

UDKAST

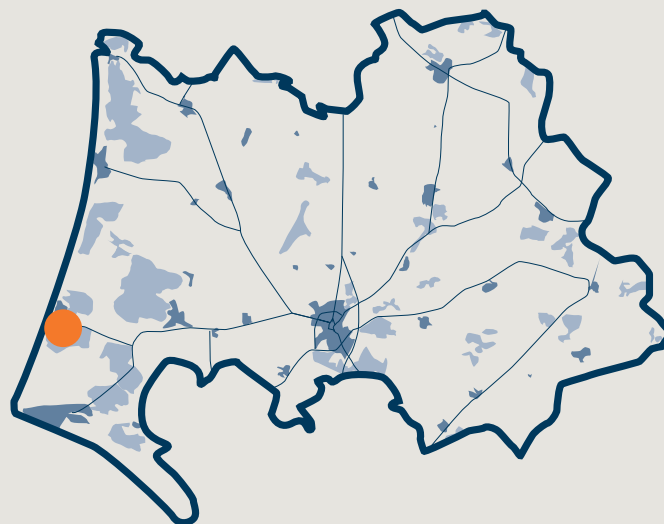


UDKAST til Forslag
I offentlig høring



Lokalplan
05.02.L04

VEJERS BYMIDTE



Varde
Kommune



OFFENTLIG HØRING

Forvaltningen fremlægger hermed et udkast til lokalplanforslag **05.02.L04 – Vejers Bymidte** i forhøring i 2 uger, fra den 06.02.2025 – 07.02.2025.

Lokalplanforslaget giver mulighed for, udvikling af Vejers bymidte i overensstemmelse med byfornyelsesprojektet for Vejers bymidte.

I høringsperioden har borgere, interesseorganisationer og andre myndigheder mulighed for at komme med synspunkter, kommentarer eller indsigelser. Eventuelle bidrag skal være Varde Kommune i hænde senest:

Torsdag den 27. februar 2025

Bidrag kan sendes via høringsportalen på Varde Kommunes hjemmeside eller som brev til Plan, GIS og Bæredygtig udvikling, Varde Kommune, Bytoften 2, 6800 Varde. Mærk bidraget med "Lokalplan 05.02.L04 for Vejers bymidte".

DET VIDERE FORLØB

Når forhøringen er slut, vil alle bidrag blive behandlet, og indarbejdet i et nyt forslag, dette forslag vil komme i offentlig høring, hvor der igen vil være mulighed for at komme med bidrag inden der tages endelig stilling til planen. Der kan foretages ændringer af det offentliggjorte forslag i forbindelse med den endelige vedtagelse af planen. Berører ændringen på væsentlig måde andre myndigheder eller borgere end dem, der ved indsigelse har foranlediget æn-

dringen, kan vedtagelsen af planen ikke ske, før de pågældende har fået lejlighed til at udtale sig.

Efter den endelige behandling vil ejere og bidragydere blive orienteret om beslutningen.

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.

Udkast

INDHOLDSFORTEGNELSE

BAGGRUND OG FORMÅL.....	5
OMRÅDETS BELIGGENHED.....	5
EKSISTERENDE FORHOLD	6
§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL	9
§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	10
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.....	10
§ 4. UDSTYKNING.....	12
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING	13
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	18
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	19
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER.....	26
§ 9. TEKNISKE ANLÆG.....	29
§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	29
§ 12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN.....	30
§ 13. AFLYSNING AF SERVITUT.....	30
§ 15. RETSVIRKNINGER.....	31
§ 16. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	32
VEDTAGELSESPÅTEGNING.....	33
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	34
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.....	37
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	40
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE	45
SERVITUTTER	46

Kortbilag 1 – Afgrænsning

Kortbilag 2 – Bindinger

Kortbilag 3 – Delområder

Kortbilag 4 – Byggefelter og byggelinjer

Kortbilag 5 – Illustrations- og belægningsplan

Kortbilag 6 – Vej snit

Bilag 7 – Byrumsinventar - afskærmning

LOKALPLANENS INDHOLD

- + Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at understøtte byfornyelsesprojektet for Vejers bymidte, som er produkt af den strategisk-fysiske udviklingsplan for Vejers.
- + Hovedideen er at sikre en stærk fysisk, rummelig og oplevelsesrig forbindelse mellem strand og by, med sammen spil ift. strandhotellet, bygaden og adkomsten til Vejers bymidte. Naturen og opholdsrum tænkes ind i byrummene og der skabes en fælles identitet via fælles belægning, plantebede og afskærmning gennem bymidten.
- + Lokalplanen skal desuden afdække udviklingsmulighederne indenfor bymidten, og fastsætte bestemmelser for bebyggelsen, så der sikres en arkitektonisk sammenhæng i Vejers bymidte.
- + Med lokalplanen fastlægges parkeringsarealer.

BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er Byrådets ønske om at understøtte byfornyelsesprojektet for Vejers bymidte udarbejdet i forbindelse med den strategisk-fysiske udviklingsplan for Vejers.

Formålet med lokalplanen er at sikre en hensigtsmæssig udvikling af Vejers bymidte og samtidig bevare byens særpræg.

I lokalplanen lægges der vægt på at fastholde et udtryk med fritliggende bebyggelse ud mod Vejers Havvej med saddeltage og i én etage med udnyttet tagetage. Lokalplanen fastlægger, at bebyggelsen primært skal fremstå i lyse, lette toner, ligesom materialevalget i byrummet understreger de nuancer, som kendetegner klitlandskabet med marehalm og hjelme, som byen er placeret midt i.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet omfatter den centrale del af Vejers, som ligger i byzone. Planområdet grænser mod vest op til et klitfret areal og Vesterhavet. Mod nord, syd og øst afgrænses lokalplanområdet af sommerhusområde.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 31.000 m², og ligger i byzone. Hele lokalplanområdet er beliggende inden for Forsvarsministeriets støjkonsekvensområde for Oksbøl Skyde- og Øvelsesterræn.



Figur 1: Planafgrænsningen er markeret med sort

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplan-området

Bymidten i Vejers strækker sig lidt over 400 m fra Vejers Havvej v. Risvej og til Strandhotellet. Bymidten består af fritliggende bebyggelse i en etage med udnyttet tagetage og med butikker, caféer og restauranter mv. Mange af butikkerne er lukkede i vinterhalvåret.

I den tidligere lokalplan var krav om, at alle boliger inden for byzonen skulle være helårsboliger med undtagelse af de områder, der var udlagt til hotel og pensionat virksomhed.

Det betyder, at der i dag reelt ingen ferielejligheder er inden for byzonen, men i praksis anvendes de alligevel som sådan. Varde Kommune ser ikke noget potentiale i Vejers som bosætnings by og er derfor indstillet på at give flexboligtilladelse, så boliger inden for byzonen kan anvendes som ferieboliger

UDKAST til lokalplanforslag 05.02.L04 - for Vejers Bymidte, Varde Kommune

kombineret med en publikumsorienteret erhvervsfunktion.

Bebyggelsen er præget af kraftig vestenvind og sandfygning og det varierende niveau af vedligeholdelse skaber et samlet udtryk, der gør, at byen opleves nedslidt. Flere ejendomme har gennem tiden forsøgt at lave og afgrænse udearealer, som med tiden er blevet overdækket og fremstår som utilpassede tilbygninger. Dertil præges gadebilledet af at være en kørevej, hvor bilerne råder over størstedelen af byrummet. Fortovene er smalle, opholdsmuligheder er få. Bymidten opleves som et sted, man kører igennem og ikke opholder sig i.



Fra Vejers Havvej mod nedkørslen

Fra Vejers Havvej mod nedkørslen ved legepladsen

INDLEDNING



Fra Vejers Havvej er der adgang til bl.a. Nordvej og Rosenvej, hvor Badehotellet "Klithjem" er placeret og også er en del af bymidten.

En sti føre fra Vejers Havvej og om til Klithjem. For ejendommene placeret "foran" Klithjem, er der tænkt over afskærmning, så bagsiderne af bygningerne, skraldespande, vareindlevering mv. kan foregå uden større visuel påvirkning. Klithjem er ikke en del af forskønnelsesprojektet for bymidten, men en del af bymidten og denne lokalplans intentioner om at "trække klitlandskabet ind i byen".

Klithjem



Bagsiden af Spar



Omkringliggende områder

Man ankommer til Vejers fra Vejers Havvej, som er en 7,5 km direkte forbindelse fra hovedvej til strand og et oplevelsesmæssigt tværsnit gennem byens fysiske bestanddele.

Fra man drejer af hovedvejen, ledes man først forbi det åbne hedelandskab, forsvarrets øvelsesområde og gennem tætte plantager. Strækningen fremstår øde, hvilket understøtter oplevelsen af Vejers som et afsides sted. Efter omkring 5 kilometer passerer man byskiltet, hvor man møder et stort campingpladsområde med tilknyttede servicefunktioner, som bl.a. dagligvarebutik og tankstation og tilhørende store p-pladser.

Campingpladsområdet støder op til et sommerhusområde, der omslutes af høje træer. Halvanden kilometer fra campingpladserne ankommer man til bymidten.

Gennem den strategisk-fysiske udviklingsplan og det efterfølgende byfornyelsesprojekt, er der arbejdet med at få de besøgende til ikke blot at køre gennem Vejers, men til at opholde sig i byen. Der er arbejdet med at skabe gode opholdssteder i form af lommer i byen, hvor man kan sidde i læ og har lyst at

INDLEDNING

opholde sig.

For at skabe en sammenhængende belægning i byrummet og med reference til strandens sand, anvendes en lys, fast belægning med småsten fra facade til facade. Samtidig integreres en del af den omkringliggende natur i byrummet gennem mindre beplantninger med klitter og hjelm.



Området omkring Vejsers Bymidte

I henhold til lov om planlægning (nr. 223 af 1. marts 2024) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

at fastlægge lokalplanområdet til byområde/centerområde med mindre butikker, caféer, restauranter og lignende bymidtefunktioner,

at sikre byrummet omkring bygaden og at det samlede arkitektoniske udtryk etableres i overensstemmelse med bymidteprojektet,

at fastlægge principper for områdets adgangs-, friareal-, og parkeringsforhold, herunder at fastsætte bestemmelser for en ensartet belægning, plantebede og lignende, så området fremtræder som en helhed,

at fastlægge retningslinjer for bebyggelsens udformning og materialevalg, så ny bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelse og gadeforløbet,

at fastlægge retningslinjer for skiltning og reklamering,

at sikre den nuværende parkeringskapacitet ikke reduceres

at der inden for delområde 2 kan etableres ét hotel med op til 33 overnatningsenheder*.

at aflyse en del af lokalplan 04 004.98 – Vejers strand sommerhusområde og byområde.

Lokalplanen dækker over et udbygget område.

Formålet med lokalplanen er at sikre den fremtidige udvikling af Vejers bymidte og særkende. Lokalplanen fastsætter bestemmelser for eksisterende og ny bebyggelse, så der sikres en arkitektonisk sammenhæng i bymidten.

Der er i planen lagt vægt på at fastholde et udtryk med fritliggende bebyggelse ud mod Vejers Havvej med saddeltage og i én etage med udnyttet tagetage. Lokalplanen fastlægger, at bebyggelsen primært skal fremstå i lyse, lette toner, ligesom materialevalget i byrummet understreger de nuancer, som kendetegner klitlandskabet med marehalm og hjælme, som byen er placeret midt i.

Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at understøtte forskønnelsesprojektet for Vejers bymidte, som er udarbejdet i forbindelse med den strategisk-fysiske udviklingsplan for Vejers.

Der fastlægges retningslinjer for skiltning og reklamering for at sikre et ensartet og afstemt udtryk i gadebilledet.

Lokalplanen sikrer, at der ikke sker en reduktion af det samlede areal til parkering i bymidten.

Med tilvejebringelsen af lokalplan 05.02.L04 aflyses den del af lokalplan 04.004.98, som er beliggende indenfor lokalplanafgrænsningen.

**En overnatningsenhed defineres alene som et hotelværelse og ikke én bolig*

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 6n, 3aa, 3n, 3m, 3i, 3h, 3g, 3dg, 3cq, 3co, 3cn, 3cm, 3cb, 3bu, 3br, 3az, 3at, 3aq, 3ap, 3am, 3ac, 3ab, 29, 28, 27, 26, 10v, 10az Vejers By, Oksby

Lokalplanen afgrænses som vist på korbilag 1.

2.2 Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, som vist på kortbilag 3.

Delområde 1 og 2 ligger i byzone, og forbliver byzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, som vist på kortbilag 3.

3.2 DELOMRÅDE 1

Delområde 1 udlægges til centerområde og butikker i form af:

- Beboelse i form af 1 bolig pr. 350 m² grundareal i byzone. Boliger må kun opføres i tilknytning til erhverv/butik.
- Publikumsorienterede serviceerhverv, eksempelvis: caféer, restauranter, bar, motionscenter, diskoteker, legeplads* og lignende.
- Bymidte eksempelvis: velkomsthuse/medborgerhuse, udvalgs-varebutikker og dagligvarebutikker iht. detailhandelsbestemmelserne** samt liberale erhverv i tilknytning til turisterhvervet.
- Parkeringsarealer

Delområde 1 omfatter ejendommene placeret omkring Vejers Havvej og omfatter størstedelen af byzonen i Vejers bymidte.

Delområde 2 omfatter et område udlagt der i dag er udlagt til hoteldrift.

Fleksboliger

I kystnærhedszonen kan helårsboliger omdannes til flexboliger. Der er med Flexbolig-ordningen mulighed for efter tilladelse fra kommunen at omdanne helårsboliger til flexbolig. Hermed kan ejendommen anvendes til både helårs- og fritidsbolig.

Publikumsorienterede serviceerhverv

Publikumsorienterede serviceerhverv kan f.eks. være: sommerhusudlejningsbureauer, diskoteker, wellness, legeplads, padelbaner og lignende, dog skal aktiviteten/erhvervet kunne overholde Miljøstyrelsens regler for støj i centerområder.

Der kan opføres hotelbebyggelse indenfor delområde 2.

**Der skal søges byggetilladelse til opførelse af en legeplads selvom den reelt ikke er en bygning.*

Detailhandel

***Arealer til brug for detailhandelsvirksomhed, dvs. salg til private, er*

3.3 I delområde 1 må ikke etableres hoteller, herunder Bed & breakfast, vandrehjem og lignende. ***

3.4 I delområde 1 må det samlede bruttoareal**** til butiksformål som helhed udgøre mere end 4000m².

Den enkelte butik hvor der forgår salg eller dagligvare eller udsalgsvare må omfatte maksimalt 500m² bruttoetageareal****.

3.3 DELOMRÅDE 2

Delområde 2 omfatter Klithjem matr. 3ab og 3cq samt en samt del af 3aa, Vejers By, Vejers, og udlægges til hotel, feriecenter eller lign. overnatningsform med dertilhørende faciliteter.

Der må etableres ét hotel eller lign. med maksimalt 33 overnatningsenheder* inden for delområdet og 1 bolig i tilknytning hertil. Derudover kan etableres udvalgsvarebutikker og dagligvarebutikker iht. detailhandelsbestemmelserne.

omfattet af planlovens bestemmelser om detailhandel. Indenfor lokalplanens delområde 1 og 2 må der placeres butikker iht. detailhandelsbestemmelserne, og i tilknytning til turisterhvervet.

Det afgrænsede område til detailhandel er afgrænset i kommuneplanen, og indeholder et maksimalt samlet bruttoetageareal til butiksformål på 5.000 m² for rammeområdet som helhed.

Velkomsthus/medborgerhus

Medborgerhuset kan bl.a. indeholde fællesfaciliteter, mødelokaler, turistinformation og lignende.

***Der kan i delområde 1 etableres boliger i form af ferieejligheder. Eksisterende lejligheder kan anvendes som ferieejligheder.

****Bruttoetagearealet til butiksformål beregnes efter bygningsreglementets bestemmelser om bebyggelsens etageareal, ide dog den del af kælderens, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1.25 m under loftet i kælderen, medregnes.

Bruttoarealet omfatter alle arealer, som betjener butikker, herunder salgsarealer, arbejdende værksteder, cafeteriaer, personalerum, interne adgangsarealer, lager mv.

Delområde 2 omfatter området omkring Klithjem Badehotel.

*En overnatningsenhed defineres alene som et hotelværelse og ikke én bolig."Antallet af overnatningsenheder inden for delområde 2, er fastsat af Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse, idet hele lokalplanområdet er beliggende inden for støjkonsekvensområdet for Oksbøl Skyde- og Øvelserræn. Varde Kommune kan ikke dispensere fra § 3.3 uden accept fra Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse, hvis dispensationen omhandler etablering af mere støjfølsom anvendelse. Delområde 2 er omfattet af detailhandelsbestemmelserne, og åbner mulighed for en mindre butik i tilknytning til hotellerne.

§ 4. Udstykning

- 4.1 I delområde 1 og 2 må der ved udstykning, sammenlægning eller arealoverførsel ikke opstå grunde med en mindre grundstørrelse end:

Minimum 700m² for den enkelte ejendom i delområde 1.

Delområde 2 må ikke udstykkes yderligere og ikke udstykkes eller opdeles i ejerlejligheder, herunder hotel- og ferielejligheder.

- 4.2 Ved udstykning, arealoverførsler og sammenlægning af matrikler skal det sikres, at matriklerne er et sammenhængende og regulært grundstykke og at hver matrikel har vejadgang.

Ved sammenlægning eller arealoverførsel af grunde på over 700m², må grundene ikke efterfølgende igen udstykkes i mindre end 700m².

Ved sammenlægning, arealoverførsel og udstykning skal det sikres at bebyggelsesprocenten overholdes.

Udstykningsbestemmelserne er fastsat i samarbejde med Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse, idet hele lokalplanområdet er beliggende inden for støjkonsekvensområdet for Oksbøl Skyde- og Øvelsesterræn. Ifølge planlovens § 19, stk. 3 kan Varde Kommune ikke dispensere fra § 4.1 uden accept fra Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse, hvis dispensationen omhandler etablering af mere støjfølsom anvendelse.

Ved udstykning, arealoverførsler og sammenlægning af matrikler, skal det sikres, at matriklerne er et sammenhængende og regulært grundstykke, hvor der ikke er "tanger", der alene har til formål at opfylde kravene om grundstørrelse. Der må laves koteletben, men ikke udstykninger, hvor et meget smalt grundstykke snor sig omkring bygninger, veje eller andet, i princippet som vist på nedenstående skitser.



Figur 1 Udstykning med smalt grundstykke – ikke lovlig



Figur 2 Udstykning med smalt grundstykke – ikke lovlig

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

5.3 TVÆRPROFIL

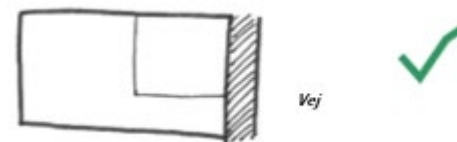
- 5.3.1 Vejers Havvej udformes som tværsnit A, B, C, D, E og F på kortbilag 6, med et kantstensopspring mellem kørebane og side-/fodgængerarealer med en kørebane bredde på 6 m.

Areal til fodgængere udformes med varierende bredde, som minimum følger anbefalingerne i vejreglerne.

5.4 BELÆGNING OG BEPLANTNING AF VEJAREAL OG FORAREALER

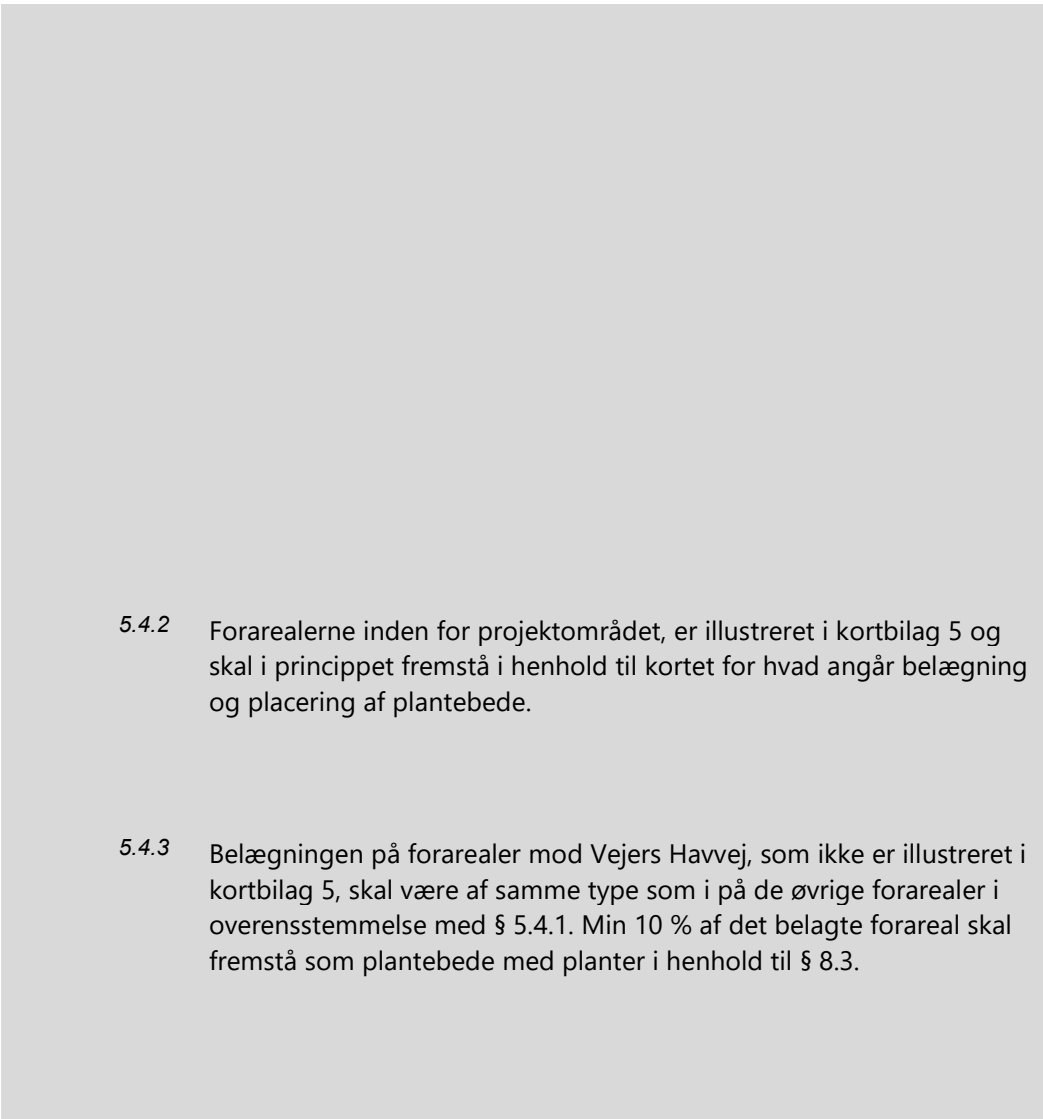
- 5.4.1 Vejers Havvej samt forarealer og enkelte parkeringsarealer som er markeret med A i kortbilag 5 udføres med en fast lys belægning, mens det centrale område markeret med B i kortbilaget, udføres som kostet beton.

Plantebede skal i princippet placeres i overensstemmelse med illustrationsplanen i kortbilag 5.



Figur 3 Lovlig udstykning med koteletben

Med den lyse faste belægning gennem bymidten er intentionen at vejarealet sammen med forarealerne skal fremstå som et samlet byrum fra facade. Belægningen tager udgangspunkt i sandets farve og dermed sarte gullige nuancer Belægningen skal med sin lyse farve og plantebede med marehalm og hjelme spille sammen med det klitlandskab byen ligger midt. I forbindelse med byfornyelsen etableres nye belægning på flere parkeringsarealer og parkeringspladserne markeres/optegnes på begge arealer.



- 5.4.2 Forarealerne inden for projektområdet, er illustreret i kortbilag 5 og skal i princippet fremstå i henhold til kortet for hvad angår belægning og placering af plantebede.
- 5.4.3 Belægningen på forarealer mod Vejers Havvej, som ikke er illustreret i kortbilag 5, skal være af samme type som i på de øvrige forarealer i overensstemmelse med § 5.4.1. Min 10 % af det belagte forareal skal fremstå som plantebede med planter i henhold til § 8.3.



I bymidten etableres et areal med betonfliser for at skabe et særligt sted centralt sted.

Forarealerne er defineret som arealet fra butiks- eller erhvervsfacaden og ud til vejmatiklen.

Vej og forareal skal fremstå i samme materiale og skal visuelt fremstå som et samlet byrum.

Dele af forarealerne ud for matr. nr. 3n, 3g og skal ved omlægning også udformes i en fast lys belægning svarende til de øvrige i henhold til § 5.4.2, så der visuelt skabes en sammenhæng gennem bymidten.

Med plantebedene forsøges at skabe variation i gaderummet og den ensartede belægningsflade brydes visuelt op i mindre dele.

Plantebedene skal nogle steder fungere som buffer mellem vejbane og arealer for bløde trafikanter og andre steder som buffer mellem uderserverings- eller udstillingsarealer og arealer til bløde trafikanter.

Plantebedene udformes med afrundede former. Nogle af bedene kan have en højde for at mindske udsynet til evt. parkerede biler eller lign.

BESTEMMELSER

- 5.4.4 Plantebede skal udformes som organisk formede bede med stålkanter i rustfrit stål i plan med terrænet. De skal beplantes med en blanding af følgende hjemmehørende arter:

Sandhjælme, Marehalm, Gråris, Klitroser, Smalbladet Timian, Revling, Hundevioli, Smalbladet Høgeurt.

I plantebedene på matr.nr. 3ap Vejers By, Oksby, plantes desuden fyrretræer.

- 5.4.5 Langs facaderne skal etableres et stenbed af strandsten på min. 15cm.

5.5 BELYSNINGSARMATUR

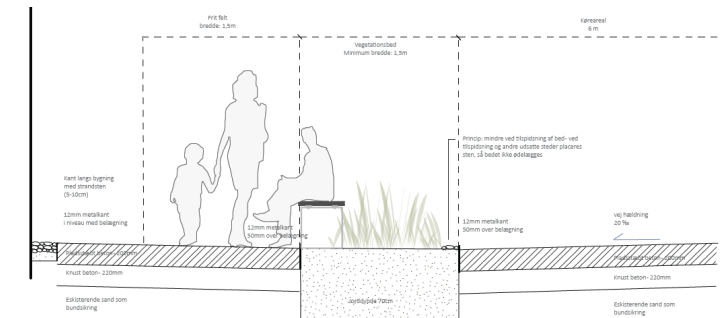
- 5.5.1 DELOMRÅDE 1 og 2

Belysningsarmatur langs veje og stier udformes som en blanding af pullertbelysning og gadebelysning.

REDEGØRELSE



Illustration af plantebedenes form, samt billede af "knoldebro" som afgrænsning mod facaderne.



Illustrationssnit af plantebed, bænke og "knoldebro" ved facade.

I nogle af bedene placeres bænke - under bænkenes plantes der generelt ikke, men beplantningen kan med tiden vokse under bænkenes. Beplantningen domineres af Marehalm og Sandhjælme, men der tilføjes enkelte andre hjemmehørende planter.

Belysningen skal tilpasses Vejers Strands skala. Vejers ligger i klitterne og i naturen og det er vigtigt at der ikke opstår unødvendig lysforurening. Derfor skal belysningen minimeres til et absolut minimum både hvad angår lysstyrke og antal.

BESTEMMELSER

Gadebelysningsarmaturer skal udformes med et ensartet arkitektonisk udtryk og må have en maksimal højde på 3-4 meter. Gadebelysningsarmaturerne skal have nedadrettet belysning, som ikke er blændende.

REDEGØRELSE



Lysarmatur med nedadrettet belysning

Pullertbelysningen fungerer som stemningsskabende elementer og som ekstra opmærksomhedspunkter mellem køreareal og 'fortov' i sydsiden af gaden.



5.6 PARKERING

Lokalplanområdet indeholder to offentlige parkeringspladser, som vist på kortbilag 4. De offentlige p pladser skal fastholdes til parkering, og indrettes som i princippet vist på illustrationsplanen i kortbilag 5.

Lokalplanområdet indeholder flere private parkeringspladser, som vist på kortbilag 4. De kortlagte private parkeringspladser skal fastholdes til parkering.

Ved nybyggeri eller ændret anvendelse af eksisterende byggeri fra bolig til erhverv eller erhverv til bolig skal der, anlægges mindst 1 parkeringsplads pr.:

- 1 bolig, hotelværelse eller lejlighed
- 50m² butiksetageareal til dagligvarer og detailhandel,
- 60 m² erhvervsetageareal i øvrigt og areal til offentligt formål, velkomsthuse, motionscenter eller lign. *

Der må ikke anlægges parkeringspladser på forarealerne.

Parkeringsarealer skal fremstå i lyst kørefast grus, lyst asfalt, lyst OB eller brunt stenmel, der må ikke anvendes granitskærver eller perlegrus.

5.7 STIER

De stier, som er vist i Kortbilag 4, skal fastholdes med en bredde på 3 m, og må ikke nedlægges eller inddrages til andre formål.

Stierne skal fremstå i grus, med beton belægning eller som OB med lyse sten.

**Hvis der på den enkelte ejendom ikke kan tilvejebringes areal til såvel parkeringsareal som opholdsareal, skal opholdsarealet udlægges før parkeringsareal. Byrådet kan tillade at parkeringspladser etableres udenfor egen grund efter herom gældende regler.*

Matr. 26, 27, 28, har i forbindelse med etablering opfyldt parkeringskravet både til butik og bolig gennem den offentlige p-plads.

Bygningsreglementet om handicapparkeringspladser og lade-standere skal overholdes når der etableres nye parkeringspladser eller eksisterende parkeringspladser omstruktureres.

Det er intentionen at stierne kun skal benyttes af gående og cyklister

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

6.1.1 DELOMRÅDE 1 - PLACERING

I delområde 1 fastlægges facadebyggelinjer langs Vejers Havvej. Facadebyggelinjerne fastlægges i en afstand af henholdsvis 7 m og 11 m fra vejmidte, som vist på kortbilag 4.

Bebyggelse skal placeres med facade i byggelinjen, og bygninger skal opføres med tagryggen parallelt med eller vinkelret på Vejers Havvej.

Bebyggelse i gadeniveau langs Vejers Havvej skal indeholde butik, publikumsrelateret servicefunktion, erhverv eller anden form for bymidtefunktion. Beboelse kan opføres på 1. sal eller som bagvedliggende bebyggelse væk fra Vejers Havvej.

6.1.2 DELOMRÅDE 1 – OMFANG

Mindre bygninger skal placeres i tilknytning til bebyggelsen og trækkes tilbage fra Vejers Havvej.

6.1.3 I delområde 1 må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom maksimalt være 50%.

Inde for byggefeltet i kortbilag 4 kan bygges maks. 40 m² i en etage mellem de 2 eksisterende bygninger, selvom den samlede bebyggelsesprocenterne for matriklen overstiger 50%. Det er et krav at matrikel nr. 26 og 27 Vejers By, Oksby, sammenlægges inden de 2 bygninger kan sammenbygges.

6.1.4 Bebyggelse må opføres i maks. 1 etage med udnyttet tagetage.

Bebyggeshøjden må maks. være 6.5m over terræn og med en maks.

Facadebyggelinjen skal sikre at forarealerne holdes åbne og friholdes for bebyggelse og faste konstruktioner i form af faste overdækninger og lign.

Det skal sikres, at bebyggelse langs Vejers Havvej fremstår som en bymidte med funktioner, som tjener besøgende eller fastboende i området og ikke erstattes af funktioner til bolig.

For sammenbygning i skel skal gældende bygningsreglement overholdes.

Eventuelle tilbygninger skal flyttes tilbage fra byggelinjen for at sikre et gadebillede med fritstående bebyggelse mod Vejers Havvej. Mellemrummene mellem bygningerne langs Vejers Havvej skal fastholdes til ophold.

Lokalplanen omfatter et allerede fuldt bebygget. De fleste matrikler i Vejers er i dag fuldt udbygget. Med byfornyelsesprojektet har fokus været på at skabe lommer mellem bebyggelserne med læ og bagkant. Muligheden for at bygge de 2 butikker sammen har været en af strategierne for at skabe en lomme med læ og bagkant til ophold i bymidten.

Bebyggelsen i Vejers er karakteriseret af lave bygninger med saddeltag og en forholdsvist stejl taghældning.

facadehøjde på 3.5m målt fra terræn til sternhøjde, dvs. skæring mellem facade og tagflade (gavltrekant undtaget).

Bebyggelsen i byggefeltet mellem Vejers Havvej 81c og 81c skal udformes i en etage og facadehøjden må ikke overstige 3m

6.2.1 DELOMRÅDE 2 - PLACERING

Ny bebyggelse må ikke placeres i området udlagt til parkering i kortbilag 4.

Mindre tilbygninger og lign. kan opføres i forbindelse med eksisterende bebyggelse.

6.2.2 DELOMRÅDE 2 – OMFANG

Bebyggelsesprocenten for delområdet som helhed må ikke overstige 50%.

Bebyggelsen må opføres i maks. 2 etager med en maks. højde på 8,5 m over terræn.

Sekundær bebyggelse i form af garager, skure, udhuse og lign må ikke overstige et samlet etageareal på 50 m².

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.2 FACADEMATERIALER OG -FARVER

7.2.1 DELOMRÅDE 1 OG 2

I delområde 1 og 2 skal facader fremstå vandskuret eller pudset

Hvis ny bebyggelse vurderes at ændre hele det eksisterende miljø væsentligt, skal udarbejdes en ny projektkalplan, hvor påvirkning af omgivelserne belyses og bygningens placering og visuelle fremtræden beskrives mere detaljeret og vurderes inden muligheden evt. åbnes.

Bestemmelserne om lyse, pudsede facader skal sikre et visuelt let og mere sammenhængende udtryk i strandbyen.

og/eller udformes som træbeklædning.

Pudsede facader skal fremstå i en af farverne defineret som NCS-koder** med maks. 20% sorthed og 20% kulør i brune, gule og grå nuancer. Røde nuancer kan fremstå med en sorthed på 30 og en kulørthed på op til 50%.

Træfacader skal fremstå malet i sorte eller røde nuancer med en sorthed på 50% og en kulørthed på 30.

Tilbygningers facadeudtryk skal tilpasses hovedbygningen.

Skure, udhuse og afskærmning af opbevaring skal udføres i samme materialer og farver som hovedbygningerne eller som en let konstruktion beklædt med sorte eller koksgrå malede brædder, klinkbygget eller udført som 1 på 2.

Der kan ikke opføres drivhuse eller orangerier inden for delområde 1.

7.3 TAGFORM

7.3.1 DELOMRÅDE 1 OG 2

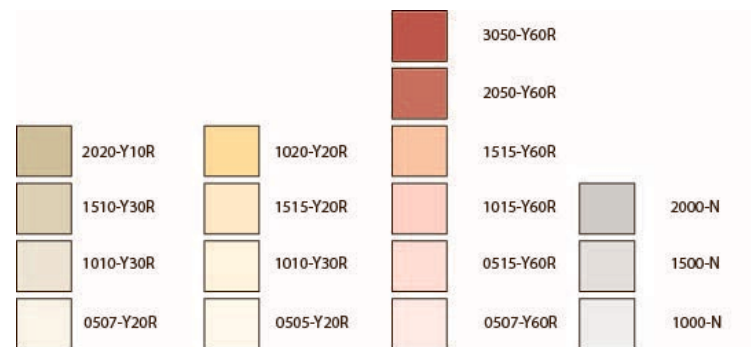
I delområde 1 og 2 skal tage udføres som symmetriske saddeltage uden udhæng og med en hældning mellem 30-50 grader.

Mindre tilbygninger kan fremstå med flade tage.

Bebyggelse inden for byggefeltet mellem Vejers Havvej 81c og 81d udformes med en taghældning under 30 grader.

**NCS står for "Natural Color System. De to første cifre i NCS-koden angiver procentdelen af sort, mens de næste to cifre angiver procentdelen af kuløren.

Kuløren angives som de fire grundfarver Y (gul), R (rød), B (blå) og G (grøn). De to cifre mellem bogstaverne angiver procentdelen af den sidstnævnte grundfarve (det sidste bogstav).



Eksempler på farver på pudsede facader som er mulige inden for bymidten

En mindre tilbygning vurderes at være en bygning under 25m²

7.4 TAGMATERIALER**7.4.1 DELOMRÅDE 1 og 2**

I delområde 1 og 2 skal tage på hovedbygningerne beklædes med klassiske røde eller sorte fals- eller vingetegl, sort eller mørkegråt skiffertag eller tagpap.

Tegltagene skal opfylde følgende NCS-farvekode*:

3050 Y60R	4040 Y70R	3040 Y70R	Sort
-----------	-----------	-----------	------

7.4.2 Tegltage skal være matte og må ikke have en glans over 10**.

7.4.3 Tage med tagpap over 100 m² skal udføres med listedækning.

7.4.4 Tage på sekundærbebyggelse skal beklædes med samme materiale som hovedhuset eller tagpap.

7.4.5 Tagrender og nedløb må ikke udføres i PVC.

Bebyggelsen i Vejers bymidte er karakteriseret af enkeltliggende huse med saddeltage i sorte og rødlige nuancer. Bebyggelsen vender ofte gavl eller facade med frontkviste mod Vejers Havvej. Tagene fremstår fortrinsvist i røde eller sorte tegl og med høj taghældning. Der er flere steder tagterrasser.



Eksempler på matte tegl og sort og røde nuancers samt skiffertag

*Varde Kommune kan være behjælpelig med eksempler på de nævnte farvekoder.

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



Eksempel på tagpap med listedækning

7.5 PLACERING AF DØRE, VINDUER, PORTE, ALTANER, KVISTE M.M.

DELOMRÅDE 1 OG 2

- 7.5.1 Vinduer, døre og porte og karnapper skal placeres symmetrisk i facaden.
- 7.5.2 Tagkviste skal placeres symmetrisk i forhold til vinduerne på facadens langside, som vist på skitserne til højre.

Den enkelte tagkvists bredde må ikke overstige 2 m og tagkvistenes samlede bredde må ikke udgøre mere halvdelen af den samlede facade længde.

Tagkvistene skal udformes med saddeltag og kvistflunkerne (siderne) skal beklædes med zink eller fremstå i glas.

- 7.5.3 Frontkviste eller facadekviste skal placeres symmetrisk ift. husets facade.



Kviste placeres symmetrisk i tagfladen, "i fag" med langsides vinduer



Eksempler på tagkviste og indbygget mindre tagaltan



Eksempler på frontkviste

- 7.5.4 Altaner skal placeres i 1. salsplan og skal tilpasses den enkelte bygnings arkitektur ift. proportioner og placering.

Altaner placeret på gavlen må maksimalt have et fremspring på 1,5 m fra facade. Altaner på gavlen må ikke være indbygget.

Altaner kan etableres som mindre indbyggede tagaltaner inden for tagfladen.

Der kan etableres tagterrasser ovenpå mindre tilbygninger med fladt tag.

I delområde 2 må der etableres facadealtaner med et maks. fremspring på 1,5 m fra facade.

7.6 MATERIALER FOR DØRE, VINDUER, PORTE, TAGRENDER MV.

- 7.6.1 I delområde 1 og 2 skal vinduer, døre og porte udføres i træ eller træ/alu. og være hvide.

Der må ikke isættes tonede eller buede ruder, og vinduer må ikke tilklæbes eller blændes.

7.7 PARABOLANTENNER, VARMEPUMPER, SOLENEGRGI ANLÆG OG TEKNISKE INSTALLATIONER

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

En altan tilpasset bygningens arkitektur er enten placeret centralt på gavlen eller som indbygget tagaltan inden for tagfladen på bygningens langside.

Alle bygninger inden for bymidten i Vejers med undtagelse af 2, har hvide vinduesrammer, og dette er således et fællestræk, som binder de forskellige bygninger sammen visuelt. Vejers skal fremstå med et kvalitetspræg, og derfor er der ikke mulighed for at anvende vinduer med rammer af PVC.

BESTEMMELSER

- 7.7.2 Tekniske anlæg som f.eks. udsugning og klimaanlæg skal indeholdes i bygningerne, indgå i bygningens arkitektur og placeres hvor de er mindst muligt synlige.

Varmepumper og lign. må ikke placeres ud mod Vejers Havvej, men skal placeres bag bebyggelsen og inddækkes.

- 7.7.3 Inden for delområde 1 og 2 kan tage også udformes som antirefleks-behandlet sorte fuldt integrerede solcelletage.

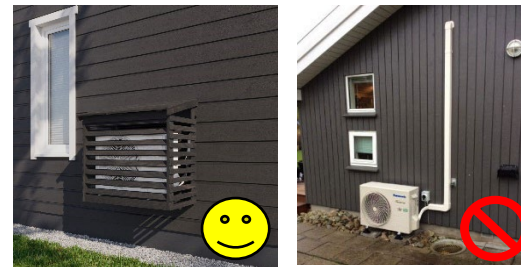
Solceller og solenergianlæg skal enten integreres i tagfladen, så de fremstår plant med tagfladen eller være integreret i tagmaterialet, så taget fremstår som et solcelletag.

Tagintegreret solcellepaneler udføres med mørke kanter og anti-refleksbehandles, glanstallet må maks. være max 20.

Der må ikke opstilles solenergianlæg på terræn eller facader.

Der må ikke opstilles energiproducerende anlæg med synlige bevægelige dele*.

REDEGØRELSE



Der kan evt. etableres en "varmepumpeskjuler" i træ omkring det udvendige aggregat. Varmepumpeskjuleren tilpasses facadens udtryk.



Forskellige eksempler på solcelletage som er fuldt integrerede. Det er vigtigt, at taget fremstår med et ensartet præg og at cellerne er i plan med taget. Det vil ofte være yderst vanskeligt at integrere solceller på teglstenene især røde tegltage, da cellerne kræver en plan flade, og da cellens naturlige farve er i kontrast til de røde teglsten. Det er vigtigt, at kanterne på cellerne er sorte.



*Eksempler på energiproducerende anlæg med synlige bevægelige dele kan være vindtubiner, vindmøller mv.

SKILTE OG MARKISER**7.8.1 Facadeskilte**

Der må kun anbringes et facadeskilt på hver af bygningens facader. Skiltet skal anbringes i forbindelse med dør eller vindue. Skiltet må maks. være 2000 cm² og skal skaleres efter vindues- eller dørhul. Skiltet skal holdes fri af gesimser eller anden facadeudsmykning.

Lysskilte skal udføres som enkeltbogstaver belyst bagfra eller enkeltbogstaver belyst af enkelt spot forfra. Der må ikke opsættes lysarmaturkasser. Lysskilte må ikke være blændende, og lys må ikke blinke. Belysning af skilte skal overholde vejreglerne. Der må ikke anvendes projektør eller laserlys i forbindelse med skiltning eller reklamering.

7.8.2 Digitale skilte

Der må ikke opsættes digitale skilte* inden for lokalplanområdet.

7.8.3 Udhængsskilte

Hver forretning må maksimalt have 1 udhængsskilt. Skiltets størrelse må ikke overstige 500 cm², og skiltets fremspring fra facaden må ikke være mere end 100 cm.

7.8.5 Faste skilte, pyloner og reklameflag

Der må ikke placeres faste skilte, pyloner eller reklameflag inden for lokalplanområdet.

Skiltningen i bymidten skal søges reduceret i antal og størrelse, så bygningerne kommer i fokus og bybilledet fremstår mere roligt.

Undgå store pladeskilte og forsøg i stedet at anvende løse eller malede bogstaver direkte på facaden.

Facadeskilte skal tilpasses bygningens arkitektur og proportioner. Skiltenes størrelse skal begrænses til et absolut minimum, så skiltningen ikke dominerer facaden.

*Et digitalt skilt dækker over skilte som forandrer sig, og indeholder skiftende information eller billede skift, det kan være skiftende plakater o. lign., som kører på store skærme eller via projektorer.



Skiltet kan placeres ud over evt. byggefelt. Forventer man færdsel under skiltet eller er skiltet placeret hen over et gang- eller fortovsareal, skal der være en frihøjde på min. 2.10m under skiltet.



7.8.6 Løse skilte - gadeskilte

Hver forretning/virksomhed må maksimalt have 2 sandwichskilt/A-skilt eller lignende ved vejen. Har forretningen indgang til flere forskellige gader, må der stilles et skilt ved hver indgang, skiltene må ikke stå i vejareal, ikke være til hindre for den gående færdsel og må ikke være højere end 100 cm.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

8.1 DELOMRÅDE 1

I delområde 1, som omfatter en stor del af bymidten, skal min. 15% af grunden fremstå uden fast belægning med mulighed for at regnvandet kan nedsive.

Ved nybyggeri skal der etableres og indrettes et udendørs opholdsareal på:

mindst 25 % af boligetagearealet
mindst 10 % af erhvervsetagearealet. *

DELOMRÅDE 2

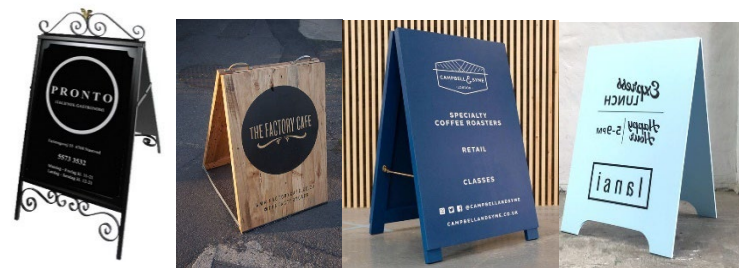
I delområde 2 skal minimum 25% af grunden fremstå uden fast belægning med mulighed for at regnvandet kan nedsive

Ved nybyggeri skal der etableres og indrettes et udendørs opholdsareal på:

mindst 25 % af boligetagearealet

Eksempel på store faste skilte, pylon og reklameflag som ikke er ønskelige inden for lokalplanområdet.

Der kan inden for området flages med flag uden reklame.



Skraldespande, cykelstativer, bænke og hegn tænkes som en helhed med fællestræk, som er med til at skabe et fælles udtryk i bymidten.

REGNVAND

En stor del af arealet i bymidten er befæstet. Det er dog stadig vigtigt, at belægning i bymidten begrænses, så der er større mulighed for nedsivning af regnvand på de enkelte grunde.

Hvor der er mulighed for det, etableres sandhjelme på de ubebyggede arealer uden belægning. Så Vejers fremstår som "Strandbyen i klitterne"

*Altaner og tagterrasser med gode opholdskvaliteter medregnes til de i pkt. 8. 1 nævnte opholdsarealer. Udlæg af opholdsarealer ved erhvervsbebyggelser skal være anvendelige for virksomhedens ansatte. Et indrettet opholdsareal kan også være et område med mere naturpræg og uden fast belægning.

Parkeringsarealer anses ikke for at være opholdsarealer

Ved etablering af både bolig og erhverv må der ikke være sammenfald mellem opholdsarealerne.

mindst 10 % af erhvervsetagearealet. *

8.3 **Beplantning**

Beplantning inden for hele lokalplanområdet skal ske med egnstypiske og karakteristiske planter som eksempelvis:

Sandhjælme, Marehalm, Gråris, Klitroser, Smalbladet Timian, Revling, Hundeviøl, Smalbladet Høgeurt.

Plantebedene skal beplantes i henhold til § 5.4.4 placeres jvf. kortbilag 5.

8.4 **Terrænregulering**

Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 50 cm. Terrænregulering skal ske med bløde organiske former.

Hvor det er muligt skal, parkeringsarealer afskærmes med en variation af mindre "klitter" i den forbindelse kan terrænreguleres med maks. +80 cm. "Klitterne" skal beplantes med sandhjælme og marehalm.

De mindre "klitter" med marehalm indtegnet i kortbilag 4, skal fastholdes og beplantes med sandhjælme og marehalm.

8.5 **Støttemure**

Der må kun etableres mindre støttemure som vist på kortbilag 5.



Billede af eksisterende afskærmende "klit" omkring parkeringsareal ved Klithjem.

Afskærmningen er med til at forstærke fornemmelsen af byens placering i klitlandskabet. Afskærmningen kunne med fordel indeholde en større variation i højder, så den fremstår mere som klitter og mindre som "vold"

8.7 Hegn og afskærmning

Der må kun etableres hegn og afskærmning omkring udeserveringsområder, udstillingsområde eller mod nabo.

Afskærmningen udformes som ubehandlet træ som moduler med trælameller eller som glasmoduler i henhold til bilag 7

Afskærmningen mod Vejers Havvej må ikke stå i offentligt vejareal og skal enten bestå af lave moduler på 0,6m eller som glasskærme på 1.80m i henhold til bilag 7.

Mod nabo kan afskærmningen også bestå af lamelhegn i henhold til bilag 7.

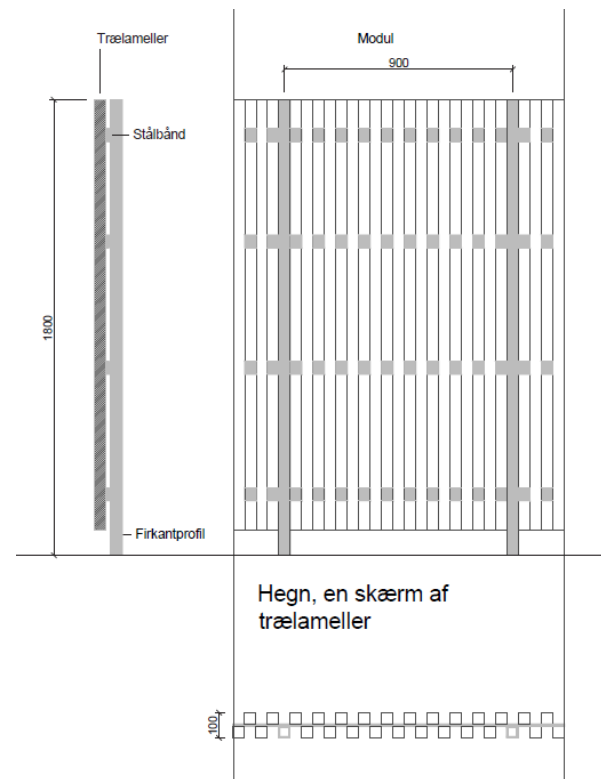
Der må ikke opsættes hegn eller skilte inden for offentlige vejarealer eller i oversigtsarealerne.

Afskærmning af udendørs oplag, skraldespande mv. skal udføres i træ eller samme materiale som hovedbygningen.

8.8 Skraldespande

Skraldespande placeret på forarealer mod Vejers Havvej udformes i rustfrit stål og med træbeklædning, der skal kunne sorteres i minimum 4 fraktioner.

8.9 Der skal indrettes plads til fællesopsamling af genanvendelige materialer inden for lokalplanområdet. *



*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 DIN Forsyning A/S. Ud fra denne plan aftales endelig placering og indret-

- 8.10 Oplag af både, campingvogne og lastbiler samt uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted på ubebyggede arealer eller uden for dertil indrettede parkeringspladser**.

Der må kun placeres mobile salgsvogne eller lign. inden for den i kortbilag 5 markerede stadeplads ved matr.nr. 30co, Vejers By, Oksby.

§ 9. TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Forsyningsledninger skal ved nyanlæggelse placeres i fortov og/eller køre- og vendearealer.

Forsyningsledninger skal placeres i arealet mellem byggelinjerne og vejskel.

- 9.2 Transformatorstationer skal placeres i kanten af parkeringsarealerne og afskærmes med beplantning. I form af Havtorn, Sandhjælme, Marehalm, Gråris, Klitroser, Smalbladet Timian, Revling, Hundeviolen eller Smalbladet Høgeurt.

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

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

Der er anlagt forarealer, veje, adgangs- og parkeringsarealer, som

ning af standplads.

**Lokalplanområdet indeholder ikke parkeringsplads til større køretøjer.

Parkering af køretøjer følger gældende parkeringsregulativ for Varde Kommune som vil kunne findes på kommunens hjemmeside.

STADEPLADER

Der kan kun opstilles salgsvogne hvor det er markeret i kortbilaget. Der sættes ikke krav om at vognene skal flyttes dagligt. På øvrige parkeringsarealer kan i forbindelse med større arrangementer festivaler eller markeder opsættes midlertidige stadepladser, dette kræver dog tilladelse.

beskrevet i § 5.

Der er etableret plantebede i henhold til § 5.4.

Der er etableret fælles opholdsarealer i overensstemmelse med § 8

Der er etableret afskærmning af udendørs oplag, herunder skralde-spande, jf. § 8

Der skal etableres mindre klitter med Marehalm i henhold til § 8.4 og kortbilag 4

Der er etableret parkering i overensstemmelse med § 5

§ 12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 12.1 Lokalplan 04.004.98 endelig godkendt d. 14. september 1999 ophæves delvist ved vedtagelsen af nærværende lokalplan.

§ 13. AFLYSNING AF SERVITUT

- 13.1 Følgende servitutbestemmelser ophæves:

Dok. 03.06.1965-4365-50 servitut om oversigt mm. Servitутten aflyses i sin helhed for bl.a. for matr. Nr. 10v og 10 az Vejers By Vejers, da der i 2018 tinglyst et andet oversigtsareal og bygget inden for oversigtsarealet.

Dok. 05.11.1984-23291-50 servitut om forbud mod at drive kolonialforretning eller bageriudsalg på 3dg Vejers By, Oksby. Servitутten aflyses i sin helhed.

Dok. 19.01.2001-1405-50 servitутten indeholder bl.a. forbud mod matrikulær sammenlægning af matr.nr. 26, 27 og 28 Vejers By, Oksby, og

Servitутten aflyses, da der er tinglyst et andet oversigtsareal i 2018.

Servitутten aflyses, da anvendelsen i centerområdet ikke ønskes styret gennem servitutter, men gennem lokalplanens bestemmelser om anvendelse, som åbner mulighed for centerområde og butikker i bredere forstand. Centerområdet kan indeholde både detailhandel og en dagligvarebutik, herunder både brødudsalg og kolonialforretning. Anvendelsen af 3dg ønskes ikke begrænset ift. den øvrige bymidte.

Servitutbestemmelsen ophæves, da der i lokalplanen åbnes mulighed for at forbinde 2 af matriklerne.

andre matrikler. Servituten aflyses delvist for hvad angår servitutbestemmelse nr. 11.

§ 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. Varde Kommune kan ikke dispensere fra §§ 3.2, 3.3 samt 4.1 uden accept fra Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse, jf. planlovens 19, stk.3, hvis dispensationen handler om støjfølsom anvendelse

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for planens virkeliggørelse.

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. Se nærmere i redegørelsen.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige

Der er fortsat tinglyste servitutter i området som skal overholdes

bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og lov om planlægning.

§ 16. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

- 16.1 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.

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.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

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

På byrådets vegne

Mads Sørensen	/	Henning Haahr Pedersen
Borgmester		Kommunaldirektør

Ved plan til endelig vedtagelse

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

På byrådets vegne

Mads Sørensen	/	Henning Haahr Pedersen
Borgmester		Kommunaldirektør

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

LOKALPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 04.004.98 – Vejers Strand sommerhus – Byområde fra september 1999. Med tilvejebringelsen af nærværende lokalplan aflyses en del af lokalplan 04.004.98.

KOMMUNEPLAN



Kommuneplan 2021, Varde Kommune

Rammebestemmelser

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for rammeområde 05.02.C01 i "Kommuneplan 2021", Varde Kommune.

Områdets anvendelse er fastlagt som Centerområde og butikker i Byzone herunder med specifik anvendelse som:

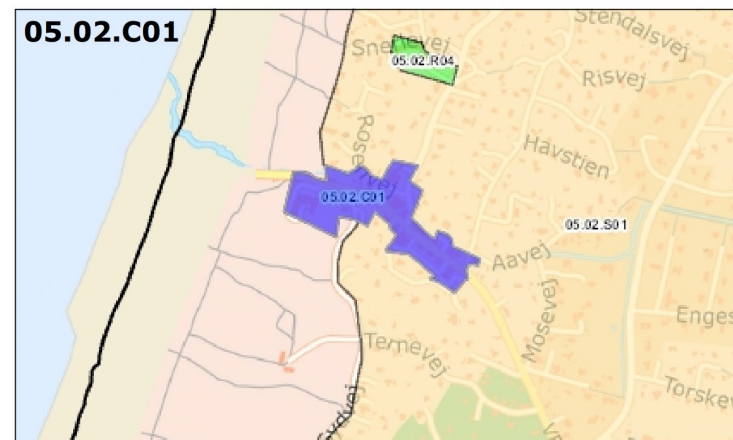
- Åben lav bolig, bebyggeshøjde 8,5 m, max. 2 etager,

UDKAST til lokalplanforslag 05.02.L04 - for Vejers Bymidte, Varde Kommune

bebyggelsesprocent 30%.

- Tæt-lav bebyggelse, 8,5 m, max. 2 etager, bebyggelsesprocent 40%.
- Bymidte, bebyggeshøjde 8,5 m, max. 2 etager, bebyggelsesprocent 50%.

Rammen indeholder et notat om, at det samlede bruttoetageareal til butiksformål i rammeområde 05.02.C01 ikke må overstige 5.000 m². Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 3.500m² for dagligvarebutik og 2.000 m² for udvalgs- varebutik.



Kort: Udsnit af kommuneplanens rammekort

Lokalplanen er i uoverensstemmelse med bestemmelserne om bebyggelsesprocenten samt bestemmelserne for butiksstørrelser fastlagt i kommuneplanramme 05.02.C01. Vedtagelse af lokalplan 05.02.L04 forudsætter derfor, at der udarbejdes og vedtages et tillæg til kommuneplanen. Det vurderes hensigtsmæssigt, at kommuneplantillægget også omhandler en præcisering af den specifikke anvendelse samt en mindre tilretning af bymidteafgrænsningen, så den følger matrikelskellene indenfor

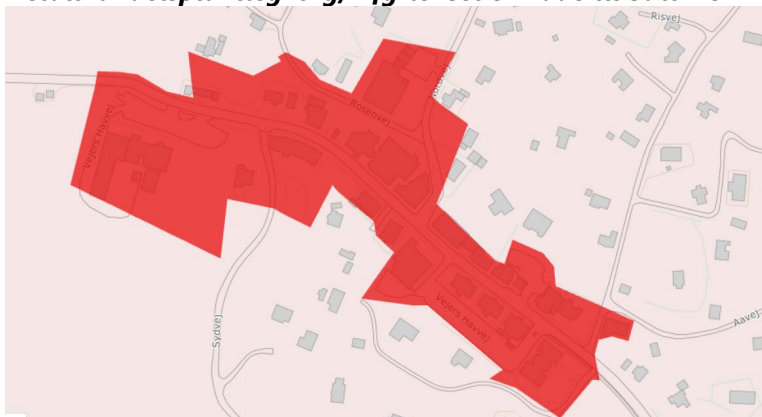
området.

Udpegninger i kommuneplanen:

Lokalplanområdet ligger inden for et område udpeget til:

Afgrænset område til butikker, værdifuldt geologisk område, Bevaringsværdigt Kulturmiljø, skovrejsning, Støjbuffer og grundvandsinteresser.

Detailhandelsplanlægning, Afgrænset område til butikker



Området hvor der kan etableres butikker

Inden for lokalplanområdet må der etableres detailhandel og udvalgswarebutikker med et samlet etageareal på 5000 m². I "Kommuneplan 2021" er restrummeligheden til butikker i bymidten ca. 2.885 m². Med nærværende planlægning ændres detailhandelsbestemmelserne for området ikke. I kommuneplantillægget sker en mindre teknisk tilretning, så detailhandelsafgrænsningen følger matriklerne indenfor byzonen.

Værdifulde geologiske områder

Hele området er beliggende i et område, der i kommuneplanen er udpeget til værdifuldt geologisk område i form af det Nationale kystlandskab, Holmslands Klit. Værdifulde geologiske områder må ikke sløres eller ødelægges ved gravning, skovrejsning, bebyggelse, beplantning eller placering af større tekniske anlæg.

Lokalplanen omfatter en eksisterende bymidte, og vurderes ikke at tilføre øget bebyggelse, som påvirker de Nationale kystlandskaber

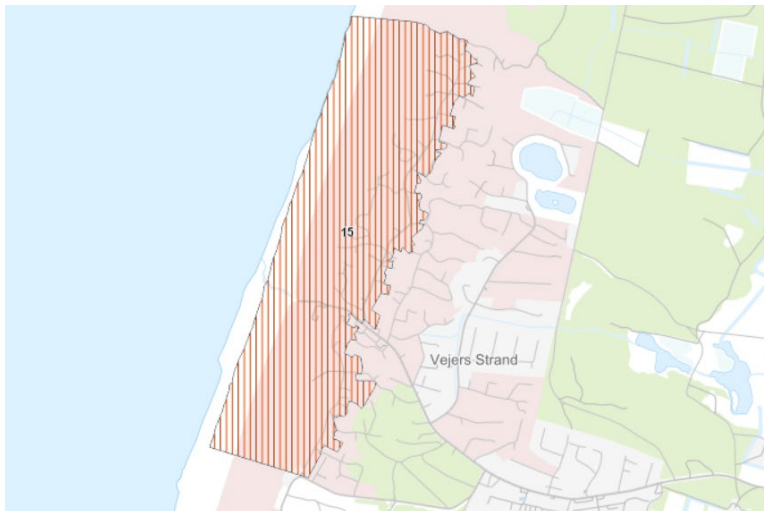
Lokalplanen indeholder bestemmelser for et område der er udbygget. Højden af bebyggelsen begrænses til 8,5m. Det vurderes derfor lokalplanen ikke vil sløre det værdifulde geologiske område.

Naturpark Vesterhavet

Lokalplanområdet ligger inden for et område udpeget til Naturpark Vesterhavet. Lokalplanen strider ikke mod intentionerne med Naturparken, da Naturparken ønsker at udbrede naturværdier og natur- og kulturoplevelser og arbejde for at sam-tænke faciliteter, aktiviteter og oplevelser.

Det forventes at der indtænkes naturformidling og wayfinding i forbindelse med servicebygningens forrum og projektet er således med til at understøtte Naturparkens formål.

Bevaringsværdigt kulturmiljø – Vejers Strand



Lokalplanområdet er, i Varde Kommuneplan 2021, udpeget som et bevaringsværdigt kulturmiljø. Bevaringsinteresserne omfatter området, hvor Nordvej drejer mod øst og følger stien, der drejer mod vest og peger på en gennemgang mellem klitterne til stranden. Østgrænsen dannes af rækken af sommerhuse og -grunde langs Nordvejs østside, følger Vejers Havvej og fortsætter langs rækken af sommerhuse og -grunde ved Sydvejs østside. Den sydlige afgrænsning markeres af Sydvejs udmundning i Vejers Sydstrand og følger stien, der går mod vest fra Vejers Sydstrand til stranden. Havet er grænsen mod vest.

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.

Den bærende bevaringsværdi er sommerhusene i de yderste klitrækker og Strandhotellet og Klithjem, som begge har eksisteret siden feriestedets begyndelse. Sommerhusene ligger i det åbne klitlandskab ofte med udsigt over havet. Det er ikke de

enkelte bygninger som sådan der er bevaringsværdige i dette kulturmiljø. Det bærende element er bl.a. hotellernes placering ved bygaden og sommerhusenes beliggenhed på godt og ondt ved Nordvej.

Området er sårbart over for bygningskoncentrationer på enkelte større grunde. Ved ombygning og renovering af Strandhotellet og Klithjem skal bygningen inden for de samme rammer i areal og højde selvom arkitekturen ændres.

Denne lokalplan åbner ikke mulighed for etablering af et nyt hotel og større hotel som erstatning for Klithjem og ændrer derfor ikke på de bærende værdier i kulturmiljøet

Lokalplanen således i overensstemmelse med Kommuneplan 2021 for Varde Kommune

Skovrejsning

Skovrejsning er uønsket inden for delområde 3. Lokalplanen åbner ikke mulighed for skovrejsning inden for delområdet og udpegningen som uønsket skovrejsning vurderes derfor at være af underordnet betydning.

Støjbuffer - §42 Virksomhed

Inden for området var placeret en miljøstation, som nu er nedtaget, der forventes placeret en ny miljøstation i bymidten, i forbindelse med stationen kan forventes en mindre støjpåvirkning af nærområdet.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

STØJ FRA FORSVARETS SKYDE- OG ØVELSESOMRÅDER

Lokalplanområdet ligger ca. 2 km. nordvest for Oksbøl Skyde- og Øvelsesterræn og er beliggende inden for støjkonsekvensområdet omkring et af Forsvarets skyde- og øvelsesområder. Støjbelastningen kan inden for området forventes at være større end 55 dB (LC_{DEN} -værdi).

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

Lokalplanen åbner ikke mulighed for en forøgelse af den støjfølsomme anvendelse i lokalplanområdet, idet der fastsættes bestemmelser for antallet af boliger via grundstørrelse samt at antallet af hoteller i området ikke kan øges. Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse har stillet krav om, at der alene kan etableres ét hotel med maksimalt 33 overnatningsenheder inden for delområde 2. Ovenstående er vurderet i forhold til de faktiske forhold på stedet.

BYMIDTEPLAN OG UDVIKLINGSPLANER, VISIONER OG STRATEGIER

Lokalplanen er omfattet af:

- Udviklingsplan for Vestkysten
- Strategi for bæredygtig turismeudvikling
- Udviklingsplan for Vejers fra 2015
- Strategisk-fysisk udviklingsplan for Vejers Strand, maj 2020.

Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at kunne realisere byfornyelsesprojektet, som udspringer fra den strategisk-fysiske udviklingsplan, som er udarbejdet i maj 2020. Lokalplanen er derudover en videreudvikling af udviklingsplanen fra 2015 som bl.a. indeholdte et projekt om klitgenerering i bymidten og et projekt om forskønnelse af bymidten med en mere inspirerende belægning, byrumsinventar og belysning. I projektet var også beskrevet at den nye bymidte også skulle være mere end blot et rum for kørende og gående.

Udviklingsplan for Vestkysten



Varde Kommune arbejder for realisering af *Udviklingsplanen for Vestkysten*. I planen er Vejers udpeget som et stærkt feriested. Det vil sige et feriested, hvor Varde Kommune som udgangs-

punkt gerne vil koncentrere udviklingen:

Udviklingen langs Vestkysten koncentrerer på 20 stærke feriesteder. Ved at arbejde med koncentration, fortætning, volumen og kritisk masse på udvalgte feriesteder, kan naturen imellem styrkes og de stærke feriesteder kan målrettet udvikles som attraktive og levende feriebyer - som gode steder at bo og besøge med et aktivt erhvervsliv, mange oplevelsestilbud og høj kvalitet i det fysiske miljø.

Varde Kommune håber, at planen med bestemmelserne for opgradering af opholdene i gaderummene og de erhvervsdrivendes øgede muligheder ift. de fremkomne ønsker undervejs i lokalplanprocessen, er med til styrke feriestedet.

Strategi for bæredygtig turisme



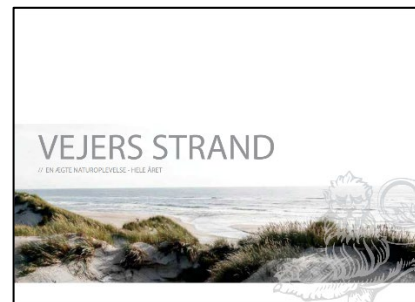
I Varde Kommunes strategi for bæredygtig turismeudvikling lægges fokus på kvalitet, bæredygtighed, differentiering og helårsturisme:

Vi understøtter arbejdet med kvalitetsudvikling, bæredygtighed og differentiering i overnatningsproduktet. Attraktive overnat-

ningssteder er centrale for gæsternes rejsemotivation og bæredygtighed er i stigende grad noget, gæsterne forventer. Målet er, at overnatningsudbuddet forbliver relevant og attraktivt for nuværende og nye målgrupper.

Vi vil undersøge udviklingen af de stærke feriesteder i tæt samarbejde med byens lokale interessenter. Der er fokus på at styrke opholdskvaliteterne, så der motiveres til ophold, samvær, hygge og forbrug. Samtidig skal feriestederne fortsat være et attraktivt besøgsmaal for gæster og borgere på alle tider af året. Der arbejdes for en fremsynet planlægning i forhold til klimahåndtering og trafikafvikling.'

Udviklingsplan for Vejers



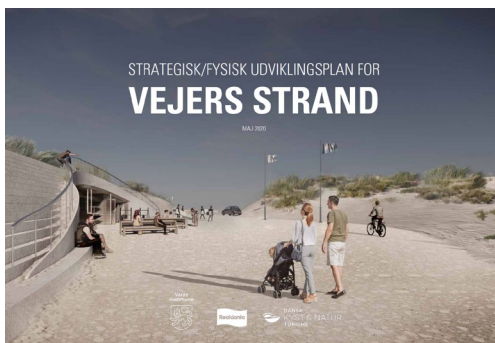
Visionen for udviklingsplanen for Vejers er "En ægte naturoplevelse hele året".

Et af indsatsområderne i udviklingsplanen har været at gøre byrummene hyggelige og charmerende, at gøre den omkringliggende natur med sand, vand og klitter til en del af byens identitet. At skabe let adgang til naturen omkring. At færdslen er tryk og smidig og at "flytte klitterne ind i byen" for visuelt at skabe oplevelse af "Strandbyen i klitterne". Byen har siden udviklingsplanen arbejdet med at få grundejerne til at skabe klitter med marehalm, hvor det har været muligt. Denne lokalplan sætter den lovgivningsmæssige ramme for denne omdan-

nelse og sætter bestemmelser for placering af klitter, marehalm og plantebede.

Udviklingsplanen indeholder også en projektidé, som handler om at forskønne bymidten, med en mere inspirerende belægning, byrumsinventar og belysning, hvilket denne lokalplans bestemmelser for belysning, værn og lignende underbygger.

Strategisk-, fysisk udviklingsplan for Vejers



Strategisk-fysisk udviklingsplan er udarbejdet på baggrund af Udviklingsplanen for Vejers, og er grundlag for forskønnelsesprojektet for Vejers. Planen lægger op til at Vejers bymidte understreges med et tyngdepunkt i hver ende, et soltorv og et Velkomsthuse og en fælles belægning mellem de 2 punkter. I planen gives også mere konkrete forslag til forskønnelse og på hvordan byrummene kan gives en bagkant, så der opstår bedre muligheder for ophold. Derudover indeholder planen et forslag om et velkomsthuse, som skal fungere som en blanding af et formidlingssted og et borgerhuse, hvor nye og gamle turister kan mødes.

Der er med lokalplanen fortsat mulighed for at etablere et velkomsthuse inden for byzonen Vejers.

VESTKYSTEN WAYFINDING



Som led i indsatsen 'Vestkysten viser Vejen' er der blevet udviklet et nyt wayfinding-koncept, som binder Vestkysten sammen fra nord til syd, og som skal inspirere både lokale og besøgende til at gå på opdagelse langs kysten.

Projektets visuelle stil skal sikre, at Vestkysten fremstår som en samlet helhed. Derfor rummer wayfinding-projektet både fysiske mødesteder, skilte, kort og byrumsinventar.

I forbindelse med byfornyelsesprojektet for Vejers bymidte er en del af konceptet for Wayfinding indarbejdet.

VANDEFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Vejers Strand Vandværk.

VARMEFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet ligger ikke inden for kommunens varmeplanlægning, hvilket betyder, at al bebyggelse skal opvarmes separat.

Der kan kun meddeles tilladelse til jordvarmeanlæg, hvis an-

lægget benytter IPA-sprit eller mindre forurenende kølemidler.

SPILDEVANDSPLAN

Dele af området er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan. Området er kun spildevandkloakeret, og spildevand skal ledes til rensning i et fælles nedsivningsanlæg syd for Vejers. Regnvand skal håndteres lokalt i området.

TRAFIKSIKKERHEDSPLAN



Lokalplanområdet er ikke i strid med trafiksikkerhedsplanen fra 2009.

I forbindelse med Bymidte projektet i Vejers er udarbejdet en trafik- og parkeringsanalyse, som havde til formål at undersøge

trafikken og forholdet mellem parkeringsbehovet og antallet af parkeringspladser ved Vejers Strand.

Analysen viste bl.a. mulighed for at optimere eksisterende parkeringsarealer og derved skabe flere parkeringspladser og et stort potentiale for at overflytte ture fra bil til cykel, da de fleste parkerende kom fra nærområdet og holdt kort tid på parkeringspladserne.

I midtbyprojektet ombygges Vejers Havvej til en sivegade, hvorved trafikken i højere grad afvikles på de gående og cyklendes præmisser. Dette vil øge trygheden og sikkerheden for både fodgængere og cyklister.

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.

Med udgangspunkt i en samlet vurdering på baggrund af den forudgående screening af forslaget til lokalplanen, vurderes planen ikke at have en væsentlig påvirkning på miljøet.

Planforslaget vurderes på baggrund af screeningen ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor ikke omfattet af krav om miljøvurdering, da området er udbygget og der ikke planlægges for mere bebyggelse end den tidligere plan åbnede mulighed for. Planens påvirkning af miljøet vurderes primært at omhandle belægningen i byen ift. muligheden for nedsivning af regnvandet.

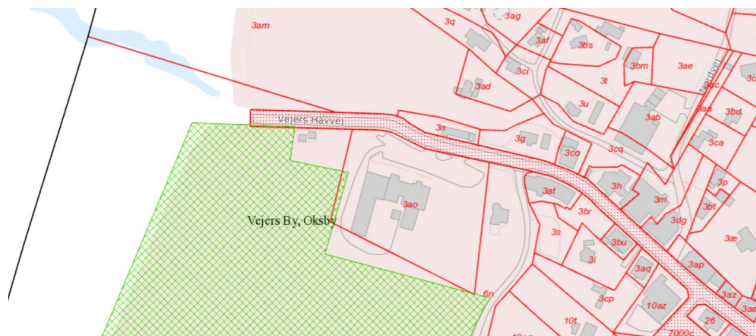
Byrådet har derfor besluttet, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport eller en miljøkonsekvensvurdering med tilhørende

REDEGØRELSE

tilladelse, jf. § 10 og § 21 i LBK. Nr. 4 af 03/01/2023 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

INTERNATIONALT NATURBESKYTTESOMRÅDE – NATURA 2000 OG BILAG IV-ARTER

Natura 2000



Lokalplanens område ligger 50 m fra Natura2000 EF-Habitatområde ved Kallesmærsk Hede, Grærup Langsø, Fiilsø og Kærgård Klitplantage.

Indenfor Natura2000 områder må der ikke planlægges for nye arealer til byzone, sommerhusområde, større vejanlæg samt nye eller væsentlige udvidelser af trafik anlæg, tekniske anlæg o. lign.

Ifølge planhabitatbekendtgørelsen om administration af planloven i forbindelse med 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 bi-

lag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Lokalplanen vurderes ikke at påvirke Natura2000, da lokalplanområdet er udbygget.

Der er ikke udarbejdet en Natura 2000 konsekvensvurdering for det planen, da det er vurderet planen, ikke påvirker natura 2000 området og bilag 4 arter.

KYSTNÆRHEDSZONEN

Kystnærhed

Lokalplanområdet er omfattet af kystnærhedszonen, som i udgangspunktet skal friholdes for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed. 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. Ligeledes skal offentlighedens adgang til kysten opretholdes og søge forbedret.

Lokalplanen omfatter Vejers bymidte, som i dag er fuld udbygget.

Lokalplanen sikrer, at byfornyelsen af Vejers bymidte kan tilvejebringes og sikre en hensigtsmæssig udvikling af byen i tråd med Vejers identitet og særlige karaktertræk som turist- og kystdestination.

Nærværende lokalplan vurderes ikke at være i uoverensstemmelse med Planlovens retningslinjer for kystnærhedszonen.

SKOVLOVEN

Uønsket skovtilplantning

Skovtilplantning er uønsket indenfor lokalplanområdet. Lokal-

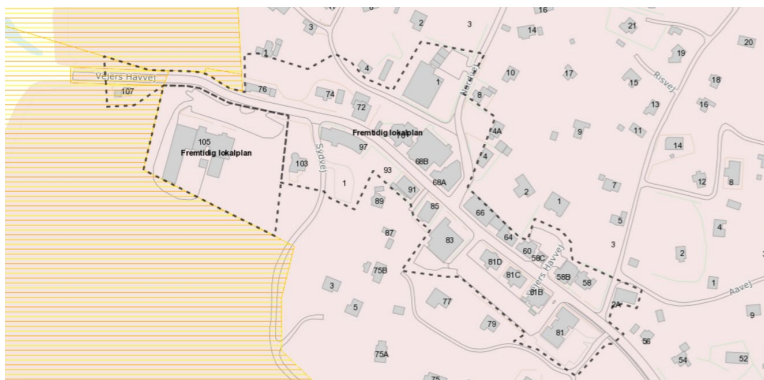
planen overholder eksisterende beskyttelseslinjer.

Lokalplanen giver ikke mulighed for skovrejsning

NATURBESKYTTELSESLOVEN

Inden for lokalplanområdet ligger der:

§ 8-
Klitfredning



De tilgrænsende arealer er klitfredet i hht. Naturbeskyttelsesloven. Der er ingen klitfredning inden for lokalplanområdet

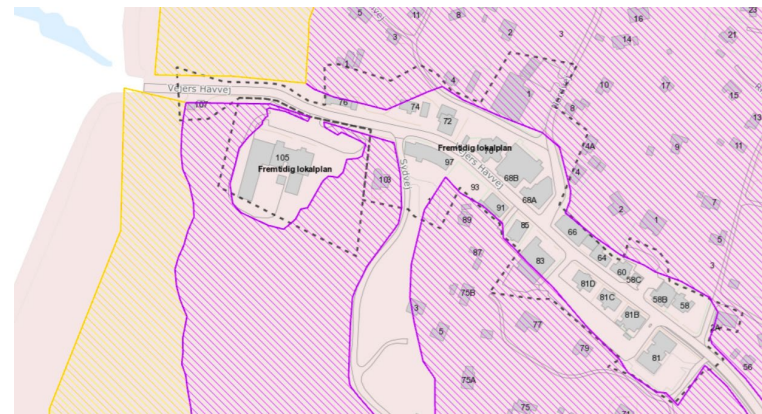


Det offentlige vandløb Ålestrømmen ligger inden for lokalplan

området. Vandløbet er nedgravet inden for byzonen, og har ingen betydning ift. Lokalplanens bestemmelser.

Der er ikke indtegnet områder inden for lokalplanen som skal friholdes for bebyggelse pga. ålestrømmen.

§ 3-områder



Figur 2§ 3 beskyttede naturtyper, lilla skravering=hede, gul= overdrev

§-3 hede og overdrev

Dele af lokalplanområdet er registreret som beskyttet hede jf. naturbeskyttelsesloven § 3. For den del af registreringen, der var hede ved naturbeskyttelseslovens ikrafttræden i 1992 gælder, at der kun er forbud mod en tilstandsændring til landbrugsformål.

STØJFORHOLD

Støj fra forsvarets skyde og øvelsesområde

Lokalplanområdet er beliggende inden for støjkonsekvensområdet omkring Forsvarsministeriets støjkonsekvensområde for Oksbøl Skyde- og Øvelsesterræn. Inden for støjkonsekvensområdet må der ikke udlægges areal til støjfølsom anvendelse, medmindre der gennem kommune- og lokalplanlægningen fastsættes bestemmelser om etablering af tilstrækkelig afskærmning.

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til centerområde i form af bymidte, detailhandel, publikumorienteret serviceerhverv og bolig. Hotel og bolig betragtes som støjfølsom anvendelse. Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse har derfor været hørt i forbindelse med bestemmelserne for lokalplanområdet.

Ifølge planlovens § 19, stk. 3 kan en kommune kun dispensere fra en lokalplanbestemmelse, hvis indhold er fastlagt efter aftale med en statslig myndighed, hvis den pågældende myndighed meddeler samtykke til dispensationen. Varde Kommune kan derfor ikke uden samtykke fra Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse dispensere fra lokalplanens fra §§ 3.2, 3.3 samt 4.1.

JORDFORURENINGSLOVEN

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

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

Ifølge Jordforureningsloven er alle eksisterende og fremtidige arealer i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenede.

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 en fordel for bygherre at kontaktemuseet 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.

SOMMERHUSLOVEN

Lokalplanen ligger i byzone og kan også indeholde selvstændige feriehus til 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.

Det er muligt at etablere et hotel inden lokalplanens delområde 2.

LOV OM BYFORNYELSE OG UDVIKLING AF BYER

Hele lokalplanområdet bliver omfattet af Program for Områdefornyelsen, som bliver vedtaget i foråret 2025 af byrådet. Det vedtagne Program for Områdefornyelsen har til hensigt at skabe attraktive rammer at færdes i på baggrund af en forskønnelse, som skaber en mere tydelig bymidte og bedre opholdsmuligheder i Vejers.

Områdefornyelse er i høj grad baseret på aktiv medvirken fra de handelsdrivende og bygger videre på de tidligere udviklingsplaner for Vejers. Bymidten søges forskønnet og gjort mere attraktiv med en tydelig materialeholdning, start, slut og central plads samt tydelig henvisning til de bynære grønne naturområder

der *(denne tekst revideres når programmet er udarbejdet)*

EKSPPROPRIATION TIL VIRKELIGGØRELSE AF EN LOKALPLAN

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. Se nærmere i redegørelsen.

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 samfundsinteresser. 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 lods-ejeren 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 aktuell 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 procesuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:

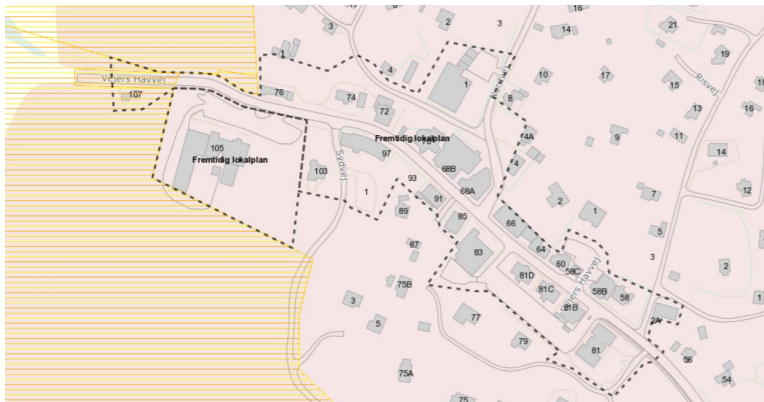
- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedsforretning, 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 åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen 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.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

KLITFREDNING



Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse/dispensation hertil fra klitfredningsmyndigheden. Klitfredningen ligger uden for lokalplan området.

SERVITUTTER

For lokalplanområdet gælder flere deklarationer:

03.06.1965-4365-50, 20.03.1984-6182-50, 11.04.1984-8043-50, 05.11.1984-23291-50, 12.07.1993-10575-50, 19.01.2001-1405-50, 14.05.2001-9274-50 og 31.08.2018-1010073338

Heraf har nogle betydning i forhold til områdets disponering mv., da de fastlægger visse bindinger i form af anvendelse og oversigtsarealer:

Dok. 03.06.1965-4365-50 servitut om oversigt mm. Servitutten aflyses i sin helhed for bl.a. for matr. Nr. 10v og 10 az Vejers By Vejers, da der i 2018 tinglyst et andet oversigtsareal og bygget inden for oversigtsarealet. *Servitutten aflyses, da der er tinglyst andet oversigtsareal i 2018*

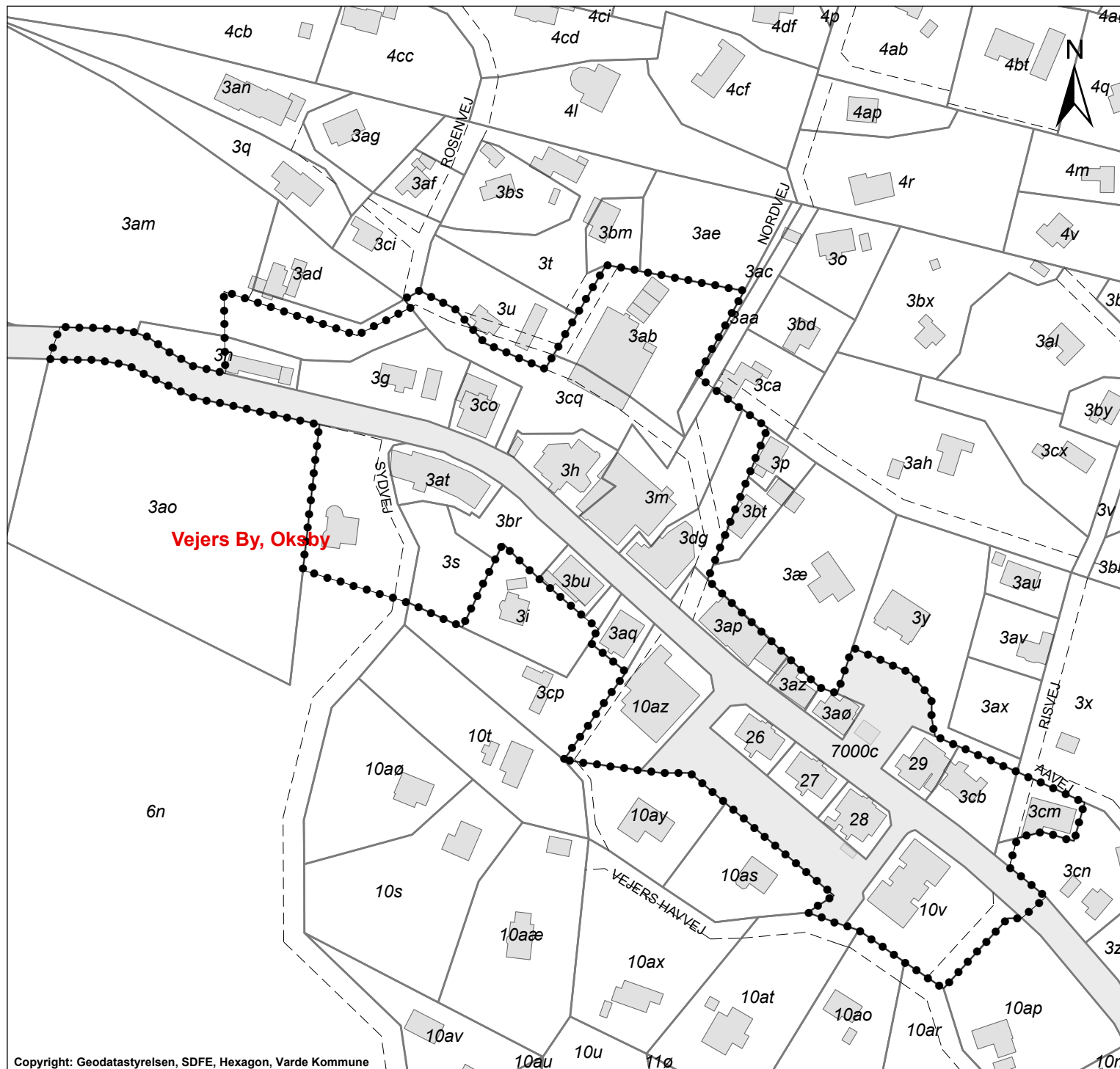
Dok. 05.11.1984-23291-50 servitut om forbud mod at drive

kolonialforretning eller bageriudsalg på 3dg Vejers By, Oksby. Servitutten aflyses i sin helhed. *Servitutten aflyses da anvendelsen i centerområdet ikke ønskes styret gennem servitutter, men gennem lokalplanens bestemmelser om anvendelse, som åbner mulighed for centerområde og butikker i bredere forstand. Centerområdet kan indeholde både detailhandel og dagligvare, herunder både brøduudsalg og kolonialforretning. Anvendelsen af 3dg ønskes ikke begrænset ift. den øvrige bymidte.*

Dok. 19.01.2001-1405-50 servitutten indeholder bl.a. forbud mod matrikulær sammenlægning af matr.nr. 26, 27 og 28 Vejers By, Oksby, og andre matrikler. Servitutten aflyses delvist for hvad angår servitutbestemmelse nr. 11. *Servitutbestemmelsen ophæves, da der i lokalplanen åbnes mulighed for at forbinde 2 af matriklerne*




KORTBILAG 1

MATRIKELKORT



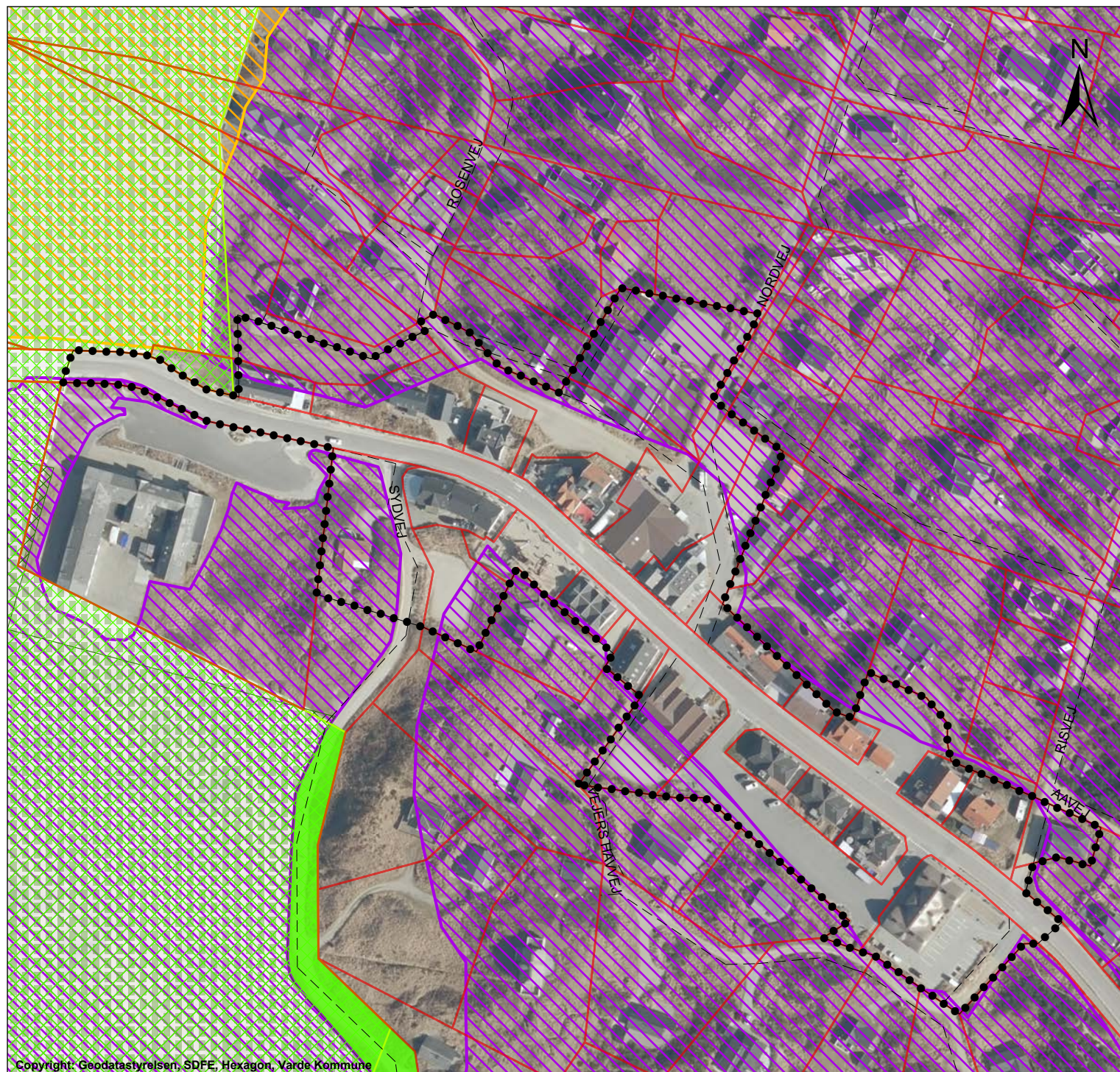
Vejers By, Oksby

Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrensning
-  Jordstykke, matrikuleret
-  Jordstykke, udskilt vej

Ejerlav: Vejers By, Oksby
Dato: Januar 2025
Målestok: 1:2.000
Papirstørrelse: A4

KORTBILAG 2 BINDINGER



Signaturforklaring

- Lokalplanafgrensning
- ▭ Jordstykke, matrikuleret
- ▭ Jordstykke, udskilt vej
- ▭ Klitfredning
- ▭ NATURA 2000 - Fuglebeskyttelse (DAI)
- ▭ NATURA 2000 - Habitatområder (DAI)
- ▭ Ramsar områder

Beskyttede Naturtyper

- ▭ Eng
- ▭ Hede
- ▭ Mose
- ▭ Overdrev
- ▭ Strandeng
- ▭ Sø

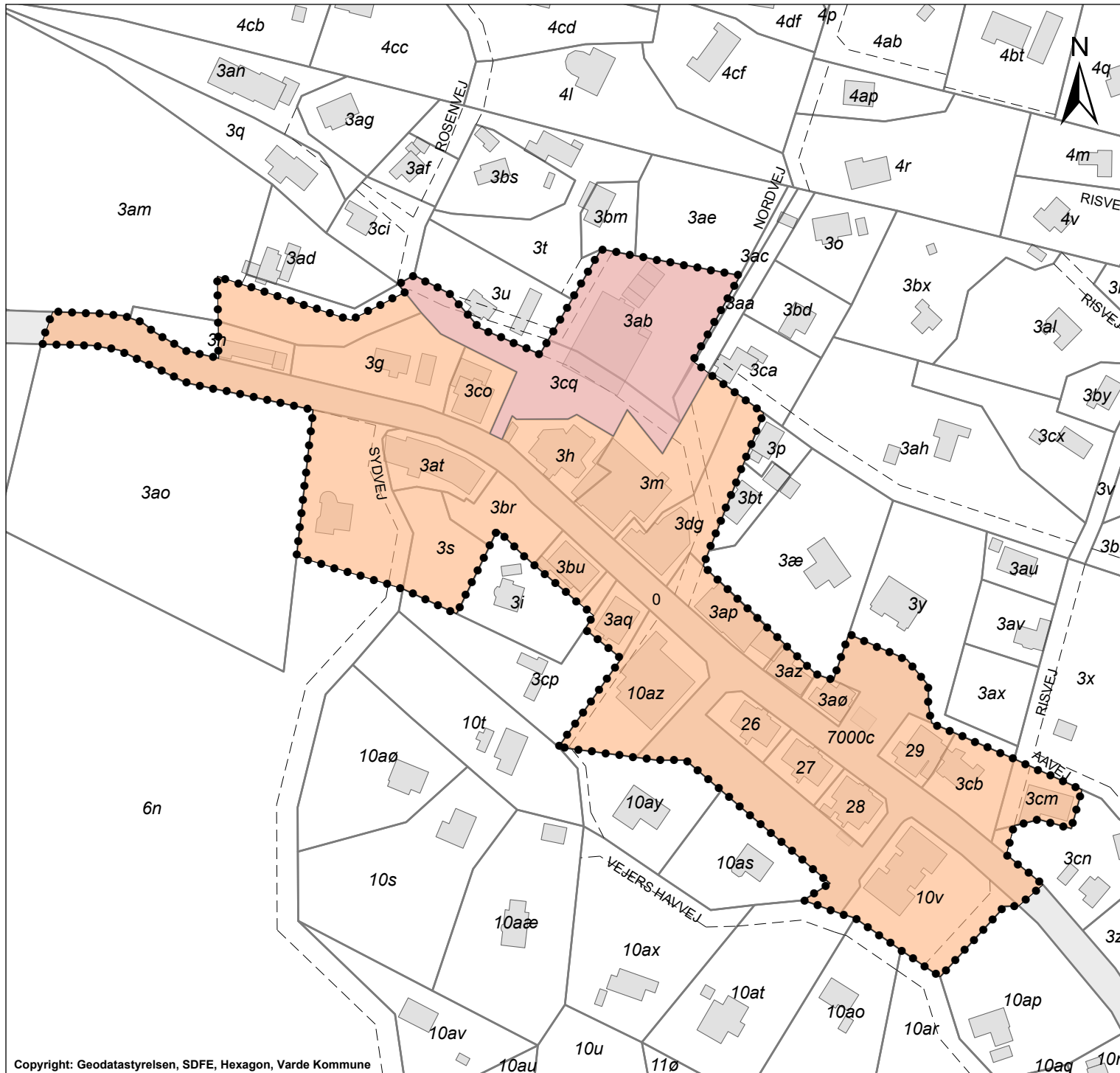
Grønt Danmarkskort

- ▭ Eksisterende værdifuld natur og eksisterende natur
- ▭ Potentiel natur og potentielle økologiske værdier




Ejerlav: Vejers By, Oksby
Dato: Januar 2025
Målestok: 1:2.000
Papirstørrelse: A4

KORTBILAG 3

DELOMRÅDEKORT



Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrænsning
-  Delområde 1
-  Delområde 2

Ejerlav: Vejers By, Oksby

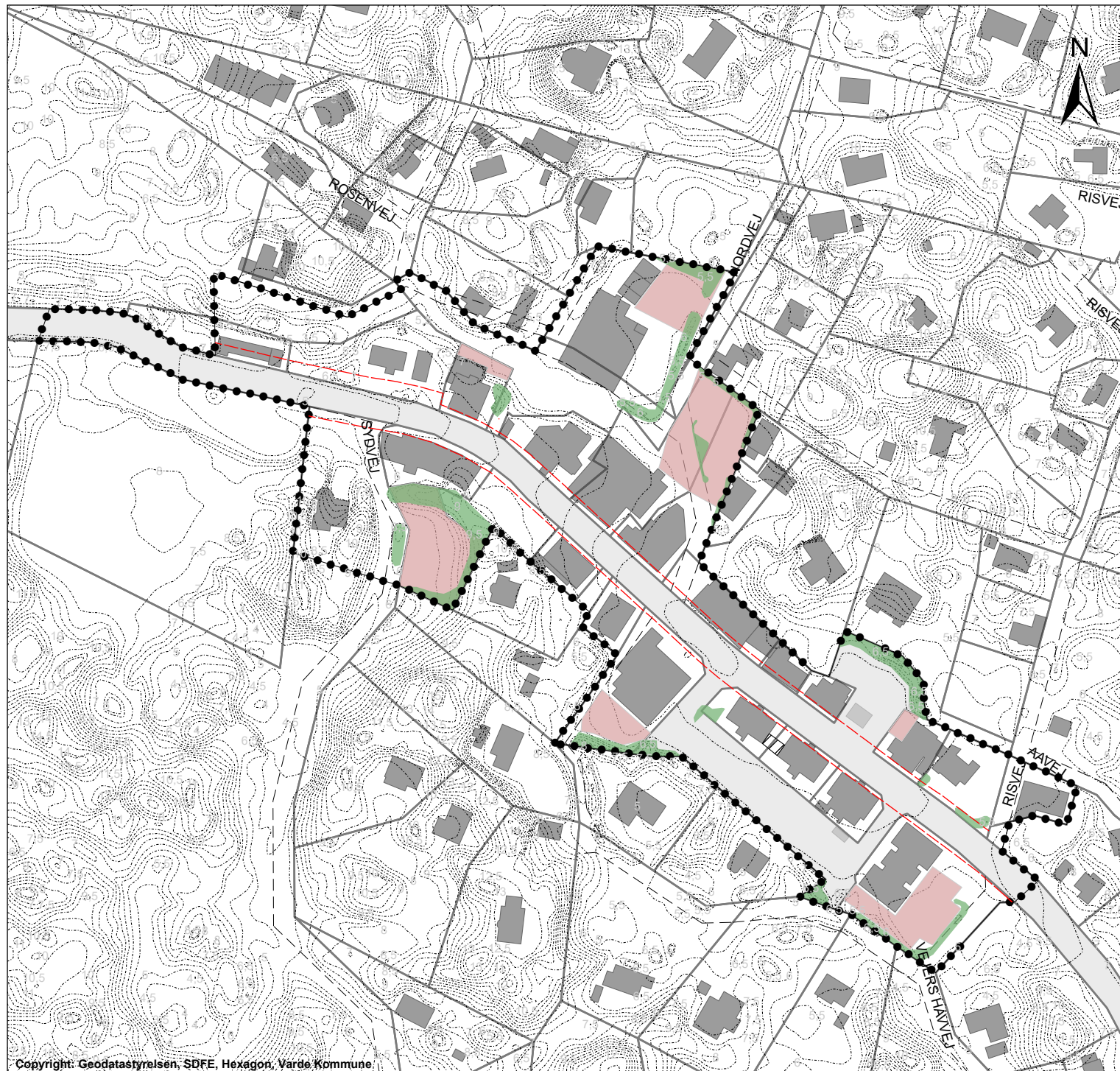
Dato: Januar 2025

Målestok: 1:2.000

Papirstørrelse: A4

KORTBILAG 4

BYGGEFELTER,
BYGGELINJER,
PARKERING OG
KLITTER



Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Byggefelter
- Klitter med marehalm
- Jordstykke, matrikuleret
- Jordstykke, udskilt vej
- Facadebyggelinje, 7 og 11m fra vejmidte
- Privat Parkering
- Højdekurver 0,5m

Ejerlav: Vejers By, Oksbøl

Dato: Januar 2025








Målestok: 1:2.000

Papirstørrelse: A4

KORTBILAG 5

ILLUSTRATIONS- OG
BELÆGNINGSPLAN

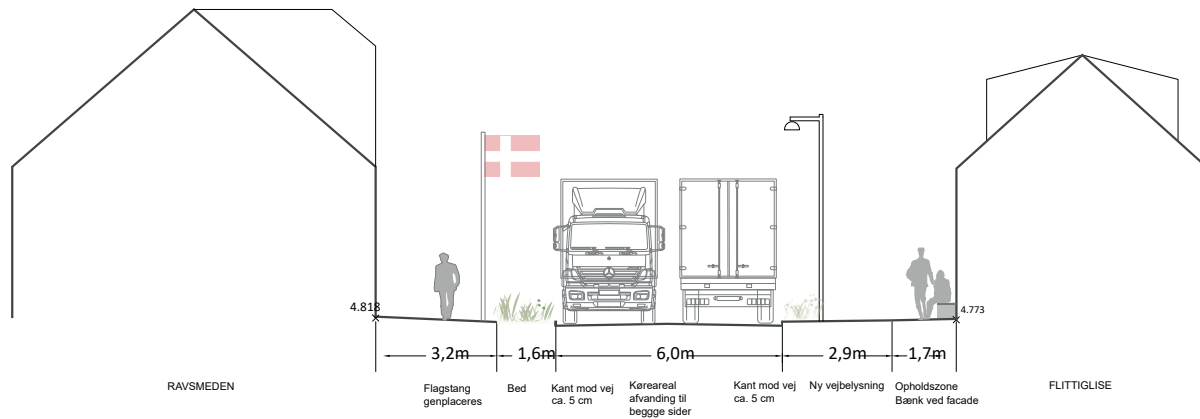


-  Matrikelskel
-  Beplantning - hjælme og marhalm og div. planter iht. planteliste
-  B - Betonfliser
-  A - Lys fast belægning
-  Grusbelægning
-  Træ i bed
-  Stadeplads

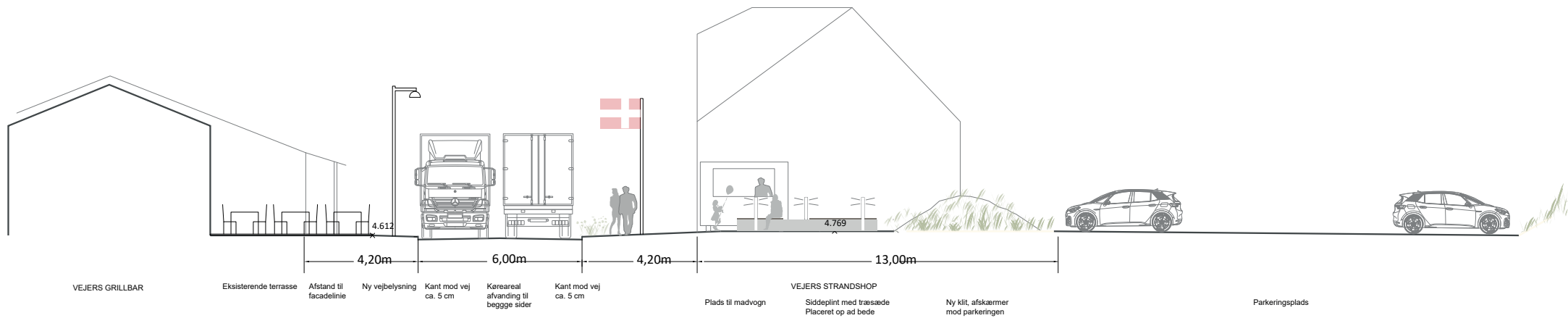
Ejerlav: Vejers By, Oksbøl
Dato: Januar 2025
Målestok: IKKE I MÅL
Papirstørrelse: A3

KORTBILAG 6

SNIT



SNIT A



SNIT B

Ejerlav:

Vejers By, Oksby

Dato:

Januar 2025

Målestok:

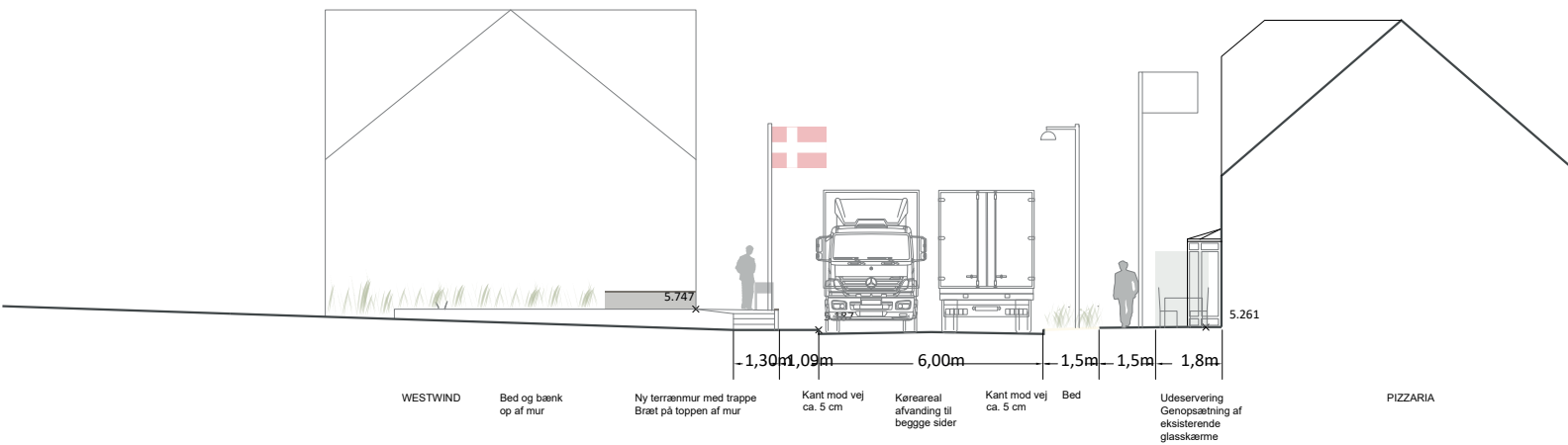
IKKE I MÅL

Papirstørrelse:

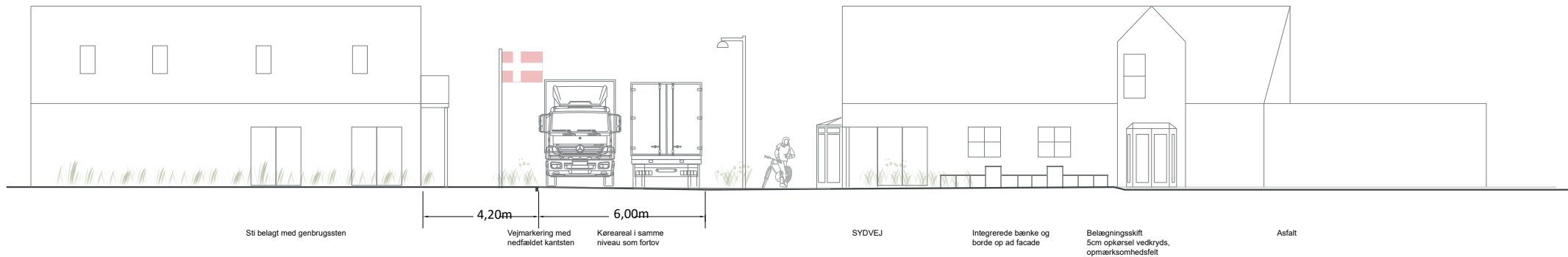
A4

KORTBILAG 6

SNIT



SNIT C



SNIT D

Ejerlav:

Vejers By, Oksby

Dato:

Januar 2025

Målestok:

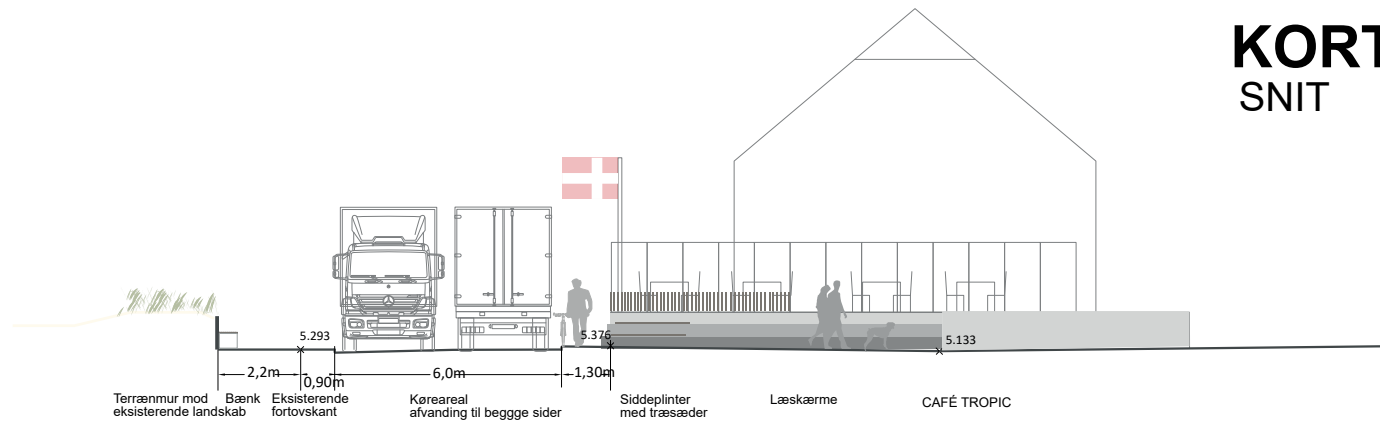
IKKE I MÅL

Papirstørrelse:

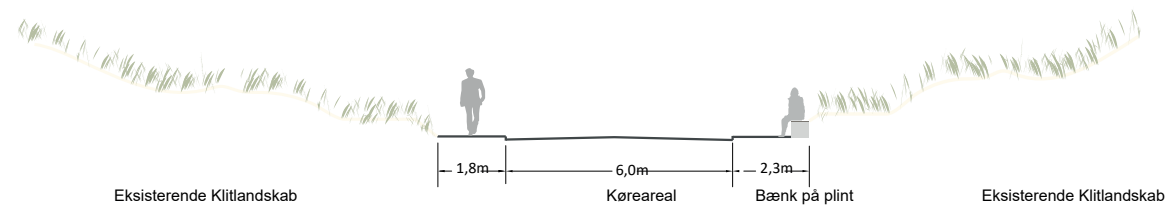
A4

KORTBILAG 6

SNIT



SNIT E



SNIT F

Ejerlav:	Vejers By, Oksby
Dato:	Januar 2025
Målestok:	IKKE I MÅL
Papirstørrelse:	A4

KORTBILAG 7

PRINCIP FOR HEGN, VÆRN OG AFSKÆRMNING

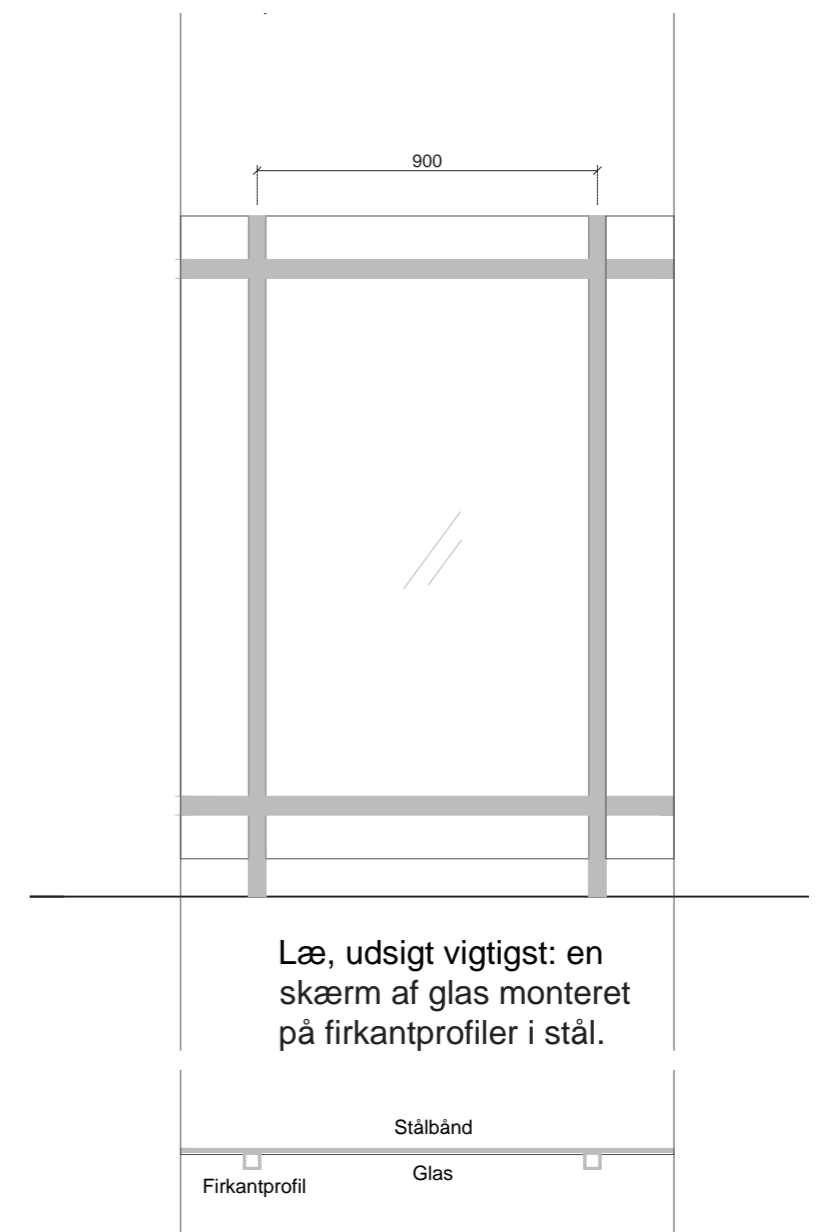
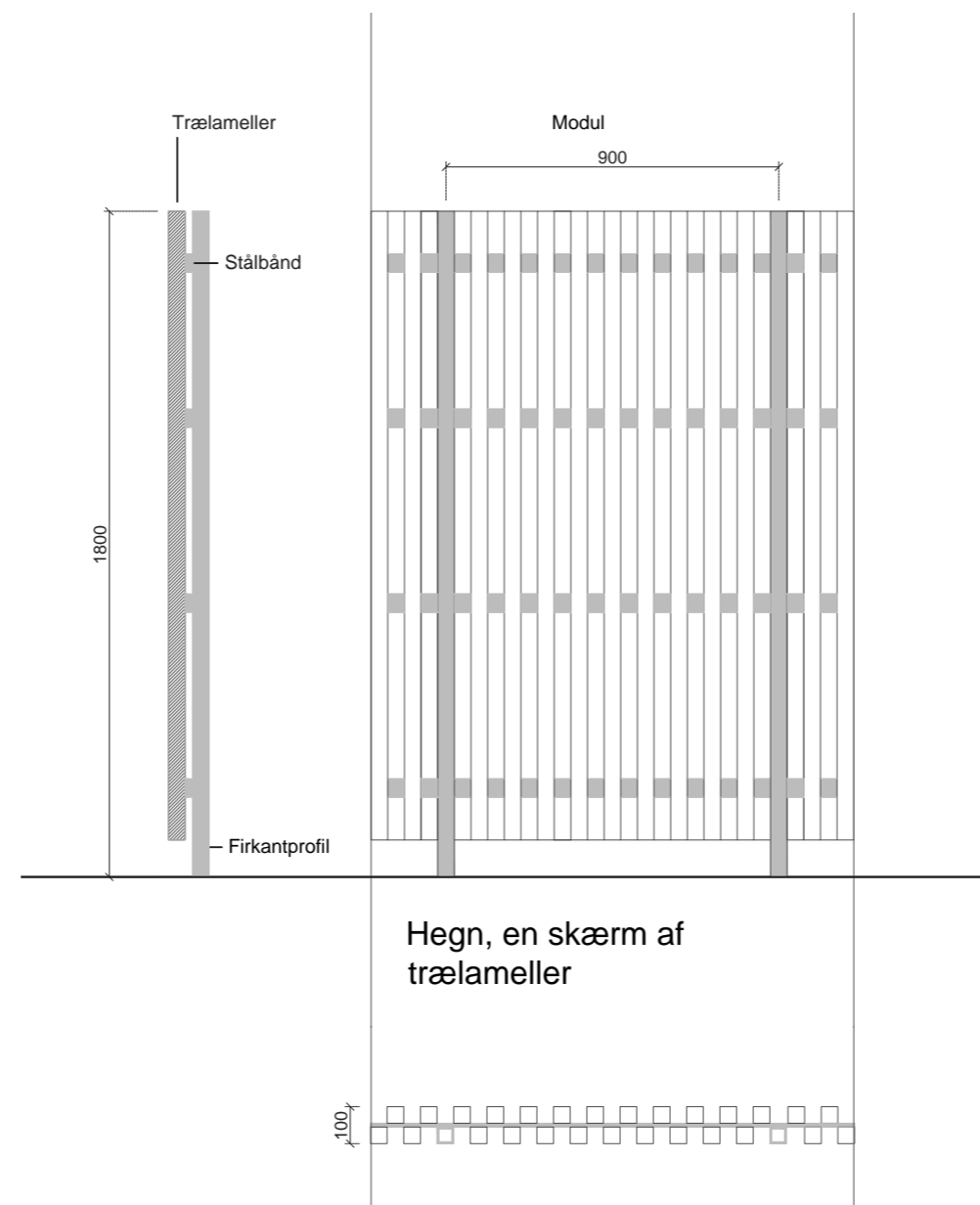
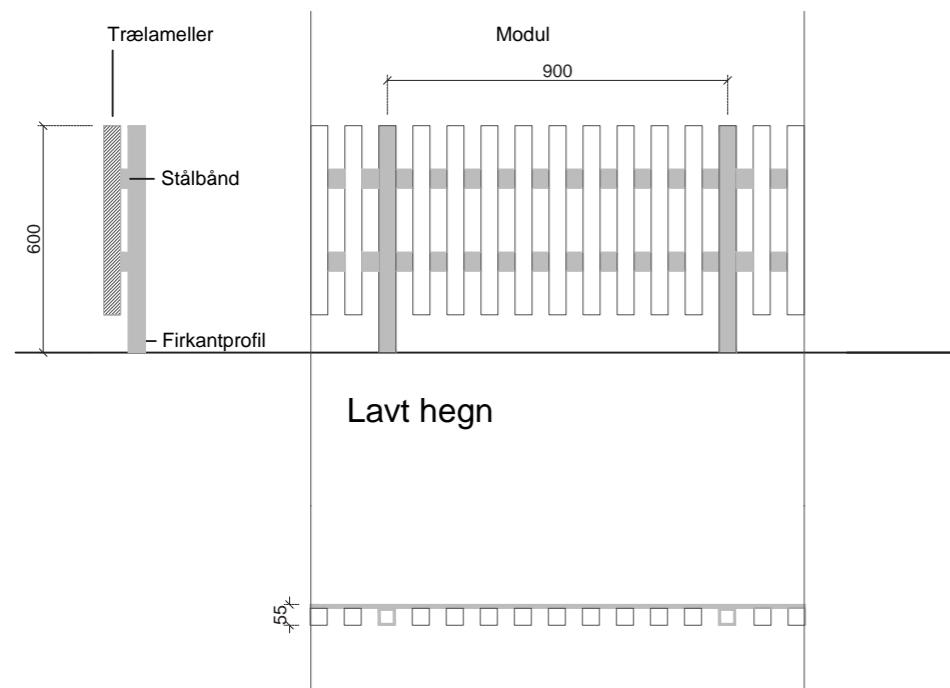
Trods de mange gode steder at opholde sig langs bygaden er vinden altid en faktor, som man må tage højde for. Samtidig er der flere, der har hegn ind mod deres bagvedliggende are-aler. Dette kunne få samme udtryk.

Til de faste hegn indføres der et nyt hegn, som har samme simple udtryk som bænkene med trælister i eg, der er sat op på en stålkonstruktion, der støbes ned.

Til fremtidige behov for glasskærme er der udviklet en skærm med samme type konstruktion som hegnet.

Til det lave hegn laves en lidt lettere og lavere version, der kun har lameller på den ene side.

Designet er simpelt og tager ikke opmærksomheden fra livet eller naturen i Vejers Strand.





**Varde
Kommune**

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

www.vardekommune.dk