

## LOKALPLAN 05.01.L04

Område til boligbebyggelse i Blåvand

**OFFENTLIG HØRING**

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra d15. maj 2014 til 11. juli 2014.

**LOKALPLANENS OPBYGNING**

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

En redegørelse beskriver formål og hovedindhold i en lokalplan. 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**

En Lokalplan 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 .....	2
OMRÅDETS BELIGGENHED .....	3
EKSISTERENDE FORHOLD .....	3
LOKALPLANENS INDHOLD .....	3
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	5
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	6
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE .....	9
SERVITUTTER.....	9
1. LOKALPLANENS FORMÅL .....	10
2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS .....	10
3. OMRÅDETS ANVENDELSE .....	10
4. UDSTYKNING .....	10
5. VEJE, STIER OG PARKERING .....	11
6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	12
7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.....	13
8. UBEBYGGEDE AREALER .....	14
9. TEKNISKE ANLÆG .....	15
10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	16
11. GRUNDEJERFORENING .....	16
12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN / BYPLANVEDTÆGT .....	16
13. RETSVIRKNINGER.....	16
VEDTAGELSESPÅTEGNING .....	18

**III KORTBILAG**

- KORTBILAG 1: MATRIKELKORT
- KORTBILAG 2: AREALANVENDELSE
- KORTBILAG 3: UDSTYKNING OG BYGGEOMRÅDER
- KORTBILAG 4: ILLUSTRATIONSPLAN

*Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af COWI.  
Grundmateriale: Blandt andet KMS copyright, COWI DDOLand.*



Lokalplanens afgrænsning vist på luffoto (2012).



## BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er, at ejeren af arealet har henvendt sig til kommunen med ønske om at omdanne de tidligere Blåvand Radio arealer på ca. 19 ha til bolig- og feriecenterformål.

Lokalplanområdet udgør 9,3 ha i den nordlige del af Blåvand Radio arealerne omkring vejen Horns Bjerge. Varde Kommune har fået udarbejdet og vedtaget en masterplan for det samlede Blåvand Radio område, så der sikres sammenhæng i områdets bebyggelse, natur og landskab. Lokalplanområdet udgør første del af masterplanens område.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for etablering af boliger i form af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse, samt at fastlægge nærmere bestemmelser for områdets brug, indretning og beplantning, så bebyggelsen indpasses bedst muligt i de naturprægede omgivelser og sommerhusområder.

## OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger vest for Blåvand by ca. 1.000 meter fra kysten. Mod øst og vest afgrænses lokalplanområdet af sommerhuse i sommerhusområde, og mod nord grænser området op til det åbne land og militærets arealer. Mod syd grænser området op til Blåvand Radios bygninger.

Lokalplanområdet har et areal på ca. 9,3 ha og omfatter matrikelnummer 6c og del af 13a Vandflod By, Oksby.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Horns Bjerge.

## EKSISTERENDE FORHOLD

### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i byzone og er anvendt til Blåvand Radio.

Lokalplanområdet rummer en enkelt bygning fra Blåvands Radio, som er under afvikling samt antennemaster/kabiner, der løbende udfases. Bygninger og master er beliggende på matr. nr. 6c, nord for Horns Bjerge.

Størstedelen af lokalplanområdet fremstår som uplejede naturområder med mose, hede og tilgroede arealer med fyr. Terrænet fremstår plant uden nævneværdige højdeforskelle.



*Dele af hedearealet er ved at tilgro med fyr.*



*Blåvand Radio og antenneanlæg, syd for lokalplanområdet.*

### Omkringliggende områder

De omkringliggende områder anvendes til sommerhusbebyggelse. Nord for Horns Bjerge grænser lokalplanområdet op til sommerhusbebyggelsen ved Svinget, øst for området. Sommerhusbebyggelsen er beliggende frit i landskabet, med kun lidt, og spredt beplantning i form af fyrretræer. Syd for Horns Bjerge grænser lokalplanområdet mod øst og vest op til tæt bebyggede sommerhusområder omkranset af beplantning. Områderne består af individuelle grunde langs Peter Malersvej, Contortavej, Vestermarken og Per Knoldsvej.

Syd for lokalplanområdet findes bygninger og paraboler mv, der fortsat anvendes til satellit- og telekommunikation. Bygningerne er bemandede og områdets brug for satellit- og telekommunikation er baseret på en lejeaftale.

## LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres boliger der kan anvendes til helårsbeboelse eller fritidsbeboelse.

Lokalplanen fastlægger retningslinjer der friholder store sammenhængende grønne områder mellem boligerne. Offentligheden gives adgang til områdets veje og stier gennem området.

Lokalplanen fastlægger nærmere retningslinjer for vej-, sti- og parkeringsforhold m.v..

Lokalplanen giver mulighed for 17 fritliggende boliger nord for Horns Bjerger og ca. 11 tæt-lav boliger som gårdhavehuse syd for Horns Bjerger.

Der er intentionen med lokalplanen, at skabe et område med spændende og markant arkitektur, som afspejler det moderne nordiske byggeri. Lokalplanen sikrer at byggeriet udformes og opføres i materialer, der passer godt ind i omgivelserne med den karakteristiske vestkyst-natur samt harmonerer med de omkringliggende sommerhusbebyggelser.

#### Gårdhavehuse

Gårdhavehusene etableres syd for Horns Bjerger, på den smalleste del af lokalplanområdet. Bebyggelsestypen giver mulighed for private og intime rum, samtidig med at bygningen er beliggende helt tæt på natur- og hedearalerne. Husene etableres i klynger omkring fælles indre rum med parkering og mulighed for at etablere fælles opholds- og legearealer.

Gårdhavehusene må opføres i én etage med flade tage eller op til to etager med ensidig taghældning. Bygningerne må etableres med grønne tage eller med tagpap og facader af tegl i grå nuancer eller træ som sortmalet eller i dets naturlige farve.



Eksempel på gårdhavehus i delområde 1

#### Fritliggende huse - nord for Horns Bjerger

De fritliggende enfamiliehusene i området nord for Horns Bjerger udlægges på små grunde, og vil få karakter som fritliggende i det store landskabs- og moseområde.

Området giver mulighed for relativt store boliger i op til to etager på 250 etagemeter. Boligerne opføres med flade tage, der kan etableres som grønne tage, og facader i sortmalet træ eller som pudsede facader i sandfarve eller grå nuance.



Eksempel på fritliggende bolig i delområde 2.

#### **Masterplan**

Lokalplanen udgør første del, af en samlet masterplan for omdannelse af hele Blåvands Radio området til boligformål samt mulighed for at etablere turist- og serviceerhverv såsom ferie- eller fritidscenter, wellness, kursted el. lign.

Masterplanen arbejder med, at skabe moderne- og spændende boliger i området, med mulighed for varierende boligtyper såsom fritliggende enfamiliehus, klyngehuse og byggeri egnet til ferielejligheder el. lign. Dertil arbejder masterplanen med at udlægge bebyggelsesstrukturer, der fungerer i tæt relation til naturen, samt friholder store grønne arealer, således at området får et meget grønt og naturrigt præg.

Nærværende lokalplan forbereder udbygningen af hele masterplanområdet, ved at skabe vejforbindelse til Blåvands Radios områder syd for lokalplanområdet. Dertil sikrer lokalplanen, at masterplanens overordnede intentioner for bebyggelsestyper, strukturer og grønne arealer overholdes. Udnyttelsen af den sydlige del af masterplanen, beliggende uden for lokalplanafgrænsningen, er dog ikke endeligt fastlagt.



Masterplan for hele Blåvands Radioområdet.

**FORHOLD TIL ANDRE PLANER**

**Lokalplan**

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 02.004.81 for Post- og telegrafvæsnets arealer ved Blåvand Radio. Lokalplanen fastlægger anvendelsen af området til offentlige formål i form af telekommunikationsformål, antenneanlæg, servicefaciliteter og lign, og fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser for byggeri og anlæg.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25, og bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage og bygningshøjden må ikke overstige 8.5 m.

Nærværende lokalplan erstatter den del af lokalplan nr. 02.004.81 for Post- og telegrafvæsnets arealer ved Blåvand Radio, der er beliggende inden for nærværende lokalplanområde.

**Kommuneplan**



Kommuneplan 2013, Varde Kommune

**Rammebestemmelser**

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for enkeltområderne 05.01.B05, 05.01.C07 og 05.01R10 alle Blåvand, Blåvand By i "Kommuneplan 2013", Varde Kommune.

For rammeområderne gælder følgende:

**05.01.B05 Boligområde, byzone.**

- Åben-lav bolig, bebyggelseshøjde 8,5 m, max 2 etager, bebyggelsesprocent 30%.
- Åben-lav bolig bebyggelseshøjde 8,5 m, max 2 etager, bebyggelsesprocent 40%.

Bebyggelsen skal indpasses i naturen som fritliggende boliger i landskabet med beplantning, samt placeres så naturarealer respekteres i videst muligt omfang.

**05.01.C07 Centerområde, byzone.**

- Turist- og serviceerhverv, bebyggelseshøjde 8,5 m, bebyggelsesprocent 50%.
- Åben-lav bolig, bebyggelseshøjde 8,5 m, bebyggelsesprocent 30%
- Tæt-lav bolig, bebyggelseshøjde 8,5 m, bebyggelsesprocent 40%

Bebyggelse og anlæg skal placeres på en måde, så naturarealer respekteres i videst muligt omfang. Ved lokalplanlægning skal området disponeres så der sikres et markant grønt bælte, i nord og sydgående retning, gennem området. Der må ikke etableres butikker.

**05.01R10 Naturområde, mose.**

Området skal friholdes for bebyggelse. Tilgængelighedsfremmende tiltag som gangbroer e.l. kan tiltages, under hensyntagen til naturbeskyttelse.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanrammerne.



Kort: Udsnit af kommuneplanens rammekort

**Kulturmiljøinteresser**

Lokalplanområdets sydlige grænse berører mod syd bevaringsværdigt kulturmiljø udpeget i kommuneplan 2013, og som bygger på Kulturstyrelsens afgrænsning af Vadehavet Kulturarvsatlas fra 2007.

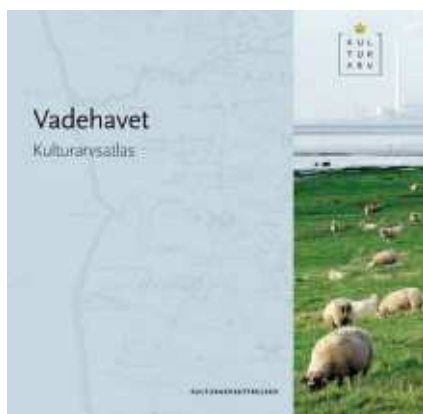


Kulturmiljøet omfatter Blåvand fyr, Fyrmesterboligen, Redningsstationen og de oprindelige bygninger ved Blåvand Radio, og har til hensigt at bevare den historiske fortælling de vidner om. Det fremgår, at de mange institutioner viser den betydning "sikkerhed til søs" har haft i området.

Lokalplanen omfatter ikke bygninger eller strukturer i det udpegede kulturmiljø er ikke i modstrid med kulturmiljøinteresserne.



Kommuneplan 2013 – Kulturmiljøområde.



Vadehavet Kulturarvsatlas

### Udviklingsplan for Blåvand

Lokalplanen er i overensstemmelse med Varde Kommunes Udviklingsplan for Blåvand - Den nye nordiske kystferieby, der danner grundlag for den fremtidige udvikling af udvalgte interesseområder i Blåvand.

Udviklingsplanen peger på, at der i lokalplanområdet skal etableres attraktive overnatningsfaciliteter, der markant adskiller sig fra det traditionelle sommerhusbyggeri, samt at der i området skal tages særlige hensyn til naturen.

### Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet rummer begrænsede drikkevandsinteresser og ligger uden for indvindingsområder og områder med drikkevandsinteresser.

### Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Oxby Ho Vandværk.

### Varmeforsyningsplan

Lokalplanområdet er ikke omfattet af kollektiv varmforsyning.

Der kan kun meddeles tilladelse til jordvarmeanlæg, hvis anlægget benytter IPA-sprit eller mindre forurenende kølemidler.

Solenergianlæg kan tillades indenfor området under forudsætning af, at disse integreres som en del af den enkelte bygningsdels konstruktion. Fritstående energiproducerende anlæg tillades ikke.

### Spildevandsplan

Spildevand kan håndteres ved individuelle løsninger, som minirensningsanlæg, samletank eller som nedsivningsanlæg for flere ejendomme. Hvis Varde Forsyning vurderer, at det er den økonomisk og miljømæssige mest fordelagtige løsning, kobles området på spildevandsnettet.

Området er ikke omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan, derfor kræver en evt. udvidelse af spildevandsnettet et tillæg til Spildevandsplanen. Spildevand fra området skal ledes til Varde Renseanlæg.

### Affaldshåndtering

Affald skal håndteres i henhold til Varde Kommunes til enhver tid gældende affaldsplan og regulativer.

Lokalplanen giver mulighed for, at der etableres fællespladser til skraldespande og lign. for flere boliger/boliggrupper i området. Fællespladserne skal afskærms af levende hegn bestående af egnstypisk vegetation eller hegn af sortmalet eller ubehandlet træ.

## FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

### Miljøvurdering

Lokalplanforslaget er screenet i henhold til miljøvurderingsloven, Lov om miljøvurdering af planer og programmer.



Lokalplanen vurderes ikke at omfatte anlæg på miljøvurderingslovens bilag 3 eller 4 og forventes ikke at påvirke internationale naturbeskyttelsesområder, jf. miljøvurderingslovens § 3 stk. 1, nr. 1 og nr. 2.

På baggrund af en screening vurderes lokalplanen imidlertid at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. miljøvurderingslovens § 3 stk. 1 nr. 3. Der er derfor udarbejdet miljøvurdering af planforslaget (miljørapport), jf. miljøvurderingslovens § 4, stk. 2.

På baggrund af screeningen/scoping'en afgrænses miljørapportens indhold til at omfatte følgende emne:

- *Biologisk mangfoldighed*; flora og fauna, herunder særlige arter og spredningskorridorer, idet disse interesser på arealet kan påvirkes af de konkrete bestemmelser i lokalplanen for udbygning af arealet.

Miljørapportens indhold er fastlagt i samarbejde med eksterne berørte myndigheder, bl.a.:

- Naturstyrelsen
- Kulturstyrelsen
- Varde Museum
- Forsvaret

Miljørapporten belyser bl.a. miljøstatus og de sandsynlige miljømæssige påvirkninger, mulige afværgeforanstaltninger og et overvågningsprogram.

Konklusionen af miljørapporten er, at dele af hedearealerne - trods manglende ekstensiv pleje - rummer stor artsdiversitet, men at lokalplanen med de store, sammenhængende grønne arealer, der friholdes for bebyggelse og plejes ekstensivt, vil bevare områdets betydning som spredningsvej for flora og fauna, herunder arternes levesteder. Planen vil således ikke medføre væsentlig negativ påvirkning af naturværdier i området eller af områdets biologiske mangfoldighed.

Miljørapporten foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Team Plan, Varde Kommune, samt ses på Varde Kommunes hjemmeside: [www.vardekommune.dk](http://www.vardekommune.dk)

#### **Internationalt naturbeskyttelsesområde – Natura 2000**

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter kan et plan-

forslag 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.

Nord for mosearealerne ligger Natura 2000-område nr. 84 "Kallesmærsk Hede, Grærup Langsø, Filsø og Kærgård Klitplantage", som er habitat og fuglebeskyttelsesområde. Korteste afstand er ca. 100 m til mosen på matr. nr. 6c.

I forbindelse med den mulige ændrede arealanvendelse i lokalplanområdet er der blevet foretaget undersøgelser af forekomsten af beskyttede naturtyper og eftersøgning af særligt beskyttede arter (bilag IV). Dette beskrives yderligere i miljørapporten.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser, der sikrer bevarelsen af mosearealet tættest ved Natura 2000. Det forventes dermed at der ikke er risiko for eksempelvis dræning af Natura 2000 arealerne eller øget færdsel/slid/forstyrrelse, idet mosen ligger som en delvis fysisk og visuel barriere mellem natur og beboelser.

Varde Kommune vurderer, at lokalplanen ikke vil have nogen negative påvirkninger af Natura 2000-området og bilag IV-arter.

#### **Kystloven**

##### ***Kystnærhedszonen***

Lokalplanområdet ligger ca. 1.000 m fra kysten. Området er beliggende i byzone og derfor ikke omfattet af kystnærhedszone, men er omkranset af kystnærhedszone.

Lokalplanens bebyggelsesmuligheder afviger ikke i omfang og højde fra den hidtidigt gældende lokalplan. Med lokalplanens maksimale bygningshøjde på 8,5 m og med omgivende beplantning og sommerhusområder vurderes det, at lokalplanen ikke vil påvirke kystlandskabet af betydning.

#### **Naturbeskyttelsesloven**

##### **Skovbyggelinje**

En del af lokalplanområdet er beliggende indenfor Naturbeskyttelseslovens § 17 - Skovbyggelinje. Skovbyggelinjen har til hensigt at sikre skovens værdi som landskabselement samt opretholde skovbrynene som værdifulde leve-

steder for plante- og dyreliv. Opførelse af 9 boliger i delområde 2 kræver således dispensation fra Skovbyggelinjen ved Varde Kommune som myndighed eller alternativt ophævelse af skovbyggelinjen ved Naturstyrelsen.

Skovbyggelinjen kastes fra et mindre skovareal på ca. 5000 m<sup>2</sup>, beliggende inden for militærets øvelsesarealer og ejet af staten. Skovbrynet har begrænset landskabelig og naturmæssig værdi.

#### Mose

En del af lokalplanområdet er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 - Mose. Ændringer af tilstanden på mosearealer forudsætter dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 3, og kan meddeles af Varde Kommune.

Lokalplanens realisering ændrer ikke på forholdene i mosearealet. Lokalplanen angiver dog en principiel mulighed for at der kan anlægges en rekreativ sti over mosen, evt. som "boardwalks". Dette kan alene ske efter nærmere vurdering af konkret stiprojekt og dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3.

#### Hede

En mindre del af lokalplanområdet er udpeget som hede.

Da ejendommene var overført til byzone ved en vedtaget lokalplan før d. 1. juli 1992, hvor Naturbeskyttelsesloven trådte i kraft, er hedearealer kun beskyttet mod tilstandsændringer til landbrugsmæssige formål. Hedearealerne inden for området er således ikke beskyttet imod opførelse af boliger eller fritidshuse.

#### **Jordforureningsloven**

Der er ingen oplysninger om jordforurening i området

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og kommunens tekniske forvaltning underrettes. Regionsrådet vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til Miljøbeskyttelseslovens § 21 og Jordforureningslovens § 71.

Lokalplanområdet er taget ud af områdeklassificeringen. Der er ikke viden eller formodning om forurening eller lettere forurening inden for området.

#### **Støj fra forsvarrets skyde- og øvelsesområder**

Lokalplanområdet er ligesom hele Blåvand Sommerhusområde beliggende inden for støjkonsekvensområdet omkring Oksbøl Skyde og

Øvelsesterræn. Støjbelastningen kan i forbindelse med øvelser forventes at være større end 55 dB.

Inden for støjkonsekvensområdet må der ikke udlægges areal til støjfølsom anvendelse, medmindre der gennem kommune- og lokalplanlægningen fastsættes bestemmelser om etablering af tilstrækkelig støjafskærmning. En effektiv afskærmning mod den meget kraftige støjimpuls fra de militære sprængninger kan imidlertid ikke etableres med de tekniske muligheder, vi kender i dag, hverken hvad angår lydølgerens udbredelse gennem luft eller jord.

Der findes allerede i dag en meget betydelig mængde støjfølsom anvendelse i området blandt andet campingplads, boliger, hotel, særlige naturområde og rekreativt område, som er planlagt og etableret før de nuværende støjbestemmelser var gældende.

Det forventes, at en beskeden forøgelse af den støjfølsomme anvendelse i lokalplanområdet, ikke vil betyde væsentlige stigninger i antallet af klager over støj fra Forsvarets skyde- og øvelsesområde.

I lokalplanen er der stillet krav om, at opholdsrum skal isoleres, så det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A).

Ejere og brugere af den fremtidige bebyggelse må, i lighed med den nuværende befolkning i området, også i fremtiden påregne støj fra Forsvarets arealer.

#### **Vejloven**

Der skal i forbindelse med byggeansøgning fremsendes et vejprojekt med en plan for vejprojektet og parkeringsarealer, belægning, befæstelse, afvanding mv. Til vejprojektet vil der blandt andet blive stillet krav til at oversigtsarealer ved vejtilslutningerne til Horns Bjerger og Skråvejen opfylder gældende regler.

Vejne udlægges som private fællesveje.

#### **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 i gang sættes.

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.

#### **TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE**

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

#### **SERVITUTTER**

For lokalplanområdet gælder flere deklarerationer. Heraf har nogle betydning i forhold til områdets disponering mv., da de fastlægger visse bindinger. Disse er:

- Matrikel 13a, Vandflod By, Oksby og matrikel 6c, Vandflod By, Oksby  
Lokalplan nr. 02.004.81  
Dato: 16.12.1981  
Påtaleberettiget: Varde Kommune  
Vedr.: Lokalplan for de samlede arealer til Blåvand Radio - delvist ophævet af lokalplan 02.018.96, ved fraskillelse af Fyrvej 36 A-G
- Horns Bjerge 40: matrikel 6c, Vandflod By, Oksby  
Dok. om transformieranlæg  
Dato: 17.06.2010  
Påtaleberettiget: Syd Energi Net A/S  
Vedr.: Sikring af transformieranlæg



## LOKALPLAN 05.01.L04

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

## 1. LOKALPLANENS FORMÅL

## 1.01

Lokalplanen har til formål:

- **at** fastlægge lokalplanområdets anvendelse til boligområde,
- **at** fastlægge retningslinjer for bebyggelsens udformning, og
- **at** sikre sammenhængende grønne arealer, friholdes for bebyggelse.

## 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

## 2.01

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 6c og en del af matr. nr. 13a Vandflod By, Oksby.

## 2.02

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

## 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

*\*Jf. bygningsreglementet må en del af boligen anvendes til sådanne former for erhverv, som sædvanligvis kan udøves i forbindelse med en bolig. Eksempler på erhverv, der sædvanligvis udøves i forbindelse med en bolig er f.eks. frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende.*

## 3.01

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til beboelse\*, herunder vejareal og opholdsarealer, og inddeles i 3 delområder, jf. kortbilag 3:

## 3.02 - Delområde 1

Delområde 1 må anvendes til tæt-lav boligbebyggelse med klyngehuse i form af gårdhavehuse.

## 3.03 - Delområde 2

Delområde 2 må anvendes til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse.

## 3.04 - Delområde 3

Delområde 3 må anvendes til fælles friarealer samt naturområde i form af § 3 beskyttet mose.\*\*

*\*\*Eksisterende master til telekommunikation kan bibeholdes, herunder evt. udskiftes med nye master i omtrent samme højde og med en tilsvarende placering i det grønne areal.*

## 4. Udstykning

## 4.01 Storparceller

Området kan udstykkes i storparceller, der omfatter en eller flere byggefelt i henholdsvis delområde 1 eller 2 jf. kortbilag 2.

*\*Med sokkelgrund menes det grundareal hvorpå huset er bygget indenfor.*

#### 4.02 – Delområde 1

Udstykning inden for delområde 1 skal ske som sokkelgrunde\* og må kun ske såfremt alle boliger indenfor byggefeltet udstykkes.

#### 4.03 – Delområde 2

Udstykning inden for delområde 2 skal ske som individuelle grunde på maksimalt 300 m<sup>2</sup> omfattende bolig og bolignære omgivelser.

## 5. VEJE, STIER OG PARKERING

### 5.01 Vejadgang

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Horns bjerge og Svinget, som vist i princippet på kortbilag 2.

Der udlægges et vejareal som vist i princippet på kortbilag 2.

### 5.02 Vejbredde

Stamvejen A-B udlægges i en bredde af minimum 8,5 meter og med en kørebane på minimum 5,5 m. Der skal etableres en offentlig stiforbindelse langs kørebanen.

Øvrige veje udlægges i en bredde af minimum 6 meter og med en kørebane på minimum 4 m.

### 5.03 Belysning

Eventuelle belysningsarmaturer langs veje skal udføres som parkbelysning med armaturer med nedadrettet belysning og en maksimal lyspunkthøjde på 3,5 m.

Eventuel belysning ved fælles parkerings- og opholdsarealer skal udføres som pullerter, parkstolper eller lignende med en maksimal lyspunkthøjde på 90 cm.

Der må ikke etableres belysning indenfor mosearealet i delområde 3.

### 5.04 Parkering

Ved nybyggeri skal der anlægges parkeringspladser i henhold til følgende:

- Min. 2 pladser pr. bolig ved åben-lav boligbyggeri.
- Min. 1,5 pladser pr. bolig ved tæt-lav boligbyggeri.

### 5.05 - Delområde 1

Parkering skal anlægges på en fælles plads i mellem boligerne som vist på principskitse 1.

### 5.06 - Delområde 2

Indenfor delområde 2 skal parkeringspladser anlægges som fællesparkeringspladser som vis i princippet på kortbilag 2.

### 5.07 - Delområde 3

Der skal indenfor delområde 3 anlægges stiforbindelse som vist i princippet på kortbilag 2.

Etablering af stier over mosearealer er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 og forudsætter særskilt tilladelse fra Varde Kommune.



Principskitse 1

For at undgå forringende indgreb i mosen vil der stilles krav om, at stien skal etableres uden jordbehandling dels som slået trampesti og dels med anvendelse af "boardwalks" ved krydsning af våde arealer. Stien må ikke befæstes med stenmel eller flismateriale.

## 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

*\*Lokalplanen muliggør en udnyttelse, der svarer til en bebyggelsesprocent på ikke over 10 for lokalplanområdet som helhed.*

*\*\*Med fællesareal menes vejareal og opholdsareal.*

### 6.01 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav boligbebyggelse og 40 for tæt-lav boligbebyggelse. I beregningen af bebyggelsesprocenten indgår forholdsmæssig andel af friarealet i delområde 3\*.

### 6.02 Delområde 1

Bygninger skal opføres som gårdhavehuse og opføres indenfor det på kortbilag 2 angivne byggefelt i klynger omkring parkerings- og fællesarealer\*\*. Bygningerne kan etableres fritliggende eller sammenbyggede.

Hver bolig må maksimalt have et bebygget grundareal på 130 m<sup>2</sup>.

Bebyggelsen må opføres i op til to etager med ensidet taghældning og en højde på maksimalt 8,5 meter over terræn.

Bebyggelsen må alternativt opføres i én etage med flade tage og en højde på maksimalt 5 meter.

Udhuse og lign. skal integreres i den samlede bebyggelse således at bebyggelsen fremstår som én samlet bygningskrop.

Der må ikke indenfor byggeområdet opføres garager eller carporte.

### 6.03 - Delområde 2

Bebyggelse skal placeres indenfor de på kortbilag 2 viste byggefelter.

Det bebyggede grundareal på hver ejendom må maksimalt udgøre 125 m<sup>2</sup> og der må maksimalt opføres et samlet bruttoetageareal på 250 m<sup>2</sup>.

Bygninger må opføres i op til 2 etager og med en maksimal højde på 7,5 meter over terræn.

Udhuse og lign. skal integreres i den samlede bebyggelse således at bebyggelsen fremstår som én samlet bygningskrop.

Der må indenfor delområdet ikke opføres garager eller carporte.

### 6.04 - Delområde 3

Delområde 3 må ikke bebygges.



## 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

*\*Lavenergibygning klasse 2015 skal forstås som, en bygning hvor der er skærpede krav til en bygnings energiramme ift. standardkrav for bygninger i bygningsreglement 2010.*

*I bygningsreglement 2010 er skærpede krav til lavenergibygning klasse 2015, svarende til forventede krav for standardbyggeri i bygningsreglement 2015.*

*Fra 2015 skal ny boligbebyggelse mindst overholde krav til energirammer for standardbyggeri, fastsat i bygningsreglementet på tidspunktet for ansøgning om byggetilladelse.*



Eksempel på gårdhavehus i delområde 1.



Eksempel på fritliggende bolig i delområde 2.

*\* Flade tage skal ifølge bygningsreglementet have tilstrækkelig hældning til, at regn og smeltevand fra sne kan løbe af taget på forsvarlig vis.*

*Derfor kræves der sædvanligvis en hældning på tagfladen på mere end 1:40. Det vil sige, at hældningen mindst skal udgøre 2,5 cm pr. løbende meter.*

*(BR10, pkt. 4.6.4)*

### 7.01

Boligbebyggelse skal opføres svarende til mindst lavenergibygning klasse 2015\*.

### 7.02 Facader - Delområde 1

Den tæt-lave bebyggelse af gårdhavehuse skal fremstå som en helhed med ensartet arkitektur og materialeholdning indenfor hele delområdet.

Facader skal udføres i tegl i grå nuance eller i sortmalet træ.

Op til 1/3 af den enkelte facade må udføres i andet materiale såsom, ubehandlet træ, zink, kobber eller lignende metaller.

### 7.03 Facader - Delområde 2

Facader skal udføres i sortmalet træ eller som pudsede facader i sandfarve eller grå nuance.

Op til 1/3 af den enkelte facade må udføres i andet materiale såsom, ubehandlet træ, zink, kobber eller lignende metaller.

### 7.04 Tagform - Delområde 1

Ved bebyggelse i to etager skal tage udføres med ensidet taghældning mellem 20 og 35 grader.

Ved bebyggelse i én etage skal tage udføres med ensidet taghældning mellem 20 og 35 grader eller som flade tage\*.

Al bebyggelsen inden for delområdet skal opføres med samme taghældning.

Bygninger må maksimalt opføres med tagudhæng på 15 cm. Der kan dog etableres overdækkede arealer såfremt tagfladen er en integreret del af den samlede tagflade.

### 7.05 Tagform - Delområde 2

Tage indenfor delområde 2 skal udføres som flade tage\*.

Bygninger skal opføres uden tagudhæng. Der kan dog etableres overdækkede arealer såfremt tagfladen er en integreret del af den

samlede tagflade.

#### **7.06 Tagmaterialer - Delområde 1**

Tage skal udføres med tagpap som listedækkede tage eller som grønne tage.

#### **7.07 Tagmaterialer - Delområde 2**

Tage indenfor delområde 2 må udføres med tagpap eller som levende grønne tage.

#### **7.08 Parabolantennener og solenergianlæg**

Parabolantennener og andre antenner må ikke kunne ses fra offentlig vej. Der skal ved placeringen, størrelse og farvevalg tages hensyn til omgivelserne således at parabolantennenerne skæmmer mindst muligt. Parabolantennener må max. have en diameter på 1 m. Parabolantennener må ikke opsættes nærmere skel end 2,5 m og må kun placeres med underkanten højst 1 m over terræn.

Solenergianlæg kan tillades indenfor området under forudsætning af, at disse integreres som en del af den enkelte bygningsdels konstruktion og ikke virker skæmmende for omgivelserne. Fritstående energiproducerende anlæg tillades ikke.

## **8. UBEBYGGEDE AREALER**

#### **8.01 Beplantningsbælter**

Der skal opretholdes beplantningsbælter mod nabobebyggelserne i delområde 1 som vist i princippet på kortbilag 2. Beplantningsbælterne skal bestå af fyrtræer.

#### **8.02 Terrænregulering**

Inden for byggefeltene i delområde 1 og 2 må der foretages terrænregulering på +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn.

Terrænudligning skal udjævnes mod skel, så der ikke forekommer terrænspring mellem naboejendomme, mod vejareal samt mod fælles opholdsarealer. Der må ikke opbygges støttemure eller lignende i skel.

I delområde 3 må der ikke terrænreguleres bortset fra eventuel nødvendig terrænregulering ved etablering af veje, stier eller regnvandsbassiner.

#### **8.03 Affaldshåndtering**

Der må etableres fællespladser til skraldespande og lign. Fællespladserne skal afskærmes af levende hegn bestående af egnsty-pisk vegetation eller hegn af træ som sortmalet eller i træets naturlige farve.

#### **8.04 Oplag**

Oplag af både, campingvogne og lastbiler samt uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted.

#### **8.05 - Delområde 1**

Arealerne mellem boligerne og de grønne fællesarealer skal henligge som åbne naturarealer, der ikke må opdyrkes, gødskes, til-sås eller beplantes.

*\*\*Der henvises til pricipskitse 1 over indretning af fælles- og parkeringsarealerne mellem gårdhavehusene på side 12.*

På fælles- og parkeringsarealerne imellem klyngerne af gårdhavehuse, må der etableres opholds- og legearealer\*\*.

Private opholdsarealer må etableres som have-/gårdarealer indenfor det enkelte gårdhavehus.

Der må ikke etableres hegn omkring ejendommene.

Omkring gårdhaver må der dog etableres fast læhegn/mur udført i samme materiale som bebyggelsens ydervægge og eventuelt mindre glaspartier.

#### **8.06 - Delområde 2**

Områder udenfor byggefeltene skal henligge som åbne naturarealer, der ikke må opdyrkes, gødskes, tilsås eller beplantes.

Der må ikke etableres hegn omkring ejendommene.

Der kan indenfor byggefeltet etableres læhegn i forbindelse med terrasser og solgårde. Læhegn skal etableres som enten levende hegn eller fast hegn udført i samme materiale som bebyggelsens ydervægge.

Faste læhegn ved terrasser og solgårde skal fastgøres til bebyggelsen.

#### **8.07 - Delområde 3**

Fællesarealerne skal fremstå som åbne naturarealer, der ikke må opdyrkes, gødskes, tilsås eller beplantes. Der skal foretages plejeforanstaltninger\*, så arealerne kan bibeholdes som hede og mose i henhold til en plejeplan, som skal godkendes af Varde Kommune.

Eventuelt nødvendige regnvandsbassiner kan dog etableres som landskabeligt tilpassede bassiner. Regnvandsbassiner må ikke etableres i mosen.

Enhver ændring af mosens tilstand kræver dispensation fra kommunen efter naturbeskyttelseslovens § 3. Mosen fremgår af kortbilag 2.

*\*Hedearealer vil typisk have behov for jævnlig rydning med bjergfyr, samt slåning af lyngen ca. hver 5.-10. år. Gødsning og omlægning samt plantning af haveplanter skal undgås.*

## **9. TEKNISKE ANLÆG**

### **9.01**

Forsyningsledninger skal ved nyanlæggelse placeres i køre- og vendearealer.

### **9.02**

Inden for lokalplanområdet kan der opstilles transformatorstationer og opføres øvrige tekniske anlæg, der er nødvendig for områdets forsyning, såfremt det tilpasses områdets karakter og afskærmes via beplantning.

### **9.03**

Elledninger, herunder til vejbelysning, skal fremføres som jordkabler.



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

Ny bebyggelse på de enkelte ejendomme må ikke tages i brug før:

- Bebyggelse er tilsluttet en eventuel varme-, vand- og spildevandsforsyning efter Varde Kommunes anvisninger.
- Det ved målinger eller beregninger er dokumenteret at det indendørs støjniveau overholder Miljøstyrelsens grænseværdier for støj.
- Der er anlagt veje, adgangs- og parkeringsarealer, jf. afsnit 5.

**11. GRUNDEJERFORENING****11.01**

Der skal etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanområdet.

Grundejerforeningens skal oprettes senest, når 2/3 af de udstykkede grunde er solgt, eller når kommunalbestyrelsen kræver det.

**11.02**

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i pkt. 8.10 nævnte fællesarealer, og de i pkt. 5.01 nævnte vejarealer.

**11.03**

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Varde Kommune\*.

**11.04**

Grundejerforeningen skal acceptere at blive lagt sammen med eller optage grundejerforeninger for tilgrænsende områder.

**12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN / BYPLANVEDTÆGT****12.01**

Lokalplan nr. 02.004.81 for Post- og telegrafvæsnets arealer ved Blåvand Radio endelig godkendt august 1981 af Blåvandshuk Kommune ophæves for den del der er omfattet af nærværende lokalplan jf. afgrænsningen på kortbilag 2.

**13. RETSVIRKNINGER****13.01**

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**

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

Varde Byråd, d. 4. november, 2014  
P.b.v.



Erik Buhl  
Borgmester

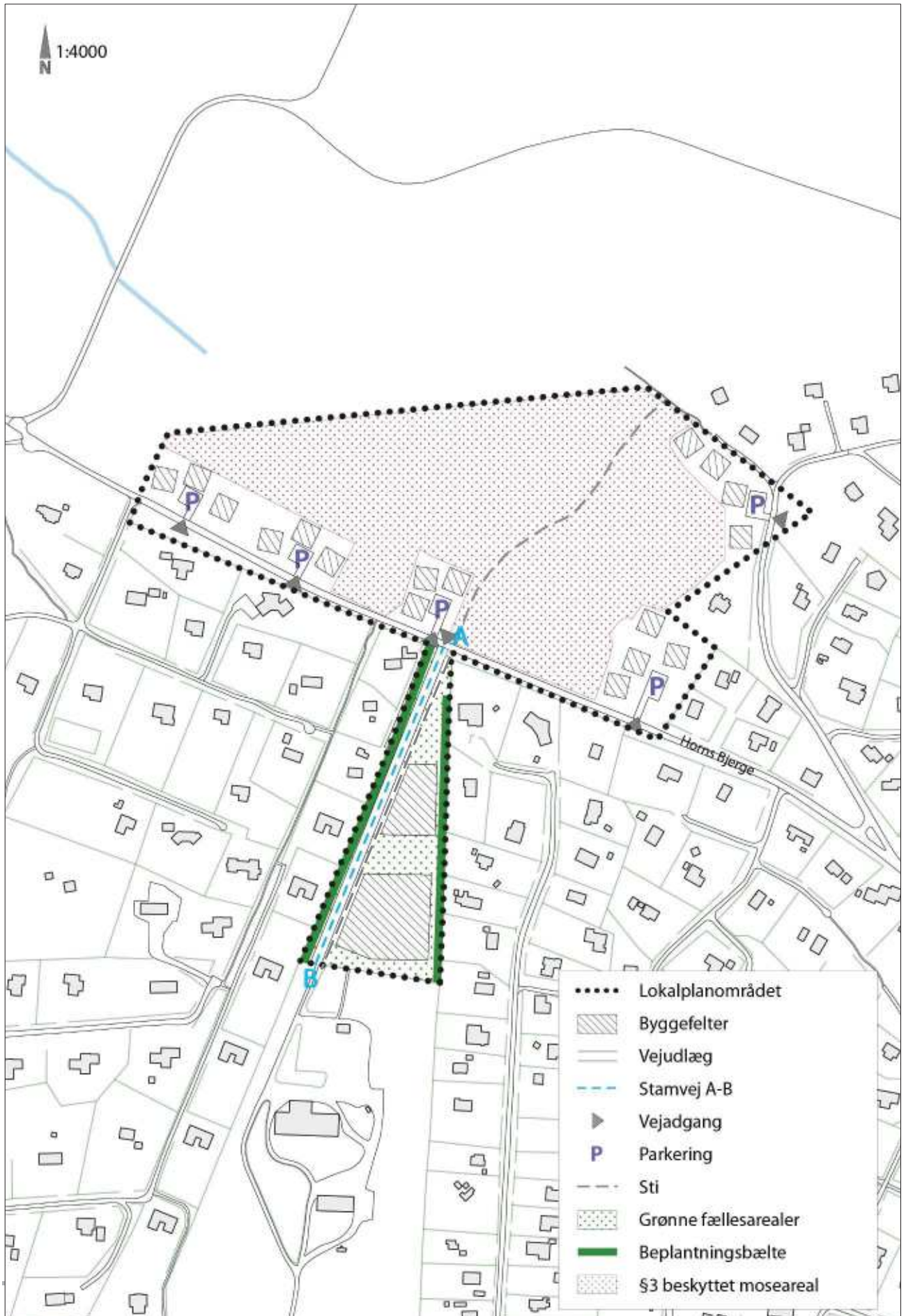


Bent Peter Larsen  
Kommunaldirektør

/

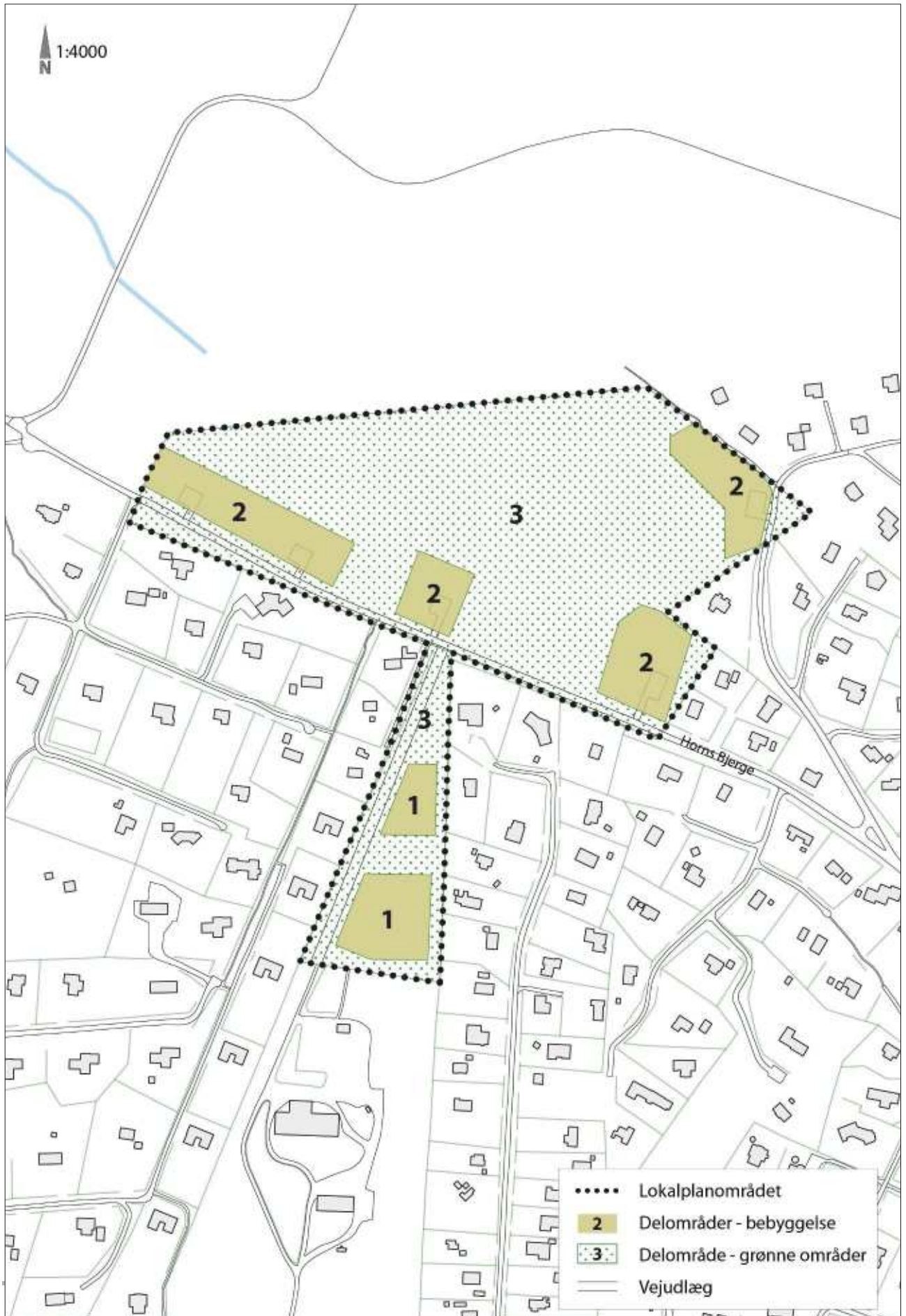


AREALANVENDELSE

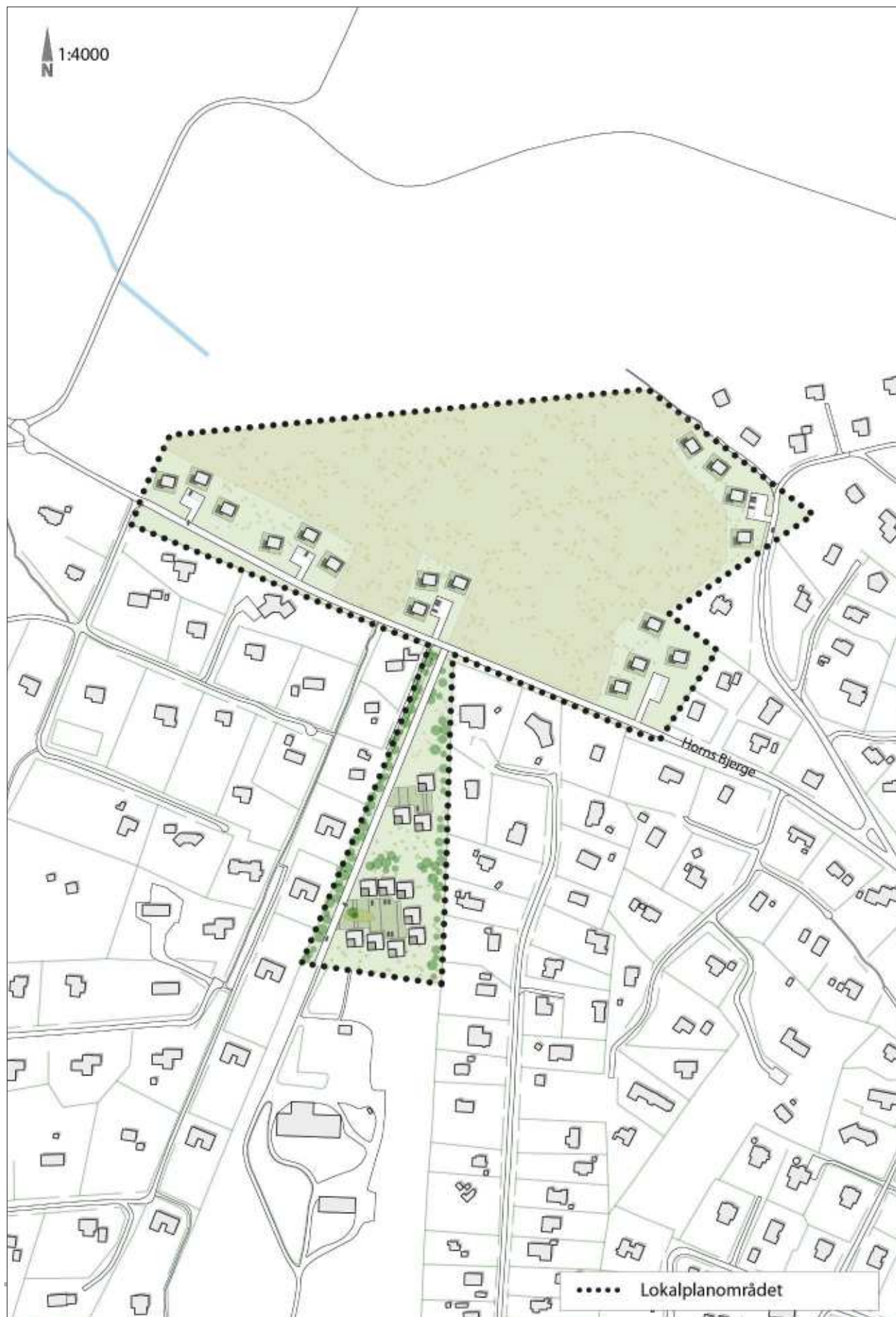


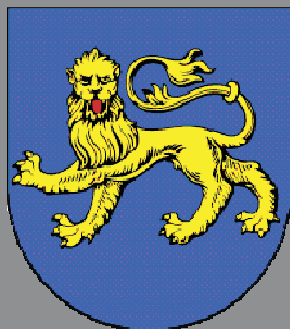


DELOMRÅDER OG Udstykning



ILLUSTRATIONSPLAN





### 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.