



LOKALPLAN 16

Sommerhusområde ved Vesterhavsvej i Lønne/Hejbøl

OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 17. juni til den 10. september 2008.

Varde Kommune har i denne forbindelse modtaget 15 indsigelser og ændringsforslag til lokalplanforslaget. På baggrund af de indkomne bidrag er der i lokalplanen tilføjet nogle præciseringer omkring udformning og etablering af opholdsarealer og beplantningsbælter.

LOKALPLANENS OPBYGNING

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

I redegørelsen beskrives lokalplanens formål og hovedindhold. Herudover redegøres der bl.a. for de miljømæssige forhold, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

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

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

I REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL	3
OMRÅDETS BELIGGENHED	3
EKSISTERENDE FORHOLD	3
LOKALPLANENS INDHOLD	4
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	5
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	6
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE	8
SERVITUTTER.....	8

II BESTEMMELSER

1. LOKALPLANENS FORMÅL	9
2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	9
3. OMRÅDETS ANVENDELSE	9
4. UDSKYKNING	9
5. VEJE, STIER OG PARKERING	10
6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	10
7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.....	11
8. UBEBYGGEDE AREALER	11
9. TEKNISKE ANLÆG	12
10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	13
11. GRUNDEJERFORRENING.....	13
12. RETSVIRKNINGER.....	13
VEDTAGELSESPÅTEGNING	15

III KORTBILAG

- KORTBILAG 1: LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING
- KORTBILAG 2: DELOMRÅDER
- KORTBILAG 3: ADMINISTRATIONS KORT
- KORTBILAG 4: UDSKYKNINGSPLAN

Det anvendte kortmateriale er udarbejdet for Varde Kommune af Landinspektørgården I/S i Varde på vegne af Bøgh Jensen Feriecentre Invest ApS.

Grundmateriale: Blandt andet KMS copyright.



Lokalplanområdet markeret på luftfoto fra 2006.

BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en konkret ansøgning om tilladelse til at udvide sommerhusområdet ved feriecenteret Sea West.

Den overordnede idé er at skabe et nyt og spændende fritidshusområde med mulighed for en relativt tæt bebyggelse og store, fælles grønne områder.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger umiddelbart nordøst for Hejbøl sommerhusområde mellem Vesterhavsvej og den nu nedlagte bane til Nyminddegab. Der er ca. 1,5 km til Nørre Nebel og ca. 5 km til Vesterhavet.



Lokalplanområdets beliggenhed. Til højre på kortet ses Nørre Nebel by og længst til venstre ses Vesterhavet. Lokalplanområdet er markeret med rød streg.

Mod syd og vest grænser området op til det eksisterende sommerhusområde, og mod øst og nord grænser det op til det åbne land.

Lokalplanen omfatter matr. nr. 19 i, Lønne Præstegård, Lønne og 25^c, Nr. Nebel By, Nørre Nebel, som vist på kortet nedenfor.



Luffoto med matrikelskel indtegnet. Lokalplanområdet er markeret med rød streg.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er ca. 9 ha stort og ligger i landzone. Området anvendes i dag til landbrug, hovedparten til ekstensiv afgræsning.

Landskabeligt ligger området på grænsen mellem Varde Bakkeø og klitområderne ca. 3 m over havets overflade. Terrænet er relativt fladt, men falder svagt ned mod Nebel-Lønne Bæk, der løber gennem den østlige del af området. På sydsiden af Vesterhavsvej løber desuden en mindre bæk, Kirkevandflod, som blandt andet leder overfladevand fra de tilgrænsende sommerhusområder til Nebel-Lønne Bæk.

Langs begge vandløb er der en tæt beplantning med en blanding af nåletræer og løvtræer. Den vestlige del af området fremstår således som et lukket og velafgrænset landskabsrum. Den østlige del ligger i åben forbindelse med de omkringliggende landbrugsarealer.

De tilgrænsende, ældre sommerhusområder er karakteriseret ved relativt store grunde med meget beplantning, der giver områderne et lukket, skovagtigt præg. I modsætning hertil består det nye feriecenter Sea West af en tæt bebyggelse på åbne græsarealer, kun afskærmet mod Vesterhavsvej af en beplantet jordvold.



Lokalplanområdet set fra vest. Til venstre i billedet ses det levende hegn og grøften ud mod Vesterhavsvej. Bagest ses beplantningen langs Nebel-Lønne Bæk.



Lokalplanområdet set fra nordvest. Til venstre i billedet ses beplantningen langs Nebel-Lønne Bæk og til højre beplantningen omkring det eksisterende sommerhusområde syd for lokalplanområdet.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen bygger videre på de landskabelige hovedtræk i området, idet bebyggelsen holdes på vestsiden af Nebel-Lønne Bæk, mens arealet øst for bækken skal henligge som naturområde med mulighed for at indrette fælles lege- og opholdsarealer.

De enkelte sommerhuse skal opføres i mindre grupper adskilt af grønne kiler med beplantning, der med tiden vil give området samme karakter som de tilgrænsende ældre sommerhusområder. Også ud mod Vesterhavsvej, bækken og de tilgrænsende sommerhusområder, skal området fortsat afskærmes visuelt af beplantning.

Bebyggelsen

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres op til 60 nye sommerhuse i området som en blanding af fritliggende huse og dobbelthuse.

Sommerhusene kan opføres i 1 etage med mulighed for udnyttet tagetage og med en maksimal højde på 7 m.

Det enkelte sommerhus må være max. 160 m², hvilket giver en bebyggelsesprocent for hele lokalplanområdet på max. 10 %. Herudover må der opføres ét 10 m² stort skur/udhus til hver bolig. Eventuelle udhuse skal bygges sammen med hovedhuset eller placeres i grupper efter en samlet plan for hele området.

Bebyggelsen skal udføres med facader i teglsten (blank mur eller vandskuret) eller træbeklædning, der males i hvid, sort, jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, engelsk rød, dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvid eller sort. Tagene skal dækkes med tagsten eller tagpap med listedækning.



Skitse over områdets disponering. Området vest for Nebel-Lønne Bæk opdeles i mindre boliggrupper adskilt af grønne kiler. Området øst for Nebel-Lønne Bæk friholdes for bebyggelse.

Fællesarealerne

De fælles friarealer skal anlægges som græsarealer med grupper af træer af naturligt hjemmehørende arter som eg, el, alm. hæg, klitrose, vildæble og sargents æble.

I området vest for Nebel-Lønne Bæk kan indrettes mindre legeområder samt en fælles opholds- og grillplads. Der er desuden åbnet mulighed for, at Kirkevandflod kan forlægges ind i området som et rekreativt element, og at der kan anlægges en eller flere søer til opsamling af regnvand.

Området øst for Nebel-Lønne Bæk skal i princippet henligge som natur- eller skovområde, men med mulighed for at anlægge opholds- og legefaciliteter som boldbaner, bålsted, legeplads mv. på mindre dele af arealet.

De to områder forbindes med et stisystem via en fodgængerbro over bækken.

Den eksisterende beplantning langs Vesterhavsvej skal bevares. Desuden skal der suppleres med plantebælter langs skel mod de eksisterende sommerhusområder. Beplantningen skal bestå af en blanding af fyr og naturligt hjemmehørende løvfældende buske og træer som eg, el, alm. hæg, klitrose, vildæble og sargents æble.

Mod Vesterhavsvej er det nødvendigt at anlægges en ca. 2,50 m høj støjvold for at skærme de nye boliger mod vejstøj. Volden skal anlægges syd for den eksisterende beplantning og tilplantes med samme træarter som i plantebælterne.

Veje og parkering

Vejadgang til området skal ske via Lønne Feriepark (Sea West). Vejene skal anlægges med 5 m bred kørebane i asfalt, belægningssten eller grus afgrænset af 1½ m græsribat i hver side.

Den eksisterende markoverkørsel til området øst for Nebel-Lønne Bæk kan bibeholdes for at give muligheden for maskinel vedligeholdelse af området.

Parkering skal ske på egen grund.

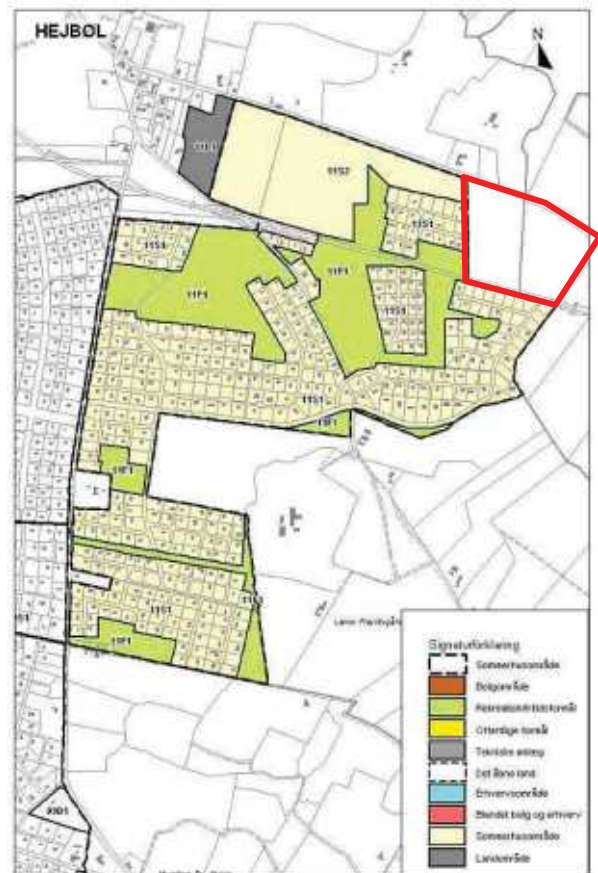
FORHOLD TIL ANDRE PLANER

Lokalplan/Byplanvedtægt

Lokalplanområdet er ikke omfattet af eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.

Kommuneplan

Lokalplanområdet ligger i Kommuneplan 2005-2017 for Blaabjerg Kommune inden for rammeområde 14L2, Det åbne land/landbrugsområde, hvor anvendelsen er fastlagt til overvejende landbrugsformål samt virksomhed med tilknytning hertil.



Lokalplanområdet (vist med rød streg) ligger i rammeområde 14L2 jf. "Kommuneplan 2005-2017" gl. Blaabjerg Kommune og grænser mod vest og syd op til rammeområderne 11S1, 11S2 og 11F1 sommerhusområde, feriecenter i sommerhusområde og friarealer i fritidsområde.

Lokalplanen er således ikke i overensstemmelse med rammebestemmelsen, og der er derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, Tillæg nr. 5, som fastlægger, at det område, som omfattes af lokalplan 16, overføres til et nyt rammeområde 11S3, sommerhusområde.

11S3, sommerhusområde kan anvendes til sommerhusområde samt undtagelsesvis bygninger til offentlige fællesformål (vand-, kloak-

og postformål). Bebyggelsesprocenten må være max 10 for området som helhed og højden max 1½ etage og max. 7 m.

Regionplan

Lokalplanområdet ligger umiddelbart uden for kystnærhedszonen, og inden for et i Regionplan 2016 for Ribe Amt udpeget naturområde. Den vestlige del af lokalplanområdet er desuden udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø. I følge regionplanen må der ikke udlægges nye sommerhusområder i naturområde. Inden for de bevaringsværdige kulturmiljøer må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., hvis det kan godtgøres, at de kulturhistoriske interesser ikke tilsidesættes i væsentlig omfang.

Det udpegede naturområde omfatter et større, sammenhængende område langs Nebel-Lønne Bæk med moser og enge, der mod nord går over i marsk (Nebel Mærsk og Bork Mærsk). Selve lokalplanområdet rummer ingen særlige naturværdier, og området er ikke udpeget som et hovedindsatsområde for naturkvalitetsplanlægningen.

Det udpegede bevaringsværdige kulturmiljø omfatter alle landzonearealer i Lønne Sogn. De kulturhistoriske værdier knytter sig primært til bebyggelsens karakteristiske placering på grænsen mellem eng og ager og dens sammenhæng med de oprindelige naturressourcer. Denne bebyggelsesstruktur vil ikke umiddelbart blive berørt, da bebyggelsen placeres på sydsiden af Vesterhavsvej uden for de lavtliggende engstrækninger.

Det er på baggrund af ovenstående Varde Kommunes vurdering, at udlæg af området til sommerhusformål ikke er i strid med de natur- og kulturhistoriske interesser, som regionplanens retningslinier skal varetage.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet er omfattet af (gl.) Blaabjerg Kommunes vandforsyningsplan og lokalplanområdet vandforsynes fra Klinting Vandværk.

Varmeforsyningsplan

Boligerne i lokalplanområdet skal forsynes med individuelle varme anlæg.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af (gl.) Blaabjerg Kommunes spildevandsplan. Området skal separatkloakeres, dvs. at spildevand skal ledes til Nørre Nebel Renseanlæg, men tagvand og vand fra befæstede arealer skal nedsive lokalt.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer for at se, om der er behov for at foretage en miljøvurdering.

Konklusionen af screeningen er, at lokalplanen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der derfor ikke er behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene. Ved vurderingen er der især lagt vægt på, at de internationale naturbeskyttelsesområder ikke vil blive berørt, og at den trafikale merbelastning på Vesterhavsvej vil blive meget begrænset i forhold til den nuværende trafikmængde.

Byrådet har derfor besluttet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering, jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Miljøscreeningen foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Team Plan, Varde Kommune, samt ses på Varde Kommunes hjemmeside: vardekommune@varde.dk

Internationalt naturbeskyttelsesområde – Natura 2000

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (Bekendtgørelse nr. 408 af 1. maj 2007) 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 ligger ca. 4,5 km fra nærmeste Natura 2000-område (EF-Habitat-område nr. 62, Ringkøbing Fjord og Nymindestrømmen).

Ringkøbing Fjord er en stor lavvandet brakvandsfjord, der er omgivet af blandt andet meget store strandengsarealer, især ved Værnengene og Tipperne, der danner en halvø ud i den sydlige del af fjorden. Strandengene på Tipperne er en af landets vigtigste ynglepladser for kystfugle.



Lokalplanområdets beliggenhed i forhold til Natura 2000-området. Natura 2000-området er vist med krydsskravering. Lokalplanområdet er markeret med rød streg.

Desuden raster et meget stort antal svømmeænder i området forår, efterår og i milde vintre. I habitatområdets sydvestligste del er der klit-arealer ud mod Vesterhavet.

Gæsterne i de nye sommerhuse vil sandsynligvis benytte klit- og strandarealerne langs Vesterhavet og Nymindestrømmen. Desuden vil nogle af sommerhusgæsterne muligvis besøge Værnengene og Tipperne, der ligger 5-6 km nord for sommerhusområdet.

Klit- og strandarealerne udgør ca. 6 km² af det i alt ca. 277 km² store habitatområde og benyttes allerede i dag af gæster fra de mere end 1.000 sommerhuse i området plus endagsbesøgende. Varde Kommune skønner, at en eventuel øget slitage i klitterne på grund af den ekstra færdsel fra gæsterne i de 60 nye sommerhuse vil blive af et meget begrænset omfang og koncentreret omkring parkeringspladserne, så der derfor ikke vil ske en forringelse af de naturtyper, der ligger til grund for områdets udpegning som internationalt naturbeskyttelsesområde.

Der er ikke registreret bilag IV-arter i lokalplanområdet.

Det er på denne baggrund Varde Kommunes vurdering, at lokalplanen ikke vil kunne påvirke Natura 2000-områderne eller forekomsten af bilag IV-arter.

Naturbeskyttelsesloven

Hele lokalplanområdet er omfattet af 300 m byggelinie omkring skove syd og vest for lokalplanområdet. Inden for skovbyggelinien må der ikke uden dispensation placeres bebyggelse.



Bygge- og beskyttelseslinier. Skovbyggelinien er vist med grøn streg og åbeskyttelseslinien med blå streg. Lokalplanområdet er markeret med rød streg.

Den største del af lokalplanområdet er desuden omfattet af 150 m beskyttelseslinie omkring Nebel-Lønne Bæk. Inden for åbeskyttelseslinien må der ikke uden dispensation placeres bebyggelse eller foretages beplantning eller terrænændringer. Med den påtænkte bebyggelsesplan vil der kunne opføres sommerhuse i en afstand af 25 m fra bækken.

Varde Kommune er indstillet på at meddele dispensation til byggeriet i henhold til naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2.

Nebel-Lønne Bæk og Kirkevandflod er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Der må derfor ikke foretages ændringer i tilstanden af vandløbene, medmindre Varde Kommune meddeler særskilt dispensation. Varde Kommune er indstillet på at meddele dispensation til at forlægge Kirkevandflod ind i lokalplanområdet og til at anlægge en gangbro over Nebel-Lønne Bæk.

Et mindre areal midt i lokalplanområdet har været registreret som sø omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Efter studier af luffotos fra perioden 1990 til 2006 har Varde Kommune imidlertid konstateret, at der er tale om en fejlregistrering.

Jordforureningsloven

Der er ikke registreret jordforurening i lokalplanområdet.

Støjforhold

Den nordlige del af lokalplanområdet er belastet af trafikstøj fra Vesterhavsvej, der ligger over Miljøstyrelsen vejledende grænseværdi på 50 dB(A) for trafikstøj i sommerhusområder. I lokalplanen er der derfor udlagt areal til opførelse af en støjvold ud mod Vesterhavsvej.

Ny bebyggelsen ikke må tages i brug, før der er etableret tilstrækkelig støjafskærmning, og det ved godkendt beregning eller måling er dokumenteret, at støjniveauet ved bebyggelsen og de primære udendørs opholdsarealer ikke overstiger den vejledende grænseværdi. Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 1984 "Trafikstøj i boligområder".

Vejloven

Vejene i området forventes udlagt som private fællesveje.

Der skal i forbindelse med byggeansøgning fremsendes et vejprojekt med en plan for belægning, befæstelse, afvanding mv. for veje og parkeringsarealer.

Museumsloven

Der er ikke registreret fortidsminder eller diger i området, men Varde Museum vurderer, at området er topografisk velplaceret for en oldtidsbebyggelse langs kanten af Nebel-Lønne Bæk.

Museet anbefaler derfor, at der foretages en forundersøgelse, før anlægsarbejdet igangsættes, for at undgå forsinkelse af anlægsarbejdet og uforudsete udgifter. En eventuel forundersøgelse skal betales af bygherre.

Hvis der findes fortidsminder under anlægsarbejdet, vil arbejdet skulle standses og fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeren eller Varde Museum, der derefter træffer beslutning om det videre forløb, jf. § 27, stk. 2 og 3 i museumsloven.

Landbrugspligt

Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt. Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter, at landbrugspligten ophæves. I henhold til Landbrugslovens § 6, stk. 1, nr. 1 og stk. 2 kan landbrugspligten efter lokalplanens endelige vedtagelse ophæves ved erklæring fra en praktiserende landinspektør.

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. Anlægget vil eventuelt kunne placeres i forbindelse med centerbygningen i det eksisterende feriecenter.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før landbrugspligten er ophævet for det areal, der er omfattet af lokalplanområdet

SERVITUTTER

Der er pr. 11. april 2008 tinglyst følgende deklarerationer på ejendommene inden for lokalplanområdet:

- 1) 27.02.1933 Dok. om forsynings- / afløbsledninger.
- 2) 24.04.1965 Dok. om adgangs begrænsning mv.
- 3) 25.10.1977 Dok om bebyggelse, benyttelse mv..
- 4) 29.10.1980 Dok. om vejbyggelinier mv.
- 5) 05.03.1998 Foreløbig Jordfordeling K.k.

Lokalplanen er ikke i strid med disse deklarerationer.

Dokument nr. 1 er ifølge Retten i Esbjerg bortkommet og findes heller ikke i landsarkivet. Hvis man under gravearbejdet støder på en ledning skal dette anmeldes til Varde Kommune.

Dokument nr. 2 omhandler vejadgang til området fra Vesterhavsvej. Vejadgangen til den østlige del af lokalplanområdet opretholdes, mens vejadgangen til den vestlige del ændres, så en kommende bebyggelsen får vejadgang via Lønne Feriepark.

Dokument nr. 3 omhandler en kloakledning, som i princippet er vist på kortbilag 5. Den afkaster en 4 m bred zone, hvor der ikke må bygges, plantes større træer, eller hindres adgang til anlægget bl.a. i forbindelse med reparation/vedligehold mv. I lokalplanen er der åbnet mulighed for at udstykke grunde over ledningen. Bebyggelsen skal fortsat respektere afstandszonen i forhold til kloakledningen.

Dokument nr. 4 omhandler byggelinier i forhold til Vesterhavsvej på 25 m fra vejmidten.

Dokument nr. 5 omhandler en foreløbig jordfordelingskendelse, som har gældende retsvirkning mht. ejendomsafgrænsning, ejerforhold mv. selvom det muligvis ikke fremgår af f.eks. matrikelkort og BBR.

LOKALPLAN 16 FOR SOMMERHUSOMRÅDE VED VESTERHAVSVEJ I LØNNE/HEJBØL

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

1. LOKALPLANENS FORMÅL**1.01**

Lokalplanen har til formål:

- **at** fastlægge lokalplanområdet til sommerhusformål,
- **at** sikre at området via indretning, beplantning mv. indpasses i sammenhæng med de naturmæssige og landskabelige omgivelser og med de omkringliggende sommerhusområder,
- **at** fastlægge retningslinier for bebyggelsens udformning og materialevalg, så området fremstår som en arkitektonisk helhed, og
- **at** sikre at området øst for Nebel-Lønne Bæk udlægges til fælles opholdsareal for bebyggelsen.

2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS**2.01**

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 19^l, Lønne Præstegård, Lønne og 25^c, Nr. Nebel By, Nørre Nebel, samt alle parceller, der udstykkes fra nævnte ejendomme.

2.02

Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres med vedtagelsen af denne lokalplan til sommerhusområde.

2.03

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, som vist på kortbilag 2.

- Delområde 1 omfatter matr. nr. 19^l, Lønne Præstegård, Lønne og den del af 25^c, Nr. Nebel By, Nørre Nebel, der ligger vest for Nebel Bæk.
- Delområde 2 omfatter matr. den del af 25^c, Nr. Nebel By, Nørre Nebel, der ligger øst for Nebel Bæk

3. OMRÅDETS ANVENDELSE

** En bolig i et sommerhusområde må bortset fra kortvarige ferieophold mv. ikke anvendes til overnatning i perioden fra 1. oktober til 31. marts. Byrådet kan dog i særlige tilfælde dispensere fra forbudet, jf. planlovens § 40 og 41.*

3.01

Delområde 1 må kun anvendes til sommerhusbebyggelse.* Inden for delområdet må der opføres max. 60 sommerhuse i form af fritliggende huse og/eller dobbelthuse sammenbygget i skel.

3.02

Delområde 2 må kun anvendes til fælles opholdsareal for bebyggelsen. Inden for delområdet kan anlægges legeplads, boldbaner mv.

4. Udstykning**4.01**

Udstykning må kun ske i overensstemmelse med den på kortbilag 4 viste retningsgivende udstykningsplan.

4.02

Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 400 m².

5. VEJE, STIER OG PARKERING**5.01 Vejadgang**

Der udlægges areal til veje og vendepladser i princippet som vist på kortbilag 3.

Delområde 1 vejbetjenes via Lønne Feriepark (Sea West). Der må ikke etableres direkte vejadgang fra delområde 1 til Vesterhavsvej.

I delområde 2 kan der etableres vejadgang til Vesterhavsvej via den eksisterende overkørsel i det omfang, det er nødvendigt for vedligeholdelse af området og Nebel-Lønne Bæk.

5.02 Vejbredde

Vejene udlægges i en bredde på 8 m. Vendepladser udlægges med en diameter på 15 m.

5.03 Tværprofil og belægning

Vejene skal anlægges med 5 m bred kørebane afgrænset af 1½ m græsabat i hver side.

En eventuel vej i delområde 2 skal anlægges med karakter af markvej i en maksimal bredde på 3 m.

5.04 Parkering

Der skal udlægges areal til 2 parkeringspladser på hver parcel.

5.05

Der skal etableres et sammenhængende stisystem der skal godkendes af kommunen i forbindelse med godkendelse af vejprojekt.

6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**6.01 Bebyggelsens omfang**

Etagearealet for hvert enkelt sommerhus må ikke overstige 160 m². Til hvert sommerhus må der herudover opføres ét udhus/skur på max. 10 m².

6.02 Bebyggelsens placering

Al bebyggelse skal placeres mindst 25 m fra vandløbet Nebel-Lønne Bæk.*

Sommerhusene skal placeres mindst 2,5 m fra skel mod vej og sti. Ved opførelse af fritliggende huse skal afstanden til naboskel være mindst 2,5 m. Ved opførelse af dobbelthuse kan sommerhusene sammenbygges to og to i naboskel.

Udhuse/skure skal bygges sammen med hovedhuset eller placeres i grupper efter en samlet plan for hele området.

6.03 Bygningshøjde

Sommerhusene må opføres i 1 etage eller 1 etage med udnyttelig tagetage. Den totale højde må ikke overstige 7 m.

* Bebyggelse og anlæg inden for 150 m fra bækken forudsætter, at Varde Kommune meddeler særskilt dispensation efter naturbeskyttelsesloven.

6.04 Tagform

Tagets vinkel med det vandrette plan skal ligge mellem 15° og 45°. En eventuel trempelhøjde må ikke overstige 1 m.

Garager, carporte og udhuse/skure skal have samme taghældning som hovedbygningen eller fladt tag.

7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.01 Facadematerialer og -farver

Facader skal udføres i tegl (blank mur eller vandskuret) eller i træ (vandret eller lodret bræddebeklædning).

Bræddebeklædning skal males i hvid, sort eller jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, engelsk rød, dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvid eller sort.

Til mindre bygningsdele kan desuden anvendes andre materialer og farver.

7.02 Tagmaterialer

Tage skal dækkes med tagsten eller sort tagpap med listedækning. Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer.

7.03 Parabolantenner, skilte mv.

Parabolantenner må ikke kunne ses fra vej og fællesarealer. Ved placering, størrelse og farvevalg skal der tages hensyn til omgivelserne, således at parabolantennen skæmmer mindst muligt. Parabolantennen må ikke opsættes nærmere skel end 2,5 m og med underkanten højest 1 m over terræn. Diameteren må ikke overstige 1 m.

Skiltning og reklamering må ikke finde sted.

8. UBEBYGGEDE AREALER

' En eventuel gangbro over Nebel-Lønne Bæk forudsætter at Varde Kommune meddeler særskilt tilladelse efter vandløbsloven og naturbeskyttelsesloven.

*** Eventuel forlægning af vandløbet Kirkevandflod ind i området forudsætter at Varde Kommune meddeler særskilt tilladelse efter vandløbsloven og naturbeskyttelsesloven.*

8.01 Fælles opholdsarealer

Der udlægges arealer til fælles opholdsarealer som vist på kortbilag 4.

Inden for de fælles opholdsarealer kan der efter en samlet plan anlægges stier, herunder gangbro over Nebel-Lønne Bæk*, opstilles legeredskaber, borde og bænke samt indrettes boldspilbaner og bålplads mv. Desuden kan der etableres en eller flere søer og vandløb** til opsamling af regnvand (forsinkelsesbassiner). Eventuelle anlæg skal placeres i en afstand af mindst 10 m fra Nebel-Lønne Bæk.

Fælles opholdsarealer skal i øvrigt anlægges i græs med grupper af træer eller henligge som natur- eller skovområde.

Arealerne skal anlægges efter en samlet plan, der skal godkendes i Varde Kommune.

8.02 Plantebælter

Eksisterende beplantning, der er vist på kortbilag 3 skal bevares

og vedligeholdes.

Der skal udlægges areal til nye beplantningsbælter som vist på kortbilag 3. Plantebælterne langs skel mod eksisterende sommerhusområder skal have en bredde på mindst 15 m, og øvrige plantebælter skal have en bredde på mindst 10 m.

Beplantningen skal bestå af en blanding af fyr og naturligt hjemmehørende løvfældende buske og træer som eg, el, alm. hæg, klitrose, vildæble og sargents æble. Fyrretræerne må maksimalt udgøre en andel på 20 %.

Der skal etableres beplantning omkring boligklyngerne.

Beplantningen skal udføres efter en samlet plan, der skal godkendes af Varde Kommune.

8.03 Støjvold

Langs Vesterhavsvej udlægges areal til en ca. 2,5 m høj støjvold på sydsiden af den eksisterende beplantning. Volden må ikke anlægges stejlere end 1:2 mod Vesterhavsvej. Volden skal plantes med træer og buske i samme arter som angivet under § 8.02.

8.04 Private udearealer

Private arealer, der ikke bebygges, skal tilsås, plantes eller befæstes.

8.05 Terrænregulering

Terrænudligning skal ske inden for den enkelte grund. Terrænet skal udjævnes mod skel, så der ikke forekommer terrænspring mellem naboejendomme, mod vejareal eller mod fælles opholdsarealer. Der må ikke opbygges støttemurer eller lignende.

8.06 Opbevaring af affald mv.

Opbevaringsplads til affaldsbeholdere til dagrenovation skal integreres i bebyggelsen eller kunne placeres, så beholderne ikke er synlige fra vejen.

Der skal indrettes plads til fællesopsamling af genanvendelige materialer.*

8.07 Oplag

Oplag af både, lastbiler, campingvogne og uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted inden for lokalplanområdet.

**Placering, indretning og adgang skal ske i henhold til gældende dagrenovationsregulativ, det samme gælder for private skralde-spande. Plan over placering og indretning af standpladsen fremsendes til Forsyningsvirksomheden Varde Kommune. Ud fra denne plan aftales endelig placering og indretning af standplads.*

9. TEKNISKE ANLÆG

9.01

Eksisterende afløbs- og forsyningsledninger, som i princippet vist på kortbilag 4, skal respekteres eller bekostes omlagt af bygherren, hvis det i forbindelse med udstykning / byggemodning af området viser sig nødvendigt.

9.02

Nye forsyningsledninger skal placeres i køre- og vendearealer.

9.03

Inden for området kan der opføres transformerstation til områdets elforsyning, pumpestationer for bortledning af spildevand og regnvand fra området samt vindrose for sikring af vandstand i søer. Eventuel transformatorstation og pumpestation skal placeres på fælles opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til vej eller inden for vejarealet.

** Medmindre der laves en særskilt aftale om, at beboerne i området skal benytte brevkasseanlægget i det eksisterende feriecenter.*

9.04

Ved indkørslen til lokalplanområdet skal der reserveres areal til brandhane efter beredskabslovgivningen og til centralt brevkasseanlæg efter lov om postvirksomhed og postbefordring*.

10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

**Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 1984 "Trafikstøj i boligområder".*

10.01

Ny bebyggelse på de enkelte ejendomme må ikke tages i brug før:

- Der er anlagt støjafskærmning mod Vesterhavsvej, som beskrevet i § 8.03, og det ved målinger eller beregninger er dokumenteret at det indendørs og udendørs støjniveau overholder Miljøstyrelsens grænseværdier for trafikstøj.*
- Der er anlagt beplantningsbælter, som beskrevet i § 8.02.

11. GRUNDEJERFORENING

11.01

Der skal etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanområdet.

Grundejerforeningens skal oprettes senest, når 25 % af de udstykkede grunde er solgt, eller når Varde Byråd kræver det.

11.02

Grundejerforeningen skal efter krav fra Varde Byråd optage medlemmer fra tilgrænsende områder, eller lade sig tilslutte den eksisterende grundejerforening for sommerhusområdet vest for (feriecenter Sea West).

11.03

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af vejarealer, fælles opholdsarealer, beplantningsbælter og øvrige fællesanlæg.

11.04

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Varde Kommune.

12. RETSVIRKNINGER

12.01

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

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

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

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

Byrådet skal derimod dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt 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.

I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget af Varde Byråd, den 3. juni 2008.

P.b.v.


Gylling Haahr
Borgmester

/


Max Kruse
Kommunaldirektør

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

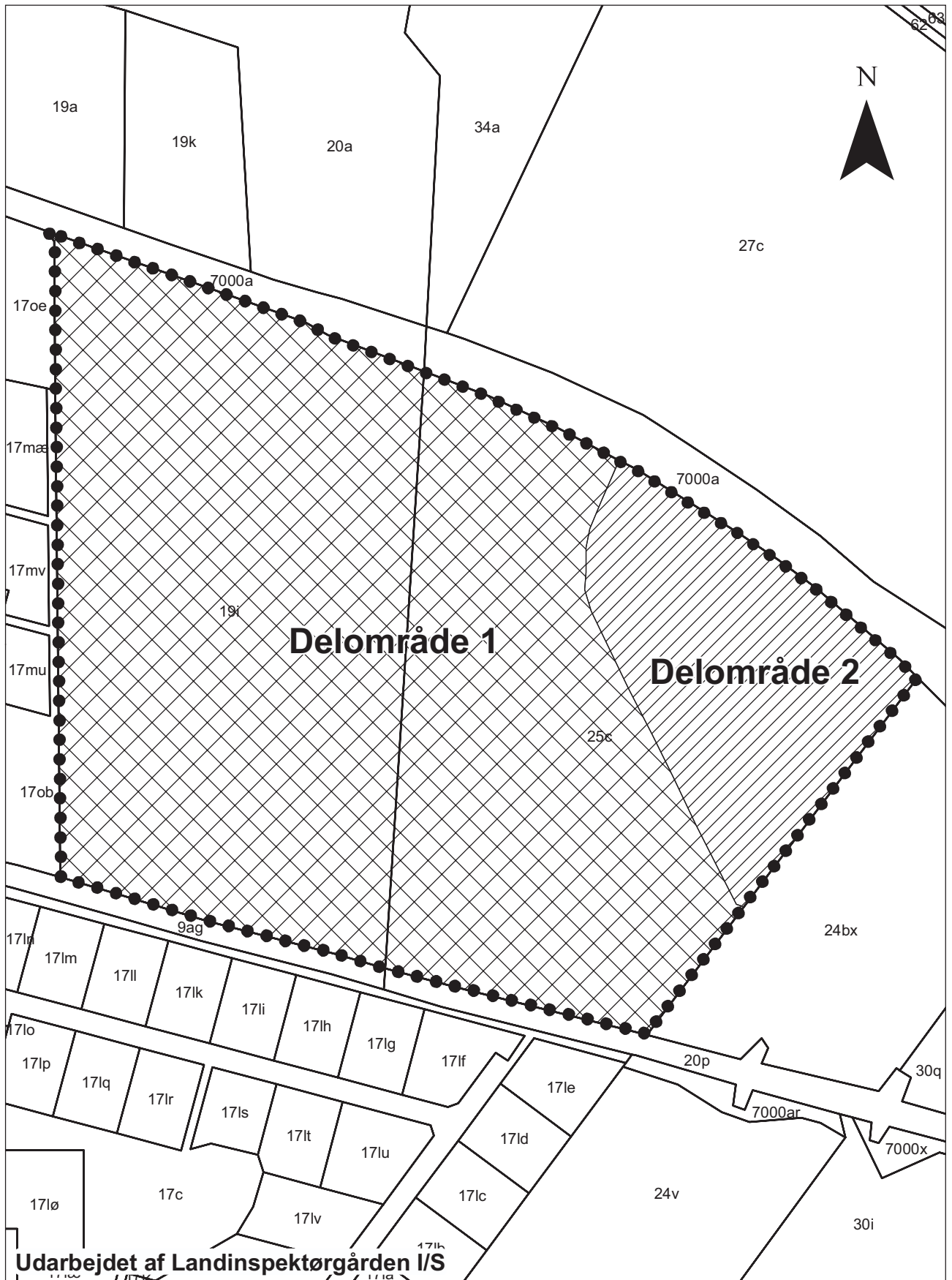
Varde Byråd, den 3. november 2009.

P.b.v.




Gylling Haahr
Borgmester

/


Max Kruse
Kommunaldirektør



Signaturforklaring

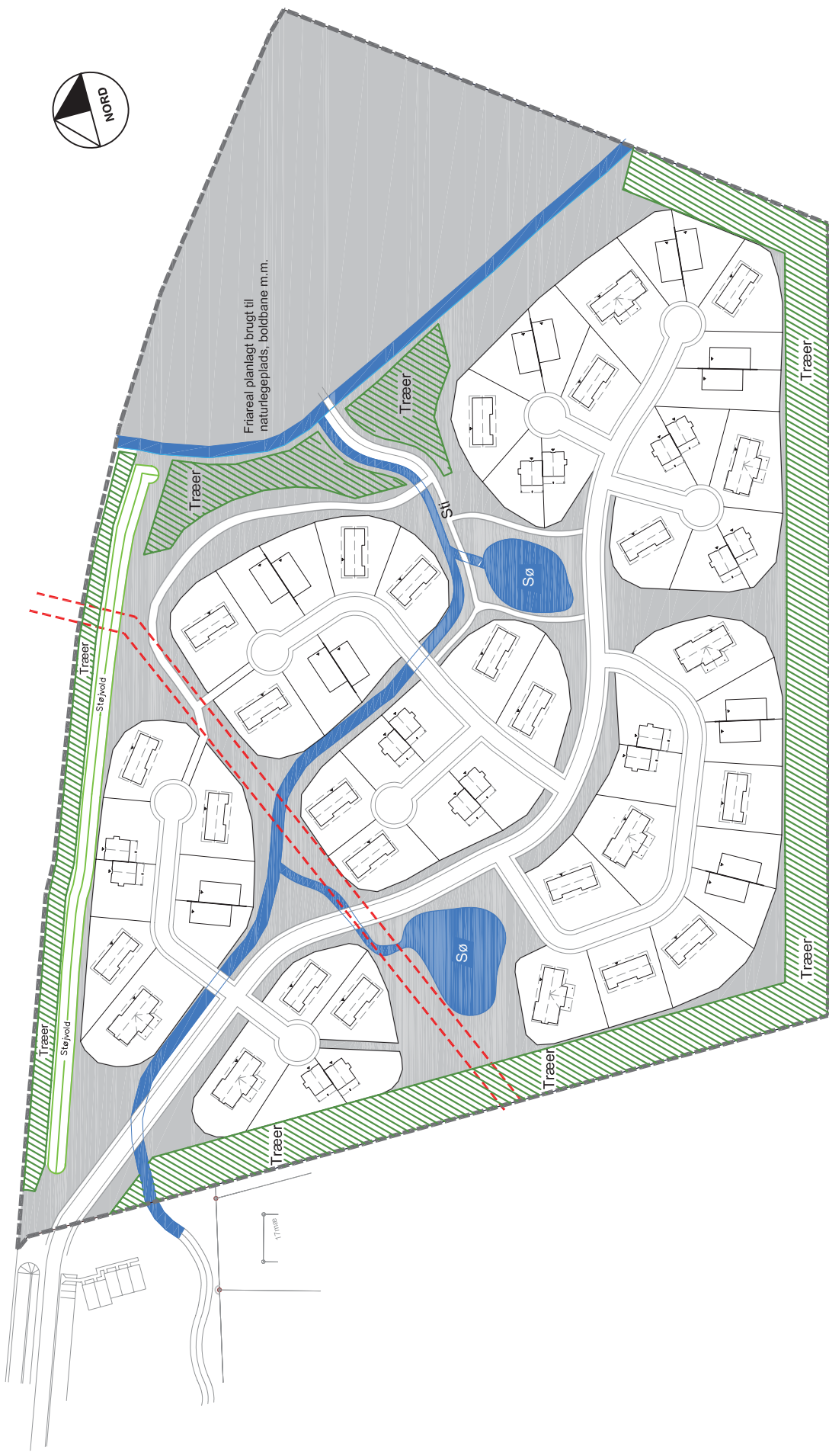
- Lokalplanområde
-  Delområde 1
-  Delområde 2

Kortbilag 2

Delområder

24. april 2008 Målforhold ca 1:2500(A4)

Varde Kommune, LOKALPLAN NR. 16



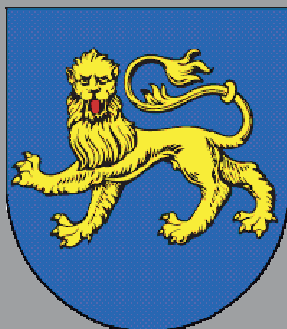
Signaturforklaring:

- █ = Lokalplantområde
- - - = Eksisterende kloakledning
- ▨ = Beplantning
- ▨ = Friarealer

Lokalplan 16 kortbilag 4

Principielt udstykningsplan





Varde Kommunes byvåben

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