

BLAABJERG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 116

OMRÅDE TIL BOLIG- OG SOMMERHUSFORMÅL I NYMINDEGAB.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Indledning.....	4
Lokalplanens område og beliggenhed.....	5
Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanens eksisterende indhold.....	5
Lokalplanens indhold.....	8
Lokalplanens forhold til anden planlægning	10
Miljøvurdering	14
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder.....	16

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§1 Lokalplanens formål	19
§2 Områdets afgrænsning og zonestatus.....	19
§3 Områdets anvendelse	20
§4 Udstykning	20
§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	20
§6 Ledningsanlæg m.m.....	21
§7 Bebyggelsens omfang og placering	21
§8 Bebyggelsens ydre fremtræden	22
§9 Ubebyggede arealer	24
§10 Miljøbeskyttelse.....	25
§11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	25
§12 Ophævelse af lokalplaner og servitutter.....	25
§13 Retsvirkninger	25
Vedtagelsespåtegning.....	27

Kortbilag 1: Afgrænsning.

Kortbilag 2: Arealanvendelse.

Lokalplan nr. 116 for Blaabjerg Kommune er udarbejdet i samarbejde med Arkitektfirmaet Bahl Gl. Skole, Sønderbyvej 51, 6855 Outrup.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

BLAABJERG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 116

For et område til bolig- og sommerhusformål i Nymindegab.

Varde Byråd har på sit møde den 27. marts 2007 vedtaget lokalplan 116 for et område til bolig- og sommerhusformål i Nymindegab.

Et forslag til lokalplanen har været fremlagt i offentlig høring i 8 uger fra den **20. december 2006** til den **20. februar. 2007.**

Der er ikke indkommet bemærkninger, der har givet byrådet anledning til at foretage ændringer af det offentliggjorte forslag.

LOKALPLAN 116 SKAL SIKRE:

- at områdets anvendelse fastlægges til boligformål og sommerhusformål,
- at der inden for området ikke kan ske yderligere udstykning,
- at tilbygning, ombygning og renovering af bebyggelse udføres i harmoni med den oprindelige byggeskik på ejendommen,
- at ny bebyggelse får en placering, udformning og et materialevalg som er i overensstemmelse med den stedlige byggetradition, eller at ny bebyggelse på anden måde ved sin arkitektoniske udformning og indpasning medvirker til at opretholde karakteren af det eksisterende miljø,
- at bebyggelser ikke udføres med store panoramavinduer og altaner,
- at nyanlæg/omlægning af udearealer sker med respekt for det åbne klitlandskab, og
- at bebyggelse og omgivelser fremstår harmonisk, og at der opnås en helhedsvirkning hvad angår beplantning, belysning, bebyggelsens udseende og placering.

BLAABJERG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 116

For et område til bolig- og sommerhusformål i Nyminddegab.

LOKALPLANENS OMRÅDE OG BELIGGENHED

Lokalplanen omfatter matr. nre. 5 ci, 5 cv, 5 cy, 5 cz, 5 cæ, 5 da, 5 dm, 5 eb, 5 ec, 5 fø, 5 ga, 5 gb, 5 hz, 5 np, 5 oa, 5 rr, 8 k, 8 q, 8 x, 8 y, 8 ø, 8 ac, 8 ad, 8 ae, 8 af, 8 ah, 8 ak, 8 al, 8 ar, 9 n, 9 u, 9 aa, 9 ab, 34 i, 34 l, 34 m, 34 n, 34 v, del af 5 cx, del af 5 do, del af 5 ds, del af 5 el, del af 9 o, del af 9 p, del af 9 q, del af 9 t, alle af Lønne Præstegård, Lønne samt del af søterritoriet.

Området ligger i den sydvestlige del af Nyminddegab by ved Redningsvejen og omfatter et eksisterende bolig- og sommerhusområde. Området afgrænses mod nord af matrikelstel mod et kro-område (Nyminddegab Kro) og af matrikelstel mod boligparceller ved Skovbrynet, mod øst af matrikelstel mod skovarealer (del af Nyminde Plantage), mod syd af matrikelstel mod skov- og klitarealer og mod vest af matrikel- og naturlige stel mod naturområde (skrænt mod Nyminde Strømmen).

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for udarbejdelse af denne lokalplan er Kommunalbestyrelsens ønske om at udarbejde en plan for hele området ved Redningsvejen. Herunder at opdatere den eksisterende byplanvedtægt, som hidtil har været gældende for den nordlige del af området, og fastsætte mere bevarende bestemmelser for såvel det nordlige område, som for sommerhusområdet mod syd, der hidtil ikke har været omfattet af lokalplan.

Formålet med lokalplanen er at sikre det værdifulde kystlandskab – herunder at bevare det åbne landskab, hvor bebyggelser underordner sig landskabet - og sikre en bevarelse af den eksisterende bygningstype med tage belagt med strå eller rør og afvalmet i gavl, og som med deres karakteristika præger området. Og endelig at fastsætte bebyggelsesregulerende bestemmelser for sommerhusområdet i den sydlige del af lokalplanområdet.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdets samlede grundareal udgør ca. 10 ha (ca. 103.000 m²), og anvendes i dag til helårs- og sommerhusformål. Af de i alt 46 matrikler, som er omfattet af planen, anvendes i alt 6 til helårsbeboelse, 32 til sommerhusformål, én til museumsformål (tidligere redningsstation) og 7 er ubebyggede. De ubebyggede parceller anvendes dels til offentlige naturstier, dels som privat vejadgang og 2 henligger ubenyttede.

Området ligger i henholdsvis byzone og i sommerhusområde. Matr. nr. 9 u (Redningsvejen 71) ejes af Blaabjerg Kommune. Matr. nr. 5 eb og 5 ec ejes af Forsvarets Bygningstjeneste.

Øvrige ejendomme er i privat eje.



Område omkring Redningsvejen – set i sydlig retning.

Terrænet er lettere kuperet og mod vest afsluttes området med en skrænt ned mod Nyminde Strømmen. Området gennemskæres i den nordlige del af en ”slugt” med stejle skrænter ned mod en sti, som ligger i bunden af ”slugten”. Området fremstår uden nævneværdig træ- og buskbeplantning. I områdets nordøstlige del er der dog nogen beplantning og i den sydlige del er der lidt spredt beplantning. Området grænser mod øst op til Nyminde Plantage.

Bebyggelserne ligger primært på østsiden af Redningsvejen, som løber gennem området i nord-sydgående retning. Bebyggelserne er opført i perioden 1800-2005 og den overvejende del er opført med stråtag og halvvalm i gavl. Af de i alt 37 helårs- og sommerboliger, der er i området, er de 20 ifølge BBR-oplysninger (Bygnings- og Boligregistret) i én etage med udnyttelig tagetage og 17 er i én etage.

Vejadgangen til områdets ejendomme sker fra Redningsvejen, som henligger i naturmaterialer (ral og naturlig vegetation). Inden for lokalplanområdet er der en tværgående natursti i eget tracé med videre forbindelse til en natursti langs områdets nordvestlige afgrænsning.

	Opførelsesår	Adresse	Matr. nr.	Ombygget
1	1800	Redningsvejen 11	5 cv	1948
2	1850	Redningsvejen 41A	5 fØ	1910
3	1860	Redningsvejen 43A	5 cx	x
4	1877	Redningsvejen 49	34 m	2004
5	1887	Redningsvejen 26	5 el	x
6	1890	Redningsvejen 45	34 i	1975
7	1892	Redningsvejen 71	9 u	x
8	1897	Redningsvejen 53	34 n	x
9	1915	Redningsvejen 8	5 cz	x
10	1920	Redningsvejen 14	5 da	x
11	1920	Redningsvejen 59	9 p	x
12	1922	Redningsvejen 61	9 t	x
13	1925	Redningsvejen 57	9 o	1960
14	1930	Redningsvejen 21	5 ga	x
15	1946	Redningsvejen 62	8 q	x
16	1951	Redningsvejen 70	8 ae	1979
17	1952	Redningsvejen 99	8 x	1972
18	1952	Redningsvejen 109	8 af	1981
19	1956	Redningsvejen 22	5 do	x
20	1964	Redningsvejen 74	8 k	x
21	1965	Redningsvejen 28	34 v	x
22	1968	Redningsvejen 63	9 ab	x
23	1968	Redningsvejen 65	9 n	x
24	1968	Redningsvejen 67	9 aa	x
25	1971	Redningsvejen 60	8 ar	x
26	1971	Redningsvejen 64	8 ac	x
27	1971	Redningsvejen 89	8 ak	1998
28	1974	Redningsvejen 93	8 ah	x
29	1975	Redningsvejen 47	34 l	x
30	1979	Redningsvejen 41B	5 np	x
31	1980	Redningsvejen 43B	5 hz	x
32	1980	Redningsvejen 75	9 q	x
33	1982	Redningsvejen 66	8 ad	x
34	1984	Redningsvejen 91	8 al	x
35	1991	Redningsvejen 17	5 dm	1997
36	1997	Redningsvejen 111	8 Ø	x
37	2003	Redningsvejen 83	8 y	x
38	2005	Redningsvejen 6	5 cy	x

De enkelte ejendomme oplistet efter opførelsesår.

LOKALPLANENS INDHOLD

Kommunalbestyrelsens intentioner

Kommunalbestyrelsen ønsker at sikre bevarelse af det karakteristiske landskab, som ligger på kanten af skråningen ned mod Nyminde Strømmen. At sikre, at området ikke fortættes med flere og store bebyggelser, og at ny bebyggelse opføres i harmoni med den eksisterende bebyggelses karakteristika, som overvejende er afvalmede saddeltage beklædt med strå og med facader i blårøde teglsten eller med kalkede/malede facader. Endvidere at sikre, at bebyggelse ikke udføres med reflekterende materialer – herunder panoramavinduer – således at den ikke står og blinker i solen, og endelig, at området ikke ændres til et villakvarter med haveanlæg og lignende bymæssige indretninger.



Typiske hustyper i området.

Anvendelse og bebyggelse i lokalplanområdet

Generelle bestemmelser

Lokalplanområdet ligger i byzone og i sommerhusområde og en lille del ligger på søterritorium. Den del som ligger i byzone må anvendes til boligformål og den del, der ligger i sommerhusområde må anvendes til sommerboligformål.

Der må ikke udstykkes nye byggegrunde, men eksisterende grunde tillades sammenlagt eller omlagt. Der må dog ikke ved sammen eller omlægning etableres grunde, som er mindre end 1.500 m².

Ny bebyggelse skal indplaceres så bebyggelsen virker naturlig i landskabet. Tilbygninger skal udføres, så bebyggelse og tilknyttede udeopholdsarealer ikke virker dominerende i landskabet.

Bebyggelse må opføres i indtil én etage med udnyttelig tagetage og med en husdybde på max 7 m. Facadehøjden må ikke overstige 2,5 m, hvortil kan tillægges en sokkelhøjde på max 0,4 m.

Bebyggelsen skal placeres minimum 10 m fra naboskel. Dette gælder dog ikke for udhuse og lignende, som ikke opføres med stråtag og tilsvarende brændbart materiale. Disse bygninger kan under nærmere præciserede vilkår placeres i en afstand af minimum 1,5 m fra naboskel. Udhuse m.v. skal dog altid opføres i tilknytning til bolig- eller sommerboligbebyggelsen, således at bebyggelsen fremstår som en helhed. Al bebyggelse skal placeres mindst 8 m fra vejmidte af Redningsvejen og mindst 6 m fra vejmidte af sideveje til Redningsvejen.

Eventuel fæles antennemast tillades opført med en højde på indtil 8,5 m.

Boligområde – delområde I

På hver ejendom må der højst opføres 2 bygninger – én til boligformål og én til garage/carport og eller udhus. Der må højst opføres 150 m² til boligformål og højst 50 m² til garage/carport/udhus-formål. Bebyggelsesprocenten pr. ejendom må ikke overstige 20.

Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m

Sommerboligområde – delområde II

På hver ejendom må der højst opføres 2 bygninger – én til sommerboligformål og én til udhus/anneks. Der må højst opføres 125 m² til sommerboligformål og højst 25 m² til udhus/anneks-formål. Bebyggelsesprocenten pr. ejendom må ikke overstige 10.

Bygningshøjden må ikke overstige 6,5 m

Af lokalplanens § 8 fremgår, hvilke krav der stilles til bebyggelsens ydre fremtræden ved til-, om- og nybygning samt renovering.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Generelle bestemmelser

Veje, stier og parkeringsarealer må kun befæstes med nærmere præciserede naturmaterialer eller anlægges som kørespor og trædestier i naturligt terræn.

Veje

Eksisterende veje og overkørsler skal søges fastholdt. Ved omlægning af veje skal der udlægges et passende areal til vendeplads, hvis det ikke forefindes.

Parkering

Ved helårsboliger skal der reserveres areal til minimum 2 p-pladser pr. bolig og ved sommerboliger minimum 1 p-plads pr. bolig.

Ubebyggede arealer

Haveanlæg, terrasser m.v.

De ubebyggede arealer skal fremstå som naturgrund. Der må således ikke indrettes egentlige haveanlæg. Der må ikke indrettes faste anlæg som udekøkkener, fast grill og lignende på de ubebyggede arealer. I direkte tilknytning til bebyggelsen må der indrettes indtil 2 terrasser med et samlet areal på i alt 20 m². Terrasser må kun befæstes med fliser, pigsten og andre materialer, der falder naturligt ind i landskabet.

Terrænændringer

Terrænændringer må ikke finde sted.

Hegning og beplantning

Hegn må kun opsættes omkring terrasser og med en højde på max. 1,5 m. Hegn må kun udføres med materialer og farver som bebyggelsens facader, som stakit, bræddehegn, stendige, hegn af død pil eller som levende hegn af vækster, som findes naturlige i området. Dog ikke Rosa rugosa (hybenrose), idet Rosa rugosa er en aggressiv planteart, som udrydder oprindelige og værdifulde plantesamfund.

Belysning

Belysning af veje, stier og parkeringsarealer samt opholdsarealer er ikke tilladt. Dog må der opsættes en mindre og dæmpet belysning i tilknytning til husnummerskilt ved vejadgang til ejendommen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lovbestemmelser o. lign.

Planlægning i kystområder (Planlovens §§ 5a, 5b og 16)

Lokalplanens område ligger i kystnærhedszone, i byzone og sommerhusområde.

Den visuelle påvirkning af kystlandskabet ved virkeliggørelse af denne lokalplan vurderes at være ubetydelig, da lokalplanen søger at bevare områdets karakter. Endvidere kan det fremføres, at området er næsten fuldt udbygget og ligger som del af den eksisterende bydannelse/sommerhusområde.

Lokalplanen åbner ikke mulighed for bygningshøjder på mere end 8,5 m.

Planlægning til butiksmål (Planlovens §§ 5c, 5d og 16)

Denne lokalplan åbner ikke mulighed for indretning af detailhandelsbutikker.

Naturbeskyttelse (Naturbeskyttelseslovens §§ 3, 8, 15, 16, 17, 18 og 19)

Matr. nr. 5cx, 5da, 5do, 5el, 5fø, 5hz, 5np, 8k, 8q, 8x, 8y, 8ø, 8ac, 8ad, 8ae, 8af, 8ah, 8ak, 8al, 8ar, 9n, 9o, 9p, 9q, 9t, 9u, 9aa, 9ab, 34i, 34, 34 m, 34n, 34v er alle omfattet af naturbeskyttelseslovens bestemmelser for hedearealer (naturbeskyttelseslovens § 3).

Matr. nr. 5cx, 5do, 5el, 5fø, 8k, 8q, 8ae, 9n, 9o, 9p, 9q, 9t, 9u, 9aa, 9ab, er alle omfattet af naturbeskyttelseslovens bestemmelser for mosearealer (naturbeskyttelseslovens § 3).

Af lovens § 3 fremgår det, at der ikke må foretages ændringer i tilstanden af heder, moser og lignende, strandenge og strandsumpe samt ferske enge og overdrev.

Matr. nr. 5oa er omfattet af naturbeskyttelseslovens bestemmelser for strandbeskyttede områder (naturbeskyttelseslovens § 15).

Af lovens § 15 fremgår det, at der ikke må foretages ændringer i tilstanden af strandbredder eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen. Der må ikke etableres hegn, placeres campingvogne og lignende, og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.

Næsten hele lokalplanområdet er omfattet af naturbeskyttelseslovens bestemmelser for sø- og åbeskyttede områder (naturbeskyttelseslovens § 16).

Af lovens § 16 fremgår det, at der ikke må placeres bebyggelse, campingvogne og lignende eller foretages beplantning eller ændringer i terrænet inden for en afstand af 150 m fra søer med en vandflade på mindst 3 ha og de vandløb, der er registreret med en beskyttelseslinje i henhold til den tidligere lovgivning.

Byrådet har i forbindelse med offentliggørelsen af denne lokalplan søgt Skov- og Naturstyrelsen om at ophæve sø- og åbeskyttelseslinien øst for Redningsvejen og på de nuværende bebyggede arealer vest for denne.

Hele lokalplanområdet er omfattet af naturbeskyttelseslovens bestemmelser for skovbeskyttede områder (naturbeskyttelseslovens § 17).

Af lovens § 17 fremgår det, at der ikke må placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for en afstand af 300 m fra skove. For privatejede skove gælder dette kun, hvis arealet udgør mindst 20 ha sammenhængende skov.

Byrådet har i forbindelse med offentliggørelsen af denne lokalplan søgt Skov- og Naturstyrelsen om at ophæve skovbyggelinien inden for hele lokalplanområdet.

Matr. nr. 5cx, 5do, 5el, 5fø, 5oa, 5rr, 8k, 8q, 8ae, 9n, 9o, 9p, 9q, 9t, 9u, 9aa, 9ab ligger i kanten af EF-habitatsområde og er omfattet af ”Bekendtgørelse om afgrænsning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder”. De nævnte matrikler ligger tillige i kanten af EF-fuglebeskyttelsesområde og Ramsarområde.

Det vurderes, at planen ikke vil påvirke de internationale naturbeskyttelsesområder, da lokalplanen kun åbner mulighed for et begrænset byggeri i et allerede udbygget område og desuden søger at bevare landskabet.

Inden for lokalplanområdet er der ikke registreret arealer, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens øvrige bestemmelser.

Fredninger

Bebyggelse og umiddelbare omgivelser indenfor lokalplanområdet der er omfattet af fredningskendelse afsagt af Overfredningsnævnet for Ribe Amtsrådskreds. Kendelsen omfatter bebyggelse, hegning, beplantning, afvanding og terrænændring.

Hvilke dele af de enkelte ejendomme, der er omfattet af naturbeskyttelsesloven og fredningskendelse fremgår af lokalplanens **bilag nr. 2**. Dog ikke de dele, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 og § 15. Her henvises der til amtets kort over naturbeskyttede områder.

Se endvidere **side 18** - Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder.

Regionplan 2012 for Ribe Amt

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanens mål og retningslinier for byudviklingen i Blaabjerg Kommune.

Langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning er der planlagt en fremtidig regional natur- og vandresti. Den sydlige del af lokalplanområdet (sommerhusområdet) er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø. Lokalplanområdet ligger i område med begrænsede drikkevandsinteresser.

Kommuneplan 1999-2011

Lokalplanområdet ligger i Nymindegab by og sommerhusområde.

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser for område 03B2 og 03S1.

I henhold til kommuneplanens rammebestemmelser for område 03B2 (område til boligformål) og område 03S1 (sommerhusområde) gælder følgende for lokalplanlægning inden for de enkelte områder:

Områdebetegnelse	03B2 Boliger.	03S1 Langs Redningsvejen
Områdets Status pr. 1.marts 1999	Boligområde.	Sommerhusområde
Lokalplaner pr. 1. marts 1999	Byplanvedtægt nr. 1, Lokalplan nr. 80.	
Zonegrænseflytninger		
Områdets anvendelse	Boligformål.	sommerhusområde
Bebyggelsens art		
Bebyggelsesprocent	max 20.	max 10.
Bebyggelsens omfang og placering	grundstørrelse min. 1.500 m ²	grundstørrelse min. 1.500 m ²
Butiksareal	maksimalt bruttobutiksareal for nybyggeri og omdannelse til butiksformål: 0 m ² (eksist. butiksareal: 0 m ²)	maksimalt bruttobutiksareal for nybyggeri og omdannelse til butiksformål: 0 m ² (eksist. butiksareal: 0 m ²)
Butiksstørrelse		
Bebyggelsens etageantal og højde	max 1 etage med udnyttet tagetage max 8,5 m.	max 1 etage med udnyttet tagetage max 5 m (dog 6,5 m, såfremt der i forvejen f højere bebyggelse).
Bebyggelsens ydre fremtræden	ubebyggede arealer må kun anvendes til gårdsplads, have eller skal henligge i naturtil	ubebyggede arealer må kun anvendes til gårdsplads, have eller skal henligge i naturtil
Trafikforhold		
Andet	bestemmelserne i partiel byplanvedtægt nr. overholdes	

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser.

Eksisterende lokalplan (Partiel Byplanvedtægt nr. 1)

Den nordlige del af lokalplanområdet har hidtil været omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 1. I forhold til bestemmelserne i partiel byplanvedtægt nr. 1 er der foretaget følgende ændringer for ejendomme beliggende i delområde I, som er det område der hidtil har været omfattet af vedtægten:

- ✓ områdets afgrænsning er ændret således at del af nuværende matr. nr. 5nd og 5ne ikke er medtaget og del af 5ds er medtaget. Endvidere er området udvidet lidt i vestlig retning, således at afgrænsningen følger matrikelskel af 5 do, 5cx og 5 el,
- ✓ mulighed for indretning af have er udtaget,
- ✓ mulighed for yderligere udstykning er udtaget,
- ✓ udlægsbredde på nye veje er udtaget og ændret til at eksisterende veje skal søges fastholdt og at eventuelle mindre ændringer kun må ske såfremt vejen følger naturligt terræn og udlægges i en bredde som den vej, der ændres – og efter forudgående godkendelse,
- ✓ bestemmelse om brudte hjørner ved hjørnegrunde er udtaget,
- ✓ bestemmelse om placering og omfang af ny bebyggelse er ændret fra, at ny bebyggelse kun må have en placering, størrelse og udstrækning, som huset der fjernes – til, at boligbebyggelse tillades opført med et omfang på indtil $150 \text{ m}^2 + 50 \text{ m}^2$ til garage/carport/udhus, og at placeringen skal ske, så det virker naturligt i landskabet, og som udgangspunkt skal ske inden for soklen af huset, som nedrives,
- ✓ mulighed for at opføre udhuse m. m. i en afstand af minimum 1,5 m fra skel er ændret fra at bebyggelsesarealet højst må være 25 m^2 til at det højst må være 50 m^2 ,
- ✓ bebyggelsesgrad på 1/5 af grundens størrelse er ændret til en bebyggelsesprocent på max 20 for den enkelte ejendom,
- ✓ krav til tagrygnings retning er udtaget,
- ✓ den upræcise jordfarveskala er præciseret med farver i NCS-koder,
- ✓ farver på døre m.v. er præciseret til at de skal være afdæmpede og harmonere med bygningens øvrige farver,
- ✓ mulighed for hegning omkring haver og grundstykker m.v. er udtaget og erstattet af bestemmelse om at hegning kun må ske omkring terrasser, og med angivelse af materialer, farver og højde,
- ✓ herudover er der tilføjet en række nye bestemmelser, som findes nødvendige for at fastholde områdets karakter og andre bestemmelser, som også indarbejdes i andre ”nutidige” lokalplaner.

Sektorplaner

Varmeplan

Lokalplanområdet er udlagt til område med individuel varmforsyning.

Spildevandsplan

Området er omfattet af Blaabjerg Kommunes spildevandsplan, og alle nye bebyggelser skal tilsluttes nedsivningsanlæg efter de for Blaabjerg Kommune gældende regler.

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Klinting Vandværk.

Miljøforhold

Jordforurening

Ingen af de berørte ejendomme er kortlagt på vidensniveau 1 og 2.

Støj.

Bestemmelser om miljøbeskyttelse anført i gældende region- og kommuneplan samt i miljølovgivningen i øvrigt, skal overholdes. Kommunalbestyrelsen kan gøre en byggetilladelse afhængig af, at miljølovgivningen overholdes.

Virksomheder skal som minimum overholde de vejledende støjgrænseværdier, der fremgår af nedenstående tabel jævnfør Miljøstyrelsens vejledning 5/1984 om ekstern støj fra virksomheder. I forhold til boligbebyggelse er det kravene til områdetype 5 – åben og lav boligbebyggelse, der som minimum skal overholdes, og i forhold til sommerhusbebyggelse er det kravene til områdetype 6 - sommerhusområder, der skal overholdes.

	Mandag – fredag kl.07-18, lørdag kl.07-14	Mandag-fredag kl.18-22, lørdag kl.14-22, søn- og helligdage kl.07-22	Alle dage kl.22-07
1. Erhvervs- og industriområder	70 dB	70 dB	70 dB
2. Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder.	60 dB	60 dB	60 dB
3. Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)	55 dB	45 dB	40 dB
4. Etageboligområder	50 dB	45 dB	40 dB
5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45 dB	40 dB	35 dB
6. Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder	40 dB	35 dB	35 dB

MILJØVURDERING

Folketinget har vedtaget lov om miljøvurdering af planer og programmer, som trådte i kraft den 21. juli 2004. Loven er en implementering af et EU-direktiv og skal sikre, at hensyn til menneskets sundhed, naturen, landskabet og vores kulturarv bliver tænkt mere ind i den fysiske planlægning for at danne et bedre grundlag for den politiske beslutning.

Loven fastlægger, at alle fysiske planer skal indeholde en miljøvurdering, hvis planen skønnes at kunne:

1. påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, eller i øvrigt
2. få væsentlig indvirkning på miljøet.

For at fastlægge om en plan skal indeholde en miljøvurdering skal kommunen foretage en såkaldt screening. Resultater screeningen i, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering, skal beslutningen offentliggøres med en begrundelse for afgørelsen.

Hvis det i screeningen vurderes at det påtænkte er omfattet af en række fastlagte kriterier og derfor kan have en indvirkning på miljøet, skal planforslaget enten indeholde eller ledsages af en miljøvurdering.

Miljøvurderingen skal i givet fald omfatte en vurdering af planens sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkning, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder (f.eks. privat ejendom, sociale og kulturelle parametre), landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer.

Omfattes planen af kravet om miljøvurdering, skal relevante myndigheder inddrages for at få fastlagt omfanget og detaljeringsgraden af miljøvurderingen.

Screening af lokalplanforslaget

Screeningen foretages på grundlag af Lov nr. 316 af 5. maj 2004 om miljøvurdering af planer og programmer, § 3, pkt. 1, 2 og 3.

Hvis planen fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i sådanne planer eller programmer, skal der ifølge lovens § 3, stk. 2, kun gennemføres en miljøvurdering, hvis de må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

De kriterier, der skal anvendes ved vurderingen af, om lokalplanforslagets formål til boligformål og sommerboligformål kan få væsentlig indvirkning på miljøet jf. lovens § 4, stk. 2, findes i lovens bilag 2.

Lokalplanforslagets karakteristika

Lokalplanområdet er i overensstemmelse med såvel kommuneplanens rammeafgrænsning som rammebestemmelser og benytter den eksisterende infrastruktur som adgang til området.

Lokalplanen er af bevarende karakter hvad angår de ubebyggede arealer, bygningsantal og bebyggelsens udseende og placering. Lokalplanen åbner dog mulighed for at de eksisterende boligbebyggelser kan udvides, og ny bebyggelse der opføres, kan opføres med et etageareal på indtil 150 m².

Lokalplanen begrænser antal og størrelse på udhuse og garager i tilknytning til boligbebyggelsen og fastlægger, at de skal placeres i tilknytning til boligen. Der fastsættes endvidere en maksimal facadehøjde på bebyggelser og begrænsninger på de ubebyggede arealers anvendelse og mulige belægningsmaterialer.

Hidtil har lokalplanrådets nordlige del (området til boligformål) ikke været reguleret hvad angår antal boliggrunde, som kunne udstykkes og hvor store husene måtte være på nye byggegrunde. Der har kun været reguleret for ny bebyggelse, som skal erstatte ældre huse. På disse grunde måtte der kun opføres bebyggelse af samme omfang og med samme placering, som det hus der blev fjernet. Det har således været byggelovens og naturbeskyttelseslovens bestemmelser, som primært har reguleret området, hvad angår antal og bygningsstørrelse.

Den sydlige del af lokalplanområdet (området til sommerboligformål) har hidtil ikke været reguleret ved lokalplan. Her har det således udelukkende været byggelovens og naturbeskyttelseslovens bestemmelser, der har reguleret områdets bebyggelser. Lokalplanen åbner i dette område op for, at eksisterende sommerboligbebyggelser kan udvides, således at de kan blive op til 125 m², og at der i tilknytning til sommerboligbebyggelsen kan opføres et anneks/udhus på indtil 25 m².

Det største hus i boligområdet i dag er på 165 m² og i sommerhusområdet 201 m². De fleste huse er ca. 100 m².

Kendetegn ved indvirkningen og det område, som kan blive berørt

Lokalplanområdet har været bebygget siden i alle tilfælde år 1800, hvor det første af de eksisterende huse er registreret opført. Lokalplanområdet ligger i tilknytning til bymæssigt område omgivet af bebyggelse mod nord og delvist mod øst. Området støder mod øst op til Nyminde Plantage og mod vest til området omkring Nyminde Strømmen.

Området udvides ikke og det eksisterende vejnet forudsættes benyttet.

Lokalplanens begrænsede størrelse og fastholdelse af eksisterende anvendelse og antal boliger og sommerboliger samt beliggenhed i forhold til omkringliggende områder vurderes ikke at ville berøre området og befolkningen nævneværdigt.

Den del af lokalplanområdet, som allerede anvendes til og udlægges til sommerhusformål, ligger i et område, som i Regionplanen er udpeget som et bevaringsværdigt kulturmiljø. Lokalplanområdet er endvidere omfattet af en række bestemmelser i henhold til naturbeskyttelsesloven (skovbeskyttelse, søbeskyttelse, strandbeskyttelse og beskyttelse af heder og moser) og ligger lige op til et EF-habitatområde. Endvidere er en mindre del af området omfattet af en fredningskendelse.

Yderligere restriktioner i forhold til lokalplanområdet er beskrevet i afsnittet om lokalplanens forhold til den øvrige planlægning, hvoraf det fremgår at amtet har planlagt en regional natur- og vandresti i kanten af området.

Konklusion

Lokalplanforslaget vurderes på baggrund af ovenstående ikke at være omfattet af kravet om miljøvurdering, da anvendelsen af området ikke ændres, byggemuligheder samlet set fastholdes og indretninger på de ubebyggede arealer begrænses. Forslaget vil således ikke medføre en væsentlig indvirkning på miljøet eller påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanens virkeliggørelse kan kræve tilladelse/dispensation fra følgende myndigheder:

1. I henhold til Lov om offentlige veje §§ 70 og 71 må der ikke uden tilladelse fra Varde Kommune etableres nye overkørsler og tilslutninger af veje og stier til offentlig vej inden for 100 m fra den berørte strækning af Vesterhavsvej samt ske ændret benyttelse af eksisterende overkørsler inden for en afstand af 100 m fra den nævnte vej.

2. I henhold til Naturbeskyttelseslovens § 3 jf. § 65 må der ikke uden tilladelse fra Varde Kommune foretages ændringer i tilstanden af heder, moser og lignende, strandenge og strandsumpe samt ferske enge og overdrev.
3. I henhold til Naturbeskyttelseslovens § 15 jf. § 65 må der ikke uden tilladelse fra Varde Kommune foretages ændringer i tilstanden af strandbredder eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen.
4. I henhold til naturbeskyttelseslovens § 21 må der i det åbne land ikke uden tilladelse fra Varde Kommune anbringes plakater, afbildninger, fritstående skilte, lysreklamer og andre indretninger i reklame- og propagandaøjemed. Det er dog tilladt at opsætte virksomhedsreklamer, som anbringes i umiddelbar tilknytning til virksomheden, når de ikke virker dominerende i landskabet og ikke er synlige over store afstande. Endvidere at opsætte mindre oplysningsskilte vedrørende næringsdrift eller virksomhed opsat på egen ejendom eller ved indkørsel til egen ejendom fra nærmeste offentlige vej eller private fællesvej.
5. I henhold til Sommerhuslovens § 1 jf. § 2 må ejere og brugere af fast ejendom ikke uden Skov- og Naturstyrelsens tilladelse erhvervsmæssigt udleje eller fremleje hus eller husrum, medmindre det lejede skal anvendes til helårsbeboelse.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

BLAABJERG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 116

For et område til bolig- og sommerhusformål i Nymindegab.

I henhold til lov om planlægning (bekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 stk. 2.1 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er:

- at sikre, at områdets anvendelse fastlægges til boligformål og sommerhusformål,
- at sikre, at der inden for området ikke kan ske yderligere udstykning,
- at sikre, at tilbygning, ombygning og renovering af bebyggelse udføres i harmoni med den oprindelige byggeskik på ejendommen,
- at sikre, at ny bebyggelse får en placering, udformning og et materialevalg som er i overensstemmelse med den stedlige byggetradition, eller at ny bebyggelse på anden måde ved sin arkitektoniske udformning og indpasning medvirker til at opretholde karakteren af det eksisterende miljø,
- at sikre, at bebyggelser ikke udføres med store panoramavinduer og altaner,
- at sikre, at nyanlæg/omlægning af udearealer sker med respekt for det åbne klitlandskab,
- at sikre, at bebyggelse og omgivelser fremstår harmonisk, og at der opnås en helhedsvirkning hvad angår beplantning, belysning, bebyggelsens udseende og placering.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus.

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matrikelnumre:

5ci, 5cv, 5cy, 5z, 5cæ, 5da, 5dm, 5eb, 5ec, 5fø, 5ga, 5gb, 5hz, 5np, 5oa, 5rr, 8 k, 8q, 8x, 8y, 8ø, 8ac, 8ad, 8ae, 8af, 8ah, 8ak, 8al, 8ar, 9n, 9u, 9aa, 9ab, 34i, 34l, 34m, 34n, 34v, del af 5cx, del af 5do, del af 5ds, del af 5el, del af 9o, del af 9p, del af 9q, del af 9t, alle af Lønne Præstegård, Lønne samt alle delnumre, der efter lokalplanens vedtagelse fremkommer ved udstykning (herunder skelberigtigelse), sammenlægning eller arealoverførsler fra og til lokalplanens område.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og sommerhusområde.

2.3 Zoneforholdet skal fastholdes.

§ 3 Områdets anvendelse.

- 3.1 Lokalplanområdet opdeles som vist på bilag nr. 2 i delområderne **I** og **II**.
- 3.2 Delområde **I** ligger i byzone og må kun anvendes til boligformål. På hver enkelt ejendom må der højst indrettes én bolig.
- 3.3 Delområde **II** ligger i sommerhusområde og må kun anvendes til sommerboligformål. På hver enkelt ejendom må der højst indrettes én sommerbolig.

§ 4 Udstykning.

- 4.1 Der må ikke foretages udstykning, hvorved der etableres nye byggegrunde.
- 4.2 Der må ved sammenlægning eller omlægning af eksisterende grunde ikke etableres grunde, der er mindre end 1.500 m².

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold.

- 5.1 Eksisterende veje og overkørsler skal søges fastholdt. Eventuelle mindre ændringer af vejtracé må kun ske efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse og kun såfremt vejen følger naturligt terræn og etableres i samme udlægsbredde, som vejen, der ændres. Ved omlægning af veje skal der udlægges et passende areal til vendeplads, såfremt dette ikke forefindes.
- 5.2 Vejadgang til de enkelte ejendomme skal ske fra Redningsvejen eller øvrige eksisterende sideveje hertil.
- 5.3 Der må fra hver enkelt ejendom kun etableres én overkørsel – og i en bredde af højst 3,5 m. Nye overkørsler må kun etableres efter vejmyndighedens nærmere godkendelse, og kun såfremt det af trafiksikkerhedsmæssige grunde er nødvendigt.
- 5.4 Langs følgende veje pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande:

Redningsvejen:	8 m fra vejmidte.
Sideveje til Redningsvejen:	6 m fra vejmidte.
- 5.5 Ved etablering af helårsboliger skal der reserveres areal til minimum 2 p-pladser pr. bolig. Ved etablering af sommerboliger skal der reserveres areal til minimum 1 p-plads pr. bolig.
- 5.6 Parkering af motorkøretøjer med en totalvægt over 3.500 kg må kun foretages i forbindelse med ærindekørsel eller andre kortvarige ophold i lokalplanområdet.
- 5.7 Veje, stier og parkeringsarealer må kun befæstes med strandsten (pigsten), strandgrus, strandskaller, stabilgrus, stenmel eller anlægges som kørespor og trædestier i naturligt terræn og beplantning (marehalm/hjelm/ græs).

§ 6 Ledningsanlæg m.m.

- 6.1 Nye el-ledninger skal fremføres som jordkabler.
- 6.2 Nye regn- og spildevandsledninger skal tilsluttes nedsivningsanlæg efter de for Blaabjerg Kommune gældende regler.
- 6.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning (Klinting Vandværk).
- 6.4 Ny bebyggelse skal opvarmes ved individuelle varmeanlæg.
- 6.5 Ny bebyggelse skal tilsluttes fælles radio- og TV-antenneanlæg. Antenneanlægget bør være forberedt for transmission af signaler fra hybridnettet.

Øvrige antenner af enhver art, herunder til radiokommunikation samt radio- og TV-modtagelse må ikke opsættes udendørs.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.

- 7.1 Bebyggelsesprocenten må i delområde **I** ikke overstige 20 og i delområde **II** ikke overstige 10.

Det samlede bruttoetageareal pr. ejendom (ekskl. udhuse m.m.) må dog ikke overstige 150 m² i delområde **I** og ikke overstige 125 m² i delområde **II**.

I delområde **I** må der højst opføres én garage/carport/udhus med et samlet areal på indtil 50 m² og i delområde **II** højst opføres ét udhus/anneks med et samlet areal på indtil 25 m².

Garage, udhuse m.v. må maksimalt udgøre én bygning på den enkelte ejendom, således at det samlede antal bygninger på grunden ikke overstiger 2.

- 7.2 Bebyggelse må ikke have en husdybde, der er større end 7 m.
- 7.3 Bebyggelse må opføres i indtil én etage med udnyttelig tagetage.
- 7.4 I delområde **I** må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade gives en højde, der overstiger 8,5 m over de(n) for bygningen fastsatte niveauplan(er), målt efter reglerne i bygningsreglementet.

I delområde **II** må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade gives en højde, der overstiger 6,5 m over de(n) for bygningen fastsatte niveauplan(er), målt efter reglerne i bygningsreglementet.

- Ingen bebyggelse må have en større højde end den der er fastsat efter reglerne i bygningsreglementet.

- 7.5 Facadehøjden må ikke overstige 2,5 m målt fra sokkeloverkant til skæringen mellem facade og tagflade.
- 7.6 Bebyggelsens sokkelhøjde må ikke overstige 0,40 m over de(t) for den enkelte bygning fastsatte niveauplan(er), målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.7 Den i § 6 stk. 6.5 anførte antennemast, tillades opført med en højde på indtil 8,5 m.
- 7.8 Ny bebyggelse skal indplaceres, så det virker naturligt i landskabet og skal som udgangspunkt opføres inden for soklen af det hus, som nedrives. Tilbygning skal ske med respekt for landskabet og om nødvendigt udføres med niveauspring, således at bebyggelse og tilknyttede udeopholdsarealer ikke virker dominerende i landskabet.
- 7.9 Bebyggelse skal opføres i en afstand af minimum 10 m fra naboskel. Herfra undtaget udhuse, anneksbygninger, garager og carporte, som ikke opføres med stråtag. Sådanne bygninger tillades opført i en afstand af minimum 1,5 m fra naboskel, men kun såfremt bygningshøjden i forhold til fastsat niveauplan ikke overstiger 2,5 m og bestemmelsen i stk. 7.10 kan opfyldes.
- 7.10 Udhuse, anneksbygninger, garager og carporte skal opføres i tilknytning til bolig- eller sommerboligbebyggelse således at bebyggelsen fremstår som en helhed.
- 7.11 Småbygninger til affaldsbeholdere, postkasser og lignende skal indplaceres i områdets beplantning eller på anden vis placeres eller udformes så de ikke i størrelse, materiale- eller farvevalg virker dominerende i området.
- 7.12 De til el- og telefonforsyning fornødne kabelskabe skal anbringes bag skellinie mod vej. Kabelskabene skal placeres så de ikke er synlige fra vej og placeres i tilknytning til bebyggelse eller i områdets naturlige vegetation.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 8.1 Nybygning, om- og tilbygning skal udføres, så der opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning såvel for bebyggelsen på den enkelte ejendom som i forhold til omgivelserne.
- 8.2 Ny bebyggelse skal opføres i dimensioner, materialer og farver, der harmonerer med den eksisterende bebyggelse i området.
- 8.3 Tilbygninger skal opføres i dimensioner, materialer og farver, der harmonerer med den eksisterende bebyggelse på ejendommen.
- 8.4 Ny bebyggelse skal udføres med facader i blank mur af blød-, hånd- eller vandstrøgne teglsten med farvespil fra rosé til sort eller fremstå som kalkede/malede facader i følgende farver defineret ved NCS-koder (det internationale Natural Color System)¹:

¹ Tolerance +/- 5% beregnes ganske enkelt som +/- 5% afvigelse på mængden af henholdsvis sort og kulør (De to første cifre = procentandel sort. De to følgende cifre = procentandel kulør) og +/- 5% afvigelse på fordelingen af den mindste mængde af de anvendte kulører (Kuløren angives med bogstaver Y, R, B, G, mens procentfordelingen angives med to cifre for den bagest angivne kulør). En given farvekode 5050-Y90R kan således tolereres som f.eks. 4852-Y91R, dvs. 48% sort, 52 % kulør og 100-48-52 =0% hvid, idet kuløren består af 9% gul og 91% rød.

Svensk Rød: S6030-Y80R eller S4050-Y90R;
Brun: S5020-Y10R, S6030-Y10R, S7020-Y10R, S6020-Y40R, S5030-Y30R, S6030-Y30R eller S7020-Y30R;
Gul: S0555-Y25R, S0015-Y15R, S1565-Y20R eller S2045-Y25R;
Grå: S5005-R80B, 4005-G90Y, 7005-G90Y, 4010-B, 6010-B eller 7010-B;
Grøn: S4040-G10Y, S5010-G10Y, S5020-G10Y, S3020-G20Y eller S3020-G60Y;
Grøn Umbra: S5020-G50Y, S5020-G90Y eller S7020-G50Y;
Lys Okker: S1020-G90Y, S1030-G90Y, eller S2030-G90Y; eller
Sort.

Til døre, vinduesrammer o. lign. mindre bygningsdele må dog også anvendes andre farver, som harmonerer med bygningens øvrige farver. Farverne skal være afdæmpede.

Glansen må højst være 40.

- 8.5 Skorstene skal udføres som murede skorstene og fremstå i sten som anvendt på facade eller hvidkalket/-malet. Skorstene skal udføres efter de traditionelle principper og proportioner med en bred sokkel for neden og en udkraget gesims for oven.
- 8.6 Ny bebyggelse skal udformes som symmetriske sadeltage med halvvalm i gavle. Tilbygninger skal udformes med tage som på den eksisterende bebyggelse.
- 8.7 I delområde **I** skal tage dækkes med rør eller strå og taghældningen være mindst 45° og højst 50°.

I delområde **II** skal tage på ny bebyggelse dækkes med rør eller strå og taghældningen være mindst 45° og højst 50°. Tage på tilbygninger skal udføres med rør, strå eller med samme materiale, som der er på huset, der tilbygges.

I såvel delområde **I** som delområde **II** kan Kommunalbestyrelsen efter konkret vurdering tillade en anden taghældning og andet tagmateriale på mindre bygninger såsom udhuse, anneksbygninger, garager og carporte, såfremt det findes harmonisk i forhold til hovedhuset på ejendommen.

- 8.8 Til udvendige bygningssider og tage – herunder synlige aftrækskanaler - må der ikke anvendes blanke og reflekterende materialer.

Solfangere og solcelleanlæg vil efter konkret vurdering kunne tillades opsat på udhus, anneksbygning, garage eller carport og kun såfremt de indpasses i bygningens arkitektur og om muligt indbygges i bygningsfladen og vurderes ikke ved reflekser at kunne virke generende på omgivelserne.

- 8.9 Til vinduer, døre, tagrender, nedløbsrør o. lign. må der ikke anvendes plastmaterialer. Trævinduer skal udføres med kitfals, glaslister i træ eller malede alulister. Opsprosnings skal udføres som ægte sprosser.
- 8.10 Vinduer må ikke fremstå som panoramavinduer. Ved udskiftning af vinduer skal der genindsættes vinduer, som de der udskiftes, eller med anden type vindue, der efter Kommunalbestyrelsens vurdering harmonerer med bebyggelsen og omliggende bebyggelsers vinduer.

- 8.11 Udestuer skal indgå som del af hovedbygningen og underordne sig denne bygnings form og størrelse.
- 8.12 Der må ikke indrettes altaner og opsættes markiser.
- 8.13 Belysning på bebyggelse må kun ske i begrænset omfang – ved dør- og portåbninger – og med armaturer tilpasset arkitekturen. Belysningen skal være dæmpet.
- 8.14 Skiltning, reklamering og lysinstallation af enhver art på de enkelte ejendomme og bygninger – herunder opstilling af reklameflag og –vimpler - er ikke tilladt. Herfra dog undtaget husnummerskilt i normalt omfang.
- 8.15 Antenner af enhver art, herunder til radiokommunikation samt radio- og Tv-modtagelse, må ikke opsættes udendørs.

§ 9 Ubebyggede arealer.

- 9.1 Der må ikke indrettes egentlige haveanlæg. De ubebyggede arealer skal fremstå som naturgrund og anlægges i græs, marehalm, hjelm eller anden klitvegetation.

I direkte tilknytning til bebyggelsen må der indrettes indtil 2 terrasser med et samlet areal på max 20 m². Arealet må befæstes med fliser, pigsten eller andre materialer, der falder naturligt ind i landskabet.
- 9.2 Der må ikke indrettes faste anlæg som eksempelvis udekøkkener, fast grill og lignende på de ubebyggede arealer - herunder på terrasser.
- 9.3 Hegning må kun ske omkring terrasser og må kun udføres i facadesten og farve som på hovedhuset, som stakit i naturfarve, i hvid eller anden farve inden for farveskalaen nævnt i **§ 8 stk. 8.4** - og som virker harmonisk i forhold til bebyggelsen - som bræddehegn (ikke flethege), som naturligt stendige (ikke gabion), som hegn af død pil eller som levende hegn af naturlige vækster i området (dog ikke Rosa rugosa (hybenrose)).

Hegn må ikke etableres med en større højde end 1,5 m.
- 9.4 Terrænreguleringer af enhver art - herunder anlæg af nye volde og stensætninger o. lign. (dog ikke stensætning som nævnt i **stk. 9.3**) eller fjernelse af eksisterende terrænanlæg - må ikke finde sted.
- 9.5 Arealet mellem vej-/naboskel og byggelinie (**se § 5 stk. 5.4**) må ikke benyttes til oplag, skiltning eller lignende.
- 9.6 Belysning af veje, stier og parkeringsarealer samt opholdsarealer er ikke tilladt. Dog tillades opsat en mindre og dæmpet belysning i tilknytning til husnummerskilt ved vejadgang til ejendommen (evt. monteret på den mindre bebyggelse til postkasse m.v. nævnt i **§ 7 stk. 7.11**).
- 9.7 Det er tilladt på hver ejendom at opstille én flagstang med en højde på indtil 10 m (se endvidere **§ 8 stk. 8.14**).

- 9.8 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer skal overholdes.
- 9.9 Større både og uindregistrerede motorkøretøjer og campingvogne o. lign. må ikke henstilles på ejendommens ubebyggede arealer.

§ 10 Miljøbeskyttelse.

- 10.1 Der må inden for området ikke foregå aktiviteter, der ved støjafkast påvirker de i området værende boliger sommerboliger og omliggende boligområder med mere end de i henhold til miljøloven fastsatte vejledende grænseværdier for støj i områder forbeholdt åben og lav boligbebyggelse henholdsvis sommerhusbebyggelse. *Se grænseværdierne på side 15 – Miljøforhold.*

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.

- 11.1 Før nybygning og større om- eller tilbygning tages i brug, skal de i § 5 stk. 5.5 nævnte parkeringsarealer være etableret.
- 11.2 Før ny bebyggelse tages i brug skal det i § 6 stk. 6.2 anførte nedsivningsanlæg være etableret og bebyggelsen være tilsluttet anlægget.
- 11.3 Før ny bebyggelse tages i brug skal bebyggelsen være tilsluttet den i § 6 stk. 6.3 anførte kollektive vandforsyning.
- 11.4 Før ny bebyggelse tages i brug skal det i § 6 stk. 6.5 anførte fælles radio- og TV antenneanlæg være etableret og bebyggelsen være tilsluttet anlægget.

§ 12 Ophævelse af lokalplaner og servitutter.

- 12.1 Med offentliggørelsen af denne lokalplan ophæves bestemmelserne i byplanvedtægt nr. 1 samt eventuelle privatretlige tilstandsservitutter, hvis de er i strid med lokalplanens formål.

Blaabjerg Kommune vil foranledige byplanvedtægt nr. 1 aflyst.

§ 13 Retsvirkninger.

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

Hvis Kommunalbestyrelsen ikke giver tilladelse til at en bebyggelse kan nedrives eller til større byggearbejder, kan ejeren i henhold til Planloven forlange, at kommunen overtager ejendommen mod erstatning. Dog kun hvis ejendommens udnyttelse væsentligt forringes af forbudet, set i forhold til en lignende ejendom uden nævnte nedrivningsforbud/byggeforbud.

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

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

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

I henhold til § 47 i Planloven, kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING.

Således vedtaget af Blaabyrg Kommunalbestyrelse den 29. november 2006 til offentlig fremlæggelse som forslag.



Preben Olesen

Borgmester



Bo Andersen

Adm. Direktør

Således endelig vedtaget af Varde Byråd den **27. marts 2007**



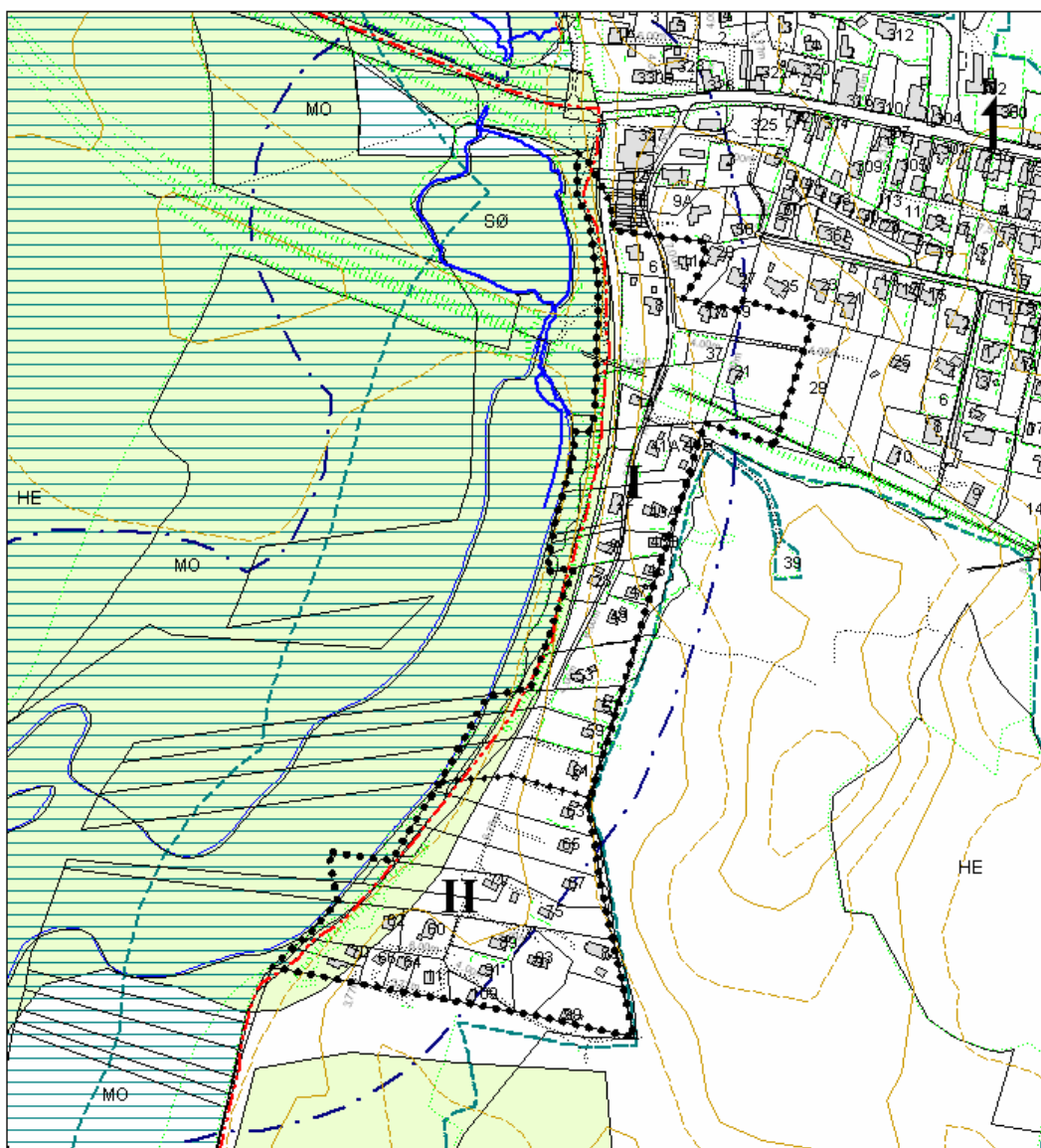
Gylling Haahr

Borgmester



Peter B. Möller

Direktør



Signaturforklaring

Mål 1 : 5.000

.....	Lokalplangrænse	-----	Skovbeskyttelseslinie
.....	Delområdegænse	-----	Søbeskyttelseslinie
I	Delområdenummer	-----	Habitat/Ramsar/Internationalt fuglebeskyttelsesområde
-----	Fremtidig natursti jf. Regionplan 2012		
-----	Fredet område		

Kortbilag nr. 2

Lokalplan nr. 114 - arealanvendelse