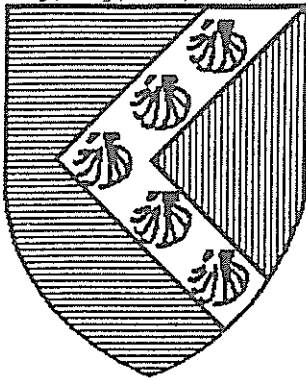


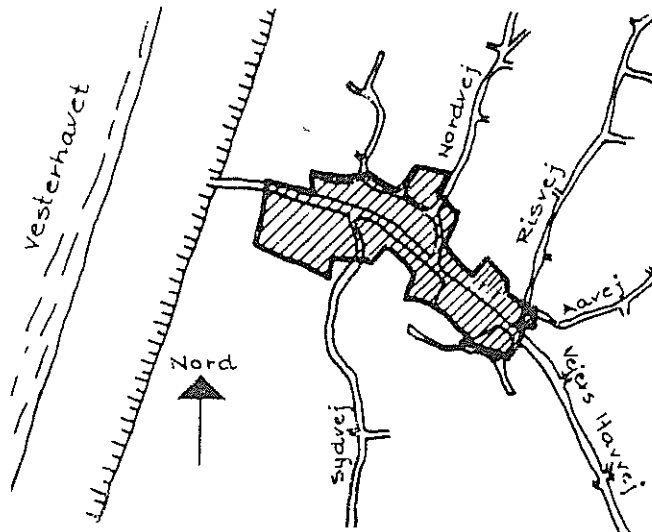
Matr. nr. 3ab, 3ao, 3aq, 3at, 3az, 3 ap,
 3aø, 3bq, 3br, 3bu, 3cb, 3cm, 3co,
 3cq, 3dg, 3g, 3h, 3m, 3n, 3s, 10az, 10v, 3aa, 3am, 3i, 3y, 3æ, 6n, Vejers by, Oksby.



BLÅVANDSHUK KOMMUNE

Anmelder:

VEJERS
 KOMMUNE
 TEKNISK FORVALTNING
 KIRKEGÅRDEN
 6640 OKSBØJ



STEMPELMÆRKE

BEFRIET
 KUN GYLDIGT MED AESTEMPING AF
 KOMMUNIKATIONSKONTROLAPPARAT

P 503184

28.07.99 10:12
 0001200.00
 568136 01

LOKALPLAN NR. 04.004.98

Vejers Strand sommerhus - byområde

August 1999

Blåvandshuk Kommune

Lokalplan nr. 04.004.98

Sommerhus-byområdet ved Vejers Strand

LOKALPLANBESTEMMELSER

§ 1	Lokalplanens formål	2
§ 2	Lokalplanens område og zonestatus	3
§ 3	Områdets anvendelse	3
§ 4	Udstykning	4
§ 5	Vej- og stiforhold	5
§ 6	Parkeringsforhold	5
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	6
§ 8	Bebyggelsens ydre fremtræden	7
§ 9	Ubebyggede arealer	8
§ 10	Ledningsføring	9
§ 11	Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	9
§ 12	Ophævelse af lokalplan, byplanvedtægter, servitutter m.v.	9
§ 13	Lokalplanens retsvirkninger	10

VEDTAGELSESPÅTEGNING	11
----------------------	----

BILAG

Kortbilag 1: Matrikelkort	12
Kortbilag 2: Retningsgivende bebyggelsesplan	13
Kortbilag 3: Illustrationsplan	14

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund og formål	15
Lokalplanens indhold	16
Lokalplanens forhold til anden planlægning	17
Tilladelse fra andre myndigheder	22

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

LOKALPLANBESTEMMELSER

Lokalplan nr. 04.004.98

for et område til centerformål i Vejers Strand.

I henhold til bekendtgørelse af lov om planlægning nr. 563 af 30.06.1997 fastlægges hermed følgende bestemmelser for det område, som er beskrevet i § 2:

§ 1 Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål:

- at skabe et attraktivt sommerhus-byområde med fritliggende, mindre butikker, restaurationer, hoteller, boliger og offentlige funktioner;
- at området markeres som et mindre byområde i kystlandskabet, dels ved at skabe nye byggemuligheder og dels gennem en opstramning af bebyggelsesstrukturen;
- at indpasse ny bebyggelse i landskabet og i den eksisterende bebyggelse ved at fastlægge bestemmelser for bl.a. områdets anvendelse, udstykning, bebyggelses placering og ydre fremtræden, veje og beplantning;
- at fastlægge retningslinier for skiltning og reklamering indenfor området;
- at sikre gode, offentligt tilgængelige opholdsarealer i området f.eks. imellem husene (se 9.8);
- at sikre, at den nuværende parkeringskapacitet i området ikke formindskes ved bl.a. at fastlægge offentligt tilgængelige parkeringspladser (se 6.2).

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

2.1 Lokalplanens område omfatter følgende ejendomme:

Matrikelnumre: 3ab, 3ao, 3ap, 3aq, 3at, 3az, 3aø, 3bq, 3br, 3bu, 3cb, 3cm, 3co, 3cq, 3dg, 3g, 3h, 3m, 3n, 3s, 10az og 10v
samt del af 3aa, 3am, 3i, 3y, 3æ og 6n
alle af Vejers By, Oksby, samt alle parceller, der efter 01.06.1998 indenfor lokalplanområdet udstykkes fra nævnte ejendomme.

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og sommerhusområde. Det på bilag 1 viste areal overføres med lokalplanens endelige vedtagelse fra sommerhusområde til byzone.

2.3 Lokalplanområdet opdeles som vist på kortbilag 1 i delområderne IA, IB og II.

§ 3 Områdets anvendelse

Generelle bestemmelser:

3.1 Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til centerformål som detailhandel, hotel- og pensionatsvirksomhed, restauranter, diskotek, helårsboliger med direkte tilknytning til erhverv, offentlige formål samt butikker med tilhørende værksteder.

Boliger må kun etableres til brug for ejer eller ansatte ved tilhørende erhverv, og må kun benyttes som helårsbeboelse.

Værkstederne må ikke være til miljømæssig gene for omgivelserne.

3.2 Der må ikke etableres eller drives nogen form for erhverv, der efter kommunalbestyrelsens skøn kan være til gene for de omkringboende, og som ikke kan overholde Miljøstyrelsens til enhver tid vejledende grænseværdier for støj i forhold til andre anvendelser i lokalplanområdet, og i forhold til det åbne land og sommerhusområder.

- 3.3 Der skal inden for lokalplanområdet sikres areal til offentlige parkeringspladser, genbrugsstation, tilkørselsveje, stier og opholdsarealer samt mindre offentlige toiletbygninger m.v., der er nødvendige for områdets funktion.

Område IA og IB:

- 3.4 Det samlede bruttoetageareal¹ til butiksformål må for område IA og IB som helhed maksimalt udgøre 4000 m².

Den enkelte butik, hvorfra der foregår salg af dagligvarer/udvalgsvarer, må omfatte maksimalt 200 m² bruttoetageareal.

Område II:

- 3.4 Område II må kun anvendes til hotel- og pensionatsvirksomhed samt restauration.

§ 4 Udstykning

Område IA og IB:

- 4.1 I den del af område IA, der er tilsluttet fælleskloakering, må grunde udstykkes med en minimumsstørrelse på 700 m².
- 4.2 I den del af område IB, der er tilsluttet fælleskloakering, må grunde udstykkes med en minimumsstørrelse på 400 m².
- 4.3 I dele af område IA og IB, der ikke er tilsluttet fælleskloakering, må grunde udstykkes med en minimumsstørrelse på 1500 m².
- 4.4 Udstykning eller sammenlægning af ejendomme skal foregå efter en samlet plan, der er godkendt af kommu-

¹ Bruttoetagearealet til butiksformål beregnes efter bygningsreglementets bestemmelser om bebyggelsens etageareal, idet dog den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen, medregnes.

Bruttoetagearealet omfatter alle arealer, som betjener butikker, herunder salgsarealer, arbejdende værksteder, cafeteria, personalerum, interne adgangsarealer, lager m.v.

nalbestyrelsen, og efter principperne, som er vist på kortbilag 3, Illustrationsplan.

- 4.5 Stier og veje, som betjener flere ejendomme, skal matrikuleres særskilt enten som fællesveje eller som offentligt vejareal.

Område II:

- 4.6 I område II må yderligere udstykning ikke finde sted.

§ 5 Vej- og stiforhold

- 5.1 Hovedadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Vejers Havvej.
- 5.2 Veje og stier skal udlægges i princippet som vist på kortbilag 3, Illustrationsplan.
- 5.3 Hovedadgang til bebyggelsen langs Vejers Havvej skal ske fra gadesiden.
- 5.4 Der skal udlægges areal til stiforbindelserne a-b og c-d i området som vist på kortbilag 3, Illustrationsplan.

Stiforbindelserne skal udlægges i en bredde af min. 3 m.

§ 6 Parkeringsforhold

- 6.1 Ved nybyggeri og bygningsudvidelser skal der inden for ejendommene etableres det nødvendige antal parkeringspladser. Som udgangspunkt skal følgende minimumskrav overholdes:
- 1 parkeringsplads pr. 50 m² erhvervsareal (herunder butikker, værksteder, hoteller o.l.);
- 2 parkeringspladser pr. bolig.
- 6.2 I delområde IA og IB skal der indrettes offentligt tilgængelige parkeringspladser i princippet som vist på kortbilag 3.

- 6.3 På matrikel nr. 3s Vejers by, Oksby skal der indrettes minimum 17 parkeringspladser, i princippet som vist på kortbilag 3, Illustrationsplan.

Brugsretten til parkeringspladser på matrikel nr. 3s Vejers by, Oksby fordeles som følger:

Ejeren af matrikel nr. 3aq Vejers by, Oksby skal have ret til at benytte 4 parkeringspladser, ejeren af matrikel nr. 3bu Vejers by, Oksby skal have ret til at benytte 7 parkeringspladser og ejeren af matrikel nr. 3br Vejers by, Oksby skal have ret til at benytte 6 parkeringspladser.

Anlæg og vedligeholdelse af ovennævnte parkeringspladser tilkommer ejerne af matrikler 3s, 3aq, 3bu og 3br Vejers by, Oksby.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Område IA og IB:

- 7.1 Indenfor område IA og IB må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom maksimalt være 50.
- 7.2 Bebyggelse må opføres med maksimalt 1 etage og udnyttelig tagetage.
- 7.3 Bebyggelseshøjden må være maksimalt 6,5 m over terræn.
- 7.4 Facadehøjden må være maksimalt 3,5 m målt fra terræn til stjernhøjde, dvs. skæring mellem facade og tagflade (bortset fra gavltrekanter).

Byggelinier

- 7.5 Der fastlægges facadebyggelinier langs Vejers Havvej, som vist på kortbilag 2, Retningsgivende bebyggelsesplan:

Facadebyggelinierne fastlægges i en afstand af 7 m henholdsvis 11 m fra vejmidte.

Bebyggelse skal placeres med facade i byggelinien, og bygninger skal opføres med tagryggen parallelt med Vejers Havvej.

Område II:

- 7.6 Indenfor område II må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom maksimalt være 40.
- 7.7 Bebyggelse må maksimalt opføres i 2 etager.
- 7.8 Bebyggelseshøjden må maksimalt være 8,5 m over terræn.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal ved materialevalg og farvevirkning udformes, så der tages hensyn til kystområdets særlige landskab, hvor bebyggelsen opleves fra alle sider – og ikke kun fra gadesiden.

Der kan kræves særlig visuel dokumentation for bebyggelsers indpasning i de kystnære omgivelser og forhold til nabobebyggelser.

- 8.2 Ydervægge skal udføres med træbeklædning og/eller som muret byggeri, der kan fremstå i blank murværk eller pudset og malet.
- 8.3 I område IA og IB skal tage udføres som symmetriske tage med en taghældning på mellem 35 og 45 grader.
- 8.4 I område II skal tage udføres som symmetriske tage med taghældninger på mellem 15 og 45 grader.
- 8.5 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes i lokalplanområdet.
- 8.6 Farvevalget på ydervægge, vinduer, døre og øvrige bygningsdele skal være afdæmpet i naturfarver og jordfarver eller disses blanding med hvidt eller sort. Farverne skal inden udførelse godkendes af kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde.
- 8.7 Der må ikke opsættes udvendige antenneanlæg.
- 8.8 Tekniske anlæg som f.eks. udsugning og klimaanlæg skal indeholdes i bygningerne og indgå i bygningernes arkitektur.

Reklamer, skiltning og flagning

- 8.9 Reklamer, skiltning og flagning må kun opsættes med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde og skal gives et omfang og et udseende, der er i harmoni med bebyggelsen og med området som helhed.
- 8.10 Skiltning skal almindeligvis foregå som skilte monteret på bygninger, og skal i størrelse, karakter og farvevalg tilpasses bygningen.
- 8.11 Skilte må ikke ved deres udformning gives karakter af facadebeklædning.
- 8.12 Der må almindeligvis ikke skiltes med produktreklamer, men kun med firmanavn og/eller logo for hovedprodukter.
- 8.13 Skilte for forskellige virksomheder indenfor samme ejendom og/eller bygning skal samordnes.
- 8.14 Flagstænger må kun opstilles i begrænset omfang med enkeltflag, og der må ikke flages med produktreklamer.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Ubebyggede arealer som opholdsarealer, gårdarealer o.l. skal ved beplantning, belægning og lignende gives et pænt og tiltalende udseende.
- 9.2 Plankeværker, hegn o.l. må kun etableres i direkte tilknytning til bebyggelsen.
- 9.3 Oplagring uden for bygninger og tæt hegnede gårdarealer må ikke finde sted.
- 9.4 Beplantning i området skal ske med egnstypiske og karakteristiske sorter som f.eks. klitroser, fyr og hyben.
- 9.5 Belysning af veje og andre færdselsarealer skal foregå ved parklygter eller lavtsiddende belysningsarmaturer med en lyspunktshøjde på maksimalt 3,5 m for at understrege byområdet som et opholdsområde for især gående trafikanter.

- 9.6 Terrænreguleringer over +/- 0,5 m skal godkendes af kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde.
- 9.7 Der skal etableres opholdsarealer for boliger, hoteller, erhverv m.v. i et omfang svarende til de til enhver tid gældende retningslinier i bygningsreglementet.
- 9.8 Opholdsarealer skal placeres hensigtsmæssigt, f.eks. mellem husene, og indrettes til formålet.
- 9.9 Parkeringspladser skal ved deres udformning indpasses i klitlandskabet og må ikke hegnes. Belægning skal som hovedregel udføres som grusbelægning eller lignende.
- 9.10 Stier skal ved deres udformning indpasses i klitlandskabet. De skal som hovedregel udføres som trætte stier med belægning af sand, småsten eller evt. flis.

§ 10 Ledningsføring

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

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

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

- 11.1 Ubebyggede arealer skal, jf. §9 stk. 1 ved beplantning eller belægning gives et ordentligt udseende.
- 11.2 De i § 6 stk. 1 fastsatte parkeringspladser skal være etableret.
- 11.3 Der skal være etableret opholdsarealer jf. § 9 stk. 7.

§ 12 Ophævelse af lokalplan, byplanvedtægter, servitutter m.v.

- 12.1 Med vedtagelsen af nærværende lokalplan ophæves lokalplan nr. 04.001.82 for det område, der er beskrevet i § 2 og erstattes af nærværende plan.

- 12.2 Servitutten af 16 juni 1998 tinglyst på matrikel nr. 3s, Vejers By, Oksby, vedrørende parkering på matriklen til brug for ejere af matriklerne 3aq, 3br og 3bu, Vejers By, Oksby ophæves og begæres afløst på matrikel nr. 3s, Vejers By, Oksby.

§ 13 Lokalplanens retsvirkninger

- 13.1 Efter offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge lov om planlægning § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 13.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.
- 13.3 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter, der søges skabt eller fastholdt i området ved lokalplanen.
- 13.4 Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelsen af en ny lokalplan.
- 13.5 Private servitutter eller andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser fortrænges af planen.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget til offentlig fremlæggelse.

Blåvandshuk Kommunalbestyrelse den 8. september 1998.

p.k.v.



Edna Jessen
Borgmester

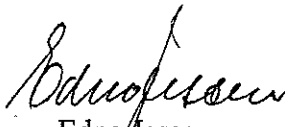


Knud Wolgast
Kommunaldirektør

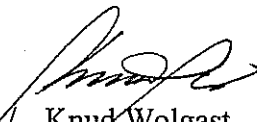
Lokalplanen er vedtaget endeligt.

Blåvandshuk Kommunalbestyrelse den 14. september 1999.

p.k.v.



Edna Jessen
Borgmester



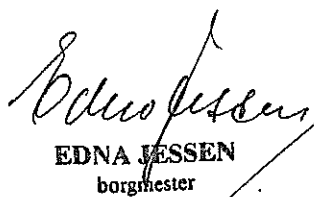
Knud Wolgast
Kommunaldirektør

Lokalplanen har været offentligt fremlagt i perioden 23. september 1998 til 18. november 1998.

Bekendtgørelse af lokalplanens endelige vedtagelse er foretaget den 22. september 1999, fra hvilken dato lokalplanen er retsgyldig.

Nærværende lokalplan begæres tinglyst på matr. nre. 3 ab, 3 ao, 3 ap, 3 aq, 3 at, 3 az, 3 aø, 3 bq, 3 br, 3 bu, 3 cb, 3 cm, 3 co, 3 cq, 3 dg, 3 g, 3 h, 3 m, 3 n, 3 s, 10 az, 10 v, 3 aa, 3 am, 3 i, 3 y, 3 æ og 6 n, Vejers by, Oksby.

Blåvandshuk kommunalbestyrelse,
Oksbøl den 23. september 1999.


EDNA JESSEN
borgmester


KNUD WOLGAST
kommunaldirektør

*** * ***

Side: 13

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningssafdelingen

A 324

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 3 AB, Vejers By, Oksby

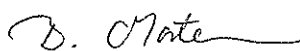
Ejendomsejer: Lissa Skjellerup m.fl.

Lyst første gang den: 28.09.1999 under nr. 531431

Senest ændret den : 28.09.1999 under nr. 531431

Lyst på alle de på side 12 anførte matrikelnumre

Retten i Varde den 29.09.1999



Britta Mortensen

Matr.nr. 26 m.fl.
Vejers by, Oksby.
j.nr.20001006-81/jk

Lokalplan nr. 04.004.98
lyst 28.09.1999 på matr.
nr. 10az m.fl. Vejers by,
Oksby.

A 324
Anmelder:
Landinspektørgården I/S

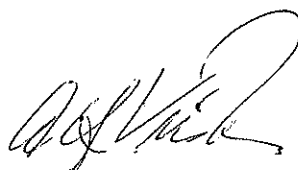


Ndr. Boulevard 93
6800 Varde
Tlf. 75 22 01 44
Fax 75 21 10 04

Foranstående lokalplan nr. 04.004.98 begæres hermed tinglyst på matr. nr. 26, 27, 28 og 29,
Vejers by, Oksby.

Blåvandshuk kommunalbestyrelse,
Oksbøl den 19.10.2000.

STEMPELMÆRKE

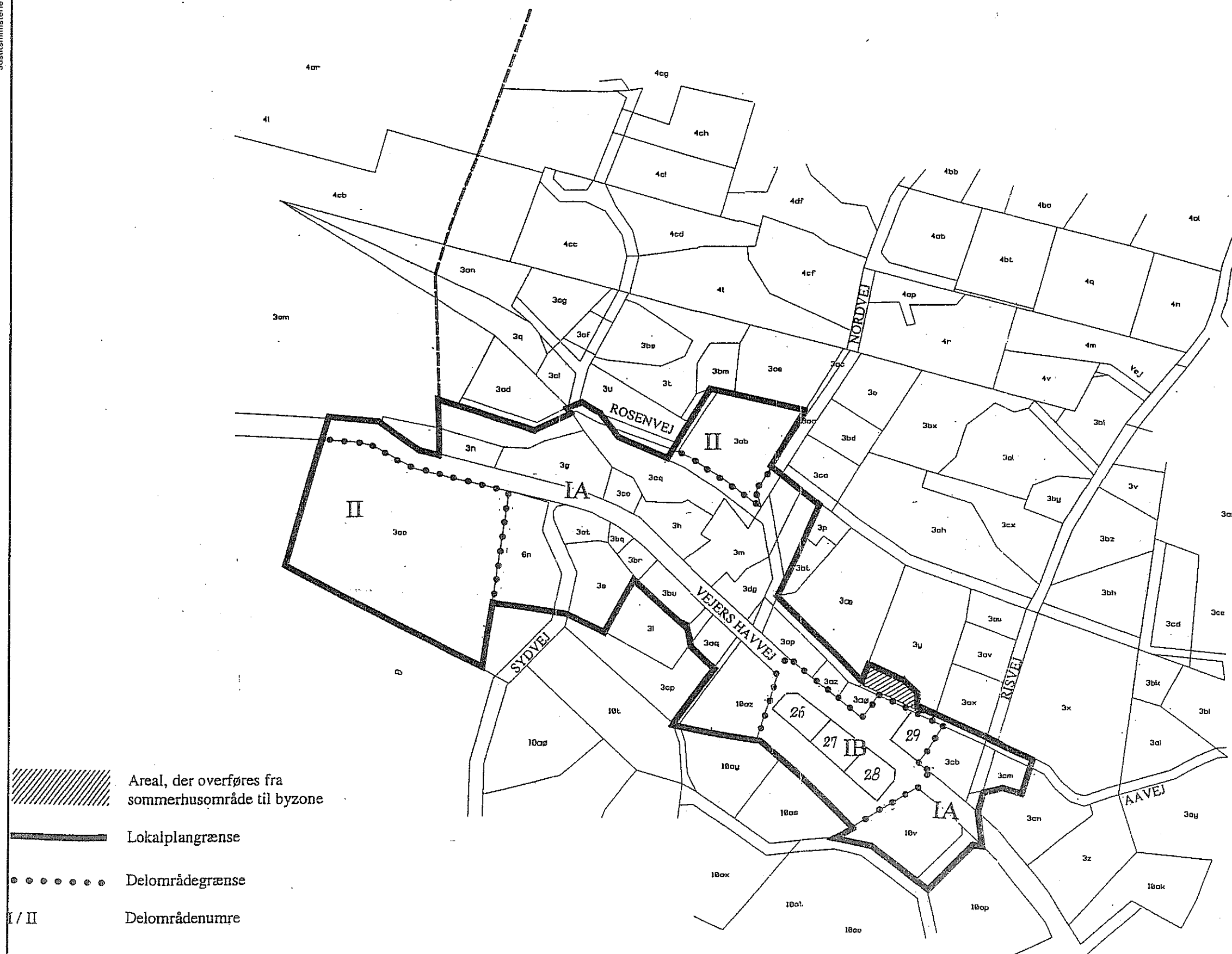
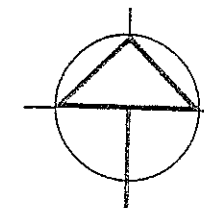

ALF VINTER
Viceborgmester


KNUD WOLGAST
kommunaldirektør


**RET TEN I
VARDE**
GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT
Q 352220
30 OKT. 2000
0001400.00
602207 SM 01

K. P. Olsen

NORD



Nærværende kortbilag 1 til lokalplan nr. 04.004.98 er suppleret med matr.nr. 26, 27, 28 og 29 Vejers by, Oksby.

Varde, den 26. oktober 2000.

Niels Kr. Nielsen
Niels Kr. Nielsen
Landinspektør

Kortbilag 1:

Lokalplan nr. 04.004.98
Sommerhus-byområdet ved Vejers Strand
Matrikelkort
Mål 1:2000 ca

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Varde
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 26, Vejers By, Oksby

Ejendomsejer: Blåvandshuk Kommune

Lyst første gang den: 30.10.2000 under nr. 22942

Senest ændret den : 30.10.2000 under nr. 22942

Kort på akt

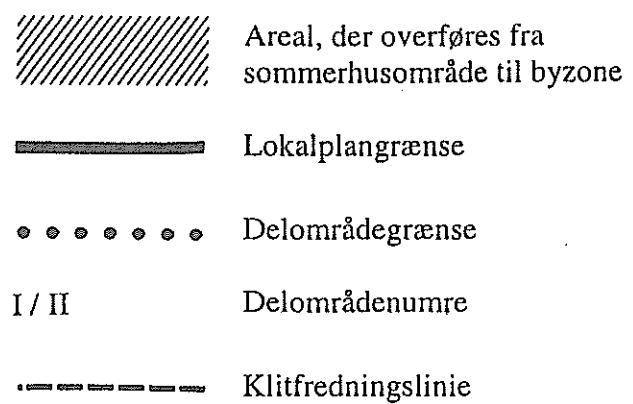
Lyst på matr. nr. 26, 27, 28 og 29 Vejers By, Oksby

Retten i Varde den 01.11.2000

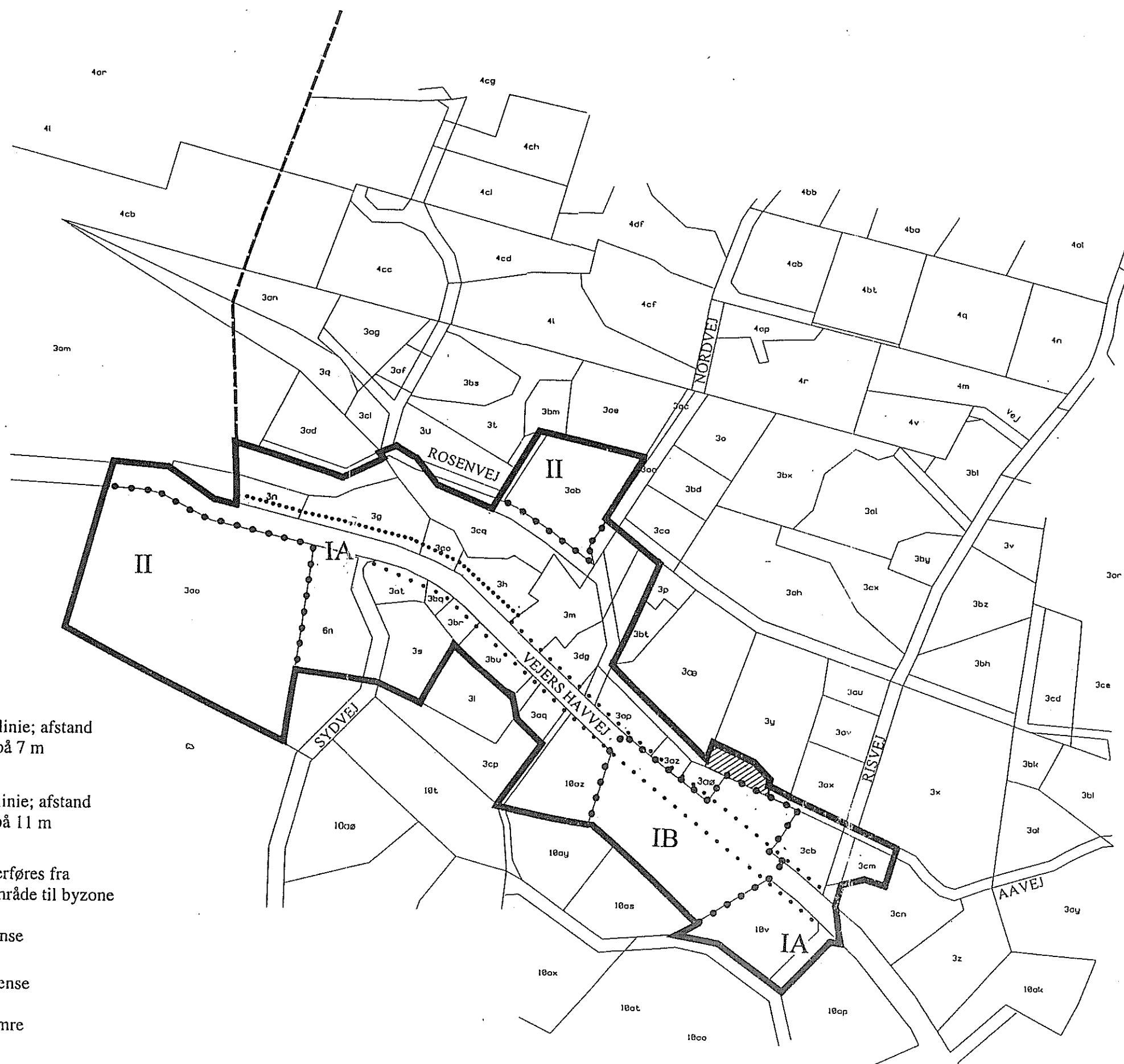
Martha Jacobsen



Anne Nielsen
kt. fm.



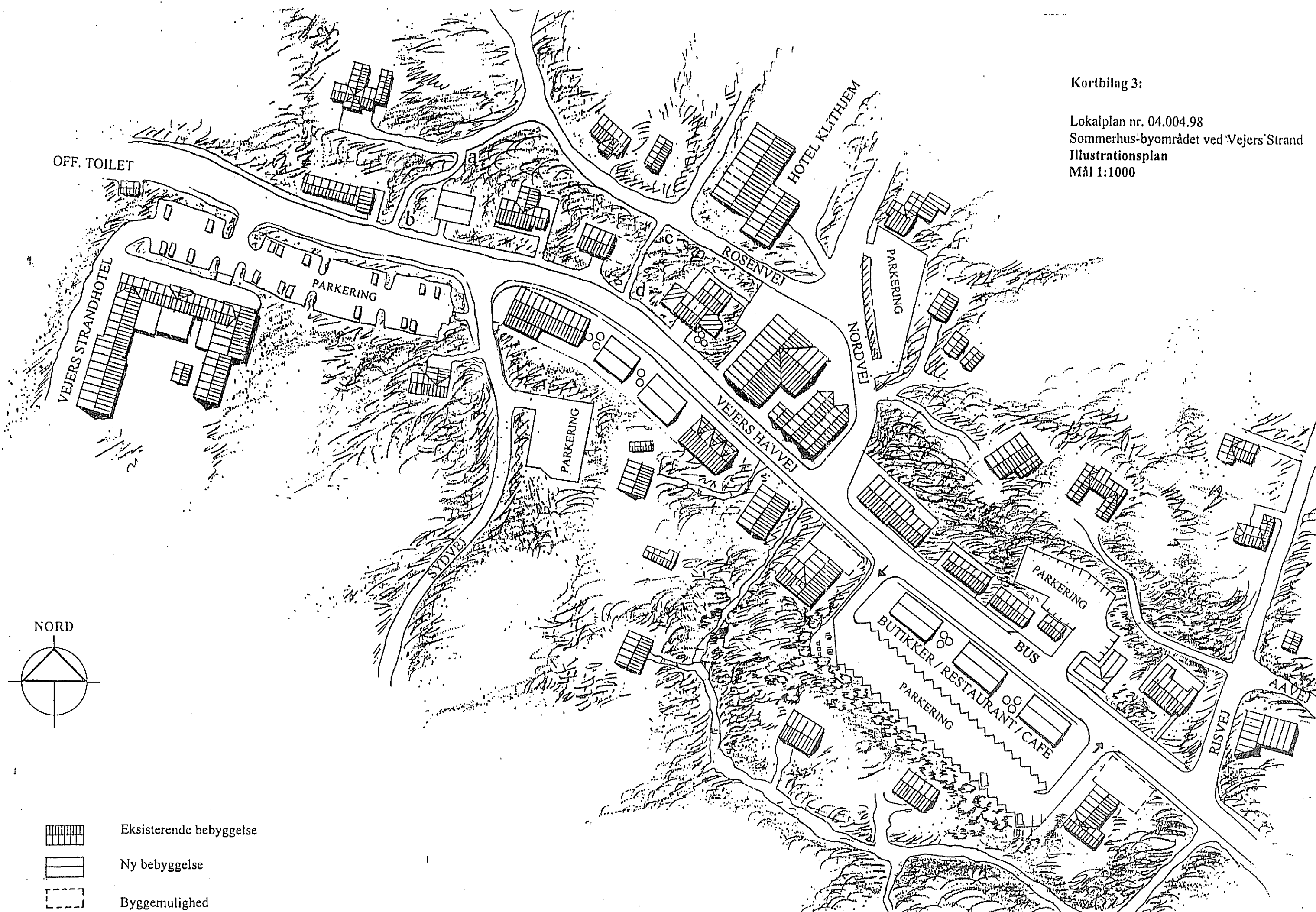
Lokalplan nr. 04.004.98
Sommerhus-byområdet ved Vejers Strand
Matrikellkort
Mål 1:2000



Lokalplan nr. 04.004.98
Sommerhus-byområdet ved Vejers Strand
Retningsgivende bebyggelsesplan
Mål 1:2000

Kortbilag 3:

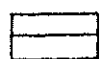
Lokalplan nr. 04.004.98
Sommerhus-byområdet ved Vejers Strand
Illustrationsplan
Mål 1:1000



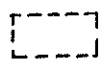
NORD



Eksisterende bebyggelse



Ny bebyggelse



Byggemulighed

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanområdet ligger i den vestlige del af sommerhusområdet i Vejers Strand, og rummer en blandet bebyggelse med butikker, restauranter, hoteller, enkelte helårsboliger samt offentlig parkering og en mindre genbrugsstation.

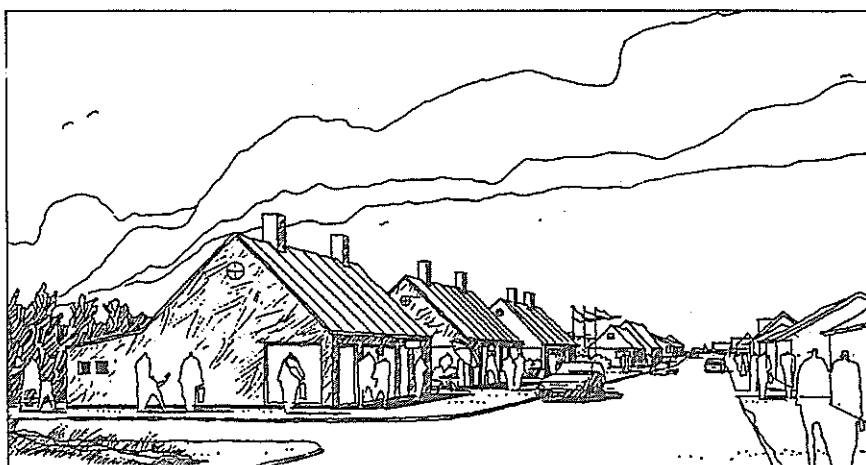
I 1995-96 blev der i forbindelse med Eksempelprojekt nr. 9 om "Udvikling i et kystnært Turistområde" udarbejdet et idéforslag for den fremtidige udvikling i Vejers Strand Sommerhus-byområde. En række repræsentanter for det lokale erhvervsliv og grundejerne i Vejers samt Blåvandshuk Turist- og Erhvervskontor deltog i udarbejdelsen af idéforslaget.

Gennem arbejdet med idéforslaget blev der opstillet en række målsætninger for den fremtidige udvikling i byområdet i Vejers. For bl.a. at skabe grundlag for en realisering af målene for den fremtidige udvikling blev det efterfølgende besluttet at udarbejde en ny lokalplan for byområdet.

I målsætningerne er det bl.a. et ønske at styrke Vejers Strand lokalsamfund, så der også er "liv" udenfor turistsæsonen. Der bør derfor skabes mulighed for flere helårsboliger i Vejers til de ansatte i turisterhvervene.

Dernæst er det et mål at styrke den bymæssige karakter af området, bl.a. ved at give mulighed for etablering af flere servicefaciliteter for sommerhusområderne og for strandgæsterne i Vejers.

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



Ny bebyggelse langs Vejers Havvej set mod vest.

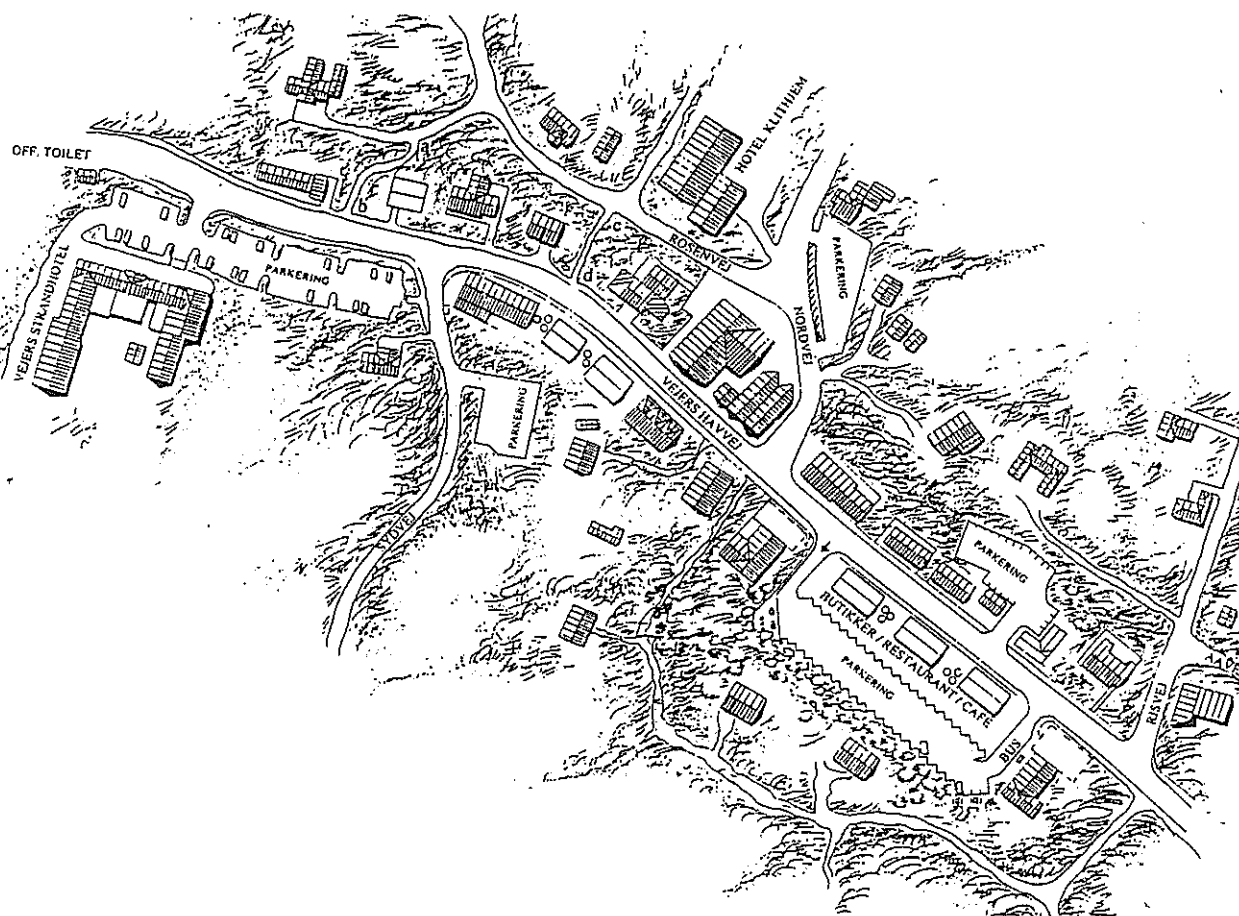
Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder en disponering af lokalplanområdet til blandede bymæssige funktioner med relation til det omkringliggende sommerhusområde og til besøgende i Vejers.

Generelt tilstræber lokalplanen at styrke områdets karakter som et mindre byområde i kystlandskabet ved en fortætning og opstramning af den bebyggelsesmæssige struktur.

Det er hensigten, at bebyggelsen skal tilpasse sig landskabet og udgøre en harmonisk helhed. Derfor fastlægger lokalplanen bestemmelser for bebyggelsens omfang, placering og udseende.

Vejers Havvej er adgangsvej til såvel byområdet som til resten af Vejers sommerhusområde, hvorfor lokalplanen sikrer, at bebyggelsen og den øvrige indretning af området forholder sig til Vejers Havvej som en hovedadgangsvej. Adgang til bebyggelsen skal således ske fra vejsiden og bebyggelsen placeres, så den medvirker til at skabe et harmonisk byrum omkring Vejers Havvej.



Illustrationsplanen viser, hvordan Byområdet i Vejers Strand kan udvikle sig.

Fri- og opholdsarealer skal udlægges hensigtsmæssigt, således at naturen "trækkes" ind i området og medvirker til at skabe sammenhæng i bebyggelsen (jf. bestemmelserne). Der lægges endvidere vægt på, at klitlandskabet får mulighed for at bevare sin særlige karakter, også inde i byområdet. Langs Vejers Havvej kan der indrettes opholdsarealer på de små arealer mellem byhusene.

I lokalplanen lægges der vægt på, at de offentlige og private parkeringsarealer placeres bagved bebyggelsen i forhold til Vejers Havvej. Herved vil de virke mindre fremtrædende i landskabet og i bybilledet, end de gør i dag.

Der fastlægges stiforbindelser ind igennem området med kontakt til kystlandskabet umiddelbart vest for byområdet.



Vejers Havvej set mod øst

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger hovedsagelig i eksisterende kystnær byzone og med en mindre del i sommerhusområde. Ifølge planlovens bestemmelser §5a stk. 4 for områder i kystnær byzone skal det vurderes, hvorvidt ny bebyggelse påvirker kystlandskabet direkte.

Mulighederne for ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet afviger ikke væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, og der lægges vægt på materiale- og farvemæssig tilpasning til kystlandskabet.

På den baggrund vurderes ny bebyggelse i lokalplanområdet ikke at påvirke kystlandskabet visuelt.

Fredninger

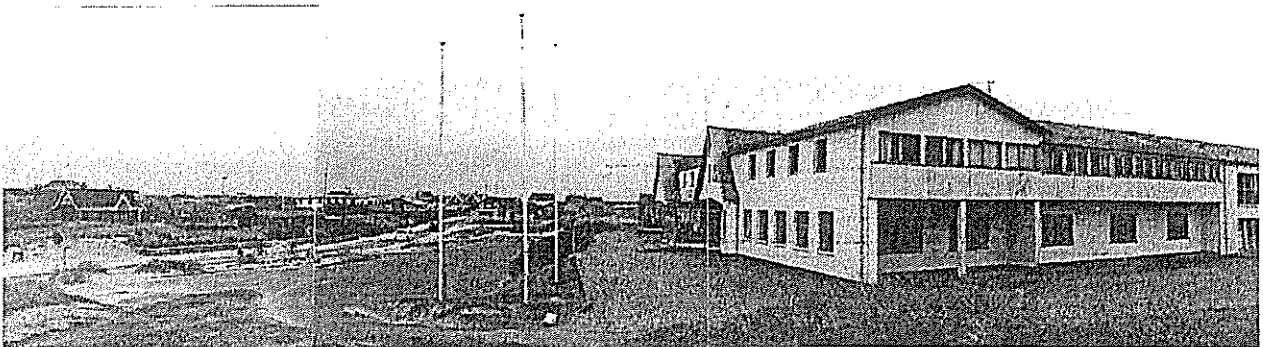
Nord for Vejers Havvej grænser lokalplanområdet op til klitfredede områder. Syd for Vejers Havvej er klitfredningslinien ikke tinglyst, men Vejers Strandhotel ligger på statsskovarealer, der er omfattet af reglerne for klitfredning.

Arealerne indenfor det klitfredede område er særligt værdifulde kystlandskaber, og der må ikke foretages nogen form for ændring i tilstanden af klitfredede arealer. Det betyder, at arealerne skal friholdes for enhver form for bebyggelse og anlæg.

Klitfredningsmyndighed langs den jyske Vestkyst er Oksbøl Statskovdistrikt.

Lokalplanen indeholder en mindre regulering og udvidelse af det eksisterende parkeringsanlæg ved Vejers Strandhotel, der er omfattet af klitfredningen. Anlægget forudsætter således en tilladelse fra Oksbøl Statskovdistrikt.

Herudover indeholder lokalplanen ikke bebyggelse eller anlæg inden for det klitfredede areal.



Vejers Strand sommerhus-byområde set fra Vejers Strandhotel. Bebyggelsen i området ligger lavt i forhold til klitterne nærmest kysten.

Detailhandel

Ifølge lov om planlægning skal lokalplaner, der giver mulighed for etablering af butikker, redegøre for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet. Dernæst skal lokalplanen fastsætte maksimale butiksstørrelser og det samlede maksimale butiksareal.

I lokalplanområdet er der en række eksisterende butikker og lignende servicefunktioner, der hører til i et sommerhus-byområde. Det eksisterende, samlede detailhandelsareal er på ca. 2200 m² bruttoetageareal. Butikkerne i området har gennemsnitligt en størrelse på ca. 200 m².

I lokalplanen gives der i forlængelse heraf mulighed for udbygning op til et samlet maksimalt detailhandelsareal i området på 4000 m² og med en maksimal butiksstørrelse på op til 200 m².

Den øgede mulighed for at etablere butikker i området vurderes at ville påvirke bymiljøet i positiv retning, da der lægges op til en styrkelse af bebyggelsesstrukturen i området, og til en styrkelse af områdets udseende og kvalitet i øvrigt.

Forsvarets arealer

Lokalplanområdet ligger ca. 2 km. nordvest for Oksbøl Skyde- og Øvelsesterræn og ligger indenfor støjkonsekvenszonen omkring terrænet på 55 dB (C-vægtet årsmiddelgennemsnit). Støjkonsekvenszonen er udarbejdet jf. Miljøstyrelsens Vejledning nr. 8/1997 vedrørende beregning af støjkonsekvensområder omkring forsvarrets øvelsesområder.

Oksbøl Skyde- og Øvelsesterræn anvendes af forsvaret til skydning med håndvåben, skydning med tunge våben såsom kampvogne og artilleri, samt flyleverede våben og sprængninger. Der må derfor påregnes støj fra forsvarets arealer i lokalplanområdet.

Regionplan

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 2004 og Forslag til Regionplan 2008.

Lokalplanområdet dækker det eksisterende byzoneareal i Vejers samt en lille del af sommerhusområdet i umiddelbar tilknytning til byzonearealerne.

Kommuneplan 1992-2000

Det er kommunalbestyrelsens målsætning at styrke turismen i Blåvandshuk Kommune. Turisterhvervet skal styrkes både med hensyn til økonomi, beskæftigelse og servicefaciliteter. Turismen skal have en positiv effekt både for kommunens gæster og for de fastboende.

En af strategierne til at realisere de ovennævnte mål er at udnytte de særlige muligheder i kommunens *forskellige* lokalområder. Hensigten er at styrke hvert lokalområdes særlige kvaliteter til gavn for beboerne og i overensstemmelse med kommunens samlede interesser.

Nærværende lokalplan er i overensstemmelse med de overordnede mål og strategier i kommuneplanen.

Lokalplanområdet er for langt størstedelens vedkommende omfattet af kommuneplanens rammeområde 4.C.01, som udlægger området til centerformål som butikker, kontorerhverv og ikke generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikker samt til boliger, offentlige formål, parkeringspladser og lignende.

Derudover er en mindre del af området omfattet af rammeområde 4.S.04 til sommerhusformål, hvilket hænger sammen med en begrænset justering af byområdets grænser. Denne del af området skal senest ved vedtagelsen af nærværende lokalplan overføres til byzone, hvorfor der i forbindelse med forslaget til lokalplan er udarbejdet forslag til Tillæg nr. 9 til Kommuneplan 1992-2000.

Med vedtagelsen af Tillæg nr. 9 til Kommuneplan 1992-2000 vil der være fuld overensstemmelse mellem kommuneplanens rammer for lokalplaner og lokalplan 04.004.98.

Gældende lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 04.001.82, som vil blive ophævet med vedtagelsen af nærværende plan.

Miljøforhold

For de nære omgivelser tilstræber lokalplanen at minimere eventuelle miljømæssige gener idet den fastlægger, at der kun må udøves virksomhed inden for området, der tager hensyn til andre anvendelser i området og til de tilgrænsende sommerhusområder.

Støj-mæssigt henholder lokalplanen sig til de vejledende grænseværdier for støjbelastningen fra virksomheder målt udendørs. For

tiden fremgår disse grænseværdier af Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984- ekstern støj fra virksomheder:

Indenfor sommerhus-byområdet gælder følgende:

	Mandag-fredag kl. 07.00-18.00 Lørdag kl. 07.00-14.00	Mandag-fredag kl. 18.00-22.00 Lørdag kl. 14.00-22.00 Søn- og helligdage kl. 07.00-22.00	Alle dage kl. 22.00-07.00
Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder	55 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

Vejledende maksimalgrænser for ekstern virksomhedsstøj angivet som det konstante, korrigerede lydniveau udendørs.

For de tilgrænsende sommerhusområder og naturområder gælder følgende:

	Mandag-fredag kl. 07.00-18.00 Lørdag kl. 07.00-14.00	Mandag-fredag kl. 18.00-22.00 Lørdag kl. 14.00-22.00 Søn- og helligdage kl. 07.00-22.00	Alle dage kl. 22.00-07.00
Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder. Særlige naturområder.	40 dB(A)	35 dB(A)	35 dB(A)

Vejledende maksimalgrænser for ekstern virksomhedsstøj angivet som det konstante, korrigerede lydniveau udendørs.

Forsyning

Spildevand:

Området er omfattet af kommunens spildevandsplan.

Dele af området er fælleskloakeret. Inden for disse områder skal bebyggelsen tilsluttes offentlige kloakanlæg. For øvrige områder sker bortledningen af husspildevand til nedsivningsanlæg på den enkelte ejendom.

Overfladevandet skal nedsives på de enkelte ejendomme.

Vandforsyning:

Området vandforsynes fra det private fællesvandværk "Vejers Vandværk".

Varmedforsyning:

Varmedforsyningen i området sker ved individuel opvarmning.

Renovation:

Området er omfattet af Blåvandshuk kommunes renovationsordning efter gældende regulativ.

El:

Området elforsynes af S.A.E.F Karlsgårde.

Tilladelse fra andre myndigheder

Lokalplanen indeholder en mindre regulering og udvidelse af det eksisterende parkeringsanlæg ved Vejers Strandhotel, der er omfattet af klitfredningen. Anlægget forudsætter således en tilladelse fra Oksbøl Statsskovdistrikt.