



**Plan og Vækst**

Bytoften 2, 6800 Varde

79946886

**Orientering om endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg 26 og lokalplan 08.10.L01 for bebyggelse ved Blåvandvej**

28. oktober 2019

Varde Byråd har den 24. oktober 2019 vedtaget kommuneplantillæg 26 og lokalplan 08.10.L01 endeligt.

**Martin Sørensen**

Direkte tlf.: 79946886

Planerne omfatter et område til bebyggelse omkring et område ved Blåvandvej. Med planerne gives mulighed for etablering af byggeri i op til 1½ etager. Lokalplanen er udarbejdet med henblik på, at ny bebyggelse og ombygning af eksisterende bebyggelse tilpasses området omkring Blåvandvej.

**Journalnr.:** 19-167394

**Sagsnr.:** 18/13780

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

**Offentliggørelse**

Planen offentliggøres den 28.10.2019.

Planerne kan ses på Varde Kommunes hjemmeside [www.vardekommune.dk](http://www.vardekommune.dk) - søg "Kommunen – Høringer og afgørelser", eller på nedenstående link:

<http://www.vardekommune.dk/content/vedtagelse-af-lokalplan-0810I01-et-omraade-ved-blaavandvej-og-kommuneplantillaeg-26>

Planerne er registreret via Plandata.dk

**Retsvirkninger**

Lokalplanens og kommuneplantillæggets retsvirkninger træder i kraft ved offentliggørelse af planerne, hvorefter ejendomme inden for planområdet kun må udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planernes bestemmelser, jfr. § 12 stk. 2 og 3 samt § 18 i Lov om planlægning.

**Klagevejledning**

Der kan klages til Planklagenævnet over afgørelsen, herunder om afgørelsen er lovlig. Ifølge planlovens § 58, stk. 1, pkt. 3, kan der kun klages over retlige spørgsmål. Det vil sige, at der ikke kan klages over, at afgørelsen findes uhensigtsmæssig. Klagefristen er fire uger efter offentliggørelsesdatoen.

**Postadresse:**

Varde Kommune  
Bytoften 2, 6800 Varde



28. oktober 2019

Du klager via Klageportalen, som du finder via [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk), [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på klageportalen med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Varde Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Varde Kommune i Klageportalen. Når du klager, skal du som borger betale et gebyr på 900 kr., og som virksomhed eller organisation 1800 kr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet på e-mail til [plan@naevneneshus.dk](mailto:plan@naevneneshus.dk) eller til Varde Kommune, Plan og Vækst, enten til adressen Bytoften 2, 6800 Varde eller på e-mail til [planogby@varde.dk](mailto:planogby@varde.dk). Hvis du sender din anmodning til Varde Kommune, videresendes anmodningen herefter til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis afgørelsen ønskes indbragt for domstolene, skal dette ske inden seks måneder fra afgørelsen er offentliggjort af kommunen.

**Journalnr.:** 19-167394

**Sagsnr.:** 18/13780

**Ref.:** Martin Sørensen

Side 2 / 2

Med venlig hilsen

**Martin Sørensen**

Byplanarkitekt

**E** [mars@varde.dk](mailto:mars@varde.dk)



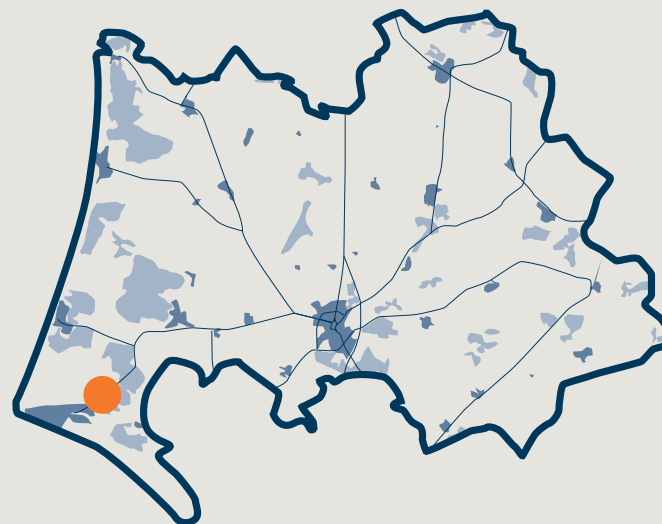
# Lokalplan

08.10.L01

# Lokalplan

## **08.10.L01**

Bebyggelse langs Blåvandvej



Varde  
Kommune



### **OFFENTLIG HØRING**

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 21.06.2019 til den 18.08.2019.

### **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 venstre spalte, og eventuelle uddybende bemærkninger står i højre 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 .....	4
§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL .....	7
§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS .....	7
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE .....	8
§ 4. Udstykning .....	9
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING .....	9
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING .....	10
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN .....	11
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER .....	16
§ 9. TEKNISKE ANLÆG .....	17
§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE .....	17
§ 11. RETSVIRKNINGER .....	17
§ 12. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER .....	20
VEDTAGELSESPÅTEGNING .....	22
FORHOLD TIL ANDRE PLANER .....	23
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING .....	25

### Kortbilag

Bilag 1	Lokalplanafgrænsning
Bilag 2	Eksisterende forhold
Bilag 3	Lokalplankort
Bilag 4	Farvekort

### LOKALPLANENS INDHOLD

- + Lokalplanen er udarbejdet med henblik på, at ny bebyggelse og ombygning af eksisterende bebyggelse tilpasses området omkring Blåvandvej.
- + At fastlægge bestemmelser vedrørende beplantning i området.
- + At give mulighed for ny bebyggelse i 1 ½ etage.
- + At sikre at reovering samt til- og ombygning af bevaringsværdige bygninger sker under hensyntagen til bygningernes oprindelige arkitektur og materialevalg.

### BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er, at Byrådet i Varde Kommune har nedlagt forbud efter Planlovens §14 for at sikre, at bebyggelser udenfor byzone langs Blåvandvej og beliggende i kulturmiljøet for Ho og Bordrup ikke fremstår i 2 etager. Bebyggelserne ligger i Oksby Klitplantage.

Hovedformålet med lokalplanen er at regulere placering, materialer og udtryk for bebyggelse langs Blåvandvej.

### OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger langs Blåvandvej i området omkring nummer 66, 68 og 70 og afgrænses mod øst og syd af et skov- og engareal. Mod nord og vest afgrænses lokalplanområdet af Blåvandvej og Skråvejen.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 1,5 ha, og omfatter en del af matr. 37a, hele matr.nr. 37e og 33d Ø. Bredmose By, Ho samt en del af matr. 28m Ho By, Ho.

### EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i Oksby Klitplantage. Området omkring lokalplanområdet er præget af træer og mindre åbne stykker land. Hele plantageområdet gennembydes af Blåvandvej. Da der ikke er så mange bebyggelser langs Blåvandvej, fremhæves det byggeri der er mere og derfor fokuserer lokalplanen på, at ny bebyggelse og ombygning af eksisterende bebyggelse ikke bliver for markant. Derfor tillades der ikke byggeri i 2 etager, ligesom lokalplanen indeholder bestemmelser om vinduers andel af facaden, samt regulerer hvilke materialer bebyggelsen må bestå af.

Lokalplanområdet indeholder en række bebyggelser, som alle er synlige fra Blåvandvej. Blåvandvej 66 er et sommerhus fra 1827 med stråtag med halvvalm, to tagkviste og en pudset gul facade. Huset har i forbindelse med udarbejdelse af denne lokalplan fået tildelt en bevaringsværdi på SAVE 4 ud fra følgende kriterier:

## INDLEDNING

Arkitektonisk værdi: 4

Kulturhistorisk værdi: 4

Miljømæssig værdi: 3

Originalitet: 4

Tilstand: 3

**Bevaringsværdi: 4**



*Figur 1 Blåvandvej 66*

Blåvandvej 68 er et fritliggende enfamiliehus med saddeltag og en pudset hvid facade. Huset er ikke tildelt en bevaringsværdi.



*Figur 2 Blåvandvej 68*

Blåvandvej 70 er et stuehus til en landbrugsejendom. Huset har tag med kvartvalm og står i røde mursten. Huset er ikke tildelt en bevaringsværdi.



*Figur 3 Blåvandvej 70*

## INDLEDNING

Nordvest for lokalplanområdet, på matr.nr. 39 Ø, ligger ruinerne af Oksby Gl. Kirke, som var den sidste stråttækte kirke i Danmark. Kirken er fra omkring 1450, men blev nedrevet i 1891. I dag er den markeret som et omruds i grus på den fredede kirkegård.

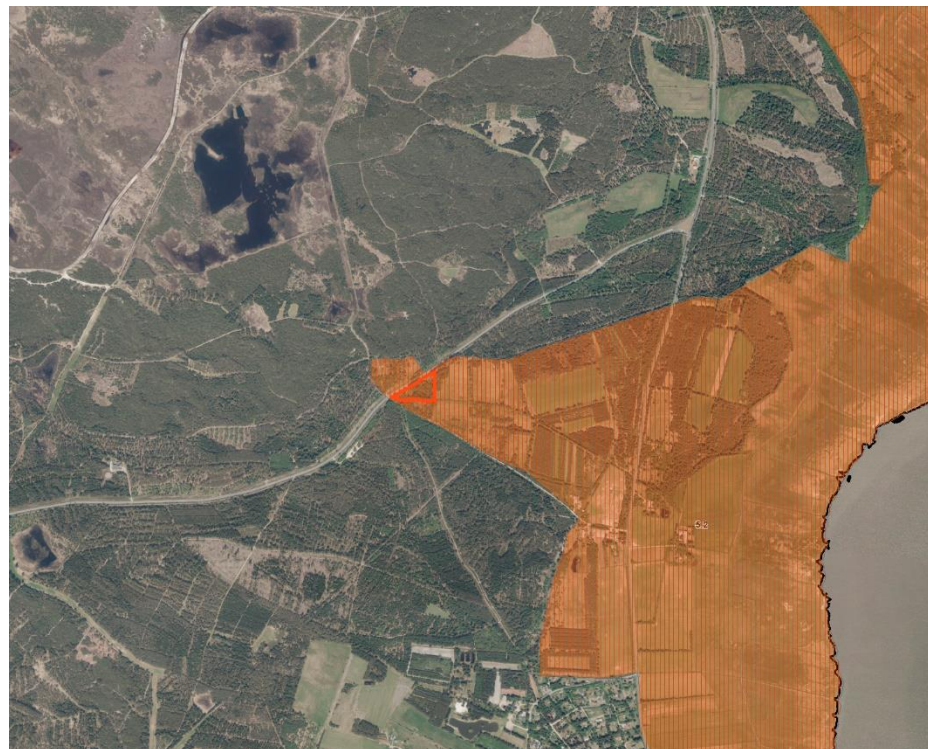
Lokalplanområdet ligger ved udarbejdelsen af denne lokalplan i landzone.

Omkringliggende områder  
Lokalplanen ligger indenfor det bevaringsværdige kulturmiljø for Ho og Bordrup, og er således en del af den fortælling, der er om den nordlige del af Vadehavet. Lokalplanen ligger indenfor den nordlige del af afgrænsningen for Oksby Klitplantage, der overvejende er domineret af skovfyr og bjergfyr.

Det samlede kulturområde indeholder bebyggelser med stråtag i to eller tre længer, hvoraf nogle er pudsede mens eksempelvis præstegården i Ho fremstår i røde mursten.



*Lokalplanområdet ligger langs Blåvandvej*



*Lokalplanområdet ligger indenfor kulturmiljøet for Ho og Bordrup*



I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

## § 1. LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Lokalplanen har til formål:
- at fastlægge lokalplanområdet til beboelse.
  - at sikre at bebyggelse er tilpasset området.
  - at fastlægge retningslinjer for materialer, placering og udformning.
  - at fastholde byggeri i maksimalt 1½ etage.
  - at fastlægge delområde for nybyggeri.
  - at fastlægge bestemmelser vedrørende beplantning.

## § 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter en del af matrikel nr. 37a, hele matrikel nr. 37e og 33d, Ø. Bredmose By, Ho samt dele af matrikel nr. 28m Ho By, Ho.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone, og vedbliver i landzone.
- 2.3 Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, som vist på kortbilag 3.

Området langs Blåvandvej er for det meste præget af beplantning af nåleskov fra Oksby Klitplantage. Der er dog enkelte bebyggelser langs vejen, og de er synlige som en del af det samlede indtryk på vejen imod Blåvand.

Lokalplanen regulerer, hvordan eksisterende bebyggelse om- eller tilbygges, hvordan nybyggeri kan se ud, og hvordan om- eller tilbygning af bevaringsværdigt byggeri indenfor lokalplanen kan udformes, så det passer ind med det overordnede kulturmiljø for Ho og Bordrup.

Indenfor kulturmiljøet for Ho og Bordrup er den traditionelle byggeskik lave 1 etagers huse med saddeltag, der kan have valm. Flere af de ældre huse fra før 1900 tallet er i rødt tegl eller hvidkalkede. Denne stil er udgangspunktet for bestemmelserne i lokalplanen. Der er dog tilføjet yderligere farver og materialer for at byggeriet også kan udvikles, og der er mulighed for 1 etage med udnyttet tagetage.

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, da en del af lokalplanområdet berøres af fredningslinjen for Oksby Gl. Kirke og indeholder

Delområde 1 omfatter matr. 37a.

Delområde 2 omfatter matr. 37e, 33d og 28m.

### § 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligformål.
- Delområde 1 og 2 udlægges til åben-lav boligbebyggelse.
- 3.2 Der må i delområde 1 kun opføres et fritliggende enfamiliehus med en boligenhed.
- 3.3 Der må i delområde 2 kun opføres to fritliggende enfamiliehuse med hver sin boligenhed.
- 3.4 Varde Kommune kan kun dispensere fra §3 med accept fra Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse.

bevaringsværdigt byggeri. Der er også forskel på hvor meget der må bebygges indenfor delområderne, da der er forskel på grundstørrelserne, og det er vurderet, at de mindre matrikler indenfor delområde 2 ikke må indeholde for store bebyggelser.

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.

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen 3 boligenheder indenfor lokalplanområdet. Antallet af boligenheder indenfor lokalplanen må ikke øges udover dette, da lokalplanområdet ligger indenfor støjkonsekvenszonen for Oksbøl skydeterræn.

## § 4. Udstykning

- 4.1 Der må ikke foretages udstykning indenfor lokalplanområdet.
- 4.2 Varde Kommune kan kun dispensere fra §4 med accept fra Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse.

## § 5. VEJE, STIER OG PARKERING

### 5.1 VEJADGANG

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Blåvandvej og Skråvejen.

Der må kun etableres én overkørsel til vej pr. grund.

- 5.2 Der skal sikres oversigtsarealer til cykelsti og vej ved adgang til de enkelte grunde.

### 5.3 BELÆGNING AF VEJAREAL

Vejarealer skal være udført i grus svarende til Skråvejen.

### 5.4 BELYSNINGSARMATUR

Der må ikke opsættes belysningsarmaturer langs veje indenfor lokalplanområdet.

- 5.5 Alt belysning herunder ved bebyggelse og mindre bygninger skal være afskærmet og nedadrettet.

### 5.6 PARKERING

Ved nybyggeri skal der anlægges mindst 2 parkeringspladser på

Varde Kommune kan kun dispensere fra lokalplanens § 3 – Områdets anvendelse og § 4 – Udstykning med accept fra Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse, jf. Planlovens § 19, stk. 3.

Der er en tinglyst deklARATION vedrørende oversigtsarealer ved ud-kørsel fra Skråvejen og ud til Blåvandvej. Oversigtsarealerne berører lokalplanens område for matrikel 33d.

Oversigtsarealerne skal opfylde anbefalingerne i Vejreglerne.

Veje internt i lokalplanområde skal være i grus, svarende til materialet på Skråvejen, der løber på lokalplanens østlige side.

For at mindske lysforurening i området, skal belysning langs beboelse og mindre bygninger indenfor lokalplanområdet være afskærmet og nedadrettet.

egen grund pr. Bolig

## § 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### 6.1.1 Bebyggelse skal placeres indenfor delområde 1 og 2.

Der fastlægges en byggelinje på 20 m fra vejmidten af Blåvandvej og ind over lokalplanområdet. Mellem vejskel og byggelinjen må der ikke etableres nogen form for ny bebyggelse.

Der kan ansøges om til- og ombygninger af eksisterende byggeri inden for byggelinjen. Tilladelse skal gives af Varde Kommune.

Indenfor vejbyggelinjen må der på:

Matr. nr. 33d være maksimalt boligareal på 100 kvm.

Matr. nr. 37e være maksimalt boligareal på 130 kvm.

Matr. nr. 37a være maksimalt boligareal på 170 kvm.

Såfremt eksisterende ikke bevaringsværdigt byggeri skulle forgå i hædelig undergang, kan der etableres tilsvarende bebyggelse i samme antal kvadratmeter.

### 6.1.2 Boligbebyggelse indenfor delområde 1 skal placeres med gavlen eller facaden parallelt med Blåvandvej.

## 6.2 BEBYGGELSENS OMFANG

### 6.2.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 10 %

Nybyggeri eller ombygning af eksisterende byggeri må ikke være højere end 8,5 m.

Der ligger en deklaration for byggelinje langs Blåvandvej som berører matriklerne 33d, 37e og 37a. Der må ikke etableres ny bebyggelse i en afstand på 20 m fra vejmidten.

Eksisterende bolig indenfor delområde 1 ligger med facaden parallelt med Blåvandvej. Dette udtryk fastholdes i lokalplanens bestemmelser.

## BESTEMMELSER

- 6.2.3 Ny bebyggelse må maks. opføres med en husdybde på 8,5 m.
- 6.2.4 De enkelte beboelsesbygninger må ikke opføres med et samlet etageareal større end 220 m<sup>2</sup> inklusiv integreret garage eller udhuse inden for delområde 1.
- 6.2.5 De enkelte beboelsesbygninger må ikke opføres med et samlet etageareal større end 150 m<sup>2</sup> inklusiv integreret garage eller udhuse inden for delområde 2.
- 6.2.6 Garage, udhuse og lignende mindre sekundære bygninger må ikke overstige et samlet etageareal på 100 m<sup>2</sup> per matrikel.
- 6.2.7 Facadehøjde\*\* må ikke overstige 3 m.  
  
Bygninger skal opføres i 1-1½ etage med en maks. højde\*\*\* på 8,5 m.
- 6.2.8 Facadelængden for den enkelte bygning mod vej må have en længde på maks. 20 m.
- 6.2.9 Intet punkt af bygningens ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over eksisterende terræn (eller: det for grunden fastsatte niveauplan)
- 6.2.10 Erstatningsbyggeri for bevaringsværdige huse, der måtte være udsat for hændelig undergang, skal ved genopbygning have samme materialer, udseende og planaftryk som det oprindelige byggeri.

## § 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Ny boligbebyggelse skal som minimum overholde krav til energirammer for standardbyggeri, fastsat i bygningsreglementet på tidspunktet for ansøgning om byggetilladelse.

## REDEGØRELSE

\*\*Med facadehøjde menes afstanden fra eksisterende terræn til den linje, hvor ydervæg og tagflade skæres. Gavltrekanter medregnes ikke. Højde på trempel medregnes i facadehøjden.

\*\*\*Med 1½ etage menes en bygning i en etage med udnyttet tagetage

BR18 er gældende ved udarbejdelse af denne lokalplan.

## BESTEMMELSER

7.2 Bevaringsværdigt byggeri indenfor lokalplanen må ikke nedrives eller ændre følgende 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 (også som erstatningsbyggeri)

Tilladelse skal opnås før arbejdets igangsættelse.

### 7.3 FACADEMATERIALER OG -FARVER

I delområde 1 og 2 skal ny bebyggelse opføres i røde, rødbrune eller sorte tegl, der fremstår som blank mur, vandskuret eller pudset facade der fremstår i en af nedenstående jordfarver. Se bilag 4.

- Lys brændt umbra, dodenkopf, lys dodenkopf, engelsk rød, varm grå, rød okker, guldokker, kridt, grønjord.
- Hvid, sort.

Kalk skal være hvid.

Skure og udhuse skal udføres i samme materialer og farver som beboelsesbygningerne eller som en let konstruktion beklædt med malede brædder som klinkbygget eller udført som 1 på 2.

7.4 Facader på beboelsesbygning og integreret garage eller udhus skal mures helt til tag og afsluttes med gesims.

7.5 Mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer som zink, kobber, glas eller træ.

Mindre bygningsdele indbefatter ikke gavltrekanter.

## REDEGØRELSE

Bevaringsværdigt byggeri er vurderet til en SAVE 1-4 og er optaget i Kommuneplan 2017 som bevaringsværdigt. Bebyggelsen på Blåvandvej 66 er vurderet til en SAVE 4.

Bebyggelse indenfor lokalplanens område holdes i klassiske jordfarver eller naturlige materialer, som spiller godt sammen med den omkringliggende natur, og som kan passes ind i kulturmiljøet for Ho og Bordrup.

Med bræddehuse menes huse, hvis ydervægge er beklædt med brædder af ca. 2 cm tykkelse.

Afslutning med gesims ligger i tråd med ældre typer af bebyggelse indenfor kulturmiljøet for Ho og Bordrup.

Mindre bygningsdele kan eksempelvis være en stern.

**7.6 TAGFORM**

Nybyggeri eller tilbygninger udføres som saddeltag med eller uden valm.

7.7 Bevaringsværdigt byggeri indenfor lokalplanområdet skal bevare sin oprindelig tagform.

7.8 Tage med stråbelægning skal udføres med halvvalm eller kvartvalm

7.9 Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 40 og 50 grader. Ved tage med valm skal vinklen være mellem 45 og 60 grader.

7.10 Garager, carporte, udhuse og lignende skal have samme taghældning som beboelsesbygningen. Dog kan tage på udhuse evt. tillades udført som flade tage uden udhæng eller tag med hældning under 40 grader, hvis dette harmonerer arkitektonisk med den omkringliggende bebyggelse.

Garage og carporte, der ikke er integreret, må have en maksimal højde på 4 m.

Udhuse må have en maksimal højde på 3 m såfremt de udføres med saddeltag.

Udhuse må have en maksimal højde på 2,5 m såfremt de udføres med fladt tag eller tag med hældning under 40 grader.

**7.11 TAGMATERIALER**

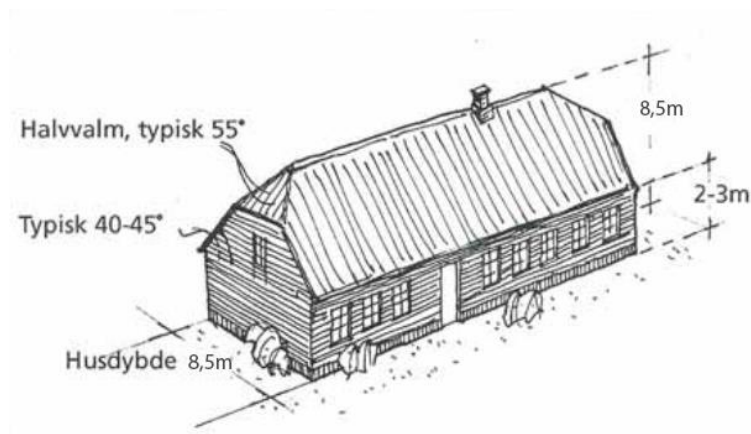
Tage på beboelsesbygningerne skal beklædes med røde tegl, røde eller sorte betontagsten eller strå.

Tag må maks. have en glansværdi\*\* på 10.

Der skal bruges naturtegl, der er helmat og uden overfladebehand-

Lokalplanens bestemmelser for nybyggeri er udformet med sigte på, at nybyggeri skal respektere klassiske bebyggelser indenfor kulturmiljøet for Ho og Bordrup. Derfor tillades tagmaterialer som strå, tegl og betontagsten. Stråtage skal udformes med valm.

Blåvandvej 66 er vurderet til en SAVE 4 og skal derfor bevares som det står ved udarbejdelse af denne lokalplan. Huset står som stråtag med saddeltag og halvvalm.



Figur 4 principskitse for udformning af tag og facader

\*\*Glansen skal være testet efter ISO 2813 metoden fra 1994.

ling.

- 7.12 Tage på skure, udhuse, garager eller carporte skal beklædes med enten:

Røde eller sorte tegl, røde eller sorte betontagsten eller strå for tage med saddeltag.

Sort tagpap for flade tage.

- 7.13 **PLACERING AF DØRE, VINDUER, PORTE, ALTANER, KVISTE M.M.**

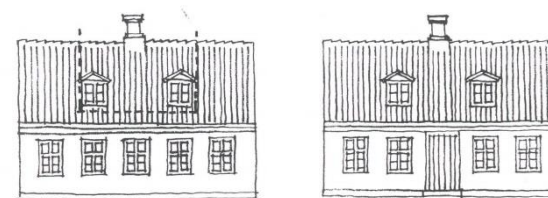
Vinduer, døre og porte skal placeres symmetrisk i facaden.

Kviste skal placeres i forhold til vinduerne på facadens langside, som vist på skitserne til højre, dvs. symmetrisk. Kvistvinduerne skal være mindre end langsidsens vinduer.

- 7.14 Udvendige mål på kvistvinduer må maksimalt udgøre 1,2 m i bredden og 1,2 m i højden for hvert enkelt kvistvindue, og

for hvert enkelt kvistvindue i stråtag 1,2 m i bredden og 1,0 m i højden målt fra tagfoden.

De udvendige mål på kviste må sammenlagt højst udgøre 1/3 af tagfladens længde.



*Kviste placeres symmetrisk i tagfladen, "i fag" med langsidsens vinduer, men med mindst ét fag fra frie gavle og mindst 3 tagsten over husets gesims – dvs. inden for den stiplede linje, som vist på figuren til venstre.*

Kviste i stråtage kan udformes som arkengaf i overensstemmelse med egnens oprindelige byggeskik. Det vil sige, at kvistens vinduesflade skal ligge i et lodret plan sammenhængende med husets facade, mens tag og tagskæg føres op over kvisten i en blød kurve.



## BESTEMMELSER

- 7.15 Kviste i stråtage skal enten være rundbuekviste, hvor afstand fra kip til kvisttagets begyndelse er minimum 80 cm.

Eller

Kviste i stråtag skal udføres som arkengaf, hvor afstand fra kip til kvisttagets begyndelse er minimum 80 cm.

- 7.16 Der må ikke laves rytterlys.

- 7.17 Der må ikke etableres solenergianlæg.

### **MATERIALER FOR DØRE, VINDUER, PORTE, TAGRENDER MV.**

- 7.18 Kvistflunke skal beklædes med zink eller kobber. Pladebeklædning tillades ikke.

- 7.19 Døre skal udføres som fyldningsdøre af træ eller træ/aluminium med træ på den udvendige side.

- 7.20 Oprindelige vinduer i delområde 2 skal vedligeholdes og bevares, hvis muligt.

For bevaringsværdigt byggeri skal der isættes oprindelige vindues typer ved udskiftning af vindue. Der må benyttes termovinduer. Der må ikke benyttes falske sprosser.

- 7.21 Vinduer, døre og garageporte skal udføres i træ eller træ/alu og være røde, mørkegrønne, matsorte, blank sorte eller hvide.

- 7.22 Ved nybyggeri, ombygning og renovering, skal vinduer i facade og gavl skal være:

- Traditionelle dannebrogsvinduer i op til 2 fag
- Bondehusvinduer i op til 2 fag med sprosser
- Korspostvinduer i op til 2 fag med eller uden sprosser.

## REDEGØRELSE

Der tilstræbes en harmonisk placering af kviste i tagfladen, hvorfor der er bestemmelser om afstand fra kvisttagets begyndelse til kip, så der opnås en harmonisk overgang imellem tag, kvist og tagryg.

Vurdering ift. mulighed for bevarings af vinduer beror på en individuel vurdering.

Oprindelige vinduer er vinduer der kan spores tilbage til da huset blev opført. Sættes der nye vinduer i bevaringsværdig bebyggelse, skal denne føres tilbage til den oprindelige stil for huset. Der må ikke benyttes falske sprosser.

For at sikre at udtryk i facaden der svarer til traditionelt byggeri indenfor kulturmiljøet for Ho og Bordrup, er der fastlagt bestemmelser for udformning af vinduer der svarer til klassisk byggeri.

- 7.23 Der må ikke bruges buet glas.
- 7.24 Tagrender og nedløb skal udføres i zink eller kobber.

#### 7.25 **PARABOLANTENNER, SKILTE OG MARKISER**

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

### **§ 8. UBEBYGGEDE AREALER**

- 8.1 Ved beplantning skal der anvendes hjemmehørende og egnstypiske arter som eksempelvis skovfyr.
- 8.2 Der må højst foretages terrænregulering på +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn.
- Terrænudligning skal ske indenfor den enkelte grund.
- 8.3 Der må ikke ske terrænregulering inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen, på §3-arealerne eller op til og på det beskyttede dige.
- 8.4 Skraldespande\*, haveaffald og lignende skal afskærmes mod veje og nabobebyggelse.
- 8.5 Oplag af både, campingvogne og lastbiler samt uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted på ubebyggede arealer.

I Bordrup-Oksby plantage er det langsigtede mål med skovdriften at fremme udviklingen af forskellige typer af bevoksninger domineret af henholdsvis skovfyr og bjergfyr.

\*Placering, indretning og adgang skal ske i henhold til gældende dagrenovationsregulativ, det samme gælder for private skraldespande. Plan over placering og indretning af standpladsen fremsendes til Varde Affald A/S. Ud fra denne plan aftales endelig placering og indretning af standsplads.

## § 9. TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Forsyningsledninger skal placeres i arealet mellem byggelinjerne og vejskel.
- 9.2 El-ledninger skal fremføres som jordkabler.

## § 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 10.1 Ny bebyggelse på de enkelte ejendomme må ikke tages i brug før:
- Der er etableret privat spildevandsanlæg. Der skal søges om tilladelse til etablering af regn- og spildevandsanlæg ved Varde Kommune.
- Der er tilkoblet vandforsyning.

## § 11. RETSVIRKNINGER

- 11.1 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

Ifølge planlovens § 19, stk. 4 er nye boliger, der opføres som lavenergihuse, ikke omfattet af kravet om tilslutningspligt til kollektivt varmforsyning. Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse, opfylder de i bygningsreglementet fastsatte energirammer for lavenergibygninger. Der kan kun meddeles tilladelse til jordvarmeanlæg, hvis anlægget benytter IPA-sprit eller mindre forurenende kølemidler.

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 lav-energihus, 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.

Varde Kommune kan kun dispensere fra lokalplanens § 3 – Områdets anvendelse og § 4 – Udstykning med accept fra Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse, jf. Planlovens § 19, stk. 3.

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene sam-

fundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.

- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan

acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,

- At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedetsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedetsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven, 2015.

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

## § 12. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

- 12.1 Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter lov om planlægning, § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen.

## BESTEMMELSER

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Forbuddet gælder også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget.

En byggetilladelse, der er udstedt før offentliggørelsen af forslaget, berøres ikke.

Efter den offentlige høringsperiode, og inden byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, kan byrådet tillade, at ejendomme bebygges eller udnyttes efter forslaget, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et byggearbejde mv., der er lokalplanpligtigt.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagets offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget dog højst 1 år.

## REDEGØRELSE

## VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 20. juni 2019.

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen

Borgmester

/



Mogens Pedersen

Kommunaldirektør

Lokalplanen er vedtaget endeligt, i henhold til § 27 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 24. oktober 2019.

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen

Borgmester

/



Mogens Pedersen

Kommunaldirektør



## FORHOLD TIL ANDRE PLANER

### KOMMUNEPLAN



Kommuneplan 2017, Varde Kommune

#### Rammebestemmelser

Lokalplanområdet er ved udarbejdelsen af lokalplanen ikke omfattet af et rammeområde, hvorfor der sideløbende er udarbejdet Tillæg 26 til "Kommuneplan 2017", Varde Kommune.

Derefter er områdets anvendelse fastlagt som:

o8.10.B01 Boligområde, Landzone, Åben lav bolig, bebyggeshøjde 8,5 m, max. 1½ etage, bebyggelsesprocent 10%.

Inden for rammeområde o8.10.B01 gælder, at ny bebyggelse i sin helhed skal harmonere med den omkringliggende bebyggelse.

Denne lokalplan er i **overensstemmelse** med kommuneplanens hovedstruktur og kommuneplanrammerne inden for rammeområde o8.10.B01.



Kort: Udsnit af kommuneplanens rammekort

#### Udpegninger

Lokalplanområdet ligger inden for et område udpeget til:

#### Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger inden for et område med begrænsede drikkevandsinteresser.

Der er ikke nogen særlige grundvandsinteresser som OSD, vandværksindvindingsopland eller vandindvinding. Der er en vandledning, og Oksby- Ho Vandværk forsyner ejendommene indenfor lokalplanområdet med drikkevand.

#### Bevaringsværdigt kulturmiljø.

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2017, udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø. I henhold til Kommuneplanens retningslinjer skal bevaringsværdige kulturmiljøer friholdes for byggeri, anlæg mv., som ikke er forenelige med de kulturhistoriske interesser. Når

## REDEGØRELSE

der udarbejdes en lokalplan indenfor et bevaringsværdigt miljø skal lokalplanens bestemmelser sikre de pågældende bevaringsværdier.

Lokalplanen ligger indenfor det bevaringsværdigt kulturmiljø 5.2 for Ho og Bordrup.

### Bevaringsværdier

Ho og Bordrup ligger i den nordligste del af Vadehavet på vestsiden af Ho Bugt. Marskarealerne mod øst mellem landsbyerne og bugten anvendes primært til græsning af kreaturer, og sandsletten vest for Ho bruges også til landbrug. Bordrup, der nu er eksproprieret, lå omkranset mod nord, vest og syd af Bordrup Klitplantage, hvor egnens ældste klitbeplantning blev foretaget i 1853. Mod nord afgrænses Ho af Oksby Klitplantage og mod syd af Ho Klitplantage, hvis sydlige grænse går, hvor fiskerlejet Sønderside lå, før Skallingen blev dannet. Ho lå dengang centralt med kort afstand til både Ho Bugt og Vesterhavet.

Ho ligger på overgangen mellem klit- og marsklandskabet og Bordrup lå på kanten mellem marsk og ager. Fra 1500-tallet og indtil plantagerne blev plantet i sidste halvdel af 1800-tallet, var sandsletten plaget af sandflugt fra vest. Marskens græs og senere også græsningsmulighederne på Skallingen samt den lette adgang til bugten og havet gav dog befolkningen et rimeligt indkomstgrundlag.

De fleste gårde har to eller tre længer, og en del har stadig deres stråtag. Mange fremtræder i dag som pudsede, men bl.a. præstegårdens stuehus står stadig i egnens karakteristiske røde sten.

### Afgrænsning

Områderne omkring Ho og Bordrup bestående af landsbyer og bebyggelser langs Ho Bugt og Varde Å vest for Varde.

### Mål/Sårbarhed

Den meget karakteristiske bebyggelsesstruktur bør bevares. Områderne er meget sårbare over for ny bebyggelse, anlæg, tilplantning

mv., der kan sløre den klare grænse mellem engene og bebyggelsen på højderyggene eller visuelt opdele de store sammenhængende engstrøg. Man bør specielt undgå bebyggelse og beplantning, der kan hindre det frie udsyn til og fra kirkerne, men også de åbne kig mellem bebyggelsesklyngerne ud over marskengene, Ho bugt og Varde Ådal bør bevares. Derudover kan områderne være truet af yderligere nedlæggelse af landbrugsbedrifter, ændrede driftsformer i marskengene og afvanding, der kan sløre inddelingen og dermed tidligere tiders udviklede ejendomsforhold.

*(Kilde: Arbejdsrapport. Vadehavet Kulturarvsatlas.*

*Oversigt over kortlægningsemner. August 2006, Ribe Amts Regionplan 2016)*

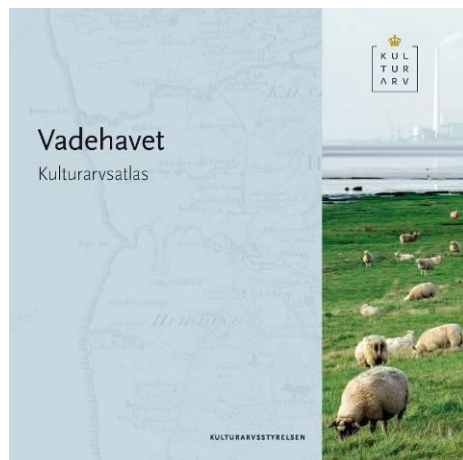
## STØJ FRA FORSVARETS SKYDE- OG ØVELSESOMRÅDER

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 lydølgerens udbredelse gennem luft eller jord. Som følge af Forsvarets internationale engagement forventes skydningerne ikke at blive mindre voldsomme eller mindre hyppige i fremtiden.

Det forventes dog, at en beskedent forøgelse af den støjfølsomme anvendelse i lokalplanområdet 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.

**KULTURARVSATLAS VADEHAVET**

Vadehavet Kulturarvsatlas

Ho og Bordrup er udpeget af Kulturarvstyrelsen 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. Ift. denne lokalplan betyder det, at bestemmelser i forhold til fremtræden af bebyggelse er afstemt ift. historiske elementer kulturmiljøet for Ho og Bordrup. Her er det eksempelvis stråtag, samt en begrænsning på antal af etager til 1½ etage.

**VANDFORSYNINGSPPLAN**

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Oksby-Ho Vandværk.

**VARMEFORSYNINGSPPLAN**

Lokalplanområdet er hverken omfattet af fjernvarme eller naturgas, så der skal være individuel opvarmning.

Der kan kun meddeles tilladelse til jordvarmeanlæg, hvis anlægget

benytter IPA-sprit eller mindre forurenende kølemedler.

**SPILDEVANDSPPLAN**

Området er udenfor spildevandsplanen i Varde Kommune og regn- og spildevand skal derfor håndteres lokalt.

**FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING****MILJØVURDERING**

Der er foretaget screening efter LBK. om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, for at vurdere, om der er behov for at udarbejde en miljørapport.

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 udarbejdes en miljørapport jf. § 10 i LBK. Nr. 448 af 10/5 2017 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

Denne beslutning har været forelagt Forsvarets Ejendomsstyrelse og Erhvervsstyrelsen, der havde følgende bemærkninger: Der var ikke nogen bemærkninger fra Erhvervsstyrelsen. Forsvarets Ejendomsstyrelse bemærkede, at der indenfor delområde 2 kun må opføres to fritliggende enfamiliehuse med hver sin boligenhed og indenfor delområde 1 kun må opføres et enfamiliehus med en boligenhed. Baggrunden for at der ikke udarbejdes en miljøvurdering er, at der indenfor lokalplanområdet bliver mulighed for at opføre bebyggelser op til 1½ etagers højde med maks. 8,5 m byggehøjde, hvilket er vurderet til at være tidssvarende. Der må ikke bygges i 2 etager, da dette vil være for markant. Tilladte materialer er afstemt til omgivelserne.

Lokalplanen ligger op af Blåvandvej, som kan være meget trafikeret i højsæson om sommeren. Det er dog ikke vurderet at være af væsentlig betydning for lokalplanen. Det er derfor vurderet, at der ikke skal laves en miljøvurdering.

## INTERNATIONALT NATURBESKYTTELSESOMRÅDE – NATURA 2000

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter 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 er beliggende i en afstand af godt 300 meter fra det nærmeste Natura 2000-område, og det er adskilt fra dette af en stærkt befærdet landevej og tætbevokset skov og krat. Lokalplanen giver ikke mulighed for at etablere mere end de 3 boligenheder, som allerede findes i lokalplanområdet. Kommunen finder på den baggrund, at der ikke er nogen mulighed for, at lokalplanens realisering vil kunne medføre nogen form for negativ påvirkning af Natura 2000-området, og det er derfor ikke nødvendigt at udarbejde en egentlig Natura 2000-konsekvensvurdering

Natura 2000-område er et fuglebeskyttelses- og habitatområde nord for lokalområdet. Varde Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i lokalplanområdet.

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

## GRØNT DANMARKSKORT

Hele lokalplan- og rammeområdet indgår i udpegningen af Grønt Danmarkskort i kommuneplan 2017. Udpegningen skyldes, at lokalplanrådets lille skovareal indgår i en direkte sammenhæng med Oksby Klitplantages udstrakte skov- og naturarealer. På grund af den anvendte teknik ved udarbejdelsen af Grønt Danmarkskort, er lokalplanrådets eksisterende huse og haver pr automatik kom-

met med i udpegningen som "Potentiel natur og potentiel økologisk forbindelse". Dette er der også gjort rede for i redegørelsen for kommuneplanens afsnit 20, hvor det tillige er forklaret, at uanset kortets udformning, så er eksisterende bygninger, haver og tekniske anlæg som udgangspunkt ikke natur eller potentiel natur. Hertil kommer, at som anført i screeningen, så er der ikke planlagt fjernelse af skov i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen. Samlet finder Varde Kommune derfor, at lokalplanen og kommuneplantillægget er i god overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer 20.2, 20.3 og 20.6 om Grønt Danmarkskort.

## KYSTNÆRHEDSZONEN

Kystnærhed

Lokalplanområdet ligger ca. 1,6 km fra kysten. Det ligger indenfor kystnærhedszonen, men da de primære omgivelser består af skov, og der ikke er en direkte forbindelse ud til kysten, vurderes det, at konsekvenserne af byggeri indenfor lokalplanen ikke er af stor betydning for kystnærhedszonen. Byggeri skal tilpasses områdets karakter og lokalplanen indeholder bestemmelser omkring en maksimal byggehøjde på 8,5m, tagmaterialer som strå, tegl og betontagsten samt bestemmelser vedrørende farver og minimering af lysgener mv.

## NATURBESKYTTELSESLOVEN

Inden for lokalplanområdet ligger der:

Skovbyggelinje

Hele lokalplanområdet er beliggende indenfor Naturbeskyttelseslovens §17 – Skovbyggelinje. Skovbyggelinjen har til hensigt at sikre skovens værdi som landskabelement samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv.

Fortidsminde

Hele rammeområdet er beliggende indenfor skovbyggelinjen, jævnfør naturbeskyttelseslovens §17. Skovbyggelinjen har til hensigt at sikre skovens værdi som landskabelement samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv.

Lokalplanområdet ligger indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen for det fredede fortidsminde for Oksby Gl. Kirke, jævnfør naturbeskyttelseslovens § 18. Fortidsmindebeskyttelseslinjen har til hensigt at

## REDEGØRELSE

sikre fortidsminderne værdi som landskabslementer. Både den generelle betydning af fortidsminderne i landskabsbilledet, indsyn til og udsyn fra fortidsminderne skal sikres med bestemmelsen. Samtidig skal bestemmelsen sikre de arkæologiske lag i området omkring fortidsminderne.

Såfremt der skal bygges nyt i området uden for den eksisterende bebyggelse er det anbefalet fra ArkVests side, at der bliver foretaget en forundersøgelse indenfor beskyttelseslinjen. Der er tidligere fundet rester af den gamle vej, der førte til kirken indenfor beskyttelseslinjen.

Ændringer i tilstanden inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18.

§ 3-områder Lokalplanen berøres af en § 3 beskyttet naturtype i form af en mose på den østlige og sydlige del samt en eng på den sydlige del af lokalplanområdet. I forbindelse med mose på den østlige side af lokalplanen, ligger der en mindre sø lige på kanten af lokalplanområdet.

Lokalplanens realisering ændrer ikke på forholdene i og omkring engarealet eller mosen. Ændring i tilstanden af engarealet, mosen eller søen kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3. Der er med lokalplanens vedtagelse ikke taget stilling til, hvad der kan forventes dispensation til.

### MUSEUMSLOVEN

Beskyttede diger Langs den østlige del af lokalplanen findes et beskyttet dige. Diger 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.

Der er tale om et yngre dige med begrænset kulturhistorisk værdi. Ændring i digets tilstand kræver dispensation fra museumsloven. Der er med lokalplanens vedtagelse ikke taget stilling til, hvad der kan forventes dispensation til.

### JORDFORURENINGSLOVEN

Spørgsmål vedrørende jordforurening rettes til Miljø - Jord og Grundvand, tlf. 7994 6800, eller på mail: [teknik@varde.dk](mailto:teknik@varde.dk).

Landzone Der er ingen oplysninger om jordforurening i området. Der er ikke registreret kilder til diffus forurening i lokalplanområdet og arealanvendelsen har altid været agerjord.

Arealet undtages af områdeklassificeringen, idet der foreligger viden om, at arealet tidligere har været agerjord og derved ikke burde være belastet af diffus forurening.

Dermed vil der ikke være anmeldeligt og krav om analyser ved jordflytninger, jf. jordforureningslovens § 50 og 50a.

Idet arealerne altid har været agerjord, er det hermed sandsynliggjort, at det øverste 50 cm's jordlag ikke er forurennet, jf. jordforureningslovens § 72b.

### STØJFORHOLD

Planområdet ligger inde for støjkonsekvensområde for Oksbøl skyde- og øvelsesterræn. Støjbelastningen kan inden for støjkonsekvensområdet i perioder forventes at være større end 55 dB som følge af militærets aktiviteter inden for Oksbøl skyde- og øvelsesterræn.

Planlægningen giver ikke mulighed for etablering af overnatningsfaciliteter eller anden støjfølsom anvendelse i form af, at der ikke gives mulighed for udstykning til yderligere beboelse. Der ligger fortsat beboelse indenfor lokalplanen og denne mulighed bibeholdes. Det vurderes at den fremtidige anvendelse ikke begrænser Forsvarets aktivitetsmuligheder inden for skyde- og øvelsesområderne.

Da lokalplanområdet grænser op til Blåvandvej, der er en trafikvej med deraf følgende støjbelastning, skal der ved nybyggeri sikres, at støjniveauet på de udendørs opholdsarealer overholder Miljøstyrelsens vejledning herom, som for boliger er 55 dB(A).

## REDEGØRELSE

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984 "Ekstern støj fra virksomheder" og vejledning nr. 3 fra 1984 "Trafikstøj i boligområder".

I tilfælde af udfyldningsbyggeri, genopførelse efter brand eller erstatning af en støjfølsom anvendelse med en anden tilsvarende arealanvendelse, kan vejledningen dog fraviges, hvis det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A), jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 1984 om Trafikstøj i boligområder.

### VEJLOVEN

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

### MUSEUMSLOVEN, ARKÆOLOGI OG SKJULTE FORTIDSMINDER

Fortidsminder som for eksempel bopladser og grave fra oldtiden er beskyttet af Museumsloven og må ikke ødelægges uden at en forudgående arkæologisk vurdering og eventuel undersøgelse har fundet sted. Måske er der allerede kendskab til fortidsminder i et bestemt område, men ofte er fortidsminderne skjult under muldlaget, og er derfor ikke registrerede i forvejen.

For at sikre at eventuelle fortidsminder ikke berøres af et anlægsarbejde, anbefales det bygherren at kontakte ARKVEST for at få en udtalelse for området. En udtalelse er museets arkæologiske vurdering af det pågældende område. Udtalelsen kan resultere i en frigivelse af området, fordi museet ikke vurderer sandsynligheden for skjulte fortidsminder som høj. En anden mulighed er, at der skal foretages en forundersøgelse, før museet kan udarbejde en gældende udtalelse. Det er en absolut fordel for bygherre at kontakte museet så tidligt som muligt i et projektforsløb for at undgå at skjulte fortidsminder først dukker op, når anlægsarbejdet er gået i gang, hvorefter arbejdet må indstilles, medens en arkæologisk undersøgelse foretages. Uden en udtalelse mister man muligheden for et statsligt tilskud til bygherrens omkostninger til en evt. arkæologisk

undersøgelse.

Findes der ikke ved en forundersøgelse fortidsminder på området, kan bygherren hvad angår Museumsloven uden videre gå i gang med anlægsarbejdet. Findes der ved forundersøgelsen fortidsminder, som bør undersøges, kan anlægsarbejdet muligvis flyttes, så fortidsminderne ikke berøres. Er dette ikke muligt, skal der foretages en arkæologisk undersøgelse.

Se i øvrigt folderen "Vejledning til bygherrer - arkæologi og Museumsloven" om Museumsloven og anlægsarbejde. Folderen kan ses på ARKVEST hjemmeside: [www.arkvest.dk](http://www.arkvest.dk).

### LANDZONE

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

## TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

I forbindelse med den offentlige høring af lokalplanforslaget har Energinet Eltransmission oplyst, at høje genstande som f.eks. vindmøller, antenner, lysmaster nær Energinet Eltransmissions jordkabelanlæg kan medføre store skader på kabelanlægget ved lynnedslag, hvilket kan få store følger for højspændingsanlægget og ikke mindst påvirke forsynings sikkerheden. Energinet Eltransmission anbefaler derfor, at høje genstande som minimum bør placeres i en afstand på 50 m fra respektafstanden langs jordkabelanlægget. Der skal desuden indhentes en arbejdsinstruks, når der foregår arbejder nærmere end 1 meter fra kablerne.

## SERVITUTTER

For lokalplanområdet gælder flere deklARATIONER.

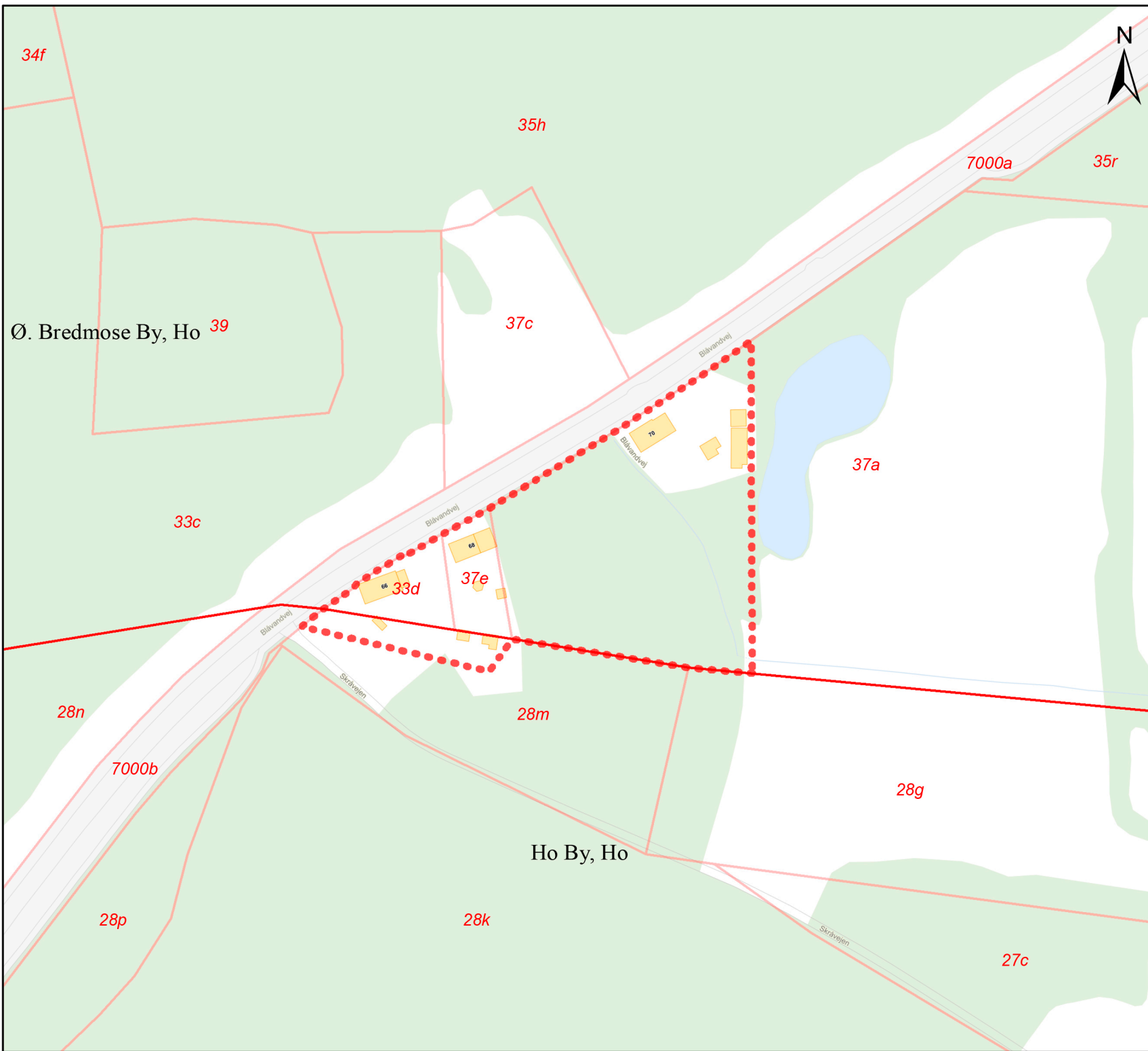
Heraf har nogle betydning i forhold til områdets disponering mv., da de fastlægger visse bindinger. Disse er:

- Deklaration Ldv. 504 - Servitut om fri oversigt
- Deklaration j.nr. 9-01-10-504-1-81 - byggelinjer langs landevej 504, Varde-Blåvand. (dato/løbenummer 01.03.1984-4758-50)

# Lokalplan 08.10.L01

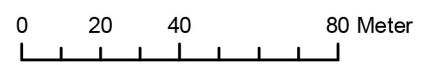
## Kortbilag 1

### Lokalplanafgrænsning og Matrikelkort



#### Signaturforklaring

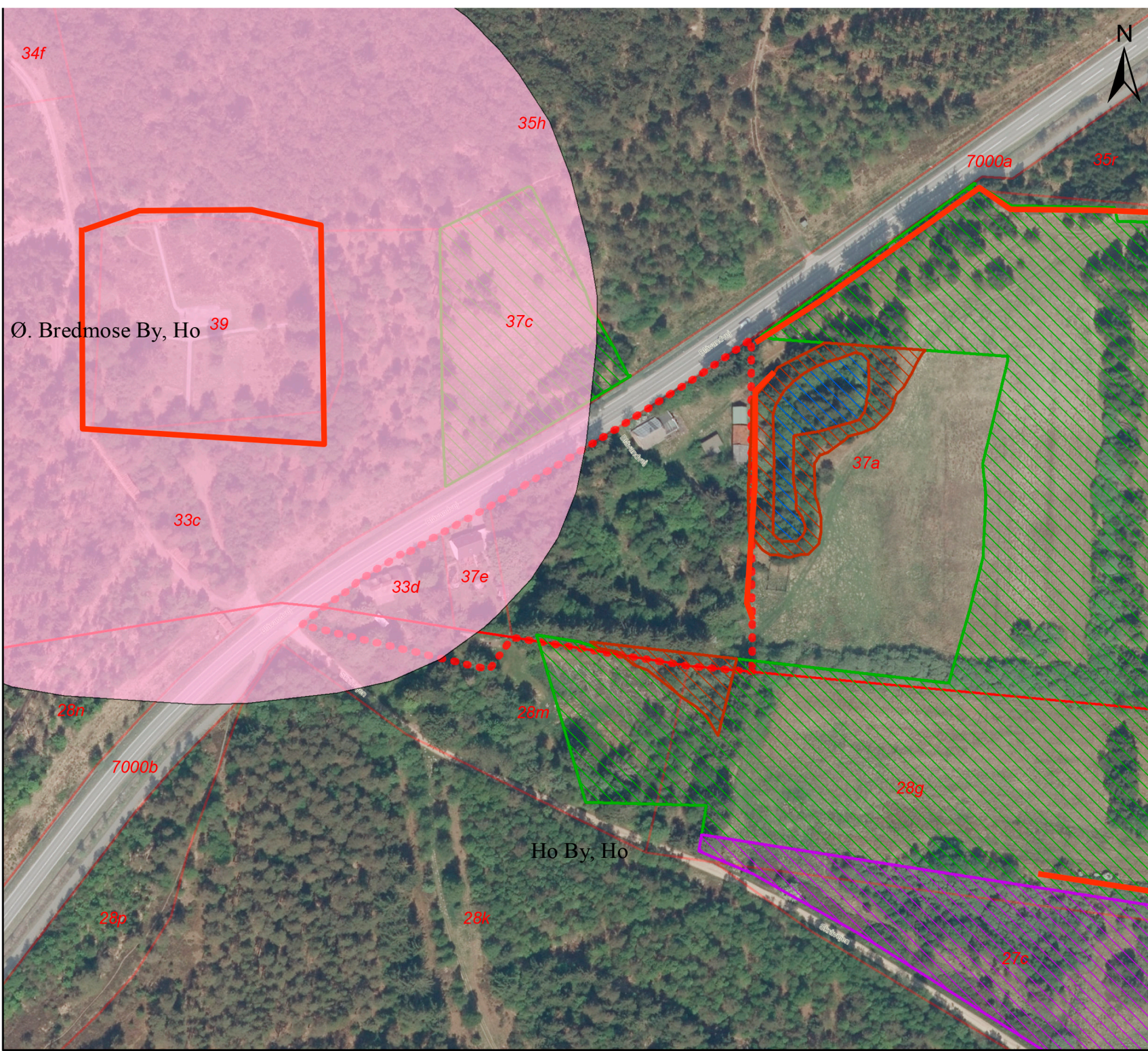
-  Lokalplanområde
-  Matrikler
-  Ejerlavsgrense



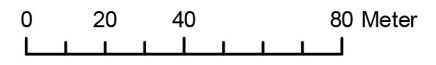
1:2.000 (A4)



# Lokalplan 08.10.L01 Kortbilag 2 Eksisterende forhold



- ### Signaturforklaring
- Beskyttede sten- og jorddiger (DAI)
  - Fredede fortidsminder, Beskyttelseslinje Gl. Oksby Kirke.
  - Eng
  - Hede
  - Mose
  - Sø
  - Lokalplanområde
  - Matrikler
  - Ejerlavsgrense

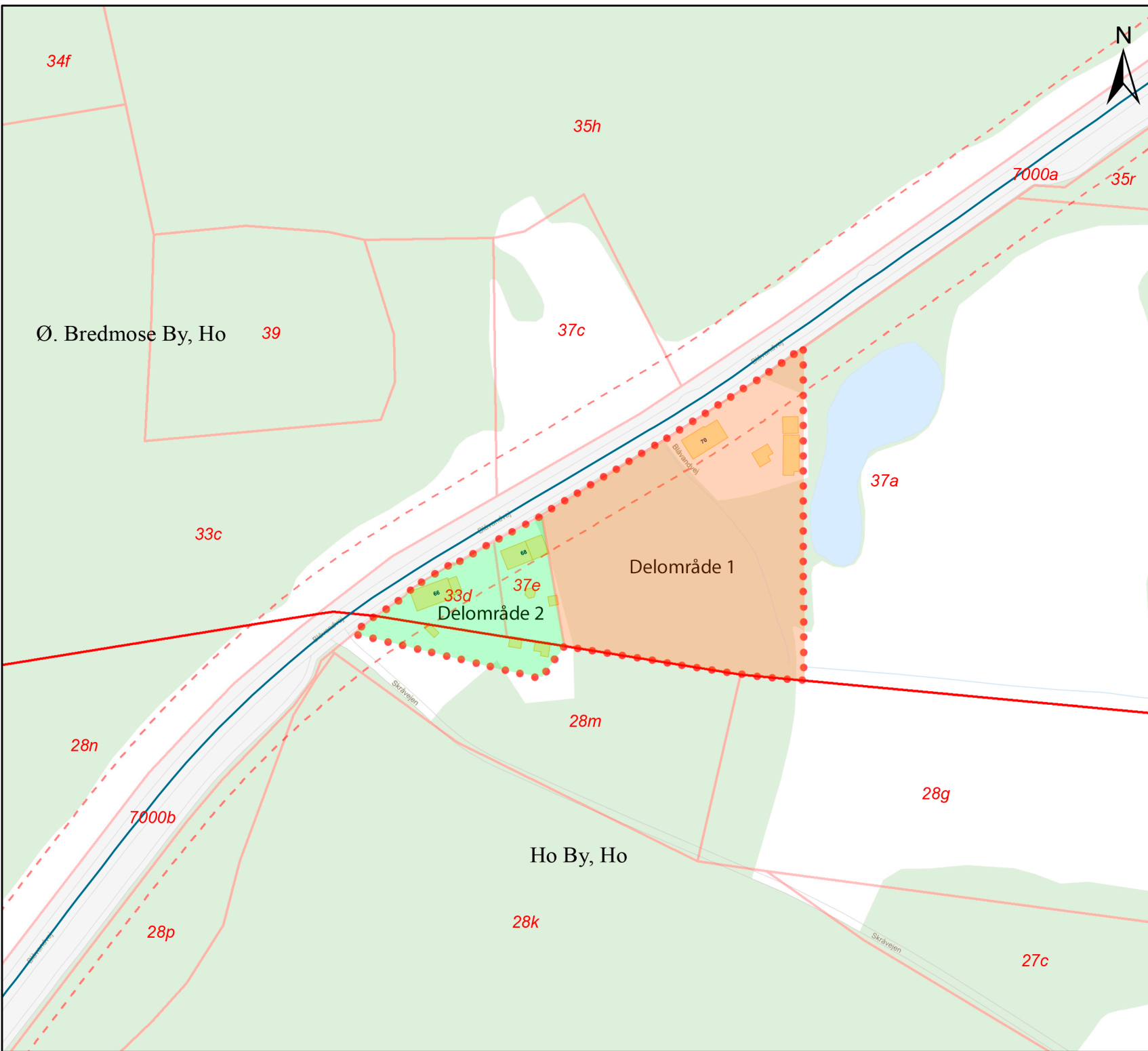


1:2.000 (A4)







# Lokalplan 08.10.L01

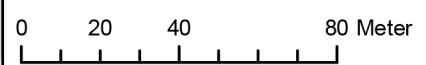
## Kortbilag 3

### Lokalplankort



#### Signaturforklaring

-  Vejmidte
-  Byggelinje 20m fra vejmidte
-  Lokalplanområde
-  Matrikler
-  Delområde 1
-  Delområde 2



1:2.000 (A4)

 Lys brændt umbra

 Dodenkopf

 Lys dodenkopf

 Engelsk rød

 Varm grå

 Rød okker

 Guldokker

 Grønjord



**Varde  
Kommune**

Bytoften 2, 6800 Varde  
Telefon 7994 6800  
vardekommune@varde.dk

[www.vardekommune.dk](http://www.vardekommune.dk)