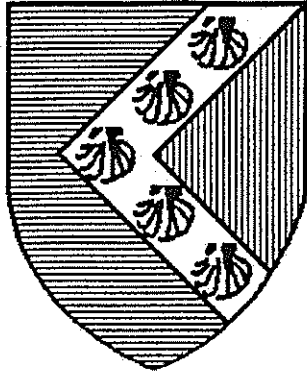


Delvis aflysning af lokalplan  
01.019.01 er foretaget den 16.  
april 2019 – Dette indbefatter et  
område ved Kirkegade 2.



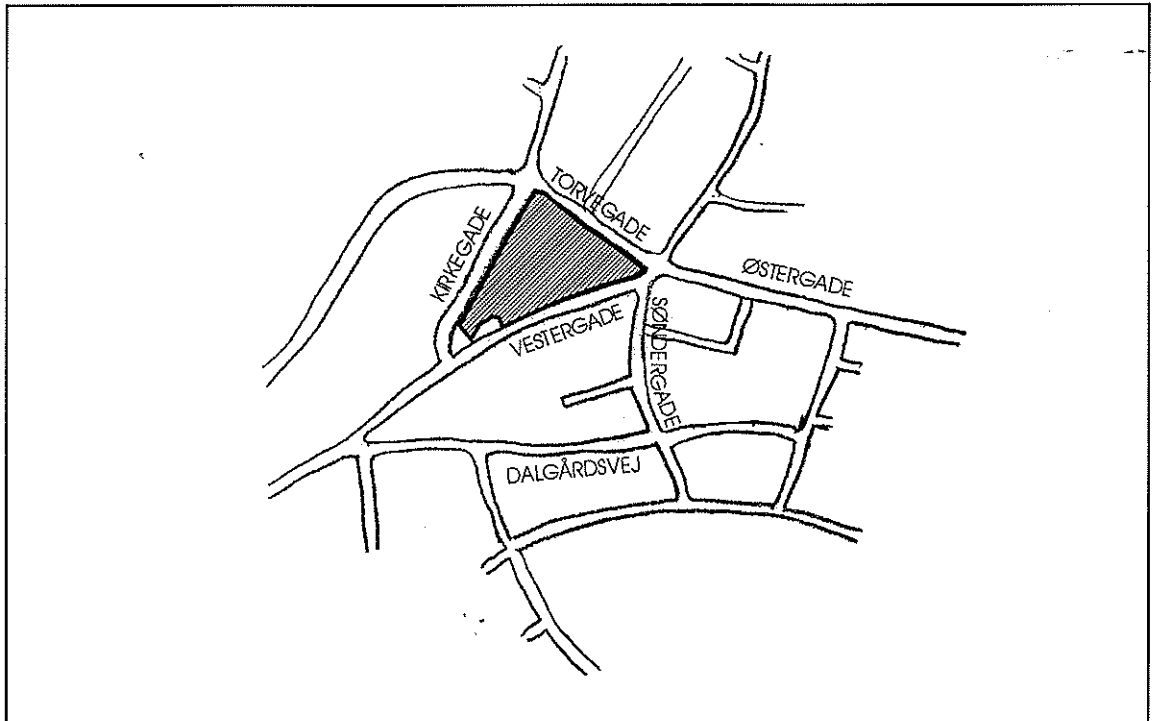
# BLÅVANDSHUK KOMMUNE

Anmelder:

Landinspektørgården I/S



Ndr. Boulevard 93  
6800 Vardø  
Tlf. 75 22 01 44  
Fax 75 21 10 04



## LOKALPLAN NR. 01.019.01

„Trekantområdet“ i Oksbøl

STEMPELMÆRKE

RETTEEN I  
VARDØ

Retten i Vardø

UN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF  
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

R 161138

0001400.00

633536 SH 01

28/8-2001  
August 2001

*Kirsten Kølbech*

# Blåvandshuk Kommune

## Lokalplan nr. 01.019.01

Et område til blandede centerfunktioner i Oksbøl

<b>LOKALPLANBESTEMMELSER</b>	<b>2</b>
§ 1 Lokalplanens formål	2
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus	3
§ 3 Områdets anvendelse	3
§ 4 Udstykning	5
§ 5 Vej- og stiforhold	5
§ 6 Parkeringsforhold	6
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	7
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	10
§ 9 Hegn og beplantning	12
§ 10 Ubebyggede arealer	12
§ 11 Ledningsføringer	12
§ 12 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	13
§ 13 Servitutter og hidtidig lokalplan	13
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger	13
<b>VEDTAGELSESPÅTEGNING</b>	<b>15</b>
<b>BILAG</b>	<b>16</b>
Kortbilag 1: Matrikelkort	16
Kortbilag 2: Retningsgivende bebyggelsesplan	17
Kortbilag 3: Illustrationsplan	18
<b>LOKALPLANENS REDEGØRELSE</b>	<b>19</b>
Lokalplanens baggrund og formål	19
Lokalplanens indhold	21
Lokalplanens forhold til anden planlægning	22
Tilladelser fra andre myndigheder	25

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

# LOKALPLANBESTEMMELSER

Lokalplan nr. 01.019.01

for et område til blandede centerfunktioner i Oksbøl

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 518 af 11.06.2000 af lov om planlægning fastlægges hermed følgende bestemmelser for det område, som er beskrevet i § 2:

## § 1 Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at sikre, at området anvendes til blandede centerformål – butikker, liberale erhverv, hotel, ældreboliger, boliger og offentlig parkeringsplads;
- 1.2 at skabe mulighed for etableringen af en bebyggelse ved Torvegade;
- 1.3 at sikre, at stueetagen i bebyggelsen inden for område I langs Vestergade anvendes til særligt kundeorienterede anvendelser. Kommunalbestyrelsen kan dog i helt særlige tilfælde meddele fravigelser herfra.
- 1.4 at sikre, at ny bebyggelse indpasses under hensyn til den eksisterende bebyggelse ved at fastlægge bestemmelser for bl.a. områdets anvendelse, udstykning, bebyggelsens placering og ydre fremtræden, skiltning samt vejadgang;
- 1.5 at sikre gode vej- og stiforbindelser til og i området samt parkeringsmuligheder til bebyggelsen;
- 1.6 at sikre velfungerende fri- og opholdsarealer i området;
- 1.7 at fastlægge retningslinier for indretning af de ubebyggede arealer.

## **§ 2 Lokalplanens område og zonestatus**

2.1 Lokalplanens område omfatter følgende ejendomme:

Matrikelnumre: 10ae, 10af, 10ak, 10aq, 10ar, 10as, 10co, 10cp, 10ct, 10cv, 10ea, 10ee, 10ef, 10eg, 10x, del af 10f, del af 10u samt offentligt vejareal litra q alle af Oksbøl By, Aal, samt alle parceller, der efter den 01. juli 2001 indenfor lokalplanområdet udstykkes fra nævnte ejendomme.

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1, matrikelkort.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

2.3 Lokalplanområdet opdeles som vist på kortbilag 2, retningsgivende bebyggelsesplan, i områderne I, II, III (centerformål), IV (offentlig parkering), V og VI (boligformål).

## **§ 3 Områdets anvendelse**

### **Område I og III:**

3.1 Områdets anvendelse fastlægges til centerformål som detailhandelsbutikker, restauranter, liberale erhverv, klinikker, helårsboliger, offentlige formål samt butikker med tilhørende værksteder.

Værkstederne må ikke være til miljømæssig gene for omgivelserne.

### **Område I:**

3.2 Indenfor område I må bebyggelsens stueetage kun anvendes til detailhandel samt særligt kundeorienterede handels- og servicevirksomhed og offentlige formål.

Kommunalbestyrelsen kan dog i helt særlige tilfælde tillade lokaler indrettet til anden anvendelse, såfremt en se-

ner indretning til butiksformål og lignende kundeorienteret virksomhed tilgodeses.

#### **Område II:**

- 3.3 Områdets anvendelse fastlægges til centerformål som detailhandelsbutikker, hotel- og pensionatsvirksomhed, restauranter, liberale erhverv, klinikker, helårsboliger, offentlige formål samt butikker med tilhørende værksteder.

Værkstederne må ikke være til miljømæssig gene for omgivelserne.

#### **Område I, II og III:**

- 3.4 Det samlede bruttoetageareal<sup>1</sup> til butiksformål må for område I, II og III som helhed maksimalt udgøre 1200 m<sup>2</sup>.

Den enkelte butik, hvorfra der foregår salg af dagligvarer/udvalgsvarer, må omfatte maksimalt 200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

#### **Område IV:**

- 3.5 Områdets anvendelse fastlægges til offentlig parkering.
- 3.6 Der kan indrettes bebyggelse indeholdende offentlige toiletter og lignende til områdets betjening.

#### **Område V og VI:**

- 3.7 Områdets anvendelse fastlægges til ældreboliger og almene boliger for pensionister i form af tæt-lav bebyggelse som f.eks. række-, kæde- eller dobbelthuse eller etageboliger samt fri- og opholdsarealer og parkering i tilknytning hertil.
- 3.8 Der kan indrettes sekundær bebyggelse som carporte og skure.

---

<sup>1</sup> Bruttoetagearealet til butiksformål beregnes efter bygningsreglementets bestemmelser om bebyggelsens etageareal, idet dog den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen, medregnes.

Bruttoetagearealet omfatter alle arealer, som betjener butikker, herunder salgsarealer, arbejdende værksteder, cafeteria, personalerum, interne adgangsarealer, lager m.v.

### **Generelle bestemmelser:**

- 3.9 Der må ikke etableres eller drives nogen form for erhverv, der efter kommunalbestyrelsens skøn kan være til gene for de omkringboende, og som ikke kan overholde Miljøstyrelsens til enhver tid vejledende grænseværdier for støj i forhold til andre anvendelser i lokalplanområdet.
- 3.10 Oplagring må ikke ske udenfor bygninger eller særligt indrettede arealer. Herunder vinteroplæg af større fritidsbåde samt parkering af indregistrerede køretøjer.

### **§ 4 Udstykning**

- 4.1 I lokalplanområdet må grunde udstykkes med en minimumsstørrelse på 500 m<sup>2</sup>.
- 4.2 Udstykning eller sammenlægning af ejendomme skal foregå efter en plan godkendt af kommunalbestyrelsen, og efter principperne, som er vist på kortbilag 3, Illustrationsplan.
- 4.3 Stier og veje, som betjener flere ejendomme, skal matrikuleres særskilt enten som fællesveje eller som offentligt vejareal.

### **Område V og VI:**

- 4.4 Der må højst opføres 1 bolig pr. 400 m<sup>2</sup> grundareal, - herunder boligens andel af evt. fællesarealer.
- Boliger under 45 m<sup>2</sup> regnes som ½ bolig.

### **§ 5 Vej- og stiforhold**

- 5.1 Hovedadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Vestergade, Torvegade og Kirkegade.
- 5.2 Hovedadgang til bebyggelsen langs Vestergade og Torvegade skal ske fra gadesiden.

- 5.3 Veje og stier skal udlægges i princippet som vist på kortbilag 3, Illustrationsplan.
- 5.4 Parkeringsarealerne på matrikel 10co, 10cp, 10ee og 10u skal vejbetjenes fra område IV som vist på kortbilag 2, retningsgivende bebyggelsesplan.
- 5.5 Der skal opretholdes stiforbindelser mellem Torvegade og Vestergade a-b og mellem Vestergade og den offentlige parkeringsplads c-d som vist på kortbilag 2, retningsgivende bebyggelsesplan.
- Stiforbindelserne skal anlægges i en bredde af min. 2 m.
- 5.6 Stier skal gives en belægning og udformning, der gør dem hensigtsmæssige som færdselsarealer for handicappede.
- 5.7 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 Parkeringsforhold**

### **Område I, II og III:**

- 6.1 Ved nybyggeri og bygningsudvidelser skal der inden for ejendommene etableres det nødvendige antal parkeringspladser. Som udgangspunkt skal følgende minimumskrav overholdes:

1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> erhvervsareal (herunder butikker, værksteder, hoteller o.l.);

2 parkeringspladser pr. bolig.

### **Område I og III:**

- 6.2 Hvis tilstrækkelig parkering ikke kan etableres på egen grund forudsættes det, at fælles nyt parkeringsareal til bebyggelsen etableres udenfor lokalplanområdet efter en konkret plan godkendt af kommunalbestyrelsen.



#### **Område IV:**

- 6.3 I delområde IV skal der indrettes offentligt tilgængelige parkeringspladser i princippet som vist på kortbilag 3.

#### **Område V og VI:**

- 6.4 Der skal på egen grund etableres parkering for mindst 1½ bil pr. bolig.

Boliger under 45 m<sup>2</sup> regnes som ½ bolig.

#### **Generelle bestemmelser:**

- 6.5 Parkeringspladser skal befæstes og indrettes, så de er egnede til formålet.
- 6.6 Belysning af parkeringspladser skal foregå ved parklygter eller lavtsiddende belysningsarmaturer med en lyspunkthøjde på maksimalt 3,5 m for at understrege områdets bymæssige karakter.

### **§ 7 Bebyggelsens omfang og placering**

#### **Byggelinier**

##### **Område I og II:**

- 7.1 Der fastlægges facadebyggelinie langs Vestergade og Torvegade, som vist på kortbilag 2, Retningsgivende bebyggelsesplan:

Facadebyggelinien fastlægges i vejskel.

Bebyggelse skal placeres med facade i byggelinien, og bygninger skal opføres med tagryggen parallelt med Vestergade henholdsvis Torvegade.

##### **Område III:**

- 7.2 Der fastlægges facadebyggelinie langs Torvegade, som vist på kortbilag 2, Retningsgivende bebyggelsesplan:

Facadebyggelinien fastlægges i en afstand af 4,5 m til vejsskel.

Bebyggelse skal placeres med facade i byggelinien, og bygninger skal opføres med tagryggen parallelt med Vestergade henholdsvis Torvegade.

## **Omfang**

### **Område I:**

- 7.3 Bebyggelsesprocenten må for hver enkelt ejendom være maksimalt 110.
- 7.4 Bebyggelse må maksimalt opføres med 1½-2 etage.
- 7.5 Bebyggelseshøjden må maksimalt være 8,5 m over terræn.
- 7.6 Facadebebyggelse skal fortrinsvis opføres som sammenhængende bebyggelse, og opføres i en dybde af højst 10 m fra den i stk. 6.1 fastlagte facadebyggelinie.

Facadebebyggelsen må opføres og sammenbygges i skel mod naboejendom.

- 7.7 Bebyggelse ud over facadebebyggelsen må kun opføres i tilknytning til en facadebebyggelse.

### **Område II:**

- 7.8 Bebyggelsesprocenten må for hver enkelt ejendom være maksimalt 110.
- 7.9 Bebyggelse må maksimalt opføres med 2½ etage.
- 7.10 Bebyggelseshøjden må maksimalt være 10 m over terræn.
- 7.11 Facadebebyggelse skal fortrinsvis opføres som sammenhængende bebyggelse.

Facadebebyggelsen må opføres og sammenbygges i skel mod naboejendom.

- 7.12 Bebyggelse ud over facadebebyggelsen må kun opføres i tilknytning til en facadebebyggelse.

#### **Område I og II:**

- 7.13 De på kortbilag 2, retningsgivende bebyggelsesplan, viste bevaringsværdige bygninger må kun nedrives, ombygges eller på anden måde ændres efter kommunalbestyrelsens særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.<sup>2</sup>

#### **Område III:**

- 7.14 Bebyggelsesprocenten må for hver enkelt ejendom være maksimalt 75.
- 7.15 Bebyggelse må maksimalt opføres med 1½-2 etage.
- 7.16 Bebyggeshøjden må maksimalt være 8.5 m over terræn.
- 7.17 Facadebebyggelse skal fortrinsvis opføres som sammenhængende bebyggelse, og opføres i en dybde af højst 10 m fra den i stk. 6.2 nævnte facadebyggelinie.

Facadebebyggelsen må opføres og sammenbygges i skel mod naboejendom.

- 7.18 Bebyggelse ud over facadebebyggelsen må kun opføres i tilknytning til en facadebebyggelse.

#### **Område IV:**

- 7.19 Der må ikke etableres bebyggelse ud over den eksisterende offentlige toiletbygning i området.

Toiletbygningen må genopføres i tilfælde af brand eller lignende.

#### **Område V:**

- 7.20 Bebyggelsesprocenten må for hver enkelt ejendom være maksimalt 75.

---

<sup>2</sup> Tilladelse til nedrivning vil blive gjort betinget af, at der samtidig kan godkendes en ny bebyggelse, der på overbevisende måde kan tilføre bebyggelsen langs Vestergade flere kvaliteter end den eksisterende bebyggelse.

- 7.21 Bebyggelse må maksimalt opføres med 1½-2 etage.
- 7.22 Bebyggelseshøjden må maksimalt være 8,5 m over terræn.

#### **Område VI:**

- 7.23 Bebyggelsesprocenten må for hver enkelt ejendom være maksimalt 35.
- 7.24 Bebyggelse må maksimalt opføres med 1½ etage.
- 7.25 Bebyggelseshøjden må maks. være 8,5 m over terræn.

### **§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden**

- 8.1 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.

Bagbebyggelser til facadebebyggelsen i område I og II kan tillige udføres med lette facadebeklædninger (pladematerialer).

- 8.2 Mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer som zink, glas eller træ eller andet materiale godkendt af kommunalbestyrelsen.
- 8.3 Tag skal dækkes med teglsten, skifer, tagpap eller tagplader af fibercement.

Indenfor område I, II og III må tage udføres med taghældninger på mellem 40 og 50 grader.

Indenfor område IV, V og VI må tage udføres med taghældninger på mellem 30 og 50 grader.

Bagbebyggelse til facadebebyggelse og mindre bygninger som udhuse, garager og carporte kan udføres med andre taghældninger.

Tage kan forsynes med vinduer til boliger.

- 8.4 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes i lokalplanområdet.
- 8.5 Bygninger kan males i afdæmpede farver. Farverne skal inden udførelse godkendes af kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde.
- 8.6 Der må ikke opsættes udvendige antenneanlæg.
- 8.7 Tekniske anlæg som f.eks. udsugning og klimaanlæg skal indeholdes i bygningerne og indgå i bygningernes arkitektur.

### **Reklamer, skiltning og flagning**

- 8.8 Reklamer, skiltning og flagning må kun opsættes med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde og skal gives et omfang og et udseende, der er i harmoni med bebyggelsen og med området som helhed.<sup>3</sup>
- 8.9 Skiltning skal almindeligvis foregå som skilte monteret på bygninger, og skal i størrelse, karakter og farvevalg tilpasses bygningen.
- 8.10 Skilte må ikke ved deres udformning gives karakter af facadebeklædning.
- 8.11 Der må almindeligvis ikke skiltes med produktreklamer, men kun med firmanavn og/eller logo for hovedprodukter.
- 8.12 Skilte for forskellige virksomheder indenfor samme ejendom og/eller bygning skal samordnes.
- 8.13 Flagstænger må kun opstilles i område V og VI og da kun som enkeltstående flagstænger med nationalflag.

---

<sup>3</sup> Kommunalbestyrelsen administrerer efter retningslinier beskrevet i den til enhver tid gældende 'Vejledning om Skilte og Facader' for kommunen. Den vejledning, der gælder i dag, er udarbejdet i år 2000 i et samarbejde med Blåvandshuk Turist og Erhvervsforening og Turist- og Håndværksforeninger i kommunen.

## **§ 9 Hegn og beplantning**

- 9.1 Hegning mod skel eller fællesarealer skal udføres som levende hegn.
- 9.2 Fællesarealer skal som hovedregel beplantes med løvfældende træer og tilsås med græs.

## **§ 10 Ubebyggede arealer**

- 10.1 I område I, II og III skal der inden for hver ejendom udlægges opholdsareal svarende til mindst 30% af ejendommens etageareal.

I delområde V og VI skal bygningsreglementets bestemmelser om opholdsarealer overholdes.

Opholdsarealer skal placeres hensigtsmæssigt og indrettes til formålet.

- 10.2 Udendørs oplagring må kun indrettes efter kommunalbestyrelsens særlige tilladelse, og kun inden for dertil indrettede, tæt hegnede arealer.
- 10.3 Ubebyggede arealer som opholdsarealer, parkeringsarealer o.l. skal ved beplantning, belægning og lignende gives et pænt og tiltalende udseende.
- 10.4 Terrænreguleringer over +/- 1 m skal godkendes af kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde.

## **§ 11 Ledningsføringer**

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

## **§ 12 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse**

Før ny bebyggelse tages i brug skal følgende være opfyldt:

- 12.1 Der skal være etableret opholdsarealer jf. § 10 stk. 1.
- 12.2 De i § 6 fastsatte parkeringspladser skal være etableret.
- 12.3 Ubebyggede arealer skal, jf. §10 stk. 3 ved beplantning eller belægning være givet et ordentligt udseende.
- 12.4 Bebyggelsens varmforsyning skal være tilsluttet offentligt fjernvarmenet.
- 12.5 Bebyggelsen skal være tilsluttet fællesantenneanlæg.

## **§ 13 Servitutter og hidtidig lokalplan**

- 13.1 Lokalplan nr. 01.007.79 for 'Trekantområdet' i Oksbøl by samt tillæg til lokalplan 01.007.79 fra 1986 ophæves og begæres afløst for hele sit område.
- 13.2 Private servitutter eller andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser fortrænges af planen.

## **§ 14 Lokalplanens retsvirkninger**

- 14.1 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.
- 14.2 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.
- 14.3 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsæt-

ning af, at det ikke ændrer den særlige karakter, der søges skabt i området ved lokalplanen.

- 14.4 Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer skal der foretages en naboorientering før dispensation kan gives.
- 14.5 Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelsen af en ny lokalplan.

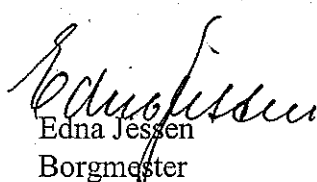
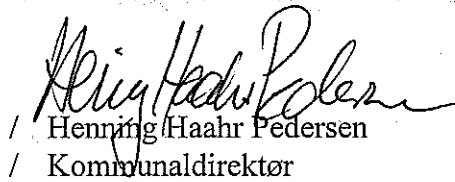


## VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget til offentlig fremlæggelse.

Blåvandshuk Kommunalbestyrelse den 8. maj 2001.

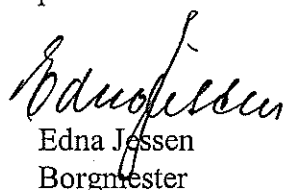
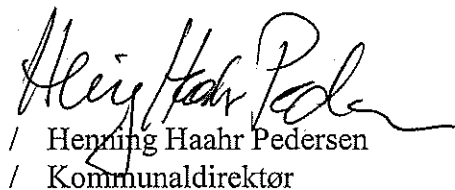
p.k.v.

 /   
Edna Jessen / Henning Haahr Pedersen  
Borgmester / Kommunaldirektør

Lokalplanen er vedtaget endeligt.

Blåvandshuk Kommunalbestyrelse den 14.08.2001.

p.k.v.

 /   
Edna Jessen / Henning Haahr Pedersen  
Borgmester / Kommunaldirektør

Bekendtgørelse af lokalplanens endelige vedtagelse er foretaget den 22.08.2001, fra hvilken dato lokalplanen er retsgyldig.

Foranstående lokalplan nr. 01.019.01 begæres tinglyst på matr. nr. 10f, 10u, 10x, 10ae, 10af, 10ak, 10aq, 10ar, 10as, 10co, 10cp, 10ct, 10cv, 10ea, 10ee, 10ef og 10eg alle **Oksbøl by, Ål.**

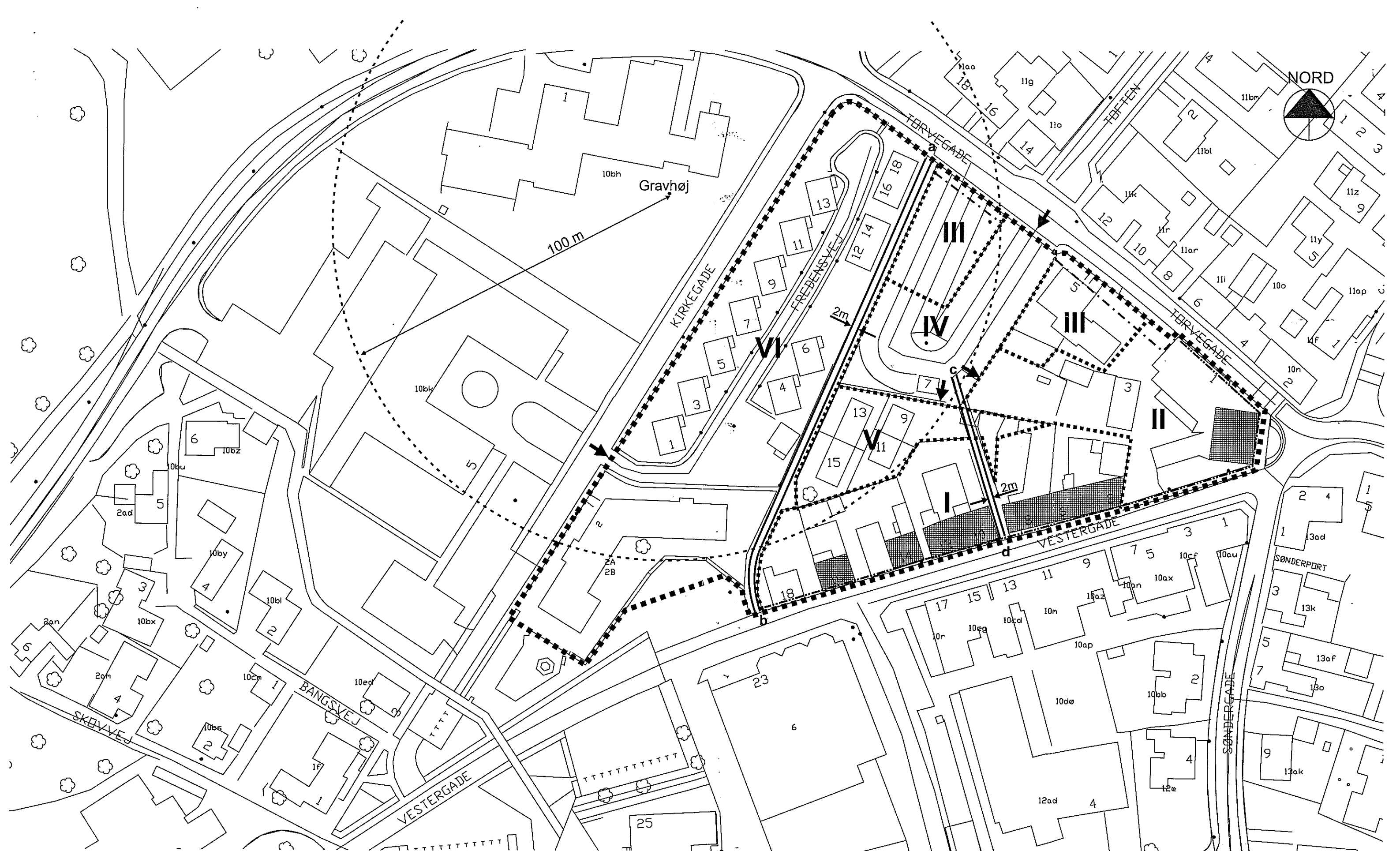
Varde, den 27. august 2001.

  
Niels Kr. Nielsen  
Landinspektør



■■■■ Lokalplanområdets afgrænsning

Blåvandshuk Kommune  
 Kortbilag nr. 1  
 Matrikelkort  
 til lokalplan nr. 01.019.01  
 Mål 1:1.000



- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▬▬▬▬▬ Lokalplanområdets afgrænsning</li> <li>⋯⋯⋯ Delområdegrænse</li> <li>II Delområde nummer</li> <li>▨ Bevaringsværdige bygninger</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>⋯⋯⋯ Byggelinie i vejskel</li> <li>- · - · - Byggelinie 4,5 m fra vejskel</li> <li>➔ Vejadgang</li> <li>▬▬▬ Sti</li> </ul> |
|---|--|

Blåvandshuk Kommune  
 Kortbilag nr. 2  
 Retningsgivende bebyggelsesplan  
 til lokalplan nr. 01.019.01  
 Mål 1:1.000



Blåvandshuk Kommune  
Kortbilag nr. 3  
Illustrationsplan  
til lokalplan nr. 01.019.01  
Mål 1:1.000

## LOKALPLANENS REDEGØRELSE

### Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanområdet dækker den trekant, der omkranses af Vestergade, Torvegade og Kirkegade.

Området ligger centralt i Oksbøl og rummer en blandet bybebyggelse med forskelligartede anvendelser. Sydligt i området langs Vestergade, som er byens primære handsgade, er der butikker og liberale erhverv i mange af stueetagerne og boliger i de fleste af tagetagerne. I hele den vestlige del af området, dvs. ved Kulturtorvet, langs Kirkegade og Fredensvej, er der ældreboliger med grønne arealer omkring. I den østlige del ved Nørregadekrydset ligger Turisthotellet. Langs Torvegade er der herudover i dag et enkelt enfamilieshus med tilhørende liberalt erhverv og et større, offentlig parkeringsanlæg.

Bebyggelsen er domineret af typiske, enkle stationsbyhuse i teglmaterialer og i 1-1½ etage. Turisthotellet med sine 2½ etager og ældreboligerne ved Kulturtorvet, som er indrettet i det tidligere Alderdomshjem, er markant større end de øvrige huse.

Lokalplanområdet er i dag omfattet af lokalplan 01.007.79 med tillæg fra 1986. I lokalplanområdet er der sket en vis udbygning siden lokalplan 01.007.79 blev vedtaget, senest med en mindre gruppe boliger placeret centralt i området med adgang fra den offentlige parkeringsplads. Udviklingen har gjort, at den gældende lokalplan er forældet på en række punkter.

Blåvandshuk Kommune ønsker med denne lokalplan at muliggøre en bebyggelse langs Torvegade, hvor der i dag er offentlig parkeringsplads. Samtidig er hele lokalplanen revideret, så den passer til de forhold, der i dag er i området med hensyn til disponering og anvendelse, samt til de overordnede planer, der gælder i dag.



*Vestergade er Oksbøls primære handsgade. Bebyggelsen er ensartet med typiske stationsbyhuse på begge sider af gaden*

I 1996 blev der udarbejdet Bymidteplan for Oksbøl, og i forlængelse heraf er der sket store forandringer af de fysiske omgivelser i Bymidten: Ravmuseet er etableret, størstedelen af Kulturtorvet anlagt og Nørregadekrydset omlagt, mens den resterende del af Kulturtorvet og Vestergade forventes omlagt indenfor de nærmeste år.

I 1999-2000 er der udarbejdet en vejledning for skiltning og butiksfacader for kommunen, og principperne fra vejledningen skal indgå i lokalplanlægningen.

De overordnede rammer for detailhandelsplanlægning i Oksbøl er fastlagt i det Regionplantillæg om detailhandel, Ribe Amt har vedtaget i år 2000. Der skal i lokalplanen fastlægges bestemmelser for etablering af detailhandel i overensstemmelse med regionplantillægget.

Planlægningen skal herudover 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.



*Illustrationsplanen viser lokalplanområdets disponering og den nye byggemulighed ved Torvegade*

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder en disponering af lokalplanområdet til forskellige former for bymæssige anvendelser: Ældreboliger, butikker, hotel og restauration, liberale erhverv, boliger, offentlige formål og offentligt parkeringsareal.

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

Adgang til området sker generelt direkte fra de omkransende veje ind på hver enkelt grund, mens der er etableret enkelte boliger og private parkeringsarealer i den centrale del af området, der skal betjenes ved indkørsler fra den offentlige parkeringsplads. Ældreboligerne i område VI betjenes via Fredensvej.

Stiforbindelser mellem parkeringspladsen og Vestergade samt langs ældreboligerne mellem Torvegade og Vestergade skal oprettholdes. Parkeringspladser til den enkelte bebyggelse placeres som hovedregel på den pågældende grund.

Der udlægges herudover fri- og opholdsarealer til boligerne i området i form af fællesarealer eller mindre, private haver.



*Turisthotellet er den mest markante bygning i området, og ligger samtidig meget synligt ved Nørregadekrydset*

## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger ikke indenfor kystnærhedszonen.

### Fredning

Umiddelbart vest for lokalplanområdet og Kirkegade ligger en gravhøj. Gravhøjen er omfattet af de generelle regler i Lov om Naturbeskyttelse. Ifølge §18 må der ikke foretages ændring i tilstanden af arealet indenfor 100 m fra fortidsminder. Der må ikke etableres hegn, placeres campingvogne o.lign. Dog må der bl.a. beplantes i eksisterende haver.

Gravhøjens placering og en afstandszone på 100 m rundt om den er vist på kortbilag 2, retningsgivende bebyggelsesplan.

Ændringer indenfor beskyttelseslinien kan, ud over beplantning i eksisterende haver, kun ske efter særlig tilladelse fra Miljø- og Energiministeriet.

Da gravhøjen ligger i eksisterende byzone med bebyggelse tæt på vurderes lokalplan 01.019.01 ikke at medføre væsentlige ændringer i forhold til gravhøjen.

### Detailhandel

Ifølge lov om planlægning skal lokalplaner, der giver mulighed for etablering af butikker, redegøre for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet. Dernæst skal lokalplanen fastsætte maksimale butiksstørrelser og det samlede maksimale butiksareal.

I lokalplanområdet er der en række eksisterende butikker og lignende. Det eksisterende, samlede detailhandelsareal i området er på ca. 450 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Butikkerne i området har gennemsnitligt en størrelse på ca. 90 m<sup>2</sup>, hvilket dækker størrelser mellem 60 og 125 m<sup>2</sup>. Hertil kommer enkelte klinikker mv., hvor lokalerne ligesåvel kunne anvendes som butikker.

I lokalplanen gives der i forlængelse heraf mulighed for udbygning op til et samlet maksimalt detailhandelsareal i området på 1200 m<sup>2</sup> og med en maksimal butiksstørrelse på op til 200 m<sup>2</sup> for både udvalgs og dagligvarebutikker.

Muligheden for at etablere flere butikker i området vurderes at kunne påvirke bymiljøet i positiv retning, fordi et mere sammenhængende detailhandelsområde vil kunne give en synergieffekt, hvor butikkerne tiltrækker kunder til hinanden.



Den fastlagte bebyggelsesstruktur er helt i overensstemmelse med den eksisterende bebyggelse i området og i øvrigt med den karakter, byen har i dag.

### **Regionplan**

Lokalplanområdet ligger indenfor eksisterende byzone i Kommuncenteret Oksbøl.

I Tillæg nr. 4 til Regionplan 2008, Den fremtidige butiksstruktur, fastlægges de overordnede rammer for detailhandelen i Blåvandshuk Kommune og for Oksbøls centerområde.

Lokalplanområdet er, bortset fra område VI, der indeholder ældreboliger, indeholdt i den afgrænsning af Oksbøls centerområde, der er fastlagt i regionplantillægget.

Indenfor dette område må der etableres butikker i størrelser på op til 3.000 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 1.000 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker.

Rammerne for nybyggeri til detailhandel i Oksbøls centerområde er vide, idet det eksisterende detailhandelsareal i byen er opgjort til 2.680 m<sup>2</sup>, og der gives mulighed for opførelse af nybyggeri til detailhandel i et omfang af 5.000 m<sup>2</sup>.

Jævnfør de fastlagte rammer for detailhandel som beskrevet overfor er lokalplanen i overensstemmelse med Regionplan 2008.

### **Kommuneplan 1998-2008**

Oksbøl er kommuncenter i Blåvandshuk Kommune, og det er kommunalbestyrelsens mål, at Oksbøl skal styrkes som bosætningsby, handelsby og kulturelt samlingspunkt for kommunen.

Kommunalbestyrelsens strategi er at arbejde for at styrke Oksbøl ved at øge koncentrationen af aktiviteter i centerområdet og ved at etablere et nyt, attraktivt bymiljø. En del af strategien er at koncentrere detailhandelen og de kulturelle funktioner i Bymidten, så området generelt tilføres et højere aktivitetsniveau.

#### *Rammebestemmelser*

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområderne 1.C.01 og 1.C.02. Begge rammeområder er udlagt til centerformål som butikker, ikke-genegivende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikker, liberale erhverv, restauranter, offentlige formål samt boliger. Indenfor rammeområde 1.C.01 kan der tillige etableres hotel.

Ældreboligerne ved Fredensvej er omfattet af rammeområde 1.B.06, der fastlægger områdets anvendelse til boligformål.

Lokalplan 01.019.01 respekterer de bebyggelsesregulerende bestemmelser i kommuneplanens rammebestemmelser.

Lokalplanområdet er desuden omfattet af de generelle rammebestemmelser for detailhandel i kommunen. Disse bestemmelser er udformet som overgangsbestemmelser, der kun skulle gælde indtil Ribe Amts detailhandelsplan blev vedtaget i år 2000. Herefter vil Blåvandshuk Kommune, ved næste kommuneplanrevision, indarbejde amtets retningslinier i kommuneplanen. Da lokalplanen er i overensstemmelse med Ribe Amts regionplantillæg om detailhandel, er lokalplanen også på dette punkt i overensstemmelse med kommuneplanlægningen.

Dermed er lokalplan 01.019.01 i overensstemmelse med Kommuneplanen 1998-2008 og kommunalbestyrelsens intentioner for udbygning i Oksbøl.

### **Lokalplaner og byplanvedtægter**

Lokalplanområdet er i dag omfattet af lokalplan 01.007.79 med tillæg af 1986, som ved vedtagelsen af nærværende lokalplan ophæves for hele sit område.

### **Forsyning**

#### *Spildevand:*

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

#### *Vandforsyning:*

Området vandforsynes af Oksbøl Vandværk.

#### *Varmeforsyning:*

Området skal varmforsynes af Oksbøl Fjernvarme.

Der er tilslutningspligt til fjernvarmeforsyningen.

#### *Renovation:*

Området indgår i Blåvandshuk kommunes renovationsordning efter gældende regulativ.

#### *El:*

Området elforsynes af Aal Transformerforening.

#### *Fællesantenne:*

Området forsynes med fællesantenne af Fællesantenneanlægget for Oksbøl By.

Der er tilslutningspligt til fællesantenne.

### **Tilladelser fra andre myndigheder**

Der må uanset lokalplanens bestemmelser ikke foretages ændringer på arealer beliggende indenfor naturbeskyttelseslovens 100 m beskyttelseslinie rundt om fortidsminder (gravhøj) inden der er opnået dispensation hertil i medfør af lovens §65.

Beskyttelseslinien er vist på kortbilag 2, retningsgivende bebyggelsesplan.

\*\*\* \* \*\*\*

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i Varde

\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

Side: 26

Akt.nr.:  
C 510

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 10 F, Oksbøl By, Ål *m.j.*

Ejendoms ejer: Aal Kommune

Lyst første gang den: 28.08.2001 under nr. 19622

Senest ændret den : 28.08.2001 under nr. 19622

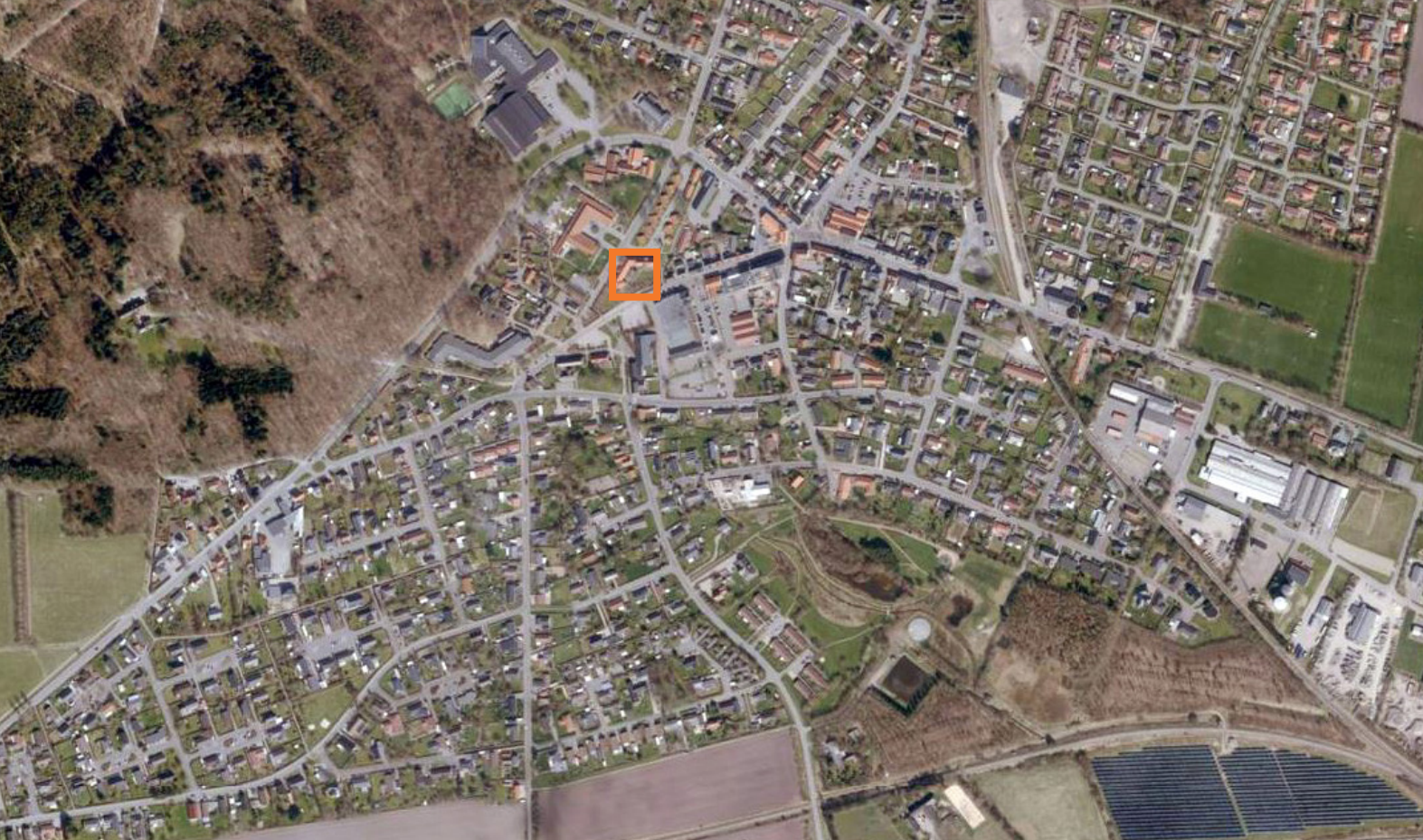
Lyst på de i lokalplanen begærede matrikelnumre.

Kort på akten.

Retten i Varde den 28.08.2001

*K. Kølbæk*

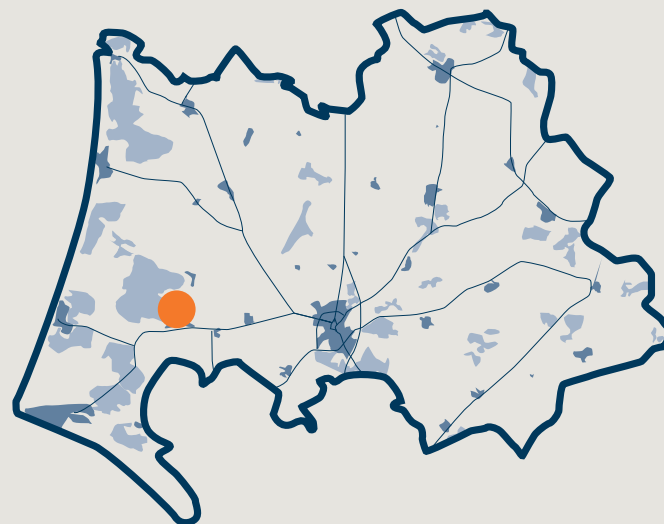
Kirsten Kølbæk



Delvis ophævelse af  
lokalplan

**01.019.01**

OKSBØL



Varde  
Kommune



## OFFENTLIG HØRING

Et forslag til nærværende "Delvis ophævelse af lokalplan 01.019.01" har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra d. 8. marts 2019 til 9. april 2019.

## OMRÅDETS BELIGGENHED

Området er beliggende i Oksbøl, i hjørnet mellem Kirkegade og Vestergade, og har været udlagt til alderdomshjem, med fælles adgang med pensionistboligkompleks, langs Kirkegade. Området omfatter del af matrikel 10f, Oksbøl by, ål, og udgør 2340 m<sup>2</sup>

## DELVIS OPHÆVELSE AF LOKALPLAN 01.019.01 i OKSBØL

Aflysningsdokumentet giver mulighed for, at lokalplan 01.019.01 ophæves for et delområde som omfatter et tidligere alderdomshjem, med adressen Kirkegade 2 i Oksbøl, således at delområdet fremover er omfattet af Varde kommuneplanramme 16.01.B06 og 16.01.C04, som tilstøder hinanden midt gennem delområdet.

Kortbilag 1 viser lokalplanområdets afgrænsning efter 1979.

Kortbilag 2 viser lokalplanområdet efter ophævelse af lokalplanens bestemmelser for delområdet.

Kortbilag 3 viser delområdet som ophæves fra lokalplanens bestemmelser.

Kortbilag 4 viser gældende kommuneplanrammer for området.

Lokalplan nr. 01.019.01 blev i marts 1979 vedtaget på baggrund af Byrådets ønske om at tilvejebringe det planmæssige grundlag for etablering af blandede centerformål, regulering af fælles adgangsveje, oversigtsarealer m.v. Herunder at delområde VI udlægges til ældreboliger og almene boliger.

Området som udtages af lokalplanens bestemmelser, ligger i delområde VI i lokalplan 01.019.01, og Varde Byråd har 4. dec. 2018 besluttet, at arealet kan frasælges til anden anvendelse.

Den nye ejer ønsker at renovere ejendommen med hensigt på udlejning eller salg til private for øje.

Varde Kommune vurderer derfor, at lokalplanens bestemmelser er uaktuelle og kan ophæves i sin helhed inden for delområdet.

Der er ikke gældende servitutter, som hindrer en delvis ophævelse af lokalplan.

Bygningen, som udgår af lokalplanbestemmelser, hører under bevaringskategori 4.

Der er ca. 80 m til en rundhøj, og en del af området er derfor omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinjen.

Der er med forslaget vedtagelse ikke er taget stilling til muligheden for dispensationer inden for området.

## OPHÆVELSE AF LOKALPLANBESTEMMELSER

I henhold til planlovens § 33 stk. 1 ophæves alle lokalplanbestemmelser jf. lokalplan nr. 01.019.01 i Oksbøl - for del af matrikel: 10f, Oksbøl by, Ål - jf. kortbilag 1 og 3.

## – VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslaget til ophævelse er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 33, stk. 2 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 07.03.2019.

På byrådets vegne



Erik Buhl Nielsen

/

Mogens Pedersen

Borgmester

Kommunaldirektør

Delvis ophævelse af Lokalplan 01.019.01 er vedtaget endeligt, i henhold til § 27 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 12. april 2019.

På byrådets vegne



Erik Buhl Nielsen

/

Mogens Pedersen

Borgmester

Kommunaldirektør







# DELVIS OPHÆVELSE AF LOKALPLAN 01.019.01 I OKSBØL

## Kortbilag 1

Lokalplanområde som  
defineret i LP 01.019.01  
- vedtaget august 2001

Signaturforklaring:

-  Delområde som udgår
-  Lokalplan afgrænsning





# DELVIS OPHÆVELSE AF LOKALPLAN 01.019.01 I OKSBØL

## Kortbilag 2

Lokalplanområde efter vedtagelse af delvis ophævelse af LP 01.019.01

Signaturforklaring:

•••••••••• Ny Lokalplan afgrænsning







DELVIS OPHÆVELSE AF  
LOKALPLAN 01.019.01  
I OKSBØL

## Kortbilag 3

Lokalplanudsnit som  
ophæves udgør areal:  
2340 m<sup>2</sup>

LUFTFOTO

Signaturforklaring:

-  DELOMRÅDE OPHÆVES
-  Ny Lokalplanafgrænsning





# DELVIS OPHÆVELSE AF LOKALPLAN 01.019.01 I OKSBØL

## Kortbilag 4

Oversigt gældende  
Kommuneplanramme for  
området.

Signaturforklaring:

— — — — — KP Rammeafgrænsning





**Varde  
Kommune**

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

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