



LOKALPLAN 50

Minigolfanlæg o.l. i Blåvand

OFFENTLIG HØRING

Planforslaget blev offentliggjort den 12. december 2008 sammen med den tilhørende miljøscreening med høringsfrist til den 11. februar 2009. Kommunen har i den forbindelse modtaget bidrag fra:

Forsvaret, Grundejerforeningen Blåvand Nord, Danmarks Naturfredningsforening lokalafdeling for Varde Kommune, advokat for ejere og brugere af området samt bygherren.

De indkomne bidrag har ikke affødt ændringer i forhold til det offentliggjorte forslag.

LOKALPLANENS OPBYGNING

Lokalplanen består af en redegørelse og juridisk bindende bestemmelser suppleret med et eller flere kortbilag.

I redegørelsen beskrives lokalplanens formål og hovedindhold. Herudover redegøres der bl.a. for de miljømæssige forhold, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Bestemmelserne indeholder de detaljerede retningslinier for områdets fremtidige anvendelse. Afsnittet er opbygget, så de juridisk bindende bestemmelser står i højre spalte, og eventuelle uddybende bemærkninger står i venstre spalte.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Lokalplanen regulerer kun fremtidige forhold. Eksisterende lovlige forhold kan således fortsætte som hidtil - også ved ejerskifte. Lokalplanen medfører heller ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen. Med andre ord gælder bestemmelserne kun i de tilfælde, hvor en ejer selv vælger at ændre forholdene i området.

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

I REDEGØRELSE

| | |
|---|---|
| BAGGRUND OG FORMÅL | 3 |
| OMRÅDETS BELIGGENHED | 3 |
| EKSISTERENDE FORHOLD | 3 |
| LOKALPLANENS INDHOLD | 4 |
| FORHOLD TIL ANDRE PLANER..... | 6 |
| FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING..... | 6 |
| TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE | 8 |
| SERVITUTTER..... | 8 |

II BESTEMMELSER

| | |
|---|----|
| 1. LOKALPLANENS FORMÅL | 9 |
| 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS | 9 |
| 3. OMRÅDETS ANVENDELSE | 9 |
| 4. Udstykning | 9 |
| 5. VEJE, STIER OG PARKERING | 9 |
| 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING | 10 |
| 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN..... | 10 |
| 8. UBEBYGGEDE AREALER | 11 |
| 9. TEKNISKE ANLÆG | 12 |
| 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE..... | 12 |
| 11. AFLYSNING AF SERVITUT..... | 12 |
| 12. RETSVIRKNINGER..... | 12 |
| VEDTAGELSESPÅTEGNING | 13 |

III KORTBILAG

| | |
|--|--|
| KORTBILAG 1: OVERSIGTSKORT MED MATRIKELGRÆNSER | |
| KORTBILAG 2: FREMTIDIGE FORHOLD: BYGGEFELTER, VEJ- OG PARKERINGSAREALER, PLAN- TEBÆLTER | |

Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Varde Kommune.

Grundmateriale: Blandt andet KMS copyright.

Visualiseringerne side 5 er udført af arkitektfirmaet Grønne og Jessen, Varde på vegne af ansøger.



Kort 1. Lokalplanområdet vist med rød streg på luffoto fra 2006.

BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en konkret ansøgning om tilladelse til at etablere et stort udendørs minigolfanlæg ved indkørslen til Blåvand Sommerhusområde.

Varde Kommune vurderer, at anlægget kan tilføje sommerhusområdet nye aktiviteter, og er derfor indstillet på at give mulighed for realisering af projektet.

Formålet med lokalplanen er at fastlægge nærmere bestemmelser for områdets indretning, terrænreguleringer og beplantning, så anlægget indpasses bedst muligt i omgivelserne.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i den østlige del af Blåvand Sommerhusområde jfr. kort 1 og kort 2. Lokalplanområdet afgrænses mod vest af eksisterende sommerhusbebyggelse og mod syd af Blåvandvej. Mod nord og øst grænser området op til det åbne land.

Lokalplanområdet omfatter del af matr. 67bt, Vandflod By, Oksby og har et areal på ca. 6.300 m².



Kort 2. Lokalplanområdets beliggenhed. Området er markeret med rød cirkel. Længst til venstre på kortet ses Blåvands Huk.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet indgår i et stort klitlandskab. Selve planområdet henligger som et uoplejet, ubebygget græsareal, der mod nord og øst afgrænses af høje, transparente nåletræshegn. Terrænet fremstår plant uden nævneværdige højdeforskelle.

Lokalplanområdet har status som sommerhusområde og er i tinglyst deklARATION fra 1971 udlagt som fælles friareal for 13 sommerhuse

umiddelbart vest for lokalplanområdet. Området bliver imidlertid ikke brugt som fællesareal, og 12 af de 13 grundejere har tilkendegivet, at de er indforstået med, at fællesarealet anvendes til andre fritidsaktiviteter.



Lokalplanområdet set fra sydvest. Grantræerne står i lokalplanområdets nord- og østskel. I forgrunden af billedet ses Blåvandvej. Til venstre umiddelbart uden for billedet ligger sommerhusområdet "Ved Skoven".



Lokalplanområdet set fra øst ved indkørslen til Blåvand. De høje graner i forgrunden står i lokalplanområdets østskel. Omtrent midt i billedet skimtes et af de eksisterende sommerhuse bag beplantningen.

Omkringliggende områder

Områderne omkring lokalplanområdet består primært af klitheder, nåletræsplantager og sommerhusbebyggelse.

Umiddelbart nord og øst for lokalplanområdet findes et åbent overdrevs- og engareal. Nord herfor ligger Kallesmærsk Hede, der er et stort klithedeareal, som indgår i Oksbøl Skyde- og Øvelsesterræn. Mod øst ligger Oksby Klitplantage, der primært består af bjergfyr og andet nåletræ.

Sommerhusområdet vest for lokalplanområdet er karakteriseret ved relativt store grunde med meget beplantning, der giver området et lukket, skovagtigt præg. Der dannes således en blid overgang mellem bebyggelsen og det åbne land.

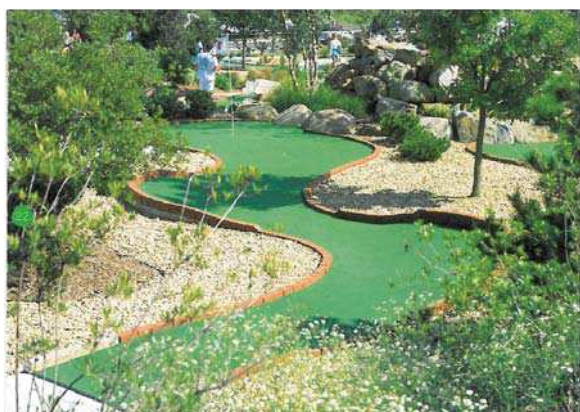
LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen åbner mulighed for, at der kan anlægges minigolfbane eller lignende familieorienterede fritidsaktiviteter med tilhørende servicebygning og parkeringsarealer ved Blåvandvej.



Illustration af lokalplanområdets fremtidige indretning. Adgangs- og parkeringsarealer placeres i områdets østlige del længst væk fra de eksisterende sommerhuse, mens minigolfbanerne placeres ud mod Blåvandvej.

Selve minigolfbanen kommer til at bestå af 18 kunstgræsbaner med forskellig størrelse og udformning. Banerne nærmest Blåvandvej skal ligge i terræn, mens de bagvedliggende baner kan anlægges på kunstige forhøjninger på op til 2,5 m over naturligt terræn. Arealet mellem banerne vil blive anlagt med beplantning, stensætninger og vandelementer i form af vandløb, springvand, vandfald og lignende. Der kan anlægges ét vandfald med en højde på op til 3,5 m over naturligt terræn. De øvrige elementer må ikke være højere end 2,5 m.



Detailbillede af områdets mulige udformning. Banerne vil blive anlagt i kunstgræs og omgivet af beplantninger, stensætninger og vandelementer.

Servicebygningen skal placeres mindst 25 m fra skel mod Blåvandvej, så den kommer til at ligge på linie med sommerhusene i området. Bygningen skal opføres med facader i sortmalet træ og med tag af græstørv eller sort tagpap. Bygningsens areal må være på højst 200 m², incl evt. overdækket terrasse, og totalhøjden må ikke overstige 6.5 m.

Lokalplanområdet får indkørsel fra Blåvandvej. Adgangsvej og parkeringsarealer skal placeres i lokalplanområdets østlige del – længst væk fra de eksisterende sommerhuse – og skal belægges med lys asfalt, grus eller stenmel uden kantsten for at falde så naturligt som muligt ind i omgivelserne.

Arealer, der ikke anvendes til fritidsaktiviteter eller til vej og parkering, skal fortsat henligge som naturgrund, og en trampet sti, der forløber i lokalplanområdets vestlige del fra sommerhusene til naturområderne nord herfor, skal bibeholdes.

Den eksisterende randbeplantning skal suppleres med et 3-rækket løvtræshegn bestående af eg, el, klitrose, gedebled, hæg, bærmispel, sargents æble og vildæble. Ud mod Blåvandvej skal der plantes en sammenhængende buskbeplantning i de samme sorter og med grupper af egetræer indplantet. Anlægget vil således primært blive synligt lige ved indkørslen.

Reklameskiltning skal begrænses til et skilt på max. 1 meters højde ved indkørslen. Herudover må der opsættes informationsskilte med oplysninger om åbningstider, regler for brug af området mv. ved servicebygningen. Der må ikke opsættes reklameflag.

På banearealet og parkeringsarealet må der opsættes 3, 5 m høje parklamper, som gør det muligt at bruge anlægget om aftenen i ydersæsonen.

På næste side er indsat visualiseringer af minigolfanlægget, som det forventes at komme til at tage sig ud set fra Blåvandvej.

Hvis minigolfanlægget på et tidspunkt lukkes, skal arealet retableres som naturområde. Varde Kommune vil kræve en sikkerhedsstillelse i form af en bankgaranti som forudsætning for tilladelse til anlæg af minigolfbanen.



Minigolfanlægget set fra vest. Midt i billedet ses servicebygningen, der vil få samme udtryk som de eksisterende sommerhuse i området. På visualiseringen er ikke vist den supplerende randbepantning. I virkeligheden vil anlægget således blive mindre synligt. Det vurderes derfor, at oplevelsen af landskabet ikke påvirkes væsentligt set fra denne vinkel.



Minigolfanlægget set fra syd. Visualiseringen viser anlægget uden beplantning ud mod Blåvandvej. Området vil blive præget af kunstgræsbaner, stensætninger og vandelementer i form af vandløb, springvand, vandfald og lignende, der vil fremstå som markante elementer forhold til det omgivende hede- og klitlandskab.



Minigolfanlægget set fra syd, som det vil tage sig ud, når beplantningen ud mod Blåvandvej er vokset til. Det vurderes, at beplantningen vil sløre anlægget tilstrækkeligt til, at påvirkningen bliver acceptabel. Med til vurderingen indgår, at anlægget kun vil være synligt på en meget kort strækning.

FORHOLD TIL ANDRE PLANER**Lokalplan/Byplanvedtægt**

Lokalplanområdet er ikke omfattet af eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt, men der er i 1971 tinglyst en deklaration, der udlægger området som fælles friareal for 13 sommerhuse umiddelbart vest for lokalplanområdet.

Deklarationen vil blive afløst i forbindelse med denne lokalplan endelige vedtagelse.

Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for enkeltområde 4.C.02 i "Kommuneplan 1998-2008", gl. Blåvandshuk Kommune.

Kommuneplanen fastlægger områdets anvendelse til centerformål som servicebygninger til feriehusudlejningsbureauer, nøgleudlevering og lagerbygninger til servicering af udlejningsferiehuse samt tilhørende parkeringsplads. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må være max. 10, og bygningerne må opføres i max. 1½ etage og max. 6.5 m.

Lokalplanen strider imod kommuneplanens anvendelsesbestemmelser. Der er derfor sammen med lokalplanforslaget udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg, der åbner mulighed for, at området også kan anvendes til fritidsanlæg.

Vedtagelse af lokalplan 50 forudsætter, at Tillæg nr. 20 til Kommuneplan 1998-2008", gl. Blåvandshuk Kommune er endeligt vedtaget.

Regionplan

Lokalplanområdet er i Regionplan 2016, Ribe Amt udpeget som sommerhusområde.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med regionplanen.

Kulturarvsatlas Vadehavet

Lokalplanområdet indgår ikke i de udpegede kulturmiljøer i Kulturarvsatlas Vadehavet.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Ho-Oksby Vandværk.

Varmeforsyningsplan

Lokalplanområdet er udlagt til individuel varmforsyning.

Spildevandsplan

Spildevandsbehandling skal ske i overensstemmelse med gældende spildevandsplan.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING**Miljøvurdering**

Der er foretaget en screening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer for at se, om der er behov for at foretage en miljøvurdering.

Konklusionen af screeningen er, at lokalplanen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der ikke er behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene. Byrådet har derfor besluttet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering, jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

I screeningen er der primært fokuseret på anlæggets visuelle påvirkning af landskabet og på trafikforholdene. Det er Varde Kommunes vurdering, at den visuelle påvirkning vil blive begrænset, da eksisterende og ny beplantning vil sløre anlægget set fra de omkringliggende veje og sommerhuse. Det kan ikke afvises, at en ny udkørsel til Blåvandvej kan påvirke trafikikkerheden og fremkommeligheden på vejen. Samlet set er det dog kommunens vurdering, at lokalplanen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljøscreeningen foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Team Plan, Varde Kommune, samt ses på Varde Kommunes hjemmeside: vardekommune@varde.dk.

Internationalt naturbeskyttelsesområde – Natura 2000

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (Bekendtgørelse nr. 408 af 1. maj 2007) kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen skader Natura 2000-områder,
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller
- at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Lokalplanområdet ligger ca. 125 m fra nærmeste Natura 2000-område, se kort 3. EF-Habitatområde nr. 73 (Kallesmærsk Hede, Grærup Langsø, Fiilsø og Kærgård Klitplantage), der tillige er udpeget som EF-Fuglebeskyttelsesområde nr. 50 (Kallesmærsk Hede og Grærup Langsø).



Kort 3. Natura 2000-områder vist med grøn skravering. Lokalplanområdet er vist med rød streg, og det eksisterende sommerhusområde er vist med gul skravering.

Kallesmærsk Hede er et stort klithedelandskab, der primært er udpeget for at beskytte følsomme klittyper i området. Området er desuden udpeget på grund af ynglende Hedehøg, Tinksmød og Hedelærke.

En realisering af det påtænkte minigolfanlæg vil betyde, at der kommer flere besøgende i lokalplanområdet. Påvirkningen i forhold til det internationale naturbeskyttelsesområde vil bestå i støj fra gæsternes tale og bilende trafik til og fra anlægget. Det er Varde Kommunes vurdering, at den ekstra støj vil være marginal i forhold til den nuværende støj fra forsvarets aktiviteter på øvelsesterrænet og fra det eksisterende sommerhusområde.

Planen vil således ikke kunne påvirke Natura 2000-områder.

Der er ikke registreret bilag IV-arter i lokalplanområdet.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen. I henhold til planlovens § 5b må der ikke udlægges nye sommerhusområder inden for kystnærhedszonen, og eksisterende sommerhusområder skal fast holdes til feriemål. Ferie- og fritidsanlæg skal placeres i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser.

Lokalplanområdet ligger i eksisterende sommerhusområde ca. 2,5 km fra kysten.

Da der ikke åbnes mulighed for byggeri, der afviger væsentligt fra sommerhusbyggeriet i de tilgrænsende områder, er det Varde Kommunes vurdering, at lokalplanens påvirkning af kystlandskabet vil være minimal.

Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanområdet ligger inden for skovbyggelinie afkastet af skove mod nord og øst, se kort 4. Inden for skovbyggelinien må der ikke opføres bebyggelse uden særskilt dispensation fra Varde Kommune, jf. naturbeskyttelseslovens §§ 17 og 65.

Skovbyggelinien har til formål at sikre skovens værdi som landskabselement og at opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet.



Kort 4. Skovbyggelinie omkring småskove ved Oksby Kirke. Skovene er vist med brun streg og skovbyggelinien med lysegrøn raster. Lokalplanområdet er markeret med rød streg.

Da der allerede er opført sommerhusbebyggelse mellem skovene og lokalplanområdet, vurderer Varde Kommune, at minigolfanlægget ikke vil påvirke oplevelsen af skovene. Varde Kommune er derfor indstillet på at meddele fornøden dispensation.

Hele lokalplanområdet er registreret som eng, men da området var udlagt som sommerhusområde, før naturbeskyttelsesloven trådte i kraft, gælder beskyttelsesbestemmelserne i lovens § 3 kun i tilfælde af, at området ændres til landbrugsformål.

Ribe Amt har i forbindelse med naturkvalitetsplanlægningen i 2005 vurderet, at naturindholdet er beskedent, og naturforbedring vurderes ikke at være realistisk.

Jordforureningsloven

Der er ingen oplysninger om jordforurening i området, og der er ikke registreret kilder til diffus forurening i lokalplanområdet.

Idet arealerne altid har henligget som naturgrund, er det hermed sandsynliggjort, at det øverste 50 cm's jordlag ikke er forurenet, jf. jordforureningslovens § 72b.

Støjforhold

Hele Blåvand Sommerhusområde ligger inden for støjkonsekvensområdet omkring Oksbøl Skyde- og Øvelsesterræn. Støjkonsekvensområdet er de nærarealer omkring et støjende anlæg, hvor der skal tages særlige støj-mæssige hensyn ved planlægning til anden anvendelse. Arealer, der ligger inden for støjkonsekvensområdet omkring Forsvarets skyde- og øvelsesterræner, må normalt ikke udlægges til nye støjfølsomme formål som boliger, sommerhuse, hoteller mv. Dette skal dels forebygges, at flere belastes med unødige gener i form af støj, dels sikres, at militærets aktiviteter kan foregå uhindret.

Varde Kommune betragter ikke et minigolfanlæg og lignende fritidsanlæg som støjfølsom anvendelse. Lokalplanen vil således ikke medføre konflikter i forhold til Forsvarets aktiviteter.

Vejloven

I lokalplanen er det forudsat, at der etableres ind- og udkørsel til minigolfbanen fra Blåvandvej (landevej 504).

Der skal i forbindelse med byggeansøgning fremsendes et vejprojekt med en plan for tilslutningsanlæg, parkeringsarealer, belægning, befæstelse, afvanding mv.

Museumsloven

I forbindelse med jordarbejder, f.eks. ved bygge- og anlægsarbejder, kan der dukke spor af fortidsminder op, hvorved anlægsarbejdet ifølge museumsloven skal stoppes, og fundet anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum, der derefter træffer beslutning om det videre forløb, jf. § 27, stk. 2 og 3 i museumsloven.

Fundene kan ifølge Museumsloven forlanges undersøgt for bygherrens regning. Med henblik på at undgå forsinkelse af anlægsarbejdet og uforudsete udgifter, er der mulighed for at få foretaget en forundersøgelse, inden anlægsarbejdet igangsættes.

I henhold til museumsloven skal Varde Museum foretage en omkostningsfri arkivalisk kontrol i forbindelse med lokalplanforslag og - såfremt de

bliver anmodet herom - forud for større bygge- og anlægsarbejder.

Varde Museum fremkommer efter den arkivaliske kontrol og evt. en mindre forundersøgelse med en udtalelse om, hvorvidt eventuelle anlægs- og byggearbejder indebærer risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder, og om det vil være nødvendigt at gennemføre arkæologiske undersøgelser, inden anlægs- eller byggearbejdet gennemføres.

Spørgsmål vedrørende museumsloven eller de arkæologiske undersøgelser kan rettes til Arkæologisk Afdeling på Museet for Varde By og Omegn, Lundvej 4, 6800 Varde, tlf. 75 22 08 77, eller pr. mail vam@vardemuseum.dk.

Landbrugspligt

Lokalplanområdet er ikke omfattet af landbrugspligt.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter ikke tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end Varde Kommune.

SERVITUTTER

Følgende deklARATIONER tinglyst pr. 1. oktober 2008 inden for lokalplanens område:

- Dok. af 1. marts 1984 om byggelinier
- Dok. af 24. april 1971 om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv.

Dokument af 1. marts 1984 pålægger byggelinie på 20 fra vejmidten af landevej nr. 504 (Blåvandvej). Lokalplanen respekterer denne deklARATION.

Dokument af 24. april 1971 udlægger lokalplanområdet som fælles friareal for 13 sommerhuse umiddelbart vest for lokalplanområdet. Lokalplanen er i strid med denne deklARATION. DeklARATIONEN vil blive aflyst inden for lokalplanens område i forbindelse med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

LOKALPLAN 50 – MINIGOLFANLÆG O.L. VED BLÅVAND

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. LOKALPLANENS FORMÅL**1.01**

Lokalplanen har til formål:

- **at** fastlægge lokalplanrådets anvendelse til fritidsanlæg og friareal, og
- **at** fastlægge nærmere bestemmelser for områdets indretning, terrænreguleringer og beplantning, så anlægget indpasses bedst muligt i omgivelserne.

2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS**2.01**

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matrikel nr. 67bt, Vandflod By, Oksby

2.02

Lokalplanområdet ligger i sommerhusområde.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE**3.01**

Områdets anvendelse fastlægges til fritidsanlæg som minigolf eller lignende familieorienterede fritidsaktiviteter, der kan etableres uden væsentlige gener for de omkringboende.

3.02

I området må der opføres én servicebygning til billetsalg, kiosk, toiletter eller lignende faciliteter med tilknytning til fritidsaktiviteterne samt ét udhus/skur.

3.03

Arealer, der ikke anvendes til fritidsaktiviteter med tilhørende servicefaciliteter, skal henligge som naturgrund.

4. Udstykning**4.01**

Arealet kan udstykkes som én selvstændig matrikel. Der må ikke ske yderligere udstykninger.

5. VEJE, STIER OG PARKERING**5.01 Vejadgang**

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Blåvandvej (landevej 504). Der må kun etableres én overkørsel til landevejen.

Der udlægges vej- og parkeringsareal som vist i princippet på kortbilag 2. En trampet sti fra Ved Skoven til arealerne nord for lokalplanområdet skal bibeholdes.

5.02 Vej- og stibredder

Adgangsvejen skal anlægges med kørebane i en bredde på minimum 5 m og med fortov i en bredde på minimum 1,5 m i vejens vestside.

5.03 Belægning

Vej- og parkeringsarealer skal anlægges med overflade i lys asfalt, grus eller stenmel eventuelt afsluttet med kantsten i niveau med belægningen. Fortov skal anlægges med fliser.

5.04 Belysningsarmatur

Belysning af veje, stier og parkeringsarealer skal være afskærmet, så det ikke generer omkringboende. Belysningen skal etableres som lavtsiddende pullertbelysning eller som parkbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 3,5 m.

6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**6.01**

Bebyggelse skal placeres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt.

6.02

Det samlede bruttoetageareal inden for lokalplanområdet må ikke overstige 200 m², incl. udhus og evt. overdækket terrasse.

Bygningshøjden må ikke overstige 6,5 m.

7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**7.01**

Facader skal udføres med træbeklædning og males i farverne sort eller koksgrå.

7.02

Udvendige døre, vinduer og andre mindre bygningsdele skal males i samme farve som facaderne eller i hvid.

7.03

Tage skal udføres med en hældning på mellem 10 og 30 grader og dækkes med sort tagpap med lister eller med græstørv af en art, som er egnet til formålet, og som passer ind i landskabet.

7.04

Ved indkørslen til lokalplanområdet må der opsættes ét henvisningsskilt. Skiltet skal placeres på en lav bom, således at skiltet får en højde på maksimalt 1 m over færdigt terræn.

Ved parkeringsarealet må der opsættes ét skilt med en højde på max. 1 m og en længde på max. 3 m. Skiltet skal opsættes parallelt med servicebygningens østfacade og må ikke være synligt fra Blåvandvej.

Herudover må der opsættes informationsskilte på servicebygningens facader, under forudsætning af, at skiltene tilpasses bygningens størrelse og udformning.

**De væsentligste hovedregler er, at skiltningen skal tilpasses bygningens størrelse, arkitektur og omgivelserne i øvrigt. Derudover skal skilte placeres på stueetagens facade og begrænses til "et minimum", så skiltningen ikke dominerer facaden. Formålet med disse hovedregler er at sikre en god markeds- og oplysningsværdi for alle, samtidig med at der tages hensyn til det omgivende bymiljø eller landskab.*

Skiltningen må ikke være bevægelig og skal udføres på en sådan måde, at der ikke forekommer gennemlyste skilteflader. Skiltens udformning skal herudover følge hovedreglerne i publikationen "Vejledning om skilte og facader, Blåvandshuk Kommune, 2000"*, og skal opsættes efter en samlet plan, der skal godkendes af Varde Kommune.

Der må ikke opsættes reklameflag.

8. UBEBYGGEDE AREALER

**Med vedligeholdes menes, at hvis et træ går ud, skal der plantes et nyt.*

8.01

Eksisterende træbeplantning i lokalplanområdets vest-, nord- og østskel skal bevares og vedligeholdes.

Inden for den eksisterende træbeplantning skal der etableres et nyt 3-rækket plantebælte med en placering som vist på kortbilag 2.

Plantebæltet skal bestå af en blanding af løvfældende træer og buske i følgende arter: Eg, grønæl, rødæl, klitrose, dunet gedeblad, alm. hæg, sargents æble, bærmispel og vild æble.

Mellem den eksisterende træbeplantning og det nye plantebælte må der opsættes et max. 1,80 m højt dyrehegn til beskyttelse af de nye planter i etableringsfasen.

8.02

Ud mod Blåvandvej skal der plantes grupper af egetræer i en sammenhængende, mindst 1 m høj buskbeplantning med samme arter, som er nævnt under § 8.01.

8.03

Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,25 m i forhold til eksisterende terræn inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt og vej- og parkeringsområde eller nærmere end 20 m fra vejmidten af Blåvandvej.

Inden for den øvrige del af det på kortbilag 2 viste baneområde må der ske terrænregulering på op til + 2,50 m i forhold til eksisterende terræn. Desuden må der opføres ét vandfald med en højde på maksimalt 3,50 m over eksisterende terræn.

Terrænet skal udjævnes mod skel, så der ikke forekommer terrænspring mod naboejendomme. Der må ikke opbygges støttemurer eller lignende i skel.

8.04

Beplantning og terrænregulering skal udføres efter en samlet plan, der skal godkendes af Varde Kommune.

8.05

Oplag af haveaffald, renovationsbeholdere og lignende skal afskærmes mod vej og nabobebyggelse. Afskærmning af udendørs oplag, renovationsbeholdere mv. skal udføres som levende hegn eller plankeværk malet i farverne sort eller koksgrå.

9. TEKNISKE ANLÆG**9.01**

Elledninger, herunder til vejbelysning, skal fremføres som jordkabler.

10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE**10.01**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret afskærmende beplantning som beskrevet i §§ 8.01 og 8.02.

11. AFLYSNING AF SERVITUT**11.01**

Følgende servitutbestemmelser ophæves inden for lokalplanens område:

Dok. om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv. tinglyst på matr. 67bt, Vandflod By, Oksby, den 24. april 1971, akt H 344.

12. RETSVIRKNINGER**12.01**

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet 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 lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Byrådet skal derimod dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergihus, jf. lov om planlægning § 19, stk. 4.

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.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og lov om planlægning.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget af Varde Byråd, den 2. december 2008



Gylling Haahr
Borgmester

P.b.v.


Max Kruse
Kommunaldirektør

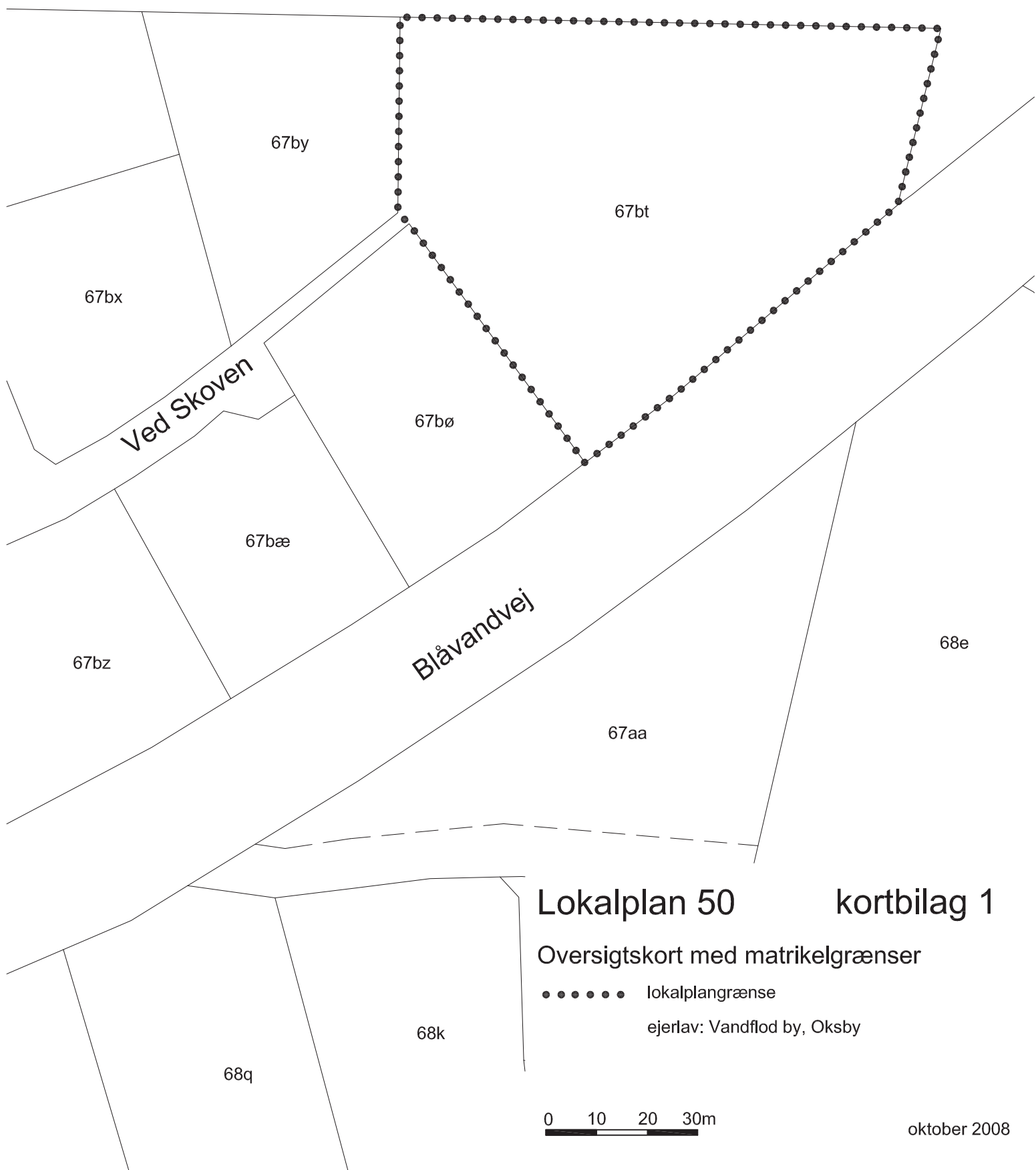
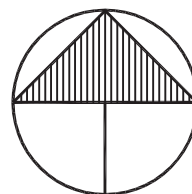
Lokalplanen er endeligt vedtaget i henhold til § 27 i lov om planlægning.

Varde Byråd, den 21. december 2009


Gylling Haahr
Borgmester

P.b.v.


Max Kruse
Kommunaldirektør



67by

67bt

67bx

Ved Skoven

67bø

67bæ

Blåvandvej

67bz

68e

67aa

Lokalplan 50

kortbilag 1

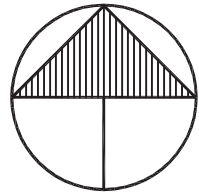
Oversigtskort med matrikelgrænser

••••• lokalplangrænse

ejerlav: Vandflod by, Oksby

0 10 20 30m

oktober 2008



sti til militærområde



Lokalplan 50

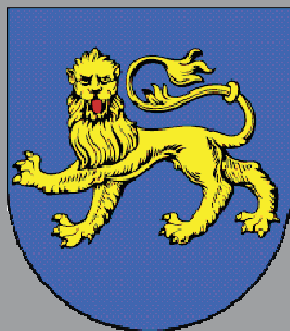
kortbilag 2

Administrationskort

- lokalplangrænse
- eksisterende beplantning
- nyt plantebælte
- baneområde
- byggefelt
- vej og parkering

0 10 20 30m

oktober 2008



Varde Kommunes byvåben

"Et blåt skjold med en gående guld-leopard med rød tunge"
Byvåbnet er formentlig det ældste i Danmark.
Det stammer fra tiden omkring 1442, året hvor Varde fik sine første købstadsrettigheder.