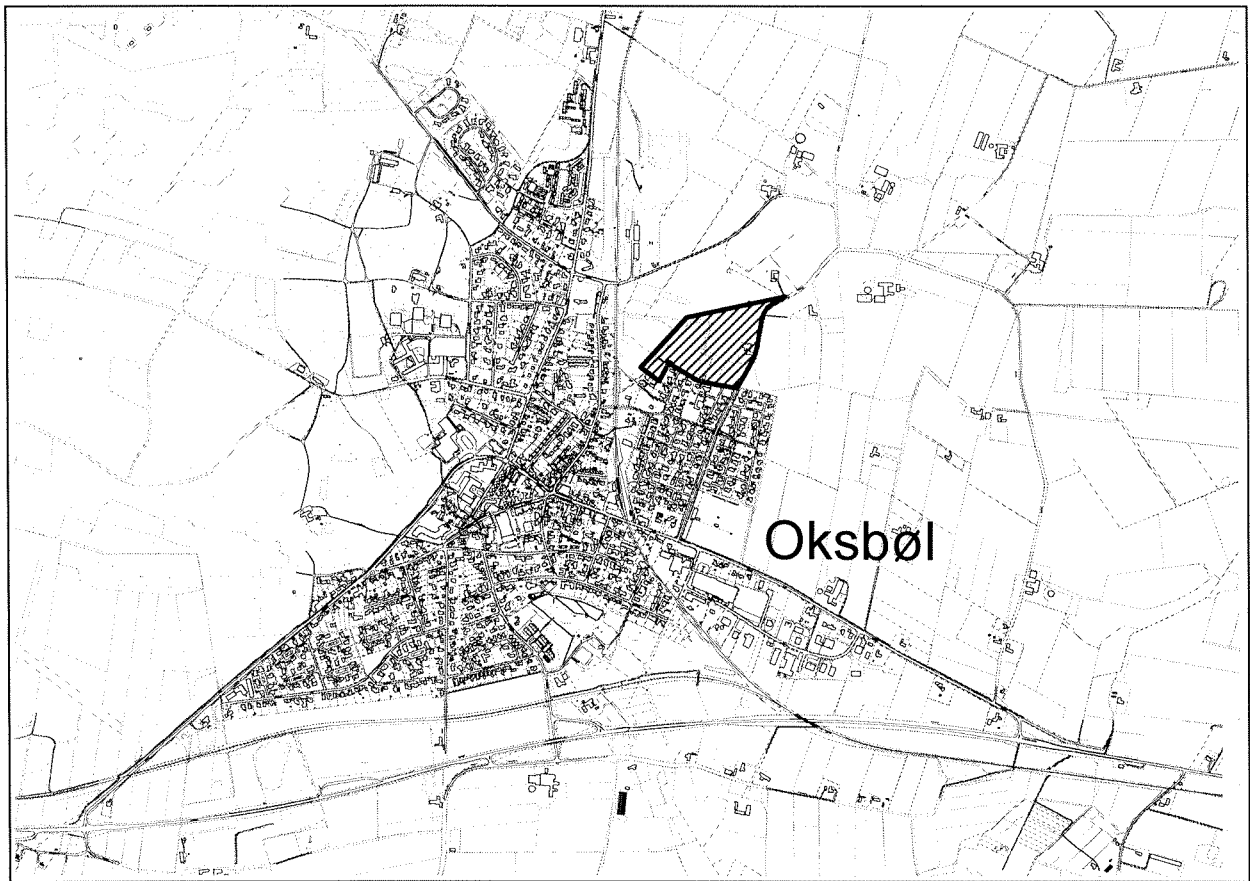


BLÅVANDSHUK KOMMUNE



LOKALPLAN NR. 01.025.05

Boligområde ved Lærkehøj i Oksbøl

April 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 21. december 2005 til den 15. februar 2006 og er tilrettet efter modtagne bemærkninger og indsigelser.

Redegørelse

Indledning.....	3
Lokalplanens formål	3
Baggrund for lokalplanen	3
Beskrivelse af lokalplanområdet	8
Veje, stier og parkering	10
Miljøforhold.....	10
Støjforhold.....	11
Forhold til kystlandskabet.....	11
Forhold til anden planlægning.....	11
Tilladelser fra andre myndigheder	13

Lokalplan nr. 01.025.05

1	Lokalplanens formål	17
2	Områdets afgrænsning og zonestatus	17
3	Områdets anvendelse	17
4	Udstykninger	18
5	Veje, stier og parkering	18
6	Ledningsanlæg mv.	19
7	Bebyggelsens omfang og placering.....	19
8	Bebyggelsens udformning.....	20
9	Ubebyggede arealer.....	21
10	Grundejerforening	22
11	Forudsætninger for ibrugtagning.....	22
12	Lokalplanens administration.....	23
13	Aflysninger i tingbogen	23
14	Retsvirkninger	23

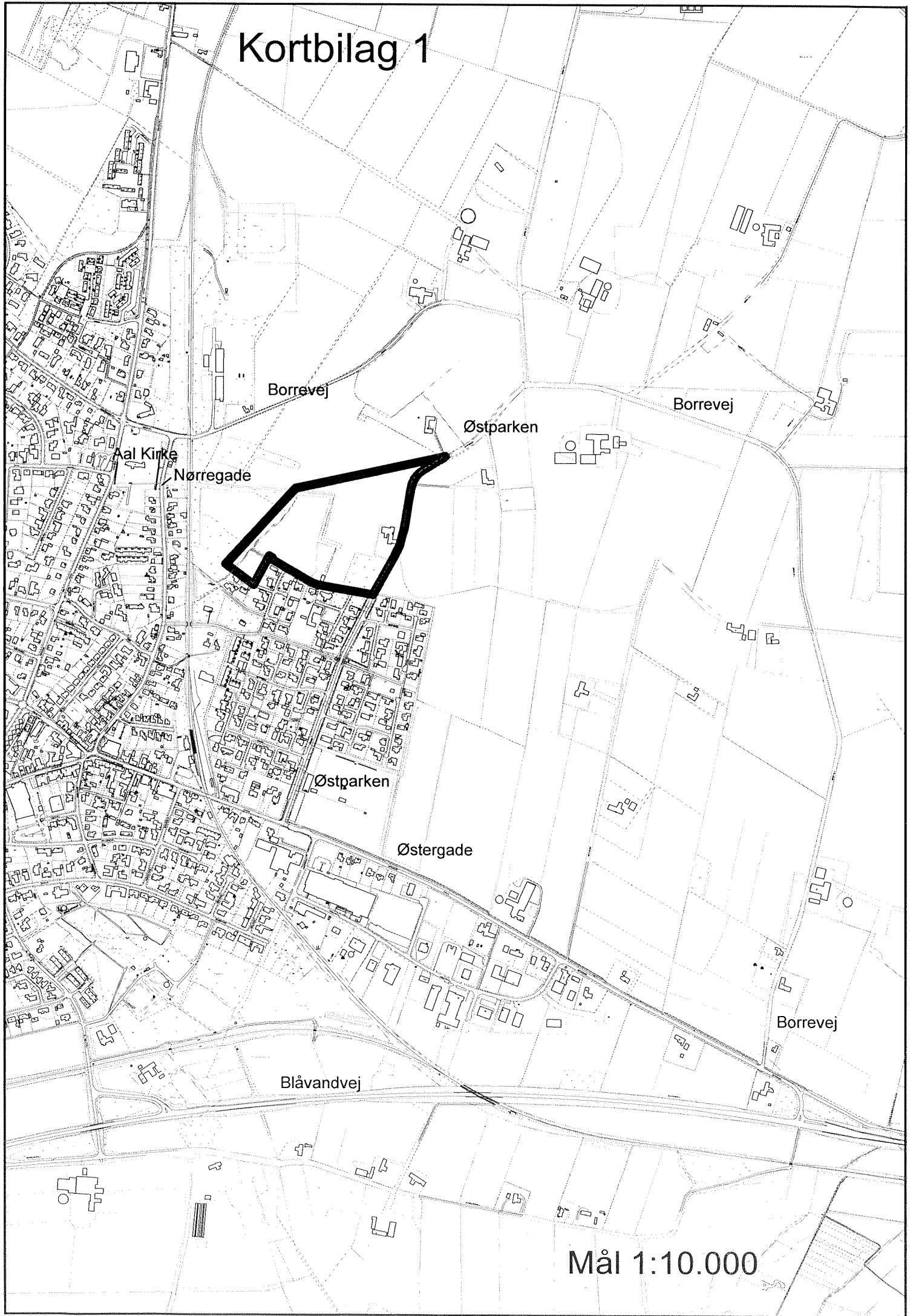
Vedtagelse	24
------------------	----

Tegningsbilag

Kortbilag 1, oversigtskort.....	2
Kortbilag 2, matrikelkort	25
Kortbilag 3, lokalplankort.....	27

Lokalplanen er udarbejdet af Teknisk Forvaltning, Blåvandshuk Kommune i samarbejde med Ingeniørfirmaet Johansson og Kalstrup A/S.

Kortbilag 1



Borrevej

Borrevej

Aal Kirke

Nørregade

Østparken

Østparken

Østergade

Borrevej

Blåvandvej

Mål 1:10.000

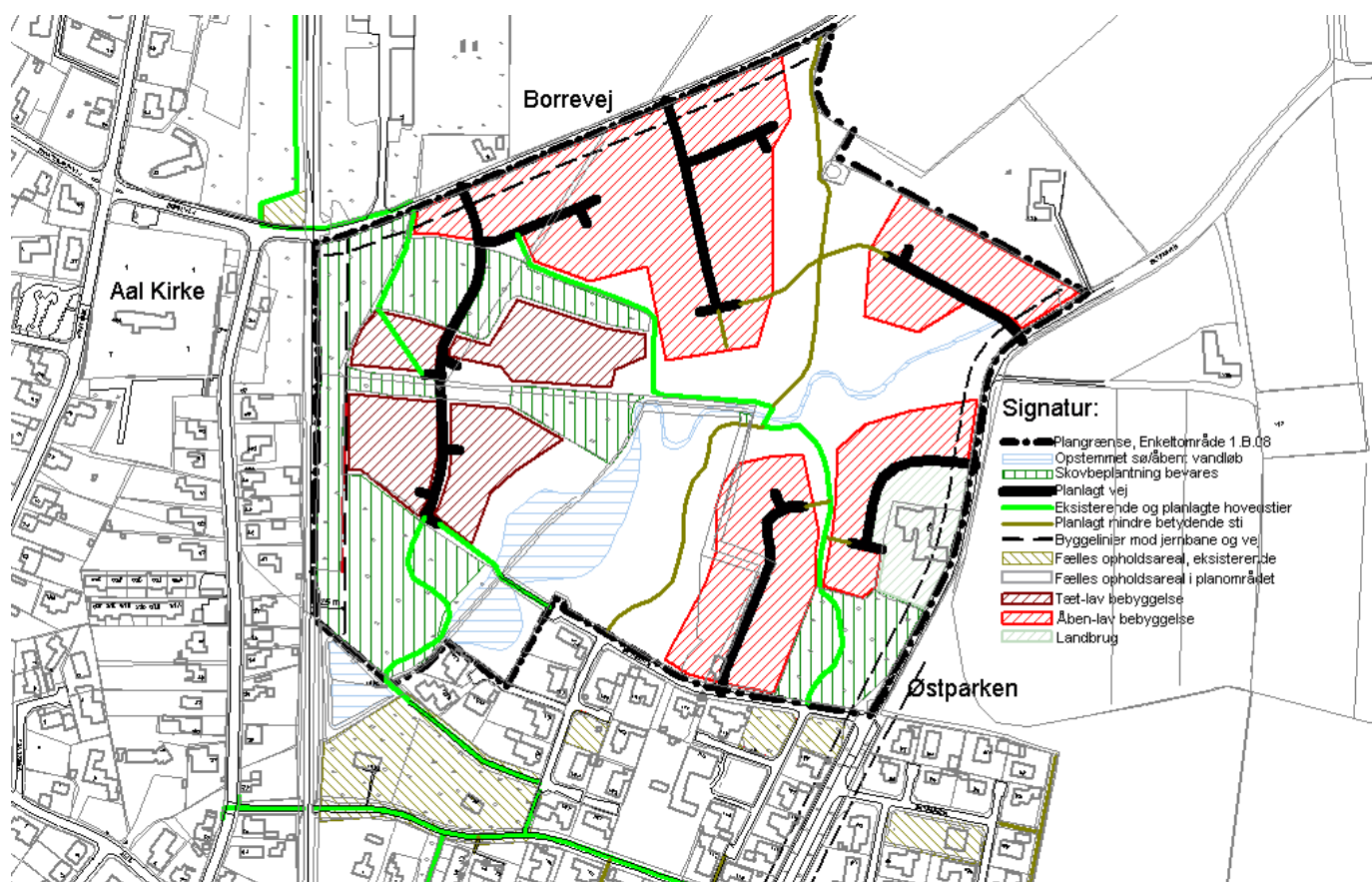
INDLEDNING

Dette hæfte indeholder Lokalplan nr. 01.025.05 Boligområde ved Lærkehøj i Oksbøl.

Lokalplanområdet er vist på modstående side.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at indpasse en ny åben-lav bebyggelse for attraktive boliger i landskabet og at udnytte områdets særlige landskabelige værdier i form af terrænforskelle og muligheden for at genskabe en del af Hesselmed Bæk og etablere et offentligt grønt område med søer.



Figur 1: Dispositionsplan for Enkeltområde 1.B.08 Oksbøl Nordøst.

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Manglen på ledige parcelhusgrunde i Oksbøl og stigende efterspørgsel er årsag til, at Blåvandshuk Kommunalbestyrelse har sat gang i planlægningen af et nyt boligområde umiddelbart nord for Østparken.

Områdets landskabelige værdi giver desuden mulighed for at skabe et attraktivt nyt boligområde.

For at sikre, at udbygningen af området vil ske ud fra en overordnet plan, hvor der er taget hensyn til blandt andet udvidelsesmuligheder, sammenhæng med de særlige landskabelige og trafikale forhold, har Kommunen udarbejdet en dispositionsplan for hele det område, der i Blåvandshuk Kommuneplan 1998 – 2008 er udlagt til boligformål, enkeltområde 1.B.08 Oksbøl Nordøst. Dispositionsplanen blev godkendt af Kommunalbestyrelsen den 12. april 2004 og skal således danne grundlag for denne lokalplan for første etape.

Dispositionsplanens område kan inddeles i forskellige "landskabsrum":



Figur 2: Engdragnet omkring Hesselmed Bæk, der løber diagonalt i området med et fald fra nordøst (14 m) til spangen i det sydvestlige hjørne (11 m).



Figur 3: Den flade bakke, der hæver sig på den nordlige side af vandløbet fra 13 m op til ca. 18 m omkring Lærkehøj med sine næsten 20 m.



Figur 4: Fra Lærkehøj ses ned mod lokalplanområdet, hvor terrænet kun hæver sig fra godt 11 m i lavningen og op til knap 15 m ved skoven i baggrunden. Til venstre skimtes ladebygningen til Østparken 135.



Figur 5: Fra Lærkehøj ses mod sydvest over mod skovbeplantningerne, der strækker sig fra jernbanen ud i området og danner tre lommer med agerjord og eng. Vi ser her de to nordlige lommer, der danner adskilte, intime landskabsrum flankeret af høje træer på de tre sider.

Terrænet varierer i den sydlige lomme fra godt 11 m op til 16 m, i den mellemske fra 13 m op til godt 14 m og i den nordligste lomme ved Borrevej fra 16 m op til næsten 18 m.

Det sydlige landskabsrum omkranses af skoven mod syd hovedsagelig bestående af Rødgran og Klitfyr, mod vest langs jernbanen af blandet løvskov og mod nord af høje træer af Østrigsk Fyr. Beplantningen afsluttes mod nordøst af Skovfyr, Sitkagran, Vortebirk og Eg, der ender i et levende hegn.

Nord for denne beplantning danner en mindre skov betående af Skovfyr med underskov af Sildig Hæg det mellemske landskabsrum, der kun er ca. 40 m bredt. Rummet udvider sig lidt mod øst, hvor det flankeres af et levende hegn af Østrigsk Fyr og Hyld. Denne beplantning afgrænser sammen med Borrevej det nordlige landskabsrum.



Figur 6: I forgrunden markerer et åbent hegn af lave træer og buske Hesselmed Bæk og bag denne ses den sydlige lomme.



Figur 7: Det mellemste landskabsrum er ligeledes omkranset af høje træer. Aal Kirkes spir kommer netop til syne bag træerne midt i billedet.

Bækken samt den rørlagte del af vandløbet lægges åbent og bearbejdes som et landskabselement, der giver hele området karakter. De i forvejen sumpede arealer i dalbunden vil blive oversvømmede en del af året, eventuelt hele året, ved trinvis opdæmning. De derved dannede søer kan eventuelt fungere som forsinkelsesbassiner i regnfulde perioder. Dette areal, Delområde I, udlægges til offentligt grønt område og vil eventuelt indgå i Kommunens regnvandssystem.

Bakkerne har en svag hældning som 1 m stigning på 40 - 50 m grund. For at det også i fremtiden skal være muligt at opfatte terrænhældningen, særligt i de nordøstlige delområder, udformes boligområderne, så der opstår åbne grønne kiler helt nede fra bækken og op mod bakketoppene. Dette vil have størst synlig effekt i området omkring gravhøjen, som tænkes udbygget i en senere etape, men også i terrænet syd for Bækken i forbindelse med denne lokalplan.

Disse grønne kiler vil være i direkte sammenhæng med det større grønne område langs bækken, så alle dele af boligområdet og så vidt muligt alle parceller får direkte kontakt til et større grønt område. Dette ses som en væsentlig kvalitet i det fremtidige boligområde.

Efter Dispositionsplanen skal Lærkehøj øverst oppe i det nordlige hjørne holdes fri til alle sider, så den tydeligt kan opfattes fra de grønne arealer, liggende højt over bækken.

De bedste dele af skovplantningerne med træer af egnstypiske arter skal ligeledes sikres for at give det kommende boligområde læ og karakter. Kvaliteten af beplantningen kan højnes gennem pleje og nyplantning.

BESKRIVELSE AF LOKALPLANOMRÅDET

Selve lokalplanområdet afgrænses mod nord af den lavning i terrænet, hvor Hesselmed Bæk har sit løb (delvist rørlagt), mod øst af kommunevejen Østparken og det åbne land, mod syd af boligområdet Østparken, og i det sydvestlige hjørne atter af Hesselmed Bæks løb ned mod et kommunalt regnvandsbassin.

Området er i dag ubebygget, bortset fra en eksisterende landbrugsejendom, Østparken 135. Størstede-

len er agerjord og eng, mens store dele af området vestfor, som er omfattet af den omtalte dispositionsplan, er tilplantet med skov, der skyder sig som tunger ud i agerlandet. Desuden er der en mindre skovplantning i det sydøstlige hjørne, der holdes uden for Lokalplanen, samt nogle levende hegn midt i området.

Nord for lokalplanområdet ligger gravhøjen Lærkehøj, der har givet navn til denne lokalplan.

Lokalplanområdet opdeles i delområderne II (åben-lav bebyggelse) og I (offentligt grønt område).

Bevaringsværdig beplantning inden for dette område er meget beskeden og bestående af en mindre træklynge af Vortebirk og Eg mv. Det er dog tvivlsomt, om denne beplantning vil klare sig, når arealet bliver delvist oversvømmet. Derudover er der nogle levende hegn af Sitkagran, som ikke ønskes bevaret. De nye beboere i lokalplanområdet kan umiddelbart få glæde af udsynet til de kraftige skovplantninger på modsat side af Bækken, men eventuelt også i fremtiden efter dispositionsplanens virkeliggørelse.

Langs Østparken anlægges beplantningsbælter bestående af lave buske og spredte træer af egnstypiske arter som vist på Kortbilag 3. Som en overgang mellem bebyggelsen og det offentlige grønne område anlægges tilsvarende beplantningsbælter. Beplantningerne skal så vidt muligt udformes og vedligeholdes under høring af grundejerforeningen og de enkelte beboere, så udsigtsmulighederne ikke hindres i unødigt grad.

Der er foretaget en orienterende jordbundsundersøgelse i januar 2005. Rapporten tager udgangspunkt i opførelsen af tæt-lav bebyggelse i ét plan og uden kælder.

I den vestlige del af lokalplanområdet, der er udlagt til grønt område, er der konstateret bæredygtige lag 3,4 m under det nuværende terræn.

I den del af området, der er udlagt til åben-lav bebyggelse ligger de bæredygtige lag 0,6 m til 1,5 m under terræn.

VEJE, STIER OG PARKERING

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Østparken ad en stamvej, og et system af blinde boligveje. Boligvejene tænkes indrettet som stilleveje for at gøre området trygt og tiltrækkende også for familier med småbørn.

Hovedstisystemet i området tager udgangspunkt i Østparkens eksisterende stinet med underføringen under jernbanen og adgang via Nørrebrogade og Bueen til Skolen. Desuden knyttes områdets stinet sammen med den planlagte sti i det kommende boligområde nord for Borrevej og vest for jernbanen.

Der udlægges en række stier i lokalplanområdet. Først og fremmest hovedstien a-b, der eventuelt skal forbinde den eksisterende vendeplads i Østparkens nordvestlige hjørne med de kommende boligområder nordover langs jernbanen, samt hovedstien f-g, der skal give adgang for gående og cyklister til Østparkens stinet ned mod Østergade og idrætspladsen. Desuden udlægges naturstier, der forbinder de enkelte boligveje med det grønne område omkring Bækken og via broer krydser denne på strategiske steder.

Hovedstien tænkes eventuelt anlagt med kørefast belægning, mens de nævnte naturstier udlægges som trampede stier og eventuelt anlægges med en lettere belægning.

MILJØFORHOLD

Miljøvurdering

Lokalplanen er 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 medfører fysiske ændringer eller indvirker væsentligt på miljøet, herunder et internationalt naturbeskyttelsesområde.

Ved screeningen er der ikke fundet væsentlige påvirkninger af miljøet, og på de punkter, hvor der findes nogen påvirkning, er der tale om en positiv påvirkning af miljøet.

Lokalplanområdet er i Regionplan 2012 og i Forslag til Regionplan 2016 registreret som "område med

drikkevandsinteresser”, hvor der foregår en ikke ubetydelig indvinding af vand til drikkevandsforsyning.

STØJFORHOLD

Bestemmelser og bindinger om støj er fastlagt i Blåvandshuk Kommuneplan.

FORHOLD TIL KYSTLANDSKABET

Området ligger uden for Kystnærhedszonen.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplan 2012 og Forslag til Regionplan 2016

Lokalplanområdet er i Regionplanen udpeget som byområde. Det grænser op til arealer, der er udpeget som værdifuldt landbrugsområde.

Lokalplanen overholder således Regionplanen.

Området er i Forslag til Regionplan 2016 udpeget som en del af Aal Kirkes omgivelser, hvor samspillet mellem Kirken og det omgivende landskab ikke må forringes væsentligt ved byggeri og anlæg.

Aal Kirke, der er fra den romanske periode i 1100-tallet, markerer sig dårligt i det omliggende landskab. Kun fra få vinkler er det muligt at se Kirkens tårn eller spir. Således anes kun spiret fra lokalplanområdet, og det planlagte boligområde vil ikke få betydning for Kirkens synlighed i landskabet.

Blåvandshuk Kommuneplan 1998 – 2008

Lokalplanområdet indgår i Kommuneplanens Enkeltområde 1.B.08 Oksbøl Nordøst, hvorefter området er udlagt til boligformål samt mindre offentlige og private servicefunktioner, der ikke er til gene eller bryder med områdets karakter af boligområde. Tillige liberale erhverv, der udøves af ejendommens beboer.

Bebyggelsens maksimale omfang er for åben-lav bebyggelse fastsat til bebyggelsesprocent 25 for den enkelte ejendom, 1½ etage og en maksimal bygningshøjde på 8,5 m.

Mindste grundstørrelse er fastsat til 700 m² for åben-lav bebyggelse. De viste parceller i Lokalplanen har

en gennemsnitsstørrelse på mindst 900 m² og overholder alle mindstekravet.

Kommuneplanens rammer indeholder videre rammer for tæt-lav bebyggelse. Disse udnyttes ikke i denne første etape, fordi arealet er egnet til åben-lav, mens en del af de kommende etaper bedst kan udnyttes til tæt-lav bebyggelse. Desuden vurderes efterspørgslen i øjeblikket at være størst på markedet for enfamiliehuse.

Ved nye udstykninger til mere end 10 boliger skal mindst 10% af arealet forbeholdes fælles friarealer for udstykningsområdets beboere. Dette krav er til fulde opfyldt i Lokalplanen.

Lokalplanen overholder i øvrigt Kommuneplanens rammer.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Blåvandshuk Kommunes Spildevandsplan 2004 - 2012, hvorefter området skal separatkloakeres. Overfladevand skal ledes til det offentlige regnvandssystem.

Kollektive forsyningsanlæg

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

Før udstykning og detailplanlægning af området er der indhentet oplysninger hos ledningsejerne for at sikre, at der ikke er placeret ledningsanlæg, som kan være til gene for områdets udnyttelse.

Lokalplanområdet vandforsynes fra Oksbøl Vandværk, elforsynes fra Sydvest Energi og varmforsynes fra Andelsselskabet Oksbøl Varmeværk.

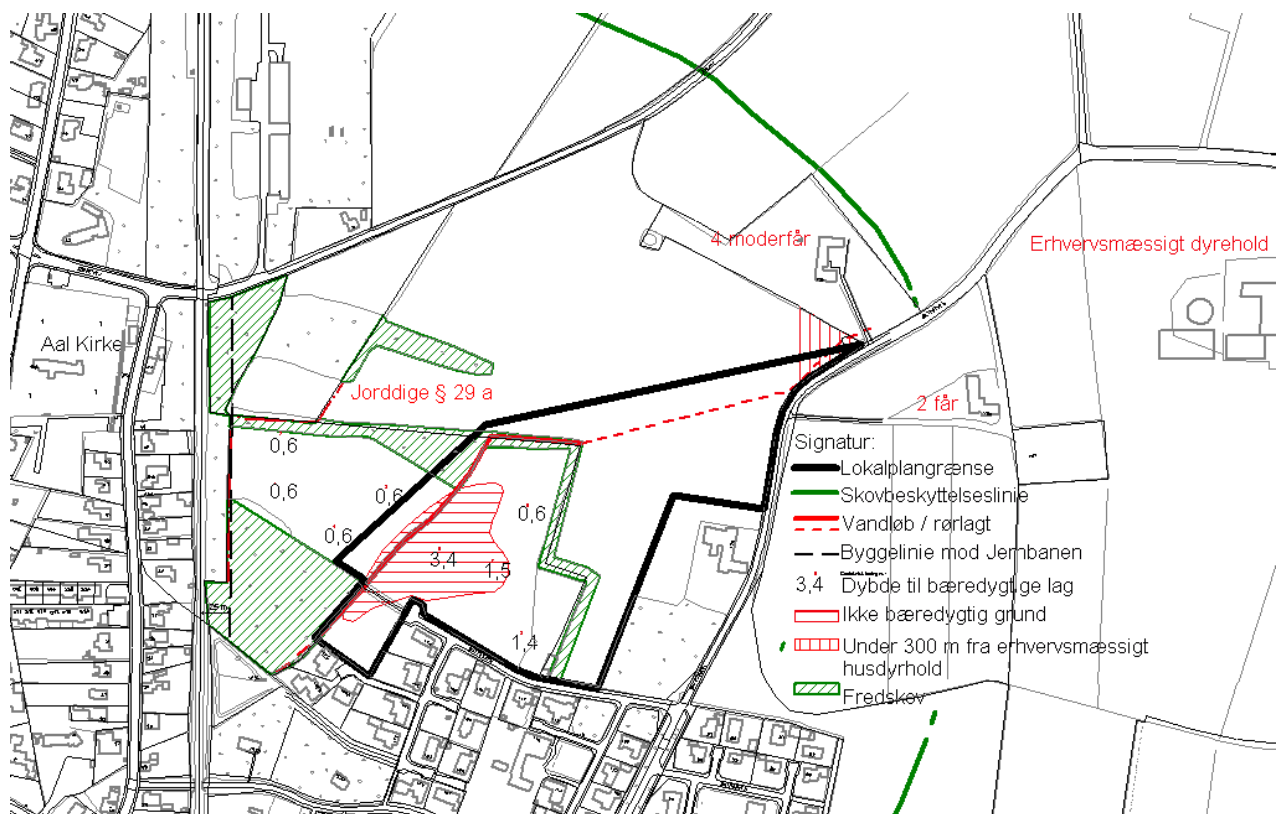
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lov om naturbeskyttelse

Den vestlige del af lokalplanområdet er omfattet af 300 m skovbeskyttelseslinie i forhold til et skovareal, der ejes af Forsvaret, jf. lov om naturbeskyttelse, § 17.

Endvidere vil de øvrige skovbevoksninger inden for Dispositionsplanens område efter Kommunens overtagelse med henblik på senere bebyggelse være omfattet af § 17.

Efter Lokalplanens endelige vedtagelse ansøges Skov- og Naturstyrelsen om ophævelse af skovbeskyttelseslinien for lokalplanområdet.



Figur 8: Retlige bindinger mv.

Efter § 19 i lov om naturbeskyttelse må der ved mere eller mindre fritliggende kirker ikke opføres bebyggelse i en højde over 8,5 m inden for en afstand af 300 m. En del af det planlagte grønne område ligger inden for denne afstand i forhold til Aal Kirke. Kirken er dog knap synlig fra lokalplanområdet på grund af den høje træbeplantning langs jernbanen. Desuden vil Kirken efter virkeliggørelse af gældende planlægning for om-

rådet være helt omsluttet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen. Endelig tillades efter Lokalplanen ikke byggeri højere end 8,5 m. Jf. i øvrigt retningslinierne i Forslag til Regionplan 2016 om kirkeomgivelser.

Landbrugsloven

Der ses ikke efter landbrugsloven at være noget til hinder for, at området kan anvendes til boligformål. Jordbrugskommissionen ansøges derfor om ophævelse af landbrugspligten på arealerne.

Uden for lokalplanområdet findes enkelte landbrug med erhvervsmæssigt dyrehold. Disse vil fortsat være lovlige efter Lokalplanens vedtagelse og kunne således tænkes at udgøre en gene for områdets beboere. Kun det østligste hjørne af lokalplanområdet ligger inden for 300 m fra et sådant erhvervsmæssigt dyrehold på ejendommen Borrevej 2, der har kvægdrift og miljøgodkendelse til vinteropbevaring af mucosaspildevand. Denne del af området udlægges dog kun til offentligt grønt område.

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.

Museet har i januar 2005 i forbindelse med den indledende planlægningsfase oplyst, at der kun var registreret to gravhøje i den nordlige del af Dispositionsplanens område, som ikke er fredet eller omfattet af en 100 m beskyttelseslinie efter § 18 i lov om naturbeskyttelse. Den ene af gravhøjene Lærkehøj, som er synlig i terrænet, vil eventuelt kunne holdes uden for byggeområdet. Desuden var der tegn på, at der fandtes et jernudvindingsområde fra yngre romersk/ældre germansk jernalder inde i selve lokalplanområdet.

Det blev anbefalet, at man foretog prøvegravninger, da det ansås som meget sandsynligt, at der i forbindelse med anlægsarbejdet ville dukke hidtil ukendte fortidsminder op.

I løbet af 2005 er der gennemført omfattende prøvegravninger i området, som har afsløret langt væsent-

ligere fund end tidligere antaget. Det må forventes, at fundene skal dokumenteres og udgraves inden bygmodningen af området, da de giver os ny viden om det tidligste Oksbøl. Fundene kan desuden kaste nyt lys over Danmarks middelalder.

Ved forundersøgelsen af arealet helt op til Østparken fremkom meget velbevarede bebyggelsesspor fra tidlig middelalder.

Dyrkingen af arealet har været meget skånsom, og sandflugt har lagt et beskyttende lag over bebyggelsen. Der blev fundet rester af flere gårde, enkelte med bevarede lergulve, rester af tørvebyggede vægge og stensatte ildsteder med ler over. Derudover blev der fundet spor af middelalderens dyrkningsform, "de højryggede agre". Det specielle ved disse spor er, at der kunne påvises spor af sandflugt umiddelbart efter den sidste forårsplojning, idet hver enkelt plovfur er blevet fyldt med hvidt sand.

Lokaliteter med så gode bevaringsforhold er yderst sjældne. Bebyggelseslag fra den tidlige middelalder er ydermere interessante, da de kun meget sjældent er tilgængelige, fordi de ofte ligger under de nuværende byer.

Denne middelalderbebyggelse har huset menigheden til den middelalderlige Aal Kirke, der er kendt i hele Skandinavien på grund af sine tidlige kalkmalerier, nemlig rytterfrisen, der endnu er synlig og er en af Nordens ældste.

Fund af genstande daterer pladsen ret nøje. Der er tale om flere randskår fra kar med lågfals, hvis brænding, gods og type tilhører den tidlige del af middelalderen i 1100-tallet. Derudover er fundet et enkelt blå glasskår med kanalering og trukne bobler, der uden tvivl stammer fra et finere drikkeglas.

På arealet op mod jernbanen og Kirken er der ligeledes tale om spændende forekomster af forhistorisk bebyggelse, da det ser ud til, at der har ligget gårde fra germanertid eller vikingetid år 300 – 1000; men det er en anden og ikke mindre spændende historie.

LOKALPLAN NR. 01.025.05

Lokalplan nr. 01.025.05 Boligområde ved Lærkehøj 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 sikre området anvendt til boligformål i form af åben-lav bebyggelse,
- at sikre ny bebyggelse bedst muligt indpasset i området,
- at sikre en god udnyttelse af områdets særlige landskabelige værdier,
- at sikre gode adgangs- og stiforhold, og
- at sikre medlemskab af en grundejerforening.

2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONE-STATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede tegning, Kortbilag 3, og omfatter dele af matr.nre. 3 cs og 4 a Borre By, Aal.
- 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 er i landzone, men overføres ved Lokalplanen til byzone.
- 2.4 Matr.nre. 3 cs og 4 a Borre By, Aal, er noteret som landbrug. Før disse arealer kan tages i brug til boligområde, skal landbrugspligten ophæves. Indtil da skal arealerne drives jordbrugs-mæssigt efter landbrugslovens regler.

3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet består af Delområderne I og II.

- 3.2 Delområde II skal benyttes til helårsbeboelse som åben-lav boligbebyggelse¹⁾.
- 3.3 Langtidsparkering af lastvogne og campingvogne må ikke finde sted.
- 3.4 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.
- 3.1 Delområde I skal benyttes til offentligt grønt område, herunder naturgenopretning omkring Hesselmed Bæk, der søges anlagt som åbent vandløb med søer.
- 3.2 Inden for lokalplanområdet kan der opføres teknikhytter til områdets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal. Udformningen af disse bygninger skal være tilpasset omgivelserne og arkitekturen i området.

4 UDSTYKNINGER

- 4.1 Området skal i princippet udstykkes som vist på Kortbilag 3.

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

5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Adgang til lokalplanområdet skal ske fra kommunevejen Østparken via stamvejen A–B med en udlægsbredde på 10 m, jf. Kortbilag 3.
- 5.2 Vejadgang til kommende udbygning af området nord for lokalplanområdet er ligeledes vist på Kortbilag 3.
- 5.3 Oversigtsfelterne 15 m x 60 m ved stamvejenes udmunding i Østparken skal respekteres, så beplantning og genstande holdes i en højde under 0,8 m.
- 5.4 Adgang til de enkelte parceller skal ske fra boligvejene C–D, B–E, E–F og E–G, der udføres som stilleveje med en udlægsbredde på 8 m.
- 5.5 Der udlægges hovedstierne a-b og f-g i 4 m bredde.
- 5.6 Der udlægges i princippet naturstierne b-d, a-c og d-e samt stiforbindelser af samme standard fra stien a-c til boligvejenes endepunkter B, D, F og G.
- 5.7 Der skal anlægges mindst 2 parkeringspladser på hver ejendom.

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.
- 6.3 Spildevand skal ledes til det offentlige spildevandssystem.
- 6.4 Overfladevand skal ledes til det offentlige regnvandssystem.

7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Bebyggelsen må opføres i højst 1 etage med kælder og udnyttet tagetage.

- 7.2 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom.
- 7.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflader må have en højde, der overstiger 8,5 m over terræn.
- 7.4 Facadehøjden må ikke overstige 4,5 m for bygninger med udnyttet tagetage og 3,5 m for bygninger i 1 etage målt til skæring med udvendig side af tagfladen.
- 7.5 Bebyggelsen skal placeres mindst 15 m fra vejmidte langs Østparkens nordlige del som vist på Kortbilag 3.
- 7.6 Bebyggelsen skal placeres mindst 5 m fra vej, stier og beplantningsbælter.
- 7.7 Bebyggelsen med undtagelse af udhus og garage/carport skal placeres mindst 2,5 m fra naboskel.
- 7.8 Godkendelse af ny bebyggelse på de enkelte parceller skal ske efter en godkendt bebyggelsesplan, der viser placering af hovedhus og garage/carport.

8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1 Bebyggelsens taghældning skal være mindst 25 grader. Anden taghældning kan dog anvendes efter tilladelse.
- 8.2 Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger kan udføres med lavere taghældning, med ensidig hældning eller fladt tag.
- 8.3 Træmpelkonstruktion må kun anvendes med særlig godkendelse.
- 8.4 Træfacader og lignende bygningsoverflader skal males i følgende farver, glans 30 – 40, defineret ved NCS-koder (det internationale Natural Color System)²⁾ med forholdsvis små afvigelser:

2) 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

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;

gråblå: 4010-B, 5030-B, 6010-B, 6020-B, 7010-B, 4010-B30G, 6010-B30G;

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.

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

9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Bebyggelsens ubebyggede arealer skal holdes ryddelige og ordentlige.
- 9.2 Beplantningsbælter i Delområde I skal udformes efter en godkendt samlet plan og fortrinsvis bestå af egnstypiske arter (buske maks. 1 m i højden og fritstående træer).
- 9.3 Pleje af beplantningsbælterne skal ske i samråd med grundejerforeningen og de enkelte

for den bagest angivne kulør). En given farvekode 4550-Y80R kan således tolereres 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.

grundejere, så væsentlige udsigtsmuligheder sikres.

- 9.4 Hegn i ejendomsskel må kun udføres som levende hegn.
- 9.5 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.
- 9.6 Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m skal godkendes i hvert enkelt tilfælde.
- 9.7 Oplagring må ikke ske uden for bygninger eller særligt afskærmede arealer. Dette gælder dog ikke oplagring af brænde til eget brug.
- 9.8 Omførsel, det vil sige salg af varer fra ikke fast stadeplads, må ikke finde sted uden tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

11 GRUNDEJERFORENING

- 11.1 Samtlige grundejere og ejerfællesskaber inden for lokalplanområdet har pligt til at være medlem af en grundejerforening.
- 11.2 Grundejerforeningen skal høres i forbindelse med, at der gives dispensationer fra Lokalplanen, eller der gennemføres ændringer i områdets planlægning i et omfang, der ikke kræver udarbejdelse af ny lokalplan.
- 11.3 Kommunen kan kræve, at tilstødende kommende boligområder optages i grundejerforeningen.
- 11.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Blåvandshuk Kommune.

12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 12.1 Ny bebyggelse skal være tilsluttet varme-, kloak-, vand- og elnettet, før den tages i brug.
- 12.2 Før ny bebyggelse tages i brug, skal de kørsels- og parkeringsarealer, der er nævnt i afsnit 5 være etableret i godkendt omfang.

13 LOKALPLANENS ADMINISTRATION

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

14 AFLYSNINGER I TINGBOGEN

- 14.1 (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 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.


VEDTAGELSE

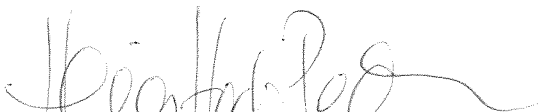
Ovenstående forslag til Lokalplan nr. 01.025.05, udarbejdet efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004, med eventuelle senere ændringer), er vedtaget offentliggjort af Blåvandshuk Kommunalbestyrelse den 13. december 2005.


Hans Chr. Thøning
Borgmester

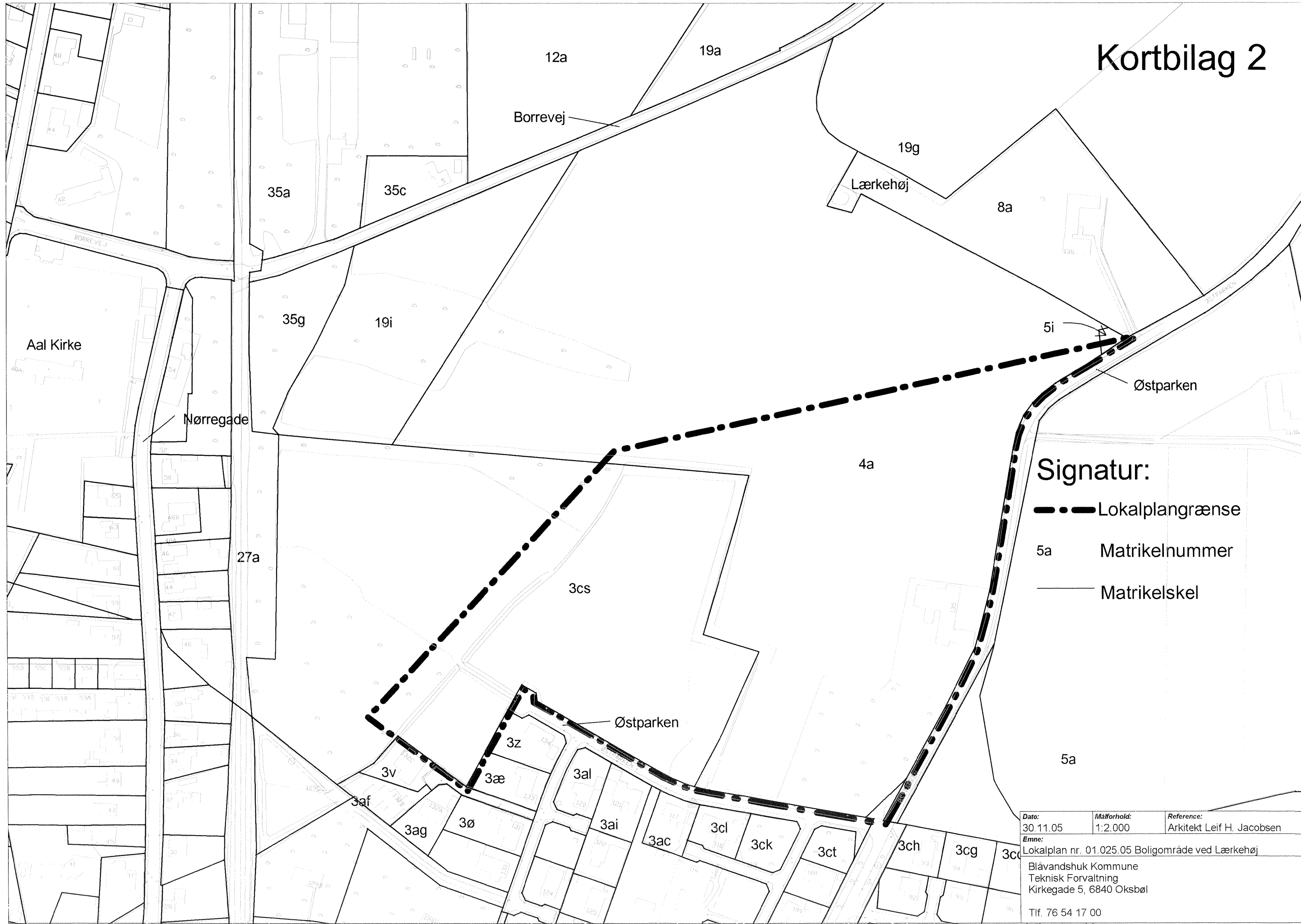
/ 
Henning Haahr Pedersen
Kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Blåvandshuk Kommunalbestyrelse den 11. april 2006.


Hans Chr. Thøning
Borgmester

/ 
Henning Haahr Pedersen
Kommunaldirektør

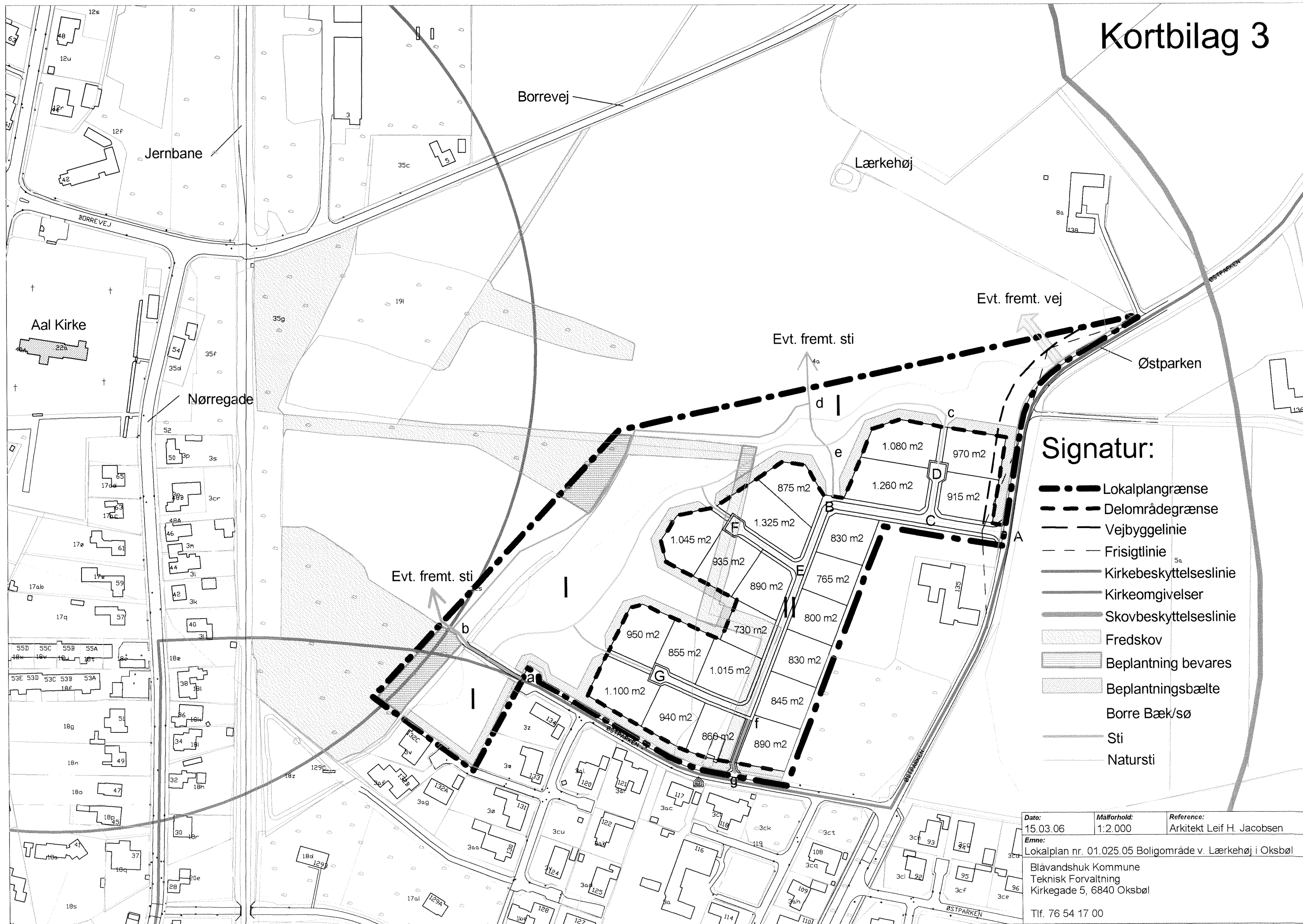
Kortbilag 2



- Signatur:**
- Lokalplangrænse
 - 5a Matrikelnummer
 - Matrikelskel

Dato: 30.11.05	Målforshold: 1:2.000	Reference: Arkitekt Leif H. Jacobsen
Emne: Lokalplan nr. 01.025.05 Boligområde ved Lærkehøj		
Blåvandshuk Kommune Teknisk Forvaltning Kirkegade 5, 6840 Oksbøl		
Tlf. 76 54 17 00		

Kortbilag 3



Signatur:

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Vejbyggelinie
- Frisigtlinie
- Kirkebeskyttelseslinie
- Kirkeomgivelser
- Skovbeskyttelseslinie
- Fredskov
- Beplantning bevares
- Beplantningsbælte
- Borre Bæk/sø
- Sti
- Natursti

Dato: 15.03.06 Målforshold: 1:2.000 Reference: Arkitekt Leif H. Jacobsen
 Emne: Lokalplan nr. 01.025.05 Boligområde v. Lærkehøj i Oksbøl
 Blåvandshuk Kommune
 Teknisk Forvaltning
 Kirkegade 5, 6840 Oksbøl
 Tlf. 76 54 17 00