk som falsk bindingsværk.
Tag:	Helvalmet stråtag
Ydervæg:	Røde tegl i simpelt løberforbandt
Farve på ydervæg:	Svensk Rød (gælder kun træværket)
Bevaringsværdi:	2
Bemærkninger:	Smukt nyrenoveret stråtag og velbevaret interiør. Huset er if. ejeren af Uglevej 8 temmelig ombygget, men har haft samme udseende, grundrids og solorientering som denne. Bindingsværket er således formentlig kommet til senere.

Adresse: Mågevej 13



Foto nr. 58. Set fra indkørslen. Se også Foto nr. 28 på forrige side.

Adresse: Mågevej 14



Foto nr. 61. Se også foto nr. 62.

Opførelsesår:	1937
Om/tilbygning år:	1992
Etageareal m^2:	70
Bebygget areal m^2:	79
Tagetage m^2:	
Arkitektonisk stil:	Funktionalisme
Tag:	Saddeltag med grå bølgeeternit
Ydervæg:	Stående træbeklædning 1 på 2
Farve på ydervæg:	Svensk Rød
Bevaringsværdi:	1
Bemærkninger:	Der er sket væsentlige om- og tilbygninger; men stadig er bebyggelsen udvendigt holdt i den oprindelige lidt primitive stil.

Adresse: Mågevej 14



Foto nr. 62. Fra Mågevej ses nogle af tilbygningerne. Se foto nr. 61 på forrige side.

Adresse: Mågevej 15



Foto nr. 59. Forrest ses hovedhuset, i baggrunden et anneks. Se også foto nr. 60.

Opførelsesår:	1950
Om/tilbygning år:	
Etageareal m^2:	67
Bebygget areal m^2:	67
Tagetage m^2:	
Arkitektonisk stil:	Funktionalisme
Tag:	Saddeltag med mørk, grå betontagsten
Ydervæg:	Stående træbeklædning 1 på 2 og liggende, klinklagt træbeklædning forneden
Farve på ydervæg:	Svensk Rød
Bevaringsværdi:	1
Bemærkninger:	Godt eksempel fra 1950´erne. Diskret beliggende lavt i terrænet. Fint tilpasset anneks.

Adresse: Mågevej 15



Foto nr. 60. Bebyggelsen er godt skjult i beplantningen. Se foto nr. 59 forrige side.

Adresse: Mågevej 19



Foto nr. 63. Set fra Mågevej.

Opførelsesår:	1929
Om/tilbygning år:	1974
Etageareal m^2:	80
Bebygget areal m^2:	80
Tagetage m^2:	
Arkitektonisk stil:	
Tag:	Saddeltag med grå bølgeeternit
Ydervæg:	Liggende træbeklædning
Farve på ydervæg:	
Bevaringsværdi:	0
Bemærkninger:	Huset er så kraftigt ombygget, at bevaringsværdien trods husets alder er meget begrænset. Huset har en markant beliggenhed på en klittop.

Adresse: Mågevej 23



Foto nr. 56. Set fra adgangsgivende sti til Mågevej.

Opførelsesår:	1931
Om/tilbygning år:	
Etageareal m^2:	71
Bebygget areal m^2:	75
Tagetage m^2:	22
Arkitektonisk stil:	Funktionalisme
Tag:	Saddeltag med grå bølgeeternit
Ydervæg:	Stående træbeklædning 1 på 2
Farve på ydervæg:	Mørk gråblå
Bevaringsværdi:	1
Bemærkninger:	Huset er diskret beliggende, selv om det er på en klittop, fordi beplantningen et tæt.

Adresse: Plantørstien 8



Foto nr. 26. Set fra terrænet sydfor. Se også foto nr. 6 på næste side.

Opførelsesår:	1928
Om/tilbygning år:	
Etageareal m^2:	135
Bebygget areal m^2:	85
Tagetage m^2:	20
Arkitektonisk stil:	Jugend
Tag:	Helvalmet med mørk, grå bølgeeternit
Ydervæg:	Stående træbeklædning
Farve på ydervæg:	Lys grå
Bevaringsværdi:	1
Bemærkninger:	Huset er gammelt, men kraftigt ombygget. Det har formentlig været tækket med strå, og ydervæggene har bestået af falsk bindingsværk. Bebyggelsen er meget stor og høj og ligger markant på en klittop.

Adresse: Plantørstien 8



Foto nr. 6. Huset ses midt i billedet fra en klittop ved Plantørstien 6. Bagved til venstre skimtes det grønne tag på Rylevej 19.

Adresse: Rylevej 7



Foto nr. 12. Ejendommen i baggrunden set fra Rylevej. Til højre ligger Duevej.

Opførelsesår:	1956
Om/tilbygning år:	
Etageareal m^2:	115
Bebygget areal m^2:	108
Tagetage m^2:	20
Arkitektonisk stil:	
Tag:	
Ydervæg:	
Farve på ydervæg:	
Bevaringsværdi:	0
Bemærkninger:	Billedet viser eksisterende plankeværk, der omslutter det meste af grundstykket. Indhegningen er helt atypisk i strid med de hidtil gældende retningslinier, men er blevet til efter særlig tilladelse.

Adresse: Rylevej 8



Foto nr. 11. Set fra indkørslen. Se også foto nr. 8 og 9 på de følgende sider.

Opførelsesår:	1927
Om/tilbygning år:	1995
Etageareal m^2:	54
Bebygget areal m^2:	74
Tagetage m^2:	
Arkitektonisk stil:	Jugend
Tag:	Grå bølgeeternit. Taget var oprindelig dækket med skifer.
Ydervæg:	Stående træbeklædning 1 på 2 og forneden liggende, klinklagt træbeklædning.
Farve på ydervæg:	NCS 4050-Y80R (Svensk Rød)
Bevaringsværdi:	2
Bemærkninger:	Godt eksempel på den oprindelige og beskedne sommerhusbebyggelse fra 1920´erne. Verandaen var oprindelig åben. De nuværende glaspartier er således kommet til senere.

Adresse: Rylevej 8



Foto nr. 9. Set fra indkørslen. Se også foto nr. 8 og 11 på de øvrige sider.

Bemærkninger: De skæve vægge er en charme mere. Fænomenet skyldes ikke alene ”styrtende linier” ved fotooptagelsen, men også sætninger i husets bærende konstruktion. Hældningen kunne tyde på, at den hårde vestenvind har været på spil.

Adresse: Rylevej 8



Foto nr. 8. Set fra Rylevej. Se også foto nr. 9 og 11 foran.

Bemærkninger: Huset ligger smukt placeret på en mindre forhøjning tæt omgivet af beplantningen.

Adresse: Rylevej 10



Foto nr. 13. Set fra Rylevej. Se også foto nr. 10 på næste side.

Opførelsesår:	1938
Om/tilbygning år:	
Etageareal m^2:	53
Bebygget areal m^2:	53
Tagetage m^2:	
Arkitektonisk stil:	
Tag:	Sort pap og profilerede metalplader
Ydervæg:	Stående træbeklædning 1 på 2
Farve på ydervæg:	NCS 4050-Y80R (Svensk Rød)
Bevaringsværdi:	1
Bemærkninger:	Bebyggelsen er stærkt sammensat med forskellige stilelementer, men vurderes til bevaringsværdi 1, fordi den er en del af den oprindelige beskedne sommerhusbebyggelse på stedet og dermed indgår i en større helhed.

Adresse: Rylevej 10



Foto nr. 10. Set fra skel mod Rylevej 8. Se også foto nr. 13 foran.

Adresse: Rylevej 12



Foto nr. X1 Huset set fra sydvest.

Opførelsesår:	1931
Om/tilbygning år:	
Etageareal m^2:	25
Bebygget areal m^2:	25
Tagetage m^2:	
Arkitektonisk stil:	Funktionalisme
Tag:	Sort pap
Ydervæg:	1 på 2 træbeklædning af ru brædder
Farve på ydervæg:	Svensk Rød (ændret til mørk brun)
Bevaringsværdi:	1
Bemærkninger:	Huset er meget lille og er i lighed med Rylevej 10 en del af den oprindelige beskedne sommerhusbebyggelse på stedet og indgår i en større helhed. På loftet er fundet gamle vinduesrammer med småsprosser, formentlig de oprindelige vinduer.

Adresse: Rylevej 13



Foto nr. 22. Hovedhuset set fra klittop ved Vibevej 5. Se også foto nr. 23 – 25.

Opførelsesår:	1929
Om/tilbygning år:	1967
Etageareal m^2:	66
Bebygget areal m^2:	66
Tagetage m^2:	
Arkitektonisk stil:	Jugend
Tag:	Halvvalmet stråtag med kvist
Ydervæg:	Liggende træbeklædning med blokhusbrædder
Farve på ydervæg:	Sort
Bevaringsværdi:	2
Bemærkninger:	Interessant bebyggelse bestående af tolænget hovedhus, anneks og udhus. Mange fine detaljer. Bebyggelsen ligger godt skjult i beplantningen.

Adresse: Rylevej 13



Foto nr. 24. Hovedhusets østgavl set fra gårdspladsen. Som det fremgår, er stråtaget forholdsvist nyt.

Adresse: Rylevej 13



Foto nr. 23. Vinduesdetalje på udhus/anneks, der har klinklagt træbeklædning.

Adresse: Rylevej 13



Foto nr. 25. Udendørs opholdsplads ved husets vestgavl. Se også foto nr. 22 – 24.

Adresse: Rylevej 15



Foto nr. 19. Huset set fra klitskråningen sydvestfor. Se også foto nr. 54 – 55.

Opførelsesår:	1937
Om/tilbygning år:	
Etageareal m^2:	64
Bebygget areal m^2:	92
Tagetage m^2:	
Arkitektonisk stil:	Funktionalisme
Tag:	Helvalmet stråtag
Ydervæg:	Liggende træbeklædning med blokhusbrædder
Farve på ydervæg:	NCS 4050-Y80R (Svensk Rød)
Bevaringsværdi:	2
Bemærkninger:	Det trelængede hus knejser flot på en af områdets højeste klittoppe. Funktionalistiske træk som hjørnevinduer.

Adresse: Rylevej 15



Foto nr. 54. Set sydfra ved skel mod Vibevej 5. Som det fremgår er stråtaget ganske nyt.

Adresse: Rylevej 15



Foto nr. 55. Set fra terrænet sydøstfor. Husets indgang vender mod øst. Oven over denne ses en kvist i stråtaget.

Adresse: Rylevej 16



Foto nr. 66. Set fra Rylevej.

Opførelsesår:	1930
Om/tilbygning år:	
Etageareal m^2:	
Bebygget areal m^2:	60
Tagetage m^2:	60
Arkitektonisk stil:	Funktionalisme
Tag:	Saddeltag med lav hældning og røde vingetegl
Ydervæg:	Liggende klinklagt træbeklædning
Farve på ydervæg:	NCS 0530-Y20R (gul)
Bevaringsværdi:	1
Bemærkninger:	Huset er et godt eksempel på den oprindelige beskedne sommerhusbebyggelse fra begyndelsen af 1930´erne med typiske stilelementer som hjørnevindue. Huset indgår som en del af en større helhed.

Adresse: Rylevej 17



Foto nr. 29. Set fra klitskråningen vest for huset. Se også foto nr. 57 på næste side.

Opførelsesår:	1926
Om/tilbygning år:	1967
Etageareal m^2:	48
Bebygget areal m^2:	56
Tagetage m^2:	
Arkitektonisk stil:	Jugend
Tag:	Helvalmet stråtag
Ydervæg:	Stående træbeklædning 1 på 2
Farve på ydervæg:	Svensk Rød
Bevaringsværdi:	2
Bemærkninger:	Huset er beliggende på en af områdets højeste klittoppe og udgør et fint eksempel på den oprindelige og beskedne sommerhusbebyggelse fra 1920´erne. Stråtaget er forholdsvist nyt.

Adresse: Rylevej 17



Foto nr. 57. Set fra klitskråningen sydøstfor. Terrænet er så stejlt, at det har været praktisk at anlægge trapper med rækværk.

Adresse: Rylevej 18

Foto mangler

Opførelsesår:	1931
Om/tilbygning år:	
Etageareal m^2:	81
Bebygget areal m^2:	75
Tagetage m^2:	
Arkitektonisk stil:	Funktionalisme
Tag:	
Ydervæg:	
Farve på ydervæg:	
Bevaringsværdi:	1
Bemærkninger:	Huset er en del af en større bygningsmæssig helhed.

Adresse: Rylevej 19



Foto nr. 71. Hovedhuset med udskud i sydgavlen set fra terrænet østfor. Se også foto nr. 72 på næste side.

Opførelsesår:	1927
Om/tilbygning år:	
Etageareal m^2:	40
Bebygget areal m^2:	40
Tagetage m^2:	
Arkitektonisk stil:	Jugend.
Tag:	Saddeltag med pandeplader i turkisblå farve.
Ydervæg:	Stående træbeklædning 1 på 2 med liggende klinklagt træbeklædning forneden.
Farve på ydervæg:	Svensk Rød.
Bevaringsværdi:	2
Bemærkninger:	Huset har en regulær hovedform der minder om vestnorsk byggeskik. Mange interessante detaljer. Tagbelægningen er formentlig uoriginal.

Adresse: Rylevej 19



Foto nr. 72. Huset set fra terrænet ved nordgavlen. Se også foto nr. 71 foran.

Adresse: Sydvej 37



Foto nr. 68. Huset set fra Sydvej. Se også foto nr. 69 og 70 på de følgende sider.

Opførelsesår:	1932
Om/tilbygning år:	1949
Etageareal m^2:	48
Bebygget areal m^2:	68
Tagetage m^2:	
Arkitektonisk stil:	Jugend
Tag:	Halvvalmet stråtag
Ydervæg:	Stående træbeklædning 1 på 2 med liggende klinklagt træbeklædning forneden
Farve på ydervæg:	Svensk Rød
Bevaringsværdi:	2
Bemærkninger:	Huset er opført i overgangsperioden til funktionalismen, men bærer ikke tidstypiske træk udvendigt. Huset har en tolænget hovedform. Husets beliggenhed er isoleret fra lokalplanområdet, men i god sammenhæng med området i øvrigt.

Adresse: Sydvej 37



Foto nr. 69. Huset set fra syd. I baggrunden til venstre ses de grå klitter ud mod Havet. Til højre ses raftehegnet, der skærmer grunden i forhold til Rylevej.

Adresse: Sydvej 37



Foto nr. 70. Huset set fra krydset Sydvej/Rylevej. Man ser det skæmmende raftehegn og et halvtag, der er bygget på nordsiden af huset.

Adresse: Ternevej 3



Foto nr. 4. Huset set fra terrænet lige sydfor.

Opførelsesår:	1927
Om/tilbygning år:	
Etageareal m^2:	66
Bebygget areal m^2:	61
Tagetage m^2:	20
Arkitektonisk stil:	Jugend
Tag:	Saddeltag med sort pap
Ydervæg:	Stående træbeklædning 1 på 2
Farve på ydervæg:	Svensk Rød
Bevaringsværdi:	2
Bemærkninger:	Huset er et fint eksempel på jugendstilen med dragehoveder i kip ved alle gavle i bedste vestnorske stil fra samme periode, om end vinduet i den sydvendte gavl er en kende ude af proportioner med resten af huset.

Adresse: Ternevej 9



Foto nr. 3. Huset set fra klittop nord for Ternevej.

Opførelsesår:	1937
Om/tilbygning år:	
Etageareal m^2:	90
Bebygget areal m^2:	90
Tagetage m^2:	
Arkitektonisk stil:	Funktionalisme
Tag:	Helvalmet tag med sort pap i bongalowstil
Ydervæg:	Stående træbeklædning af profilbrædder
Farve på ydervæg:	NCS 0520-Y30R (gul)
Bevaringsværdi:	2
Bemærkninger:	Huset har typiske funktionalistiske træk som fri grundplan og vinduesplacering, meget fladt, helvalmet tag med tagpap som det mest oplagte materiale på den tid, osv. De nye vinduer er pænt tilpasset husets stil.

Adresse: Uglevej 3



Foto nr. 30.

Opførelsesår:	1958
Om/tilbygning år:	1974
Etageareal m^2:	65
Bebygget areal m^2:	65
Tagetage m^2:	
Arkitektonisk stil:	
Tag:	Helvalmet stråtag
Ydervæg:	Puds
Farve på ydervæg:	Rosa
Bevaringsværdi:	0
Bemærkninger:	Interessant grundplan (trefløjet stjerneform). Nyt stråtag og, som det fremgår af billedet, under ombygning.

Adresse: Uglevej 3



Foto nr. 67. Bagsiden af huset. Se også foto nr. 30 foran.

Adresse: Uglevej 6



Foto nr. 31. Set fra bakketop på Uglevej ligger huset højt på en klittop. Se også fotonr. 32 og 34 på de følgende sider.

Opførelsesår:	1932
Om/tilbygning år:	1974
Etageareal m^2:	37
Bebygget areal m^2:	37
Tagetage m^2:	
Arkitektonisk stil:	Funktionalisme
Tag:	Helvalmet stråtag
Ydervæg:	Liggende, klinklagt træbeklædning
Farve på ydervæg:	NCS 4040-Y90R (Svensk Rød)
Bevaringsværdi:	2
Bemærkninger:	Huset har ikke i det ydre nogen klare funktionalistiske træk med undtagelse af den fri vinduesplacering. Huset er i øvrigt meget beskedent i størrelse som de øvrige velbevarede huse fra de første årtier.

Adresse: Uglevej 6



Foto nr. 32. Set fra terrassen sydøstfor.

Adresse: Uglevej 6



Foto nr. 34. Set fra den nordlige ende af Uglevej. Se også foto nr. 31 og 32 foran.

Adresse: Uglevej 8



Foto nr. 33. Set fra sydøst.

Opførelsesår:	1932
Om/tilbygning år:	
Etageareal m^2:	51
Bebygget areal m^2:	50
Tagetage m^2:	
Arkitektonisk stil:	Jugend
Tag:	Halvvalmet stråtag
Ydervæg:	Stående træbeklædning 1 på 2 med liggende, klinklagt træbeklædning forneden
Farve på ydervæg:	NCS 0530-Y20R (gul)
Bevaringsværdi:	2
Bemærkninger:	Selv om huset er placeret på en mindre klittop, ligger det forholdsvist diskret tilbagetrukket og omsluttet af beplantning. Huset på Mågevej 13 skal have haft samme oprindelige udseende (if. ejeren af Uglevej 8). Huset har været brugt af de tyske besættelsestropper, der har brugt inventaret som brænde. Der skal være skudhuller i væggene efter soldaternes skyderier.

Adresse: Uglevej 9



Foto nr. 35. Set fra sydvest.

Opførelsesår:	1950
Om/tilbygning år:	1989
Etageareal m^2:	61
Bebygget areal m^2:	61
Tagetage m^2:	
Arkitektonisk stil:	Funktionalisme
Tag:	Grå bølgeeternit
Ydervæg:	Stående træbeklædning af profilbrædder
Farve på ydervæg:	NCS 3560-Y70R (Svensk Rød)
Bevaringsværdi:	1
Bemærkninger:	Godt eksempel fra 1950´erne. Huset er indgår som en del af en større bygningsmæssig sammenhæng.

Adresse: Uglevej 10

Foto mangler

Opførelsesår:	1937
Om/tilbygning år:	1996
Etageareal m^2:	79
Bebygget areal m^2:	109
Tagetage m^2:	
Arkitektonisk stil:	Funktionalisme
Tag:	Grå bølgeeternit
Ydervæg:	Liggende træbeklædning af blokhusbrædder
Farve på ydervæg:	Sort
Bevaringsværdi:	1
Bemærkninger:	Huset indgår som en del af en større bygningsmæssig sammenhæng.

Adresse: Uglevej 11



Foto nr. 36. Set fra nordvest ved indkørsel.

Opførelsesår:	1955
Om/tilbygning år:	
Etageareal m^2:	76
Bebygget areal m^2:	120
Tagetage m^2:	
Arkitektonisk stil:	
Tag:	Saddeltag
Ydervæg:	Stående træbeklædning
Farve på ydervæg:	Sort
Bevaringsværdi:	0
Bemærkninger:	Huset er forholdsvist stort og derfor ikke så væsentligt for den bygningsmæssige sammenhæng i området. Det er velholdt, men ikke interessant i stilistisk henseende.

Adresse: Uglevej 13



Foto nr. 37. Bebyggelsen set fra syd.

Opførelsesår:	1937
Om/tilbygning år:	
Etageareal m^2:	38
Bebygget areal m^2:	48
Tagetage m^2:	
Arkitektonisk stil:	Funktionalisme
Tag:	Saddeltag med sort pap
Ydervæg:	Puds
Farve på ydervæg:	Svensk Rød
Bevaringsværdi:	1
Bemærkninger:	Bebyggelsen indgår som en væsentlig del af en større bygningsmæssig sammenhæng.

Adresse: Uglevej 15

Foto mangler

Opførelsesår:	1935
Om/tilbygning år:	1988
Etageareal m^2:	58
Bebygget areal m^2:	58
Tagetage m^2:	
Arkitektonisk stil:	Funktionalisme
Tag:	Saddeltag
Ydervæg:	Liggende træbeklædning af profilbrædder
Farve på ydervæg:	Grågrøn
Bevaringsværdi:	1
Bemærkninger:	Huset indgår som en del af en større bygningsmæssig sammenhæng.

Adresse: Vejers Sydstrand 4



Foto nr. 44. Byggeriet set fra vejen. Bemærk den høje sokkel.

Opførelsesår:	1957
Om/tilbygning år:	1990 og 2005
Etageareal m^2:	76 +
Bebygget areal m^2:	76 +
Tagetage m^2:	
Arkitektonisk stil:	
Tag:	
Ydervæg:	
Farve på ydervæg:	
Bevaringsværdi:	0
Bemærkninger:	Huset er et enkeltstående eksempel på en væsentlig afvigelse fra de for området gældende bebyggelsesprincipper. Her er tale om en udvidelse af et mindre hus fra 1957 beliggende på en klittop, meget synligt i udkanten af området. Den oprindelige bygning er der næsten intet tilbage af, og byggeriet har medført store terrænindgreb.

Adresse: Vejers Sydstrand 4



Foto nr. 42. Terrænindgrebene i den vestlige del af grunden.

Adresse: Vejers Sydstrand 4



Foto nr. 40. Byggeriet set fra bagsiden (Duevej 3). Her anes i venstre side en smule af den oprindelige sokkel og et lille stykke bræddevæg, mens alt andet er nyopført.

Adresse: Vejers Sydstrand 4



Foto nr. 43. Byggeriets nordlige gavl set indefra. Der er ikke meget at se af det oprindelige sommerhus. Se også foto nr. 40, 41, 42 og 44.

Adresse: Vejers Sydstrand 4



Foto nr. 44. Byggeriet set fra sydøst ved eksisterende anneks. Fra denne side falder byggeriet langt bedre ind i terrænet. Se dog de forrige sider.

Adresse: Vejers Sydstrand 6



Foto nr. 45. Set fra vejen.

Opførelsesår:	1927
Om/tilbygning år:	1997
Etageareal m^2:	86
Bebygget areal m^2:	86
Tagetage m^2:	
Arkitektonisk stil:	
Tag:	Saddeltag med grå bølgeeternit
Ydervæg:	Liggende træbeklædning med blokhusbrædder
Farve på ydervæg:	Svensk Rød
Bevaringsværdi:	2
Bemærkninger:	Der må være sket en større ombygning af huset siden 1927, hvorved husets oprindelige stil er ændret væsentligt. Huset falder dog pænt ind i den bygningsmæssige sammenhæng omkring Vibevej.

Adresse: Vibevej 1



Foto nr. 46. Set fra indkørslen fra Vibevej. Se også foto nr. 47 på næste side.

Opførelsesår:	1961
Om/tilbygning år:	1969
Etageareal m^2:	50
Bebygget areal m^2:	50
Tagetage m^2:	
Arkitektonisk stil:	Funktionalisme
Tag:	Saddeltag med mørkegrå betontagsten
Ydervæg:	Stående træbeklædning 1 på 2
Farve på ydervæg:	Svensk Rød
Bevaringsværdi:	1
Bemærkninger:	Huset er et godt eksempel på god tilpasning til områdets særlige karakter og beplantning.

Adresse: Vibevej 1



Foto nr. 47. Udhus med brændeskjul. Se hovedhuset, foto nr. 46 foran.

Adresse: Vibevej 2



Foto nr. 48.

Opførelsesår:	1954
Om/tilbygning år:	
Etageareal m^2:	47
Bebygget areal m^2:	47
Tagetage m^2:	
Arkitektonisk stil:	Funktionalisme
Tag:	Sadeltag med grå bølgeeternit
Ydervæg:	Liggende træbeklædning af blokhusbrædder
Farve på ydervæg:	Mørk gråblå
Bevaringsværdi:	1
Bemærkninger:	Godt eksempel på funktionalismen i 1950´erne. Huset falder pænt ind i den bygningsmæssige sammenhæng omkring Vibevej.

Adresse: Vibevej 3



Foto nr. 21. Set fra klittop ved Vibevej 5. Se også foto nr. 50-53 og 73-74 herefter.

Opførelsesår:	1950
Om/tilbygning år:	
Etageareal m^2:	46
Bebygget areal m^2:	46
Tagetage m^2:	
Arkitektonisk stil:	Funktionalisme
Tag:	Halvvalmet stråtag og pap
Ydervæg:	Liggende træbeklædning af profilbrædder
Farve på ydervæg:	NCS 4050-Y80R (Svensk Rød)
Bevaringsværdi:	2
Bemærkninger:	Huset er beliggende højt på en klittop, men falder godt ind i den bygningsmæssige sammenhæng omkring Vibevejs nordvestlige del.

Adresse: Vibevej 3



Foto nr. 52. Huset ser meget enkelt ud fra indgangssiden i øst.

Adresse: Vibevej 3



Foto nr. 51. Huset set fra syd. Udestuen mod vest er bygget til som udskud. Bemærk den stående gavlbeklædning, hvis udsmykning rækker tilbage i tiden før funktionalismen.

Adresse: Vibevej 3



Foto nr. 53. Fra vest ses udskuddet med de store småsprossede glaspartier. Bemærk stålskorstenens kraftige forankring, det sikrer dens opadstræbende rejsning selv i stormvejr.

Adresse: Vibevej 3



Foto nr. 50. Set fra syd. Brændeskuret i baggrunden er fint indpasset i terrænet og i forhold til hovedhuset.

Adresse: Vibevej 4



Foto nr. 49. Set fra sydøst.

Opførelsesår:	1979
Om/tilbygning år:	
Etageareal m^2:	84
Bebygget areal m^2:	84
Tagetage m^2:	
Arkitektonisk stil:	Funktionalisme
Tag:	Saddeltag med grå bølgeeternit
Ydervæg:	Stående træbeklædning 1 på 2
Farve på ydervæg:	Grøn Umbra
Bevaringsværdi:	0
Bemærkninger:	Dette forholdsvist nye sommerhus er udtryk for god tilpasning til områdets karakter og ikke mindst til terræn og beplantning.

Adresse: Vibevej 5



Foto nr. 18. Set fra adgangsstien østfor. Se også foto nr. 17 og 20 på de følgende sider.

Opførelsesår:	1927
Om/tilbygning år:	
Etageareal m^2:	48
Bebygget areal m^2:	40
Tagetage m^2:	8
Arkitektonisk stil:	Jugend
Tag:	Helvalmet stråtag med arkengaf over hoveddøren og sort pap på udskud mod syd
Ydervæg:	Stående træbeklædning
Farve på ydervæg:	NCS 4050-Y80R (Svensk Rød)
Bevaringsværdi:	2
Bemærkninger:	Et pænt eksempel på de første sommerhuse ved Vestkysten i Jugendstil, om end skorstenen er dårligt tilpasset bygningen.

Adresse: Vibevej 5



Foto nr. 20. Huset knejser flot på toppen af en af områdets højeste klitter set fra det tætbevoksede terræn vestfor. Bemærk kvisten, der giver havudsigt.

Adresse: Vibevej 5



Foto nr. 17. Et lille anneks hører med til ejendommen. Bemærk de små hvide striber på stien, der fører gennem den tætte beplantning og op til hovedhuset. Det er trærødder, som er malet hvide, så det er lettere at følge stien i mørke.

Adresse: Vibevej 6



Foto nr. 16. Huset ses her fra syd gennem den tætte beplantning.

Opførelsesår:	1933
Om/tilbygning år:	
Etageareal m^2:	60
Bebygget areal m^2:	47
Tagetage m^2:	13
Arkitektonisk stil:	Funktionalisme
Tag:	Saddeltag med eternitskifer
Ydervæg:	Stående træbeklædning 1 på 2
Farve på ydervæg:	Svensk Rød
Bevaringsværdi:	2
Bemærkninger:	Huset er et udmærket og beskedent udtryk for den første funktionalisme i området og er et vigtigt element i den bygningsmæssige sammenhæng omkring Vibevejs nordlige ende.

Adresse: Vibevej 7



Foto nr. 15. Set fra Vibevej. Se også foto nr. 14 på næste side.

Opførelsesår:	1935
Om/tilbygning år:	
Etageareal m^2:	71
Bebygget areal m^2:	92
Tagetage m^2:	
Arkitektonisk stil:	Jugend
Tag:	Halvvalmet stråtag
Ydervæg:	Falsk bindingsværk
Farve på ydervæg:	NCS 2030-Y30R (gul med brunt bindingsværk)
Bevaringsværdi:	2
Bemærkninger:	Det er ikke nærmere undersøgt, hvilken bærende konstruktion huset har, eller hvordan det evt. tidligere har set ud. Huset kan betragtes som et kuriosum, da stilen snarere svarer til perioden 1920 – 1930; men det er af værdi for den bygningsmæssige sammenhæng i området.

Adresse: Vibevej 7



Foto nr. 14. Huset set fra Rylevej.