



## Lokalplan

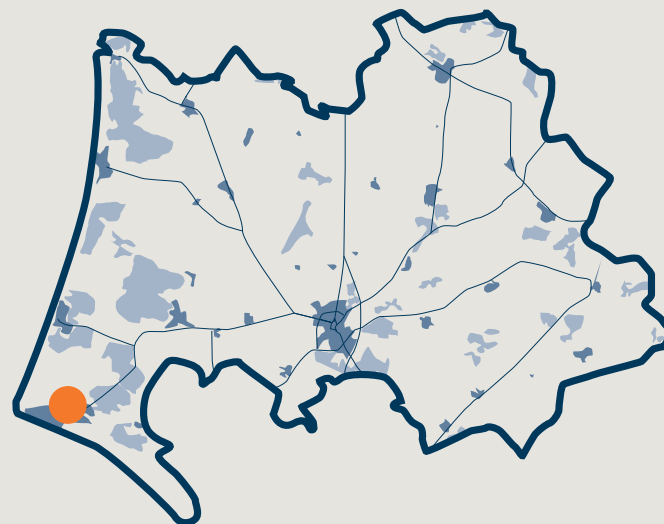
05.01.L14



## Lokalplan

# 05.01.L14

Sommerhuse i den nordøstlige del af  
Blåvand



Varde  
Kommune



### **OFFENTLIG HØRING**

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 8. april 2021 til den 7. maj 2021.

### **LOKALPLANENS OPBYGNING**

En lokalplan består af en redegørelse og juridisk bindende bestemmelser suppleret med et eller flere kortbilag.

En redegørelse beskriver formål og hovedindhold i en lokalplan. Herudover redegøres der bl.a. for de miljømæssige forhold, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Bestemmelserne indeholder de detaljerede retningslinjer for områdets fremtidige anvendelse. Afsnittet er opbygget, så de juridisk bindende bestemmelser står i venstre spalte, og eventuelle uddybende bemærkninger står i højre spalte.

### **LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

En lokalplan regulerer kun fremtidige forhold. Eksisterende lovlige forhold kan således fortsætte som hidtil - også ved ejerskifte. Lokalplanen medfører heller ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen. Med andre ord gælder bestemmelserne kun i de tilfælde, hvor en ejer selv vælger at ændre forholdene i området.

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

## OVERSIGT

|                            |   |
|----------------------------|---|
| BAGGRUND OG FORMÅL.....    | 4 |
| OMRÅDETS BELIGGENHED ..... | 4 |
| EKSISTERENDE FORHOLD.....  | 4 |

|   |    |
|---|----|
| § 1. LOKALPLANENS FORMÅL .....                              | 8  |
| § 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS .....               | 8  |
| § 3. OMRÅDETS ANVENDELSE .....                              | 10 |
| § 4. UDSTYKNING.....  | 10 |
| § 5. VEJE, STIER OG PARKERING .....                         | 13 |
| § 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING .....                 | 16 |
| § 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN .....                     | 19 |
| § 8. UBEBYGGEDE AREALER.....                                | 33 |
| § 9. TEKNISKE ANLÆG .....                                   | 37 |
| § 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE..... | 37 |
| § 11. GRUNDEJERFORENING .....                               | 38 |
| § 12. AFLYSNING AF SERVITUT .....                           | 38 |
| § 13. RETSVIRKNINGER.....                                   | 41 |

|  |    |
|--|----|
| VEDTAGELSESPÅTEGNING.....                                | 43 |
| FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....                            | 44 |
| FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING .....                       | 46 |
| TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE..... | 50 |

### Bilag

Bilag 1 – Matrikelkort

Bilag 2 – Luftfotokort

Bilag 3 – Lokalplankort

Bilag 4 – Medlemspligt til grundejerforening

Bilag 5 – Bevaringsværdige bygninger

Bilag 6 – Stilblad for bevaringsværdige bygninger

Bilag 7 – Planteliste

## LOKALPLANENS INDHOLD

- + Formålet med denne lokalplan er at sikre et fælles administrationsgrundlag for fremtidig bebyggelse i en del af Blåvand.
- + Lokalplanen skal sikre, at ny bebyggelse tilpasses landskabet og sommerhusmiljøets øvrige bebyggelse samtidig 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 en enkelt byplanvedtægt indenfor denne lokalplans område. Bestemmelserne fra deklarationerne og byplanvedtægten har undergået en revision i denne lokalplan, hvor bestemmelserne og deres udtrækninger er blevet moderniseret, således de kan imødekomme fremtidigt byggeri og sikre et opdateret administrationsgrundlag men samtidig sikre, at den overordnede planlægningsmæssige struktur fastholdes.

## BAGGRUND OG FORMÅL

Blåvand er som sommerhusområde opstået via en række mindre udstykninger, der har været reguleret af en række forskellige deklarationer. Deklarationerne har reguleret anvendelsen og byggeforholdene indenfor den enkelte udstykning, men har ikke nødvendigvis taget hensyn til de overordnede strukturer i området.

Formålet med denne lokalplan er at samle og ensrette administrationen af sommerhusbyggeriet i denne del af Blåvand. Ved at samle bestemmelserne om byggereregulerende forhold ét sted, gives der et samlet overblik over områdets regulering.

## OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet udgøres af den nordøstlige del af sommerhusområdet i Blåvand. Planområdet afgrænses mod Kallesmærsk Hede, bymidten og mod Blåvandvej.

Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 130 ha og omfatter ca. 480 sommerhuse ved lokalplanens udarbejdelse.



Figur 1. Lokalplanområdet er beliggende i den nord og østlige del af sommerhusområdet i Blåvand.

## EKSISTERENDE FORHOLD

- Lokalplanområdet
- Blåvand er et sommerhusområde ved den jyske vestkyst. I Blåvand er der ca. 2.500 sommerhuse, hoteller, campingpladser, ferieboliger, butikker, museer og meget mere.
  - Lokalplanområdet er løbende udbygget fra omkring 1970'erne og frem til omkring 1990, hvor hele lokalplanområdet er udbygget. Der er enkelte

## INDLEDNING

steder sket mindre ombygninger i den oprindelige struktur, men overordnet kan de enkelte deklarationsområder tolkes ud fra områdets bebyggelsesstruktur.

Lokalplanområdet består hovedsageligt af et flade skovbeklædt område, hvor der i lysninger ligger sommerhuse. Der findes i området også mere åbne områder og kuperede områder, hvor bevoksede klitter er mere dominerende. Områderne omkring Vandflodvej og Hedetoftvej er forholdsvist flade, men områderne omkring Savmøllen, Bakkedraget og Nordkrogen er mere kuperede.



*Figur 2. Hedetoftvej 89 er en bevaringsværdig bygning.*

Områderne vest for Blåvand Strand og det tidligere Blåvand Radio, består typisk er større grunde, med større huse, beliggende i et mere åbent klit- og hedelandskab. Der er i området en overvægt af stråtækte huse og en bebyggelsesstruktur der i højere grad har været underlagt landskabet.



*Figur 3. Den østlige del af lokalplanområdet set fra nord mod syd. SDF*

Omkringliggende områder  
Sommerhusområdet blev grundlagt i begyndelsen af 1900-tallet, da pengestærke københavnere igangsatte byggeri af ferie- og fritidshuse ved Vestkysten. Efterhånden har den centrale del af Blåvand fået karakter af et byområde, der fungerer som handelscenter for det omkringliggende sommerhusområde.

Blåvand byområde er et handelscenter, hvor mange forretninger holder åbent året rundt. Byområdet har flere butikker herunder dagligvarebutikker. Der er restauranter, cafeer og lignende samt en række liberale erhverv. I Blåvand findes ved lokalplanen udarbejdelse ingen former for egentlig offentlig service, derimod findes der campingpladser, bank, kro, zoo, flere museer, herunder Tirpitz, naturcenter, medborgerhus/kulturcenter mv.



*Figur 4. Museet Tirpitz.*

Blåvand er omgivet af hav, klitter samt store plantager og heder herunder Oksby Klitplantage og Kallesmærsk Hede. Sidstnævnte ejes af staten og er en del af Oksbøl Skyde- og Øvelsesterræn. På Danmarks vestligste punkt står Blåvands-huk Fyr, som et vartegn for hele området.



*Figur 5. Blåvand Fyr*

Ved Blåvand mødes Nationalpark Vadehavet, som er del af UNESCO verdensarv, med Naturpark Vesterhavet, som fortsætter hele vejen til Nymindegab.

## INDLEDNING



*Figur 6. Ebbe ved badebroen ved Hvidbjerg Strand.*

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

## § 1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

**at** fastholde lokalplanområdet til sommerhusområde,

**at** sikre, at der ud fra en planmæssig helhedsvurdering sker en hensigtsmæssig udvikling af det samlede sommerhusområde i Blåvand,

**at** fastlægge retningslinjer for området brug under størst mulig hensyntagen til landskabet og de kulturhistoriske interesser, bevaringsværdige bebyggelse og

**at** sikre et ensartet og samlet administrationsgrundlag for denne del af sommerhusbebyggelsen i Blåvand.

## § 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 105, 106, 107, 108, 1a, 1o, 1p, 1q, 1r, 1s, 1t, 2a, 2f, 2l, 2m, 2n, 2o, 2p, 2q, 2r, 2s, 2t, 35at, 35au, 35av, 35ax, 35ay, 35az, 35bd, 35be, 35bf, 35bh, 35bi, 35bk, 37al, 37am, 37an, 37ao, 37ap, 37aq, 37ar, 37as, 37at, 37au, 37av, 37ax, 37ay, 37az, 37aæ, 37aø, 37ba, 37bb, 37bc, 37bd, 37be, 37bf, 37bg, 37bh, 37bi, 37bk, 37bl, 37bo, 37br, 37bs, 41aq, 42ah, 42ai, 42aq, 42ar, 42as, 42at, 42au, 42av, 42ax, 42ay, 42az, 42aæ, 42aø, 42ba, 42bb, 42bc, 42bd, 42be, 42bf, 42bg, 42bh, 42bi, 42bk, 42bl, 42bm, 42bp, 42bq, 42bs, 42bv, 42bx, 42by, 42bz, 42bø, 42cb, 42cc, 42cd, 42ce, 42cf, 42cg, 42ch, 42ci, 42ck, 42cs, 42cu, 42cv, 43a, 43bb, 43bc, 43bd, 43be, 43bf, 43bg, 43bh, 43bi, 43bk, 43bl, 43bm, 43bn, 43bo, 43bp, 43bq, 43br, 43bs, 43bt, 43bu, 43bv, 43bx, 44ap, 44aq, 44ar, 44as, 44at, 44au, 44av, 44ax, 44ay, 44az, 44aæ, 44aø, 44ba, 44bb,

Lokalplanen skal sikre, at området fastholdes som sommerhusområde, og at de bevaringsværdige træk, området rummer også fastholdes for eftertiden.

Lokalplanen skal desuden sikre et fælles administrationsgrundlag, så regulering på baggrund af ældre deklarationer undgås.

Planområdet omfatter et eksisterende sommerhusområde med ca. 480 sommerhusgrunde.

Planområdet omfatter alene sommerhusområder. Lokalplanområdet fastholdes som sommerhusområde.

Eksisterende lovlig anvendelse fx til helårsbolig kan fortsætte og kan genopføres efter såkaldt 'hændelig undergang'. Hændelig undergang er situationer hvor bygningerne går til grunde efter en brand, stormskade og hvor der ikke er nogen personer, der kan gøres direkte ansvarlige.



44bc, 44bd, 44be, 44bf, 44bg, 44bh, 44bi, 44bo, 44bp, 44bq, 44br, 44bs, 44bt, 44bu, 44bv, 44bx, 44by, 44bz, 44bæ, 44bø, 44ca, 44cb, 44cc, 44ce, 44cl, 44cm, 44co, 44cr, 44cs, 44ct, 44cv, 44cy, 44cz, 44l, 45bø, 45ca, 45cb, 45ce, 45cf, 45cg, 45ch, 45ci, 49c, 49n, 49o, 49p, 49q, 49t, 4a, 4ab, 4ac, 4ad, 4ae, 4af, 4ag, 4ah, 4ai, 4ak, 4al, 4am, 4an, 4ao, 4ap, 4aq, 4ar, 4as, 4at, 4au, 4av, 4ax, 4ay, 4az, 4aæ, 4aø, 4ba, 4bb, 4g, 4h, 4i, 4k, 4l, 4m, 4n, 4o, 4p, 4q, 4r, 4s, 4t, 4u, 4v, 4x, 4y, 4z, 4æ, 4ø, 4aa, 52al, 52am, 52at, 52aø, 52n, 5a, 5ab, 5ac, 5ad, 5ae, 5af, 5ag, 5ai, 5ak, 5al, 5am, 5an, 5ao, 5ap, 5aq, 5ar, 5as, 5at, 5au, 5av, 5ax, 5ay, 5az, 5aæ, 5aø, 5ba, 5bb, 5bc, 5bd, 5be, 5bf, 5bg, 5bh, 5bi, 5bk, 5bl, 5bm, 5bn, 5bo, 5bp, 5bq, 5br, 5bs, 5bt, 5bu, 5bv, 5bx, 5bø, 5c, 5ca, 5cb, 5cc, 5cd, 5ce, 5cf, 5cg, 5ch, 5ci, 5ck, 5cl, 5cm, 5cn, 5co, 5cp, 5cq, 5cs, 5ct, 5cu, 5cv, 5cx, 5cy, 5cz, 5cø, 5da, 5dc, 5dd, 5de, 5df, 5dg, 5dh, 5di, 5dk, 5dl, 5dm, 5dn, 5do, 5dp, 5dq, 5dr, 5ds, 5dz, 5dæ, 5dø, 5e, 5ea, 5eb, 5ec, 5ee, 5ef, 5eg, 5eh, 5ei, 5ek, 5el, 5eo, 5ep, 5eq, 5er, 5g, 5l, 5s, 5v, 5x, 5y, 5z, 5æ, 5ø, 5aa, 66ab, 66ac, 66ad, 66ae, 66af, 66ag, 66ah, 66ai, 66ak, 66al, 66am, 66an, 66ao, 66ap, 66aq, 66ar, 66as, 66at, 66au, 66av, 66ax, 66ay, 66az, 66aæ, 66aø, 66ba, 66bb, 66bc, 66bd, 66be, 66bf, 66bg, 66bh, 66bi, 66bk, 66bl, 66bm, 66bn, 66bo, 66bp, 66bq, 66br, 66bs, 66bt, 66bu, 66bv, 66bx, 66by, 66bz, 66bæ, 66bø, 66ca, 66cb, 66cd, 66ce, 66cf, 66cg, 66i, 66q, 66r, 66s, 66t, 66u, 66v, 66x, 66y, 66z, 66æ, 66ø, 66aa, 67az, 67aæ, 67bp, 67bq, 67br, 67bs, 67bv, 67bx, 67by, 67bz, 67bæ, 67bø, 6bo, 6bp, 6bq, 6br, 6p, 73e, 95c, 95d, 95e, 95f, 9a, 9g, 9h, 9i, 9k, 9l, 9m, 9n, 9o, 9p, 9q, 9r, 9s, 9t, 9u, 9v, 9x, 9y, 9z, 9æ, 9ø samt dele af matr.nr. 67bt alle Vandflod By, Oksby.

- 2.2 Lokalplanområdets fastholdes som sommerhusområde.
- 2.3 Lokalplanområdet inddeles i tre delområder, i overensstemmelse med kortbilag 1.

Delområde 1 består hovedsageligt af grunde mindre end 2.500 m<sup>2</sup> men enkelte steder er grundene dog større, specielt i området mellem Vandflodvej og Kallesmærskvej. Husene i delområde 1 er præget af huse med et etageareal mindre en 150 m<sup>2</sup>, men dog med flere områder med huse større, dog normalt ikke større end 250 m<sup>2</sup>. Husene er alt overvejende i 1 etage, men igen med enkelte huse højere. Da der fortrinsvis er tale om huse i 1 etage, er det mest almindelige tagvalg mursten. Husene med

### § 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 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, miljøstation, veje, stier, parkering eller lignende former for mindre tekniske anlæg til lokalområdets forsyning med et grundareal på maksimalt 250 m<sup>2</sup>.

- 3.2 Matr.nr. 4a, 4ab, 5ek, 43bx samt 66cf samt dele af 5ee, 37br, 44bo, 44bu, 44bx, 44xz samt 66am alle Vandflod By, Oksby, således som vist på Lokalplankortet, Bilag 3, skal henligge som ubegygede fællesarealer.

### § 4. UDSTYKNING

- 4.1 Der må ved udstykning, arealoverførelse og sammenlægninger ikke opstå matrikulære enheder til sommerhusbebyggelse, der er mindre end 2.500 m<sup>2</sup> sommerhusområde, eksklusiv klitfremmede arealer samt udlagte vej- og stiarealer.

udnyttet tagetage har fortrinsvist stråtag. Sommerhusenes facader i delområdet er overvejende træ, men enkelte steder også mursten, dog mest typisk i kombination med stråtag.

Området fremstår som et af de mere grønne i Blåvand, både med mange græsplæner, læhegn og steder med kraftig vegetation.

Sommerhusene i delområde 2 er typisk opført på grunde med en større end 2.500 m<sup>2</sup>, men også mindre grunde nord for Bakkedraget. Husene er næsten alle opført med høj tagryg og med stråtag. Bygningshøjden er typisk 5-7 m og derved højere end i de omkringliggende områder. Der er i områderne mange huse med murstensfacader.

Delområde 3 ligner de to delområder forholdsvist meget med hensyn til beplantning samt med hus- og grundstørrelser. I delområde 3 finde der dog en klynge af lave huse med tørvetag.

Ved lokalplanen ændres der ikke på områdets zonegrænser. Sommerhusområder vil fortsat være sommerhusområde.

Det er vigtigt for Varde Kommune at fastholde et stort og varieret udbud af feriedestinationer og rekreative tilbud. Derfor fastholdes området til sommerhuse. I området er der mulighed for at udstykke mindre grunde på 250 m<sup>2</sup> til tekniske anlæg, som fx transformatorstationer.

De friarealer, der er udlagt i udstykningsdeklarationerne, er overført til lokalplanen, dog tilpasset i forhold til deres aktuelle udbredelse.

Ved lokalplanen fastsættes mindstegrundstørrelsen til 2.500 m<sup>2</sup> i lokalplanområdet. Lokalplanen fastsætter en ensartet grundstørrelse i hele lokalplanområdet, med udgangspunkt i den fremherskende grundstørrelse

## BESTEMMELSER

Nye grunde skal være ét sammenhængende og regulært grundstykke.

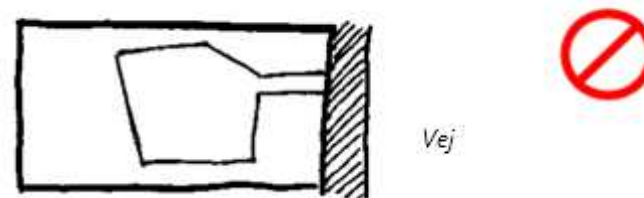
Ved udstykning må der ikke opstå ubebyggede sommerhusgrunde, hvor i der ikke kan placeres en firkant med vinkelrette sider og hvor den ene side min. er 25 m lang, og hvor arealet er min. 1.500 m<sup>2</sup>.

- 4.2 Grunde til tekniske anlæg til forsyning og betjening af lokalplanområdet jf. §3.1, må udstykkes uden en mindste grundstørrelse. Ved udstykning af grunde til tekniske anlæg, må sommerhusgrunde udstykkes med et grundareal mindre end 2.500 m<sup>2</sup>.

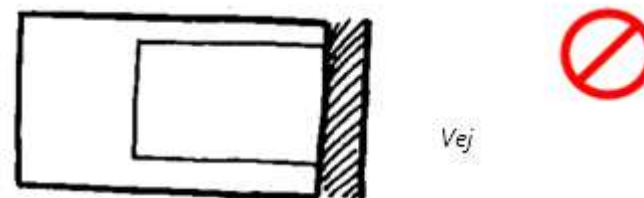
## REDEGØRELSE

og de bestemmelser, der tidligere har været gældende for de største dele af området.

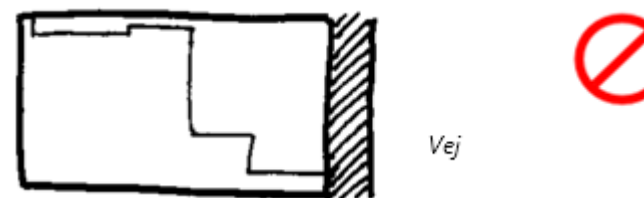
Nye grunde skal fremstå som regulære grunde, hvor der ikke er "tanger", der alene har til formål at opfylde et krav om grundstørrelse. Der må gerne laves koteletben, men ikke udstykninger, hvor et meget smalt grundstykke snor sig omkring bygninger, veje eller andet, i princippet som vist på nedenstående skitser.



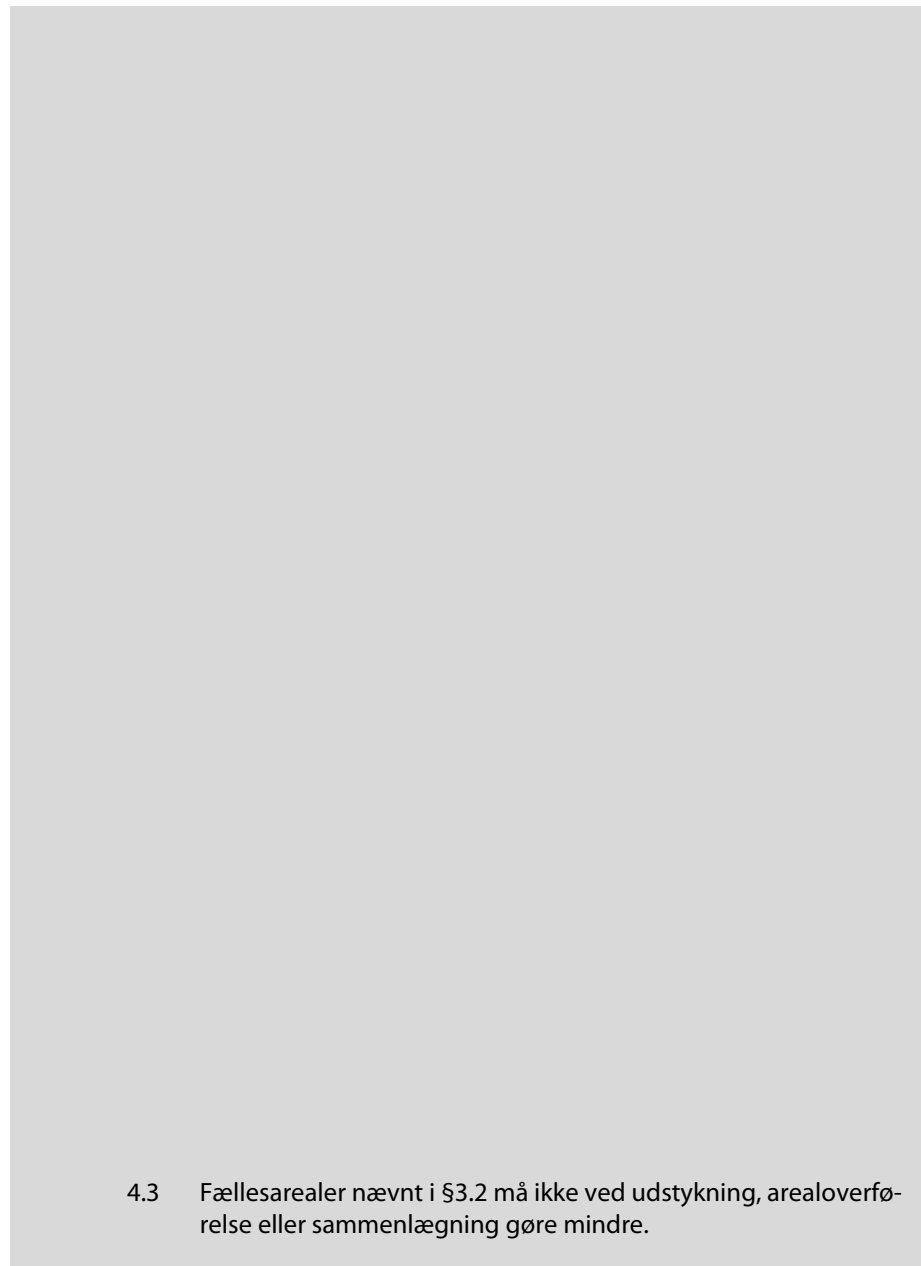
Figur 7 Udstykning med smalt grundstykke - ikke lovlig.



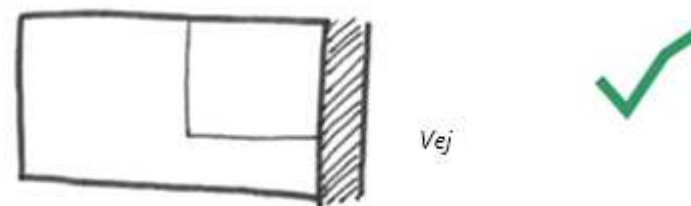
Figur 8 Udstykning med smalt grundstykke - ikke lovlig



Figur 9 Udstykning med smalt grundstykke - ikke lovlig.

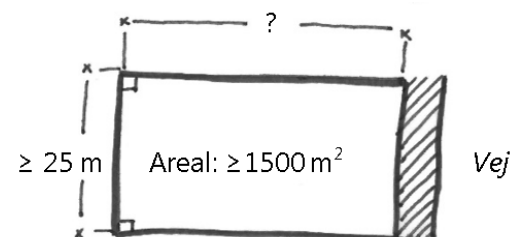


4.3 Fællesarealer nævnt i §3.2 må ikke ved udstykning, arealoverførelse eller sammenlægning gøre mindre.



Figur 10 Udstykning med koteletben.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at der på nye grunde skal kunne placeres en firkant, hvor den ene side er min. 25 m lang og med et areal på min. 850 eller 1.500 m<sup>2</sup>. Formålet med bestemmelsen er at undgå uheldige udstykninger, hvor store dele af grundene er beliggende som vej eller som smalle strimler jord, der alene har til formål at opfylde et krav om grundstørrelse.



Figur 11 Udstykning af sommerhusgrunde

I lokalplanområdet vil kunne udstykkes mindre grunde til tekniske anlæg, fx fælles affaldshåndtering, transformatorstationer eller tilsvarende.

Dvs. at såfremt der frastykkes et areal fra en sommerhusgrund til teknisk anlæg, så må den resterende sommerhusgrund godt være under 2.500 m<sup>2</sup>.

## § 5. VEJE, STIER OG PARKERING

### 5.1 VEJADGANG

5.1.1 Der må ikke etableres nye overkørsler til vejene markeret med grønt på Lokalplankortet, bilag 3.

Der må kun etableres én overkørsel pr. grund.

5.1.3 Overkørsler må ikke etableres med en bredde på mere end 5 m.

5.1.4 Ved nye overkørsler og ved ændret anvendelse af eksisterende, skal der sikres fri oversigt ved adgangens tilslutning til vejen.

5.1.5 Indenfor oversigtsarealerne må der hverken varigt eller midlertidigt findes faste genstande eller bevoksning højere end 0,8 m.

5.1.6 Terrænregulering indenfor oversigtsarealer skal holdes under 0,5 m over vejmidten og overkørselens laveste kørebane kant

### 5.2 BELÆGNING

5.2.1 Veje, således som vist med grønt på Lokalplankortet, bilag 3, samt sidevejstilslutninger på op til 15 m fra stoplinjen, skal enten fremtræde i asfalt eller som grusveje.

5.2.2 Øvrige veje skal etableres i sand eller stabilgrus i gule og brune farvenuancer. Der må således ikke benyttes faste belægningsarter, herunder belægningssten, asfalt, armeringssten o.lign.

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

De asfalterede veje Kallesmærskvej og Vandflodvej er de veje, hvor fra de mindre veje forgrener sig. For at sikre området en hensigtsmæssig trafikseparering, må der ikke etableres nye overkørsler til de nævnte veje.

I forbindelse med etableringen af nye overkørsler eller hvis en eksisterende overkørsel ønskes benyttet af flere sommerhusgrunde, skal der sikres fri oversigt ved overkørselens tilslutning til vejen – hvor flere sommerhuse ønsker at benytte den samme overkørsel skal den del af oversigtsarealet som ligger på privat grund sikres i en tinglyst deklaration.

Oversigtsarealer på eksisterende indkørsler og ved sving er typisk tinglyste og oplysningerne om størrelsen og kravene til friholdelse af disse, findes i tingbogen. I forbindelse med en byggesag, vil der skulle redegøres for at evt. oversigtsarealer overholdes.

Størrelsen af oversigtsarealerne fastsættes i forbindelse med tilladelsen til at etablere, udvide eller til at ændre en eksisterende overkørsel i hht. Lov om private fælles veje.

De med grønt markerede veje er de eneste veje der må asfalteres. De øvrige veje og stier skal fortsat fremtræde som grusveje.

For at holde en ensartet farveskala og naturligt udseende i området, må der ikke anvendes granitskærver og andre grålige sten- og belægningstyper. Det vurderes overordnet ikke, at disse belægningsarter passer ind i et sommerhusområde, hvor der er fokus på nærheden til naturen.

5.2.4 Parkeringspladser og indkørsler må kun fremtræde i græs, græs-armering eller stabilgrus.

5.2.5 Etableringen af fast belægning uden for nærzonen må kun ske i forbindelse med opstillingen af skraldespande, jf. §8.3.2

### 5.3 PARKERING

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

| Etageareal             | P-båse |
|------------------------|--------|
| <150 m <sup>2</sup>    | Min. 2 |
| 150-200 m <sup>2</sup> | Min. 3 |

5.3.2 For sommerhuse med et etageareal større end 200 m<sup>2</sup>, skal der for hver påbegyndt 25 m<sup>2</sup> over 200 m<sup>2</sup> etableres yderligere min. en parkeringsbås.

5.3.3 Parkeringsarealer skal etableres min. 1,5 m fra skel samt veje og stier udlagt på matrikelkortet.

Der må kun etableres fastbelægning indenfor nærzonen, dvs. i direkte forbindelse med sommerhuset. For at sikre skraldespande mod at vælte, skæmme området, sikre holdbarheden af spandene og arbejdsmiljøet for skraldemændene, skal skraldespande afskærmes og der må lægges fliser omkring. Der kan fra DinForsyning fastsættes yderligere krav til placering og udformning af affaldsbeholdere, udover de fastsat i lokalplanen. Skraldespande og afskærmning til disse må ikke placeres i oversigtsarealerne.

Skraldespande og lignende skal afskærmes. Afskærmningen skal udføres i samme farver og materialer som den øvrige bebyggelse på grunden eller i sort bræddebeklædning i træ, jf. §8.3.2 m.fl.

Se § 8 for beskrivelse af nærzonen.

Der skal anlægges min. 2 parkeringsbåse ved det enkelte sommerhus, så der ikke parkeres på veje internt i lokalplanområdet. Parkeringsbåsene skal ikke afmærkes, men det skal i forbindelse med byggesager dokumenteres, at der på grunden er tilstrækkeligt parkeringsareal.

For særligt store boliger over 200 m<sup>2</sup> skal der etableres en ekstra parkeringsplads pr. påbegyndt 25 m<sup>2</sup> over 200 m<sup>2</sup>.

#### **Eksempel:**

Til et sommerhus på 235 m<sup>2</sup> skal der således etableres 3 båse for de første 200 m<sup>2</sup> samt yderligere 2 båse til de resterende 35 m<sup>2</sup>. Erfaringerne viser, at udvidelser ud over 200 m<sup>2</sup> typisk består af værelser og ikke opholdsrum.

En garage eller carport medregnes som parkeringsplads.

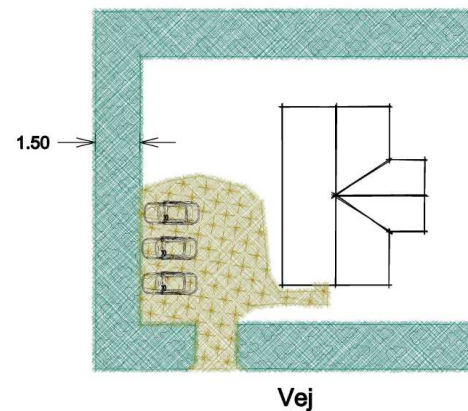
Det er ikke hensigten, at oplevelsen af sommerhusområdet fra vejene skal præges af parkeringspladser og parkeringen skal derfor etableres tilbagetrukket fra naboer, veje og stier.

5.3.4 Parkeringsarealer mindre end 5 m fra skel, veje og stier udlagt på matrikelkortet, skal med træer eller buske listet på plantelisterne i Bilag 7, jf. § 8.3.1.

#### 5.4 STIER

5.4.1 Stier der er markeret med blå på Bilag 3, må ikke nedlægges eller indsnævres.

5.4.2 Stier må ikke anlægges med fast belægning, som fx fliser og beton, men gerne sand, grus mv. jf. § 5.2.



Parkeringsarealer skal gives et ordentligt udseende, så de passer ind i sommerhusområdet. Parkeringsarealer skal derfor afskærmes eller trækkes væk fra veje og naboer, ligesom der kun må anvendes græs, græsarmering eller stabilgrus til belægning. Der må derved ikke anvendes granskærver eller grå stenmel.

Stisystemer er et vigtigt element i sommerhusområderne. De stier, der i forbindelse med udviklingen af de forskellige områder har været vigtige, er fortsat vigtige og skal derfor bevares. Dette er de stier, der i forbindelse med udstykningsen også er optaget på matrikelkortet. For nærmere redegørelse, se afsnittet "Forhold til anden lovgivning".

Udover de stier, der er udlagt på matrikelkortet, er der flere steder også opstået trampestier langs skel og på tværs af grunde. Disse stier, der ikke tidligere har været et offentligt anliggende, vil fremover fortsat være et privat anliggende og reguleres ikke af lokalplanen.

I forbindelse med større sammenhængende projekter, der kan forbedre adgangen og forbindelsen mellem forskellige områder, vil der efter en konkret vurdering, evt. kunne opnås en dispensation til en anden type belægning.

## § 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### 6.1 BEBYGGELSENS PLACERING

- 6.1.1 Sommerhuse, annekser og tilbygninger hertil skal placeres min. 5 m fra skel og vejudlæg og min. 10 m fra skel mod vejene vist med grønt på Lokalplankortet, bilag 3.

Sekundære bygninger så som garager, carporte og udhuse skal placeres min 2,5 m fra skel.

- 6.1.2 Den indbyrdes afstand mellem sommerhus og annekst må ikke overstige 10 m.

I de tidligere deklamationer har bebyggelsens placering været reguleret ved at fastsætte byggefelter, afstande til skel eller ved byggepunkter. De forskellige metoder erstattes ved den nye lokalplan af afstande til skel og vejudlægslinjer, dog gælder BR18, §183 i forbindelse med placering af sekundære bygninger.

I forbindelse med forskellige tag- eller facadematerialer, kan der opstå krav om øget afstand til skel, fx ved brug af stråtage, der kræver ekstra hensyntagen ifht. brandsikring. Ved skel forstås skel mod nabo, veje, vejudlæg, stier, stiudlæg.

Sekundære bygninger omfatter alle de fritliggende bygninger, der ikke skal anvendes til overnatning og ophold. De sekundære bygninger omfatter bl.a. skur, garage og carport men ikke annekst, shelter eller orangeri.

Garager, carporte og udhuse som er integreret med sommerhuset eller annekset defineres ikke som sekundære bygninger.

Et annekst, der defineres som en bygning til ophold, herunder shelters, saunahytter, lysthuse og andre bygninger, der anvendes til ophold.

Matrikelkortet ændres i forbindelse med matrikulære ændringer, fx i forbindelse med køb og salg af jord samt ved udstykninger. I forbindelse med fastlæggelse af afstande til skel, skal der tages udgangspunkt i de faktiske skelgrænser.

For at koncentrere beboelsesbyggeriet, er det bestemt, at den indbyrdes afstand mellem et sommerhus og et annekst ikke må overstige 10 m ved den korteste afstand mellem bygningerne.



## BESTEMMELSER

- 6.1.3 Bygninger må ikke etableres med en sokkelkote højere end 45 cm over niveauplanet.
- 6.1.4 For anneks og sekundære bygninger må sokkelkoten ikke overstige hovedhusets sokkelkote.
- 6.1.5 I tilfælde af 'hændelig undergang' må eksisterende lovlig anvendelse genopføres.

## 6.2 BEBYGGELSENS OMFANG

- 6.2.1 For den enkelte grund skal følgende 3 punkter være opfyldt:
- Bebyggelsesprocenten eksklusiv evt. andel af fællesareal må ikke overstige 15 %
  - Fodaftrykket for den samlede bebyggelse på grunden må ikke overstige 225 m<sup>2</sup>
  - Etagearealet må maksimalt være 235 m<sup>2</sup>

## REDEGØRELSE

Bygninger i lokalplanområdet skal indpasses i landskabet og skal ikke fremstå hævede over det omgivne terræn. Sokkelhøjden er derfor fastsat til 45 cm over niveauplanet.

For at undgå, at mindre bygninger bliver placeret højt, må disse bygninger ikke placeres med en sokkelkote over sommerhusets sokkelkote. Sokkelkoten defineret som overkanten af den støbte sokkel.

Ved hændelige undergang kan den eksisterende lovlige anvendelse få lov til at fortsætte. I alle andre situationer, skal lokalplanens bestemmelser efterleves. Hændelig undergang er situationer hvor bygningerne går til grunde efter en brand, stormskade og hvor der ikke er nogen personer, der kan gøres direkte ansvarlige.

Bebyggelsens omfang er både reguleret via en bebyggelsesprocent og et *fodaftryk* på grunden. I de tilfælde, hvor der kan være tvivl om hvilke bestemmelserne, der har forrang, vil det altid være den mest begrænsende, der har forrang for øvrige bestemmelser.

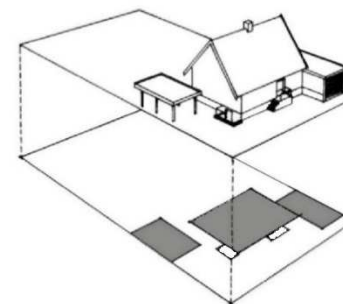
Bebyggelsens omfang i lokalplanområdet er reguleret både via bebyggelsesprocent og i forhold til byggeriets fodaftryk. Bebyggelsesprocenten i området må ikke overstige 15%.

Etageareal udregnes jf. bygningsreglementet.

Det maksimale etageareal inkluderer eventuelle uudnyttede arealer, fx loftsrum. Det kan ikke lade sig gøre at inddrage uudnyttelige arealer, hvis det medfører, at etagearealet overskrider det tilladte.

### Fodaftryk

|       |  |
|-------|--|
| 6.2.2 | <p>På hver sommerhusgrund må der højst opføres 4 selvstændige bygninger, dog kun,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ét hovedhus i form af et fritliggende sommerhus med én bolig,</li> <li>• ét annekst jf. § 6.2.3,</li> <li>• ét udhus, og</li> <li>• én garage eller carport.</li> </ul>           |
| 6.2.3 | <p>Et annekst, der defineres som en bygning til ophold, herunder shelters, saunahytter, lysthuse og andre bygninger, der anvendes til ophold, må</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• have et etageareal på op til 25 m<sup>2</sup>,</li> <li>• kun opføres i 1 etage og maks. 4 m's højde og</li> </ul> |



Figur 12. Bebyggelsens fodafttryk er det maksimale antal m<sup>2</sup> man kan bygge i ét plan, dvs. det aftryk samtlige bygninger har på terrænet. På billedet er fodafttrykket vist under bygningerne med grå markering.

Ved beregning af fodafttrykket medregnes samtlige bygninger, udhæng større end 50 cm og overdækkede terrasser. Ønskes der et sommerhus større end det maksimale fodafttryk, som er tilladt i området, så kan dette kun ske ved at udnytte tagetagen.

Lokalplanen giver kun mulighed for bebyggelse med udnyttet tagetage i delområde 1 og 2.

Med annekst menes en fritliggende mindre bygning til ophold, men uden køkkenfaciliteter, fx shelter, saunahytter, lysthuse og andre bygninger, der anvendes til ophold.

Udhuse er mindre bygninger til opbevaring, men ikke til ophold og overnatning.

For at byggeriet ikke bliver spredt over for stort et område, må der maksimalt opføres i alt 4 bygninger på hver grund.

Der må til hvert sommerhus opføres et mindre annekst på maks. 25 m<sup>2</sup>. De 25 m<sup>2</sup> indgår i det samlede etageareal for grunden. Herved sikres det, at der kun opføres ét egentligt sommerhus pr. grund.

- ikke indeholde køkken.

- 6.2.4 Det samlede areal for fritliggende sekundære bygninger må ikke overstige 50 m<sup>2</sup> pr. grund.
- 6.2.5 Ingen bygning, udover sommerhuset, må have et fodaftryk på mere end 50 m<sup>2</sup>.
- 6.2.6 Sommerhuse med en taghældning på 15-30° må ikke være højere end 5,5 m og sommerhuse med en taghældning på 45-60° må ikke være højere end 6,5 meter over niveauplanet.
- 6.2.7 Facadernes skæring med udvendig side af taget på sommerhuse må maksimalt have en højde på 3 m, dog 4 m for én valgfri side.
- 6.2.8 Facadernes skæring med udvendig side af taget på annekse, udhuse, garager og carporte må maksimalt have en højde på 3 m.
- 6.2.9 Der må ikke etableres kælder eller andre rum med gulv under terræn.

## § 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

### 7.1 FACADEMATERIALER OG -FARVER

- 7.1.1 Ny bebyggelse i lokalplanområdet skal etableres med facader i træbeklædning, således som defineret i § 7.1.5-7.1.6 som blank mur i rødbrune tegl, således som defineret i §§ 7.1.2 eller med facader med stråbeklædning.

Der må ikke anvendes reflekterende materialer med en glans højere end 10, dog må døre og vinduer have et glanstal på maks. 30.

Op til 50 m<sup>2</sup> sekundær bygning, både fritliggende og integrerede, indgår ikke i beregningen af etagearealet, men indgår dog i beregningen af fodaftrykket.

Ved sammenbygning af f.eks. et annekse og et udhus, må det samlede areal af bygningen fritliggende fra sommerhuset, ikke have et fodaftryk større end 50 m<sup>2</sup>.

I de tidligere deklARATIONER var der fastsat forskellige bestemmelser omkring etageantallet og bygningshøjden. Ved lokalplanen ensrettes bygningshøjden, så der gives mulighed for at bygge i én etage og med udnyttet tagetage i hele lokalplanområdet.

Grundvandsstanden i sommerhusområdet er flere steder meget tæt ved overfladen. For at undgå udfordringer ved oversvømmede kældre og deraf følgende skader på bygningerne, må der ikke etableres kældre i området.

De eksisterende sommerhuse ligger typisk gemt i beplantning, og fremtræder generelt meget afdæmpede i deres farvevalg. Det er også ønsket

## BESTEMMELSER

- 7.1.2 Ny bebyggelse med facader i blank mur, må kun etableres rødbrune tegl.

### *Materialer*

- 7.1.3 Døre og vinduer må udover farverne defineret i §§ 7.1.6 desuden males i hvide.
- 7.1.4 Shelters må kun opføres i brædder af træ jf. §§ 7.1.5 og 7.1.6 eller opføres i fuldtømmer, der enten er olieret eller naturligt patineret.
- 7.1.5 Træbeklædning skal udføres i træ af minimum 2 cm tykkelse.
- 7.1.6 Facader i træ skal enten udføres som olieret, naturlig patineret eller i en mat jordfarve, defineret ved en NCSkode indeholdende min. 50% sort.
- 7.1.7 Op til 20% af den enkelte bygningsfacade eksklusiv døre, kviste og vinduer må desuden udføres i enten mat metal eller fibercement.
- 7.1.8 Metal og fibercement må kun udføres i mørke jordfarver som defineret i § 7.1.6 eller i metallets naturlige farve.

## REDEGØRELSE

fremadrettet, for at de mest markante farver dæmpes ned, så der kun anvendes jordfarver.



*Figur 13 Eksempel hvordan strå kan blive brugt som facadebeklædning i kombination med træ.*

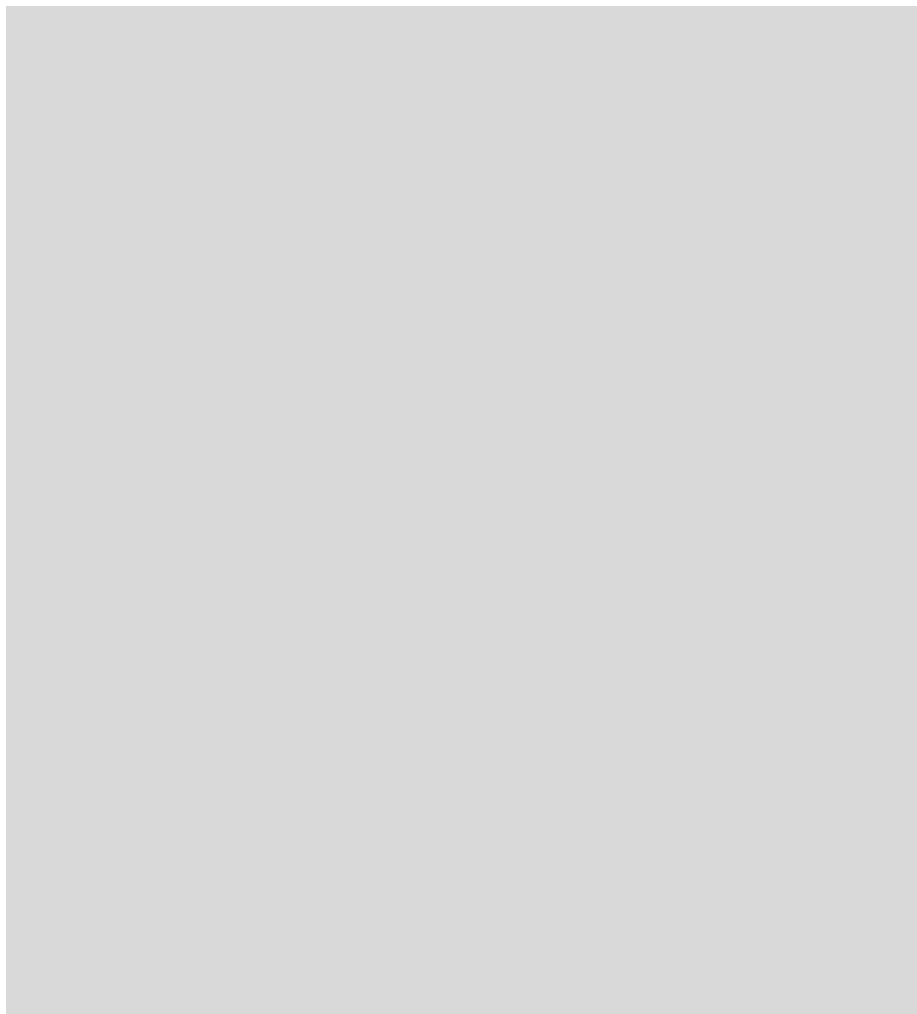
Jordfarverne er defineret ud fra NCS-farveskalaen, hvor de er begrænset til de mest mørke, indeholdende mere end 50 % sort farve.

Følgende er eksempler på rødbrune mursten, der må anvendes i lokalplanområdet.



Følgende er eksempler på farver, der ikke må anvendes i lokalplanområdet.

## BESTEMMELSER



## REDEGØRELSE



De matte jordfarver dækker hele farveskalaen med både brune, sorte, blå, gule, røde og grønne farver, blot de min. indeholder min. 50 % sort.

NCS står for "Natural Color System. De to første cifre i NCS-koden angiver procentdelen af sort, mens de næste to cifre angiver procentdelen af kuløren. Kuløren angives som de fire grundfarver Y (gul), R (rød), B (blå) og G (grøn). De to cifre mellem bogstaverne angiver procentdelen af den sidstnævnte grundfarve (det sidste bogstav).

Enkeltstående bygningsdele som fx inddækninger, lister, dekorationsfelter, stern og tilsvarende må gerne fremtræde i andre farver og materialer end facaden, for at tilføre noget til bygningens arkitektur.

NCS står for "Natural Color System. De to første cifre i NCS-koden angiver procentdelen af sort, mens de næste to cifre angiver procentdelen af kuløren. Kuløren angives som de fire grundfarver Y (gul), R (rød), B (blå) og G (grøn). De to cifre mellem bogstaverne angiver procentdelen af den sidstnævnte grundfarve (det sidste bogstav).



S8000-N

S7020-Y40R

S 6030-R80B

- 7.1.9 Tilbygninger, med et fodaftryk på op til 25 m<sup>2</sup> til eksisterende sommerhuse, må foretages med samme taghældning og i samme materialer og farver som det eksisterende sommerhus, uanset denne lokalplans bestemmelser.
- 7.1.10 Hvis hovedhuset fremtræder i overensstemmelse §§ 7.1.1 -7.1.8, skal annekset og sekundære bygninger udføres i samme farve og materialer som hovedhuset eller med træbeklædning i sort.
- 7.1.11 Hvis hovedhuset ikke fremtræder i overensstemmelse med §§ 7.1.1-7.1.8, skal annekset og sekundære bygninger udføres i samme farve og materialer som hovedhuset eller med træbeklædning i sort.

## 7.2 TAGFORM

- 7.2.1 Hovedtaget på sommerhuse og annekset i delområde 1 skal udføres som saddeltag med en hældning på 15-30° eller 45-60°.

Tilbygninger/mellembygninger må desuden opføres med ensidig taghældning med en hældning på 15-30°. Tagarealet med ensidig taghældning må maksimalt udgøre 20 % af det samlede tagareal på hovedhuset.

Annekset i delområde 1 kan desuden udføres med ensidig taghældning med en hældning på 15-30°.



Figur 14. Farveskala der indeholder 50 % sort.

I tilfælde af, at sommerhuset fremstår i en farve lokalplanen ikke længere giver mulighed for, må nyt annekset eller nye sekundære bygninger udføres i samme farve og materialer som hovedhuset eller med træbeklædning i sort, eller sommerhuset må males i en farve, i overensstemmelse med lokalplanen.

Sommerhuse må fortsat males og vedligeholdes i den eksisterende farve. Såfremt der ønskes en ny farve til huset, må der kun anvendes mørke jordfarver jf. lokalplanens bestemmelser.

Tage med tagsten, skifer, listetækket tagpap skal ligesom grønne tage med fx sedum, tørv, græs mv. udføres som lave tage, men bygninger med stråtag, træspån og trælistebeklædning må udføres med en taghældning på 45-60°.

## BESTEMMELSER

- 7.2.2 Tage på sommerhuse og annekst i delområde 2 skal udføres som saddeltag med en hældning på 45-60°.
- 7.2.3 Tage på sommerhuse og annekst i delområde 3 skal udføres som saddeltag med en hældning på 15-30°.
- 7.2.4 Garager, carporte og udhuse skal have samme taghældning som beboelsesbygningen eller fremtræde med fladt tag i sort.
- 7.2.5 Shelters i hele lokalplanområdet, skal udføres med ensidig taghældning.

- 7.2.6 Faste overdækninger på terrasser og andre opholdsarealer skal udføres med samme tagform og hældning som sommerhuset eller med en taghældning på 15-30°.
- 7.2.7 Tagterrasser/altaner må kun etableres i sommerhusets gavlen og skal integreres under bygningens ubrudte tagflade.

## REDEGØRELSE



Figur 15: Klassisk shelter med ensidig taghældning. NST.dk



Figur 16 Princip for placering af tagterasse, som del af 1. sal ved udnyttet tagetage. Integreret altan.

*Rytterlys, kviste og ovenlysvinduer*

7.2.8 Der må ikke etableres rytterlys i tagryggen.

7.2.9 Kviste og tagvinduer/ovenlysvinduer må ikke have en bredde på mere end 2 m, skal tilbagetrækkes min. 0,3 m fra facadelinjen, opføres i materialerne nævnt i §7.2.10 og må ikke have en samlet længde større end 1/3 af den underliggende facade.

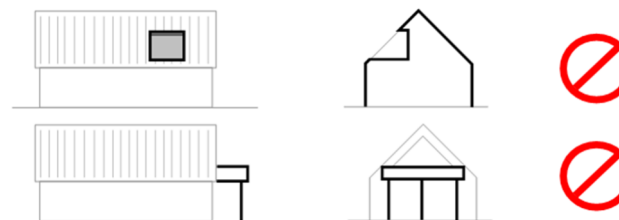
7.2.10 Kviste må ikke være højere end tagrygningen.

Der må kun etableres kviste på tage med en taghældning på 45-60°.

Kviste, herunder tagbeklædning, skal udføres i samme materiale som taget eller i metal i en mat kobberfarve som f.eks. Tombak. Kvistflunker må desuden udføres i glas.

Tagvinduer/ ovenlysvinduer skal have samme farve som tagmaterialet.

7.2.11 Tagvinduer/ovenlysvinduer skal nedfældes plant med tagfladen.



Figur 17 Princip for forkert placering af tagterrasse. Tagfladen skal fremstå ubrudt og tagterrasser skal være integreret.

Rytterlys er et ovenlysvindue, der er etableret i tagrygningen.



Figur 18 Eksempel på kviste i kobberfarve og med glas i kvistflunkerne.

Tombak er en mestingelegering, som primært består af kobber og zink, hvor andelen af zink typisk er på 10-20 procent. I lokalplanområdet må der kun bruges tombak eller andet metal i en mat kobberfarve til kviste, da det i nuancerne indpasser sig til tagmaterialet og landskabet.

Ligeledes skal tagvinduer og ovenlysvinduer skal have samme farve tagmaterialet for at indpasse sig til tagmaterialet og landskabet.



**7.3 TAGMATERIALER**

- 7.3.1 Tage på sommerhuse, annekser og overdækkede terrasser i delområde 1 med en taghældning på 15-30° skal enten udføres med naturtag jf. 7.3.6, tækkes med strå jf. 7.3.7, med hårdt tag jf. 7.3.8 eller med trædækning jf. 7.3.9.
- 7.3.2 Sommerhuse, annekser og overdækkede terrasser i delområde 1 med en taghældning på 45-60° skal tækkes med strå jf. 7.3.7 eller med trædækning, jf. §7.3.9.
- 7.3.3 Tage på sommerhuse og annekser i delområde 2 skal tækkes med strå jf. 7.3.7, eller trædækning, jf. §7.3.9.
- 7.3.4 Bygninger i delområde 3 skal udføres med naturtage, jf. 7.3.6.
- 7.3.5 Garager, carporte, udhuse i delområde 1, 2 og 3 skal have samme taghældning og tagmateriale som beboelsesbygningen eller fremtræde med fladt tag i sort.
- 7.3.6 Naturtage udføres i sedum, tørv eller græs eller lignede levende materiale.
- Bygninger med facader af strå må ikke udføres med naturtag.

Tage i delområde 1 må både udføres i strå, naturtage, træ, listetækket tagpap, skifer og med tagsten.

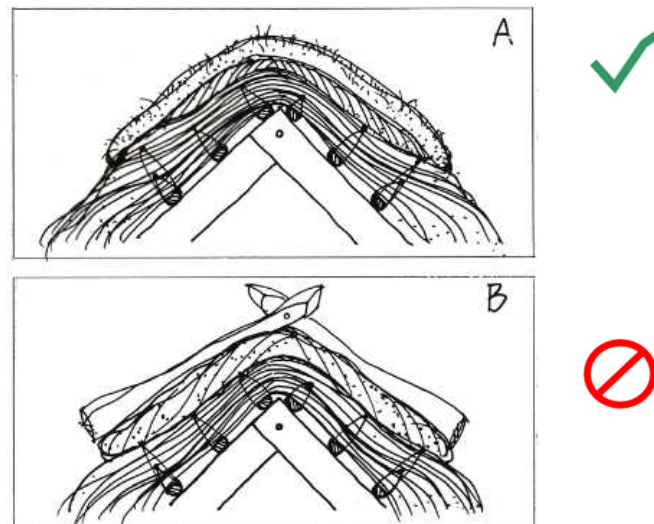
## BESTEMMELSER

7.3.7 Stråttækte tage skal udføres i strå eller rør og afsluttes med enten mønning eller rygning.

Mønningen på stråttækte tage skal udføres i lyng og afslutte taget, som ender i én vinkel. Der må ikke opsættes kragetræer.

Rygningerne må kun udføres i mat, kobberfarvet metal, og afslutte taget, som ender i én vinkel.

## REDEGØRELSE



Figur 19 A: Mønning med

tørv. B: Mønning med kragetræer. Silks.dk

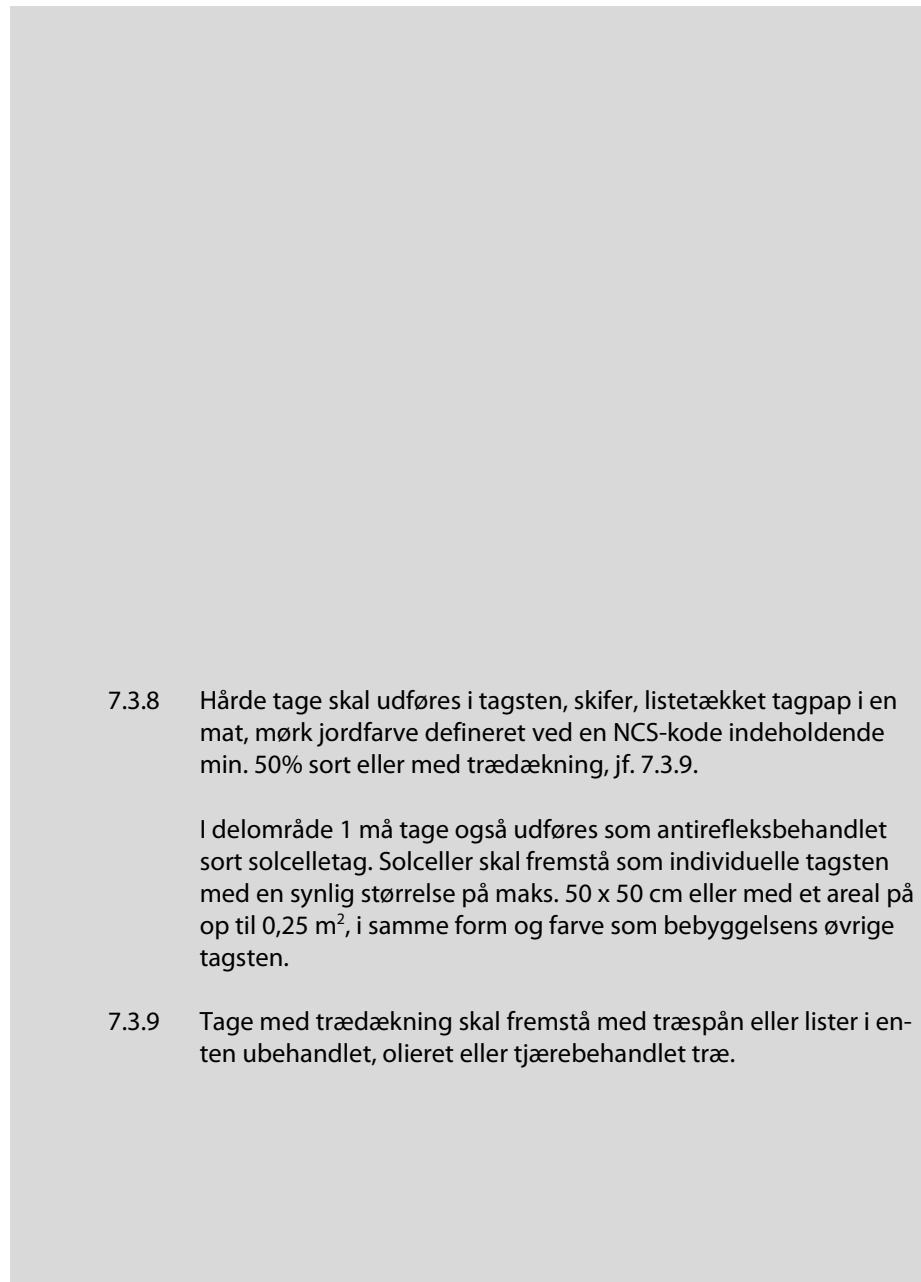
Stråtag skal udføres med den egnskarakteristiske mønning i lyng og uden kragetræer.

Mønningen er rygningen på et stråtag og afslutter taget foroven. Mønningen skal afslutte taget, som ender i én vinkel.



Figur 20 Afslutning på et stråtag, som ikke er lovlig.

Mønningen på stråtage kan også udføres i en mat, kobberfarvet metal. Ved at være mat og i varm kobberfarve vil mønningen spille sammen med stråtaget og indpasse i landskabet.



7.3.8 Hårde tage skal udføres i tagsten, skifer, listetækket tagpap i en mat, mørk jordfarve defineret ved en NCS-kode indeholdende min. 50% sort eller med trædækning, jf. 7.3.9.

I delområde 1 må tage også udføres som antirefleksbehandlet sort solcelletag. Solceller skal fremstå som individuelle tagsten med en synlig størrelse på maks. 50 x 50 cm eller med et areal på op til 0,25 m<sup>2</sup>, i samme form og farve som bebyggelsens øvrige tagsten.

7.3.9 Tage med trædækning skal fremstå med træspån eller lister i enten ubehandlet, olieret eller tjærebehandlet træ.



Figur 21 Eksempel på rygning på et stråtag, som er udført i mat kobberfarvet metal.

Matte farver defineres i § 7.3.11 som materialer med et glanstal på op til 10.



## BESTEMMELSER

7.3.10 Der må ikke opsættes solenergianlæg på tage tækket med strå eller naturtage.

7.3.11 Blanke og reflekterende materialer med et glanstal over 10 må ikke anvendes.

Undtaget herfra er antirefleksbehandlede solcelletag samt glaspartier.

## REDEGØRELSE

Figur 22: Eks. på hhv. træspån og trælister som tagbeklædning.

Der må alene opsættes solceller i delområde 1 og kun på tage uden stråtag. Delområde 1 består for en stor del af områder med tæt bevoksning og hvor mange af husene er svære at se fra veje og stier.

Solceller skal fremstå som et fuldt integreret solcelletag, som er indbygget i tagmaterialet. Ved at have solceller fuldt integreret og indbygget i tagmaterialet, vil tagfladen fremstå som en samlet tagflade, som ikke vil vække opsigt i landskabet.



Figur 23 Eksempel på, hvordan solceller kan være fuldt integreret og indbygget i tagmaterialet. [www.ing.dk](http://www.ing.dk)

Solceller skal fremstå som individuelle tagsten, må således ikke fremstå som paneler eller plader.

Glansen skal være testet efter ISO 2813 metoden fra 1994.

Glanstallet gælder ikke for solceller eller for solcelletage, dvs. tage hvor de enkelte tagsten består af solceller, ligesom det naturligvis ikke gælder for glaspartier.

- 7.3.12 Udestuer, karnapper og lignende former for glasinddækkede arealer må kun placeres under hovedhusets tagflade eller så taget følger hovedhusets taghældning.

#### 7.4 PARABOLANTENNER, SKILTE OG FLAGSTÆNGER

- 7.4.1 Skilte til husbenævnelse skal placeres plant på hovedhusets facade og må ikke overstige 0,5 m<sup>2</sup>. Skilte skal fremstå afdæmpede og må ikke være oplyste, belyst med spot belysning eller fremstå i andre farver end de nævnt i 7.1.6. Lokalplanen giver ikke mulighed opsætning af andre skiltetyper indenfor lokalplanområdet end skilte til husbenævnelse.

- 7.4.2 Der må ikke opstilles fritstående antenner, medmindre de udføres som en del af en flagstangkonstruktion, jf. 7.4.3.

Parabolantennener må højst have en diameter på 1 m og skal fremstå i mørke jordfarver, defineret ved en NCS-kode indeholdende min. 50% sort. Parabolantennener på terræn, må ikke opsættes mere end 10 m fra sommerhuset og underkanten må ikke overstige 1 m over niveauplanet.

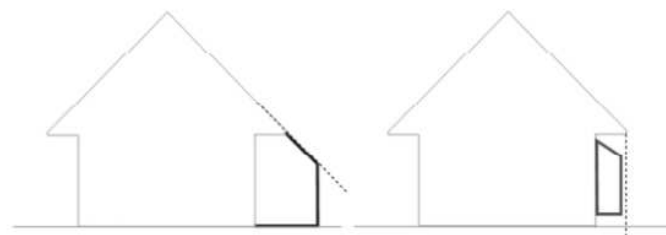
- 7.4.3 Flagstænger må ikke være højere end 2 m over tagryggen, og må kun fremstå i naturtræ eller i hvid. Der må kun opsættes én flagstang pr. sommerhus.

#### 7.5 BEVARINGSVÆRDIG BEBYGGELSE

- 7.5.1 De bevaringsværdige, egnstypiske gårde som udpeget på kortbilag, 5, må ikke nedrives. Der må ikke ændres i nedenstående bygningsdele uden tilladelse fra Varde Kommune:

- Ændringer af facaden (farve, murværk, døre og vinduer)

#### Udestuer og karnapper



Princip for placering af karnap, udestuer og lignende.

Til hvert sommerhus må der opsættes et mindre nummerskilt på husets facade.

For at indpasse paraboler og antenner mest muligt i området, er højden af disse begrænset, ligesom farven på parabolskærme er reguleret i forhold til husets farve.

Bygninger på Blåvandvej 75, Hedetoftvej 89 samt Kallesmærskvej 28 er klassificerede som bevaringsværdige bygninger med en bevaringsværdi på 4.

## BESTEMMELSER

- Ændringer af tagkonstruktion, tagform og tagbeklædning
- Opførelsen af tilbygninger og sekundære bygninger
- Nybyggeri

Tilladelse skal opnås før arbejdet igangsættes.

7.5.2 I tilfælde af hændelig undergang, må en bevaringsværdig bygning genopføres i overensstemmelse med stilbladet for de egnstypiske gårde, Bilag 6 samt bestemmelser §§ 7.5.3-7.5.10. Dette uanset denne lokalplans øvrige bestemmelser omkring materiale og omfang.

*Facade*

7.5.3 Facader skal fremstå i blank mur af hårdt brændte rødbrune sten eller hvidkalket.

## REDEGØRELSE

De bevaringsværdige bygninger udgør det kulturhistoriske miljøes rygrad. For de bevaringsværdige bygninger gælder det, at bygningernes byggeskik, formsprog og udtryk skal bevares ved om- og tilbygninger samt ved vedligeholdelses- og restaureringsarbejde. Karakteristiske bygningselementer som døre, vinduer og skorstene skal bevares, da disse er af særlig betydning for bygningernes udtryk. De oprindelige bygningselementer fortæller samtidig en håndværksmæssig historie.

Hændelig undergang omfatter brand og stormskader, men omfatter ikke manglende vedligeholdelse af bygninger.



*Figur 24 Eksempel på den klassiske egnstypiske gård.*

Renovering og andre bygningsarbejder inkl. tilbygninger må kun ske i overensstemmelse med stilbladet for gårdene, som det fremgår af Bilag 6.

## BESTEMMELSER

### *Tag*

7.5.4 Tage skal tækkes med strå eller i husets oprindelige tagmateriale og have en taghældning på 45-55° udført som symmetrisk sadeltag.

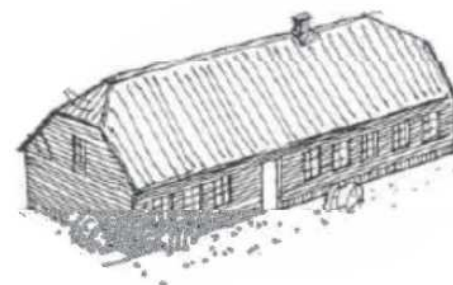
7.5.5 Mønningen skal udføres i lyng og uden kragetræer.

### *Skorsten*

7.5.6 Skorstene må ikke nedtages. Nye skorstene skal være murede, føres op i tagryggen og have samme overflade som husets facade.

### *Døre og vinduer*

## REDEGØRELSE



Den klassiske egnstypiske gård.

## BESTEMMELSER

7.5.7 Udvendige døre og porte skal udføres som revledøre eller almindelige fyldningsdøre i malet træ.

7.5.8 Eksisterende originale vinduer med kitfals skal bevares.

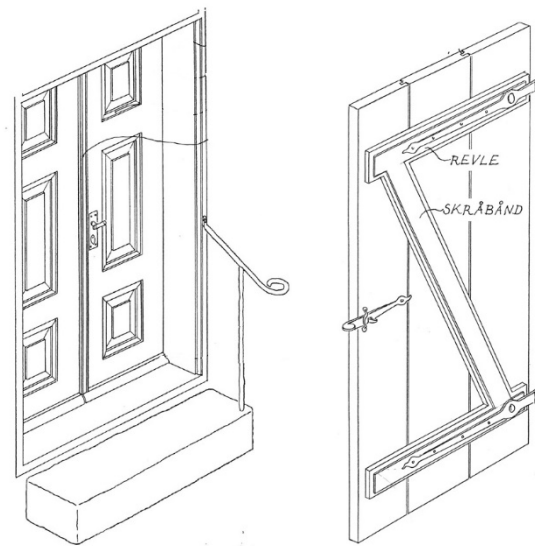
Nye vinduer må kun udføres i træ og med kitfals.

7.5.9 Tonede, matterede eller buede ruder må ikke isættes.

### *Kviste*

7.5.10 Kviste skal udføres som halvbuer eller udføres som arkengaf og placeres symmetrisk i forhold til tagfladen og vinduerne på facaden under kvistene.

## REDEGØRELSE



Ved fornyelse af opspidsede eller tidligere opspidsede vinduer, skal de gældende krav til isoleringsevne løses gennem forsatsruder eller koblede rammer. Yderste glaslag skal være almindeligt vinduesglas isat med kit.



## § 8. UBEBYGGEDE AREALER

### 8.1 NÆRZONE

- 8.1.1 Inventar i form af terrasser, opholdsarealer, platforme, legeredskaber, flagstænger og lignende samt hævede opholdsarealer og hegn, skal placeres indenfor nærzonen, jf. efterfølgende bestemmelser.
- 8.1.2 Nærzonen fastsættes som hele grunden, indtil 5 m fra skel.

Det er med lokalplanen et ønske at friholde så meget af området for anlæg, som fx terrasser, samtidig med at klimaforandringer og de øgede nedbørsmængder gør det nødvendigt at håndtere regnvand lokalt. Der indføres nærzoner omkring sommerhusene, for at koncentrere bebyggelsen og aktiviteterne, herunder at sikre størst mulige arealer til natur- og friarealer.

Der er i lokalplanområdet forskellige bestemmelser omkring indretning af grundene og terrænregulering. De forskellige bestemmelser afhænger dels af nærheden til sommerhuset og dels af det delområde, sommerhuset ligger i. Der kan derfor godt være forskellige bestemmelser for forskellige dele af den samme sommerhusgrund. I tilfælde af at der er tvivl om hvilke bestemmelser der gælder for et område, bør der altid tages udgangspunkt i de mest begrænsende bestemmelser, fx den mindst tilladte terrænregulering.

Ved lokalplanen er det intentionen at samle de forskellige bygninger omkring sommerhuset. Intentionen er på én gang at friholde større områder for byggeri, men også at give naboer en vished for, i hvilke områder der kan opføres fx legeredskaber og vildmarksbade.

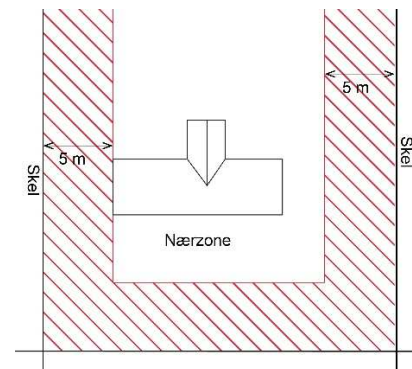
Nærzonen fastsættes som hele grunden, indtil 5 m fra skel. Dvs. at hvis sommerhuset kun ligger 5 m fra skel til enkelte sider, så er arealet her beliggende udenfor nærzonen, og må kun benyttes jf. § 8.1.3. Det sommerhus der fx er beliggende 8 m fra skel, vil til denne side have 3 m nærzone.

## 8.1.3 Udenfor nærzonen må der kun

- foretages terrænreguleringer på op til +/- 0,25 cm,
- opsættes midlertidige legeredskaber som fx fodboldmål og andre redskaber, der ikke er jordfaste,
- etableres jordvarmeanlæg og terrænformationer til nedsivning af husspildevand og
- opsættes skraldespandsstativer, og
- opstilles 1 lysständer ved ejendommens indkørsel, i en højde af højst 1,2 m. Lyskilder skal afskærmes, nedadrettes og skal holdes på egen grund og
- Etableres en flisegang med en bredde på 1,3 m, der forbinder husets facade grundens parkeringsareal

## 8.1.4 Indenfor nærzonen må der udover anvendelse mv. nævnt i § 8.1.3

- foretages terrænreguleringer på  $\pm 0,50$ m,
- etableres terrasse, fast belægning og faste bænke,
- opsættes spa, badebassin, udendørs swimmingpool og vildmarksbad,
- indrettes udekøkken,
- sandkasser, gyngestativer, tennisbaner
- afskærmning omkring terrasser samt
- 1 afskærmet og nedadrettet lampe på hovedhusets facade.



Ikke alle installationer og bygværker kan opføres indenfor nærzonen. Udenfor nærzonen må der foretages mindre terrænreguleringer, ligesom der må opsættes flytbare fodboldmål.

Ved indkørslen til hver grund må der opstilles skraldespandsstativer. Tilgængeligheden til skraldespande og postkasser skal ske i overensstemmelse med anvisninger fra forsynings- og postleverandøren.

Skraldespande og afskærmning til disse må ikke placeres i oversigtsarealerne, jf. § 5.

Der er altid lov til at etablere en flisegang fra sommerhuset og hen til parkeringsarealet.

Opsætning af fx et udekøkken, en terrasse eller lignende skal placeres indenfor nærzonen, dvs. i umiddelbar nærhed til sommerhuset. Nærzonen ophæver ikke bestemmelserne omkring byggeriets afstande til skel,

Fast belægning uden for nærzonen må kun etableres i forbindelse med opsætning af skraldespandsstativ, jf. 5.2.5.

For at undgå lysforurening af nattehimlen skal udendørs belysning indenfor lokalplanens område afskærmes og nedadrettes. Ved nedadrettet belysning forstås belysning, hvor lyskeglen alene oplyser området i den umiddelbare nærhed af lampen. Belysningen kan nedadrettes enten ved at lampen som minimum peger 45 grader ned, eller ved at selve lyskilden

- 8.1.5 Terrasser må ikke etableres højere end sommerhusets sokkel, dog ikke mere end 45 cm over niveauplanet.

## 8.2 TERRÆNREGULERING

- 8.2.1 Terrænufligning skal ske inden for den enkelte grund, og terrænet skal udjævnes mod skel, så der ikke forekommer terrænspring omkring skel.
- 8.2.2 Terrænformationer til nedsivning må etableres med en højde på op til 1,3 m over terræn.
- 8.2.3 Terrænregulering, herunder terrænformationer til nedsivning må kun foretages i sand og udføres i bløde organiske former som klitlignende formationer.

afskærmes tilsvarende. Selve lyskilden må således ikke kunne ses uden for grunden.

Der må i lokalplanområdet generelt ikke etableres hævede opholdsarealer. Terrasser skal derfor placeres i samme niveau som sommerhusets sokkel eller derunder. Terrasser hævet mere end 30 cm over niveauplanet skal jf. bygningsreglementet placeres min. 5 m fra skel

Terrænreguleringer i lokalplanområdet skal generelt undgås og der gives derfor som hovedregel ikke tilladelse til terrænreguleringer udover 25 cm udenfor nærzonen. Se bestemmelserne omkring nærzone i §8.1 samt for oversigtsarealer i § 5.1.6.

I forbindelse med etablering af nedsivningsanlæg, er der mulighed for at foretage større terrænreguleringer, således der kan lægges op til 1,3 m ovenpå terræn, for at sikre nedsivningsslangerne i forhold til højt grundvand.

Flere steder i Blåvand er der etableret store volde mod veje, mellem grunde og som nedsivningsmiler. Disse volde er ikke ønskelige, da de landskabeligt skæmmer området og da de flere steder er lavet i jord. Terræn reguleret i jord har et andet vækstlag end sand, og giver derfor også en anden beplantning. Dette er ikke ønskeligt for sommerhusområdet.

- 8.2.4 Der må ikke etableres volde i lokalplanområdet.
- 8.2.5 Der må ikke foretages terrænregulering, beplantning, opføres terrasser eller bebyggelse indenfor 2 m fra skråningsfoden af panservolden, således som vist på Lokalplankortet, Bilag 3.
- 8.3 BEPLANTNING, AFSKÆRMNING OG OPLAG**
- 8.3.1 Beplantning i lokalplanområdet må kun foretages med planter oplistet på liste A og B opstillet på Bilag 7.
- 8.3.2 Skraldespande og lignende skal afskærmes. Afskærmningen skal udføres i samme farver og materialer som den øvrige bebyggelse på grunden eller i sort bræddebeklædning i træ.
- 8.3.3 Opbevaring af både, campingvogne, containere og lastbiler samt uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted på ubebyggede arealer.



*Figur 25. Jordvold etableret med jord medfører en for området atypisk plantevækst.*

I forbindelse med opførelse af bunkeranlægget omkring Tirpitz i anden verdenskrig, blev der udlagt en vold mellem stranden og kanonstillingerne. Denne vold skal bevares som et kulturhistorisk element i området.

Plantelisten indeholder kun hjemmehørende, egnstypiske arter. Nyplantninger er må kun foretages efter plantelisten. Såfremt beplantning bestående af invasive arter vælter, brænder eller går ud, må der ikke genplantes med invasive arter.

Skraldespande og beplantning må ikke placeres i oversigtsarealerne, således som nævnt i §5.

Lokalplanområdet indeholder ikke parkeringsplads til større køretøjer.

- 8.3.4 Der må ikke foretages oplag af sand, grus eller grene i lokalplanområdet.

## § 9. TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Forsyningsledninger skal ved nyanlæggelse placeres i køre- og vendearealer.
- 9.2 Der må kun etableres jordvarmeanlæg såfremt anlægget anvender IPA-sprit eller andet mindre forurenede kølemiddel.
- 9.3 Der må etableres samlede affaldsløsninger, som håndterer affald fra flere grunde.
- 9.4 Nedsivningsanlæg til håndtering af spildevand skal have en afstand på min. 5m til skel/vej eller bygning. Faskiner til nedsivning af overfladevand skal have en afstand på min. 5 m til bygning og 2m til skel/vej. Den indbyrdes afstand mellem anlæg til nedsivning af overfladevand og spildevand må ikke være mindre end 10 m.
- 9.5 Der må ikke etableres fritstående solenergianlæg i lokalplanområdet.
- 9.6 Der må ikke etableres vejbelysning i området.

## § 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 10.1 Ny bebyggelse på de enkelte ejendomme må ikke tages i brug før:
- Der er etableret det fornødne antal parkeringspladser, jf. § 5.3.1 og 5.3.2.

Etablering af jordvarmeanlæg, spildevandsanlæg eller områder til nedsivning af regnvand kræver tilladelse fra Varde Kommune.

Hvis helt særlige forhold taler for det, vil der i konkrete tilfælde, og ud fra en faglig vurdering kunne være mindre end 10 m mellem nedsivningsanlæg til overfladevand og spildevand.

Det er en kvalitet for området, at der om natten bliver mørkt og at området derved adskiller sig fra bymidten og parcelhusområder. Der skal derfor ikke opsættes unødige belysning, herunder langs vejene.

Udover kravene i bygningsreglementet i forhold til at opnå en ibrugtagningstilladelse, så skal der tillige være sikret afskærmende beplantning omkring parkeringsarealer, været sikret parkering i hht. lokalplanen samt afskærmet til skraldespande.

Der er etableret afskærmende beplantning ved parkeringspladser, jf. 5.3.3

Der er etableret nedsivningsanlæg eller huset er tilsluttet offentlig kloak.

Der er etableret afskærmning af skraldespande, jf. § 8.3.2.

## § 11. GRUNDEJERFORENING

11.1 Der er etableret en grundejerforening i lokalplanområdet.

Grundejere, der er pålagt medlemspligt i dag, vil fortsat have medlemspligt. Se i øvrigt Bilag 4.

Ved udstykning af nye grunde og ændret anvendelse af eksisterende skal der være medlemspligt i en grundejerforening.

## § 12. AFLYSNING AF SERVITUT

12.1 I de følgende privatretlige tilstandsservitutter ophæves samtlige bestemmelser omkring områdets anvendelse, udstykning, bebyggelsens placering og omfang, bebyggelsens ydre fremtræden, ubebyggede arealer til ophold og beplantning samt bestemmelser om tekniske anlæg. Belægningstypen reguleres detaljeret i lokalplanens afsnit omkring veje, hvorfor bestemmelser om belægning ligeledes ophæves.

I servitutterne ophæves således ikke bestemmelser om fx vejudlæg, vejanlæg, oversigtsarealer, underjordiske ledninger, færdselsret, vejret, vedligeholdelse af veje, stier og fællesarealer, afvanding af færdselsarealer, stiudlæg, byggeretslige skel, for købsret, brugsrettigheder og nedsivningsanlæg over skel.

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| 30.09.1971-11280-50 | Dok om bebyggelse |
| 03.03.1972-2829-50  | Dok om bebyggelse |
| 10.02.1972-1726-50  | Dok om bebyggelse |
| 22.10.1968-8774-50  | Dok om bebyggelse |

For at sikre en mere ensartet administration i området, aflyses de servitutbestemmelser, der optages bestemmelser om i denne lokalplan. Ved lokalplanen ophæves alene privatretlige tilstandsservitutter. Tilstandsservitutter er servitutter, der bestemmer at et område skal anvendes eller se ud på en bestemt måde, typisk bestemmelser omkring byggeriets placering og udseende, beplantning og andre fysiske tilstande. Lokalplanerne ophæver ikke en lang række rådighedsservitutter, hvorved bl.a. færdselsret og andre rettigheder til at råde over anden jord består.

Lokalplanen gælder forud for servitutterne i de tilfælde, hvor planen og servitutten regulerer overlappende.

Alle bestemmelser omkring byggeretslige forhold er herved samlet i nærværende lokalplan, der har forrang for servitutbestemmelser om fx udstykning, anvendelse, bebyggelsesforhold og ubebyggede arealer.

## BESTEMMELSER

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| 04.08.1965-6103-50        | Dok om bebyggelse |
| 08.09.1970-9067-50        | Dok om bebyggelse |
| 08.09.1971-10154-50       | Dok om bebyggelse |
| 18.06.1976-14741-50       | Dok om bebyggelse |
| 04.01.1965-41-50          | Dok om bebyggelse |
| 12.01.1967-263-50         | Dok om bebyggelse |
| 23.10.1992-17154-50       | Dok om bebyggelse |
| 12.03.1971-2461-50        | Dok om bebyggelse |
| 17.08.1993-12492-50       | Dok om bebyggelse |
| 03.01.1996-131-50         | Dok om bebyggelse |
| 13.11.1973-18380-50       | Dok om bebyggelse |
| 05.11.2004-34301-50       | Dok om bebyggelse |
| 17.05.1973-7510-50        | Dok om bebyggelse |
| 19.09.1967-7106-50        | Dok om bebyggelse |
| 04.03.202-7336-50         | Dok om bebyggelse |
| 05.03.1997-6658-50        | Dok om bebyggelse |
| 14.12.1966-9376-50        | Dok om bebyggelse |
| 24.04.1971-4268-50        | Dok om bebyggelse |
| 24.04.1971-4269-50        | Dok om bebyggelse |
| 11.03.1975-5239-50        | Dok om bebyggelse |
| 26.02.2008-5426-50        | Dok om bebyggelse |
| 23.06.1969-5810-50        | Dok om bebyggelse |
| 08.05.1969-4193-50        | Dok om bebyggelse |
| 24.05.1965-4074-50        | Dok om bebyggelse |
| 20.09.1971-10739-50       | Dok om bebyggelse |
| 01.10.1971-11336-50       | Dok om bebyggelse |
| 29.05.2012-<br>1003578800 | Dok om bebyggelse |
| 02.08.1968-6208-50        | Dok om bebyggelse |
| 17.04.1968-2940-50        | Dok om bebyggelse |
| 15.09.1992-14792-50       | Dok om bebyggelse |
| 21.12.2005-50301-50       | Dok om bebyggelse |

## REDEGØRELSE

## BESTEMMELSER

## REDEGØRELSE

|                     |                                  |
|---------------------|----------------------------------|
| 16.07.1969-6661-50  | Dok om bebyggelse                |
| 19.03.1971-2738-50  | Dok om bebyggelse                |
| 28.11.2001-27702-50 | Dok om bebyggelse                |
| 17.05.1974-6992-50  | Dok om bebyggelse                |
| 10.06.1971-6393-50  | Dok om bebyggelse                |
| 22.10.1974-16050-50 | Dok om bebyggelse                |
| 11.06.1932-673-50   | Dok om indskrænkning af rådighed |
| 03.08.1973-11956-50 | Dok om bebyggelse                |
| 27.11.1963-8251-50  | Dok om bebyggelse                |
| 13.04.1971-3783-50  | Dok om bebyggelse                |
| 25/5 1966-3782      | Dok om bebyggelse                |
| 8/9 1967-6880       | Dok om bebyggelse                |
| 21.08.1956-4564-50  | Dok om indskrænkning af rådighed |
| 14.04.1970-3699-50  | Dok om bebyggelse                |
| 15.12.1966-9387-50  | Dok om bebyggelse                |
| 16.12.1969-1254-50  | Dok om bebyggelse                |
| 25.08.1971-9580-50  | Dok om bebyggelse                |
| 10.02.1972-1721-50  | Dok om bebyggelse                |
| 15.04.1967-2662-50  | Dok om bebyggelse                |
| 16.05.1964-3891-50  | Dok om bebyggelse                |
| 11.09.1974-13501-50 | Dok om bebyggelse                |
| 25.05.2001-10284-50 | Dok om bebyggelse                |
| 13.07.1973-10989-50 | Dok om bebyggelse                |
| 09.01.1985-457-50   | Dok om bebyggelse                |



21.05.1997-4156-50      Dok om bebyggelse

25.01.1990-1362-50      Dok om bebyggelse

04.03.1980-6226-50      Dok om bebyggelse

11.11.1983-26342-50     Dok om bebyggelse

18.10.1979-28929-50     Dok om bebyggelse

## § 13. RETSVIRKNINGER

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan ifølge lov om planlægning, § 19, meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Byrådet skal derimod dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergihus, jf. lov om planlægning § 19, stk. 4.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for planens virkeliggørelse.

## BESTEMMELSER

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og lov om planlægning.

## REDEGØRELSE

## VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 6. april 2021.

På byrådets vegne



Erik Buhl Nielsen

Borgmester



Mogens Pedersen

Kommunaldirektør

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

Varde Byråd, d. 22. juni 2021

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen

Borgmester



Mogens Pedersen

Kommunaldirektør

## FORHOLD TIL ANDRE PLANER

### LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT

Lokalplanområdet er ikke omfattet af tidligere vedtagne lokalplaner.

### KOMMUNEPLAN



*Kommuneplan 2017, Varde Kommune*

Lokalplanområdet er en del af sommerhusområdet i Blåvand. Det fremgår af kommuneplanen, at Blåvand er en kystby med udviklingspotentiale indenfor detailhandel og turisme.

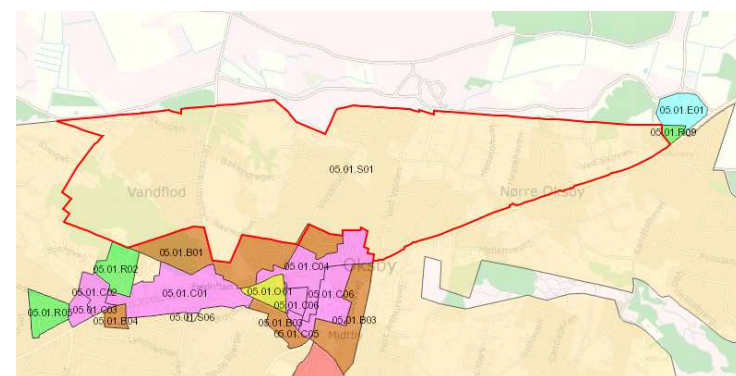
Det skal sikres, at Blåvand kan udvikles som en turistby med tilhørende detailhandel og varierede overnatningsfaciliteter. Udvikling af byområdet skal ske ved fortætning inden for de eksisterende arealmæssige rammer og ved at udvikle centrale områder i byen, så oplevelsen af byens centrale placering tæt ved havet og klitlandskaberne forstærkes. Det bymæssige præg med tæt bebyggelse ud mod Blåvandvej skal bevares og forstærkes. Yderligere udvikling af Blåvand skal ske ved fortætning i udvalgte områder med det formål

at styrke helårsturismen. Ny bebyggelse og anlæg skal indpasses i den bymæssige helhed m.h.t. placering, højde og volumen og der skal sikres en harmonisk overgang til de omkringliggende sommerhusområder og naturområder.

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for rammeområde 05.01.S01, i "Kommuneplan 2017", Varde Kommune.

Ifølge kommuneplanrammen skal området anvendes til sommerhusområde med sommerhuse, have en maksimal bebyggelsesprocent på 15 og en højde på op til 6,5 m.

Denne lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og kommuneplanrammer.

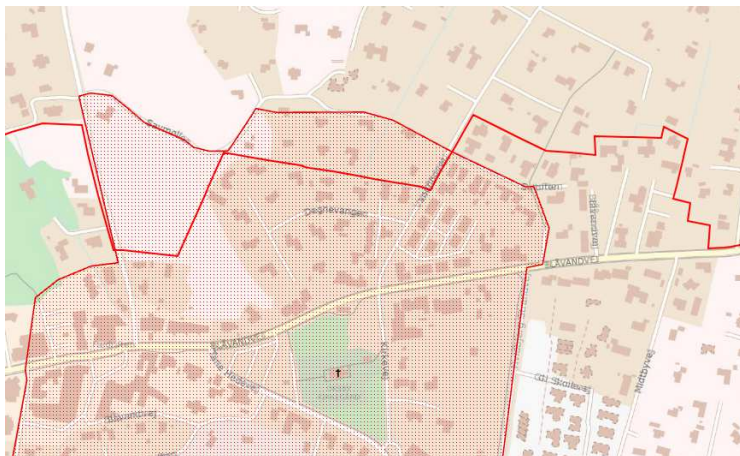


*Kort: Udsnit af kommuneplanens rammekort*

I lokalplanområdet er der flere egnskarakteristiske gårde, der er karakteriseret som bevaringsværdige. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer bygningernes ydre fremtræden, samt at de ikke nedrives eller ændres uden kommunens tilladelse.

Kirkeomgivelser

Flere af sommerhusene mellem bymisten og Savmøllen, er beliggende indenfor kirkeomgivelserne fra Oksby Kirkegård.



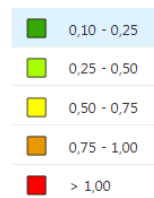
Figur 26. Området markeret med røde prikke viser udstrækningen af kirkeomgivelseslinjerne.

Indenfor kirkeomgivelser kan der ikke forventes tilladelse, godkendelse eller dispensation til projekter, der væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

Lokalplanen giver ikke nye eller væsentligt ændrede byggemuligheder i det udbyggede område. Det vurderes derfor, at lokalplanen ikke vil medføre en forringelse af oplevelsen af kirkens samspil med det omgivende landskab. Mellem lokalplanområdet og kirken findes der tillige et byzoneareal, som nærværende lokalplan ikke regulerer.

#### Klimatilpasning

Dele af lokalplanområdet er ifølge klimatilpasningsplanen til Kommuneplan 2017 i risiko for at blive oversvømmet i forbindelse med ekstrem nedbør. Det er den enkelte grundejers eget ansvar at sikre byggeri. Metoden til at sikre byggeriet må afgøres i den enkelte byggesag, men skal bl.a. ske med respekt for landskabet, biodiversitet og adgang til kysterne.



Figur 27: Forventet dybde af oversvømmelse fra nedbør ved en 100 års-hændelse.

#### Landskab

Lokalplanområdet ligger på kanten til Blåbjerg Kalle-mærsk Hede- og Klitlandskab. Kystforlandet oplever man de vilde, urørte og oprindelige kystlandskaber, som ikke er præget af udviklingen, der gennem tiden er sket i de indre dele af landet. Kystbaglandet består af mere åbne græsklædte klitområder, større klitplantager og marsk-områder. Terrænet er i klitområderne og klitplantagerne meget kuperet og i f.eks. marsk-områderne meget fladt og præget af højt grundvandsspejl. Det bærer dog præg af den kystnære placering, hvad angår beplantning og geologi.

Lokalplanområdet grænser mod nord op til dette større uforstyrrede landskab.

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.

Det vurderes derfor, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og bindinger.

#### Støj fra forsvarsrets Skyde- og

Lokalplanområdet er beliggende inden for støjkonsekvensområdet omkring et af Forsvarets skyde- og øvelsesområder. Støjbelastningen kan inden for området forventes at være større end 55 dB.

## REDEGØRELSE

øvelsesområder  
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, hverken hvad angår lydbølgernes udbredelse gennem luft eller jord. Som følge af Forsvarets internationale engagement forventes skydningerne ikke at blive mindre voldsomme eller mindre hyppige i fremtiden.

Ved lokalplanen fastsættes der strengere krav til udstykning end hidtil, og lokalplanen begrænser således etableringen af ekstra sommerhusbebyggelse, ved at fastsætte en mindste grundstørrelse på 2.500 m<sup>2</sup>.

Ejere og brugere af området må også i fremtiden påregne støj fra Forsvarets arealer.

Med Lokalplanen gives der ikke mulighed for ny støjfølsom anvendelse og mulighederne for yderligere udstykning begrænses.

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 etableres ikke nye byggemuligheder. Det vurderes derfor, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og bindinger.

### KYSTNÆRHEDSZONEN

Lokalplanområdet er beliggende i kystnærhedszonen.

Ved lokalplanen inddrages der ikke nye arealer i sommerhusområdet og det eksisterende sommerhusområde fastholdes. Lokalplanen giver enkelte steder mulighed for højere byggeri end hidtil, men ikke byggeri højere end 6,5 m eller højere

end i de omkringliggende områder og end der allerede findes i lokalplanområdet.

### VANDFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Oksby vandværk, og sommerhuse skal betjenes derfra.

### VARMEFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet er beliggende uden for et område med kollektiv varmforsyning. Området skal derfor opvarmes gennem individuelle løsninger.

### SPILDEVANDSPPLAN

Spildevand skal håndteres lokalet eller tilsluttes kloakken, hvor det er muligt. Regnvand skal i hele planområdet håndteres lokalt på matriklen. Etablering af nedsivningsanlæg eller faskiner kræver tilladelse fra Varde Kommune.

## FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

### MILJØVURDERING

Der er foretaget screening efter LBK. om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, for at vurdere, om der er behov for at udarbejde en miljørapport.

Konklusionen af screeningen er, at lokalplanen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der ikke er behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene. Byrådet har derfor besluttet, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport jf. § 10 LBK. Nr.1225 448 af 25/10 2018 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

Denne beslutning har været forelagt berørte eksterne myndigheder, der havde Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse udtaler, at

idet der er tale om et eksisterende sommerhusområde, vil Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse kunne tillade at området bliver lokalplanlagt som sommerhusområde, hvis det fremgår, at der med lokalplanen gives mulighed for udstykning, dog med strengere krav end hidtil på grund af områdets beliggenhed indenfor støjkonsekvensområdet. Idet området er beliggende indenfor støjkonsekvensområdet af Oksbøl Skydeterræn, vil Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse ikke kunne give tilladelse til et højere antal udstykningsmuligheder/bebyggelse end før lokalplanen vedtages.

Kystdirektoratet har ingen bemærkninger til miljøscreeningerne, men bemærker i øvrigt, at fremtidige tilstandsændringer inden for klitfredningslinjen (naturbeskyttelseslovens § 8) også efter lokalplanernes eventuelle vedtagelse forudsætter sagsbehandling efter naturbeskyttelseslovens bestemmelser om denne. Administrationen af klitfredningen ligger på nuværende tidspunkt hos Kystdirektoratet.

#### **INTERNATIONALT NATURBESKYTTESOMRÅDE – NATURA 2000**

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen skader Natura 2000-områder,
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller
- at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Lokalplanområdet grænser op til habitatområde 73 Kallesmærsk Hede, Grærup Langsø, Filsø og Kærgård Klitplantage og Fuglebeskyttelsesområde 50 Kallesmærsk Hede og Grærup Langsø.

Lokalplanen vurderes ikke at medføre en ændring i sommerhusområdets påvirkning på Natura-2000 områderne. 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.

Varde Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i området. Der er ved tidligere undersøgelser fundet bl.a. markfirben og strandtudser i tilgrænsende områder.

Det 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 fastholder de eksisterende fællesarealer fri for bebyggelse. De eksisterende fællesarealer vurderes at være de mest egnede habitatområder for en eventuel population af bilag IV-arter, herunder markfirben.

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.

Varde Kommune vurderer, at lokalplanen ikke vil have nogen negative påvirkninger af Natura 2000-området og bilag IV-arter.

#### **NATURBESKYTTESLOVEN**

Klitfredning      Dele af lokalplanområdet samt dele af de tilgrænsende arealer er klitfredet i hht. naturbeskyttelsesloven.

## REDEGØRELSE

§ 3-områder Inden for lokalplanens område er der store arealer, der er udpeget som værende omfattet af naturbeskyttelseslovens §3. Lokalplanområdet rummer således hedeareal 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. Sø- og mosearealer er fuldt ud beskyttede.

Skovbygge- Enkelte grunde omkring Ved Skoven og Kallesmærskvej er omfattet linjer af skovbyggelinjer. I forbindelse med byggeri i området, skal skovbyggelinjerne iagttages og der skal om fornødent ansøges om og meddeles dispensationer herfra. Der er ikke med lokalplanens vedtagelse taget stilling til hvilke dispensationer, der kan gives.

### JORDFORURENINGSLOVEN

Der er ikke registreret jordforurening i planområdet og området er undtaget områdeklassificeringen.

Spørgsmål vedrørende jordforurening rettes til Miljø - Jord og Grundvand, tlf. 7994 6800, eller på mail: [teknik@varde.dk](mailto:teknik@varde.dk).

### MUSEUMSLOVEN, ARKÆOLOGI OG SKJULTE FORTIDSMINDER

Fortidsminder som for eksempel bopladser og grave fra oldtiden er beskyttet af Museumsloven og må ikke ødelægges uden at en forudgående arkæologisk vurdering og eventuel undersøgelse har fundet sted. Måske er der allerede kendskab til fortidsminder i et bestemt område, men ofte er fortidsminderne skjult under muldlaget, og er derfor ikke registrerede i forvejen.

For at sikre at eventuelle fortidsminder ikke berøres af et anlægsarbejde, anbefales det bygherren at kontakte ARKVEST for at få en udtalelse for området. En udtalelse er museets arkæologiske vurdering af det pågældende område. Udtalelsen kan resultere i en frigivelse af området, fordi museet ikke vurderer sandsynligheden for skjulte fortidsminder som høj. En anden mulighed er, at der skal foretages en forundersøgelse, før museet kan udarbejde en

gældende udtalelse. Det er en fordel for bygherren at kontaktemuseet så tidligt som muligt i et projektforløb for at undgå at skjulte fortidsminder først dukker op, når anlægsarbejdet er gået i gang, hvorefter arbejdet må indstilles, medens en arkæologisk undersøgelse foretages. Uden en udtalelse mister man muligheden for et statsligt tilskud til bygherrens omkostninger til en evt. arkæologisk undersøgelse.

Findes der ikke ved en forundersøgelse fortidsminder på området, kan bygherren hvad angår Museumsloven uden videre gå i gang med anlægsarbejdet. Findes der ved forundersøgelsen fortidsminder, som bør undersøges, kan anlægsarbejdet muligvis flyttes, så fortidsminderne ikke berøres. Er dette ikke muligt, skal der foretages en arkæologisk undersøgelse.

Se i øvrigt folderen "Vejledning til bygherrer - arkæologi og Museumsloven" om Museumsloven og anlægsarbejde. Folderen kan ses på ARKVEST hjemmeside: [www.arkvest.dk](http://www.arkvest.dk).

### PRIVATE FÆLLESVEJE

Stier Stisystemer er et vigtigt element i sommerhusområderne. De stier, der i forbindelse med udviklingen af de forskellige områder har været vigtige, er fortsat vigtige og skal derfor bevares. Dette er de stier, der i forbindelse med udstykningen også er optaget på matrikelkortet.

Stierne i lokalplanområdet består dels af stier der er anlagt med grus og evt. grøfte, dels af trampestier og dels af stier, der aldrig er anlagte eller som ikke længere er tilgængelige pga. manglende vedligeholdelse eller brug.

Der er ved lokalplanen ikke handlepligt, og lokalplanen pålægger ikke grundejerforeninger eller grundejere pligt til at opretholde, etablere eller genetablere stier udlagt ved områdes oprindelige udstykning. Der er derfor med lokalplanen heller ikke mulighed for at tiltvinge sig adgang, da en lokalplan ikke regulerer færdselsret. Det er et privatretligt spørgsmål. Stier, der aldrig fysisk har været til stede i området, vil kunne slettes eller placeringen vil kunne til-



## REDEGØRELSE

passes den korrekte placering, såfremt dette kan foregå efter reglerne i Lov om private fællesveje, lov om matrikulære arbejder samt med en dispensation fra lokalplanen.

Private fællesveje En del af områdets veje er private fælles veje, dvs. at vejene ejes af private i området. Grundejere og vejberettigede er ansvarlige for at ren- og vedligeholde veje, så de er tilgængelige og samtidig ikke udgør en sikkerhedsmæssig risiko.

Grundejerforeninger og vejlag varetager vedligeholdelsen af nogle veje på vegne af grundejere.

Enkelte af de grønne veje – de der må asfalteres – er private fællesveje. En asfaltering af vejene kræver derfor accept fra vejejerne.

### SOMMERHUSLOVEN

Lokalplanen indeholder selvstændige feriehus til erhvervsmæssig udlejning. Erhvervsmæssig eller længerevarende udlejning kræver Naturstyrelsens tilladelse i henhold til sommerhuslovens § 2.

Undtaget er dog selvstændig erhvervsvirksomhed til modtagelse af overnattende gæster med mulighed for servering (hotel) eller virksomhed med uddannelsesmæssigt, kulturelt eller forskningsmæssigt formål (kursuscenter, højskole), såfremt der til virksomheden ikke er knyttet hytter, huse eller campingarealer som udlejes mere end fem nætter ad gangen, jf. sommerhuslovens § 1, stk. 4.

### LOV OM POSTBEFORDRING

Ifølge § 11, stk. 2 i bekendtgørelse om lov om postvirksomhed og postbefordring skal der ved udstykning af fritidshusområder afsættes et passende areal til opstilling af centralt placerede brevkasseanlæg. Det påhviler ansøger af udstykningen at tilvejebringe det fornødne areal samt at etablere brevkasseanlægget.

### EKSPPROPRIATION TIL VIRKELIGGØRELSE AF EN LOKALPLAN

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil

skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almenes samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan

træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,

- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

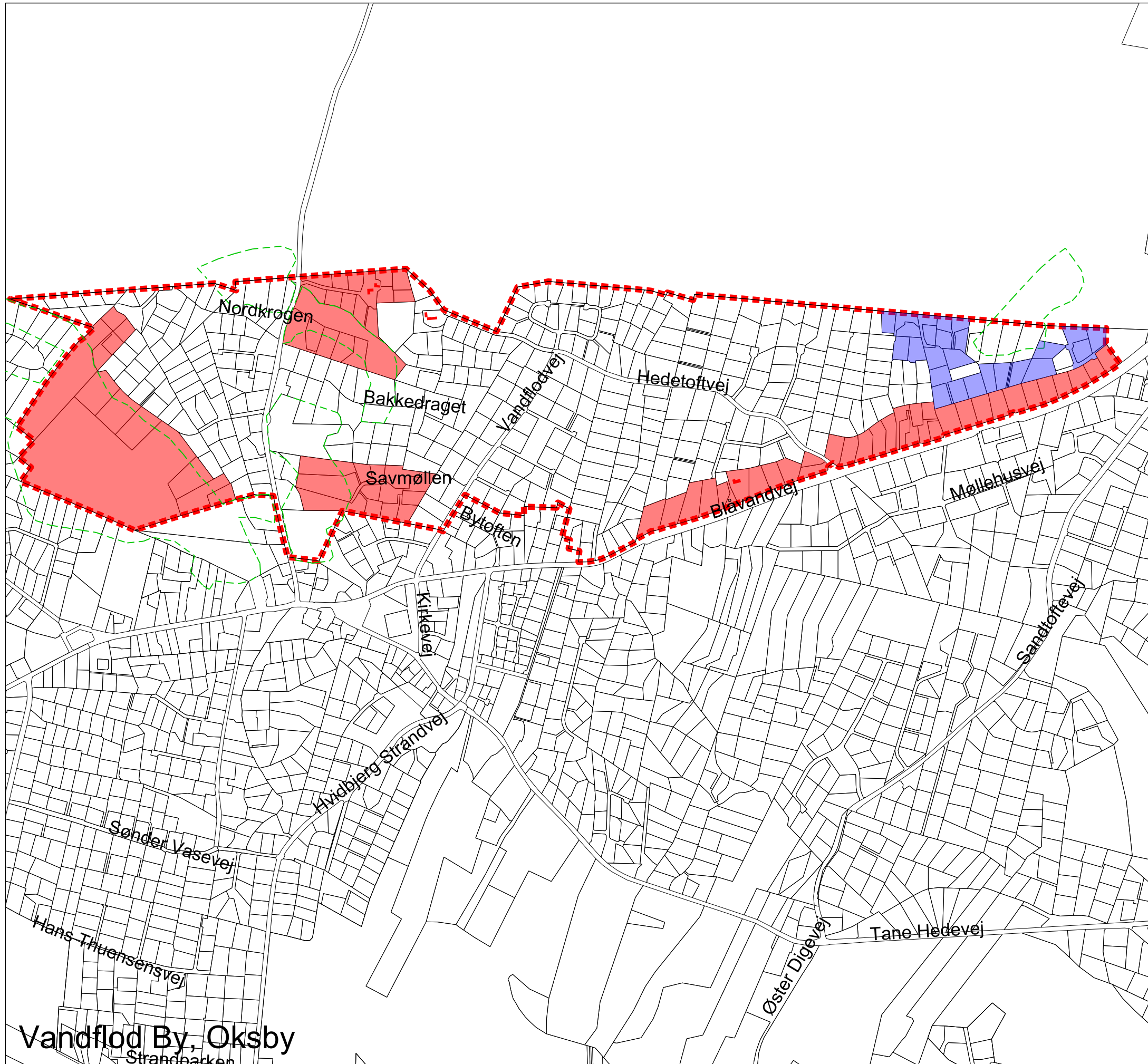
En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven, 2015.

## TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE






Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse/dispensation hertil i forbindelse med arbejde omkring bevaringsværdige bygninger.

05.01.L14  
Kortbilag 1  
Matrikelkort

N



Signaturforklaring

-  Lokalplangrænse
-  Klitfredningslinje
-  Delområde 1
-  Delområde 2
-  Delområde 3

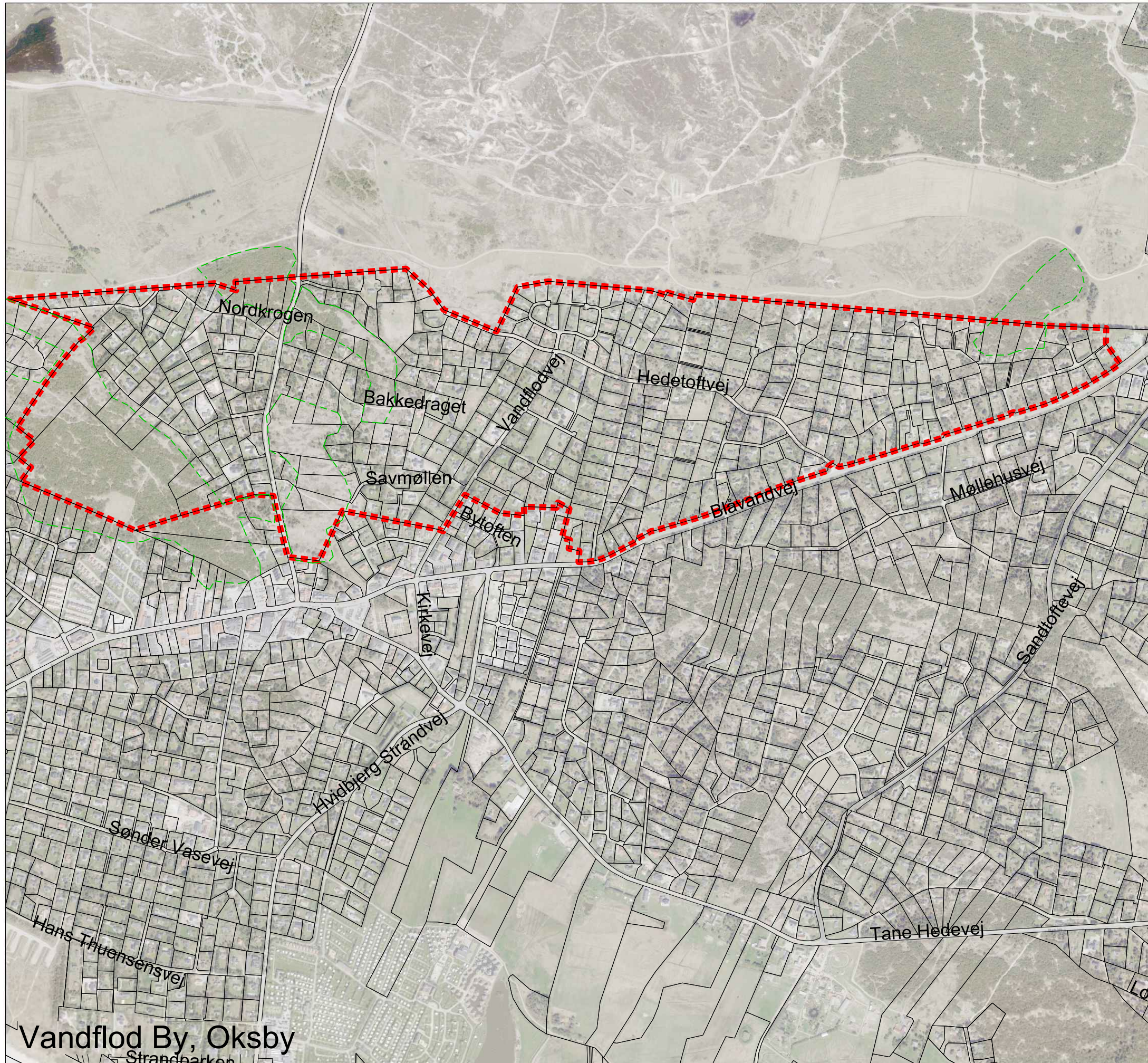
Kortet indeholder et lokalt oprettet matrikelkortet.  
Skellets placering er ikke konstateret i marken.

Kortforsyningen, GST.  
Målforhold ca. 1:10.000 (A3)

Juni 2019

Vandflod By, Oksby  
Strandparken

05.01.L14  
Kortbilag 2  
Luftfoto



Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Klitfredningslinje

Kortet indeholder et lokalt oprettet matrikelkortet.  
Skellets placering er ikke konstateret i marken.

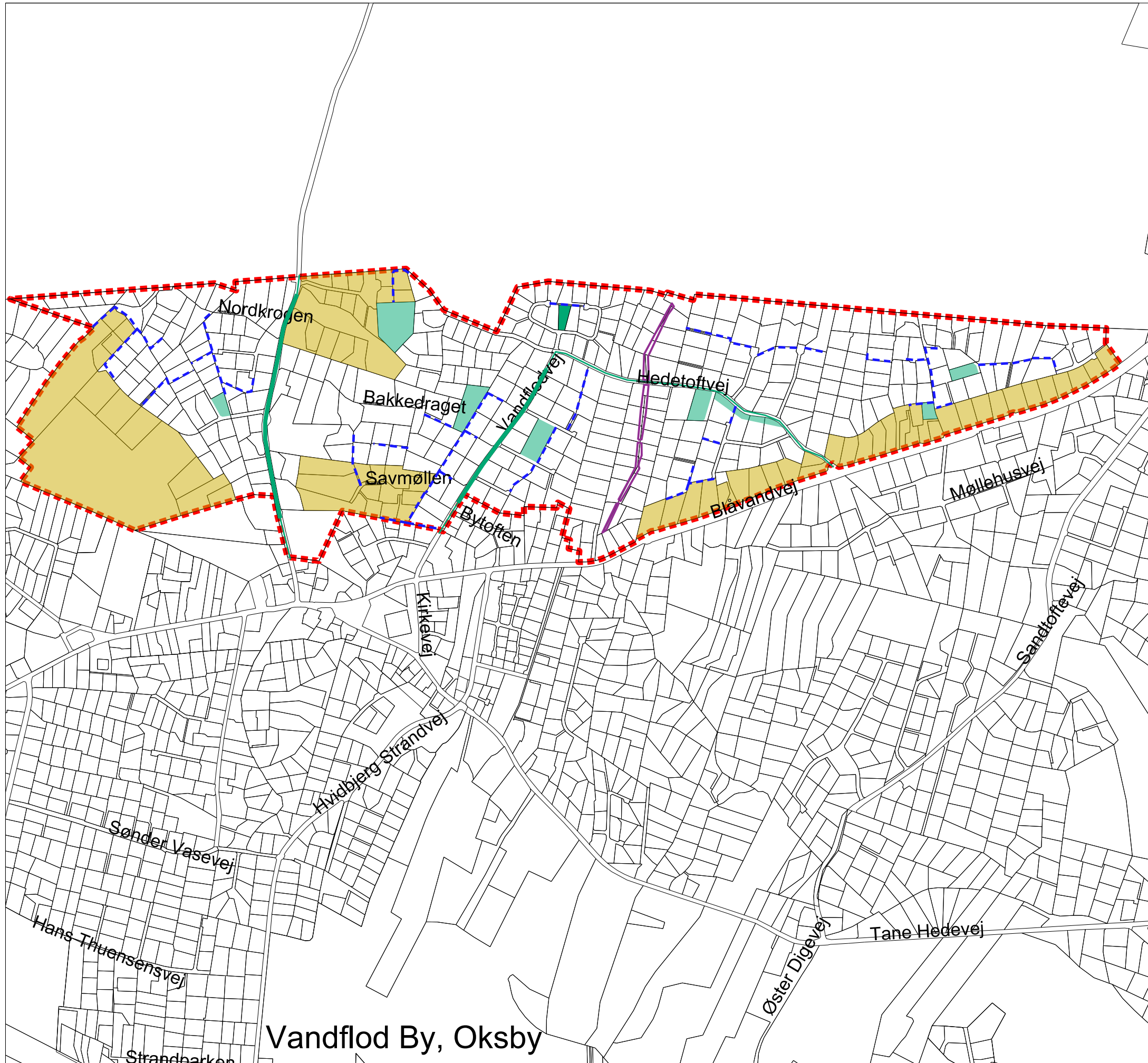
Kortforsyningen, GST.  
Målforhold ca. 1:10.000 (A3)

Juni 2019







Vandflod By, Oksby  
Strandparken

05.01.L14  
Kortbilag 3  
Lokalplankort

N



Signaturforklaring

-  Lokalplangrænse
-  Veje
-  Stier
-  Område med stråtag
-  Fællesareal
-  Panservold

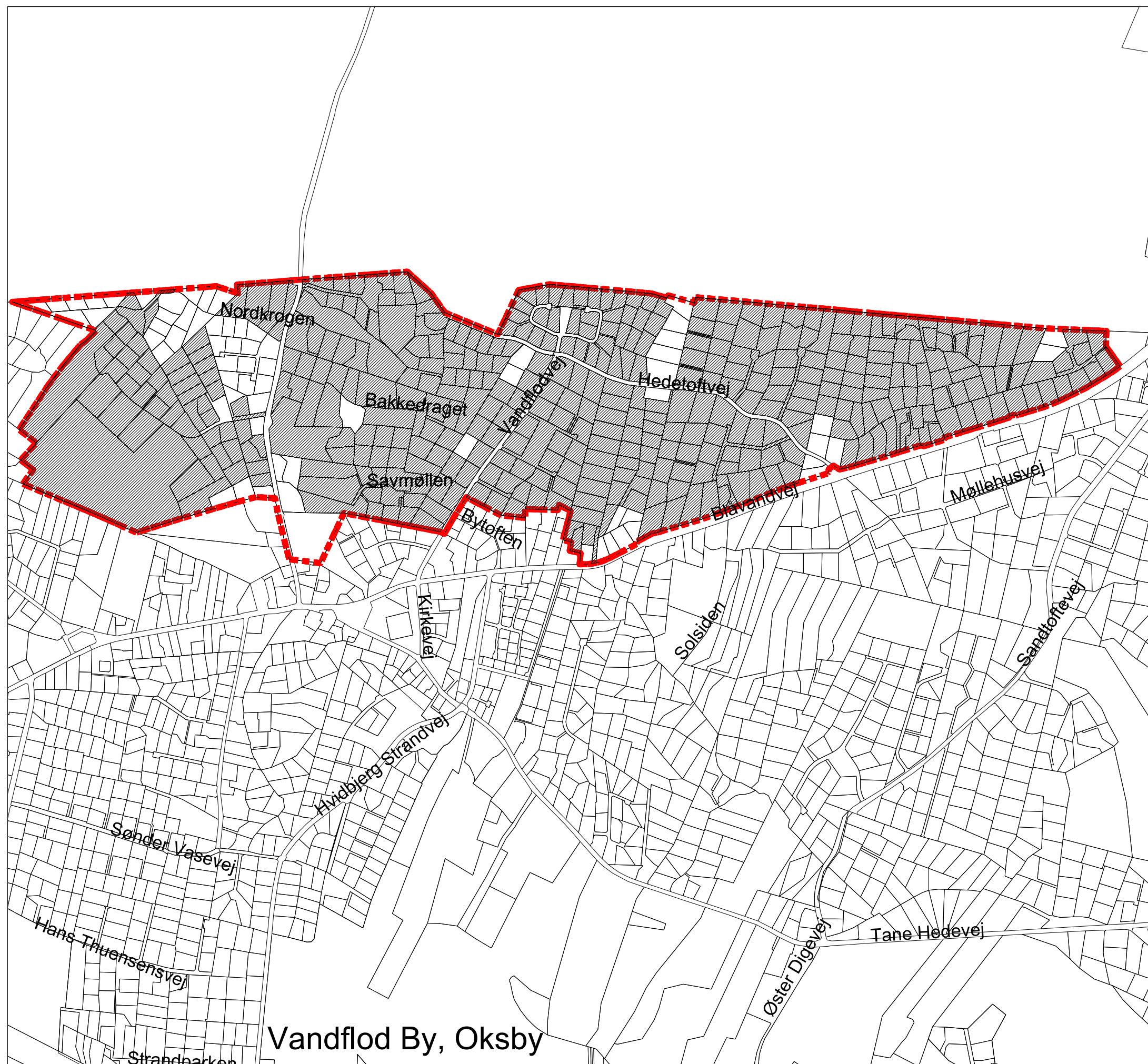
Kortet indeholder et lokalt oprettet matrikelkortet.  
Skellets placering er ikke konstateret i marken.

Kortforsyningen, GST.  
Målforhold ca. 1:10.000 (A3)

Marts 2020

Vandflod By, Oksby

05.01.L14  
Kortbilag 4  
Grundejerforening



Signaturforklaring

-  Lokalplangrænse
-  Medlemspligt til grundejerforening

Kortet indeholder et lokalt oprettet matrikelkortet.  
Skellets placering er ikke konstateret i marken.

Kortforsyningen, GST.  
Målforhold ca. 1:10.000 (A3)

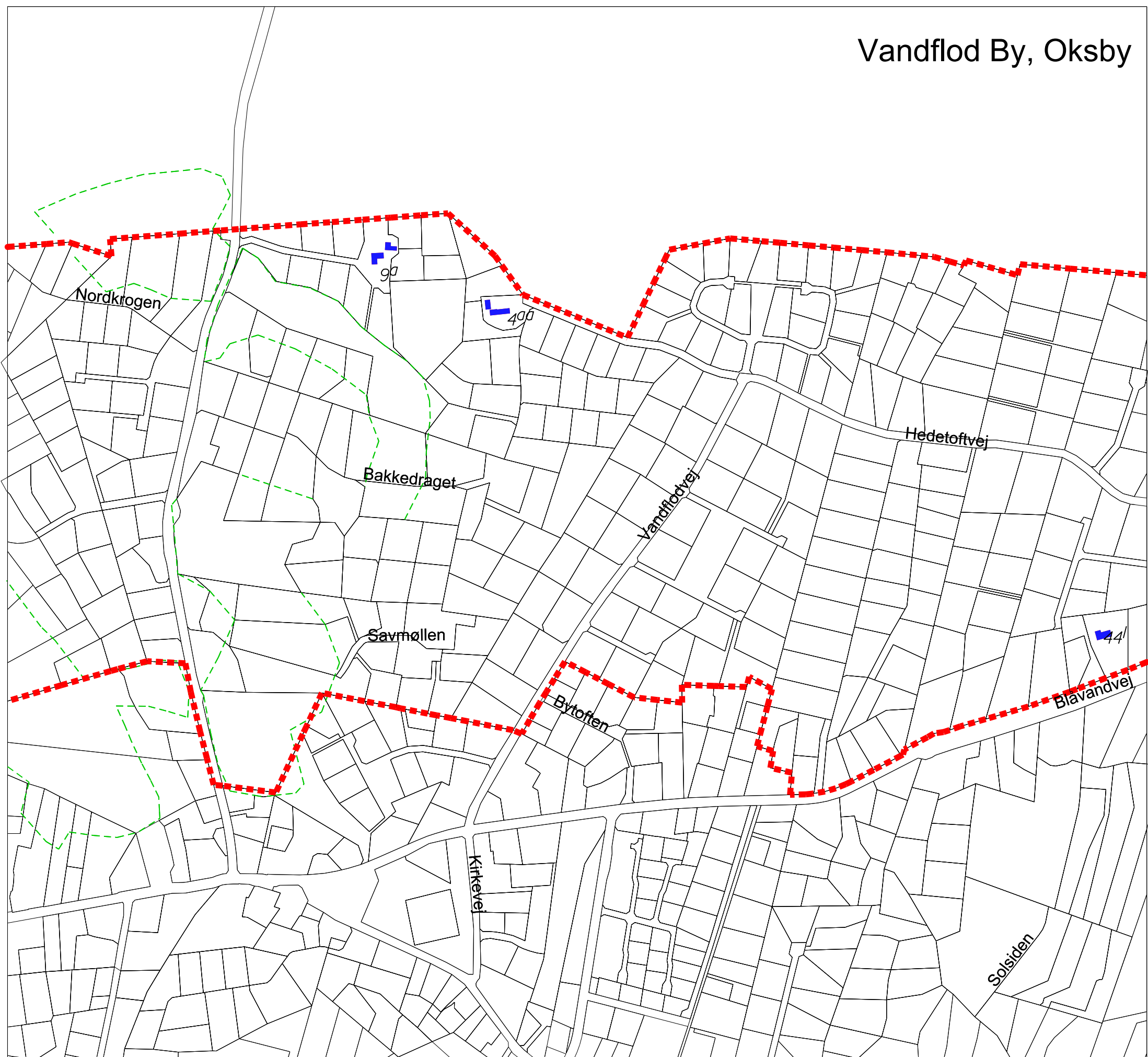
Juni 2019

Vandflod By, Oksby


# Vandflod By, Oksby

05.01.L14  
Kortbilag 5

Bevaringsværdige bygninger



### Signaturforklaring

-  Lokalplangrænse
-  Klitfredningslinje
-  Bevaringsværdig bygning

Kortet indeholder et lokalt oprettet matrikelkortet.  
Skellets placering er ikke konstateret i marken.

Kortforsyningen, GST.  
Målforshold ca. 1:5.000 (A3)

Nov. 2019

## STILBLAD : EGNSTYPISKE GÅRDE

De ældste bygninger er bygget i en lokal byggestil. Typen har været anvendt som både enlængede og flerlængede gårde.

Bygningstypen er kendetegnet ved at være et længehus oftest med  $\frac{3}{4}$  valm – enkelte gavle er med  $\frac{1}{2}$  valm. Over hoveddøren kan være en frontkvist – rundbuet som arken-gaff eller trekantet.

Facaderne er grundmurede og fremstår i enten blank mur i egnstypiske teglsten eller hvidkalket. Generelt set er den sydlige del af Vadehavsregionen domineret af det røde murværk, mens der i den nordlige del findes flere hvidkalkede bygninger. I området findes dog flere fornemme eksempler på egnstypiske gårde i blank mur.

Under taget ses en lille muret gesims samt øregesims i gavl. På de fleste af de gamle gårde er taget rørtækket med mønninger af lyng. Tagfladen er ubrudt, uden tagkviste, og tagskægget er skåret vandret af. På enkelte huse og huslænger er taget belagt med bølgeeternit. Der findes også eksempler på opsætning af kviste i stråtaget.

Anbefalinger:

### FACADE

Facadens arkitektur bør bevares og reetableres med det formsprog og de karakteristiske bygningsdele samt detaljer, der hører bygningstypen til. I facaderne bør der ikke isættes større vinduespartier, og der bør ikke etableres nye murhuller til terrassedøre og nye vinduer. Murværk skal fremstå som rød blank mur eller som pudset og hvidkalket eller silikatmales.

### VINDUER OG DØRE

Vinduer bør have samme proportioner og sprosseopdeling som de vinduer, der oprindeligt var i bygninger i denne egnstypiske arkitektur. Hoveddøre bør udføres som fyldningsdøre, og andre yderdøre skal være revledøre.

Har bygningen endnu sine ældre vinduer, bør disse bevares. Der findes i dag firmaer, der har specialiseret sig i vinduesstandsættelse, og man kan få indvendige forsatsrudesystemer med samme komfort og (i flere tilfælde) bedre isoleringseffekt end tilsvarende termoruder.

Ved udskiftning af nyere vinduer uden kendskab til de oprindelige vinduers udseende anbefales det, at man isætter torammede og opsprossede vinduer, der er udført i træ med enkeltlagsglas og kitfals. Nye vinduer i enkeltlagsglas kan forsynes med en indvendig koblet forsatsramme, hvorved man opnår samme (eller i flere tilfælde bedre) varmeøkonomi og komfort end ved tilsvarende termoruder. Arkitekturen er sårbar overfor nye vinduer og døre, der er fremmede for denne bygningstype – fx termoruder med kraftige sprosser, pålmede "snydesprosser", plastikvinduer, træ-alu-vinduer eller lignende.

### TAG

De tækkede tage er følsomme overfor ændringer af tækkematerialer samt for etablering af nye tagkviste eller tagvinduer i de ubrudte tagflader. Dette bør undgås. Skorstene er traditionelt udformet med sokkel, skaft og gesims, er placeret i kip og står som regel i blank mur eller. Bygningerne er endvidere sårbare overfor ændringer i tagformen.

### BYGNINGSÆNDRINGER OG TILBYGNINGER

Ovennævnte betyder ikke, at huse af denne type er urørlige – men at indgreb og ændringer skal være velovervejede, og at man skal være opmærksom på de særlige kvaliteter, denne bygningstype repræsenterer. Hvor der er indrettet bolig eller andre opholdsrum i tidligere stald og lade kan, der tillades andre vinduer og døre end oprindeligt anvendt, forudsat disse tilpasses huses arkitektur. Murankre af smedejern og andre bygningdetaljer bør bevares.



Hedetoftvej 89



**BILAG 7 - Planteliste**

Bilag 7 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 7 er retsgyldigt.

**PLANTELISTE A**

| Art                          | Botanisk navn                      |
|------------------------------|------------------------------------|
| <b>Træer og større buske</b> |                                    |
| Birk (vortebirk og dunbirk)  | Betula pendula og Betula pubescens |
| 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                        |
| Kaprifolie, vild             | Lonicera periclymenum              |
| 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                |

| <b>PLANTELISTE B - Lavere beplantning</b> |                         |
|---|-------------------------|
| <b>Art</b>                                | <b>Botanisk navn</b>    |
| Blåbær                                    | Vaccinium myrtillus     |
| Engelskræs                                | Armeria maritima        |
| Engelsød                                  | Polypodium vulgare      |
| Hedelyng                                  | Calluna vulgaris        |
| Hedemelbærris                             | Arctostaphylos uva-ursi |
| Hjælme                                    | Ammophila arenaria      |
| Klitrose                                  | Rosa pimpinellifolia    |
| Klokkelyng                                | Erica tetralix          |
| Marehalm                                  | Leymus arenarius        |
| Mosebølle                                 | Vaccinium uliginosum    |
| Revling                                   | Empetrum nigrum         |
| Rosmarinlyng                              | Andromeda polifolia     |
| Sand-star                                 | Carex arenaria          |
| Tormentil                                 | Potentilla erecta       |
| Tranebær                                  | Vaccinium oxycoccos     |
| Tyttebær                                  | Vaccinium vitis-idaea   |

**Invasive arter:**

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

| <b>Art</b>             | <b>Botanisk navn</b>     |
|------------------------|--------------------------|
| 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         |
| Pilebladet spiræa      | Spirea salixifolia       |
| Rød hestehov           | Petasites hybridus       |
| Rynket rose            | Rosa rugosa              |
| Sildig gyldenris       | Solidago gigantea        |

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



**Varde  
Kommune**

Bytoften 2, 6800 Varde  
Telefon 7994 6800  
vardekommune@varde.dk

[www.vardekommune.dk](http://www.vardekommune.dk)