

# BLÅVANDSHUK KOMMUNE



## LOKALPLAN NR. 01.024.04

Boligområde ved Kirkegade i Oksbøl

December 2004

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 høring i 8 uger fra den 20. oktober til den 15. december 2004 og er tilrettet efter modtagne bemærkninger. Ved indsigelsesfristens udløb er der ikke fremsat indsigelser imod Lokalplanen.

**Redegørelse**

Indledning.....	3
Lokalplanens formål .....	3
Baggrund for lokalplanen .....	3
Beskrivelse af lokalplanområdet .....	3
Vejforhold .....	4
Miljøforhold.....	4
Forhold til anden planlægning.....	4
Tilladelser fra andre myndigheder .....	5

**Lokalplan nr. 01.024.04 Boligområde ved Kirkegade i Oksbøl**

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

Vedtagelse .....	12
------------------	----

**Tegningsbilag**

Oversigtskort .....	2
Illustrationsplan .....	13
Lokalplankort.....	15

Lokalplanen er udarbejdet af Teknisk Forvaltning, Blåvandshuk Kommune.

# Kortbilag 1



Bycenter

Mål 1:2.000

## INDLEDNING

Dette hæfte indeholder Forslag til Lokalplan nr. 01.024.04 Boligområde ved Kirkegade i Oksbøl.

Lokalplanområdet er vist på modstående side.

## LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er

- at give mulighed for opførelse af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse,
- at indpasse bebyggelsen under hensyntagen til eksisterende bebyggelse og omgivelserne,
- at sikre ordnede adgangs- og parkeringsforhold til bebyggelsen, og
- at sikre velfungerende opholdsarealer til bebyggelsen.

## BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Baggrunden for lokalplanen er et ønske om at opføre andelsboliger som en forholdsvis tæt bebyggelse og med begrænsede udearealer.

Der planlægges for to boligprojekter som vist på Kortbilag 2. Illustrationsplanen er kun vejledende i modsætning til Kortbilag 3, der er juridisk bindende. Det ene projekt består af 5 ustøttede private andelsboliger opført som en tæt-lav bebyggelse i områdets nordlige del, mens der i den sydlige del ønskes opført omkring dobbelt så mange støttede private andelsboliger ligeledes som tæt-lav bebyggelse.

## BESKRIVELSE AF LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet ligger midt i karréen Kirkegade, Buen, Toften og Torvegade i Oksbøl.

En del af den eksisterende bebyggelse langs Kirkegade har i mange år trængt til vedligeholdelse eller fornyelse. Området er ellers præget af ældre enfamiliehuse i 1½ etage, lavere lager- og værkstedsbebyggelse bagved samt ældre rækkehuse.

### **VEJFORHOLD**

Adgang til områdets nordlige del skal ske fra Kirkegade ad privat fællesvej som vist på Kortbilag 3. Til parceller, der har skel mod Kirkegade, kan adgang desuden godkendes direkte fra Kirkegade.

### **MILJØFORHOLD**

Lokalplanområdet er i Regionplan 2012 registreret som "område med drikkevandsinteresser", hvor der foregår en ikke ubetydelig indvinding af vand til drikkevandsforsyning. Dette skal der tages højde for ved bebyggelse og anlæg.

#### **Miljøvurdering**

Lokalplanforslaget kan færdigbehandles og vedtages uden at efterkomme kravene i lov om miljøvurdering af planer og programmer, der trådte i kraft den 21. juli 2004, da Lokalplanforslaget er påbegyndt allerede den 5. maj 2004, og den endelige vedtagelse forventes at ske inden den 21. juli 2006, jf. lovens § 17, stk. 2.

### **FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING**

#### **Region- og Kommuneplan**

Lokalplanen overholder regionplan 2012.

Området er efter Kommuneplan 1998-2008 udlagt til boligformål, Enkeltområde 1.B.02 Kirkegade/Nørregade.

Kommuneplanens rammer fastsætter en mindste grundstørrelse på 400 m<sup>2</sup> for tæt-lav bebyggelse. Ønsket om forholdsvis tæt bebyggelse med begrænsede udearealer kræver, at mindste grundstørrelse for Enkeltområde 1.B.02 sættes ned til 250 m<sup>2</sup>.

#### **Spildevandsplan**

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

Bebyggelse og anlæg i området skal separatkloakeres. (Kun hvor det er relevant).

**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.

**TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER**

Lokalplanområdet ligger inden for 300 m skovbeskyttelseslinie i forhold til fredskov, jf. lov om naturbeskyttelse.

Efter Lokalplanens endelige vedtagelse ansøges Skov- og Naturstyrelsen om ophævelse af linierne inden for Lokalplanområdet.

**Museumsloven**

Efter museumslovens § 23 skal væsentlige bevaringsværdier og fortidsminder sikres for eftertiden.

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

Museet oplyser, at der på grundlag af fund i omegnen er relativt stor sandsynlighed for at gøre nye fund i jorden.





**LOKALPLAN NR. 01.024.04**

Lokalplan nr. 01.024.04 Boligområde ved Kirkegade i Oksbøl.

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 opførelse af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse,
- at indpasse bebyggelsen under hensyntagen til eksisterende bebyggelse og omgivelserne,
- at sikre ordnede adgangs- og parkeringsforhold til bebyggelsen, og
- at sikre velfungerende opholdsarealer til bebyggelsen.

**2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS**

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede tegning, Kortbilag 3, og omfatter matrikelnumrene 9 d, 9 dn, 9 e, 9 t, 17 ag, og 17 l Oksbøl By, Aal, eller dele heraf.
- 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 byzone.

**3 OMRÅDETS ANVENDELSE**

- 3.1 Lokalplanområdet skal benyttes til helårsbeboelse som åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse<sup>1)</sup>.

---

<sup>1)</sup> Åben-lav bebyggelse omfatter huse med én bolig til helårsbeboelse som fritliggende enfamiliehuse, hvor området har en mere åben karakter.

Tæt-lav bebyggelse omfatter huse med boliger til helårsbeboelse, som helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse (dobbelt-huse, rækkehuse, kædehuse, gruppehuse og lignende, dvs. hvor boligerne er adskilt ved lodrette lejlighedsskel).

3.2 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på en ejendom drives virksomhed, som er forenelig med områdets karakter af boligområde, hvis:

- virksomheden drives af den, som bebor ejendommen,
- virksomheden drives på en måde, så ejendommens karakter af bolig efter Kommunalbestyrelsens skøn ikke ændres,
- virksomheden ikke medfører ulempe for områdets øvrige beboere,
- virksomheden ikke kræver parkering ud over, hvad der er plads til på ejendommen, og
- reklameskilte ikke opsættes på ejendommen.

3.3 Omførsel, det vil sige salg af varer fra ikke fast studeplads, må ikke finde sted uden tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

3.4 Inden for området kan der opføres nye transformerstationer, kabelskabe for fremføring af elektricitet, måle- og trykregulatorstationer for fremføring af gas, pumpestationer og trykforøgeranlæg for vand- og afløbssystemer samt radio- og blokhytter og relæhuse til offentlig trafik (telefon, tv og lignende) til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 30 m<sup>2</sup> bebygget areal og ikke er højere end 4 meter over terræn<sup>2</sup>.

## 4 UDSTYKNINGER

4.1 Udstykning må kun foretages efter en af byrådet godkendt udstyknings-/bebyggelsesplan, jf. i øvrigt afsnit 9.2.

4.2 Mindste tilladte grundstørrelse fastsættes til 700 m<sup>2</sup> for åben-lav bebyggelse, 600 m<sup>2</sup> for dobbelthuse og 250 m<sup>2</sup> for tæt-lav bebyggelse.

---

<sup>2)</sup> Hvis bygningens højde overstiger 3,0 m, vil den i øvrigt være omfattet af Bygningsreglementet.

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

- 5.1 Vejadgang til Lokalplanområdets nordlige del skal ske fra Kirkegade ad privat fællesvej, i 6 meters udlægsbredde, som vist på Kortbilag 3.
- 5.2 Til parceller, der har skel mod Kirkegade, kan adgang desuden godkendes direkte fra Kirkegade.
- 5.3 Private fællesstier skal anlægges i en bredde af mindst 1,5 m.
- 5.4 Der skal mindst anlægges 2 p-pladser pr. bolig for åben-lav bebyggelse og 1½ p-plads pr. bolig for tæt-lav bebyggelse.
- 5.5 For hver selvstændig bebyggelse skal mindst 1 p-plads være indrettet for kørestolsbruger.
- 5.6 Parkerings- og vendearealer skal udformes i henhold til Vejdirektoratets Vejregler.

## **6 LEDNINGSANLÆG M.V.**

- 6.1 Området indgår i Spildevandsplan 2004-2012 for Blåvandshuk Kommune med eventuelle senere ændringer.
- 6.2 Bebyggelse og anlæg i området skal separat-kloakeres.

## **7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

- 7.1 Bebyggelsen må opføres i højst 1 ½ etage.
- 7.2 Bebyggelsesprocenten må for hver enkelt parcel ikke overstige 25 for åben-lav bebyggelse og 35 for tæt-lav bebyggelse.
- 7.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflader må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn.
- 7.4 Facadehøjden må ikke overstige 4,5 m for bygninger i 1½ etage og 3,5 m for bygninger i 1 etage målt til skæring med udvendig side af tagfladen.

- 7.5 Bebyggelsen skal placeres mindst 2,5 m fra naboskel.
- 7.6 Langs Kirkegade skal ny bebyggelse holdes i en afstand af 2,5 m fra vejskel.

### **8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG YDRE FREMTRÆDEN**

- 8.1 Bebyggelsens taghældning skal være mellem 25 og 45 grader.
- Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger kan udføres med lavere taghældning, med ensidig hældning eller fladt tag.
- 8.2 Trempelkonstruktion må kun anvendes med særlig godkendelse.

### **9 UBEBYGGEDE AREALER**

- 9.1 Hegn i ejendomsskel må kun udføres som levende hegn.
- 9.2 Ved nye udstykninger til mere end 10 boliger skal mindst 10% af grundarealet forbeholdes fælles friarealer for områdets beboere.
- 9.3 Levende hegn i skel mod vej eller sti skal plantes i en afstand af 0,3 m fra skellinien og således, at bevoksningen til enhver tid kan holdes inden for skellinien.
- 9.4 De ubebyggede arealer skal fremstå vedligeholdte.
- 9.5 Terrænreguleringer over +/- 0,5 m kræver godkendelse i hvert enkelt tilfælde.
- 9.6 Oplagring må ikke ske uden for bygninger eller særligt afskærmede arealer<sup>3)</sup> Dette gælder dog ikke oplagring af brænde til eget brug.

### **10 GRUNDEJERFORENING**

- 10.1 (Ingen særlige bestemmelser.)

---

<sup>3)</sup> Det vil sige ingen vinteroplag af campingvogne, fritidsbåde og lignende.

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

- 11.1 Ny bebyggelse skal være tilsluttet kloak-, vand- og elnettet, før den tages i brug.
- 11.2 Før ny bebyggelse tages i brug, skal de kørsels- og parkeringsarealer, der er nævnt i afsnit 5, og bebyggelsens opholdsarealer 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 (Ingen særlige bestemmelser.)

## **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.

Kommunalbestyrelsen 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 planen kan 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.


## VEDTAGELSE

Ovenstående forslag til Lokalplan nr. 01.024.04, udarbejdet efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000, med eventuelt senere ændringer), er vedtaget offentliggjort af Blåvandshuk Kommunalbestyrelse den 5. oktober 2004.

  
Hans Chr. Thøning  
Borgmester

  
Henning Haahr Pedersen  
Kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Blåvandshuk Kommunalbestyrelse den 21. december 2004

  
Hans Chr. Thøning  
Borgmester

  
Henning Haahr Pedersen  
Kommunaldirektør

# Kortbilag 2



Signatur:

———— Lokalplangrænse

Dato:  
22.12.04

Målforhold:  
1:800

Reference:  
Leif H. Jacobsen

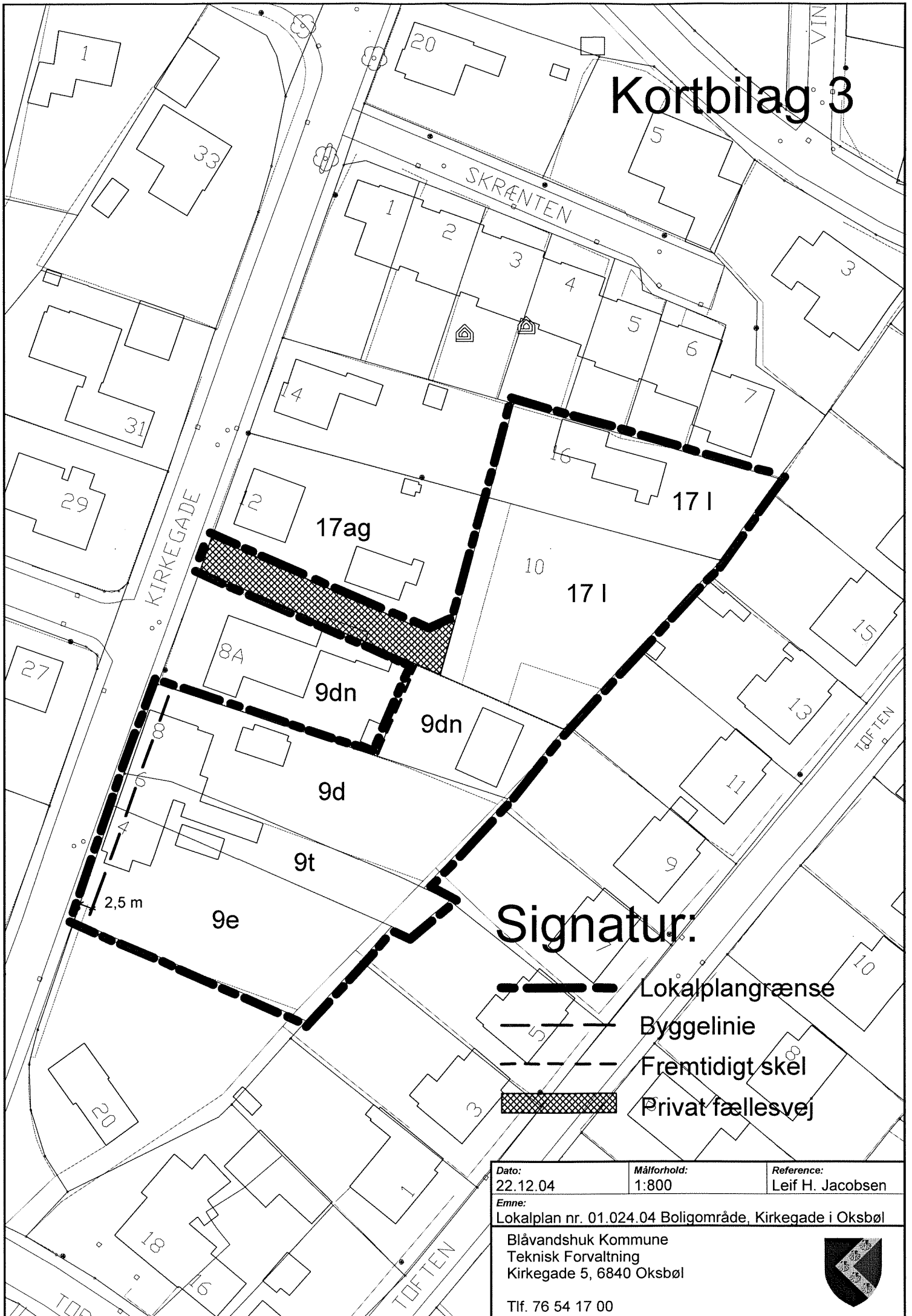
Emne:  
Lokalplan nr. 01.024.04 - Illustrationsplan

Blåvandshuk Kommune  
Teknisk Forvaltning  
Kirkegade 5, 6840 Oksbøl


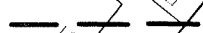


Tlf. 76 54 17 00



# Kortbilag 3



## Signatur:

-  Lokalplangrænse
-  Byggelinie
-  Fremtidigt skel
-  Privat fællesvej

Dato: 22.12.04	Målforshold: 1:800	Reference: Leif H. Jacobsen
Emne: Lokalplan nr. 01.024.04 Boligområde, Kirkegade i Oksbøl		
Blåvandshuk Kommune Teknisk Forvaltning Kirkegade 5, 6840 Oksbøl		
Tlf. 76 54 17 00		

