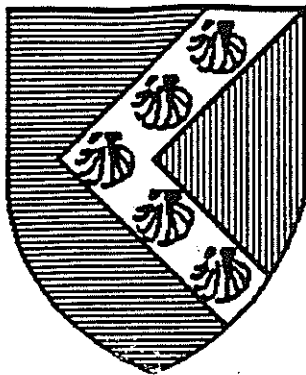
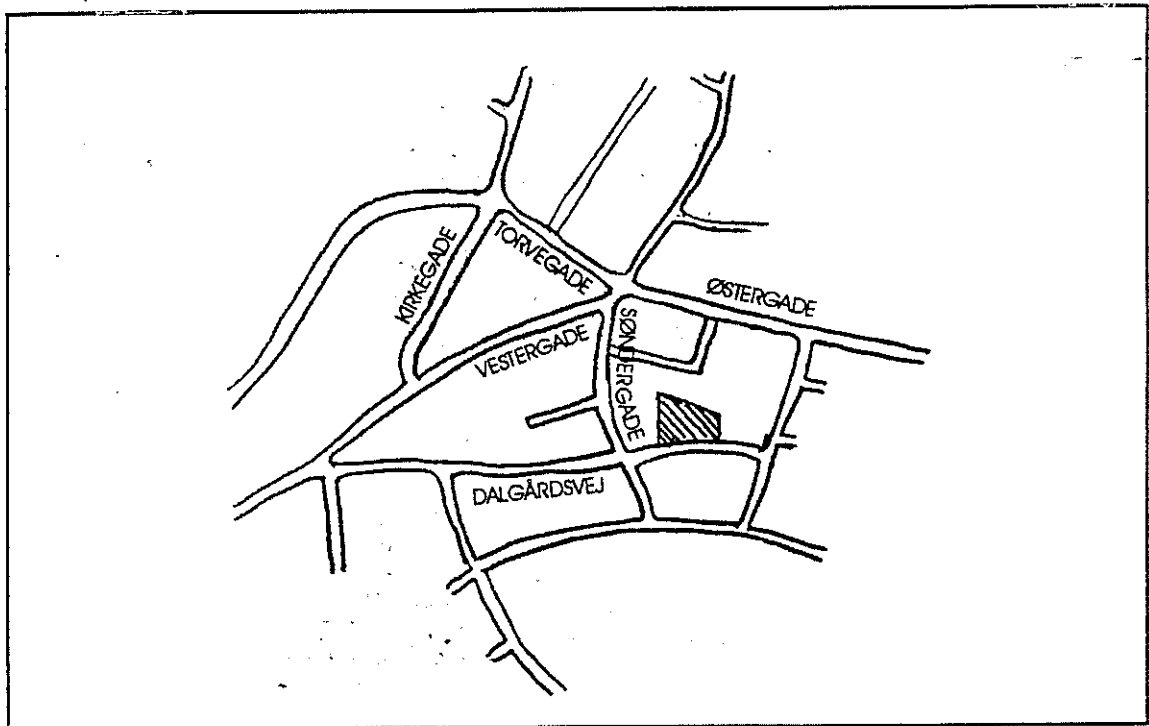




BLÅVANDSHUK KOMMUNE

Anmelder:

BLÅVANDSHUK
KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING
KIRKEGADE 5
6840 OKSBØL



LOKALPLAN NR. 01.018.00

**Et område til tæt-lav bebyggelse
ved Dalgårdsvej i Oksbøl**

Oktober 2000

Blåvandshuk Kommune

Lokalplan nr. 01.018.00

Et område til tæt-lav boliger ved Dalgårdsvej i Oksbøl

LOKALPLANBESTEMMELSER	2
§ 1 Lokalplanens formål	2
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus	2
§ 3 Områdets anvendelse	3
§ 4 Udstykning	3
§ 5 Vej- og stiforhold	3
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	4
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	5
§ 8 Hegn og beplantning	6
§ 9 Ubebyggede arealer	6
§ 10 Ledningsføringer	6
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	6
§ 12 Servitutter	7
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger	7
VEDTAGELSESPÅTEGNING	8
BILAG	9
Kortbilag 1: Matrikelkort	9
Kortbilag 2: Illustrationsplan	10
LOKALPLANENS REDEGØRELSE	11
Lokalplanens baggrund og formål	11
Lokalplanens forhold til anden planlægning	13

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

LOKALPLANBESTEMMELSER

Lokalplan nr. 01.018.00

for et område til tæt-lav boliger ved Dalgårdsvej i Oksbøl.

I henhold til bekendtgørelse nr. 551 af 28.06.1999 af lov om planlægning - med ændringer ved lov nr. 1106 af 29.12.1999 og lov nr. 110 af 15.02.2000 - fastlægges hermed følgende bestemmelser for det område, som er beskrevet i § 2:

§ 1 Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at skabe mulighed for etableringen af en mindre, bynær bebyggelse med tæt-lav boligbyggeri og fælleshus;
- 1.2 at sikre mulighed for bevaring af den eksisterende, tidligere vandværksbygning i området til f.eks. fælleshus;
- 1.3 at indpasse bebyggelsen under hensyn til den eksisterende bebyggelse ved at fastlægge bestemmelser for bl.a. områdets anvendelse, udstykning, bebyggelsen placering og ydre fremtræden samt vejadgang;
- 1.4 at sikre velfungerende fælles fri- og opholdsarealer i området;
- 1.5 at sikre gode vej- og stiforbindelser til området samt parkeringsmuligheder til bebyggelsen.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område omfatter følgende ejendomme:

Matrikelnumre: 12v og 12z, samt offentligt vejareal litra z alle af Oksbøl By, Aal, samt alle parceller, der efter den 01. maj 2000 indenfor lokalplanområdet udstykkes fra nævnte ejendomme.

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet anvendelse fastlægges til helårsboliger i form af tæt-lav bebyggelse som f.eks. række-, kæde- eller dobbelthuse samt fri- og opholdsarealer og parkering i tilknytning hertil.
- 3.2 Der kan indrettes bebyggelse indeholdende fælles faciliteter som f.eks. vaskeri, selskabslokale, gæsteværelser, værksted, fælles køkken og spisesal o.lign.
- 3.3 Oplagring må ikke ske udenfor bygninger eller særligt indrettede arealer. Herunder vinteroplag af større fritidsbåde samt parkering af indregistrerede køretøjer.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Udstykninger skal ske efter principperne som er vist på kortbilag 2: Illustrationsplan.

Området kan enten sammenlægges til en storparcel, eller udstykkes til enkeltparceller med en mindste grundstørrelse på 400 m² – herunder andel af evt. fællesarealer.

- 4.2 Udstykning eller sammenlægning af ejendomme skal foregå efter en plan godkendt af kommunalbestyrelsen.

- 4.3 Der må højst opføres 1 bolig pr. 400 m² grundareal, - herunder boligens andel af evt. fællesarealer.

Boliger under 45 m² regnes som ½ bolig.

§ 5 Vej- og stiforhold

- 5.1 Hovedadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Dalgårdsvej.
- 5.2 Der skal etableres stiforbindelse til Krarupsvej som vist på kortbilag 2, illustrationsplan.
- 5.3 Der skal på egen grund etableres parkering for mindst 1½ bil pr. bolig.
- Boliger under 45 m² regnes som ½ bolig.
- 5.4 Parkeringspladser skal befæstes og indrettes, så de er egnede til formålet.
- 5.5 Stier skal gives en belægning og udformning, der gør dem hensigtsmæssige som færdselsarealer for handicappede.
- 5.6 Belysning af stier og andre færdselsarealer skal foregå ved parklygter eller lavtsiddende belysningsarmaturer med en lyspunktshøjde på maksimalt 3,5 m for at understrege områdets bymæssige karakter.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

Område I:

- 6.1. Der må ikke bebygges foran den på kortbilag 2, illustrationsplan, markerede byggelinie mod offentlig vej. Byggelinien har en afstand af 2,5 m til vejskel. Mod øvrige skel skal bygningsreglementets afstandsbestemmelser overholdes.
- 6.2. Bebyggelse må maksimalt opføres med 1 etage.
- 6.3. Bebyggelseshøjden må maksimalt være 8,5 m over terræn.
- 6.4. Bebyggelsesprocenten må for hver ejendom være maksimalt 35.
- 6.5. Bebyggelse kan opføres som sluttet bebyggelse sammenbygget i skel.

- 6.6. Facadehøjden må maksimalt være 3,25 m målt fra terræn til stjernhøjde, dvs. skæring mellem facade og tagflade (bortset fra gavltrekanter).

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Ydervægge skal udføres som muret byggeri, der kan fremstå i blank murværk i røde eller brune nuancer eller pudset og malet.

Mindre bygninger som udestuer, udhuse, garager og carporte kan tillige udføres i træ.

- 7.2 Mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer som zink, glas eller træ eller andet materiale godkendt af kommunalbestyrelsen.

- 7.3 Tag skal dækkes med teglsten, skifer, tagpap eller tagplader af fibercement og med taghældninger på mellem 30 og 45 grader.

Mindre bygninger som udhuse, garager og carporte kan udføres med andre taghældninger.

Tage kan forsynes med vinduer til boligen.

- 7.4 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes i lokalplanområdet.

- 7.5 Bygninger kan males i afdæmpede naturfarver og jordfarver eller disses blanding med hvidt eller sort. Farverne skal inden udførelse godkendes af kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde.

- 7.6 Der må ikke opsættes udvendige antenneanlæg.

- 7.7 Tekniske anlæg som f.eks. udsugning og klimaanlæg skal indeholdes i bygningerne og indgå i bygningernes arkitektur.

- 7.8 Skiltning og reklamering må ikke finde sted i lokalplanområdet.

§ 8 Hegn og beplantning

- 8.1 Hegning mod vej, skel eller fællesarealer skal udføres som levende hegn.
- 8.2 Fællesarealer skal som hovedregel beplantes med løvfældende træer og tilsås med græs.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Opholdsarealer skal placeres hensigtsmæssigt og indrettes til formålet.
- 9.2 Ubebyggede arealer som opholdsarealer, parkeringsarealer o.l. skal ved beplantning, belægning og lignende gives et pænt og tiltalende udseende.
- 9.3 Terrænreguleringer over +/- 0,5 m skal godkendes af kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde.

§ 10 Ledningsføringer

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

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

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

- 11.1 Ubebyggede arealer skal, jf. §9 stk. 1 ved beplantning eller belægning være givet et ordentligt udseende.
- 11.2 De i § 5 stk. 3 fastsatte parkeringspladser skal være etableret.
- 11.3 Der skal være etableret opholdsarealer jf. § 9 stk. 2.

- 11.4 Bebyggelsens varmforsyning skal være tilsluttet offentligt fjernvarmenet.
- 11.5 Bebyggelsen skal være tilsluttet fællesantenneanlæg.

§ 12 Servitutter

- 12.1 Private servitutter eller andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser fortrænges af planen.

§ 13 Lokalplanens retsvirkninger

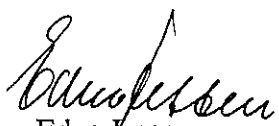
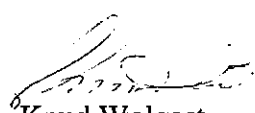
- 13.1 Efter offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge lov om planlægning § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 13.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget til offentlig fremlæggelse.

Blåvandshuk Kommunalbestyrelse den 13. juni 2000.

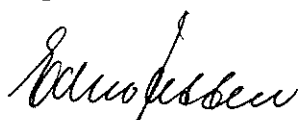
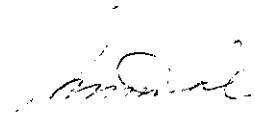
p.k.v.

	/	
Edna Jessen		Knud Wolgast
Borgmester		Kommunaldirektør

Lokalplanen er vedtaget endeligt.

Blåvandshuk Kommunalbestyrelse den 10. oktober 2000.

p.k.v.

	/	
Edna Jessen		Knud Wolgast
Borgmester		Kommunaldirektør

Lokalplanen har været offentligt fremlagt i perioden 21. juni 2000 til 16. august 2000.

Bekendtgørelse af lokalplanens endelige vedtagelse er foretaget den 25. oktober 2000, fra hvilken dato lokalplanen er retsgyldig.

Nærværende lokalplan begæres tinglyst på matr.nre. 12 v og 12 z, Oksbøl by, Aal.

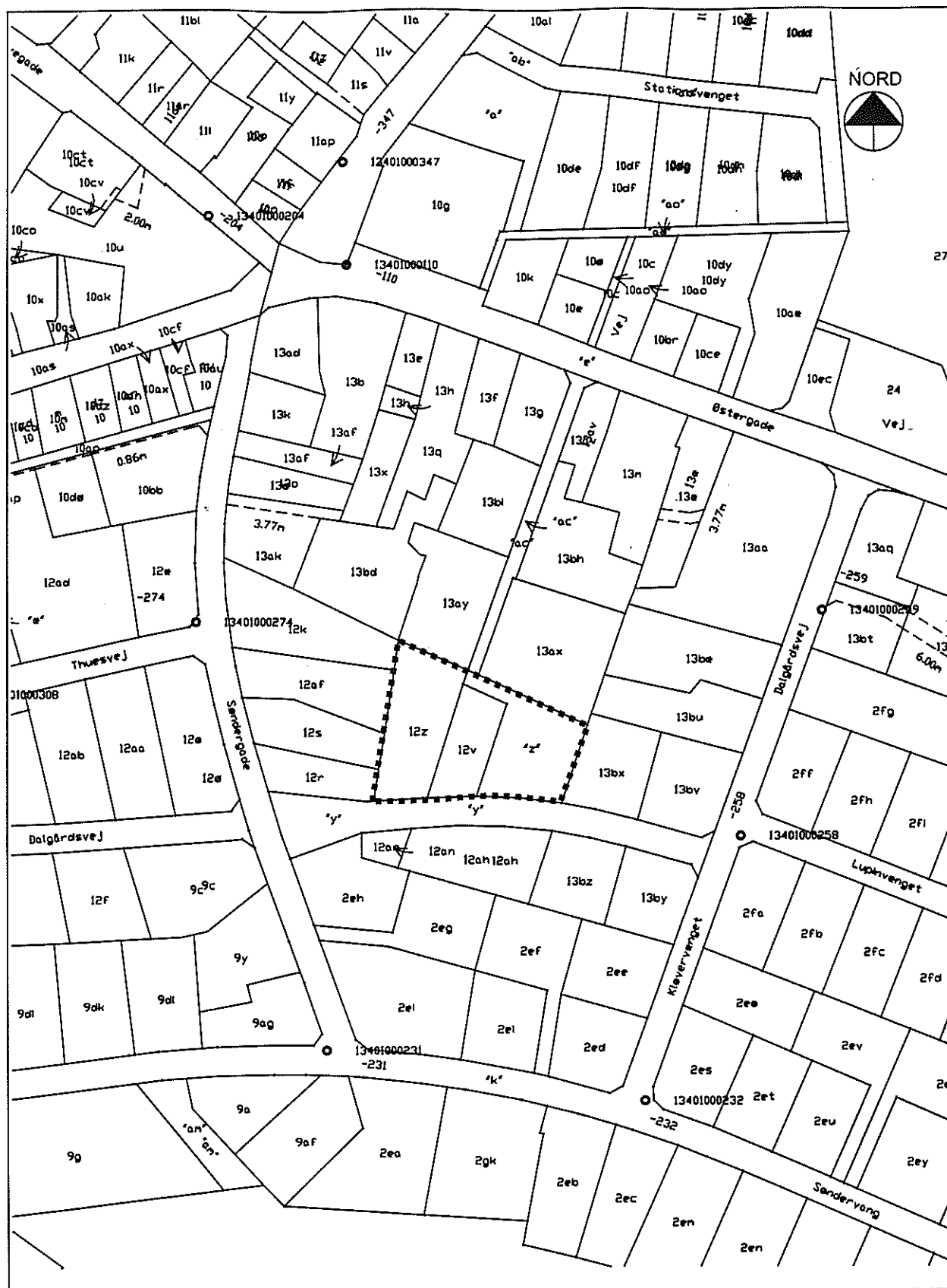
Blåvandshuk kommunalbestyrelse,
Oksbøl den 31.10.2000.



Edna Jessen
Borgmester

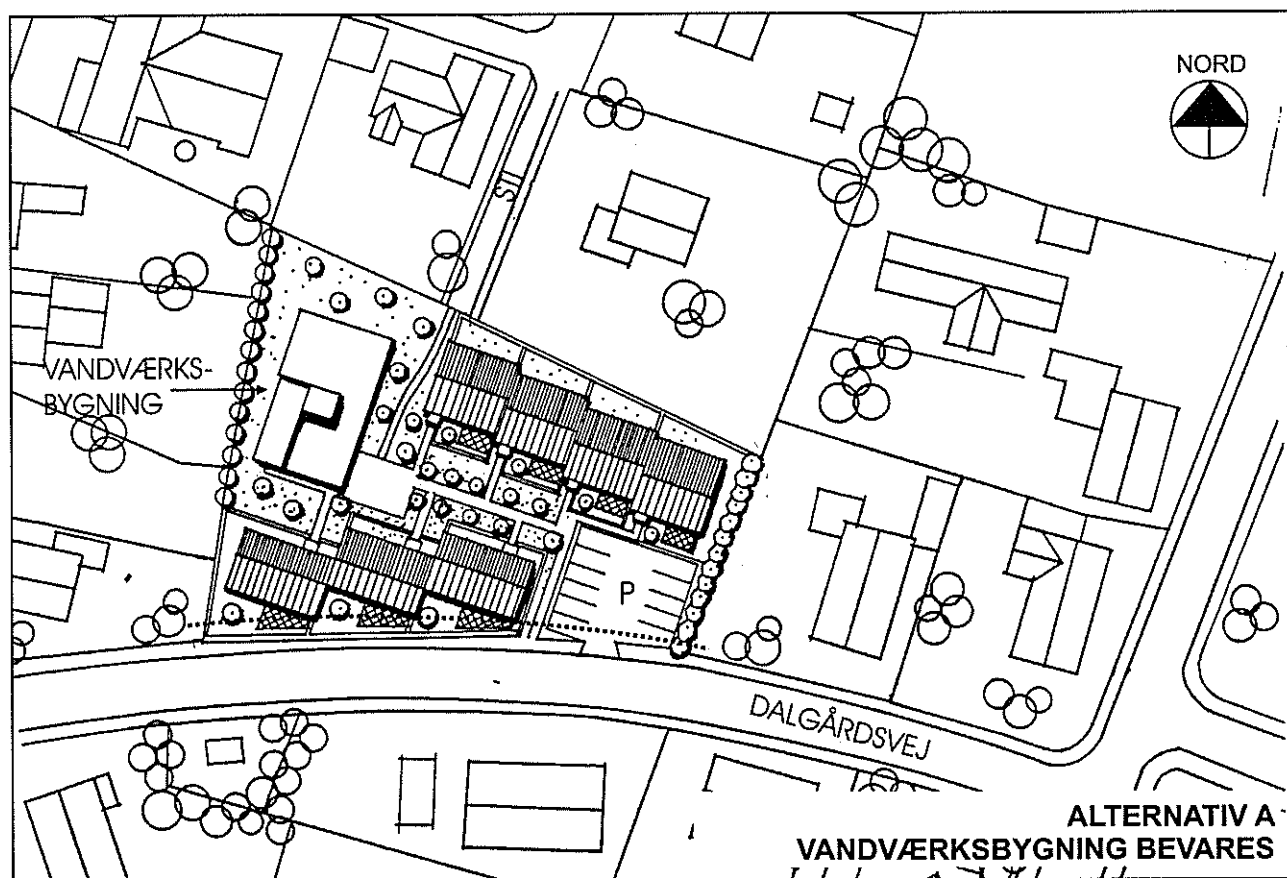
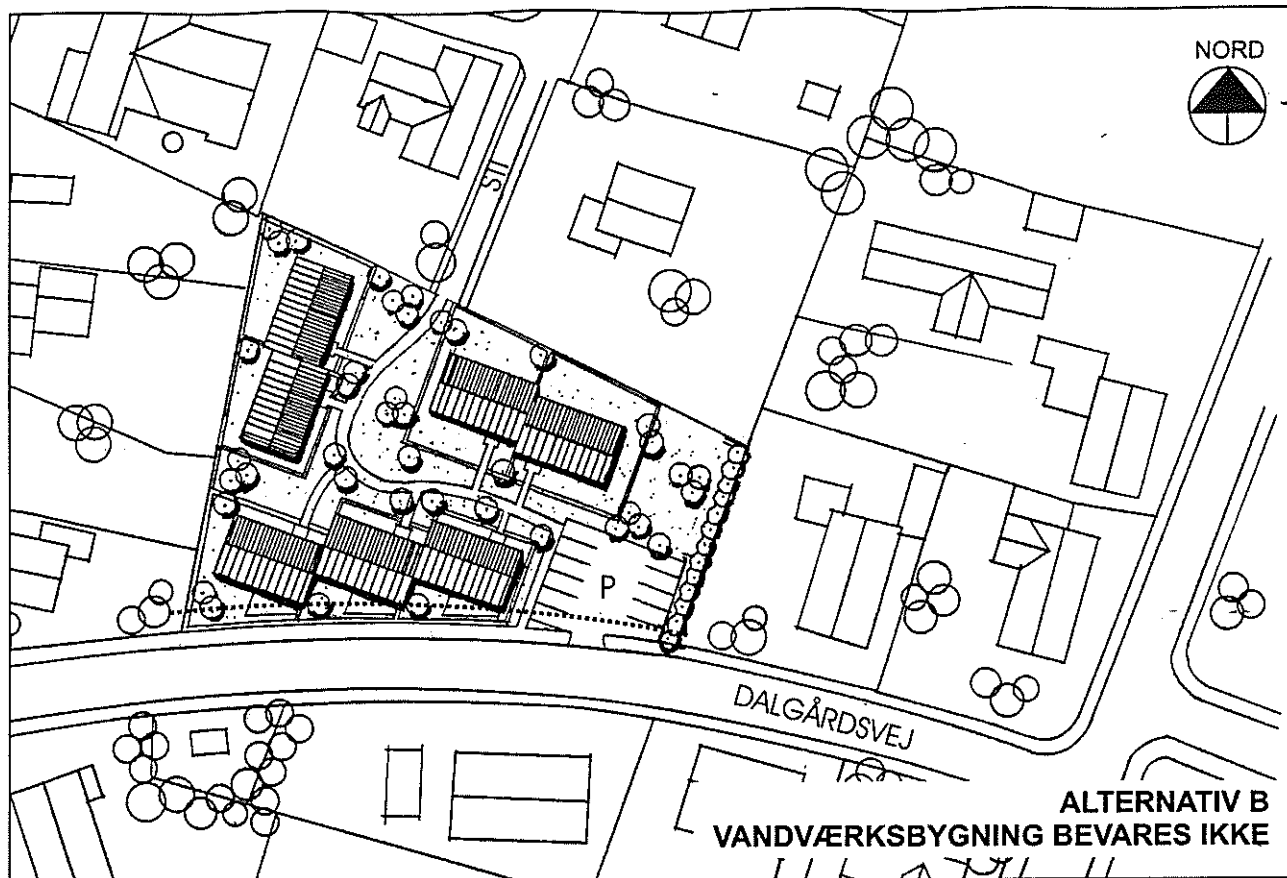


Knud Wølgast
Kommunaldirektør



----- Lokalplanområdets afgrænsning

Blåvandshuk Kommune
Kortbilag nr. 1
Matrikelkort
til lokalplan nr. 01.018.00
Mål 1:2.000



..... Byggelinie, 2,5 m fra vejskel

Blåvandshuk Kommune
Kortbilag nr. 2
Illustrationsplan
til lokalplan nr. 01.018.00
Mål 1:1.000

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanområdet ligger centralt i Oksbøl og rummer dels en tidligere vandværksbygning og en mindre transformerstation, og dels en mindre offentlig parkeringsplads. Vandværket er flyttet udenfor bykernen, og derfor er der opstået mulighed for at anvende området til nye formål.

Området ligger ved Dalgårdsvej umiddelbart syd for handelsgaderne Vestergade og Østergade. Langs Dalgårdsvej og umiddelbart omkring lokalplanområdet er der primært boligbebyggelse, - i hovedtræk i form af fritliggende enfamilieshuse. Umiddelbart nordvest for området ligger Oksbøl Varmeværks tidligere driftsbygninger, hvis fremtidige anvendelse i dag ikke er afklaret.

I bykernen, i gåafstand fra stedet, ligger Poghøj plejehjem med servicefunktioner og værksteder for de ældre, der bor i egen bolig andetsteds i byen og kommunen.

Det er kommunalbestyrelsens mål at fremme et blandet boligudbud i Oksbøl, både hvad angår boligtyper og hvad angår ejerformer. Kommunalbestyrelsen vil derfor gerne skabe mulighed for, at lokalplanområdet bebygges med tæt-lav boligbyggeri, - gerne i form af ældre- og handicapegnede boliger.

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



Den tomme vandværksbygning har en karakter og en kvalitet, der gør, at det er oplagt at genanvende den.

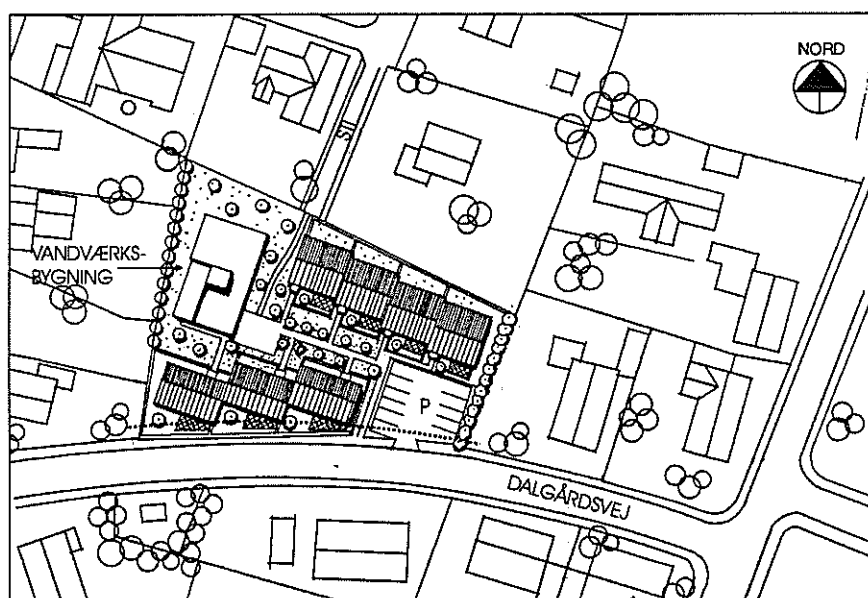
Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder en disponering af lokalplanområdet til tæt-lav boliger med *mulighed* for at bevare den eksisterende vandværksbygning som fælleshus.

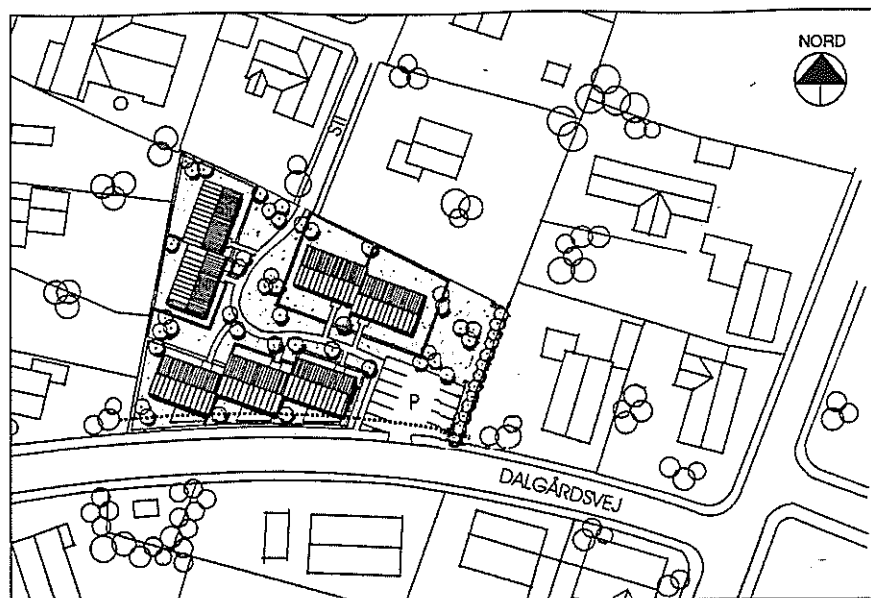
Det er hensigten at bebyggelsen skal tilpasse sig den omkringliggende bebyggelse og udgøre en harmonisk helhed. Derfor fastlægger lokalplanen bestemmelser for bebyggelsens omfang, placering og udseende.

Adgang til området skal ske fra Dalgårdsvej, mens der fra nord ad Krarupsvej skal opretholdes en stiforbindelse ind i området. Parkeeringsarealer placeres i tilknytning til Dalgårdsvej.

Der udlægges herudover fri- og opholdsarealer mellem boligerne (og omkring vandværksbygningen). Disse arealer er tænkt som fællesarealer, mens der i tilknytning til den enkelte bolig kan etableres mindre, private haver.



Illustrationsplanens alternativ A viser, hvordan boligerne kan placeres i området med vandværksbygningen indrettet som fælleshus.



Illustrationsplanens alternativ B viser, hvordan området kan udbygges hvis vandværksbygningen ikke bevares.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger ikke indenfor kystnærhedszonen.

Regionplan

Lokalplanområdet ligger indenfor eksisterende byzone i Kommunecenteret Oksbøl.

Ifølge retningslinie 2.2 i Regionplan 2008 for Ribe Amt, skal boligtiltætheden ved udlæg af arealer til boligformål normalt udgøre mindst 10 boliger pr. hektar.

I lokalplanområdet, som dækker et areal på ca. 2800 m² eller 0,28 ha, bliver der mulighed for at opføre 7 boliger. Det svarer til ca. 40 boliger pr. ha.

Dermed er lokalplanen i overensstemmelse med Regionplan 2008.

Kommuneplan 1998-2008

Oksbøl er kommunecenter i Blåvandshuk Kommune, og skal styrkes som bosætningsby, handelsby og kulturelt samlingspunkt for kommunen.

Oksbøl rummer en overvægt af enfamilieboliger, mens udviklingstendenser indenfor boligvalg viser, at andre boligformer har en stigende interesse. Dette gør sig f.eks. gældende blandt den ældre del af befolkningen, hvor mange kunne have en interesse for at skifte en stor familiebolig ud med en mindre bolig, der samtidig er velegnet at bo i, hvis førligheden skulle blive nedsat.

Det er derfor kommunalbestyrelsens mål at fremme et blandet boligudbud i Oksbøl, både hvad angår boligtyper og hvad angår ejerformer.

Dermed er lokalplan 01.018.00 overordnet set i overensstemmelse med kommuneplanen og kommunalbestyrelsens intentioner for boligudbygning i Oksbøl.

Rammebestemmelser

På grund af områdets blandede karakter, de tomme bygninger og beliggenheden nær bymidten har området hidtil været omfattet af rammebestemmelserne for centerfunktioner 1.C.03. Der har således været mulighed for, ud over at anvende området til enkeltboliger, at placere specielle centerfunktioner som kultur-, fritids- og udstillingsvirksomhed i området.

Med lokalplan 01.018.00 øges boliganvendelsen i området, og dermed er det naturligt at overføre en del af rammeområde 1.C.03 til boligområde. På den måde sikres det, at de nye boliger i området kommer til at indgå i en helhed med ren boliganvendelse, mens centerfunktionerne koncentrerer i den nord- og vestlige del af rammeområde 1.C.03.

For at sikre denne overførelse af en del af rammeområde 1.C.03 til rammeområde 1.B.04 er der udarbejdet et tillæg nr. 1 til kommuneplan 1998-2008, som er vedtaget samtidig med lokalplan 01.018.00.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet har ikke forud for lokalplan 01.018.00 været omfattet af hverken byplanvedtægter eller lokalplanlagt.

Forsyning

Spildevand:

Området indgår i kommunens spildevandsplan og bebyggelse i området skal separatkloakeres.

*** * ***

Side: 16

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde
* *** *** Tinglysningssafdelingen

Akt.nr.:
S 389

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 12 V, Oksbøl By, Ål

Ejendomsejer: VJ Huse ApS

Lyst første gang den: 02.11.2000 under nr. 23203

Senest ændret den : 02.11.2000 under nr. 23203

Kort på akten

Retten i Varde den 02.11.2000



Ruth Olesen

*** * ***

Side: 17

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

Akt.nr.: .

* *** *** Tinglysningssafdelingen

H 262

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 12 Z, Oksbøl By, Ål

Ejendomsejer: VJ Huse ApS

Lyst første gang den: 02.11.2000 under nr. 23203

Senest ændret den : 02.11.2000 under nr. 23204

Kort på akten

Retten i Varde den 02.11.2000



Ruth Olesen