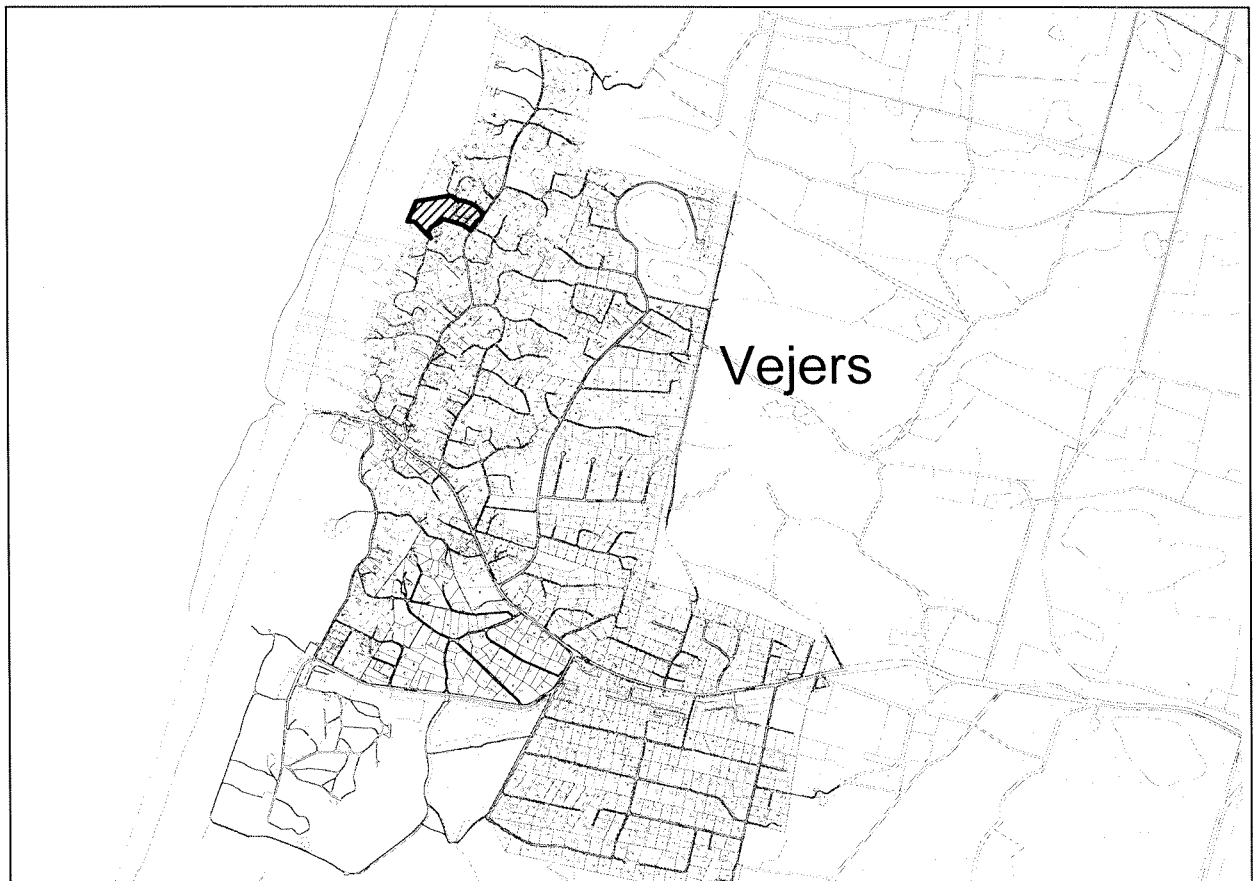


# BLÅVANDSHUK KOMMUNE



## LOKALPLAN NR. 04.007.05

Sommerhusbebyggelse ved Nordvej i Vejers

August 2006

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

### **Kommunalbestyrelsen udarbejder en lokalplan, f.eks.**

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

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

### **Offentlighed om lokalplanen**

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

### **Høringsperiode**

Denne lokalplan har, som forslag, været fremlagt til offentlig høring i 8 uger fra den 5. april til den 31. maj 2006.

**Redegørelse**

Indledning.....	3
Lokalplanens formål .....	3
Baggrund for lokalplanen .....	3
Beskrivelse af lokalplanområdet .....	3
Bygningsbevaring.....	4
Vejforhold .....	5
Miljøforhold.....	6
Støjforhold.....	6
Forhold til kystlandskabet.....	6
Forhold til anden planlægning.....	7
Tilladelser fra andre myndigheder .....	10

**Lokalplan nr. 04.007.05**

1	Lokalplanens formål .....	11
2	Områdets afgrænsning og zonestatus .....	11
3	Områdets anvendelse .....	11
4	Udstykninger .....	12
5	Veje, stier og parkering .....	13
6	Ledningsanlæg.....	13
7	Bebyggelsens omfang og placering .....	13
8	Bebyggelsens udformning.....	14
9	Ubebyggede arealer.....	16
10	Grundejerforening .....	17
11	Forudsætninger for ibrugtagning.....	18
12	Lokalplanens administration.....	18
13	Aflysninger i tingbogen .....	18
14	Retsvirkninger .....	18
	Vedtagelse .....	19

**Tegningsbilag**

Kortbilag 1, Oversigtskort.....	2
Kortbilag 2, Matrikelkort .....	21
Kortbilag 3, Bevarings- og Lokalplankort .....	23
Kortbilag 4, Udstykningskort .....	25

Lokalplanen er udarbejdet af Teknisk Forvaltning, Blåvandshuk Kommune i samarbejde med Landinspektørgården I/S i Varde

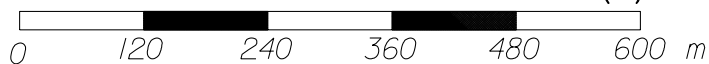


Vejers By, Oksby

Lokalplan nr. 04.007.05  
Matr. nr. 9s, Vejers By, Oksby  
Blåvandshuk Kommune

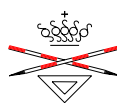
Kortbilag 1:  
Oversigtskort

Målforshold ca. 1:6000 (A4)



●●●● Lokalplangrænse

Fremstillet af:



Landinspektørgården I/S  
Ndr. Boulevard 93  
6800 Varde

14. feb 2005

## INDLEDNING

Dette hæfte indeholder Lokalplan nr. 04.007.05 Sommerhusområde ved Nordvej i Vejers.

Lokalplanområdet er vist på modstående side.

## LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at give mulighed for, at eksisterende fritliggende sommerhuse på én fælles grund kan udstykkes til individuelle sommerhusgrunde.

## BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Området er i dag ejet af Danske Bank A/S, som på sigt ønsker at kunne sælge boligerne individuelt. For at muliggøre dette ønsker banken at kunne udstykke ferielejlighederne. Da det ikke er i overensstemmelse med Byplanvedtægt nr. 5, som gælder for området, er der udarbejdet denne nye lokalplan, som gør en udstykning mulig.

## BESKRIVELSE AF LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af sommerhusområdet ved Vejers Strand. Området ligger i et kuperet klitlandskab og udgør ca. 18.957 m<sup>2</sup>.

En del af området er bebygget med 10 fritliggende sommerhuse. De 9 huse er opført i 1975. De er i én etage og bygget af træ holdt i brun, grøn og sort. Der er også ét ældre pudset og rødmalet murstenshus i flere forskudte etager med stråtag og sprossede vinduer. Det er opført i 1938. Inden for det bebyggede område er et fællesareal, som indeholder områdets nedsivningsanlæg.

Den del af området, som er bebygget, grænser mod nord, syd og øst op til andre sommerhuse, mod nord og øst afgrænses området af Nordvej.

Mod vest består lokalplanområdet af et ubebygget fællesareal, som henligger naturligt som klitlandskab. Ved en privat deklARATION, tinglyst den 5. oktober 1940 er arealet fredet. Det skal henligge ubenyttet og tjene til fri og uhindret færdsel for en række ejere og brugere.

Fra det ubebyggede areal grænser området på tre sider op til et større ubebygget klitlandskab. Længere mod vest ligger stranden og det åbne hav.

Det pudsede og rødmalede murstenshus er opført på områdets højeste punkt og står næsten uændret som en god repræsentant for det, som de fleste danskere forstår ved "et rigtigt" sommerhus.



*En del af det bebyggede område set fra vest.*

### **BYGNINGSBEVARING**

Sommerhusene ved Vejers, der er i samme aldersgruppe som det rødmalede hus, kan generelt opdeles arkitektonisk i to kategorier, den romantisk prægede stråtægte træhytte fra 1920'erne og langt op i 1930'erne, der har sin rod i jugendstilen, og det mere nøgterne funkishus fra 1930'erne, der tilhører modernismen eller funktionalismen. Mange af de huse vurderes som bevaringsværdige bygninger samtidig med, at den arkitektoniske helhed, det vil sige bygninger, landskab og den historiske sammenhæng også er bevaringsværdig. Sådanne miljøer bliver stadig mere sjældne i Danmark.

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

- 0 = huse, hvor ændringer umiddelbart kan godkendes,
- 1 = huse, der har værdi for det samlede bygningsmiljø, eller er gode eksempler på byggestilen på opførelsestidspunktet, og

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

Huse i kategori 1 og 2 må ikke nedrives eller ændres udvendigt uden tilladelse. Særligt ved huse i kategori 2 bør der gøres en indsats for at undgå nedrivning samt sikre, at eventuelle om- og tilbygninger sker uden, at husenes arkitektoniske stil ødelægges.

Indvendigt kan husene dog ændres under iagttagelse af de almindelige love og regler.

Det rødmaledede, murede hus fra 1938 er bevaringsværdi, med status som kategori 1.

Det har værdi, dels som et kuriosum, dels som et eksempel på den første sommerhusbebyggelse i Vejers, der typisk var placeret på klittoppene og ofte ensomt beliggende, langt fra de øvrige huse.



*Bevaringsværdigt rødmalet, muret hus opført i 1938.*

## VEJFORHOLD

Lokalplanens område vejbetjenes fra en forgrening af Nordvej, der løber nord for lokalplanområdet, hvorfra også sommerhuse vest og nord for lokalplanområdet vejbetjenes.

Inden for lokalplanens område vejbetjenes sommerhusene via en fordelingsvej, der løber rundt blandt husene med to overkørsler til forgreningen til Nordvej.

Der er ikke etableret stiforbindelser ud af lokalplanområdet, men inden for området er der enkelte trampestier.



*Lokalplanområdet set fra nordøst.*

## MILJØFORHOLD

### Miljøvurdering

Lokalplanen omfatter et allerede fuldt udbygget område, hvor der ikke åbnes mulighed for væsentlig ombygning og nybyggeri.

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

## STØJFORHOLD

Bestemmelser og bindinger om støj er fastlagt i Blåvandshuk Kommuneplan.

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

## FORHOLD TIL KYSTLANDSKABET

Da området er omfattet af Kystnærhedszonen skal der gøres rede for bebyggelsens visuelle påvirkning af omgivelserne, ligesom der skal redegøres for even-



tuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelsen af natur og friluftsmæssige interesser.

Lokalplanområdets eksisterende bebyggelse ligger på tre sider omsluttet af anden tæt liggende bebyggelse i klitlandskabet.

Hensigten med Lokalplanen er at muliggøre, at de eksisterende fritliggende sommerhusbebyggelser kan udstykkes enkeltvis.

Lokalplanen åbner ikke mulighed for opførelse af eller ombygning af bebyggelse i omfang eller højder, som vil medføre en ændret visuel påvirkning af kysten og kystlandskabet. Der er derfor ikke grundlag for at anskueliggøre den visuelle påvirkning af kystlandskabet.



*Lokalplanområdet set fra nordvest.*

## **FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING**

### **Regionplan 2012**

Lokalplanen overholder Regionplan 2012.

### **Blåvandshuk Kommuneplan 1998 – 2008**

Lokalplanområdet indgår i kommuneplanens enkeltområde 4.S.04 Vejers Sommerhusområde, hvorefter området er udlagt til sommerhusformål som feriehus- og sommerhusbebyggelse.

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

Mindste grundstørrelse er fastsat til 2.000 m<sup>2</sup> eksklusiv klitfrede arealer samt vej- og stiarealer. Ved grup-

pebebyggelse skal det samlede udstykkede grundareal svare til 2.000 m<sup>2</sup> pr. bolig.

Ved gruppebebyggelse kan dele af grundarealet udlægges som fælles friarealer, hvorved mindste grundstørrelsen kan nedsættes med det areal, der udlægges til friareal.

Ejendommen, der siden 1975 har været bebygget med 10 sommerhuse, er på ca. 21.535 m<sup>2</sup>, heraf udgør registreret vej- og stiarealer 591 m<sup>2</sup> og fælles friarealer ca. 15.459 m<sup>2</sup>, heraf er ca. 1.671 m<sup>2</sup> klitfredet.

Når også arealet, der er udlagt som privat vej til betjening af de enkelte huse inden på grunden, fratrækkes, er der på den samlede ejendom mindre en 2.000 m<sup>2</sup> pr. sommerhus.

For at bringe de faktiske forhold i overensstemmelse med kommuneplanen er der sideløbende med lokalplanen udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 1998 – 2008, som udlægger et nyt rammeområde 4.S.07 der udelukkende omfatter lokalplanens område.

Da ejendommen ikke er sammenhængende, omfatter Lokalplanen kun en del af den samlede ejendom, ca. 18.957 m<sup>2</sup>. Inden for lokalplanen er grundstørrelserne over 1.800 m<sup>2</sup> inkl. andel af fællesareal, men ekskl. vej- og stiarealer.

De 10 fremtidige grunde varierer fra 450 – 760 m<sup>2</sup> inkl. vej- og stiarealer, som indgår som dele af de enkelte grunde. Samlet udgør Delområde 1 ca. 6.107 m<sup>2</sup> heraf vej- og stiarealer på 702 m<sup>2</sup>.

Det fælles friareal udgør samlet ca. 12.850 m<sup>2</sup> (11.492 m<sup>2</sup> for Delområde 2 og 1.358 m<sup>2</sup> for Delområde 3).

Det nye rammeområde udlægges til Sommerhusformål som feriehus og sommerhusbebyggelse.

Bestemmelsen om minimumsgrundstørrelse på 2.000 m<sup>2</sup> ændres til minimumsgrundstørrelse på 1.500 m<sup>2</sup>. I øvrigt overføres de eksisterende rammebestemmelser for område 4.S.04 uændret til rammeområde 4.S.07

Lokalplanen er hermed bragt i overensstemmelse med Kommuneplanen.

## Spildevandsplan

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

## Habitatområder

Inden for lokalplanens område er der ikke registreret habitatområder og området støder ikke op til hverken habitatområder eller internationale naturbeskyttelsesområder. Langs lokalplanens vestlige grænse løber klitfredningslinien, og området vest for lokalplanens område er registreret som naturområde og værdifuldt kystlandskab.



*Træhus med brun facade og tag samt sorte vinduer og døre.*



*Træhus med grøn facade, sort tag samt røde vinduer og døre.*

## Kollektive forsyningsanlæg

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

Før køb/detailplanlægning af området skal der indhentes oplysninger hos ledningsejerne for at sikre, at

der ikke er placeret ledningsanlæg, som kan være til gene for områdets udnyttelse.

Lokalplanområdet vandforsynes fra Vejers Vandværk og elforsynes via Sydvest Energi ledningsnet.

### **TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER**

#### **Museumsloven**

Efter museumslovens § 23 skal væsentlige bevaringsværdier sikres for eftertiden.

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

**LOKALPLAN NR. 04.007.05**

Lokalplan nr. 04.007.05 Sommerhusbebyggelse ved Nordvej i Vejers.

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

**1 LOKALPLANENS FORMÅL**

Lokalplanen har til formål

- at give mulighed for, at eksisterende fritliggende sommerhuse på én fælles grund kan udstykkes til individuelle sommerhusgrunde,
- at fastlægge bestemmelser for omfanget, anvendelsen og indretningen af fælles friarealer.
- at fastlægge bestemmelser for bebyggelsens placering, omfang og ydre fremtræden, herunder sikre at der tages hensyn til et bevarelsesværdigt sommerhus, og
- at fastlægge gode adgangs- og parkeringsforhold.

**2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS**

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede tegning, Kortbilag 1, og omfatter del af matrikelnummer 9 s, Vejers By, Oksby.
- 2.2 Borgmesteren bemyndiges af Kommunalbestyrelsen til, i forbindelse med planens anmeldelse til tinglysning, inden for det i foregående afsnit anførte gyldighedsområde, at fastlægge dette matrikulært.
- 2.3 Området fastholdes som sommerhusområde.

**3 OMRÅDETS ANVENDELSE**

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

- 3.2 Området opdeles i Delområde 1, Delområde 2 og Delområde 3 som vist på Kortbilag 3.
- 3.3 Delområde 1 anvendes til veje og til gruppebebyggelse på 10 små, enkeltvis udstykkede sommerhusgrunde
- 3.4 Ingen grund må være mindre end 1.500 m<sup>2</sup> incl. andel af fælles friarealer.
- 3.5 Delområde 2 og Delområde 3 anvendes til fælles friarealer, der fordeles med lige stor andel til hver af de 10 grunde inden for Delområde 1.
- 3.6 Delområde 2 skal henligge ubenyttet, som naturområde, dog med enkelte trampestier.
- 3.7 Delområde 3 kan anvendes til fælles nedsivningsanlæg for husspildevand og overfladevand, men skal i øvrigt henligge med et udseende som natur.
- 3.8 På hver ejendom må kun opføres eller indrettes en bolig og en bygning indrettet som garage, carport eller/og udhus.
- 3.9 Der må ikke opføres anneksbebyggelse, og toilet, bad og køkken må kun installeres i bygningen, som rummer boligen.
- 3.10 Al bebyggelse (boligen, overdækkede terrasser, garage/carport, udhus m.m.) skal holdes inden for de på kortbilag 4 viste byggefelter.
- 3.11 Inden for området kan der opføres teknikhytter til områdets forsyning, når de ikke har mere end 30 m<sup>2</sup> bebygget areal. Udformningen af disse bygninger skal være tilpasset omgivelserne og arkitekturen i området.

## 4 UDSTYKNINGER

- 4.1 Området må kun udstykkes som vist på Kortbilag 4.
- 4.2 Området må ikke udstykkes yderligere, ligesom der heller ikke ved sammenlægning af flere ejendomme må foretages efterfølgende udstykninger til flere ejendomme.

## **5 VEJE, STIER OG PARKERING**

- 5.1 Adgang til lokalplanområdet skal ske fra kommunevejen Vejers Havvej via den private fællesvej Nordvej.
- 5.1 Der udlægges areal på de enkelte grunde til områdets interne veje og stier, med status som private fællesveje.
- 5.2 Vejareal udlægges med en bredde på 5 m og stiareal med en bredde på 2 m med placeringer, som vist på kortbilag 4.
- 5.3 Vejareal befæstes med grus, stenmel el. lign i lys sandfarve, med en bredde på mindst 4 m. Stien anlægges som trampesti, der i max. 120 cm bredde kan befæstes med lys sandfarvet-grus, stenmel, træflis el. lign.
- 5.4 Parkering må ikke finde sted på områdets veje og fællesarealer.
- 5.5 På hver ejendom skal der udlægges 2 parkeringspladser, hvoraf mindst 1 parkeringsplads skal anlægges.

## **6 LEDNINGSANLÆG M.V.**

- 6.1 Området vandforsynes fra Vejers Vandværk.
- 6.2 Området indgår i Spildevandsplan 2004-2012 for Blåvandshuk Kommune med eventuelle senere ændringer.
- 6.3 Spildevand og overfladevand skal ledes til henholdsvis nedsivningsanlæg og faskine i et fælles nedsivningsanlæg inden for delområde 3.
- 6.4 Alle ledninger skal føres i jorden.

## **7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

- 7.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 10 for området som helhed, dog jf. § 7.2.
- 7.2 Det samlede bebyggede areal på den enkelte ejendom (boligen, overdækkede terrasser, garage/carport, udhus m.m.) må ikke overstige

90 m<sup>2</sup> på parcel nr. 1 – 9 og 120 m<sup>2</sup> på parcel 10.

- 7.3 Bebyggelsen på parcel 1-9 må kun opføres i 1 etage uden mulighed for indretning af tageta-ge. Der kan dog indrettes hems efter byggelo-vens bestemmelser.
- 7.4 Bygningshøjden på parcel 1-9 må ikke over- stige 5 m over terræn.
- 7.5 Eksisterende bevaringsværdige bygning på parcel 10 må ikke gøres højere end den er i dag.
- 7.6 Ny bebyggelse på parcel 10 må ikke overstige 5 m over terræn<sup>1</sup> og skal i øvrigt opføres efter de bestemmelser, der gælder for parcel 1-9.  
Ny sokkelhøjde skal være i niveau med nuvæ- rende sokkelhøjde på parcel 2, som er målt til kote 9,340 DVR90 eller kote 9,452 DNN GI.
- 7.7 Facadehøjden må ikke overstige 2,5 m fra ter- ræn til skæring med den udvendige tagflade.

## 8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1 Bevaringsværdig bebyggelse af kategori 1, som vist på Kortbilag 3<sup>2</sup>, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændre farve og udseende uden tilladelse<sup>3</sup>.
- 8.2 Nybyggeri, herunder om- og tilbygning, skal udføres, så der opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning såvel for bebyggelsen på den

---

<sup>1</sup> Jf. § 5.1 skal bygningen på parcel 10 bevares; men i tilfælde af brand, stormskade el. lign. kan det blive nødvendigt at genopføre bygningen eller opføre ny bebyggelse.

Ved genopførelse er der tale om opførelse af bygning med samme omfang og udseende som den eksisterende bygning. Ved ny bebyggelse forstås bebyggelse, der i omfang og udseende afviger fra det eksisterende.

<sup>2</sup> Kortbilag 3 referer til en konkret vurdering udført af Blåvandshuk Kommune i november 2005 mht. huses alder, størrelse og bevaringsmæssige stand.

<sup>3</sup> Jf. i øvrigt bygningsreglementet for småhuse, afsnit 1.7.1, herunder vejle- dende tekst om bevaringsværdige og fredede bygninger.

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



enkelte ejendom, som i forhold til omgivelserne.

8.3 Facader skal udføres af træ, som klinklagt bræddebeklædning eller en-på-to bræddebeklædning, tækkespån, blokhusbrædder eller tilsvarende.

8.4 Facader skal males i følgende matte farver, glans 30 – 40, defineret ved NCS-koder (det internationale Natural Color System)<sup>4)</sup> med forholdsvis små afvigelser:

Svensk Rød: 4550-Y80R;

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

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

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

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

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

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

Sort og Hvid.

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

---

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

- 8.5 Eksisterende murværk på parcel 10 skal fremstå pudset og kalket eller malet i den oprindelige farve eller efter nærmere godkendelse.
- 8.6 Træ skal behandles med trætjære, bejdse, maling eller lignende og kan endvidere udføres i træsorter som robinie, cedertræ, lærk og lignende selvimprægnerende træsorter.
- 8.7 Tage skal udføres med den væsentlige del som symmetriske saddeltage, eventuelt med hel eller halv valm.  
Tilbygninger, udhuse og lignende kan udføres med ensidig taghældning.
- 8.8 Tage skal udføres med en taghældning mellem 10-30°.
- 8.9 På parcel 1-9 skal tage udføres med sort tagpap, sorte, mørkegrå, røde eller brune cementtagsten.
- 8.10 På parcel 10 skal taget udføres af strå.
- 8.11 Til udvendige bygningssider og tage må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer.  
Mindre bygningsdele kan dog tillades udført som glas.
- 8.12 Solfangere og solcelleanlæg tillades kun opsat efter konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, hvis de kan indpasses i bebyggelsens arkitektur samt områdets karakter.  
Synlige aftrækskanaler og skorstene må ikke udføres med reflekterende overflade.

## 9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Bebyggelsens omgivelser skal holdes ryddelige og ordentlige.
- 9.2 Inden for Delområde 1 må der ikke uden tilladelse etableres synlige hegn, for eksempel plankeværk, kvas, jordvold og lignende samt levende hegn. Dette gælder dog ikke afskærmning ved terrasser og lignende, der må finde sted inden for byggefeltet, som vist på Kortbilag 3 efter forudgående godkendelse.

- 9.3 Inden for Delområde 2 må der ikke opføres nogen form for bebyggelse eller faste anlæg. Der må heller ikke foretages hegning, oplagring, opfyldning, udgravning eller lignende.
- 9.4 Inden for Delområde 3 må der ikke foretages oplagring, udgravning, opfyldning, faste anlæg eller lignende. Der må heller ikke foretages hegning eller opføres nogen form for bebyggelse.
- 9.5 Området må ikke uden tilladelse tilplantes eller tilsås yderligere. Dette gælder også anlæg af græsplæner og nyttehaver. Almindelig vedligeholdelse af eksisterende beplantning og genplantning påhviler dog grundejeren.
- 9.6 Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m skal godkendes i hvert tilfælde.
- 9.7 Inden for Delområde 1 må oplagring ikke ske uden for bygninger eller særligt afskærmende arealer. Dette gælder dog ikke oplagring af brænde til eget brug.
- 9.8 Henstilling af campingvogne, lystbåde o.lign. må ikke finde sted.
- 9.9 Arealer uden for de på kortbilag 3 viste byggefeltter, der anvendes til parkering og vejadgang må kun befæstes med græs, lys sandfarvet grus eller stenmel.
- 9.10 Omførsel, det vil sige salg af varer fra ikke fast studeplads, må ikke finde sted uden tilladelse i hvert enkelt tilfælde
- 9.11 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted – bortset fra hus nr. skiltning.
- 9.12 Udendørs belysning må kun etableres på bygninger.

## **10 GRUNDEJERFORENING**

- 10.1 Samtlige grundejere og ejerfællesskaber inden for lokalplanområdet har pligt til at være medlem af en grundejerforening.
- 10.2 Grundejerforeningen skal blandt andet forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i §

5.2 nævnte private veje, stier og de i § 3.5 nævnte fællesarealer.

- 10.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Blåvandshuk Kommune

### **11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE**

- 11.1 Ny bebyggelse skal være tilsluttet vand- og elnet, før den tages i brug.
- 11.2 Før ny bebyggelse tages i brug, skal de kørsels- og parkeringsarealer, der er nævnt i afsnit 5 være etableret i godkendt omfang.

### **12 LOKALPLANENS ADMINISTRATION**

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

### **13 AFLYSNINGER I TINGBOGEN**

- 13.1 Med offentliggørelsen af denne lokalplan ophæves Partiel Byplanvedtægt nr. 5, for et område i Vejers, som er tinglyst den 31. oktober 1975.
- 13.2 Med offentliggørelsen af denne lokalplan ophæves eventuelle privatretlige tilstandsservitutter, hvis de er i strid med lokalplanens formål.

### **14 RETSVIRKNINGER**

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

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

planens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

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

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.


Andre servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for planens virkeliggørelse.

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

Lokalplanen indeholder i afsnit 8.1 bestemmelse om, at bebyggelsen på parcel 10 ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren efter lov om planlægning, § 49, under visse forudsætninger forlange, at ejendommen overtages af kommunen mod erstatning.

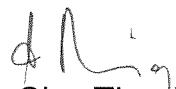
## VEDTAGELSE


Ovenstående Lokalplan nr. 04.007.05, udarbejdet efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004, med eventuelle senere ændringer), er som forslag vedtaget offentliggjort af Blåvandshuk Kommunalbestyrelse den 14. marts 2006.

  
Hans Chr. Thoning  
Borgmester

  
Henning Haahr Pedersen  
Kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Blåvandshuk  
Kommunalbestyrelse den 8. august 2006.

  
Hans Chr. Thoning  
Borgmester

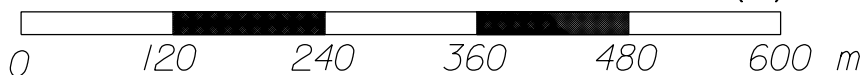
/   
Henning Haahr Pedersen  
Kommunaldirektør



Lokalplan nr. 04.007.05  
 Matr. nr. 9s, Vejers By, Oksby  
 Blåvandshuk Kommune

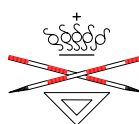
Kortbilag 1:  
 Oversigtskort

Målförhold ca. 1:6000 (A4)



●●●● Lokalplangrænse

Fremstillet af:



Landinspektørgården I/S  
 Ndr. Boulevard 93  
 6800 Varde

14. 2005



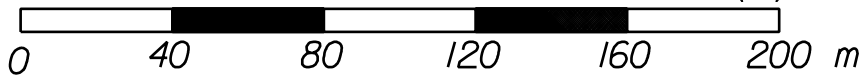




Lokalplan nr. 04.007.05  
 Matr. nr. 9s, Vejers By, Oksby  
 Blåvandshuk Kommune

Kortbilag 2:  
 Matrikelkort

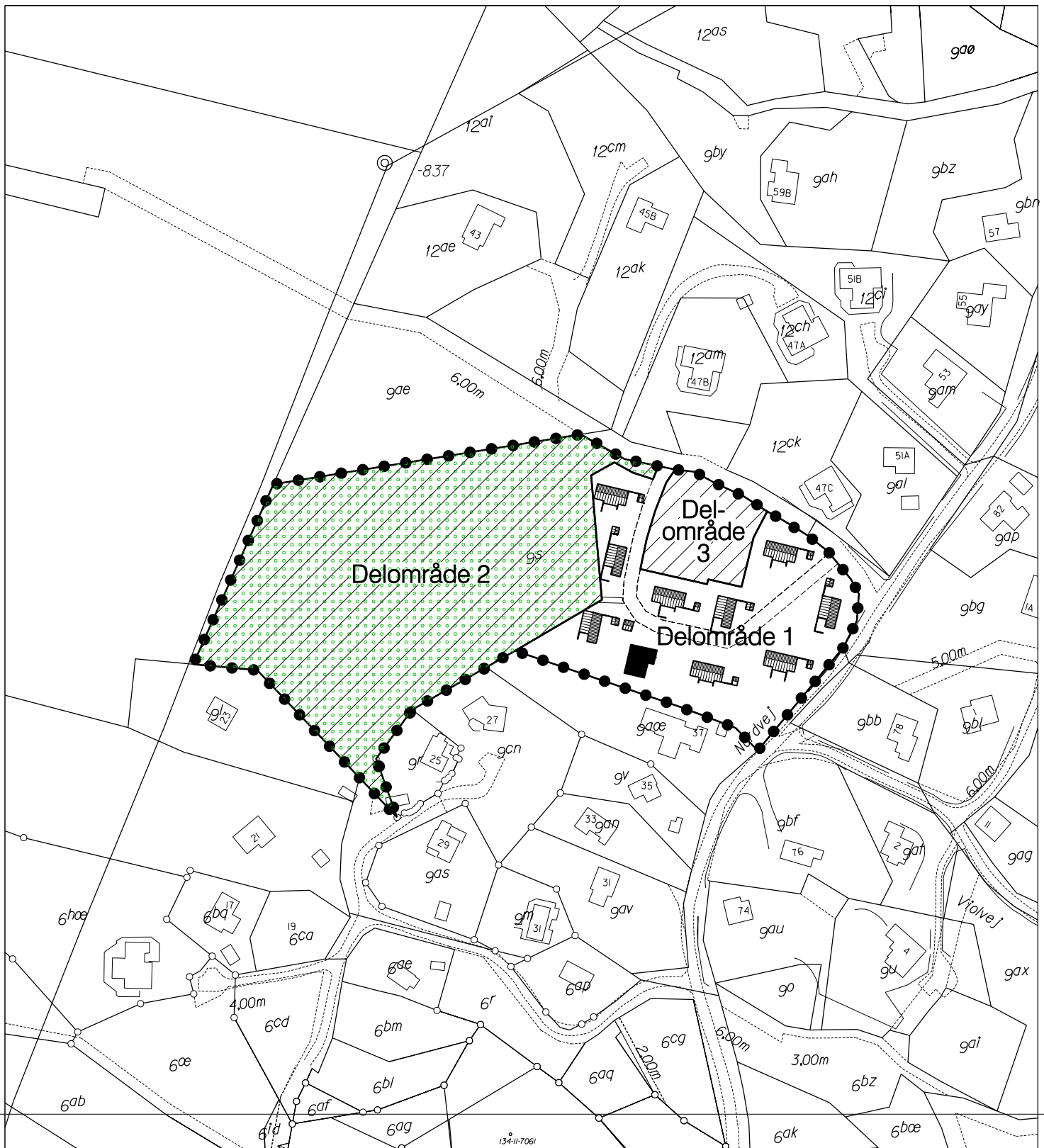
Målförhold ca. 1:2000 (A4)



●●●● Lokalplangrænse

Fremstillet af:		<b>Landinspektørgården I/S</b>
		Ndr. Boulevard 93 6800 Varde
		11.11 2005








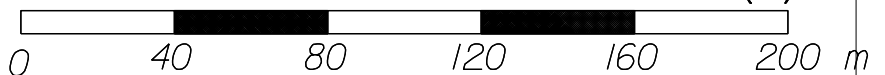


Lokalplan nr. 04.007.05  
 Matr. nr. 9s, Vejers By, Oksby  
 Blåvandshuk Kommune

Kortbilag 3: Bevarings-  
 og lokalplankort

Målforhold ca. 1:2000 (A4)

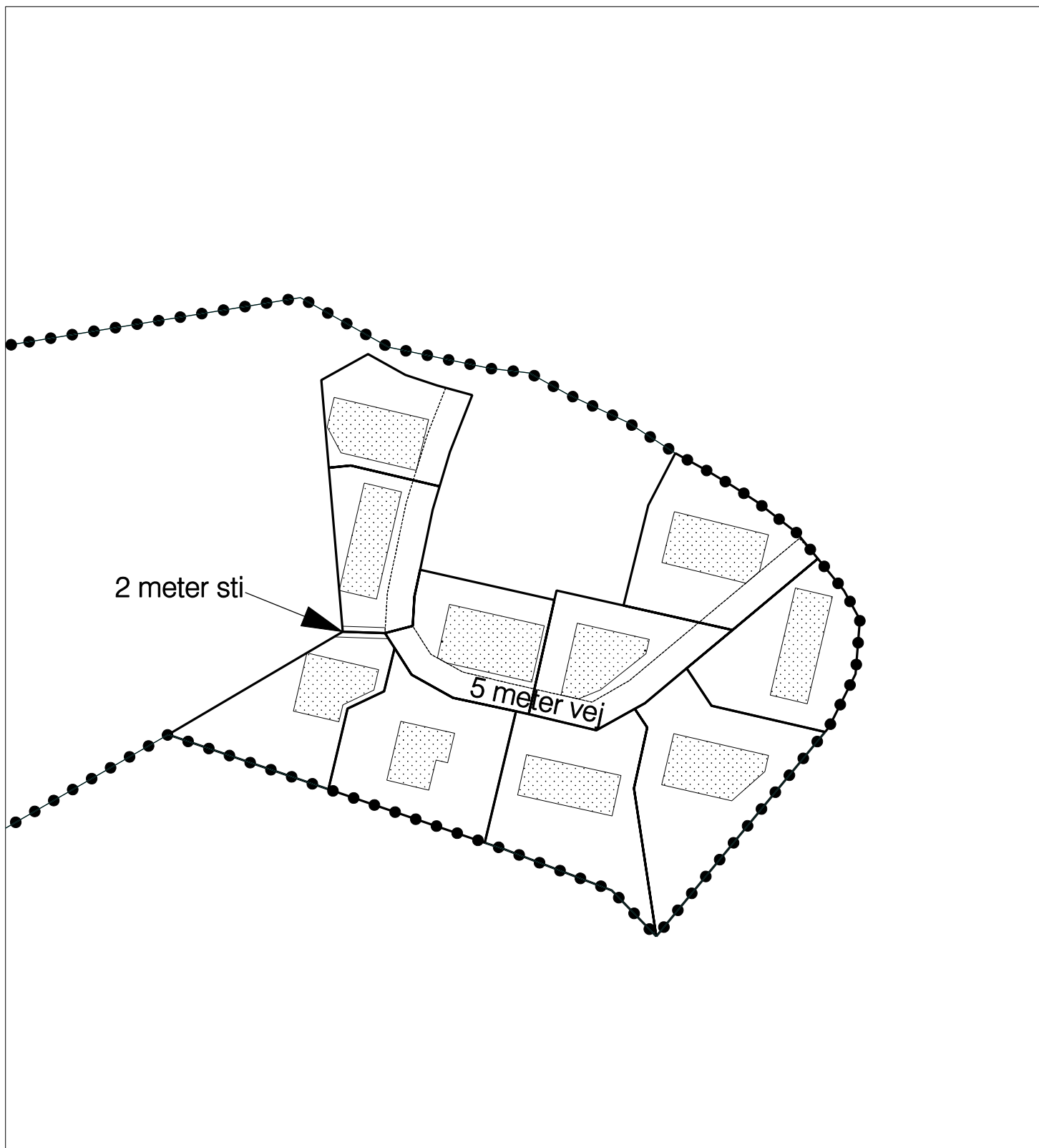
-  Fælles friarealer
-  Naturområde
-  Eksisterende bygninger
-  Bevaringsværdig bygning
-  Lokalplangrænse



Fremstillet af:  Landinspektørgården I/S  
 Ndr. Boulevard 93  
 6800 Varde

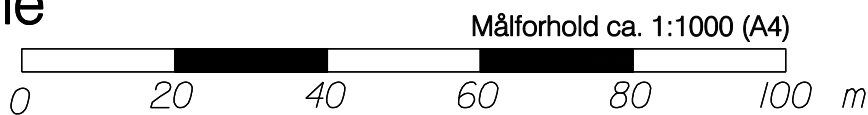
11.11 2005





Lokalplan nr. 04.007.05  
 Matr. nr. 9s, Vejers By, Oksby  
 Blåvandshuk Kommune

Kortbilag 4:  
 Udstykningskort



-  Byggefelt
-  Lokalplangrænse

Fremstillet af:  Landinspektørgården I/S  
 Ndr. Boulevard 93  
 6800 Varde

14.11 2005