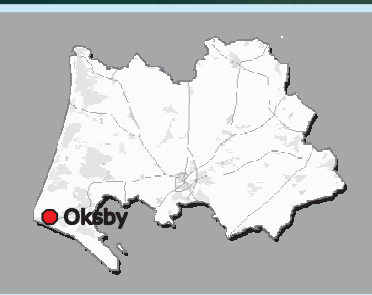




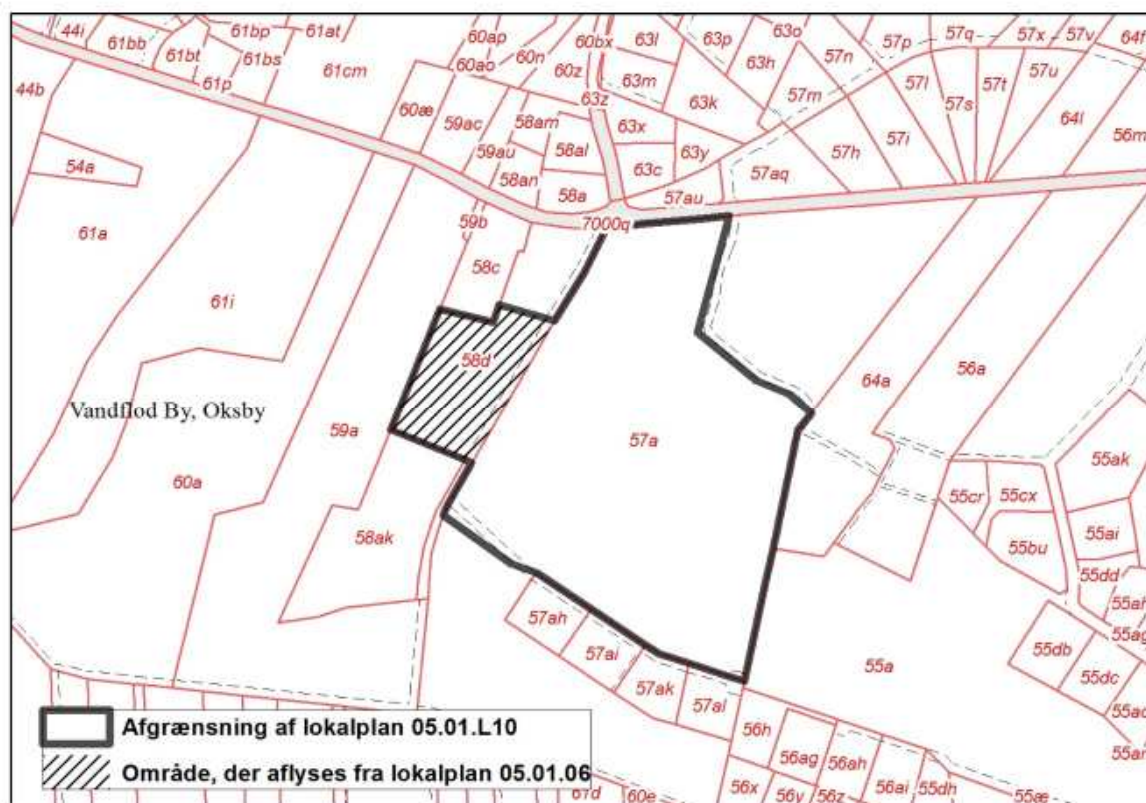
LOKALPLAN

05.01.Lo6

ØSTER OKSBY



Lokalplan 05.01.06 ophæves inden for området omfattet af lokalplan 05.01.L10, der er vedtaget den 8. maj 2018



Plan og Vækst

09.05.2018

OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra d. 9. september 2015 til 4. november 2015.

LOKALPLANENS OPBYGNING

En lokalplan 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 retningslinjer 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.

OVERSIGT

BAGGRUND OG FORMÅL	4
OMRÅDETS BELIGGENHED	4
EKSISTERENDE FORHOLD	5
§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL	8
§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	9
§ 3.OMRÅDETS ANVENDELSE	10
§ 4. Udstykning	10
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING	11
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	11
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	14
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER.....	22
§ 9. TEKNISKE ANLÆG.....	23
§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	23
§ 11. GRUNDEJERFORENING	23
§ 12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN	24
§ 13. AFLYSNING AF SERVITUT	24
§ 14. LANDZONETILLADELSE.....	24
§ 15. RETSVIRKNINGER.....	25
VEDTAGELSESPÅTEGNING	26
KORTBILAG 1: OVERSIGTSKORT MED MATRIKELKORT	
KORTBILAG 2: EKSISTERENDE FORHOLD	
KORTBILAG 3: ZONESTATUS	
KORTBILAG 4: DELOMRÅDER, BYGGELINJER OG BYGGESTILE	
STILBLAD 1: EGNSTYPISKE GÅRDE	
STILBLAD 2: BEDRE BYGGESKIK OG LANDHUSE	
BILAG A: FARVER	
BILAG B: LOKALPLANOMRÅDETS BEBYGGELSE	
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	27
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING	31
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE.....	35

LOKALPLANENS INDHOLD

- + Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at sætte rammer for udviklingen i Øster Oksby, således områdets og det bevaringsværdige kulturmiljøs arkitektoniske, miljømæssige og bygningskulturelle kvaliteter vil bidrage positivt til udviklingen i Blåvand.
- + Lokalplanen indeholder forskellige bestemmelser for områdets sommerhuse og de bevaringsværdige gårde, hvorved fortællingen om Oksbys oprindelige struktur og sommerhusudbygningen fortsat holdes adskilt og vil være synlig i fremtidigt byggeri.
- + Bærende for kulturmiljøet er bebyggelsesstrukturen med de historiske gårde langs Tane Hedevej og områdets tilhørsforhold til naturen og havet. Disse værdier søges sikret gennem klare retningslinjer for bebyggelse mellem gårdene.

BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er et ønske om at sætte rammer for udviklingen i området og samtidigt sikre de arkitektoniske, bygningskulturelle og -strukturelle kvaliteter inden for og i relation til det bevaringsværdige kulturmiljø i Øster Oksby. Blandt kulturmiljøets bærende værdier er det karakteristiske bygningsstruktur langs Tane Hedevej, hvor de bevaringsværdige gårde ligger side om side. Kulturmiljøet er den sidste sammenhængende, oprindelige bebyggelse i Blåvand/Oksby og er på denne måde unik i lokalområdet. Området giver et sidste indblik i det autentiske Blåvand, hvorfor det både har bevarings- og turisme-værdi.

Varde Byråd ønsker at sætte rammer, der giver mulighed for udvikling af området til nye turistformål og -initiativer, som supplerer Blåvands eksisterende tilbud. Dette sikres gennem anvendelsesbestemmelserne for de historiske gårde. Nye aktiviteter skal være i samspil med og respektere det bevaringsværdige kulturmiljø. Hovedformålet med planen er således at bevare kulturmiljøets arkitektoniske og bygningsstrukturelle kvaliteter samt at sikre tilpasningen af fremtidigt byggeri i området.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i det sydøstlige Blåvand ved overgangen mellem by/sommerhusområde og land, se figur 1. Lokalplanområdet afgrænses mod øst af Øster Hedevej og Sandtoftvej. Lokalplanområdets nordlige grænse følger stort set matrikelskellene mellem første og anden sommerhusrække ud mod Tane Hedevej. Mod vest afgrænses området af Hvidbjerg Strandvej og skellet mellem Grønnevejs sommerhusgrunde og det åbne land. Den sydlige grænse følger grusvejen Grønningen, som løber parallelt med kysten mod sydøst.



Figur 1: Lokalplanens afgrænsning

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 58 ha og omfatter matr. 35bs, 35bt, 35bu, 35bv, 35g, 37a, 39b, 40ad, 41c, 42a, 42aa, 42ak, 42p, 43ap, 44b, 44cx, 46a, 46c, 46t, 47a, 47c, 47f, 49a, 49m, 49r, 49s, 49x, 50a, 52an, 52a, 52az, 52p, 53a, 58a, 58c, 58d, 58k, 59ac, 59au, 52v, 59b, 60a, 60æ, 61a, 61bb, 61bs, 61bt, 61i, 61p, 97 samt dele af matr. 40a, 42c, 44i, 61cm Vandflod by, Oksby.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplan-området Lokalplanområdet omfatter den nordvestlige del af det bevaringsværdige kulturmiljø (3.) Øster Oksby som beskrevet og afgrænset i Kommuneplan 2013, Varde Kommune samt de tilstødende ejendomme nord for Tane Hedevej.

Den sydligste del af lokalplanområdet gennemskæres af et dige, som løber øst-vest fra Hvidbjerg Strand til klitterne Krogsande. Dette anes i områdets matrikelstruktur, se figur 1.

Lokalplanområdet ligger delvist i landzone, byzone og sommerhusområde. Området anvendes til feriebeboelse, helårsbeboelse og erhverv.

Kulturmiljø Fra Kommuneplan 2013 – Varde Kommunes redegørelse:

“Bevaringsværdier

Det åbne klitlandskab, der tidligere prægede hele området, er i dag bevaret vest for Oksby, selv om sommerhusene ligger tæt også dér. Sandet i klitterne holdes af marehalm eller anden lav bevoksning. Det øvrige sommerhusområde ved byen er præget af beplantning med fyrretræer og står i kontrast dertil.

Gårdenes beliggenhed i det åbne terræn med udstrakte græsnings- og klitarealer ud mod Vesterhavet er et værdifuldt træk. Flere af gårdene er ændrede efter tidens smag, men man får stadig et åbenbart indtryk af betingelserne for tidligere tiders bonde/fisker-kultur, der orienterer sig mod Vesterhavet og ikke mod Ho Bugt og dermed Vadehavet. Det er væsentligt, at der værnes om det, der endnu er tilbage. Gårdene langs Tane Hedevej er stadig markante. Markinddelingen afspejler den tidligere matrikulering. De fleste gårde er opført med grundmur i to eller tre læn-

ger af egnens typiske, røde teglsten og en del har stadig bevaret deres afvalmede stråtag. På nogle er murene kalkede, måske for at dække over ombygninger.

Klitlandskabet strækker sig fra Blåvandshuk og næsten til Ho Bugt. Gårdene lå spredt mellem klitterne, og fordelte sig i Blåvand, Vandflod, Vester, Nørre og Østre Oksby samt Hvidbjerg. Der er ikke langt til den åbne strand nord eller syd for Blåvandshuk. Gårdene ligger i dag med sommerhuse på alle sider, og deres jord er udstykket i sommerhusgrunde, ligesom flere af de gamle gårde nu anvendes til sommerbolig. Der er dog bopælspligt på en del gårde og huse i området.

Mål/sårbarhed

Kulturmiljøet er sårbart over for ombygninger og opførelse af landbrugsbygninger, som ikke respekterer områdets karakter. Desuden bør anlæg af moderne haveanlæg og høj beplantning begrænses.

Kilde: Vadehavet Kulturarvsatlas”

Områdets bebyggelse

Lokalplanområdet præges af de bevaringsværdige gårde, der har et tilhørsforhold til Tane Hedevej. Herudover er området nord for Tane Hedevej bebygget med sommerhuse. Se bilag B for nærmere beskrivelse af områdets bebyggelse.

INDLEDNING



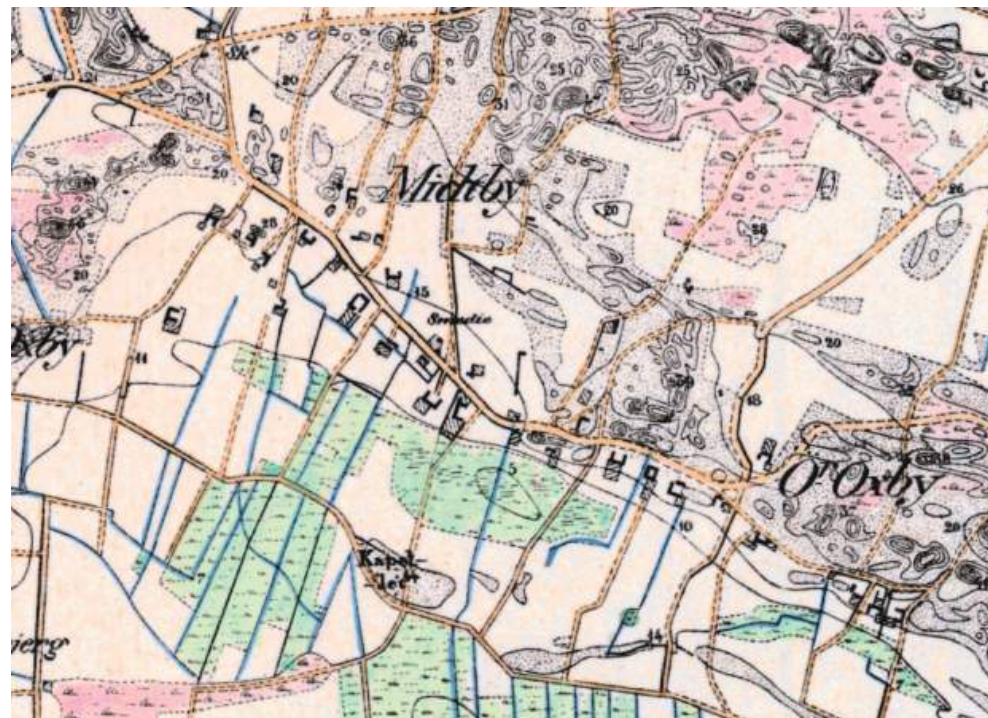
Figur 2: Kulturmiljøet med vigtige kig.

Omkringliggende områder

Nord og vest for lokalplanområdet ligger Blåvands tætte sommerhusbebyggelse. Området har en grøn karakter og præges af sommerhuse fra sidste halvdel af 1900-tallet. Åbne lommer afslører det kuperede klitlandskab, som sammen med flade marker kendetegnede området umiddelbart før sommerhusområdets udbygning.

Sydvest for lokalplanområdet ligger Hvidbjerg Strand Camping. Mellem lokalplanområdet og Vesterhavet mod syd ligger Skallingens flade marsklandskab. Arealerne har været udnyttet til ekstensiv landbrugsdrift og gennemskares af kanaler og dræn. Landskabet er stort set øde for træer. Nærmest vandet ligger enkelte sommerhuse.

Øst for lokalplanområdet ligger et delvist beplantet klitlandskab med kun spredt sommerhusbebyggelse. Nærmest ligger Blåvand Zoo, der er en mindre zoologisk have med et eksotisk miljø.



Figur 3: "Høje målebordsblade, 1842-1899". Gårdenes placering langs Tane Hedevej ses, lige som ødekirkegården "Kapellet" (Skt. Enders Kapel).

Veje

Det bevaringsværdige kulturmiljø relaterer sig til Tane Hedevej, som er den gamle forbindelse mellem Ho og Oksby. Vejen forbinder stadigvæk de to byer, og sammen med Blåvandvej er Tane Hedevej eneste asfalterede vej til Blåvand.

Landevejen mellem Ho og Oksby var oprindeligt en kroget grusvej gennem klitterne Krogsande, se historisk kort 2. Løbende vejudretninger og omlægninger har betydet, at vejen i dag er bred, flad og lige. Grusvejen Gl. Hovej er, som navnet antyder, en strækning af den oprindelige vej mellem Ho og Oksby.

INDLEDNING

Tane Hedevej bugter sig endnu svagt gennem lokalplanområdet. De små sving er med til at give en varieret oplevelse af kulturmiljøet og iscenesætte enkelte af dets bygninger. Tane Hedevej 33 i den østligste del af lokalplanområdet ligger tæt på vejen, hvor denne slår et lille sving. Bygningen karakteriserer ankomsten til området fra Ho. Områdets ældste gård, Tane Hedevej 34, ligger helt ud til vejen, hvor denne slår et lille sving. Gården er derfor synlig på afstand og et yderst rum- og karakterskabende element i kulturmiljøet.

Mod både nord og syd fra Tane Hedevej løber en række grus- og markveje. Vejene, der tidligere har bundet markerne og landskabet sammen med gårdene langs Tane Hedevej har mod nord nu karakter af sommerhusveje. Mod syd fungerer vejene som sammenkoblinger mellem gård og mark og som markskel.



Figur 4: "Lave målbordsblade, 1900-1960". Tane Hedevejs oprindelige, krogede forløb gennem klitterne Krogssande. De første vejudretninger anes sammenholdt med kortet på figur 3.

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

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

at sætte rammer for anvendelsen og udviklingen i området

at sikre, at bebyggelsesstrukturen og bevaringsværdige bygninger så vidt muligt bevares

at renovering, til- og ombygning af bevaringsværdige bygninger sker under hensyntagen til bygningernes oprindelige arkitektur og materialevalg

at sikre, at nybyggeri tilpasses den oprindelige bebyggelsesstruktur og i respekt for områdets oprindelige gårde og arkitektur

at sikre områdets åbenhed og kiggene fra Tane Hedevej mod havet gennem begrænsning af byggeri og beplantning i det åbne land

FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er et ønske om at sikre de arkitektoniske, bygningskulturelle og -strukturelle kvaliteter inden for og i tilknytning til det bevaringsværdige kulturmiljø i Øster Oksby, herunder områdets åbenhed med karakteristiske kig fra Tane Hedevej mod Vesterhavet i syd og gennem hedelandskabet i nord.

Herudover ønsker Varde Byråd at opsætte rammer, der giver mulighed for udvikling af området til nye turistformål og initiativer, som supplerer Blåvands eksisterende tilbud. Nye tilbud skal udnytte og respektere det bevaringsværdige kulturmiljø.



Bevaringen af kiggene fra Tane Hedevej udover det flade landskab mod syd er blandt lokalplanens formål.

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. 35bs, 35bt, 35bu, 35bv, 35g, 37a, 39b, 40ad, 41c, 42a, 42aa, 42ak, 42p, 43ap, 44b, 44cx, 46a, 46c, 46t, 47a, 47c, 47f, 49a, 49m, 49r, 49s, 49x, 50a, 52an, 52a, 52az, 52p, 52v, 53a, 53ak, 53al, 53aæ, 53bb, 53bc, 53bd, 53be, 53bf, 58a, 58c, 58d, 58k, 59a, 59ac, 59au, 59b, 60a, 60æ, 61a, 61bb, 61bs, 61bt, 61i, 61p, 97 samt dele af matr. 40a, 42c, 44i, 61cm og 7000q Vandflod by, Oksby.

2.2 Lokalplanområdet ligger i delvist i landzone, byzone og sommerhusområde. Vedtagelsen af denne lokalplan ændrer ikke på zonestatus inden for lokalplanområdet.

2.3 Lokalplanområdet deles i tre delområder som vist på kortbilag 4.

Delområde 1 omfatter matr. 37a, 29b, 40ad, 41c, 42a, 42aa, 42ak, 42ap, 44b, 47a, 53a, 54a, 58ak, 58c, 58d, 59a, 59b, 61a, 61i, 97 Vandflod by, Oksby samt dele af matr. 40a, 42c, 60a Vandflod by, Oksby.

Delområde 2 omfatter matr. 35bs, 35bt, 35bu, 35bv, 35g, 43ap, 44cx, 44i, 46a, 46c, 46t, 47c, 47f, 52a, 52an, 52az, 52p, 52v, 58a, 59ac, 59au, 60æ, 61bb, 61bs, 61bt, 61p Vandflod by, Oksby samt den sydligste del af 61cm Vandflod by, Oksby.

Delområde 3 omfatter matr. 49a, 49m, 49r, 49s, 49x, 50a, 53ak, 53al, 53aæ, 53bb, 53bc, 53bd, 53be og 53bf Vandflod by, Oksby.

AFGRÆNSNING

Området dækker den vestligste del af det i Kommuneplan 2013 – Varde Kommune udpegede bevaringsværdige kulturmiljø (3.) Øster Oksby samt de nærmest grunde nord herfor. Inddragelsen af ejendommene nord Tane Hedevej skyldes ønsket om at sikre helhedsoplevelsen ved ophold og bevægelse gennem området såvel ad Tane Hedevej som de øvrige småveje og stier.

Områdets eksisterende zonestatus bevares. Delområderne følger kun delvist zoneopdelingen. Inddelingen i delområder er alene foretaget på baggrund af arkitekturen og oplevelsen af kulturmiljøet, der varetages med nærværende lokalplan.



Figur 5: Områdets zonestatus. Byzone (rød), sommerhusområde (gul) og landzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til sommerhusområde, helårsbeboelse, landbrugs-, ferie- og fritidsformål samt let erhverv.
- 3.2 Delområde 1 må anvendes til boligformål, rekreative formål samt let erhverv.
- 3.3 Delområde 2 skal anvendes til sommerhusformål.
- 3.4 Delområde 3 skal anvendes til boligformål.

§ 4. UDSTYKNING

- 4.1 Udstykning i delområde 1 skal ske i overensstemmelse med lokalplanens principper og må ikke medføre negativ indvirkning på kulturmiljøet og oplevelsen af de bevaringsværdige gårde i landskabet.
- 4.2 I delområde 2 må ingen grund udstykkes med en mindre størrelse end 1.500 m² eksklusiv klitfredede arealer.
- 4.3 I delområde 3 må grunde udstykkes med en størrelse på 700 m² eller derover.

ANVENDELSE

Med denne lokalplan ønskes det bevaringsværdige kulturmiljø sikret, mens der gives mulighed for turistaktiviteter og -tilbud i området. Dette sikres ved at fastlægge videre rammer for anvendelsen af delområde 1, der omfatter de historiske gårde. Således kan der i de eksisterende gårde etableres café, bed 'n' breakfast, galleri og lignende rekreative tilbud, der ikke vil have negativ indflydelse på kulturmiljøet.

Der tillades også let erhverv i form af kontor, restauration og værksted i det omfang, det ikke påvirker kulturmiljøet negativt. Landbrug vil fortsat være tilladt under henvisning til eksisterende lovlig anvendelse.

Anvendelsen i delområde 2 og 3 fastsættes til henholdsvis sommerhus- og boligformål.

ÅBENHED

Det er blandt lokalplanens mål at sikre områdets åbenhed. I delområde 1 tillades derfor ikke udstykninger, der kan medføre byggeri eller forventninger om byggeri eller lignende ændringer af fysiske forhold, der strider mod lokalplanens formål som beskrevet i lokalplanens § 1. Af samme grund tillades kun udstykning af grunde på 1.500 m² i delområde 2. I delområde 3, der ligger tæt opad den eksisterende by og bymæssige bebyggelse, tillades dog mindre grunde, der korresponderer med den omkringliggende by. Grundene ligger i byzone.

Især åbenheden omkring områdets historiske gårde er af særlig betydning for oplevelsen af kulturmiljøet og formidlingen af gårdenes tilhørsforhold til den omkringliggende natur. Derfor tillades ikke udstykninger i delområde 1.

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 VEJADGANG

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Tane Hedevej, Øster Hedevej, Hvidbjerg Strandvej, Solvænget, Søren Lassens Vænge, Solsiden, Søren Gades Mark, Mærsk Vase og Grønningen.

Der skal ved vejudkørsler til Tane Hedevej sikres oversigtsforhold, som opfylder Vejreglerne.

Inden for delområde 2 må der kun etableres én overkørsel til boligvej pr. grund.

5.2 PARKERING

Ved nybyggeri skal der anlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig. Al parkering skal ske på egen grund.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 DELOMRÅDE 1

6.1.1 BEBYGGELSENS OMFANG

Inden for delområde 1 må der kun opføres tilbygninger, erstatningsbyggeri samt sekundære bygninger i umiddelbar nærhed af eksisterende bebyggelse.

Bygninger skal opføres i 1 etage med eller uden udnyttet tagetage og med en maksimal højde på 8,5 m. Facadehøjden må ikke overstige 3 m.

6.1.2 BEBYGGELSENS PLACERING

Der må ikke opføres bebyggelse mellem den på kortbilag 4 viste

VEJE OG PARKERING

Grundet ønsket om bevaring af områdets åbenhed skal al parkering afvikles på egen grund. Området skal fortsat vejbetjenes af Tane Hedevej, men lokalplanen fastsætter derudover ikke rammer for områdets trafikafvikling, der varetages af de kommunale vejmyndigheder.

Der er inden for området tinglyst en række privatretlige tilstandsservitutter, der indeholder bestemmelser for oversigtsarealer i forbindelse med vejkryds. Nærværende lokalplan ophæver ikke disse servitutter, der derfor fortsat er gældende.



Tane Hedevej set mod øst. I baggrunden ses Tane Hedevej 33.

DOMINERENDE TRÆK I OMRÅDET

Det åbne landskab er blandt områdets største værdier. Kiggene mellem de historiske gårde giver oplevelsen af gårdenes placering i landskabet og disses forhold til havet og de omkringliggende naturområder. Derfor skal bebyggelse, beplantning og hegning mellem og omkring de historiske gårde begrænses, således disse stadigvæk opleves som den dominerende bebyggelse i kulturmiljøet. Sekundære bygninger skal derfor placeres i umiddelbar nærhed til eksisterende bebyggelse, hvilket vil sige, at de skal placeres på en måde, hvor ved der opstår almindelige gårdmislignende rum mellem bygningerne, således disse opleves i en sammenhæng. Bestemmelsen omfatter ikkemindre kon-

byggelinje og skel til Tane Hedevej.

Bebyggelse skal opføres som gårdlignende lænehuse, bestående af én eller flere sammenhængende længer. Ved om-, ny- og erstatningsbyggeri skal huse udformes med udgangspunkt i den oprindelige bygnings fodaftryk.

6.1.3 SEKUNDÆRE BYGNINGER

I tilknytning til eksisterende bygninger kan der tillades opført garager, udhuse og andre småbygninger, som ikke generer oplevelsen af bebyggelsen og landsbymiljøet, og som ikke er i modstrid med beskyttelsesbestemmelserne i området.

Sekundære bygninger må ikke hindre udsynet fra Tane Hedevej mod det åbne land.

6.2 DELOMRÅDE 2

6.2.1 BEBYGGELSENS OMFANG

Det bebyggede etageareal må ikke overstige 200 m² for hver enkelt grund.

Bebyggelse må ikke overstige 1 etage med udnyttet tagetage og en højde på 6,5 m. Facadehøjde må ikke overstige 3 m.

Der må maksimalt opføres ét sommerhus pr. grund.

6.2.2 BEBYGGELSENS PLACERING

Der må ikke opføres bebyggelse mellem den på kortbilag 4 viste byggelinje og skel til Tane Hedevej.

Garage, overdækket terrasse og lignende småbygninger skal opføres i direkte tilknytning til hovedhuset.

Erstatningsbyggeri for huse, der på kortbilag 4 er markeret med EG og BB, skal udformes med udgangspunkt i den oprindelige byg-

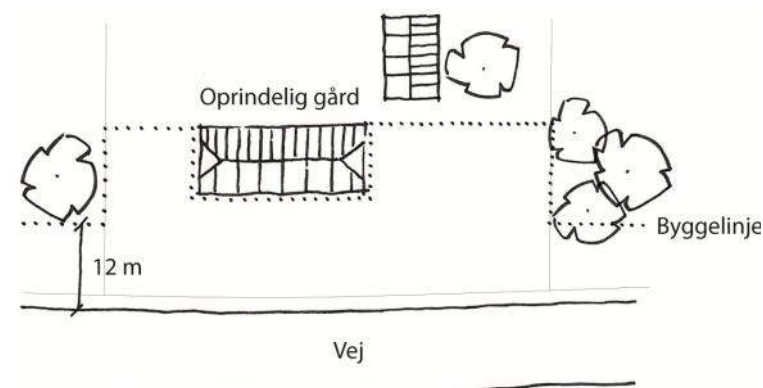
struktioner til servicering af rekreative faciliteter, så længe disse ikke vurderes at have en negativ indvirkning på oplevelsen af kulturmiljøet og kiggene mellem gården.

Det er af samme årsag vigtigt, at byggeri i tilknytning til de historiske gårde tilpasses disse, således ny bebyggelse ikke virker skæmmende og forringer oplevelsen af gårdene.

Nord for Tane Hedevej ligger i dag en række sommerhuse, der som udgangspunkt adskiller sig fra gårdene og de aftægtsboliger, de omgiver. Mødet mellem de stråtækte gårde og lave sommerhuse er et møde mellem to forskellige bygningstypologier. Det stærke møde skal fastholdes, således områdets historiske miljø er let aflæseligt mellem sommerhusene. Nye sommerhuse skal tilpasses det eksisterende sommerhusområde.

DELOMRÅDER OG BYGGELINJER

Lokalplanområdet inddeles i tre delområder. Delområde 1 omfatter de historiske huse syd for Tane Hedevej, landbrugsbygninger samt tilhørende landskab. Delområde 2 omfatter områdets sommerhuse, mens delområde 3 omfatter lokalplanområdet inden for byzone.



Figur 5: Princip for byggelinje.

nings fodaftryk.

6.3 DELOMRÅDE 3

6.3.1 BEBYGGELSENS OMFANG

Det bebyggede etageareal må ikke overstige 200 m² for hver enkelt grund.

Bebyggelse må ikke overstige 1 etage med udnyttet tagetage og en højde på 6,5 m. Facadehøjde må ikke overstige 3 m.

Der må maksimalt opføres ét enfamilieshus pr. grund.

6.3.2 BEBYGGELSENS PLACERING

Der må ikke opføres bebyggelse mellem den på kortbilag 4 viste byggelinje og skel til Tane Hedevej.

Garage, overdækket terrasse og lignende småbygninger skal opføres i direkte tilknytning til hovedhuset.

Erstatningsbyggeri for huse, der på kortbilag 4 er markeret med EG, skal udformes med udgangspunkt i den oprindelige bygnings fodaftryk.



Eksempel på sommerhus fra området.

Til sikring af kiggene til områdets gårde og øvrige karakterskabende bygninger samt disses fortsatte dominans indeholder lokalplanen byggelinje både nord og syd for Tane Hedevej. Byggelinjerne er som udgangspunkt placeret 12 m fra vejskel til sikring af åbenheden omkring Tane Hedevej. I tilknytning til egnskarakteristiske gårde og bygninger i bedre byggeskik udvides byggelinjen, således denne følger bygningernes facade. På denne måde sikres de åbne kig til bygningerne.

ERSTATNINGSBYGGERI OG BEBYGGELSESTRUKTUR

Sammen med de bevaringsværdige gårde er bebyggelsesstrukturen blandt kulturmiljøets bærende elementer. Ved udskiftning af områdets ikke-bevaringsværdige bygninger samt i tilfælde af hændelig undergang eller andre situationer, hvor nedrivning af bevaringsværdigt byggeri er nødvendig, skal erstatningsbyggeriet udformes med udgangspunkt i den oprindelige bygnings fodaftryk. På denne måde bevares områdets karakteristiske bebyggelsesstruktur. Det er ikke nødvendigt, at erstatningsbyggeriet præcist følger den oprindelige bygnings sokkel, da rum- og energikrav kan være modstridende. Erstatningsbyggeri inden for kulturmiljøet kan således strækkes, forskydes og ændres i forhold til den oprindelige bygning under forudsætning af, at erstatningsbyggeriet fortsat skal formidle kulturmiljøets historie i forhold til byggestil og bebyggelsesstruktur.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 EGNSTYPISKE GÅRDE OG BEDRE BYGGESKIK

Følgende bestemmelser gælder for huse, der på kortbilag 4 er klassificeret som:

EG Egnstypiske gårde
BB Bedre byggeskik

7.1.1 TILLADELSER

De egnstypiske gårde og huse i bedre byggeskik som udpeget på bilag 4 må ikke nedrives eller ændre nedenstående bygningsdele uden tilladelse fra Varde Kommune:

- Udskiftning af vinduer og døre
- Ændring af facaden (farve eller murværk)
- Ændring af tagkonstruktion, tagform og tagbeklædning
- Etablering af nye kviste
- Opførelse af tilbygninger og sekundære bygninger
- Nybyggeri

Tilladelse skal opnås før arbejdets igangsættelse.

7.1.2 SEKUNDÆRE BYGNINGER

Sekundære bygninger skal tilpasses den eksisterende bevaringsværdige bebyggelses arkitektur med hensyn til udformning, materialer, farver, tagform etc. Sekundære bygninger skal fremstå i samme materialer som hovedhuset.

Sekundære småbygninger under 15 m² må desuden fremstå i sortmalet træ og med fladt tag, såfremt bygning ikke er over 2,5 m høj.

BYGNINGSTYPOLOGIER

Som nævnt i afsnittet "Dominerende træk i området" er lokalplanområdet præget af de historiske gårde med tilhørende bygninger og aftægtsboliger samt sommerhusområdet. Adskillelsen mellem disse to bygningsstile og -typologier ønskes bevaret, da det styrker både områdets primære fortælling (de historiske gårde og det stedbundne landbrug) og sekundære fortælling (sommerhusområdets udvidelse og turismens betydning for Blåvand). Denne adskillelse understøttes af de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

BEBYGGELSE I DELOMRÅDE 1 OG BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER

Bebyggelsen i delområde 1 består overvejende af kulturmiljøets historiske gårde, tilhørende små- og erhvervsbygninger og øvrige landbrugsejendomme og stuehuse. Bestemmelserne for bebyggelsens ydre fremtræden skal sikre de historiske bygningers bevaring samt tilpasningen af nybyggeri og ved ombygninger. Således må de historiske gårde ikke ændres eller nedrives uden Varde Kommunes forudgående tilladelse – og der stilles krav til udformningen af erstatningsbyggeri, der skal tage udgangspunkt i den oprindelige bygnings form og fodaftryk, jf. §§ 6.1.2, 6.2.2 og 6.3.2.

De bevaringsværdige bygninger udgør kulturmiljøets rygrad. For disse gælder det, at bygningernes byggeskik, formsprog og udtryk skal bevares ved om- og tilbygninger samt vedligeholdelses- og restaureringsarbejde. Karakteristiske bygningselementer som døre, vinduer og skorstene skal bevares, da disse er af særlig betydning for bygningernes udtryk. De oprindelige bygningselementer fortæller samtidig en håndværksmæssig historie, der lige som for andre bygninger fra går-

BESTEMMELSER

7.1.3 HUSETS OPRINDELIGE UDTRYK

De efterfølgende afsnit vedrørende bebyggelsens ydre fremtræden gælder ikke for huse, der føres tilbage til det oprindelige udseende som ved husets opførelse.

7.1.4 FACADER

Facader skal bevares, vedligeholdes og restaureres i deres oprindelige byggeskik og formsprog, se stilblade.

Ved istandsættelser af facader skal der tages udgangspunkt i husets oprindelige udformning, byggetradition og materialevalg.

Stik over vinduer og døre skal bevares og ved renovering udføres som oprindeligt udført.

Bygninger med blank mur må ikke vandskures, pudses eller males.

Bygningernes oprindelige fagdeling skal opretholdes eller genskabes ved facaderenoveringer eller ombygninger. For udlænger, der har ændret anvendelse, kan murhuller ændres, såfremt fagdelingen opretholdes. Murhuller skal ved størrelse, takt og placering tilpasses stedets arkitektur og byggetradition og må ikke have en bredde, der er større end højden.

7.1.5 TAGE

Tagform, tagfod og tagdækning skal opretholdes eller genetableres i overensstemmelse med husets oprindelige udformning, byggetradition og materialevalg.

Afvalmninger skal genskabes og opretholdes.

Hvor der oprindeligt har været anvendt stråtag skal dette tagmateriale anvendes ved etablering af nyt tag. Der må ikke opsættes kragetæer.

Hvor der oprindeligt har været anvendt matte, røde vingetagsten

REDEGØRELSE

denes tid knytter sig til deres lokalområde.

Som noget særligt for de bevaringsværdige huse er det altid tilladt at føre huset tilbage til sit oprindelige udtryk på trods af lokalplanens øvrige bestemmelser vedrørende bygningers ydre fremtræden. Ved tilbageføring skal der tages udgangspunkt i husets oprindelige form og materialer, og bygherre skal selv dokumentere husets oprindelige udseende, hvilket kan ske gennem originale byggetegninger eller fotografier fra tiden omkring husets opførelse.

STILARTER

Inden for delområde 1 findes særligt to byggestile: Egnstypiske gård og bedre byggeskik/landhuset. Se stilblade.

svarende til dansk vingetegl skal dette tagmateriale anvendes ved etablering af nyt tag.

7.1.6 SKORSTENE

Skorstene må ikke nedtages. Nye skorstene skal være murede, føres op i tagryggen og have samme overflade som husets facade.

7.1.7 DØRE

Udvendige døre skal have samme udformning som de oprindelige døre tilhørende den oprindelige byggestil og skal udføres i træ.

Udvendige døre og porte i udlænger og udhuse skal udføres som revledøre eller almindelige fyldningsdøre i malet træ.

7.1.8 VINDUER

Eksisterende originale vinduer med kitfals skal bevares.

Nye vinduer skal udformes som de oprindelige vinduer med hensyn til størrelse, opdeling, materiale og farve. Nye vinduer skal være i træ og med kitfals.

Ved fornyelse af opsprossede eller tidligere opsprossede vinduer skal de gældende krav til isoleringsevne løses gennem forsatsruder eller koblede rammer. Yderste glaslag skal være almindeligt vinduesglas isat med kit.

Tonede, matterede eller buede ruder er ikke tilladt.

Vinduer skal fremstå malede med en dækkende maling.

Sålbænke skal udføres som de oprindelige.

7.1.9 KVISTE

Kviste skal udføres som de oprindelige (såfremt sådanne eksisterer) og i overensstemmelse med husets oprindelige arkitektur.

VINDUER

Udformningen af vinduer med hensyn til opsporsning, sporse-, karm- og rammebredde og ikke mindst vinduernes placering i facaden har stor indflydelse på bygningsudtrykket. I Danmark er vinduer traditionelt set placeret yderst i facaden, hvorved lysindfaldet øges. Af samme hensyn er sporse- og rammebredde historisk set søgt holdt så lille som mulig, hvorved glasarealet, der bestod af små rudeglas, kunne maksimeres. Samlet set giver det vinduerne et både raffineret og enkelt udtryk, der kun svært lader sig genskabe i termovinduer, hvor dybde og bredde på sporse, karm og ramme nødvendigvis må tilpasses de dybe termoruder.



Eksempel på kitfalsvinduer fra området.

Kviste skal placeres symmetrisk i forhold til tagfladen og vinduerne på facadens langside. Kvistvinduer skal være mindre end langsiddens vinduer.

Der tillades ikke nye kviste på huse med stråtag. Som alternativ kan arkengafalignende facadepartier med højtsiddende vinduer indarbejdes for optimering af lysindfaldet.

7.1.10 TAGVINDUER

Der kan opsættes op til 2 tagvinduer i hver enkelt tagside. Tagvinduer skal være nedfældet i taget og må ikke overstiger 65 x 85 cm.

Der må ikke isættes tagvinduer i stråtækte tage.

Tagvinduer skal placeres harmonisk i tagfladen og må ikke være sammenhængende.

7.1.11 TERRASSER OG ALTANER

Der må ikke opsættes eller indbygges altaner, terrasser eller lignende på bygninger, lige som der ikke må opsættes udvendige trapper.

7.2 BYGNINGER UDEN KLASSIFICERING AF STILART SAMT ERSTATNINGSBYGGERI

Følgende bestemmelser gælder for erstatningsbyggeri (for bygninger markeret med BU, BB og EG) og nybyggeri i delområde 1 samt huse, der på kortbilag 4 er klassificeret som:

BU Bygning uden klassificering af stilart

7.2.1 GENERELT

Nybyggeri samt om- og tilbygninger af bygninger uden klassificering af stilart skal udføres, således der opnås en arkitektonisk helhed. Nybyggeri, om- og tilbygninger skal tilpasses områdets oprindelige arkitektur og byggetradition.

BEBYGGELSE I DELOMRÅDE 1

Inden for delområde 1 ligger også nye bygninger samt gårde og boliger, der gennem ombygninger har ændret stilart. Gårdene og landhuse har trods ombygninger og eventuelt forfald et tilhørsforhold til kulturmiljøet, og det er derfor vigtigt at opretholde et højt arkitektonisk niveau i området. Arkitekturen bør afspejle de historiske omgivelser, og bygningselementer som stråtag og gesimser bør bevares.

Ved nybyggeri er ikke kun materialiteten, men også proportioneringen og detaljeringen af stor betydning for husets fremtræden og tilpasning til de historiske gårde. Hertil kommer tilhørsforholdet til bebyggelsesstrukturen.

BESTEMMELSER

Erstatningsbyggeri for huse i stilarterne egnstypiske gårde (EG) og bedre byggeskik (BB) skal følge den nedrevne bygnings stilart.

7.2.2 FACADER

Facader skal udføres pudset og hvidkalket eller opført i blank mur i egnskarakteristiske mursten i røde nuancer.

Murhuller skal ved størrelse, takt og placering tilpasses stedets arkitektur og byggetradition og må ikke have en bredde, der er større end højden.

7.2.3 TAGE

Tage skal have en taghældning mellem 45 grader og 55 grader udført som symmetrisk saddeltag.

I særlige tilfælde kan der opføres bebyggelse med en lavere taghældning end 45 grader, hvis dette ikke er til gene for oplevelsen af den bevaringsværdige bebyggelse eller landsbyen.

Til tagbeklædning skal der anvendes matte røde vingetegl, strå, zink eller tagpap med lister. Ved om- og erstatningsbyggeri skal huse eller bygningsdele, der oprindeligt er udført som stråtag, tækkes med strå.

Nye skorstene skal være murede og føres op i tagryggen.

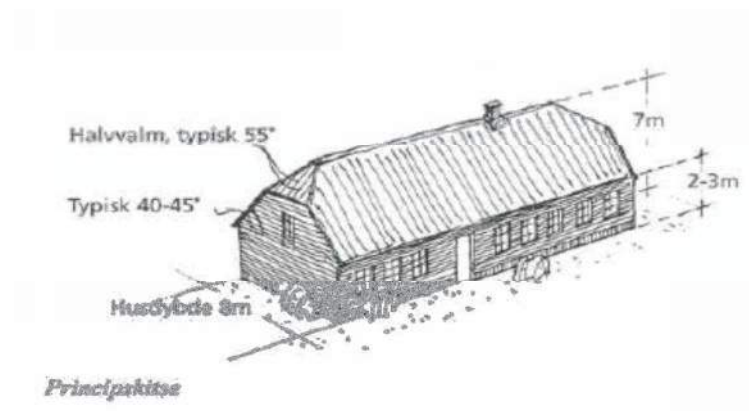
Tagrender og nedløb skal fremstå i zink eller lignende metal.

7.2.4 KVISTE

Kviste skal placeres symmetrisk i forhold til tagfladen og vinduer på facadens langside. Kvistvinduer skal være mindre end langsidsens vinduer.

Kviste på huse med stråtag skal integreres i tagfladen og tækkes op, så der ikke forekommer flunker.

REDEGØRELSE



Figur 6: Princip for proportionering af huse i det bevaringsværdige kulturmiljø.

KVISTE OG TAGVINDUER

Af hensyn til anvendelse og lysindfald tillades kviste og tagvinduer i bygninger uden klassificering og nybyggeri. Områdets gamle gårde er karakteriseret ved rytme, regelmæssighed og symmetri, hvilket tagvinduer og kviste – også i nybyggeri – skal afspejle.

7.2.5 TAGVINDUER

Der kan opsættes op til 2 tagvinduer i hver enkelt tagside, forudsat de er nedfældet i taget og ikke overstiger 65 x 85 cm.

Der må ikke isættes tagvinduer i stråtækte tage.

Tagvinduer skal placeres harmonisk i tagfladen og må ikke placeres i direkte kontakt med hinanden.

7.2.6 DØRE OG VINDUER

Vinduer og døre skal tilpasses områdets arkitektur udføres i træ eller aluminium og fremstå malede, jf. jordfarveskalaen bilag A.

Ved om- og tilbygninger på eksisterende bygninger skal det oprindelige hus' vinduestyper videreføres i overensstemmelse med stilbladene til denne lokalplan.

7.2.7 ALTANER

Der må ikke opsættes eller indbygges altaner, terrasser eller lignende på bygninger. Der må ikke opsættes udvendige trapper.

7.2.8 SMÅBYGNINGER

Bygninger under 15 m² må desuden fremstå i sortmalet træ og med fladt tag, såfremt bygning ikke er over 2,5 m høj.

7.3 DELOMRÅDE 2

§§ 7.3.1-7.3.3 gælder for huse i delområde 2 samt bygningen Mærsk Vase 1.

7.3.1 FACADER

Bebyggelse skal fremstå i brædder af træ i afdæmpede mørke jordfarver uden glans, defineret ved en NCS-kode indeholdende mini-

BEBYGGELSE I DELOMRÅDE 2

Inden for delområde 2 skal sikres et attraktivt sommerhusmiljø, der gennem sin arkitektur adskiller sig fra og fremhæver det bevaringsværdige kulturmiljø. Med andre ord skal området fremstå som det, det er: et sommerhusområde.

BESTEMMELSER

mum 50 % sort.

Følgende farver kan anvendes:

- sort
- antracitgrå og mørkegrå,
- mørkebrun
- mørkerød
- mørkegrøn
- mørkeblå

Enkelte bygningsdele som skorstene kan fremstå i blankt eller pudset murværk.

Døre og vinduer skal være udført i træ eller træ/alu og fremstå i facadens farve eller være hvide.

Anneks og småbygninger som garager, carporte, skure og lignende skal fremstå sort eller i samme farve som hovedhuset.

7.3.2 TAGE

Blanke og reflekterende materialer med et glanstal over 10 må ikke anvendes.

Tage udført i hårdt tag skal have en taghældning på 15-45°.

Tage skal fremstå i naturmaterialets farve eller sort.

Stråtage skal have en taghældning på 45-60°.

7.3.3 UDESTUER, KARNAPPER OG LIGNENDE

Udestuer, karnapper eller lignende former for glasinddækkede arealer skal placeres under hovedhusets tagflade eller følge hovedhusets taghældning.

REDEGØRELSE

Sommerhusene skal fremstå harmoniske og afdæmpede, således på én gang tilpasses kulturmiljøet og samlet skaber en kontrast til de gamle gårde. Derfor indeholder lokalplanen bestemmelser for sommerhusene materialer, farver og fremtoning.

Eksisterende huse kan vedligeholdes og tilbygges i samme stil som det oprindelige hus.



Tane Hedevej 31.

7.4 DELOMRÅDE 3

- 7.4.1 Bestemmelserne under § 7.3 gælder også for bebyggelse i delområde 3.
- 7.4.2 Huse inden for delområde 3 må desuden fremstå murede i enten blank mur eller puds.

7.5 GENERELT**7.5.1 SKILTE**

Skilte til husbenævnelse og lignende udsmykning skal placeres plant på hovedhusets facade og må ikke overstige 0,5 m².

Skilte skal fremstå afdæmpede og i øvrigt tilpasses bygningens størrelse, arkitektur og omgivelserne.

Undtaget herfor er skilte til trafikregulering, henvisning og lignende former for officielle skilte.

7.5.2 ANTENNER OG ENERGIANLÆG

Parabolantennener og andre antenner må ikke kunne ses fra offentlig vej. Der skal ved placering, størrelse og farvevalg tages hensyn til omgivelserne, således at parabolantennenerne skæmmer mindst muligt.

Vindturbiner og husstandsvindmøller må ikke opsættes inden for lokalplanområdet.

Solenergianlæg tillades i delområde 2 og 3, såfremt anlægget er nedfældet i tagfladen og har samme farve som denne.

7.5.3 FLAGSTÆNGER

Flagstænger må maksimalt placeres 10 m fra hovedhuset og skal fremstå i naturtræ eller i hvid. Der må kun opsættes én flagstang på hver grund.

BEBYGGELSE I DELOMRÅDE 3

Inden for delområde 3 skal sikres et attraktivt bymiljø, der lige som for delområde 2 adskiller sig fra det bevaringsværdige kulturmiljø. Hele delområde 3 ligger inden for byzone, hvorfor der her tillades en større tæthed samt teglstensfacader, der knytter husene sammen med den øvrige by.



Tane Hedevej 29, et tidstypisk sommerhus.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

8.1 BELÆGNING

Belægning skal udføres i materialer, der er tilpasset det bevaringsværdige miljø og lægges i niveau med eksisterende terræn.

8.2 BEPLANTNING OG HEGN

Høj beplantning skal undgås, og der må inden for lokalplanområdet ikke etableres læhegn.

Rækværk i skel tillades ikke. Rækværk må ikke være højere end 1,5 m målt fra terræn.

Syd for Tane Hedevej må der ikke etableres haveanlæg med omkransende hække eller rækværk. Uanset ovenstående skal landbrugsmæssig hegning følge gældende regler og lovgivning herfor.

8.3 TERRÆN

Der må højst foretages terrænregulering på +/- 0,25 m i forhold til eksisterende terræn.

Terrænudligning skal ske inden for den enkelte grund. Terrænet skal udjævnes mod skel, så der ikke forekommer terrænspring mellem naboejendomme og vejareal. Der må ikke opbygges støtemure eller lignende i skel.

8.4 OPLAG

Oplagring må ikke ske uden for bygninger eller særligt afskærmede arealer. Dette gælder dog ikke landbrugsejendomme.

Befæstning og afskærmning af affaldsbeholdere skal tilpasses omgivelserne, synes mindst muligt og i øvrigt følge lokalplanens

TERRÆNREGULERING OG BESKYTTESOMRÅDER

Der må ikke terrænreguleres uden forudgående dispensation i områder omfattet af naturbeskyttelseslovens §§ 3, 8 og 18 samt museumslovens § 29a (beskyttede naturtyper, klitfredede arealer, areal med fortidsmindebeskyttelseslinje og beskyttede diger).

bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden.

§ 9. TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Der må ikke foretages plantning af træer eller i øvrigt iværksættes noget, der kan være til hinder for adgangen til eller gene for eftersyn, reparation eller vedligeholdelse af jordkablet som vist på kortbilag 2.

- 9.2 Belysningsarmaturer langs veje og stier skal have et ensartet arkitektonisk udtryk og tilpasses det bevaringsværdige landsbymiljø.

Belysning på bygninger skal placeres ved indgangsdøre og portåbninger og må opsættes med en maksimal lyspunkthøjde på 2 m målt fra terræn. Øvrig belysning af facader tillades ikke.

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

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

Bebyggelse er tilsluttet Varde Kommunes vandforsyning samt spildevandsforsyning, såfremt ejendommen er dækket af denne.

Der er etableret afskærmning af udendørs oplag herunder skraldespande, jf. § 8.4.

§ 11. GRUNDEJERFORENING

- 11.1 Ejere af grundene matr. 43ap, 46a, 46c, 46t Vandflod by, Oksby er forpligtet til medlemskab af en grundejerforening i området med vedtægter godkendt af kommunalbestyrelsen.

§ 12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 12.1 Lokalplan Lo2.014.91 endelig godkendt den 4. december 1991 og lokalplan 02.015.92 endelig godkendt 15. februar 1993 begge af Blåvandshuvs kommunalbestyrelse ophæves i lokalplanområdet, jf. afgrænsningen i pkt. 2.

§ 13. AFLYSNING AF SERVITUT

- 13.1 Følgende servitutter ophæves for så vidt angår bestemmelser og arealer, der er dækket af denne lokalplan.

Dok. om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv. tinglyst den 16.01.1965 med løbenummer: 478-50.

Dok. om udstykning, vejadgang, bebyggelse, vandforsyning, afløb, beplantning, grundejerforening mv. tinglyst den 16.02.2005 med løbenummer: 6577-50.

Dok. om udstykning, adgangs- og oversigtsforhold mv. tinglyst den 15.01.2001 med løbenummer: 890-50.

Dok. om opførelse af bygninger, beplantning mv. tinglyst den 28.11.1996 med løbenummer: 36164-50.

§ 14. LANDZONETILLADELSE

- 14.1 Med lokalplanens endelige vedtagelse meddeles der i henhold til planlovens § 15, stk. 4 samtidig tilladelse efter planlovens § 35 stk.1 (landzonetilladelse) til udstykning, etablering og anvendelse af bebyggelse, tekniske anlæg, veje og parkering i overensstemmelse med lokalplanens afsnit 3-7.

SERVITUTTER

Ved vedtagelsen af nærværende lokalplan erstatter denne servitutbestemmelser, der strider mod bestemmelser i lokalplanen. Dette gælder dog kun for de dele af servitутten, der ligger inden for lokalplanområdet.

Der gælder en række servitutter for området. En stor del heraf vedrører oversigtsarealer ved vejkryds samt udstykningen af sommerhusgrunde. Servitutter vedrørende oversigtsarealer aflyses ikke.

LANDZONETILLADELSE OG NATURBESKYTTELSE

Lokalplanområdet omfatter arealer, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens §§ 3, 8 og 18 samt museumslovens § 29a (beskyttede naturtyper, klitfredede arealer, areal med fortidsmindebesskyttelseslinje og beskyttede diger). Der er med landzonetilladelsen ikke taget stilling til dispensation fra disse bestemmelser.

§ 15. RETSVIRKNINGER

- 15.1 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 med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 1. september 2015

På byrådets vegne



Erik Buhl Nielsen

Borgmester

/



Mogens Pedersen

Kommunaldirektør

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

Varde Byråd, d. 2. februar, 2016

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen

Borgmester

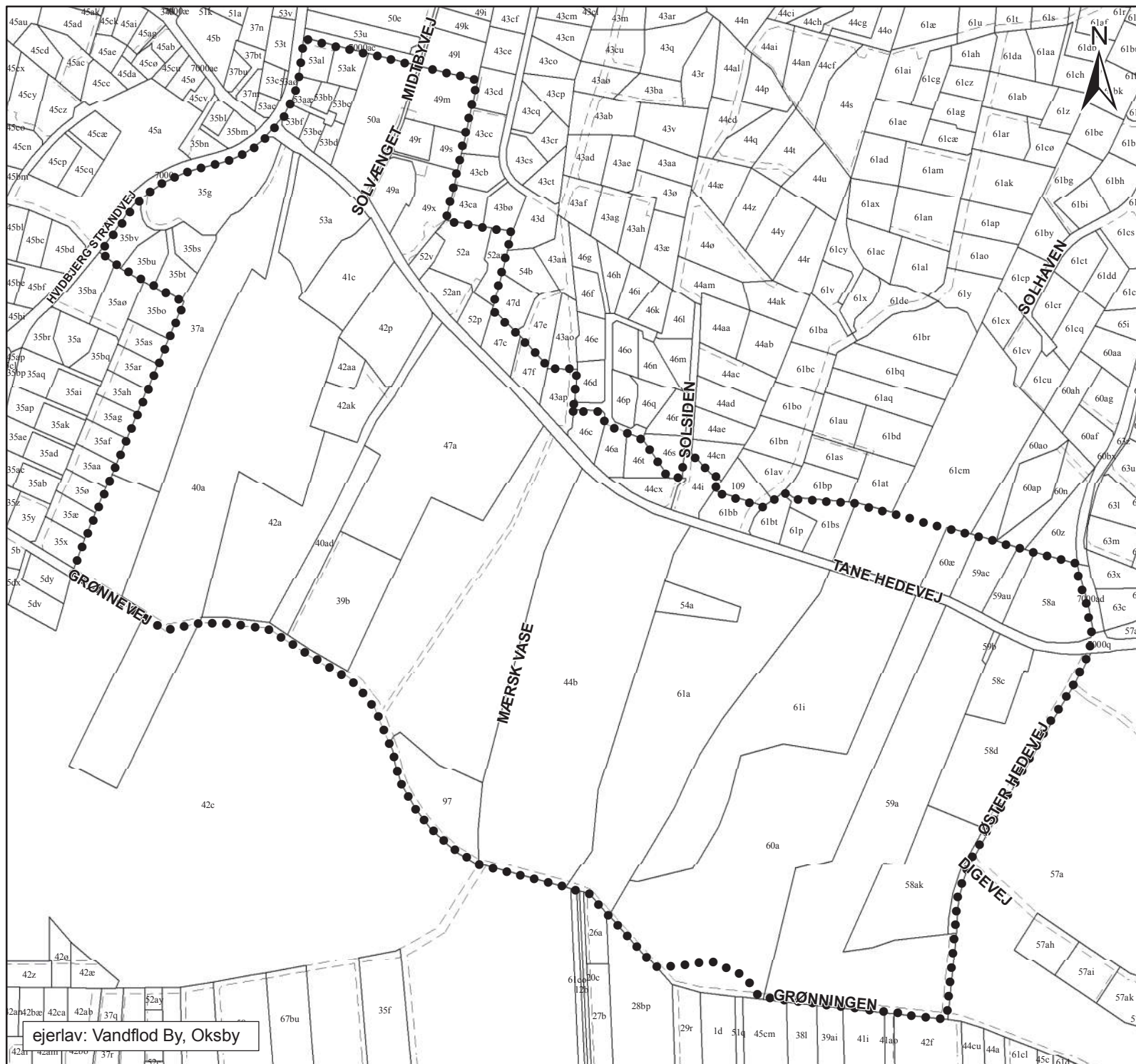
/



Mogens Pedersen

Kommunaldirektør

Oversigtskort med matrikelgrænser



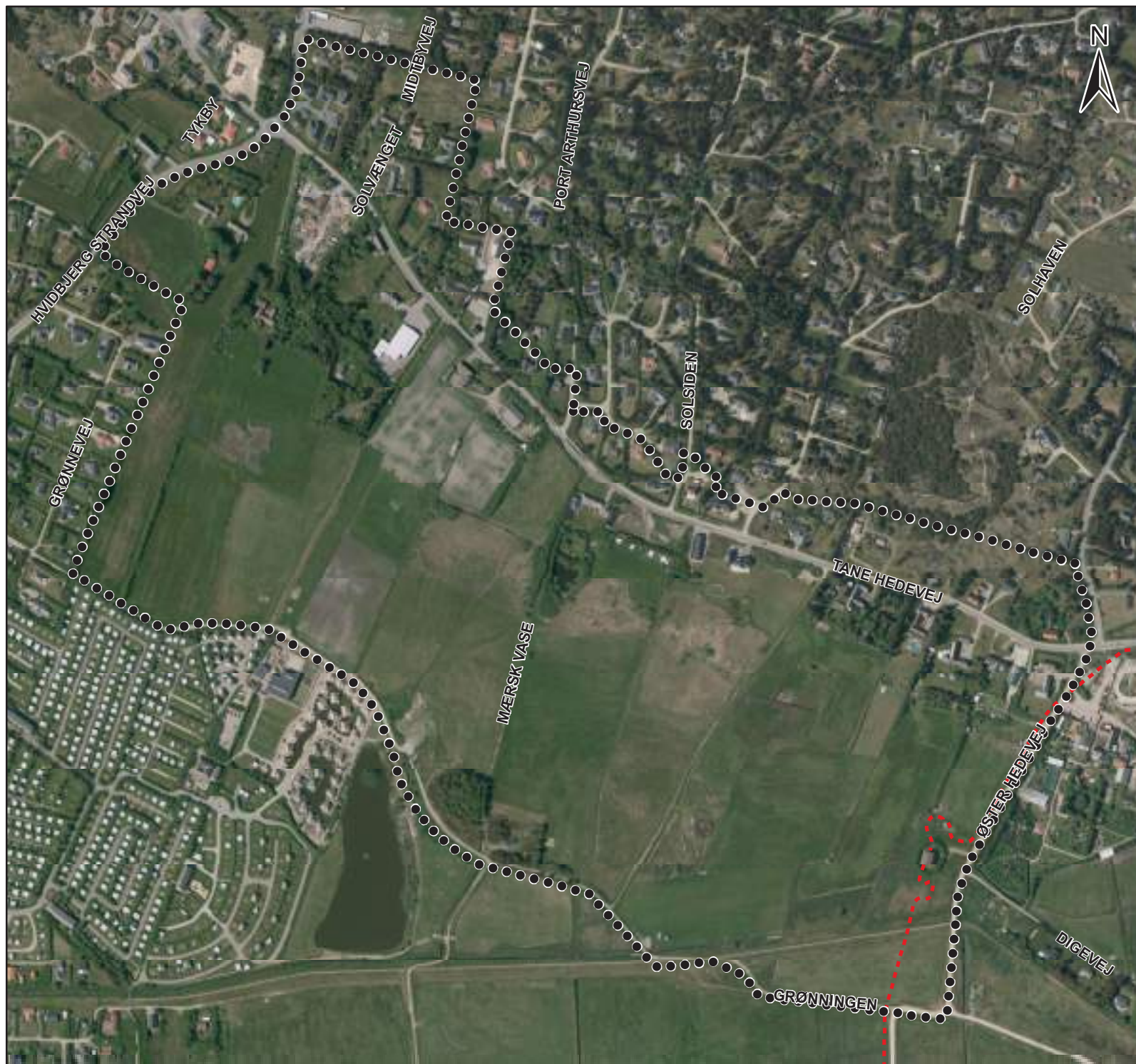
Signaturforklaring

 områdeafgrænsning

0 100 200 300 meter

målforhold 1:6000 (A4)

april 2015



Lokalplan 05.01.L06

Kortbilag 2

Eksisterende forhold

Signaturforklaring



områdeafgrænsning



150 KV elkabel Hornsrev-Karlsgårde



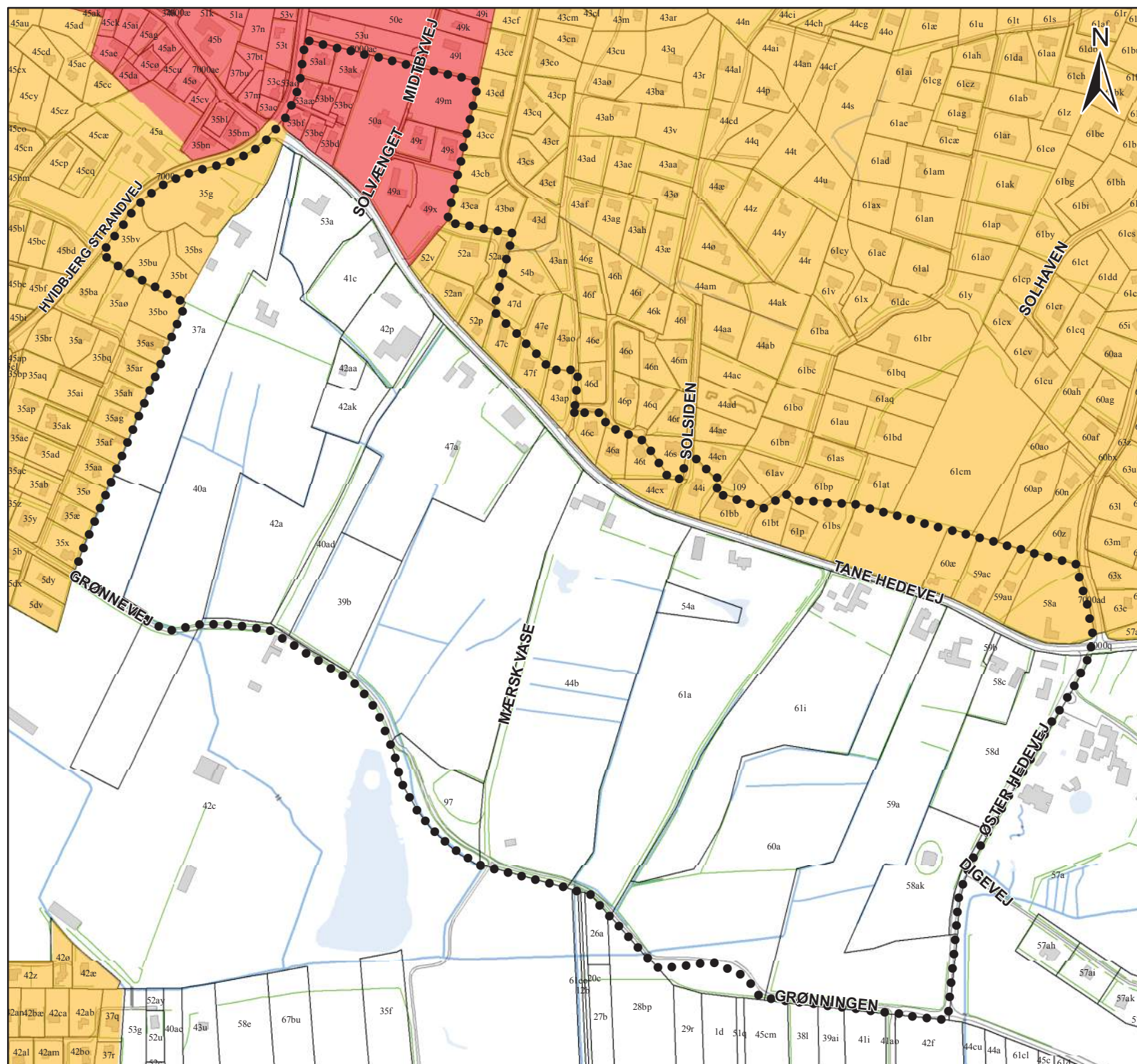
målforshold 1:6000 (A4)

april 2015

Lokalplan 05.01.L06

Kortbilag 3

Zonestatus



Signaturforklaring

- områdeafgrænsning
- byzone
- sommerhusområde

0 100 200 300 meter

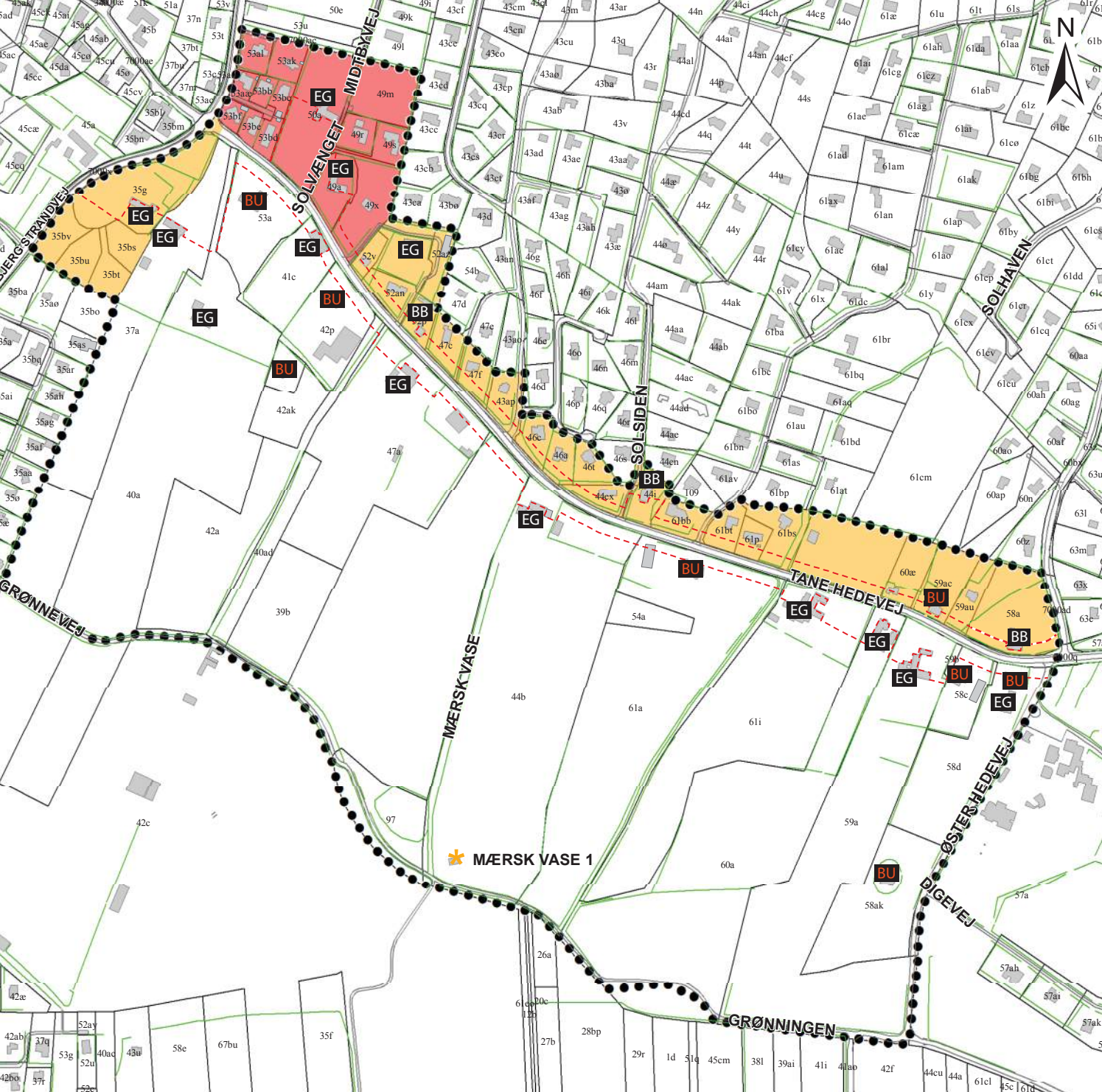
målforhold 1:6000 (A4)

april 2015

Lokalplan 05.01.L06

Kortbilag 4

Delområder, byggelinjer og byggestile



Signaturforklaring

- EG** egnstypisk gård
- BB** bedre byggeskik
- BU** bygning uden klassificering af stilart

- områdefgrænsning
- byggelinje
- delområde 1
- delområde 2
- delområde 3
- samme bestemmelser for bygningens ydre fremtræden som i delområde 2

0 100 200 300 meter

målforhold 1:6000 (A4)

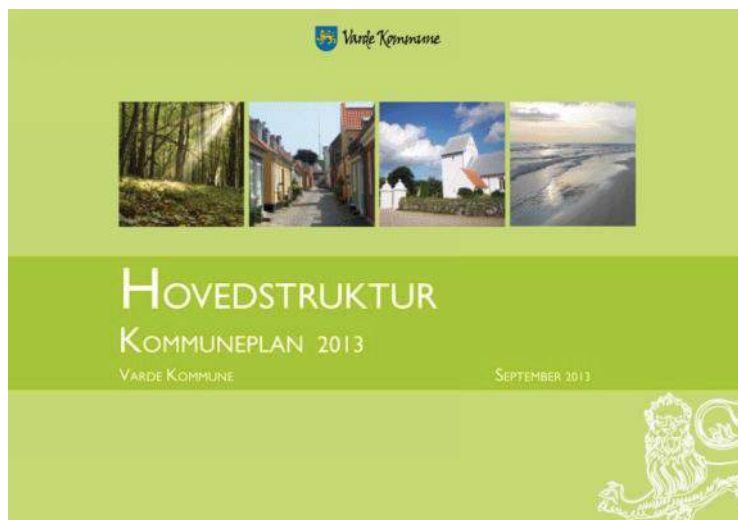
december 2015

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

LOKALPLAN

Lokalplanområdet er delvist omfattet af lokalplanerne 02.014.91 og 02.015.92. Nærværende lokalplan erstatter lokalplanerne 02.014.91 og 02.015.92 for så vidt angår det viste område i pkt. 2.

KOMMUNEPLAN



Kommuneplan 2013, Varde Kommune

Lokalplanområdet er delvist omfattet af bestemmelserne for enkeltområderne 05.01.S01 og 05.01.B03 i "Kommuneplan 2013", Varde Kommune.

Områdets anvendelse er fastlagt til:

05.01.S01 Sommerhusområde; bebyggelseshøjde max. 6,5 m; max. 1 etage med udnyttet tagetage; grundstørrelse min. 1.500 m²; bebyggelsesprocent max. 15; min. 2 p-pladser pr. bolig

05.01.B03 Boligområde – åben lav; byzone; bebyggelseshøjde

max. 8,5 m; max. 1 etage med udnyttet tagetage; grundstørrelse min. 700 m²; bebyggelsesprocent max. 30; min. 2 p-pladser pr. bolig

Den del af planområdet, som er beliggende i landzone, er ikke rammeplanlagt. Vedtagelsen af denne lokalplan kræver derfor forudgående vedtagelse af tillæg til kommuneplanen. Et forslag, der fastlægger bestemmelserne for et nyt rammeområde 05.01.BL01, er vedtaget:

05.01.BL01 Blandet bolig og erhverv (landsbybebyggelse); landzone; bebyggelseshøjde max. 8,5 m; max. 1 etage med udnyttet tagetage; parkeringsareal og bebyggelsesprocent fastlægges ved lokalplanlægning. Rammen indeholder desuden bestemmelser vedrørende bygningsbevaring, bebyggelsens placering og beplantning.

Ved endelig vedtagelse af ovenstående tillæg til Kommuneplan 2013 vil denne lokalplan være i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og kommuneplanrammerne inden for enkeltområde 05.01.S01, 05.01.B03 og 05.01.BL01.

Lavbunds-
areal

En sydlig del af lokalplanområdet er i Kommuneplan 2013 – Varde Kommune udpeget lavbundsareal. Lavbundsarealer, som er potentielt egnede som vådområder, skal friholdes for byggeri anlæg mv., der kan forhindre, at det naturlige vandstands niveau kan genskabes. Der kan derfor ikke forventes tilladelse, godkendelse eller dispensation til projekter, der i væsentligt omfang tilsidesætter interesser for mulig genskabelse.

I de øvrige lavbundsarealer skal nødvendigt byggeri, anlæg mv. så muligt udformes og placeres, så det ikke hindres at lavbundsarealet vil kunne genetableres som naturområde.

Særligt
værdifulde
landbrugs-
områder

En del af lokalplanområdet langs Tane Hedevej er i Kommuneplan 2013 – Varde Kommune udpeget til særligt værdifuldt landbrugsområde. I særligt værdifulde landbrugsområder beliggende i beskyttede landskabstyper skal etableringen af nye bygninger og anlæg, der er nødvendige for landbrugets drift, ske i overensstemmelse med retningslinjerne for den pågældende landskabstype.

REDEGØRELSE

Værdifuldt kystlandskab	Del af lokalplanområdet ligger inden for det i Kommuneplan 2013 – Varde Kommune udpegede værdifulde kystlandskaber omkring Ho og Skallingen. Værdifulde kystlandskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg med undtagelse af bebyggelse, der erhvervsmæssigt er nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovejendom.
Geologi	Lokalplanområdet ligger inden for et område udpeget som geologisk rammeområde og værdifuldt geologisk område – Vadehavet. Værdifulde geologiske landskabstræk og deres indbyrdes overgange og sammenhænge skal sikres. Værdifulde geologiske områder må ikke sløres eller ødelægges af gravning, bebyggelse, tekniske anlæg, skovbeplantning eller kystsikring. Værdifulde geologiske kystprofiler skal bevares.
Naturområde	Den del af lokalplanområdet, som ligger i landzone, hvilket udgør størstedelen af lokalplanområdet, er udpeget naturområde og omfattet af Kommuneplan 2013 – Varde Kommunes hovedindsatsområder, hvor naturgenopretning er højprioriteret. Naturområder skal friholdes for byggeri, anlæg og andre projekter, der ikke er forenelige med beskyttelsesinteresserne for naturområderne, da de naturmæssige interesser herunder dyrs og planterers mulighed for spredning mellem enkeltlokaliteterne skal sikres.
Kulturmiljø	Lokalplanområdet er i Varde Kommuneplanen 2013 udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø (3. Øster Oksby). Bevaringsinteresserne omfatter Øster Oksby og det omkringliggende landskab. I henhold til Kommuneplanens retningslinjer skal bevaringsværdige kulturmiljøer friholdes for byggeri, anlæg mv., som ikke er forenelige med de kulturhistoriske interesser. Når der udarbejdes en lokalplan indenfor et bevaringsværdigt miljø skal lokalplanens bestemmelser sikre de pågældende bevaringsværdier. Lokalplanen er således i overensstemmelse med Kommuneplan 2013 – Varde Kommune.

LANDSKABSKARAKTEROMRÅDE

Beliggenhed, afgrænsning	Lokalplanområdet ligger inden for "Landskabskarakterområde 4 – Skallingen Marsk- og Klitlandskab". Skallingen Marsk- og Klitlandskab udgør den sydvestligste del af kommunen og afgrænses mod nord af Oksby Vrøgum Hede- og Plantagelandskab.
Naturgrundlag	Karakterområdet er en barriereodde, der mod syd og vest består af en klit af flyvesand og mod nord og øst består af marsk med en jordbund af marint sand og ler. Terrænet er fladet med mindre bakkepartier omkring klitområderne.
Landskabskarakteren	Landskabet er karakteriseret ved den helt åbne og uberørte marsk, der udgør den nordlige og østlige del af området, samt de markante klitformationer, der præger den sydvestlige del af området. Marsken er helt flad og gennemskæres af et net af tidevandsrender, loer, mod Ho Bugt. Klitterne består af små bakker af flyvesand med et tydeligt aflejningsmønster. Et mindre område mod nordvest, der grænser op til Oksby, er opdyrket og opdelt i mindre markfelter af dræningskanaler. Kyststrækningen er her præget af kystsikring med høfder. Den eneste bebyggelse i området består af en samling små huse, der ligger ud mod kysten i denne del af området. De karaktergivende elementer skaber et enkelt marsk- og klitlandskab. Karakteristisk for området er endvidere nærheden til havet og de visuelle sammenhænge til landskabet nord for Esbjerg på modstående kyst og øen Langli. Området rummer ingen byer men grænser mod nordvest op til feriebyen Oksby. Marskdannelsen er sket fra ca. 1800 og området har i dag i høj grad bevaret sit oprindelige udtryk med det uberørte marsk- og klitlandskab. De historiske kort vidner om, at de nordvestligste dele af området har været præget af engarealer og vådområder med dræningskanaler og sluser.
Kulturhistorisk oprindelse	

REDEGØRELSE

(Landskabskarakterkortlægning, Varde Kommune, februar 2009)

Skovrejsning Skovtilplantning er uønsket i hele lokalplanområdet beliggende i landzone.

STØJ FRA FORSVARETS SKYDE- OG ØVELSESOMRÅDER

Lokalplanområdet er beliggende inden for støjkonsekvensområdet omkring et af Forsvarets skyde- og øvelsesområder. Støjbelastningen kan inden for området 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 lydbølgernes udbredelse gennem luft eller jord. Som følge af Forsvarets internationale engagement forventes skydningerne ikke at blive mindre voldsomme eller mindre hyppige i fremtiden.

Der findes allerede i dag en meget betydelig mængde støjfølsom anvendelse i området [nævn eksempler], som er planlagt og etableret på et tidspunkt, da Forsvaret ikke havde de samme muligheder for at gøre indsigelse som i dag. Det forventes dog, at en beskeden forøgelse af den støjfølsomme anvendelse i lokalplanområdet, svarende til højst [antal] boligenheder, ikke vil betyde væsentlige stigninger i antallet af klager over støj fra Forsvarets skyde- og øvelsesområde. Omvendt må ejere og brugere af den fremtidige bebyggelse, i lighed med den nuværende befolkning i området, også i fremtiden påregne støj fra Forsvarets arealer.

FACADE- OG SKILTEVEJLEDNING

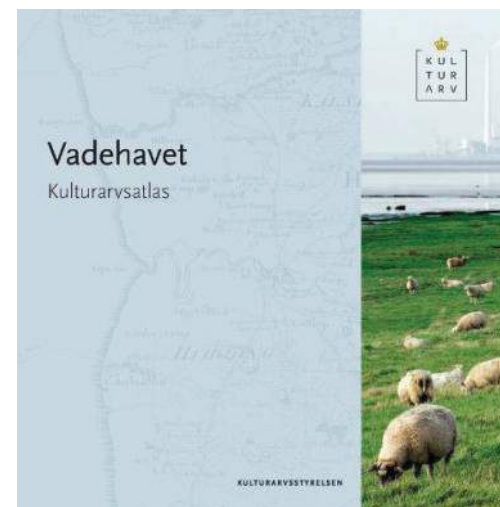
Lokalplanen er omfattet af facadevejledningen: "Vejledning om skilte & facader, Blåvandshuk Kommune 2000". Retningslinjerne heri skal respekteres.

Lokalplanområdet skal så vidt muligt friholdes for skiltning og reklamering.

NATURPARK VESTERHAVET

Naturpark Vesterhavet strækker sig over et 22.000 ha stort område. Der ligger som et bredt bælte langs kysten fra Blåvand til Nymindegab. Naturparken er mærket efter mærkningsordenen "Danske Naturparker". Mærkningsordningen forudsætter, at området opfylder en række kriterier til en balanceret beskyttelse og benyttelse af naturparken. Naturpark Vesterhavet modtog denne mærkning december 2014. Naturparkens aktiviteter nærmere er beskrevet i naturparkplanen for området.

KULTURARVSATLAS VADEHAVET



Vadehavet Kulturarvsatlas

Oksby er udpeget af Kulturstyrelsen som et af de 77 kulturmiljøer, der er udpeget i Vadehavsregionen i forbindelse med udgivelsen af Vadehavets Kulturarvsatlas. Områderne er udvalgt på baggrund af en karakteristik af de naturmæssige, landskabelige, kulturhistoriske og arkitektoniske hovedtræk.

VANDFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Oxby Ho Vandværk.

VARMEFORSYNINGSPPLAN

Der er ingen kollektiv varmforsyning i Oksby.

SPILDEVANDSPPLAN

Det er kun en mindre del af del nordlige område, som er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan.

Alt efter hvor ny bebyggelse placeres, skal der tages stilling til, hvorvidt den kan tilkobles offentlig kloak. Din Forsyning skal høres forinden.

Hvis ejendomme skal kloakeres, skal der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, som politikerne skal vedtage, og som sendes i otte ugers offentlig høring.

TRAFIKSIKKERHEDSPPLAN



Lokalplanområdet er omfattet af og i overensstemmelse med Trafiksikkerhedsplan for Varde Kommune.

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 blev der fokuseret særligt på områdets anvendelse, udbygning og bevaring. Lokalplanen tillader ikke miljøbelastende virksomhed og søger at begrænse byggeriet i området. Således tillades der ikke byggeri i naturbeskyttede og klitfredede arealer samt inden for beskyttelseslinjer for fortidsminder. Screeningen påviste, at der i lokalplanen er taget højde for områdets natur og landskab, der er af høj kvalitet.

Lokalplanen indeholder bestemmelser til sikring af det bevaringsværdige kulturmiljø og områdets bevaringsværdige bygninger.

INTERNATIONALT NATURBESKYTTESOMRÅDE – 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 grænser op til Skallingen, der er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde (Natura 2000-område):

- EF-habitatområde
- EF-fuglebeskyttelsesområde
- Ramsar-område

Lokalplanen ændrer ikke på lokalplanområdets anvendelse. Natura 2000-området grænser op til lokalplanens delområde 1, hvor inden for der kun må opføres tilbygninger, erstatningsbyggeri samt sekundære bygninger i umiddelbar nærhed af eksisterende bebyggelse. Udover en hytte og en transformatorstation ligger nærmeste bebyggelse mere end 350 m fra Natura 2000-området, og der tillades således ikke bebyggelse i Natura 2000-områdets nærhed. Det forventes således ikke, at lokalplanen vil medføre ændring i Natura 2000-områdets tilstand.

KYSTLOVEN

Kystnærhed

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen, som er en ca. 3 km bred zone langs kysten. I kystnærhedszonen må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg m.v., hvis der foreligger en særlig planmæssig og/eller funktionel begrundelse for den kystnære placering.

Lokalplanen giver mulighed for placering af et mindre antal nye bygninger inden for kystnærhedszonen. Konsekvenserne af det nye byggeri vurderes at være af mindre betydning set i forhold til byens samlede struktur, og der er yderligere i lokalplanen fastlagt bestemmelser for ny bebyggelses udseende og placering, så denne tager mest mulig hensyn til bevaringsværdierne i kulturmiljøet.

NATURBESKYTTESLOVEN

Klitfredning

Inden for de klitfredede arealer gælder i henhold naturbeskyttelseslovens § 8:

Der må ikke foretages ændring i tilstanden af klitfredede arealer.

REDEGØRELSE

Der må ikke etableres hegn, og arealerne må ikke afgræsses. Der må ikke placeres campingvogne og lignende. Der må heller ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.

Naturstyrelsen er administrerende myndighed.



Figur 7: Klitfredning (brunt skraveret)

Skov-
byggelinje Inden for området ligger skovbyggelinje som vist på kortet herunder.
Inden for skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende, jf. naturbeskyttelseslovens § 17. Varde Kommune er dispensationsmyndighed.

Beskyttede
diger Inden for lokalplanområdet findes flere beskyttede diger.
Sten- og jorddiger er beskyttede, fordi de fortæller om historien i landskabet gennem 2000 år: om Danmarks inddeling i sogne, landsby- og herregårdsejerlav, om driften i marken, om beskatnings og

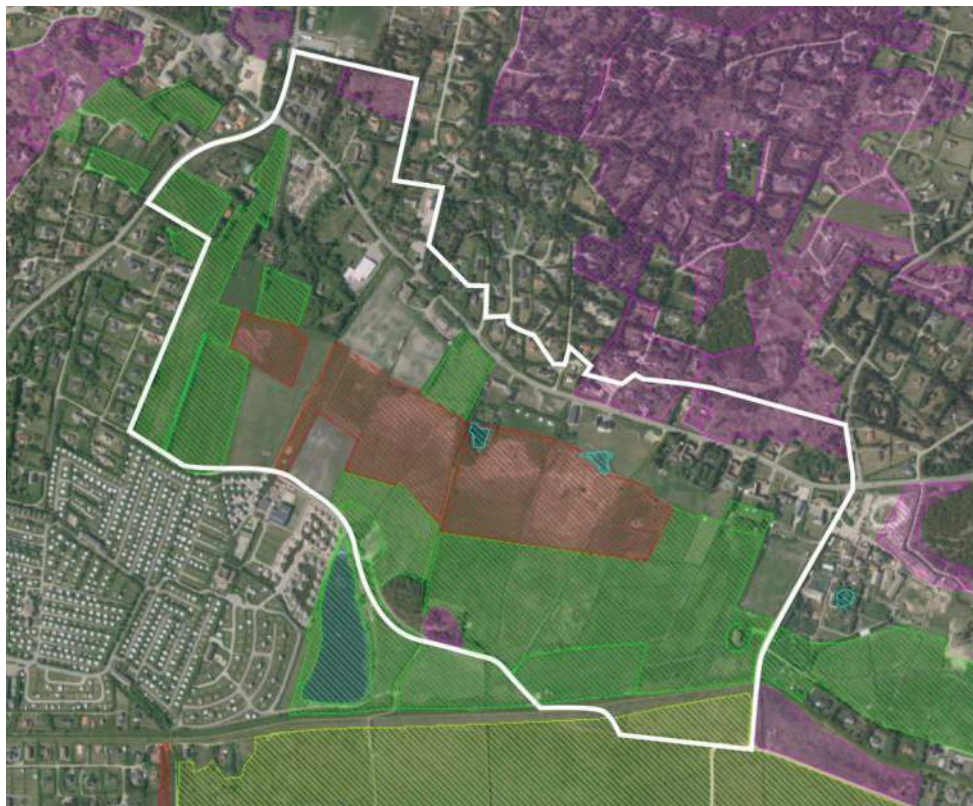
ejerforhold. De er også beskyttede, fordi de er vigtige levesteder og spredningsveje for planter og dyr, og fordi de har en visuel betydning for oplevelsen af landskabet.

Digerne har en generel beskyttelse i museumsloven, hvor bestemmelsen i § 29a betyder, at de ikke må ændres. Der er dog mulighed for, at kommunalbestyrelsen kan dispensere fra forbuddet i særlige tilfælde.



Figur 8: Beskyttede diger (brune linjer) og skovbyggelinje (grøn).

§ 3-områder Inden for lokalplanområdet findes de beskyttede naturtyper eng, mose, strandeng og hede samt flere beskyttede vandløb. Lokalplanen ændrer ikke på forholdene for beskyttede områder.



Figur 9: Vejledende registrering af § 3-områder:
Hede (lilla), mose (rød), eng (grøn), sø (blå), strandeng (gul).

§ 3-beskyttelsen indebærer et forbud imod ændringer af tilstanden på de beskyttede arealer. Den måde, man hidtil lovligt har anvendt arealerne på, må dog gerne fortsætte. Der er mulighed for, at kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde kan dispensere fra forbuddet.

Fortidsminde Skt. Enders Kapel ligger i sydligt i lokalplanområdet. Kapellet er et fredet fortidsminde og dermed omfattet af naturbeskyttelseslovens § 18, der fastlægger en beskyttelseslinje på 100 meter omkring fortidsmindet. Bestemmelsen skal beskytte forskellige forhold for fortidsminderne, herunder:

- fortidsmindernes betydning som monumenter,
- fortidsmindernes landskabelige fremtræden,
- indsynet til og udsynet fra fortidsminderne,
- beskyttelse af arkæologiske anlæg under jordoverfladen, som meget ofte ligger i nærheden af fortidsminderne.

Naturbeskyttelseslovens § 18 indebærer derfor et forbud imod tilstandsændringer. Der er mulighed for, at kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde kan dispensere fra forbuddet.

Selve fortidsmindet og en to meter bred zone herom er omfattet af forbud imod tilstandsændringer i museumslovens §§ 29e og 29f. Der er mulighed for, at Kulturstyrelsen kan dispensere fra forbuddet i særlige tilfælde.

KULTURARVSAREAL

Inden for lokalplanområdet ligger et kulturarvsareal som udpeget på kortet herunder.

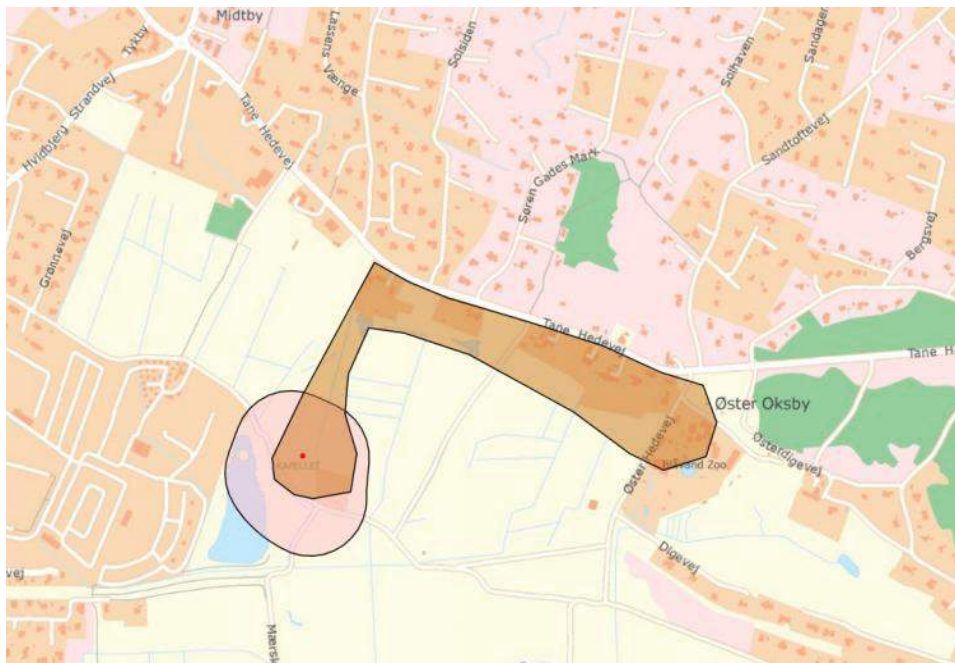
Et kulturarvsareal er et kulturhistorisk interesseområde med skjulte fortidsminder. Kulturarvsarealer kan være af national og regional betydning, og er en indikator for, at der er væsentlige fortidsminder i et aktuelt område. Kulturarvsarealer er ikke i sig selv fredede, men kan indeholde fredede fortidsminder.

Kulturarvsarealerne har som funktion at advare potentielle bygherrer om, at der er væsentlige fortidsminder i et område, og at det kan være hensigtsmæssigt at revurdere anlægsarbejdet, så fortidsminderne bevares på stedet. Derved kan bygherrens omkostninger til de arkæologiske undersøgelser reduceres. Kulturarvsarealerne er tænkt som et incitament til at bevare fortidsminderne.

Der gives normalt ikke tilskud til udgifterne til bygherrebetalte arkæologiske undersøgelser indenfor et kulturarvsareal.

Ved alle bygherrebetalte arkæologiske nøddugravninger i Danmark

foretages en tilskudsvurdering efter museumsloven § 27, stk. 6. Det kan imidlertid være svært at få tilskud til arkæologiske udgravninger i et kulturarvsareal jf. bekendtgørelse om museer § 17, stk. 4, såfremt bygherre har haft mulighed for at revurdere anlægsarbejdet for at friholde væsentlige fortidsminder, men har valgt ikke at gøre det.



Figur 10: Beskyttelseszone omkring Skt. Enders Kapel (rød) og kulturarvsareal (brun).

JORDFORURENINGSLOVEN

Spørgsmål vedrørende jordforurening rettes til Naturcenter - Jord og Grundvand, tlf. 7994 6800, eller på mail: teknikogmiljo@varde.dk.

Der er ingen oplysninger om jordforurening i området. Der er ikke registreret kilder til diffus forurening i lokalplanområdet og arealanvendelsen har altid været landbrugsjord og naturareal. Der er ikke anmeldeligt ved jordflytning inden for lokalplanområdet, som ligger i landzone.

VEJLOVEN

Nye overkørsler til offentlige veje skal godkendes af vejmyndigheden i henhold til bestemmelserne i vejloven.

Som udgangspunkt søges antallet af udkørsler begrænset af hensyn til trafiksikkerheden.

Eventuelle ønsker om flere udkørsler til en ejendom vil blive vurderet individuelt i forbindelse med modtagelse af ansøgning herom – der vil ved vurderingen blive lagt vægt på om den ønskede overkørsel kan etableres på en trafiksikker måde.

MUSEUMSLOVEN

I forbindelse med jordarbejder, fx 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 arkivalsk kontrol i forbindelse med lokalplanforslag, og såfremt de bliver anmodet herom forud for større bygge- og anlægsarbejder.

Varde Museum fremkommer efter den arkivalske 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.

SOMMERHUSLOVEN

Lokalplanen indeholder mulighed for selvstændige feriehus til erhvervsmæssige udlejning. Erhvervsmæssig eller længerevarende udlejning kræver Naturstyrelsens tilladelse i henhold til sommerhuslovens § 2.

Undtaget er dog selvstændig erhvervsvirksomhed til modtagelse af overnattende gæster med mulighed for servering (hotel) eller virksomhed med uddannelsesmæssigt, kulturelt eller forskningsmæssigt formål (kursuscenter, højskole), såfremt der til virksomheden ikke er knyttet hytter, huse eller campingarealer som udlejes mere end fem nætter ad gangen, jf. sommerhuslovens § 1, stk. 4.

LANDZONE

Lokalplanen erstatter tilladelser efter §35, stk. 1 i planloven, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse. Se lokalplanens § 14.

LANDZONELOKALPLAN - BONUSVIRKNING

Planloven giver kommunen mulighed for at udforme en landzonelokalplan, så den erstatter de landzonetilladelser, der er nødvendige for planens virkeliggørelse – den såkaldte bonusvirkning. Bonusbestemmelserne i en landzonelokalplan kan indeholde betingelser svarende til de betingelser, der kan indeholdes i landzonetilladelser.

På denne baggrund tillægges denne landzonelokalplan bonusvirkning med hjemmel i planlovens § 15, stk. 4 for så vidt angår de af lokalplanens bestemmelser, der erstatter landzonetilladelser efter planlovens § 35, som ellers ville have været nødvendige for at lokal-

planen kan gennemføres.

Med lokalplanens endelige vedtagelse meddeles der derfor tilladelse efter planlovens § 35 stk.1 (landzonetilladelse) til udstykning, etablering og anvendelse af bebyggelse, tekniske anlæg, veje og parkering i overensstemmelse med lokalplanens afsnit 3-7.

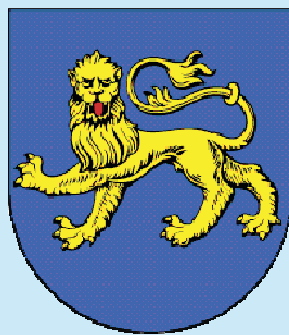
LOV OM POSTBEFORDRING

Ifølge § 11, stk. 2 i bekendtgørelse om lov om postvirksomhed og postbefordring skal der ved udstykning af fritidshusområder afsættes et passende areal til opstilling af centralt placerede brevkasseanlæg. Det påhviler ansøger af udstykningen, at tilvejebringe det fornødne areal samt at etablere brevkasseanlægget.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

LOV OM BYGNINGSFREDNING OG BEVARING AF BYGNINGER OG BYMILJØER

Alle bygningsarbejder herunder nedrivning såvel ude som inde, der går ud over almindelig vedligeholdelse, kræver tilladelse fra Kulturstyrelsen, når der er tale om fredede bygninger og gårdmiljøer. Dette gælder også opsætning af lysinstallationer, antenner, parabolantenner og lignende samt skiltning på facader og tagflader.



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.

STILBLAD 1: EGNSTYPISKE GÅRDE

De ældste bygninger i Øster Oksby er bygget i en lokal byggestil. Typen har været anvendt som både enlængede og flerlængede gårde.

Bygningstypen er kendetegnet ved at være et længehus oftest med $\frac{3}{4}$ valm – enkelte gavle er med $\frac{1}{2}$ valm. Over hoveddøren kan være en frontkvist – rundbuet som arken-gaff eller trekantet.

Facaderne er grundmurede og fremstår i enten blank mur i egnstypiske teglsten eller hvidkalket. Generelt set er den sydlige del af Vadehavsregionen domineret af det røde murværk, mens der i den nordlige del findes flere hvidkalkede bygninger. I Øster Oksby findes dog flere fornemme eksempler på egnstypiske gårde i blank mur.

Under taget ses en lille muret gesims samt øregesims i gavl. På de fleste af de gamle gårde er taget rørtækket med mønninger af lyng. Tagfladen er ubrudt, uden tagkviste, og tagskægget er skåret vandret af. På enkelte huse og huslænger er taget belagt med bølgeeternit. Der findes også eksempel på opsætning af kviste i stråtaget.

Anbefalinger:

FACADE

Facadens arkitektur bør bevares og reetableres med det formsprog og de karakteristiske bygningsdele samt detaljer, der hører bygningstypen til. I facaderne bør der ikke isættes større vinduespartier, og der bør ikke etableres nye murhuller til terrassedøre og nye vinduer. Murværk skal fremstå som rød blank mur eller som pudset og hvidkalket eller silikatmales.

VINDUER OG DØRE

Vinduer bør have samme proportioner og sprosseopdeling som de vinduer, der oprindeligt var i bygninger i denne egnstypiske arkitektur. Hoveddøre bør udføres som fyldningsdøre, og andre yderdøre skal være revledøre.

Har bygningen endnu sine ældre vinduer, bør disse bevares. Der findes i dag firmaer, der har specialiseret sig i vinduesistandsættelse, og man kan få indvendige forsatsrudesystemer med samme komfort og (i flere tilfælde) bedre isoleringseffekt end tilsvarende termoruder.

Ved udskiftning af nyere vinduer uden kendskab til de oprindelige vinduers udseende anbefales det, at man isætter torammede og opsprossede vinduer, der er udført i træ med enkeltlagsglas og kitfals. Nye vinduer i enkeltlagsglas kan forsynes med en indvendig koblet forsatsramme, hvorved man opnår samme (eller i flere tilfælde bedre) varmeøkonomi og komfort end ved tilsvarende termoruder. Arkitekturen er sårbar overfor nye vinduer og døre, der er fremmede for denne bygningstype – fx termoruder med kraftige sprosser, pålimede ”snydesprosser”, plastikvinduer, træ-alu-vinduer eller lignende.

TAG

De tækkede tage er følsomme overfor ændringer af tækkematerialer samt for etablering af nye tagkviste eller tagvinduer i de ubrudte tagflader. Dette bør undgås. Skorstene er traditionelt udformet med sokkel, skaft og gesims, er placeret i kip og står som regel i blank mur eller. Bygningerne er endvidere sårbare overfor ændringer i tagformen.

BYGNINGSÆNDRINGER OG TILBYGNINGER

Ovennævnte betyder ikke, at huse af denne type er urørlige – men at indgreb og ændringer skal være velovervejede, og at man skal være opmærksom på de særlige kvaliteter, denne bygningstype repræsenterer. Hvor der er indrettet bolig eller andre opholdsrum i tidligere stald og lade kan, der tillades andre vinduer og døre end oprindeligt anvendt, forudsat disse tilpasses huses arkitektur. Murankre af smedejern og andre bygningdetaljer bør bevares.



Tane Hedevej 40.

STILBLAD 2: BEDRE BYGGESKIK

Småhusene langs Tane Hedevej er præget af Bedre Byggeskik-bevægelsen. Bedre Byggeskik-bevægelsen blev etableret i 1915. For bevægelsen var klassisk proportionering, korrekte detaljer og ærlighed i valget af byggematerialer vigtigt. Man ønskede, at husene skulle være enkle, hjemlige og smukke, samt at indretningen skulle være praktisk og tidssvarende.

Facaderne er ofte opført i blank mur med røde teglsten eller en glatpudset overflade, der er kalket. Det gælder også for facadernes udsmykning, der begrænser sig til taggesims og hjørnekvadrer. Tagbeklædningen er enten naturskifer eller teglsten.

Rødstensvillaen i 1½ etage med rødt tegltag og halvvalmede gavle og symmetriske vinduer er den mest kendte eksponent for Bedre Byggeskik – dette er dog kun et enkelt af det brede spektrum af hustyper, som bevægelsen fremhævede.

Husene i Bedre Byggeskik i Øster Oksby er opført i perioden 1915-1945.

Anbefalinger:

FACADE

Alle huse i Bedre Byggeskik i Øster Oksby er i dag stærkt forandrede, og deres facader fremstår pudsede. Bygningsdetaljer som gesimser eksisterer dog stadig under pudset og de store udhæng. Facadens arkitektur bør derfor bevares med det formsprog, de gesimser og murfremspring, der hører bygningstypen til. I facaderne bør der ikke isættes større vinduespartier, og der bør ikke etableres nye murhuller til terrassedøre og nye vinduer. Murværk skal fremstå som rød blank mur med skrabefuger (hvor det endnu er muligt) eller pudset og kalket. Ved ombygning og renovering skal der anvendes en stenstørrelse og formsten, der er i overensstemmelse med resten af facaden.

VINDUER OG DØRE

Vinduerne i Bedre Byggeskik-huse er ofte en del af husets klassiske proportionering. Der er sammenhæng mellem rudefelternes størrelse og hele vinduets størrelse, som igen er proportioneret efter facadens mål. Ændrer man vinduernes formater, får det betydning for husets helhedsudtryk.

Vinduer bør være to- eller firerammede opdelt med vandrette sprosser. Der bør isættes dobbelte fyldingsdøre som hoveddøre.

TAG

Røde danske vingetegl er sammen med naturskiferplader de mest almindeligt anvendte tagmaterialer inden for stilarten. De blev betragtet som smukke og ærlige materialer og er væsentlige for husets stoflighed. Eternit, stålplader eller farvede cementsten kan ikke anbefales som tagbeklædning. Glaserede teglsten er for "prangende" i forhold til Bedre Byggeskiks tanker om ærlighed og mådehold i materialevalget.

Tage skal udføres uden udhæng på langsider og gavle. Dokumenterede afvalmninger bør genskabes.

BYGNINGSÆNDRINGER OG TILBYGNINGER

Et Bedre Byggeskik-hus proportioneret efter de klassiske regler er ikke umiddelbart disponeret for ændringer og tilbygninger, fordi det vil forstyrre helheden af symmetri og balance. Man kan foretage ændringer og tilbygninger, når man viderefører bygningens formsprog i form af gavlkviste, karnapper, vinterstuer, som i forvejen er kendte elementer i Bedre Byggeskiks formsprog. Større tilbygninger er sjældent mulige uden, at helheden lider skade.



Tane Hedevej 33.

BILAG A – FARVER

Træværk og facadepartier skal fremstå bemalet med en kalklignende overflade i afdæmpede farver fra jordfarveskalaen – med følgende farvekoder, der angiver udgangspunktet for farven.

Farverne er angivet med farvens nummer i NCS-farveindexet (NCS = Natural Colour System).

Okker S 1040 - Y10R
Lys okker S 1530 - Y20R
Terra di Siena S 2020 - Y70R
Engelsk rød S 4050 - Y80R
Svensk rød S 5040 - Y80R
Mørkebrun S 7020 - Y80R
Brun umbra S 8010 - Y30R
Dodenkop S 8010 - Y90R
Grågrøn S 4010 - G50Y
Grøn umbra S 7005 - G20Y
Hvid S 0500 - N
Lysegrå S 2500 - N
Mørkegrå S 5000 - N
Sort S 9000 - N

Svag creme gul S 0505 - Y50R
Rød S 5040 - Y70R
Rødbrun S 6030 - Y90R
Brun S 8010 - Y70R
Grønjord S 4550 - G60Y
Grøn S 6010 - G30Y
Vogngrøn m.fl. S 8010 - G30Y
Ultramarinblå S 4550 - R80B
Blå S 8010 - R70B
Grå S 4502 - G
Antracitgrå S 8000 - N
Sort S 8505 - B20G

BILAG B – LOKALPLANOMRÅDETS BEBYGGELSE



Tane Hedevej 7 er fredet.

Bebyggelse
nord for
Tane H.vej

Inden for lokalplanområdet ligger en række bevaringsværdige gårde. Nord for Tane Hedevej er de gamle gårde omgivet af sommerhuse og ud til vejen ligger enkelte enfamiliehuse fra første halvdel af 1900-tallet. Syd for vejen er der åbne vidder og spredt erhvervsbebyggelse mellem gårdene. Se figur 2.

Nord for Tane Hedevej nærmest Hvidbjerg Strandvej ligger en velholdt stråtag og hvidkalket gård, Tane Hedevej 7. Gården, der stammer fra 1845, blev ombygget i 1869 og er i dag fredet. Syd herfor og umiddelbart ud til vejen ligger en velholdt tolænget gård fra 1840, Solvænget 8. Gården er stråtag og står i blank mur af røde teglsten. Sydøst herfor i anden række ud til vejen ligger endnu en tolænget gård med stråtag, Tane Hedevej 15. Gården, der stammer fra 1871, er i dag tæt omgivet af sommerhuse.

Ud til vejen ligger et enfamiliehus fra 1941, Tane Hedevej 17. Sammen med Tane Hedevej 23 A fra 1938 og Tane Hedevej 29 fra 1920 er huset eksempel på de enfamiliehuse, som blev opført langs Tane Hedevej i første halvdel af 1900-tallet. Alle tre bygninger er i dag stærkt forandrede, men oprindelige detaljer spores. Bygningerne er markeret med gul på

figur 2.



På trods af uoriginalt tag og vinduer har Tane Hedevej 23A den symmetri og de proportioner og bygningsdetaljer, der kendetegner Bedre Byggeskik.

Ved krydset mellem Sandtoftevej og Tane Hedevej, hvor denne slår et lille sving ligger en enlænget bygning fra 1917. Huset har klare referencer til Bedre Byggeskik-stilen, der prægede byggeriet i Danmark i perioden 1915-1940. Bygningen er markeret med gul på figur 2.

Resten af bygningerne inden for lokalplanområdet nord for Tane Hedevej er sommer- og enfamiliehuse i forskellige farver, materialer og byggestile. Husene stammer fra sidste halvdel af 1900-tallet og frem til i dag. Med tiden er sommerhusene blevet større, og flere fremstår i teglstensfacade. På denne måde er de nye sommerhuse med til at sløre det historiske kulturmiljø, fordi adskillelsen mellem sommerhuse og gård bliver udvandet.

Bebyggelse
syd for
Tane H.vej

Syd for Tane Hedevej ligger nærmest Hvidbjerg Strandvej en tolænget, stråtag og hvidkalket gård, Hvidbjerg Strandvej 9. Umiddelbart sydøst herfor ligger ligeledes en tolænget gård, Tane Hedevej 28. Gården, som er opført i 1890, er stråtag med uoriginale øjenbrynskviste. På Tane Hedevej 30 og 32 er de oprindelige gårde ombygget eller erstattet af byggeri fra første halvdel af 1900-tallet. Omkring Tane Hedevej 32 finder i dag et oplag af entreprenørustyr sted.

Helt ud til Tane Hedevej ligger en velholdt, tolænget gård med stråtag og blank mur i røde teglsten, Tane Hedevej 34. Gården er fra år 1800, og dens alder, stand og placering gør den til et karakterskabende element i kulturmiljøet.



Tane Hedevej 34 har en markant placering, hvor vejen slår et lille sving.

På Tane Hedevej 36 ligger et nyere hovedhus og en erhvervsbygning. Hovedhuset har facader i brune mursten og et stråtækt, halvvalmet tag. Bygningens forholdsvis høje facade, dimensionering og murværk adskiller huset fra de historiske gårde. Erhvervsbygningen har saddeltag og en facade delvist i røde teglsten.

Mod øst langs Tane Hedevej ligger en trelænget gård med stråtag og blank mur i røde teglsten, Tane Hedevej 40. Gården er fra 1870 og fremstår velholdt. I tilknytning til gården ligger en maskinhal med saddeltag og facader i grønne metalplader.

Tane Hedevej 42 med stråtag og blank mur i røde teglsten er ombygget. Den ældste del af gården stammer fra 1827 og er stadigvæk synlig. Hvor laden tidligere lå, ligger i dag et stuehus i røde mursten og med kvartvalmet tag. I tilknytning til gården ligger en garagebygning.

På Tane Hedevej 44 lå tidligere en aftægtsbolig fra 1927 i stil med de

tidssvarende huse nord for vejen. Gården er i dag erstattet af en villa, som fremstår i gråbrune mursten med sort, afvalmet saddeltag. I tilknytning til hovedhuset ligger en garage i samme stil og materialer. Umiddelbart vest herfor ligger en større erhvervsbygning med saddeltag og facader i sort fibercement.

Øst herfor ligger en trelænget gård med blank mur i røde teglsten, Tane Hedevej 46. Hovedhuset har stråtag, mens de øvrige længers tag er i gråsorte eternitplader.



Tane Hedevej 46.

Nær krydset mellem Tane Hedevej og Øster Hedevej ligger en række gårde tæt på hinanden. Den vestligste er en trelænget gård fra 1850, Tane Hedevej 48. Bygningen har oprindeligt indeholdt en smedje. Fibercementtag og falsk bindingsværk slører bygningens arkitektur og historie.

Øst herfor ligger en velholdt, stråtækt, trelænget gård, Tane Hedevej 50. Gården har oprindeligt været firelænget. Den ældste del af gården stammer fra 1851 og er i dag hvidkalket. Hovedhuset og gårdens tredje længe stammer fra 1870. Alle tre længer er stråtækte.

Hovedhuset på Tane Hedevej 52 stammer fra 1919, men er stærkt ombygget. I tilknytning til bygningen er en større buehal i bølgeblik. Øst herfor ligger et længehus fra 1985, Tane Hedevej 52 A. Huset har halvvalmet stråtag og opmurede facader i røde teglsten. Såvel dimensionering som detaljering er med til at adskille huset fra kulturmiljøets historiske gårde. Bag huset ligger en hvidkalket, tolænget ladebygning.

De historiske bygninger er markeret med orange på figur 2.

Mod syd ad Øster Hedevej ligger en transformatorbygning med grå facader og tørvetag. Transformatorbygningen ligger på det 400 kv-jordkabel, som forbinder Hornsrev med Karlsgårdeværket. Jordkablet løber gennem lokalplanområdet som vist på kortbilag 2.



Transformatorbygningen og lokalplanområdet set fra Øster Hedevej.

Ved krydset mellem Grønningen og Mærsk Vase ligger en ødekirkegård, Skt. Enders Kapel. Kapellets historie er uklar. Kapelbanken blev tidligere anvendt som begravelsesplads for de ukendte døde, der drev i land efter skibsforlis.

Lige øst for kapellet ligger et sommerhus gemt mellem samlinger af træer syd, øst og nordvest for huset.



Skt. Enders Kapel ligger som et mindre skovområde i den sydligste del af lokalplanområdet.