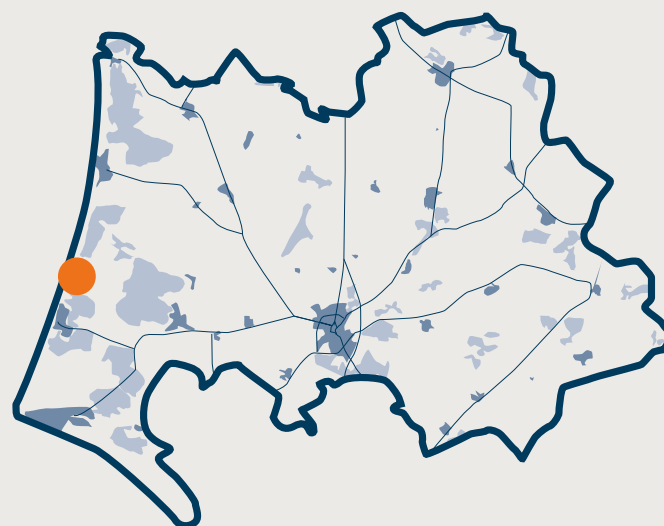




Lokalplan **16.04.L01**

Sommerhusområde Grærup Strand



Varde
Kommune



OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra d 08. oktober 2024 til den 24. november 2024.

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.

INDHOLDSFORTEGNELSE

BAGGRUND OG FORMÅL.....	4
OMRÅDETS BELIGGENHED.....	5
EKSISTERENDE FORHOLD	5
§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL	8
§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	8
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.....	10
§ 4. UDSTYKNING.....	10
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING	11
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	16
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	21
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER	34
§ 9. TEKNISKE ANLÆG.....	39
§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	40
§ 11. GRUNDEJERFORENING.....	40
§ 12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT	40
§ 13. AFLYSNING AF SERVITUT	40
§ 14. RETSVIRKNINGER.....	42
VEDTAGELSESPÅTEGNING.....	44
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	45
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	48
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE	52

Kortbilag

Bilag 1 – Lokalplanens afgrænsning
Bilag 2 – Lokalplanens delområder
Bilag 3 – Fællesareal, sti og asfalteret vej
Bilag 4 – Miljøpåvirkninger

Bilag 5 – Grundejerforeninger og medlemspligtige matrikler

Bilag 6 – Områder hvor solceller tilladt
Bilag 7 – Område med tæt beplantning
Bilag 8 – Plantelister
Bilag 9 – Bevaringsværdige bygninger

LOKALPLANENS INDHOLD

- + Formålet med denne lokalplan er at sikre et fælles administrationsgrundlag for fremtidig bebyggelse ved Grærup Strand.
- + Lokalplanen skal sikre, at ny bebyggelse tilpasses landskabet og sommerhusmiljøets øvrige bebyggelse, samtidig med, at farve- og materialevalget indpasses i, den for området, så karakteristiske natur.
- + Der må inden for lokalplanområdet ikke udstykkes yderligere af hensyn til landskabet og naturen.
- + Bestemmelserne i denne lokalplan afløser en række bebyggelsesregulerende deklARATIONER, der er udarbejdet i takt med områdets udbygning. Bestemmelserne fra deklARATIONERNE har undergået en revision i denne lokalplan, hvor bestemmelserne og deres udstrækninger er blevet moderniseret, således de kan imødekomme fremtidige krav og ønsker til byggeri og sikre et opdateret administrationsgrundlag, men samtidig sikre, at den overordnede planlægningsmæssige struktur fastholdes.
- + Lokalplanen skal sikre bevaring af udpegede karakteristiske sommerhusbebyggelser, som har en særlig arkitektonisk, kulturhistorisk eller miljømæssig værdi.

BAGGRUND OG FORMÅL

Kendetegnende for Grærup Strand er et naturskønt klitområde ud mod kysten i et 2 km langt bælte, som er præget af ældre sommerhusbebyggelse, som primært er fra 1960'erne. Udviklingen indenfor sommerhusområdet bærer præg af, at der er sket en løbende udskiftning, hvor størrelsen på sommerhusene øges.

Gennem lokalplanlægning kan området sikres mod uhensigtsmæssig udstykning og byggeri.

Formålet med denne lokalplan er at samle og ensrette administrationen af sommerhusbyggeriet ved Grærup Strand. Ved at samle bestemmelserne for bebyggelsens udtryk ét sted, gives der et samlet overblik over områdets regulering. Ud over at samle og ensrette administrationen af sommerhusbyggeriet ved Grærup Strand er formålet med planen endvidere, at sikre historiefortællingen om Grærup Strand gennem udpegning af nogle af de ældste bebyggelser i området som bevaringsværdige bygninger.

Sommerhusområdets historie ved Grærup Strand starter i 1916, hvor et stort areal på ca. 500 ha mellem Vesterhavet og Grærup Langsø blev købt til af selskabet "12. maj" fra Odense. Det blev i starten brugt som jagtareal og senere blev enkelte grunde solgt til sommerhuse. Det er dog først i 1960'erne, at efterspørgslen på sommerhuse rigtig begynder og mellem 1967 – 1970 udstykkes der 120 parceller i området. I dag er der ca. 300 sommerhusgrunde i området. "12. maj" ejede hvad i dag er omfattet af Grærup Nord Grundejerforening.

DeklARATIONERNE for de udstykkede parceller har været angivet med byggefelter, højde, tagmateriale og -hældning. Byggefelterne har været placeret i lavningerne mellem klitterne, mens skellet mellem parcellerne typisk har været på klittoppene. Dette har medført, klitterne er det dominerende landskabstræk, og at kun få sommerhuse ligger højt på klittoppe ud mod kysten, mens hovedparten af sommerhusene ligger i lavningerne mellem klittoppene. Lokalplanen skal sikre, at ny bebyggelse placeres lavt i landskabet dog uden at der opstår problemer ift. det forholdsvis højtliggende grundvand. Farver og materialevalg tilpasses de særlige naturforhold.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet udgøres af sommerhusområdet i Grærup Strand. Planområdet afgrænses mod vest af kysten, Grærup Havvej og den tidligere campingplads mod syd, og hedelandskabet mod øst og nord.

Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 84,2 ha. Området omfatter ca. 300 sommerhusgrunde ved lokalplanens udarbejdelse.



Figur 1: Oversigtskort over lokalplanområdet.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplan-
området

Kendetegnende for Grærup Strand er et naturskønt klitområde ud mod kysten i et 2 km langt bælte, som er præget af ældre sommerhusbebyggelse. Lokalplanområdet er beliggende op til områder med en karakteristisk vestjysk natur, hvor store dele er naturbeskyttet. Mod vest findes de brede, gode sandstrande. Mod nord og øst er hedelandskabet og mod syd plantage og hedelandskab indtil sommerhusområdet ved Vejers Strand begynder.

Grærup Strand adskiller sig fra sommerhusområderne Henne Strand mod nord og Vejers mod syd, da det er et væsentligt mindre sommerhusområde, hvor der ikke er mulighed for indkøb, restaurantbesøg eller lignende. Grærup Strand er karakteriseret af områdets næringsfattige natur, som frembringer et varieret og rigt dyreliv.

I den sydlige del af området langs Grærup Havvej findes den mere tætte del af Grærup Strand med mindre sommerhusgrunde omkranset af Søringen. Der findes enkelte huse, der anvendes til enfamiliehus samt en enkelt landbrugsejendom inden for lokalplanområdet. De er beliggende i den sydlige del af området.

I den nordlige og vestlige del af området ud mod kysten er området karakteriseret af større grundstørrelser og sommerhuse, som ligger i lavningerne mellem klittoppene. Området fremstår mere åbent uden træer og lignende og med udsyn til naturen omkring.



Figur 2: Sommerhuse ved Tranebærvej.



Figur 3: Et af de første sommerhuse, som ligger højt i området.

Mod hedelandskabet mod øst er lokalplanområdet karakteriseret af sommerhuse, som enten er stråttækte eller med levende tag så som tørv. Dette er med til at give et særligt udtryk til denne del af området, som fremtræder tilpasset til den omkringliggende natur.



Figur 4: Sommerhus ved Bjørnedalen i den østlige del af lokalplanområdet.



Figur 5: Sommerhus ved Lyngvej.



Figur 6: Et af de første sommerhuse opført i Grærup Strand.

Omkringliggende områder

Lokalplanområdet er et sommerhusområde og anvendes til sommerhusområde og rekreativt område.

Grærup Strand er omgivet af hav, klitter samt plantage, sø og hede. Den omkringliggende hede ejes af staten og er en del af Oksbøl Skyde- og Øvelsesterræn.



Figur 7: Fra sommerhusene er der 500 meter over klittoppene til den brede sandstrand og Vesterhavet.

I henhold til lov om planlægning (2024-03-01 nr. 223) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

at fastholde lokalplanområdet til sommerhusområde,

at sikre, at der ud fra en planmæssig helhedsvurdering sker en hensigtsmæssig udvikling af det samlede sommerhusområde ved Grærup Strand,

at sikre bevaring af eksisterende karakteristiske sommerhusbebyggelser, som har en særlig arkitektonisk, kulturhistorisk eller miljømæssig værdi,

at fastlægge retningslinjer for områdets udtryk under størst mulig hensyntagen til landskabet og de kulturhistoriske værdier, og

at sikre et ensartet og samlet administrationsgrundlag for sommerhusbebyggelsen, enfamiliehuse og landbrugsejendomme ved Grærup Strand.

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 1fp, 1m, 1fl, 1du, 1q, 1fm, 1dv, 1dy, 1dx, 1bg, 1ao, 1bh, 1bf, 1ap, 1be, 1aq, 1bi, 1bk, 1ar, 1bl, 1as, 1el, 1bx, 1bc, 1dø, 1fs, 1fz, 1fr, 1bd, 1o, 1l, 1bm, 1dt, 1bv, 1bu, 1bt, 1cx, 1fæ, 1am, 1al, 1n, 1an, 1ae, 1v, 1ag, 1ac, 1x, 1ah, 1ai, 1z, 1ak, 1at, 1ø, 1bb, 1aa, 1az, 1aæ, 1ba, 1aø, 1af, 1ad, 1y, 1ab, 1fx, 1æ, 1fg, 1au, 1eh, 1eq, 1av, 1fk, 1cy, 7aq, 1ci,

Formålet med denne lokalplan er at samle og ensrette administrationsgrundlaget af sommerhusbyggeriet ved Grærup Strand. Ved at samle bestemmelserne om byggeregulerende forhold ét sted, gives der et samlet overblik over områdets regulering.

Når der fremover i lokalplanen nævnes sommerhuse og sommerhusområde menes der alt bebyggelse inden for lokalplanafgrænsningen også de nuværende lovligt helårsboliger. Lokalplanen skal sikre, at ny bebyggelse placeres lavt i landskabet, samtidig med at farve- og materialevalg indpasses i de særlige natur- og landskabsforhold.

De eksisterende karakteristiske sommerhusbebyggelser udvalgt til bevaring på bilag 9, er blevet bevaringsværdige jf. Bygningsfredningsloven §17.

Planområdet omfatter et eksisterende sommerhusområde med ca. 300 sommerhusgrunde.

5ap, 5aø, 1cu, 5bg, 1cd, 1cq, 1bo, 5aæ, 2am, 5bl, 2ak, 5bk, 7ax, 7ao, 2ai, 5ai, 2be, 5an, 2at, 1bp, 5bf, 1dc, 7t, 1dh, 5ø, 7af, 7y, 1fo, 7ag, 2an, 1ed, 5af, 1fn, 1dl, 1cz, 1eb, 1bø, 1da, 1do, 1ek, 5bd, 2bm, 7aæ, 1cn, 7bb, 5al, 2ca, 2ar, 5z, 7ak, 2ae, 1et, 2bt, 1dr, 5am, 1fa, 7ap, 1cg, 2ao, 1cv, 1cb, 5o, 1fv, 5r, 5ak, 7u, 1bq, 7an, 7ah, 2ay, 1fu, 5aq, 7au, 7v, 5at, 1bn, 1eø, 1ft, 5t, 2ax, 2bl, 5ac, 7ai, 7x, 1fd, 1ff, 5ay, 1de, 1ex, 5v, 5bi, 2bf, 2cb, 1ch, 2bz, 5ah, 1eæ, 1em, 5be, 5ba, 2bc, 1fi, 2br, 1fq, 1ez, 5ag, 2bæ, 5aa, 5ax, 5ab, 1dd, 2bo, 1ck, 1ef, 2bn, 1fe, 5h, 5ad, 5ar, 1dz, 1en, 1cø, 1bæ, 2bs, 2s, 2bu, 2by, 1db, 5az, 1ce, 1ev, 1co, 1di, 5x, 7as, 1eo, 1er, 2aø, 5æ, 2bi, 7am, 5u, 1fc, 5av, 2az, 1es, 2aæ, 1dæ, 2bq, 5y, 1ea, 7ba, 1ep, 1ey, 7al, 2as, 1cm, 1bz, 2ah, 2cc, 5bc, 2bd, 1cc, 7ab, 2bb, 7az, 1cr, 5bb, 1dk, 1ds, 1eg, 5s, 5bh, 7s, 1fb, 7at, 2ap, 2ag, 5ao, 7ar, 2av, 1dq, 2au, 1dg, 1dm, 2ba, 1cæ, 2bp, 1by, 2bx, 7z, 1fh, 1ct, 1ee, 1cl, 2af, 2aq, 1ei, 2bø, 1eu, 1cf, 1cp, 2bh, 2bv, 7æ, 2bg, 2al, 1cs, 5as, 5au, 1dn, 2ad, 7d, 1ca, 2bk, 1df, 1dp, 5ae, 1ec, 7bc, 7bd, 7be og 7ay, Grærup By, Ål. Alle matrikler, der er udstykket efter den 09. januar 2024, er også omfattet af lokalplanen.

- 2.2 Lokalplanområdet fastholdes som sommerhusområde.
- 2.3 Lokalplanområdet inddeles i 3 delområder, i overensstemmelse med kortbilag 2.

Planområdet omfatter et sommerhusområde og fastholder lokalplanområdet som sommerhusområde.

Delområde 1 omfatter størstedelen af sommerhusområdet. Sommerhusene i delområde 1 har en varieret grundstørrelse og et varieret udtryk i facader- og tagmateriale. Der er få sommerhuse, som har tage med metal, tørv eller strå som tagmateriale, hovedparten af sommerhusene har tage med tagpap eller tagsten enten i tegl eller beton.

Delområde 2 består af 31 sommerhusgrunde fordelt i 2 områder, hvor alle sommerhuse er stråtækte. Dette udtryk ønskes bevaret, da det er med til at karakterisere området og samspillet med naturen.

Delområde 3 består af et samlet område af 15 sommerhuse, som har en grundstørrelse større end 2000 m² og bygningsareal primært mindre end 100 m². Alle sommerhuse har træbeklædning og

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til sommerhusområde til ferie- og fritidsformål.

Delområde 1, 2 og 3 udlægges til sommerhusområde.

- 3.2 Til forsyning og betjening af lokalområdet kan den enkelte ejendom, helt eller delvist udnyttes til transformatorstation, miljøstation, veje, stier eller lignende former for mindre tekniske anlæg til lokalområdets forsyning med et grundareal på maksimalt 250 m².
- 3.3 Matr.nr. 2m og 2s, Grærup By, Ål, således som vist på kortbilag 3, skal henligge som ubebyggede fællesarealer.

§ 4. UDSTYKNING

- 4.1 I delområde 1, 2 og 3 må ikke ske yderligere udstykninger. Dog kan mindre skelændringer samt matrikulere sammenlægninger tillades.

I delområde 1 og 2 skal skelreguleringer* resultere i grunde på minimum 1500 m² eksklusiv klitfredede arealer samt vej- og stiarealer udlagt på matrikelkortet.

levende tage så som tørv. Dette udtryk og denne sammenhæng ønskes bevaret, da det er med til at karakterisere området og samspillet med naturen.

Ved lokalplanen ændres der ikke på områdets zonegrænser. Sommerhusområdet vil fortsat være sommerhusområde.

Matr.nr. 2ay, 7ae og 7az Grærup By, Ål, er lige nu anvendt til enfamiliehuse, samt er 7d Grærup By, Ål, en landbrugsejendom. Disse er dækket af samme bestemmelser som sommerhusbebyggelserne, jf. §1.1.

Det er vigtigt for Varde Kommune at fastholde et stort og varieret udbud af feriedestinationer og rekreative tilbud.

I området er der mulighed for at udstykke mindre grunde på op til 250 m² til tekniske anlæg, som fx transformatorstationer.

De friarealer, der er udlagt i udstykningsdeklarationerne, er overført til lokalplanen.

Der må ikke udstykkes yderligere i lokalplanområdet, fordi der er et ønske om at bevare den karakteristiske grønne struktur med små huse gemt bag klitter på store "vilde" grunde. Der ønskes at bevare de store grunde, hvor mange er over 2000 m² eksklusiv klitfredede arealer samt vej- og stiarealer udlagt på matrikelkortet.

For de grunde i området, der er under minimumskravet, vil bestemmelsen betyde, at disse ikke kan skelregulere, medmindre det

I delområde 3 skal skelreguleringer* resultere i grunde på minimum 2000 m² eksklusiv klitfredede arealer samt vej- og stiarealer udlagt på matrikelkortet.

Grunde under minimumskravet kan ikke skelregulere medmindre det giver nyt grundareal over minimumskravet for delområdet.

- 4.2 Der gælder uanset § 4.1, at grunde til tekniske anlæg til forsyning og betjening af lokalplanområdet jf. §3.2, må udstykkes uden en mindste grundstørrelse, dog maksimum 250 m².

Grunde til tekniske anlæg gælder for transformerstation, pumpe og lignende. Der må ikke udstykkes selvstændige arealer til parkering.

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 VEJADGANG

- 5.1.1 Lokalplanområdet skal fortsat vejbetjenes ad eksisterende vejnet, primært fra Grærup Havvej, Lyngheden og Lyngvej. Og fra det interne vejnet i området.

- 5.1.2 Der må kun etableres én overkørsel pr. grund.

Der må ikke etableres direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme til Lyngheden.

Der må ikke etableres nye overkørsler til, Lyngvej på strækningen mellem Lyngheden og Blåbævej.

Der må ikke etableres nye overkørsler til Grærup Havvej på strækningen markeret med gult på bilag 3. De grunde som allerede har en adgang til markerede strækning på Grærup Havvej, må fortsat have en overkørsel til vejen per grund*.

giver nyt grundareal over minimumskravet. Minimumskravet for delområde 1 og 2 er 1500 m² og for delområde 3 er 2000 m².

*Der må kun skelreguleres i delområde 1, 2 og 3, som betyder, at der tillades mindre arealoverførsler for at opnå bedre mulighed for at indrette sig på den enkelte grund, fx i forbindelse med tilbygninger, hvor afstandskrav ikke kan overholdes.

Der fastsættes ingen mindstegrundstørrelse for tekniske anlæg. Der fastsættes dog en maksimal grundstørrelse på 250 m².

Da området er et allerede etableret sommerhusområde, skal det vejbetjenes ad det eksisterende vejnet.

* Hvis der ønskes at flytte den eksisterende overkørsel fra ens grund til Grærup Havvej, vil det skulle søges ved gældende vejmyndighed.

- 5.1.3 Overkørsler må ikke etableres med en bredde på mere end 5 m.
- 5.1.4 Ved nye overkørsler og ved ændret anvendelse af eksisterende, skal der sikres fri oversigt ved adgangens tilslutning til vejen.

- 5.1.5 Indenfor oversigtsarealerne må der hverken varigt eller midlertidigt findes faste genstande eller bevoksning højere end 0,8 m over kørebanen og overkørselens laveste kørebanekanter. Bestemmelsen omfatter ikke sne.

Terrænregulering indenfor oversigtsarealer skal holdes under 0,5 m over kørebanen og overkørselens laveste kørebanekant.

5.2 BELÆGNING OG BEPLANTNING AF VEJAREAL

- 5.2.1 Veje skal etableres i stabilgrus i gule og brune farvenuancer. Der må således ikke benyttes faste belægninger, herunder belægningssten, asfalt, armeringssten i beton o. lign.

Vendepladser skal etableres i samme materiale som vejene.

Undtagelsesvis må Grærup Havvej etableres i asfalt på strækningen markeret med gult på kortbilag 3.

I forbindelse med etableringen af nye overkørsler eller hvis en eksisterende overkørsel ønskes benyttet af flere sommerhusgrunde, skal der sikres fri oversigt ved overkørselens tilslutning til vejen – hvor flere sommerhuse ønsker at benytte den samme overkørsel skal den del af oversigtsarealet som ligger på privat grund sikres i en tinglyst deklaration.

Oversigtsarealer på eksisterende indkørsler og ved sving er typisk tinglyste og oplysningerne om størrelsen og kravene til friholdelse af disse, findes i tingbogen. I forbindelse med en byggesag, vil der skulle redegøres for at evt. oversigtsarealer overholdes.

Størrelsen af oversigtsarealerne fastsættes i forbindelse med tilladelsen til at etablere, udvide eller til at ændre en eksisterende overkørsel i hht. Lov om private fælles veje.

Vejareal dækker også indkørsler, koteletben og parkeringsarealer mv. på egen grund.

For at holde en ensartet farveskala og naturligt udseende i området, må der ikke anvendes granitskærver og andre grålige sten- og belægningstyper. Det vurderes overordnet, at disse belægninger ikke passer ind i et sommerhusområde, hvor gyldne grusforekomster er det lokalt forekommende.

*Intentionen er at den naturlige vegetation breder sig. Plænegræs er et fremmedelement i området, og frarådes at det benyttes, da

BESTEMMELSER

- 5.2.2 Granitskærver, ral, søsten, perlegrus, o. lign. må ikke anvendes inden for lokalplanområdet.
- 5.2.3 Parkeringspladser og indkørsler må kun fremtræde med naturlig vegetation* eller med stabilgrus i gule og brune farvenuancer. Naturlig vegetation må forstærkes med græsarmering.
- 5.2.4 Etablering af fast belægning uden for nærzonen* må kun ske i forbindelse med opstillingen af skraldespande jf. §8.1.3
- Fliser må kun etableres i lys grå, gul og brune farver.

5.3 BELYSNINGSARMATUR

- 5.3.1 Der må i delområde 1, 2 og 3 ikke etableres belysning uden det er i overensstemmelse med §8.
- 5.3.2 For at sikre, at bygningen ikke fremstår som et oplyst element i landskabet, må der ikke opsættes mere end 1 lampe på facaderne.
- 5.3.3 Udendørs lyskilder skal være afskærmet og nedadrettet, så man ikke kan se ind i selve lampen udenfor matriklen, og så lysforurening af nattehimlen undgås.

REDEGØRELSE

det kan udkonkurrere de naturligt forekommende urter.

Græsarmering kan bruges som belægning, uden at fortrænge den naturlige urtevegetation. Det hjælper til at forstærke og beskytte den naturlige vegetation mod slitage.

Der må kun etableres fast belægning indenfor nærzonen, dvs. i direkte forbindelse med sommerhuset. For at sikre skraldespande mod at vælte, skæmme området, sikre holdbarheden af spandene og arbejdsmiljøet for skraldemændene, skal skraldespande afskærmes og der må lægges fliser omkring. Der kan fra DIN Forsyning fastsættes yderligere krav til placering og udformning af affaldsbeholdere, udover de fastsat i lokalplanen. Skraldespande og afskærmning til disse må ikke placeres i oversigtsarealerne.

Skraldespande og lignende kan afskærmes. Afskærmningen skal udføres i samme farver og materialer som den øvrige bebyggelse på grunden eller i sort bræddebeklædning i træ, jf. §8.3.4 m.fl.

*Se § 8 for beskrivelse af nærzonen.

Se desuden §8 for yderligere bestemmelser om belysning.

Ved nedadrettet belysning forstås belysning, hvor lyskeglen alene oplyser området i den umiddelbare nærhed af lampen. Belysningen kan nedadrettes enten ved at lampen som minimum peger 45 grader ned, eller ved at selve lyskilden afskærmes tilsvarende. Selve lyskilden må således ikke kunne ses uden for grunden.

5.4 PARKERING

- 5.4.1 Til sommerhuse, i delområde 1, 2 og 3, skal der på den enkelte sommerhusgrund etableres parkeringsmuligheder i overensstemmelse med følgende norm:

Etageareal	P-båse
<100 m ²	Min. 2
100-175 m ²	Min. 3

Der må maks. etableres 4 parkeringsmuligheder inden for egen sommerhusgrund.

- 5.4.2 Parkeringsarealer skal etableres min. 1,5 m fra skel.

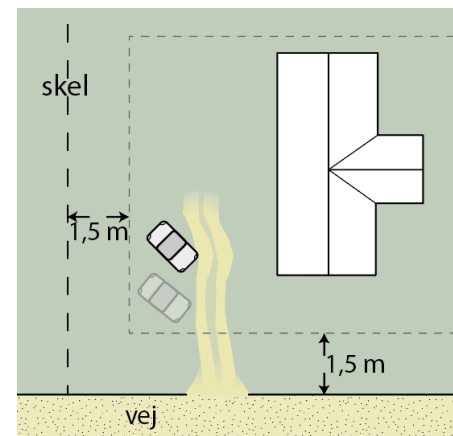
Der skal anlægges min. 2 og maks. 4 parkeringsmuligheder ved det enkelte sommerhus, så der ikke parkeres på veje internt i lokalplanområdet. Parkeringsmulighederne skal ikke afmærkes, men det skal i forbindelse med byggesager dokumenteres, at der på grunden er tilstrækkeligt parkeringsareal.

En garage eller carport medregnes som parkeringsplads, ud over at regnes som en bygning.

Intentionen med bestemmelserne om parkering er, at der ikke etableres flere end nødvendigt for at sikre plads til landskab og natur.

Det er ikke hensigten, at oplevelsen af sommerhusområdet fra vejene skal præges af parkeringspladser og parkeringen skal derfor etableres tilbagetrukket fra naboer, veje og stier.

Ved skel forstås skel mod nabo, vejskel, vejudlæg og stiudlæg.



Figur 8: illustration af parkeringsarealets minimum afstand fra skel.

BESTEMMELSER

5.4.3 Parkeringsarealer på egen grund, mindre end 5 m fra skel skal afskærmningen i det åbne område mellem parkering og skel, ske ved naturlig tilgroning, mens det i det lukket område også kan ske ved beplantning jf. plantelisten bilag 8 og bilag 7.

5.4.4 Der må opstilles 1 el-ladestander til privat forbrug nær parkeringsmulighederne på egen grund.

Ladestanderen må være fritstående eller opsættes på hovedhusets facade eller skraldespandsafskærmning.

Hvis ladestanderen er fritstående, skal den hænge på en sort pæl, med højde på maks. 120 cm.

5.5 STIER

5.5.1 Stier der er markeret med blå på bilag 3, må ikke nedlægges, indsnævres eller afspærres.

5.5.2 Stier må kun anlægges som trampestier eller med belægning af sand eller stabilgrus i gule og brune nuancer, jf. § 5.2.1.

REDEGØRELSE

Parkeringsarealer skal gives et ordentligt udseende, så de passer ind i sommerhusområdet.,. Parkeringspladser og indkørsler må kun fremtræde med naturlig vegetation eller med grus i gule og brune farvenuancer. Naturlig vegetation må forstærkes med græsarmering jf. §5.2.3

Ved skel forstås skel mod nabo, vejskel, vejudlæg og stiudlæg.

Der ønskes at imødekomme det stigende behov for oplademuligheder til bl.a. elbiler, da dette er en vigtig faktor for udviklingen.

Stisystemer er et vigtigt element i sommerhusområderne. De stier, der i forbindelse med udviklingen af de forskellige områder har været vigtige, er fortsat vigtige og skal derfor bevares. Dette er de stier, der i forbindelse med udstykningen også er udlagt i matrikelkortet. For nærmere redegørelse, se afsnittet "Forhold til anden lovgivning".

Udover de stier, der er udlagt på matrikelkortet, er der flere steder også opstået trampestier langs skel og på tværs af grunde. Disse stier, der ikke tidligere har været et offentligt anliggende, vil fremover fortsat være et privat anliggende og reguleres ikke af lokalplanen.

I forbindelse med større sammenhængende projekter, der kan forbedre adgangen og forbindelsen mellem forskellige områder, vil der efter en konkret vurdering, evt. kunne opnås en dispensation til en anden type belægning.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 BEBYGGELSENS PLACERING

- 6.1.1 I delområde 1, 2 og 3 skal sommerhuse, annekser, shelters og tilbygninger hertil placeres min. 5 m fra skel.

Sekundære bygninger så som garager, carporte og udhuse mv. skal placeres min 2,5 m fra skel dog min 3,5 m fra skel mod veje og vejudlæg.

- 6.1.2 Den indbyrdes afstand mellem sommerhus og øvrig bebyggelse fx sekundær bygning eller anneks må ikke overstige 10 m.

I de tidligere deklarationer har bebyggelsens placering været reguleret ved at fastsætte byggefelter, afstande til skel eller ved byggepunkter.

De forskellige metoder erstattes ved den nye lokalplan af afstande til skel, dog gælder BR18, §183 i forbindelse med placering af sekundære bygninger.

I forbindelse med forskellige tag- eller facadematerialer, kan der opstå krav om øget afstand til skel, fx ved brug af stråtage, der kræver ekstra hensyntagen ift. brandsikring.

Ved skel forstås skel mod nabo, vejskel, vejudlæg og stiudlæg.

Sekundære bygninger omfatter alle de fritliggende bygninger, der ikke skal anvendes til overnatning og ophold. De sekundære bygninger omfatter bl.a. skur, garage og carport.

Garager, carporte og udhuse integreret med sommerhuset defineres ikke som sekundære bygninger, men tilbygninger til sommerhuset.

Et anneks, defineres som en bygning til ophold, herunder saunahytter, lysthuse og andre bygninger, der anvendes til ophold.

For at koncentrere byggeriet er det bestemt, at den indbyrdes afstand mellem et sommerhus og andet byggeri ikke må overstige 10 m ved den korteste afstand mellem bygningernes facader.

BESTEMMELSER

- 6.1.3 Bygninger i delområde 1, 2 og 3 skal placeres lavest* muligt i terræn, under hensyntagen til forholdene på den enkelte grund.

Ved udskiftning eller renovering af eksisterende sommerhus, må der udover lokalplanens bestemmelser om sokkelhøjde, bygges med udgangspunkt i samme sokkelkote og placering som eksisterende eller nedrevet sommerhus.

Bygninger må ikke have en sokkelhøjde højere end 45cm over niveauplan i det lukkede område og 20cm over niveauplan i det åbne område. De åbne og lukkede områder fremgår af kortbilag 7.

Hvis der er særlige forhold**, der nødvendiggør højere sokkel, kan dette tillades op til 45 cm.

- 6.1.4 For annekser og småbygninger må sokkelkote ikke overstige hovedhusets sokkelkote.

REDEGØRELSE

Bygninger i lokalplanområdet skal indpasses i landskabet og skal forsøges at placeres så mindst mulig synlig i landskabet og ikke fremstå hævede over det omgivne terræn.

Bebyggelse der opføres i samme sokkelkote og placering som eksisterende sommerhus, skal overholde lokalplanens øvrige bestemmelser, som f.eks. bygningshøjde, størrelse og materialer. Ansøger skal selv kunne dokumentere sokkelkote fra eksisterende sommerhus.

*Med lavest muligt menes den placering, som efter en samlet og konkret vurdering er mindst indgribende i landskab, terræn og som er teknisk muligt. Dvs. at man ved sagsbehandling vil tage udgangspunkt i grundens laveste punkt, hvor efter der tages hensyn til ovenstående.

I de mere lukkede områder er sokkelhøjden derfor fastsat til 45 cm over niveauplanet, mens den i de mere åbne og følsomme områder er fastsat til 20 cm over niveauplanet, men der gives mulighed for op til 45 cm ved særlige forhold**.

**De særlige forhold kan være, hvis ansøger kan redegøre for problemer med høj vandstand på grunden, hvor en grundvandspejling med under 50 cm under nuværende terræn kategoriseret som særlige forhold.

For at undgå, at mindre bygninger bliver placeret højt, må disse bygninger ikke placeres med en sokkelkote over sommerhusets sokkelkote.

Da et anneks har et mindre fodaftryk end sommerhuset, vil det være nemmere at finde en mulig placering lavt på grunden end for et større sommerhus.

- 6.1.5 I tilfælde af 'hændelig undergang' må eksisterende lovlig anvendelse og bebyggelse genopføres.

6.2 BEBYGGELSENS OMFANG

- 6.2.1 For delområde 1, 2, og 3 må

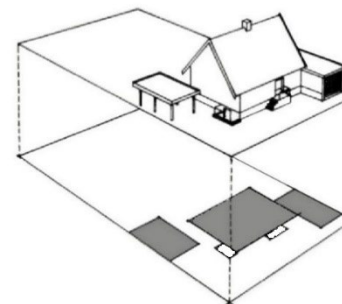
- bebyggelsesprocenten for den enkelte grund* ikke overstige 15 %,
- fodafttrykket må ikke være større end 150 m², og
- maksimalt have et etageareal på 175 m².

Ved hændelige undergang kan den eksisterende lovlige anvendelse og bebyggelse få lov til at fortsætte. I alle andre situationer, skal lokalplanens bestemmelser efterleves. Hændelig undergang er situationer hvor bygningerne går til grunde efter en brand, stormskade og hvor der ikke er nogen personer, der kan gøres direkte ansvarlige.

*Andel i fælles friareal må ikke medregnes grundens areal.

Bebyggelsens omfang er både reguleret via en bebyggelsesprocent og et fodafttryk på grunden. I de tilfælde, hvor der kan være tvivl om hvilke bestemmelserne, der har forrang, vil det altid være den mest begrænsende, der har forrang for øvrige bestemmelser. Bebyggelsens omfang i delområde 1, 2 og 3 er reguleret både via bebyggelsesprocent og i forhold til byggeriets fodafttryk. Bebyggelsesprocenten i området må ikke overstige 15%.

Fodafttryk



Figur 9: Bebyggelsens fodafttryk er det maksimale antal m² man kan bygge i ét plan, dvs. det aftryk samtlige bygninger har på terrænet. På billedet er fodafttrykket vist under bygningerne med grå markering.

6.2.2 På hver grund må der højst opføres 3 selvstændige bygninger*, ét hovedhus i form af et fritliggende sommerhus med én bolig, samt to af følgende, dog kun

- ét anneks, jf. § 6.2.4 eller ét shelter,
- ét udhus, eller
- én garage eller carport.

Ved beregning af fodafttrykket medregnes samtlige bygninger, hele arealet af udhæng større end 50 cm og andre overdækninger (indgangsparti, carporte). Ønskes der et sommerhus større end det maksimale fodafttryk, som er tilladt i området, så kan dette kun ske ved at udnytte tagetagen.

Det er vurderet, at 150 m² fodafttryk er passende af hensyn til at bevare plads til naturen og hede-landskabet, som er det særlige ved Grærup Strand.

Der ønskes ikke sommerhuse større end 175 m², da man ønsker at bevare det eksisterende udtryk og det særlige ved Grærup og der er nuværende primært kun sommerhuse under 175 m².

For de enkelte sommerhuse i området der allerede nu er over de 175 m², vil bestemmelsen betyde at disse ikke kan udvide eller bygge til sommerhuset.

Ved nedrivning af sommerhuset skal lokalplanens bestemmelser overholdes. Modsat ved 'hændelig undergang', hvor eksisterende lovlig anvendelse og bebyggelse gerne må genopføres, jf. §6.1.5.

*Eksempelvis ét hovedhus, ét udhus og én garage som ikke er bygget sammen.

Med anneks og shelter menes en fritliggende mindre bygning til ophold, men uden køkkenfaciliteter, fx saunahytter, lysthuse og andre bygninger, der anvendes til ophold.

Udhuse er mindre bygninger til opbevaring, men ikke til ophold og overnatning.

For at byggeriet ikke bliver spredt over for stort et område, må der maksimalt opføres i alt 3 bygninger på hver grund.

BESTEMMELSER

- 6.2.3 Der må ikke opføres drivhuse, eller orangerier hverken fritliggende eller integreret.
- 6.2.4 Et anneks og shelter, der defineres som en bygning til ophold, herunder saunahytter, lysthuse og andre bygninger, der anvendes til ophold, må
- have et etageareal/fodafttryk på op til 25 m²,
 - kun opføres i en etage og maks. 4 m's højde og
 - ikke indeholde køkken.
- Der kan integreres udhus eller overdækket terrasser under samme tagflade inden for de 25 m².
- 6.2.5 Det samlede areal for fritliggende sekundære bygninger må ikke overstige 50 m² pr. grund.
- 6.2.6 Sommerhuse må opføres i op til 1 etage med udnyttet tagetage.
- Sommerhuse med en taghældning på 15-30° må ikke være højere end 5 m og sommerhuse med en taghældning på 45-60° må ikke være højere end 6,5 m over niveauplan.
- 6.2.7 I delområde 1, 2, 3 må facadernes skæring med udvendig side af taget på sommerhuse maksimalt have en højde på 3 m, dog 4 m for én valgfri side.
- 6.2.8 Anneks, shelters og sekundære bygninger må opføres i op til 1 etage og maksimalt have en højde på 4 m.
- Facadernes skæring med udvendig side af taget på anneks, shelters og sekundære bygninger må maksimalt have en højde på 3 m.

REDEGØRELSE

I delområde 1, 2 og 3 må der til hvert sommerhus opføres et mindre anneks eller shelter på maks. 25 m². De 25 m² indgår i det samlede etageareal og fodafttryk for grunden. Herved sikres det, at der kun opføres ét egentligt sommerhus pr. grund.

Man må gerne integrere udhus eller overdækket terrasse indenfor de 25m², men ved integrering tæller arealet med i etagearealet og fodafttrykket for annekser. Man må ikke integrere garage eller carport i annekset.

Sekundær bygning, både fritliggende og sammenbyggede, indgår ikke i beregningen af etagearealet, ud over når samlet areal overstiger 50 m², vil resten indgå i etagearealet. Det indgår dog altid i beregningen af fodafttrykket.

Højder måles i henhold til bygningsreglementets bestemmelser.

BESTEMMELSER

6.2.9 Der må ikke etableres kælder.

6.2.10 Tilbygninger til de bevaringsværdige sommerhuse, udpeget på kortbilag 9, må kun ske i begrænset omfang, der vurderes ikke at dominere hovedhuset i sin form, placering og udseende.

6.2.11 Tilbygninger og særskilte bebyggelser, som er opført i tilknytning til de bevaringsværdige sommerhuse og opført senere end ejendommens oprindelige bebyggelse, kan efter byrådets konkrete vurdering tillades nedrevet, ombygget eller ændret såfremt ny bebyggelse eller ombygning udføres i harmoni med den oprindelige byggeskik på ejendommen

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.0.1 Ændringer i eksisterende facader, tag m.v. og ny bebyggelse skal følge de efterfølgende bestemmelser i §7.

Samt skal opførsel af nye bygninger følge de efterfølgende bestemmelser i §7.

7.0.2 De på bilag 9 viste bevaringsværdige sommerhuse må ikke nedrives.

Ved ønske om ændring skal det forsøges tilpasset bygningens originale arkitektur og proportioner.

Der må ikke ændres i nedenstående bygningsdele uden tilladelse fra Varde Kommune:

REDEGØRELSE

Grundvandsstanden i lokalplanområdet er flere steder meget tæt ved overfladen. For at udgå udfordringer ved oversvømmede kældre og deraf følge skader på bygningerne, må der ikke etableres kældre i området.

Bestemmelserne i §7 er til for at sikre at nye bygninger samt om- og tilbygning bliver udført, så der opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning – såvel for bebyggelsen på den enkelte ejendom som i forhold til resten af Grærup Strand.

Det vurderes, at de udpeget bygninger er bevaringsværdige, fordi de fortæller som en historie fra før Grærup Strand var sommerhusområde. Husene er de første huse i området, fra før 1950'erne hvor sommerhusudbygningen af området virkelig tog fart. Bygningerne udgør derfor en del af områdets kulturhistoriske rygrad.

For de bevaringsværdige bygninger gælder det, at bygningernes byggeskik, formsprog og udtryk skal bevares ved om- og tilbygninger samt ved vedligeholdelses- og restaureringsarbejde.

BESTEMMELSER

- Ændringer af facaden (farve, murværk, døre og vinduer)
- Ændringer af tagkonstruktion, tagform og tagbeklædning
- Opførelsen af tilbygninger og sekundære bygninger
- Nybyggeri

Tilladelse skal opnås før arbejdet igangsættes.

Ved ændringer på den bevaringsværdige bygning skal bebyggelsens udvendige bygningssider samt tagflader udføres i proportioner, materialer og farver, der er i overensstemmelse med det oprindelige udseende på den bevaringsværdige bebyggelse på ejendommen.

Hvis muligt, skal gamle uhensigtsmæssige ændringer ved ombygning føres tilbage til sit oprindelige udseende.

- 7.0.3 I tilfælde af hændelig undergang, må en bevaringsværdig bygning genopføres som kopi af det eksisterende hus, i form af samme udtryk, materialer og farver som det eksisterende hus.

Dette gælder uanset denne lokalplans øvrige bestemmelser omkring materiale og omfang.

7.1 FACADEMATERIALER OG -FARVER

- 7.1.1 Ny bebyggelse i delområde 1 og 2 skal opføres med facader i træbeklædning, eller med facade med stråbeklædning, således som defineret i §§ 7.1.3-7.1.5, eller en kombination af disse materialer.

- 7.1.2 Ny bebyggelse i delområde 3 skal opføres med facader i træbeklædning, således som defineret i §7.1.3 og §7.1.4.

REDEGØRELSE

Karakteristiske bygningsselementer som vinduer og skorstene skal bevares, da disse er af særlig betydning for bygningernes udtryk.

De udpeget bygninger er specielle i og med de har givet karakter til Grærup Strandområdet, ved at være placeret anderledes end resten, såsom klittoppe eller som første grund man møder ved indkørslen til Grærup Strand området.

Hændelig undergang omfatter brand og stormskader, men omfatter ikke manglende vedligeholdelse af bygninger.

Det er bygherres ansvar at indhente dokumentation for den oprindelige bygningsudtryk, materialer og farve.

Se §7.1.10 for reflekterende materialer og glansværdi.

De eksisterende sommerhuse ligger typisk gemt i terrænet, og fremtræder generelt meget afdæmpede i deres farvevalg. Det er også ønsket fremadrettet, for at de mest markante farver dæmpes ned, så der kun anvendes jordfarver.

Jordfarverne er defineret ud fra NCS-farveskalaen, hvor de er begrænset til de mest mørke, indeholdende mere end 50 % sort farve, således defineret i §7.1.3.

Materialer

7.1.3 Facader i træbeklædning skal enten udføres som olieret, naturlig patineret eller i en mat jordfarve, defineret ved en NCS-kode indeholdende min. 50% sort.

7.1.4 Træbeklædning skal udføres i brædder af træ af minimum 2 cm tykkelse.

Det må ikke opføres som bjælkehuse eller beklædes med store plader af træ.

7.1.5 Facade-stråbeklædningen skal stå i sin naturlige farve.

Bygninger med facade i stråbeklædning skal også have tag i stråbeklædning, så der sikres en overordnet sammenhæng.



Figur 10: Eksempel hvordan strå kan blive brugt som facadebeklædning i kombination med træ.

De matte jordfarver dækker hele farveskalaen med både brune, sorte, blå, gule, røde og grønne farver, blot de minimum indeholder 50 % sort.

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).



S8000-N

S7020-Y40R

S 6030-R80B

BESTEMMELSER

- 7.1.6 Op til 20% af den samlet bygningsfacade i hver retning, eksklusiv døre, kviste og vinduer, må desuden udføres i enten metal eller fibercement.
- 7.1.7 Metal og fibercement må kun udføres i mørke jordfarver som defineret i § 7.1.3 eller i metallets naturlige farve og patineret.
- Fibercement må ikke have træprægning eller lign.
- 7.1.8 Døre og vinduer skal fremstå i farverne, defineret i § 7.1.3.
- 7.1.9 Shelters må kun opføres i brædder af træ jf. § 7.1.3 og § 7.1.4 eller opføres i fuldtømmer, der enten er olieret eller naturligt patineret.
- 7.1.10 Der må ikke anvendes reflekterende materialer med en glans højere end 10, dog må døre og vinduer have et glanstal på maks. 30.
- 7.1.11 Tilbygninger, med et fodaftryk på op til 25 m² til eksisterende sommerhuse, må foretages med samme taghældning og i samme materialer og farver som det eksisterende sommerhus, uanset dens lokalplans bestemmelser.
- 7.1.12 Hvis hovedhuset fremtræder i overensstemmelse med § 7.1.1 og § 7.1.2 skal anneks og sekundære bygninger udføres i samme farve og materialer som hovedhuset eller med træbeklædning i sort, olieret eller naturligt patineret.
- 7.1.13 Hvis hovedhuset ikke fremtræder i overensstemmelse med § 7.1.1 og § 7.1.2 kan anneks og sekundære bygninger udføres i samme farve og materialer som hovedhuset eller med træbeklædning i sort, olieret eller naturligt patineret.

REDEGØRELSE



Figur 11: Farveskala der indeholder 50 % sort.

I tilfælde af, at sommerhuset fremstår i en farve lokalplanen ikke længere giver mulighed for, må nye tilbygninger udføres i samme farve og materialer som hovedhuset eller med træbeklædning i sort, eller sommerhuset må males i en farve, i overensstemmelse med lokalplanen, jf. § 7.1.13.

Sommerhuse må fortsat males og vedligeholdes i den eksisterende farve. Såfremt der ønskes en ny farve til huset, må der kun anvendes mørke jordfarver, jf. lokalplanens bestemmelser.

7.2 TAGFORM

- 7.2.1 I delområde 1, skal taget på sommerhuse og anneks udføres som saddeltag med en hældning på 15-30° eller 45-60°.
- 7.2.2 I delområde 2, skal taget på sommerhuse og anneks udføres som saddeltag med en hældning på 45-60°.
- 7.2.3 I delområde 3, skal taget på sommerhuse og anneks udføres som saddeltag med en hældning på 15-30°.
- 7.2.4 I delområde 1, 2 og 3 må tilbygninger/mellembygninger have samme taghældning som beboelsesbygningen samt opføres med ensidig taghældning med en hældning på 15-30°.
- Tagarealet med ensidig taghældning må maksimalt udgøre 20 % af det samlede tagareal* på hovedhuset.
- 7.2.5 I delområde 1, 2, og 3 skal garager, carporte og udhuse have samme taghældning som beboelsesbygningen, naturtage med 15-30° hældning jf. §7.3.7 eller fremtræde med fladt tag i sort.
- 7.2.6 Shelters i hele lokalplanområdet, skal udføres med maks. 20° taghældning som enten ensidig taghældning eller asymmetrisk saddeltag.

Tage med listetækket tagpap skal ligesom grønne tage med fx sedum, tørv, græs mv. udføres som lav taghældning (15-30°), mens bygninger med stråtag, træspån og trælistebeklædning må udføres med en taghældning på 45-60°.

Buet og runde tage må ikke udføres, som f.eks. ofte anvendes ved saunatønder.

*Det samlede tagareal beregnes som det projicerede areal ned på grunden.

Hvis beboelsesbygningen har stråtag, anbefales der at garager, carporte og udhuse fremtræder med fladt tag i sort.



Figur 12: Klassisk shelter med asymmetrisk saddeltag. NST.dk

BESTEMMELSER

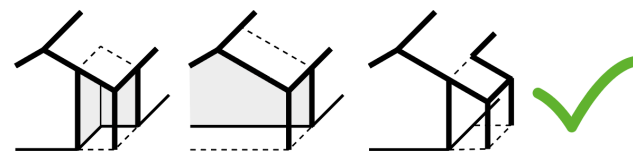
7.2.7 Faste overdækninger på opholdsarealer skal integreres under samme tagflade som hovedhuset.

7.2.8 Tagterrasser/altaner må kun etableres i sommerhusets gavlender og skal integreres under bygningens ubrudte tagflade.

Rytterlys, kviste og ovenlysvinduer

7.2.9 Der må ikke etableres rytterlys i tagryggen.

REDEGØRELSE

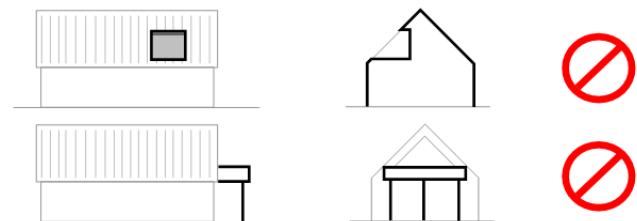


Figur 13: Eksempler på faste overdækninger integreret under samme tagflade

Tagterasse



Figur 14: Princip for placering af tagterasse, som del af 1. sal ved udnyttet tagetage. Integreret altan.



Figur 15: Princip for forkert placering af tagterasse. Tagfladen skal fremstå ubrudt og tagterrasser skal være integreret og dermed ikke fritstående.

Rytterlys er et ovenlysvindue, der er etableret i tagrygningen. For at minimere lysforurening må rytterlys ikke anvendes i lokalplanområdet.

BESTEMMELSER

7.2.10 Kviste og tagvinduer/ovenlysvinduer

- må ikke have en bredde på mere end 2 m,
- skal tilbagetrækkes min. 0,5 m fra facadelinjen,
- opføres i overensstemmelse med §7.2.11 og §7.2.12, og
- må ikke have en samlet længde større end 1/3 af den underliggende facade.

Tagvinduer/ovenlysvinduer skal nedrykkes min 0,8 m fra tagrykken.

7.2.11 Kviste må ikke være højere end tagrygningen.

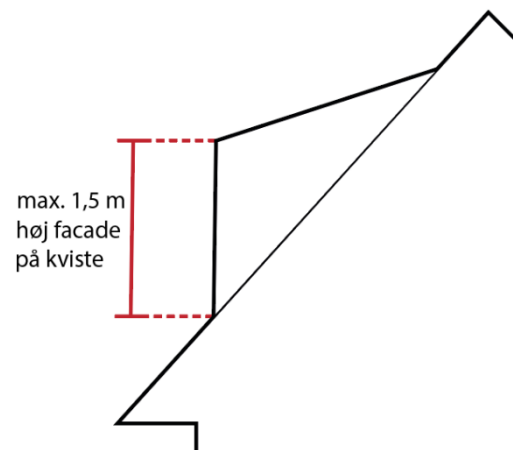
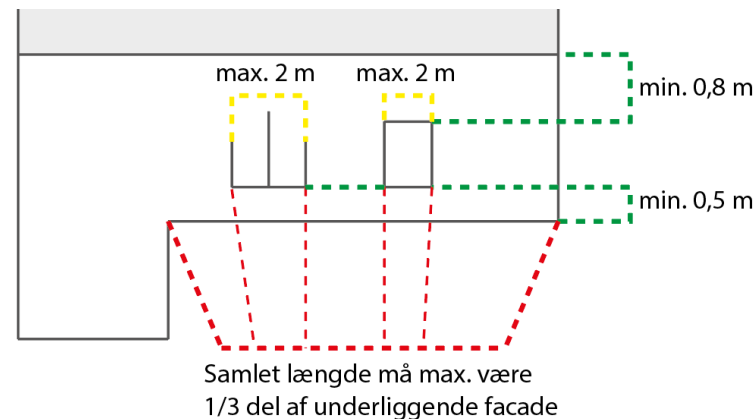
Fronten/facaden af kvisten må ikke være højere end 1,5 m.

Der må kun etableres kviste på tage med en taghældning på 45-60°.

Taghældning på kviste reguleres ikke. Kviste, herunder tagbeklædning, skal udføres i samme materiale som taget eller i metal i en mat kobberbrun farve som f.eks. tombak.

Kvistflunker må desuden udføres i glas.

REDEGØRELSE



Figur 16: Illustrationer af opmåling af kviste og tagvinduer/ovenlysvinduer.

BESTEMMELSER

- 7.2.12 Tagvinduer/ovenlysvinduer skal nedfældes plant med tagfladen.
- Tagvinduer/ ovenlysvinduers ramme skal have samme farve som tagmaterialet.

REDEGØRELSE



Figur 17: Eksempel på kvist i kobberfarve og med glas i kvistflunkerne.

Kvistens materiale er valgt så nuancerne indpasser sig til tagmaterialet og landskabet.

Tombak er en messinglegering, som primært består af kobber og zink, hvor andelen af zink typisk er på 10-20 procent. I lokalplanområdet må der kun bruges samme tagbeklædning som taget samt tombak eller andet metal i en mat kobberfarve til kviste, da det i nuancerne indpasser sig til tagmaterialet og landskabet.

Ligeledes skal tagvinduer og ovenlysvinduer have samme farve som tagmaterialet for at indpasse sig til tagmaterialet og landskabet.

Farve på stråtag udvikler sig og derved vil det være en mørkebrunnuancer der passer bedst, hvis der indsættes et tagvindue/ovenlysvindue i stråtede tagflade.

7.3 TAGMATERIALER

- 7.3.1 Tage på sommerhuse og annekser i delområde 1 med en taghældning på 15-30° skal enten udføres med naturtag jf. §7.3.7, med listetækket tagpap jf. §7.3.9 eller med trædækning jf. §7.3.10
- 7.3.2 Tage på sommerhuse og annekser i delområde 1 med en taghældning på 45-60° skal enten tækkes med strå jf. §7.3.8 eller med trædækning, jf. §7.3.10.
- 7.3.3 Tage på sommerhuse og annekser i delområde 2 skal tækkes med strå, jf. § 7.3.8.
- 7.3.4 Tage på sommerhuse og annekser i delområde 3 skal udføres med naturtag jf. §7.3.7.
- 7.3.5 Garager, carporte, udhuse i delområde 1, 2 og 3, skal have samme taghældning og tagmateriale som beboelsesbygningen, naturtage med 15-30° hældning jf. §7.2.7 eller fremtræde med fladt tag i sort.
- 7.3.6 Shelters må opføres med naturtag med maks. 20° jf. 7.3.7, trædækning jf. §7.3.10 eller listetækket tagpap jf. §7.3.9.
- 7.3.7 Naturtage udføres i sedum, tørv eller græs eller lignede levende materiale.

Tage i delområde 1 må både udføres i strå, naturtage, træ og listetækket tagpap.

Tage med høj hældning skal udføres i træ eller strå for at de er naturligt indpasset i naturens farver og ikke står ud.

Naturtage skal udføres med lav hældning for at fungere.

BESTEMMELSER

7.3.8 Stråtækte tage skal udføres i strå eller rør og afsluttes med mønning.

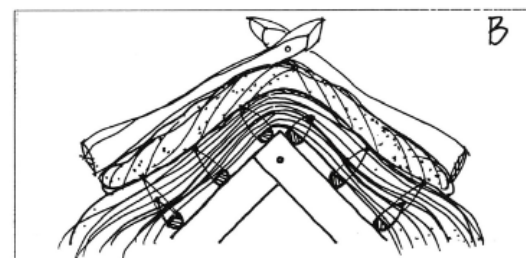
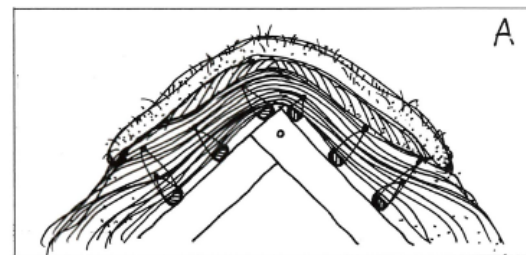
Mønningen på stråtækte tage skal udføres i lyng eller mat, kobberbrunt farvet metal og afslutte taget, som visuelt skal fremstå i én vinkel.

Der er således ikke tilladt at taget visuelt fremstår med en flad mønning som vist på figur 19.

Der må ikke opsættes kragetræer, jf. figur 18 B.

REDEGØRELSE

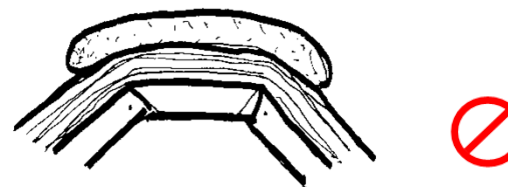
Stråtækt tag skal udføres med høj hældning for at fungere.



Figur 18: A: Mønning med tørv. B: Mønning med kragetræer. Slks.dk

Stråtag kan udføres med den egnskarakteristiske mønning i lyng og uden kragetræer.

Mønningen er rygningen på et stråtag og afslutter taget foroven. Mønningen skal afslutte taget, så det visuelt ender i én vinkel.



Figur 19: Afslutning på et stråtag, som ikke er lovlig.



- 7.3.9 Listetækket tagpap skal udføres i en mat, mørk jordfarve defineret ved en NCS-kode indeholdende min. 50% sort, jf. § 7.1.3.
- 7.3.10 Tage med trædækning skal fremstå med træspån eller lister i enten ubehandlet, olieret eller tjærebehandlet træ.

Afslutninger på stråtage kan også udføres i en mat, kobberfarvet metal. Ved at være mat og i varm kobberfarve vil mønningen spille sammen med stråtaget og indpasse i landskabet.



Figur 20: Eksempel på mønning på et stråtag, som er udført i mat kobberfarvet metal.

Matte farver defineres i §7.3.12 som materialer med et glanstal på op til 10.



Figur 21: Eks. på hhv. træspån og trælister som tagbeklædning.

BESTEMMELSER

- 7.3.11 Der må opsættes solenergianlæg, hvis grunden ligger inden for det tilladte område på bilag 6.
På tage tækket med strå eller udført som naturtag må der ikke opsættes solenergianlæg.

Der må enten etableres solenergianlæg*, placeret parallelt med tagfladen eller som fuldt integreret i taget på den enkelte bebyggelse.

Ved placering parallelt med tagfladen, må der maksimalt være 10 cm frirum mellem overkant tag og underkant panel.

Solpanelerne skal placeres, så der visuelt skabes balance i tagfladen. Elementerne skal samles, for at give et så enkelt udtryk som muligt.

Farven på anlægget skal være i samme farve som taget.

Der må ikke etableres fritstående solenergianlæg i lokalplanområdet.

- 7.3.12 Solcellepanelerne skal være antirefleksbehandlet.

Rammen som omslutter solcellepanelet må maksimalt have en genskærsværdi på 5 procent.

Selve solcellepanelerne må maksimalt have en genskærsværdi på 3 procent

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

Undtaget herfra er antirefleksbehandlede solcelletag samt vinduer.

REDEGØRELSE

Der må alene opsættes solenergianlæg inden for det grønt markeret område på bilag 6, da der her er høj beplantningstæthed, der gør at solcellerne er svære at se fra veje og stier. Områderne uden for markering er åbent landskab med lav beplantning, hvorved den skiftende tekstur i tagfladen vil være tydelig.

* Solenergianlæg er en fælles betegnelse for anlæg, der udnytter solens energi til fremstilling af strøm eller varme.

Solenergianlæg må udføres som paneler placeret parallelt med tagfladen i størst mulig harmoni og proportion med tagfladen.

Alternativt må solcellerne opsættes som et fuldt integreret solcelletag, som er indbygget i tagmaterialet. Ved at have solceller fuldt integreret og indbygget i tagmaterialet, vil tagfladen fremstå som en samlet tagflade, som ikke vækker opsigt i landskabet.

Placerer man solcellerne som paneler parallelt med tagfladen, bør man placere solcellerne på tagfladen som vender væk fra vejen.

For at undgå gener for naboer og forbipasserende, skal solcellepaneler være dokumenteret antirefleksbehandlet ved opsætning.

Samtidig skal det kunne dokumenteres, at ramme og paneler på det enkelte solcelleanlæg opfylder kravet om maksimal genskærsværdi.

Glansen skal være testet efter ISO 2813 metoden fra 1994.

Glanstallet gælder ikke for antirefleksbehandlede solceller eller for solcelletage, dvs. tage hvor solcellen er integreret i tagmaterialet, ligesom det naturligvis ikke gælder for glaspartier, såsom tagvinduer.

- 7.3.14 Karnapper må kun placeres under hovedhusets tagflade.

Karnapper må have sider og tag af glas, ud over facadens materialer. De må ikke have noget fundament.

7.4 PARABOLANTENNER, SKILTE OG FLAGSTÆNGER

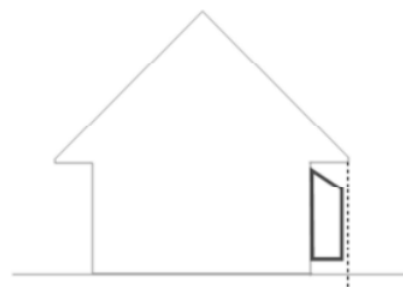
- 7.4.1 I delområde 1, 2 og 3, skal skilte til husbenævnelse placeres plant på hovedhusets facade og må ikke overstige 0,5 m². Skilte skal fremstå afdæmpede og må ikke være oplyste, belyst med spot belysning eller fremstå i andre farver end de nævnt i §7.1.3. Lokalplanen giver ikke mulighed opsætning af andre skiltetyper indenfor delområderne end skilte til husbenævnelse.

- 7.4.2 Der må ikke opstilles fritstående antenner, medmindre de udføres som en del af en flagstangskonstruktion, jf. §7.4.3.

Parabolantennener må højst have en diameter på 1 m og skal fremstå i mørke jordfarver, defineret ved en NCS-kode indeholdende min. 50% sort, jf. § 7.1.3. Parabolantennener på terræn, må ikke opsættes mere end 10 m fra sommerhuset og underkanten må ikke overstige 1 m over niveauplanet.

- 7.4.3 Flagstænger må ikke være højere end 2 m over tagryggen, og må kun fremstå i naturtræ eller i hvid. Der må kun opsættes én flagstang pr. sommerhus.

Flagstangen skal være placeret inden for grundens nærzone.



Figur 22: Princip for placering af karnapper

Til hvert sommerhus må der kun opsættes nummer- og navneskilte på husets facade.

For at indpasse paraboler og antenner mest muligt i området, er højden af disse begrænset, ligesom farven på parabolskærme er reguleret i forhold til husets farve.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

8.1 NÆRZONE

- 8.1.1 Inventar i form af terrasser, platforme, legeredskaber, flagstang og lignende samt hævede opholdsarealer og hegn, skal placeres indenfor nærzonen, jf. efterfølgende bestemmelser.

- 8.1.2 Nærzonen i delområde 1, 2 og 3 fastsættes som arealet fra sommerhusets facade og 5 m herfra, dog 7,5 m for en valgfri side, 1,5 m fra evt. anneks/shelter, dog aldrig tættere på skel end 5 m.

Nærzonen kan ikke ligge indenfor udlagte vej- og stiarealer.

Sekundær bebyggelse ud over anneks og shelters har ikke nærzone.

Det er med lokalplanen et ønske at friholde så meget af området for anlæg, som fx terrasser, samtidig med at klimaforandringer og at regnvand skal håndteres lokalt. Der indføres nærzoner omkring sommerhusene, for at koncentrere bebyggelsen og aktiviteterne, herunder at sikre størst mulige arealer til natur- og friarealer.

Ved lokalplanen er det intentionen at samle de forskellige bygninger omkring sommerhuset. Intentionen er på én gang at friholde større områder for byggeri, men også at give naboer en vished for, i hvilke områder der kan opføres fx legeredskaber og vildmarksbade.

I tilfælde af at der er tvivl om hvilke bestemmelser der gælder for et område, bør der altid tages udgangspunkt i de mest begrænsende bestemmelser, fx den mindst tilladte terrænregulering.

Delområde 1 består af både åbne hedeområder og tættere bevokset områder, der er karakteriseret ved klitter med sandhjælme og marehalm samt grupper af nåletræer.

Delområde 2 og 3 er overordnet set mere åbne hedeområder, hvor bebyggelsen fremstår tydeligere. I disse områder skal bebyggelsen samles mere end den skal i de mere tætbevoksede områder.

Nærzonen fastsættes med udgangspunkt i sommerhusets placering, dog ikke tættere på skel end 5 m. Dvs. at hvis sommerhuset kun ligger 5 m fra skel til enkelte sider, så er arealet her beliggende udenfor nærzonen, og må kun benyttes jf. § 8.1.3. Det sommerhus der fx er beliggende 8 m fra skel, vil til denne side have 3 m nærzone.

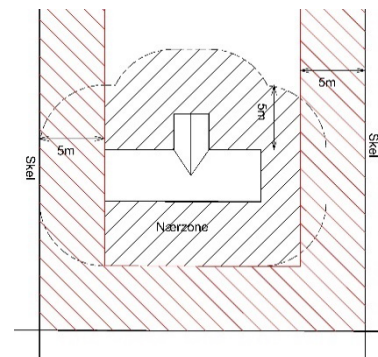
8.1.3 Udenfor nærzonen må der kun

- foretages terrænreguleringer på op til +/- 0,25 m i forbindelse med indkørsel og parkeringsarealer, i forhold til eksisterende terræn,
- opsættes midlertidige legeredskaber som fx fodboldmål og andre redskaber, der ikke er jordfaste,
- etableres jordvarmeanlæg og terrænformationer til nedsivning af spildevand jf. 8.2.2.
- opsættes skraldespandsstativer,
- opstilles en el-ladestander per grund nær parkeringsmulighed jf. 5.4.4, og
- opstilles 1 lysstander ved ejendommens indkørsel, i en højde af højst 1,2 m. Lyskilder skal afskærmes, nedadrettes og skal holdes på egen grund.

I det tilladte område på bilag 7, må der også beplantes med planter fra plantelisten bilag 8 udenfor nærzonen.

8.1.4 Indenfor nærzonen må der udover anvendelse mv. nævnt i §8.1.3

- foretages terrænreguleringer på $\pm 0,50$ m i forhold til eksisterende terræn,



Figur 23: Princip for nærzone

Ikke alle installationer og bygværker kan opføres indenfor nærzonen. Udenfor nærzonen må der foretages mindre terrænreguleringer forbindelse med indkørsel og parkeringsarealer, ligesom der må opsættes flytbare fodboldmål.

Ved indkørslen til hver grund må der opstilles skraldespandsstativer. Tilgængeligheden til skraldespande og postkasser skal ske i overensstemmelse med anvisninger fra forsynings- og postleverandøren.

Skraldespande og afskærmning til disse må ikke placeres i oversigtsarealerne, jf. § 5.

Der må ikke beplantes uden for nærzonen – den naturlige beplantning skal vokse ind over dette areal. Undtaget er tilladte grunde på bilag 7, hvor der gerne må plantes med planter fra plantelisten bilag 8 på hele grunden.

Opsætning af fx et udekøkken, en terrasse eller lignende skal placeres indenfor nærzonen, dvs. i umiddelbar nærhed til sommerhuset. Nærzonen ophæver ikke bestemmelserne omkring byggeriets afstande til skel.

BESTEMMELSER

- etableres terrasse, fast belægning og faste bænke,
- opsættes spa, badebassin, udendørs swimmingpool og vildmarksbad,
- indrettes udekøkken,
- opsættes sandkasser, gyngestativer,
- flagstang, jf. 7.4.3
- afskærmning omkring terrasser jf. §8.3.6, samt
- 1 afskærmet og nedadrettet lampe på hovedhusets facade.

8.1.5 Terrasser må ikke etableres højere end sommerhusets sokkel.

8.1.6 Der må ikke etableres prydbede eller lignende haveanlæg.

8.2 TERRÆNREGULERING

8.2.1 Terrænudligning i delområde 1, 2, og 3, skal ske indenfor kravene sat i §8.1.3 og §8.1.4.

REDEGØRELSE

Fast belægning uden for nærzonen må kun etableres i forbindelse med opsætning af skraldespandsstativ, jf. §5.3.4 og som gangsti, der forbinder husets facade med grundens parkeringsareal.

Der må i nærzonen ikke etableres faste baner til boldspil, fx beach-volley, fodbold, paddeltennis, traditionel tennis, petanque eller basketball m.v.

Afskærmninger omkring terrasser i delområde 1, 2 og 3, skal, jf. §8.3.6, være i form af et sammenhængende træhegn malet i matte jordfarver jf. § 7.1.3 eller træets naturlige farve eller ved beplantning i tilladte område fra bilag 7 med planter fra planteliste A, bilag 8.

For at undgå lysforurening af nattehimlen skal udendørs belysning indenfor lokalplanens område afskærmes og nedadrettes. Ved nedadrettet belysning forstås belysning, hvor lyskeglen alene oplyser området i den umiddelbare nærhed af lampen. Belysningen kan nedadrettes enten ved at lampen som minimum peger 45 grader ned, eller ved at selve lyskilden afskærmes tilsvarende. Selve lyskilden må således ikke kunne ses uden for grunden.

Der må i lokalplanområdet generelt ikke etableres hævede opholdsarealer. Terrasser skal derfor placeres i samme niveau som sommerhusets sokkel eller derunder. Terrasser hævet mere end 30 cm over terræn skal jf. bygningsreglementet placeres min. 5 m fra skel.

Det er naturgrunde, hvor arter gerne skal have lov at udvikle sig med minimal indblanding. Det anbefales derfor at lade den naturlige vegetation vokse ind over grunden.

Se §8.1.3 og §8.1.4

BESTEMMELSER

Der må kun terrænreguleres i forbindelse med byggeri, anlæg af p-plads, indkørsel eller terrasse.

- 8.2.2 I delområde 1, 2 og 3 må terrænformationer til nedsivning etableres med en højde på op til 1,6 m over terræn.

Terrænformationer til nedsivning etableres med vekslende hældninger på terrænreguleringen, således det varieres mellem 1:3 til 1:7 hældning, således nedsivningsanlægget har klitlignende formationer.

- 8.2.3 Terrænregulering, herunder terrænformationer til nedsivning, i delområde 1, 2 og 3, må kun afsluttes i sand eller jordmaterialer fra ejendommen.

Terrænformationer til nedsivning udføres som jf. 8.2.2.

- 8.2.4 Der må ikke etableres volde i området.

8.3 BEPLANTNING, AFSKÆRMNING OG OPLAG

- 8.3.1 Beplantning i lokalplanområdet skal foretages med sandhjelme og marehalm.

I det markeret område på bilag 7 må der også foretages beplantning med planter opført på planteliste A, bilag 8.

Der må ikke beplantes med planter fra listen med invasive arter, bilag 8.

REDEGØRELSE

Lokalplanområdet ligger i kystnærhedszonen, hvor dele af området består af fredet klitter.

Terrænreguleringer i lokalplanområdet skal generelt undgås, da naturen er fredet og der ønskes at bevare den kuperede natur. Der gives derfor som hovedregel ikke tilladelse til terrænreguleringer udover 25 cm udenfor nærzonen.

I forbindelse med etablering af nedsivningsanlæg, er der mulighed for at foretage større terrænreguleringer, således der kan lægges op til 1,6 m ovenpå terræn, for at sikre nedsivningsslangerne i forhold til højt grundvand. I spillevandsbekendtgørelsen sættes der krav om at slangerne skal ligge minimum 1 meter over grundvandet når det står højest og der over slangerne skal ligge 60 cm jord til frostsikring.

Flere steder i Grærup Strand er der etableret volde mod veje, mellem grunde og som nedsivningsmiler. Disse volde er ikke ønskelige, da de landskabeligt skæmmer området og da de flere steder er lavet i jord. Terræn reguleret i jord/muld har et andet vækstlag end sand, og giver derfor også en anden vegetation, som ikke er ønskeligt for sommerhusområdet.

Da beplantning i området i høj grad er bestående af hede og klitter, der er et plantesamfund, som har koloniseret området naturligt, vurderes det mest hensigtsmæssigt at lade hovedparten af planterne indvandre til området selv. Der tillades derfor alene at blive plantet med sandhjelme og marehalm i forbindelse med større terrænregulering og den indledende anlægsfase, hvorefter et naturligt plantesamfund kan kolonisere arealerne.

BESTEMMELSER

Der må kun etableres fritvoksende beplantning, og således ikke etableres klippede hække, prydbede, græsplæner mv.

- 8.3.3 Opbevaring af både, campingvogne, containere, landbrugskøretøjer og lastbiler samt uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted på ubebyggede arealer.
- 8.3.4 Skraldespande og lignende kan afskærmes. Afskærmningen skal udføres i samme farver og materialer som den øvrige bebyggelse på grunden eller i sort eller naturligt patineret bræddebeklædning i træ.
- 8.3.5 Der kan indrettes plads til fællesopsamling af genanvendelige materialer inden for vejarealet.*

REDEGØRELSE

Der tillades ikke at anvende andre arter, da disse typisk er forædlede, og med en proveniens som ikke er dansk. Plantningen af disse medfører derfor en risiko for spredning af ikke-naturligt forekommende arter indenfor området og til de tilstødende naturområder samt en risiko for genetisk påvirkning af de naturlige bestande.

På bilag 7 er der markeret et område med grønt hvor der må plantes med planter fra planteliste A, bilag 8. I hele området må der plantes med sandhjelme og marehalm. Planteliste A, bilag 8, indeholder kun hjemmehørende, egnstypiske arter.

Såfremt beplantning bestående af invasive arter vælter, brænder, fældes eller går ud, må der ikke genplantes med invasive arter, se plantelisten med invasive arter på bilag 8. Der henvises også til den til hver tid gældende liste over invasive arter fra Miljøstyrelsen.

Omkring visse parkeringsarealer kan der etableres beplantning jf. §5.4.3.

Lokalplanområdet indeholder ikke parkeringsplads til både, campingvogne, containere, landbrugskøretøjer og lastbiler samt uindregistrerede køretøjer.

Skraldespande og beplantning må ikke placeres i oversigtsarealerne, således som nævnt i §5.

*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 Affald A/S. Ud fra denne plan aftales endelig placering og indretning af standsplads.

- 8.3.6 Der må ikke etableres hegn eller hække i skel.

Der må kun foretages afskærmning omkring terrasser på op til 1,2 m i delområde 1, 2 og 3. Dette kan være i form af et sammenhængende træhegn i samme farve som hovedhuset, sort, olieret eller naturligt patineret, eller i tillade område, jf. bilag 7, ved beplantning fra planteliste A på bilag 8.

- 8.3.7 Der må ikke foretages oplag af sand, grus eller grene i lokalplanområdet.

§ 9. TEKNISKE ANLÆG

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

- 9.2 Der må kun etableres jordvarmeanlæg såfremt anlægget anvender IPA-sprit eller andet mindre forurenede kølemiddel.

- 9.3 Der må etableres samlede affaldsløsninger, som håndterer affald fra flere grunde.

- 9.5 Der må ikke etableres fritstående solenergianlæg i lokalplanområdet. I udvalgt område må der etableres solceller i tagfladen jf. §7.3.11 og §7.3.12.

I hele området tillades ikke energiproducerende anlæg, med synlige bevægelige dele.

- 9.6 Der må ikke etableres vejbelysning i delområde 1, 2 og 3, jf. §5.4.

Afskærmninger omkring terrasser i form af beplantning skal være ifølge planteliste A bilag 8 og i det tilladte område på bilag 7.

For at sikre et harmonisk og naturpræget udtryk af lokalplanområdet, må solenergianlæg udelukkende placeres på bygninger, jf. §7.3.11 og §7.3.12. Dermed holdes de omkringliggende haver frie og åbne for udbredelse af naturen, som er karakteristisk for området.

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

Det er en kvalitet for sommerhusområdet, at der om natten bliver mørkt og at området derved adskiller sig fra byer og parcelhusområder. Der skal derfor ikke opsættes unødigt belysning, herunder langs vejene og ved parkeringsarealer

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 10.1 Ny bebyggelse på de enkelte ejendomme må ikke tages i brug før:
- Der er etableret det fornødne antal parkeringspladser, jf. § 5.5.
 - Der er etableret nedsivningsanlæg eller huset er tilsluttet offentlig kloak.
 - Der er etableret afskærmning af skraldespande, jf. § 8.3.4.

§ 11. GRUNDEJERFORENING

- 11.1 Der er etableret grundejerforeninger i lokalplanområdet.

Grundejere, der er pålagt medlemspligt i dag, vil fortsat have medlemspligt. Se Bilag 5.

Ved ændret anvendelse af eksisterende, er der medlemspligt i den tilhørende grundejerforening.

§ 12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT

- 12.1 Lokalplansområdet har ikke været underlagt andre lokalplaner eller byplanvedtægter.

§ 13. AFLYSNING AF SERVITUT

- 13.1 I de følgende privatretlige tilstandsservitutter ophæves samtlige bestemmelser omkring områdets anvendelse, udstykning, bebyggelsens placering og omfang, bebyggelsens ydre fremtræden, ube-

Udover kravene i bygningsreglementet i forhold til at opnå en ibrugtagningstilladelse, så skal der tillige, været sikret parkering i hht. lokalplanen samt afskærmet til skraldespande.

Ved lokalplanens udarbejdelse er der 3 grundejerforeninger: Grærup Nord grundejerforening, Grærup Strand grundejerforening og Grærup Vest grundejerforening.

For at sikre en mere ensartet administration i området, aflyses de servitutbestemmelser, der optages bestemmelser om i denne lokalplan. Ved lokalplanen ophæves alene privatretlige tilstandsservi-

BESTEMMELSER

byggede arealer til ophold og beplantning samt bestemmelser om tekniske anlæg. Belægningstypen reguleres detaljeret i lokalplanens afsnit omkring veje, hvorfor bestemmelser om belægning ligeledes ophæves.

I servitutterne ophæves således ikke bestemmelser om fx vejudlæg, vejanlæg, oversigtsarealer, underjordiske ledninger, færdselsret, vejret, vedligeholdelse af veje, stier og fællesarealer, afvanding af færdselsarealer, stiudlæg, byggeretslige skel, forkøbsret, brugsrettigheder og nedsivningsanlæg over skel.

Delvis aflysning

24.08.1942 – 909670-50	punkt 4
20.12.1962 – 8330-50	punkt 7 a, c, d og e
17.07.1963 – 4657-50	punkt 4 a - h
28.10.1968 – 8971-50	§§ 2, 4, 5 og 6
19.08.1969 – 7650-50	§§ 2, 3 og 4
19.03.1970 – 2881-50	§§ 2, 4, 5 og 6
24.03.1970 – 3052-50	§§ 2, 3, 4, 5 og 6
16.02.1971 – 1542-50	§§ 2, 4, 5 og 6
19.03.1971 – 2699-50	§§ 2, 4, 5 og 6
01.05.1974 – 6043-50	§§ 2, 4, 5, 6 og 7 linje 4-16
23.10.1974 – 16115-50	§§ 2, 4, 5 6, og 7 linje 6-16
03.11.1975 – 23283-50	§§ 2, 3, 4, 5, 6 og 7 linje 6-17
27.01.1977 – 2026-50	§§ 2, 3 linje 3-8, 4, 5, 6 og 7 linje 4-7
31.01.1989 – 1879-50	§§ 1, 2 linje 1-2, 5-12, 3, 4 og 5 linje 2-3
12.11.1998 – 42765-50	§§ 1, 3, 4 og 5 linje 2-5
11.04.2018 – 1009712424	§§ 1, 2, 3, 4, 5 linje 2-7 og 6
01.10.2018 – 1010153673	§§ 1, 2, 3, 4, 5 linje 2-6 og 6
14.07.1972 – 9313-50	Punkt a, b, c, f, g, h, i

Fuld aflysning

10.02.1936 – 909162-50
21.02.1936 – 909301-50

REDEGØRELSE

tutter. Tilstandsservitutter er servitutter, der bestemmer at et område skal anvendes eller se ud på en bestemt måde, typisk bestemmelser omkring byggeriets placering og udseende, beplantning og andre fysiske tilstande. Lokalplanerne ophæver ikke en lang række rådighedsservitutter, hvorved bl.a. færdselsret og andre rettigheder til at råde over anden jord består.

Lokalplanen gælder forud for servitutterne i de tilfælde, hvor planen og servitutten regulerer overlappende.

Alle bestemmelser omkring byggeretslige forhold er herved samlet i nærværende lokalplan, der har forrang for servitutbestemmelser om fx udstykning, anvendelse, bebyggelsesforhold og ubebyggede arealer.

29.02.1936 – 909351-50
23.06.1936 – 909152-50
25.10.1937 – 909662-50
10.03.1960 – 1709-50
26.04.1971 – 4314-50
13.01.2006 – 1808-50

§ 14. RETSVIRKNINGER

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

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

Byrådet kan ifølge lov om planlægning, § 19, meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

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

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.

BESTEMMELSER

Se nærmere i redegørelsen.

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

REDEGØRELSE

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 11. 09 2024.

På byrådets vegne

Mads Sørensen

/

Henning Haahr Pedersen

Borgmester

Kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget i henhold til § 27 i lov om planlægning. Varde Byråd, d. 11. juni, 2025

P.b.v.

Mads Sørensen

/

Karoline Klaksvig

Borgmester

Konstitueret kommunaldirektør

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT

Lokalplanområdet er ikke omfattet af tidligere lokalplaner.

KOMMUNEPLAN



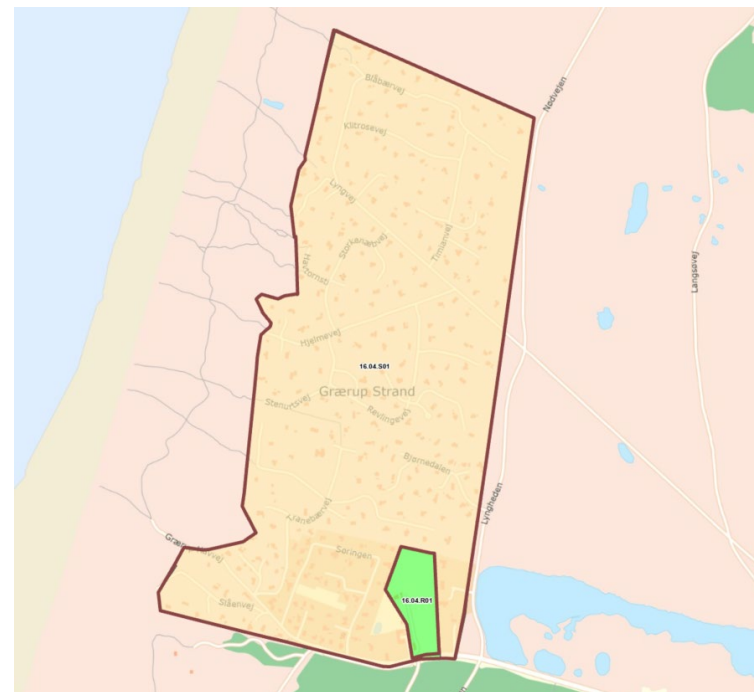
Kommuneplan 2021, Varde Kommune

Lokalplanområdet omfattet af bestemmelserne for rammeområde 16.04.S01 i "Kommuneplan 2021", Varde Kommune.

Områdets anvendelse er fastlagt som:

16.04.S01 Sommerhusområde, sommerhusområde, Åben lav bolig, bebyggeshøjde 6,5 m, max. 1 etage med udnyttet tagetage, bebyggelsesprocent 15 %.

Denne lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og kommuneplanrammerne 16.04.S01.



Kort: Udsnit af kommuneplanens rammekort

Klimatilpasningsplanen

Området er i kommuneplan 2021 sammen med andre sommerhusområder udpeget som et indsatsområde, hvor der potentielt kan være udfordringer med håndtering af både spildevand og overfladevand som følge af det nuværende grundvandsspejl og bebyggelsestætheden i samspil de øgede nedbørsmængder. Der foreligger pt ikke en handlingsplan i kommuneplan regi.

Dele af lokalplanområdet er ifølge klimatilpasningsplanen til Kommuneplan 2021 i risiko for at blive oversvømmet i forbindelse med ekstrem nedbør og stigning af vandspejl i vandløb.

Lokalplanen fastsætter ikke en bestemt metode til at klimasikre byggeri, da udformningen vil være meget afhængigt af byggeriets udformning, placering og landskabets modellering i området. Der sikres dog der ikke bygges kældre i lokalplanområdet for at udgå udfordringer ved oversvømmede kældre og deraf følge skader på bygningerne.

Geologi

Lokalplanområdet ligger på kanten til Blåbjerg Kallesmærsk Hede- og Klitlandskab. I kystforlandet oplever man de vilde, urørte og oprindelige kystlandskaber, som ikke er præget af udviklingen, der gennem tiden er sket i de indre dele af landet. Kystbaglandet består af mere åbne græsklædte klitområder, større klitplantager og marsk-områder. Terrænet er i klitområderne og klitplantagerne meget kuperet og i f.eks. marsk-områderne meget fladt og præget af højt grundvandsspejl. Det bærer dog præg af den kystnære placering, hvad angår beplantning og geologi.

Lokalplanområdet grænser mod nord, vest og øst op til større uforstyrrede landskaber og kystlandskab.

Der er tale om et eksisterende og stort set udbygget sommerhusområde, der fastholdes til sommerhusområde. Lokalplanens principper tager netop udgangspunkt i, at natur- og kulturoplevelserne bevares. Det vurderes derfor, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og bindinger.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende i kystnærhedszonen.

Ved lokalplanen inddrages ikke nye arealer i sommerhusområdet og det eksisterende sommerhusområde fastholdes. Lokalplanen giver enkelte steder mulighed for højere byggeri end hidtil, men ikke byggeri højere end 6,5 m eller højere end i de omkringliggende områder og end der allerede findes i lokalplanområdet.

Beskyttede naturtyper

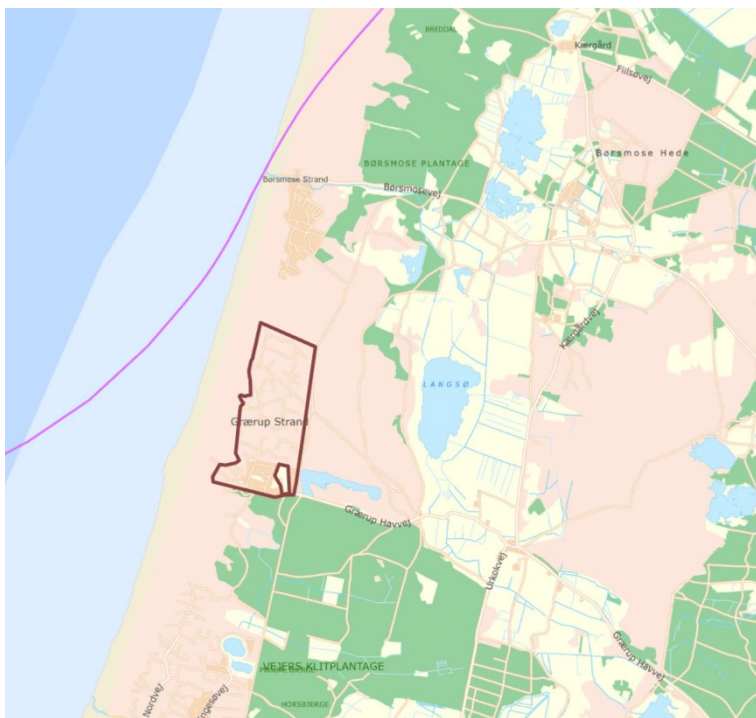
Lokalplanområdet er primært beliggende i beskyttet naturtype hede og hvor der enkelte steder mose eller sø naturtype.

Omkring lokalplanområdet findes også overdrev samt mere hede og søer.

Lokalplanen ændrer og udvider ikke mulighederne for at bygge i disse områder og lokalplanen vil således ikke påvirke området anderledes end hidtil.

Efter naturtypebekendtgørelsen § 1 er heder, strandenge og strandsumpe samt ferske enge og biologiske overdrev, der den 1. juli 1992 ligger i byzone eller sommerhusområde, kun beskyttet mod tilstandsændringer til landbrugsformål.

Moser og søer i området samt arealer, som vokser ind i beskyttelsen, er beskyttet mod en tilstandsændring. Eftersom arealerne kan såvel vokse ind som ud af beskyttelsen, er registreringen kun vejledende. Det er den til enhver tids værende tilstand, som afgør, om et areal opfylder beskyttelseskriterierne. Det er Varde Kommune, som er myndighed vedrørende afklaring af beskyttelsesstatus samt dispensationspraksis

Støj fra forswarets skyde- og øvelsesområder

Udsnit over støjzone for Skyde og Øvelsesterræn (pink streg)

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 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.

Ved lokalplanen fastsættes der strengere krav til udstykning end hidtil, og lokalplanen begrænser således etableringen af ekstra sommerhusbebyggelse, ved at fastsætte en mindste grundstørrelse på hhv. 1.500 og 2.000 m² og yderligere udstykninger tillades ikke.

Ejere og brugere af området må også i fremtiden påregne støj fra Forsvarets arealer.

Samlet set sætter lokalplanen grænser for hvor meget der kan udstykkes – hvor der før var tilladt at udstykke sommerhusgrundene ned til 1200 m², bestemmes der nu det ikke er tilladt med nye udstykninger, og skelreguleringer skal ende med grunde af minimum 1500 m².

Turismestrategien

Varde Kommunes vision og målsætninger for udviklingen af turismen fastlægges i "Strategi for bæredygtig turismeudvikling i Varde Kommune 2022-2028". Strategien ligger i forlængelse af Udviklingsplan for Vestkysten.

Varde Kommune understøtter videreudvikling af kvaliteten i alle dele af turismeproduktet, så vi fastholder eller øger gæsternes tilfredshed, deres anbefalingsvilje og deres lyst til at komme igen. Der arbejdes for bedre vejvisning og udvikling af den rekreative infrastruktur, så der skabes grobund for nye oplevelser og forretningsudvikling fx indenfor cykelturisme og vandring.

Varde Kommune understøtter udviklingen af naturoplevelser og kulturturisme med fokus på kvalitet og med afsæt i de stedbundne potentialer, som naturen og vores kulturhistorie rummer.

Varde Kommune vil understøtte arbejdet med kvalitetsudvikling, bæredygtighed og differentiering i overnatningsproduktet. Attraktive overnatningssteder 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. Mere differentieret overnatningskapacitet betyder at udbuddet af overnatningsmuligheder afstemmes med nye efterspørgselsmønstre som kortferier, parferier, grupperejser og naturnær overnatning. Der er fokus på overnatningskapacitet af høj kvalitetsmæssig standard og på kollektive ferieformer som f.eks. hoteller og feriecentre, der er mere fleksible i forhold til ferielængde og rejsegruppens størrelse.

Varde Kommune understøtter bæredygtig udvikling i turismeerhvervet og bidrager til, at virksomheder har de bedste muligheder for at udvikle og sælge et bæredygtigt turismeprodukt samt for grøn omstilling af overnatningsproduktet. Der arbejdes med at skabe mulighed for mindre, unikke overnatningsenheder, som imødegår nye efterspørgselsmønstre og bidrager til branding af området.

Samlet vurdering

Der er tale om et eksisterende og stort set udbygget sommerhusområde, der fastholdes til sommerhusområde. Lokalplanens principper tager netop udgangspunkt i, at natur- og kulturoplevelserne bevares. Der ændres ikke på den eksisterende anvendelse og der etableres ikke nye byggemuligheder.

Der sættes større krav til området, og sikres der ikke sker nye udstykninger. Det vurderes derfor, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og bindinger.

VANDFORSYNINGSPPLAN

Hele lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Grærup vandværk, og sommerhuse skal betjenes derfra.

VARMEFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet er beliggende uden for et område med kollektiv varmforsyning. Området skal derfor opvarmes gennem individuelle løsninger.

SPILDEVANDSPPLAN

Del af området er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan, disse ejendomme er spildevandskloakeret. For ejendommen udenfor spildevandsplanens områder skal spildevand håndteres lokalt. Regnvand skal i hele planområdet håndteres lokalt på matriklen. Etablering af nedsivningsanlæg eller faskiner kræver tilladelse fra Varde Kommune.

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 LBK. Nr.1225 448 af 25/10 2018 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

Denne beslutning har været forelagt berørte eksterne myndigheder, der havde ingen bemærkninger havde.

I screeningen blev der fokuseret på at lokalplanen i høj grad viderefører de eksisterende bindinger for området, og at lokalplanen ligger op ad et udpeget Natura2000-område. Lokalplanen ændrer ikke på mulighederne for at bygge i området, der gives ikke mulighed for at bygge udover på de eksisterende grunde og det vurderes, derfor at ingen bilag IV-arter og Natura2000-områder vil blive negativt påvirket.

INTERNATIONALT NATURBESKYTTELSESOMRÅDE – NATURA 2000 OG BILAG IV-ARTER

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.

Det nærmeste Natura 2000-område er nr. 84 Kallesmærsk Heide, Grærup Langsø, Fiilsø og Kærgård Klitplantage. Området er Habitatområde H73 og Fuglebeskyttelsesområde F50. Nordøst for området, ca 3,6 km væk, ligger Ramsarområdet *Fiilsø*.

De nærmeste habitatnaturtyper er klithede (2140), Grå/grøn klit (2130) og klitlavning (2190), som findes lige øst for sommerhusområdet. Lokalplanlægningen inddrager ikke disse arealer, hvorfor der ikke er en direkte påvirkning af habitatnaturtyperne. Der vurderes, at Natura 2000-området ikke vil blive udsat for et højere publikumstryk, end det der er i dag, hvorfor der ikke vil opstå mere slid. Dette begrundes ved, at der er et eksisterende stisystem, og ved at klithedens topografi og høje andel af dværgbuske besværliggør færdsel. Den eneste art som er på udpegningsgrundlag for Habitatområdet er odder. Odder findes i tilknytning til eksisterende søer og vandløb, hvor der er en høj grad af uforstyrrelighed. Der vurderes, at arten ikke findes i eller i tilknytning til sommerhusområdet, som der planlægges for.

Bilag IV-arterne strandtudse og markfirben er registreret henholdsvis øst og vest for sommerhusområdet, som skal lokalplanlægges.

Strandtudse yngler i lavvandede og især temporære søer, og raster på de tilstødende ekstensive naturarealer med lav bevoksning. Der vurderes, at arten ikke bruger lokalplanområdet til yngle- eller rasteaktivitet, hvorfor den økologiske funktionalitet af dens habitat ikke påvirkes.

Markfirben er registreret i klitterne vest for sommerhusområdet. Arten findes spredt i landskabet på åbne, varme, solrige lokaliteter såsom heder, overdrev, grusgrave, strandenge, kystskrænter og sandede bakkeområder samt jernbane- og vejskrånninger og sten- og jorddiger. Kendetegnende for yngleområderne er, at de indeholder solvante skrånninger med veldrænende, løse jordtyper og sparsom bevoksning, typisk lave urter eller et løst dække af græsser.

Der er ikke søer spredt i området, hvor strandtudse og spidsnudet frø potentielt kan yngles, hvorfor der ikke er en bestand,

som kan påvirkes væsentlig. Den eneste sø i området er på matr.nr. 7d Grærup By, Ål. Denne er beskyttet mod en tilstandsændring, hvorfor den ikke påvirkes af planen.

Jf. ovenstående er det vurderet, at lokalplanen ikke forringer leve- og ynglevilkårene for bilag IV-arter. Vurderingen begrundes i, at der er tale om et stort set udbygget sommerhusområde, at der ikke inddrages nye arealer til bebyggelse samt at der ikke ændres på eksisterende byggemuligheder.

Vurderingen er endvidere begrundet i, at trods registret bilag IV-arter i nærområderne, er der ikke fundet eller vurderet at arterne lever i lokalplanområdet.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der fastsætter regler om terrænregulering og placering af nye sommerhuse. Bestemmelserne tager udgangspunkt i at beskytte klit- og hedearealerne mest muligt, og dermed også leve- og ynglesteder for markfirbenet.

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

Eftersom der er tale om et forholdsvis stort område, som der planlægges for, og sommerhusområdet allerede er udbygget, vurderes der, at en dybdegående konsekvensvurdering med dertilhørende eftersøgning ikke vil resultere i mere sikring af, at arten ikke bliver påvirket af ny bebyggelse eller ombygninger. Markfirbens yngle- og rastesteder er tidlige successionsstadier, hvorfor disse er dynamiske. Levestederne kan derfor være et andet sted om 5 eller 10, når der opstår et konkret projekt. Eftersom der ikke er angivet, at et nyt sommerhus skal opføres på eksisterende sokkel, og husene inklusiv sekundære bygninger kan bygges i op til 200 m², kan der dog blive inddraget areal som er egnet som levested.

Væsentlighedsvurderingen udsættes derfor til der skal meddeles en byggetilladelse på de enkelte matrikler. Planklagenævnet har tidligere bemærket, at kommunen ved behandling af en ansøgning om byggetilladelse skal undersøge, om tilladelsen er i strid med anden lovgivning (se PKN 21/13261 og PKN 22/01556).

NATURBESKYTTESLOVEN

Inden for lokalplanområdet ligger der:

Skov-
byggelinje

Enkelte grunde i den sydlige del af området er omfattet af skovbyggelinjer. I forbindelse med byggeri i området, skal skovbyggelinjen iagttages og der skal om fornødent ansøges om og meddeles dispensationer herfra. Der er ikke med lokalplanens vedtagelse taget stilling til hvilke dispensationer, der kan gives.

Søbeskyt-
telseslinjen

Enkelte grunde i den sydøstlige del af området er omfattet af søbyggelinje. I forbindelse med byggeri i området, skal søbyggelinjen iagttages og der skal om fornødent ansøges om og meddeles dispensationer herfra. Der er ikke med lokalplanens vedtagelse taget stilling til hvilke dispensationer, der kan gives. Inden for søbeskyttelseslinjen kan der tillades byggeri et plan.

Klitfredning

Dele af lokalplanområdet samt dele af de tilgrænsende arealer er klitfredet iht. Naturbeskyttelsesloven.

§ 3-områder

I lokalplanområdet er der registreret § 3 beskyttede hede og overdrev samt moser og sø.

Arealet er besigtiget i uge 23 2023, hvorefter den vejledende registrering af beskyttet natur er blevet tilrettet. Efter naturtypebekendtgørelsen § 1 er heder, strandenge og strandsumpe samt ferske enge og biologiske overdrev, der den 1. juli 1992 ligger i byzone eller sommerhusområde, kun beskyt-

tet mod tilstandsændringer til landbrugsformål.

Moser og søer i området samt arealer, som vokser ind i beskyttelsen, er beskyttet mod en tilstandsændring. Eftersom arealerne kan såvel vokse ind som ud af beskyttelsen, er registreringen kun vejledende. Det er den til enhver tids værende tilstand, som afgør, om et areal opfylder beskyttelseskriterierne. Det er Varde Kommune, som er myndighed vedrørende afklaring af beskyttelsesstatus samt dispensationspraksis.

JORDFORURENINGSLOVEN

Der er ikke registreret jordforurening i planområdet og området er undtaget områdeklassificeringen.

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

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 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.

PRIVATE FÆLLESVEJE

Stier Stisystemer er et vigtigt element i sommerhusområderne. De stier, der i forbindelse med udviklingen af de forskellige områder har været vigtige, er fortsat vigtige og skal derfor bevares. Dette er de stier, der i forbindelse med udstykningen også er optaget på matrikelkortet.

Stierne i lokalplanområdet består dels af trampestier og dels af stier, der aldrig er anlagte eller som ikke længere er tilgængelige pga. manglende vedligeholdelse eller brug.

Der er ved lokalplanen ikke handlepligt, og lokalplanen pålægger ikke grundejerforeninger eller grundejere pligt til at opretholde, etablere eller genetablere stier udlagt ved områdes op-

rindelige udstykning. Der er derfor med lokalplanen heller ikke mulighed for at tiltvinge sig adgang, da en lokalplan ikke regulerer færdselsret. Det er et privatretligt spørgsmål.

Stier, der aldrig fysisk har været til stede i området, vil kunne slettes eller placeringen vil kunne tilpasses den korrekte placering, såfremt dette kan foregå efter reglerne i Lov om private fællesveje, lov om matrikulære arbejder samt med en dispensation fra lokalplanen.

Private fællesveje Hovedparten af områdets veje er private fælles veje, dvs. at vejene ejes af private i området. Grundejere og vejberettigede er ansvarlige for at ren- og vedligeholde veje, så de er tilgængelige og samtidig ikke udgør en sikkerhedsmæssig risiko.

Grundejerforeninger varetager vedligeholdelsen af nogle veje på vegne af grundejere.

SOMMERHUSLOVEN

Erhvervsmæssig eller længerevarende udlejning kræver Naturstyrelsens tilladelse i henhold til sommerhuslovens § 2.

Enkeltpersoners udlejning af 1-2 sommerhuse, betragtes normalt ikke som erhvervsmæssig udlejning, forudsat at udlejningen sker som supplement til egen brug og ikke får en mere professionel karakter.

LOV OM POSTBEFORDRING

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

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 varetagelse af almene samfundsinteresser.

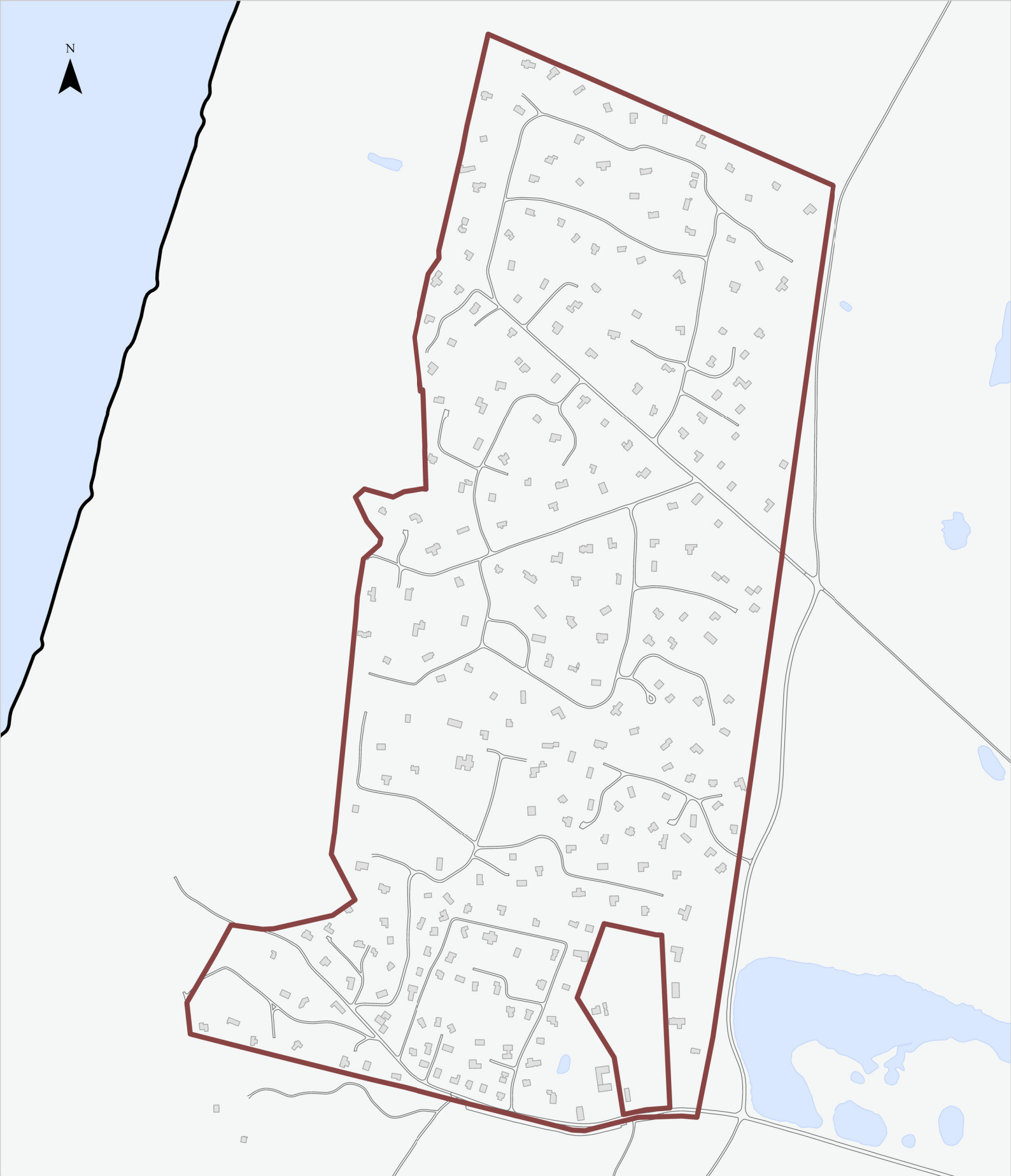
Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået relevante tilladelse/dispensation hertil fra den enkelte myndighed.



Lokalplan 16.01.L01

Bilag I - Lokalplanens afgrænsning

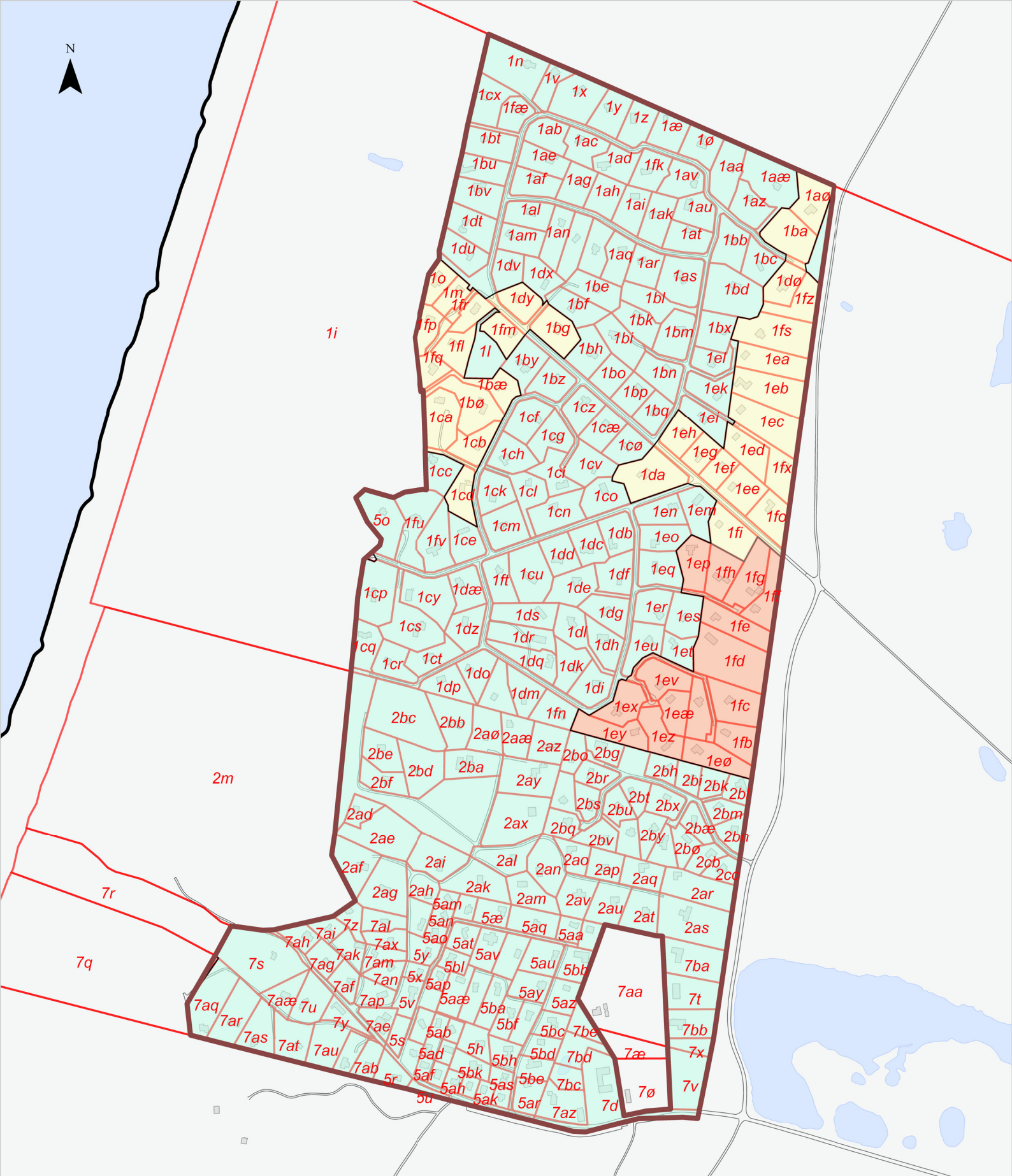
0 50 100 200
Meters

 Lokalplan afgrænsning

Udarbejdet i forbindelse med Lokalplan 16.01.L01

Skala: 1:7000

Dato: 01/08/2024 - SPEI



Lokalplan 16.01.L01

Bilag 2 - Delområder

0 50 100 200
Meters

- Lokalplan afgrænsning
- Delområde 2
- Delområde 1
- Delområde 3

Udarbejdet i forbindelse med Lokalplan 16.01.L01

Skala: 1:7000

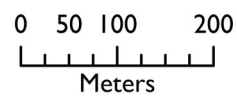
Dato: 01/08/2024 - SPEI



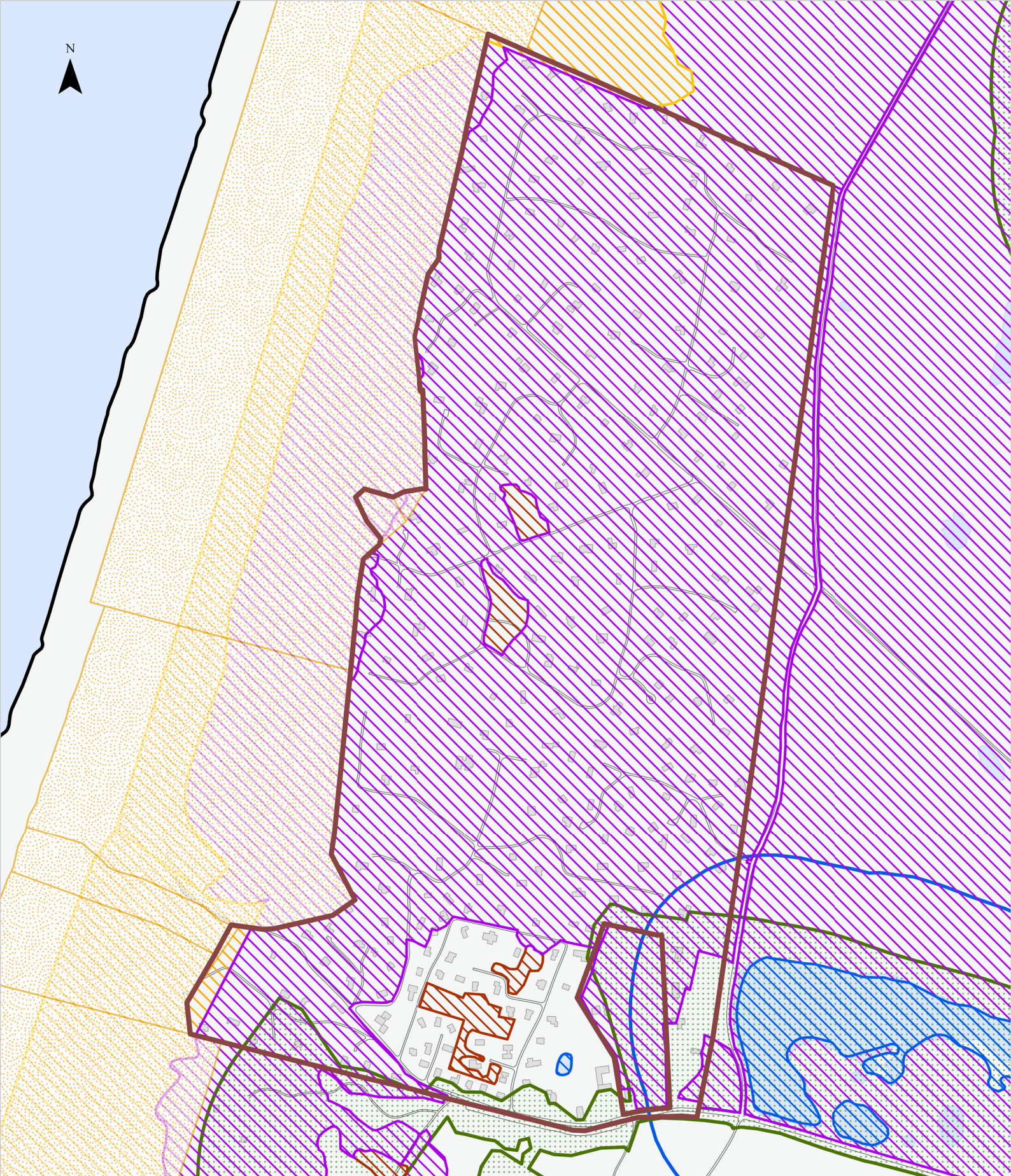
Bilag 3 - Fællesareal, sti og asfalteret vej

 Lokalplan afgræsning Stier

Asfalteret vej-strækning Fællesareal



Udarbejdet i forbindelse med Lokalplan 16.01.L01
Skala: 1:7000 Dato: 01/08/2024 - SPEI



Lokalplan 16.01.L01

Bilag 4 - Miljøpåvirkninger

0 50 100 200
Meters

 Lokalplan afgrænsning

 Eng

 Overdrev

 Gældende

 Klitfredning

 Hede

 Strandeng

 Ophævet

 Mose

 Sø

 Søbeskyttelseslinjer

Udarbejdet i forbindelse med Lokalplan 16.01.L01

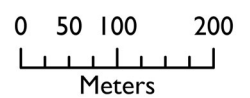
Skala: 1:7000

Dato: 01/08/2024 - SPEI



Bilag 7 - Område med tæt beplantning

 Lukket område - planteliste A



BILAG 8 - Planteliste

Bilag 8 har til formål at sikre områdets naturpræg. For at minimere forekomsten af invasive plantearter er der udarbejdet en planteliste, der er specifikt rettet mod dette planområde. Plantelisten tager udgangspunkt i områdets naturligt hjemmehørende planter, samt planter, der efter Varde Kommunes vurdering harmonerer med området. Bilag 8 er retsgyldigt.

PLANTELISTE A

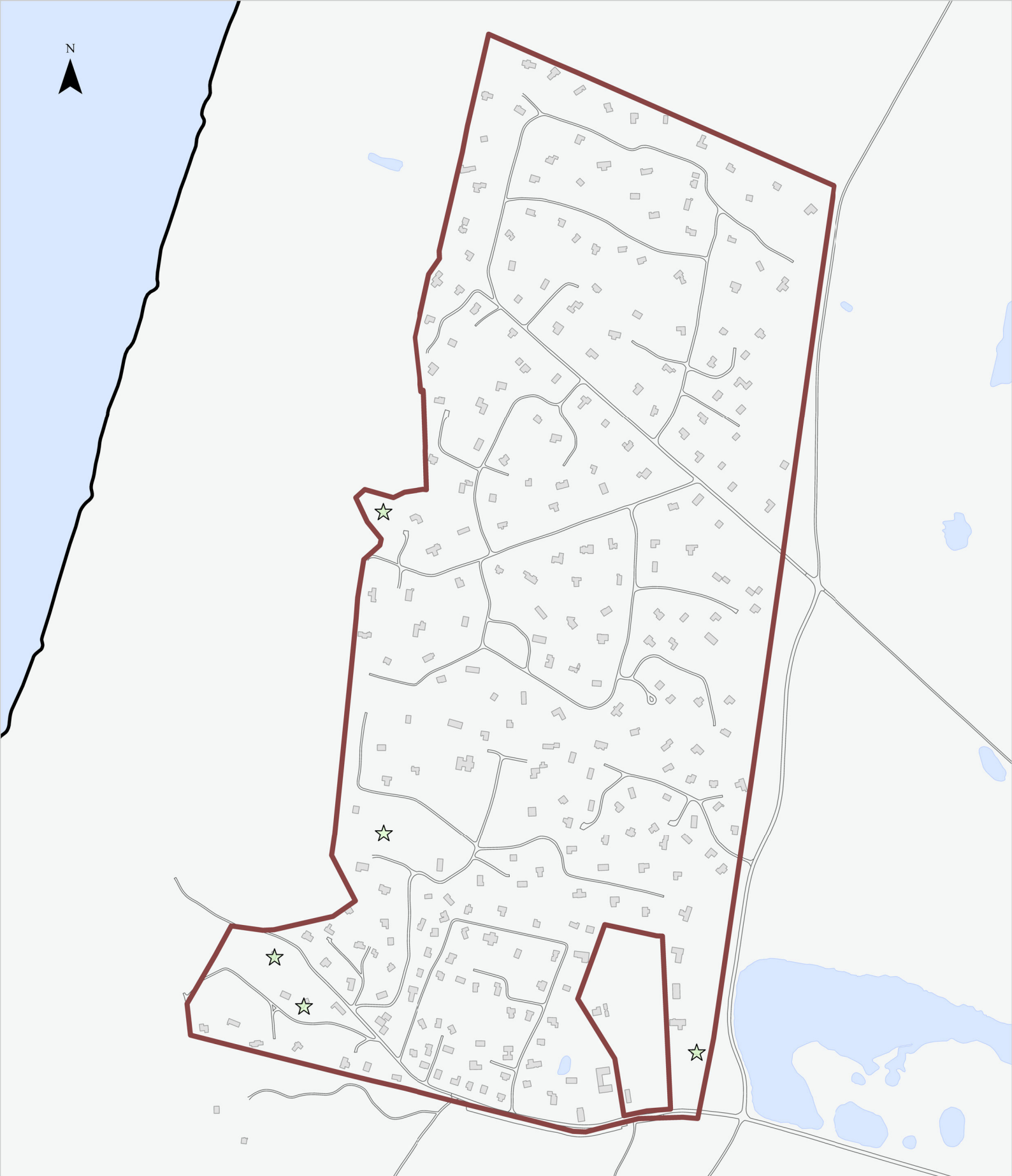
Art	Botanisk navn
Træer og større buske	
Birk (vortebirk og dunbirk)	Betula pendula og Betula pubescens
Eg (stilkeeg)	Quercus robur
Gråpil	Salix cinerea
Havtorn	Hippóphaë rhamnoides
Hunderose	Rosa canina
Kristtorn	Ilex aquifolium
Navr	Acer campestre
Pil, krybende	Salix repens
Rødel	Alnus glutinosa
Røn, alm.	Sorbus aucuparia
Seljepil	Salix caprea
Seljerøn	Sorbus intermedia
Skovfyr	Pinus sylvestris
Tørst	Frangula alnus
Klitrose	Rosa pimpinellifolia

Invasive arter:

Planter, der fortrænger den naturlige danske flora, og som derfor ikke må plantes.

Art	Botanisk navn
Almindelig vandpest	<i>Elodea canadensis</i>
Armensk brombær	<i>Rubus armeniacus</i>
Canadisk gyldenris	<i>Solidago canadensis</i>
Engelsk vadegræs	<i>Spartina anglica</i>
Glansbladet hæg	<i>Prunus serotina</i>
Grøn cabomba	<i>Cabomba caroliniana</i>
Gul kæmpekalla	<i>Lysichiton americanus</i>
Have-guldnælde	<i>Lamium galeobdolon subsp. argentatum</i>
Hybrid-pileurt	<i>Reynoutria x bohemica</i>
Hæk-berberis	<i>Berberis thunbergii</i>
Hårfrugtet bjørneklo	<i>Heracleum persicum</i>
Italiensk rajgræs	<i>Lolium multiflorum</i>
Japan-pileurt	<i>Reynoutria japonica</i>
Japansk hestehov	<i>Petasites japonicus</i>
Kejsertræ	<i>Paulownia tomentosa</i>
Krybende kornel	<i>Cornus alba subsp. stolonifera</i>
Kæmpe-balsamin	<i>Impatiens glandulifera</i>
Kæmpe-bjørneklo	<i>Heracleum mantegazzianum</i>
Kæmpe-pileurt	<i>Reynoutria sachalinensis</i>
Mangebladet lupin	<i>Lupinus polyphyllus</i>
New Zealandsk korsarve	<i>Crassula helmsii</i>
Orange-balsamin	<i>Impatiens capensis</i>
Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Rynket rose	<i>Rosa rugosa</i>
Rød hestehov	<i>Petasites hybridus</i>
Sildig gyldenris	<i>Solidago gigantea</i>
Smalbladet vandpest	<i>Elodea nuttallii</i>
Småblomstret balsamin	<i>Impatiens parviflora</i>
Søblad	<i>Nymphoides peltata</i>

(Naturstyrelsen, pr. november 2021)



Lokalplan 16.01.L01

Bilag 9 - Huse udpeget til bevaringsværdige

0 50 100 200
Meters

 Lokalplan afgræsning

 Udvalgte huse til bevaring

Grærup Havvej 15, Grærup Strand - bygning 1

Placering: Bygningen er placeret på klittop i det vestlig åbne del af området.

Opleves i området: Bygningen er synlig i store dele af Grærup Strand, pga. sin højtliggende placering og de karakteristiske røde facader. Sommerhuset indgår sammen med Grærup Havvej 13 og flere nærliggende huse i en sammenhæng af stråtækte bygninger.

Form: Sommerhuset består af et rektangulært hovedhus og en enkelt tilbygning med tagterrasse med et højt "gitter" værn. Huset er udført med sadeltag med halvvalm og afsluttet med mønning. Enkelt halvbued tagkvist midt i den syd/østlige tagflade. Huset har høj taghældning, typisk for stråtækt tag, med udnyttelse af tagetagen. Bygningens skorsten er placeret midt på tagryggen. Vinduerne er sprosse bondehusvinduer, hvor inddeling giver et liggende format.

Materialer: Facader er beklædt med dæmpede rødmaledede træbeklædning, som ligger vandret i stueplan og lodret i gavltrekanten på 1. sal. Stråtækt saddeltag med halvvalm. Muret skorsten. Vinduerne er i hvidmalet træ. Hoveddør er røde farve som facade.

Særlige kendetegn: Enkelt og traditionelt sommerhus med stråtag, bræddebeklædning og bondehusvinduer med sprosser. Et eksempel på et sommerhus/feriehus fra 1930'erne som repræsenterer datidens feriehus kultur, med referencer til de traditionelle, stråtækte, vestjyske klitgårde.

Forslag til forbedringer: Bevaring af husets udtryk er vigtigt, hvoraf forslag til forbedring at husets arkitektonisk udtryk kunne være at etablere et mere tilpasset hegn til tagterrassen.

Information: Bygningen er fra 1931, har kaldenavnet Klitrosen.



Grærup Havvej 13, Grærup Strand - bygning 1

Placering: Bygningen er placeret på grunden højeste punkt, mellem to klittoppe. Terrænet springet mellem de to klitter udnyttes til en stue/kælderetage. Dele af huset består således af 2 etager og en udnyttet tagetage.

Opleves i området: Med bygningens højtliggende placering og hvidpudsede facader er den meget synlig fra vest og sydvest. Mod øst og nordøst er bygningen afskærmet beplantning og klitter og derfor ikke synlig for sine omgivelser.

Sommerhuset indgår sammen med Grærup Havvej 15 og flere nærliggende huse i en sammenhæng af stråtækte bygninger.

Form: Bygningen består af tre længer som er svagt vinklet ift. hinanden. Bygningen kan ses som en fortolkning af en traditionel 3-længet gård. Dog er længerne ikke vinkelret ift. hinanden. Bygningens form giver udsigt i mange retninger udover det åbne klitlandskab mod sydvest og vest. Mod øst danner huset med sin form et mere lukket "gårdrum" som skærmer for vestenvinden. Bygningen har kælder / 2 etager og udnyttet tagetage. Taget er afsluttet med mønning og har helvalm. Taget har en centreret afrundet kvist med vindue. Vinduerne er regelmæssigt placeret i facaden og udformet som små-sprossede vinduer med 2 rammer inddelt med 8 ruder i hver. Der er to skorstene i hjørnerne.

Materialer: Bygningen består af hvidkalket facade med stråtækt tag. Skorstene placeret i tagryggen og også hvidkalkede. Vinduer og døre er udformet i træ og malet mørke blå. Om terrasserne er der opsat sort fiber-cement hegn.



Særlige kendetegn: Placering på grunden, bygningens vinklede form og stråtag. Alle vinduerne er blå og småsprossede. Et eksempel på et sommerhus/feriehus fra 1930'erne som repræsenterer datidens feriehus kultur med referencer til de traditionelle, stråtækte, vestjyske klitgårde.

Forslag til forbedringer: Erstatte hegn omkring terrasserne til et hegn med et mere tilpasset udtryk.

Information: Bygningen er fra 1933.

Grærup Havvej 4A, Grærup Strand - bygning 1

Placering: Sommerhuset er placeret bagerst på den lave grund, gemt bag beplantning. Det er det første sommerhus man møder når man kommer til området via Grærup Havvej.

Opleves i området: Bygningen er ikke så synlig i området. Det skyldes at huset ligger meget tilbagetrukket på grunden ift. vejen. Derudover er huset omgivet af tæt beplantning. Bygningen er dog synlig fra indkørslen. Her får man et fint indrammet kig mod huset som ligger forenden af indkørslen omgivet af træer og beplantning.

Overordnet form: Huset er rektangulært, med en enkelt tilbygning under samme tagflade mod syd. Taget er højt og har høj hældning, typisk for stråtækt tag, med udnyttet tagetage. Taget er sadeltag med helvalm og afsluttet med kragetæer, hvilket er atypisk for Vestjylland. Halvbuede kviste i taget og en skorsten ved tagryggen. Bondehusvinduerne er med sprosser og nogle har skodder. Der er to nyere store små-sprosser vinduer forrest i bygningen.

Materialer: Facader er beklædt med dæmpede rødmaledede træbrædder som ligger vandret. Stråtækt sadeltag med hel-valm. Muret skorsten. Vinduer og døre er hvide.

Særlige kendetegn: Taget fremstår højt i forhold til facaden. Taget er stråtag med kragetæer og har et centreret afrundet kvist. Større vinduesparti midt på hovedfacaden. På ydersiden af vinduespartiet er der sat en stor ramme med små sprosser på. Der er skodder foran en del af vinduerne. Dette er ikke så typisk for danske huse / sommer huse.



Et eksempel på et sommerhus/feriehus fra 1930'erne som repræsenterer datidens feriehus kultur, med referencer til de traditionelle, strå-tækte, vestjyske klitgårde.

Forslag til forbedringer: erstatte de to store vinduers sprosser til sprosser det matcher de resterende vinduers inddeling. Udskifte alle plastikvinduer med trævinduer.

Information: Bygningen er fra 1930 og er det første hus i området.

Tranebærvej 21, Grærup Strand - bygning 1

Placering: Bygningen er placeret på klittop i det vestlig åbne del af området. Bygningen ligger midt på grunden.

Opleves i området: Bygningen kan opleves fra store dele af Grærup Strand, pga. placering og den karakteristiske form.

Form: Bygningen er rektangulær i grundplan, mens taget er rundt. Taget har en stor kvist på sydlig og en lille kvist på nordlige side af bygningen. En skorsten midt på taget. Vinduerne er sproset.

Materialer: Bygningen består af brun/grålige fiber-cement brædder med træ-imprægnering. Taget består af lys tagpap, mens skorstenen er muret. Vinduesrammerne og dørene er af plastik.

Særlige kendetegn: Det runde tag gør huset genkendeligt i området samt dens placering på klittop.

Forslag til forbedringer: Udskifte den uoriginale facademateriale tilbage til træbeklædning. Udskifte alle plastikvinduer med trævinduer.

Information: Bygningen blev bygget i 1932 i Blåvand og blev i ca. 1940 flyttet til Grærup. Den har kælenavnet Sneglehuset eller Tøndehuset. Det er bygget efter tegninger fra arkitekt Carl Brummer.



Historisk billede af sommerhuset ca. 1964/1965:

Kilde: <https://indd.adobe.com/view/61fca175-cd5f-4db7-80ab-fb192e0a5def>

Hjelmevej 12, Grærup Strand - bygning 1

Placering: Bygningen er placeret på klittop i det vestlig åbne del af område.

Opleves i området: Bygningen kan ses fra store dele af Grærup Strand pga. sin placering på klittop. Den fremstår tydelig moderniseret.

Overordnet form: Bygningen er rektangulær i grundplan, med en nyere tilbygning under samme tagflade mod nord. Bygningen har lav taghældning. Vinduerne fremstår kvadratiske med 2 rammer inddelt i 2 ruder. Bygningen står simpelt uden kviste el.lign.

Materialer: Bygningens facade fremstår i dag i sort fiber-cement brædder med træ-imprægnering. Taget består af tagpap. Vinduer er hvide.

Særlige kendetegn: Et helt enkelt (oprindeligt træbeklædt) sommerhus.

Forslag til forbedringer: Udskifte den uoriginale facademateriale tilbage til træbeklædning. Udskifte alle plastikvinduer med trævinduer.

Information: Bygningen er fra 1932.





**Varde
Kommune**

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

www.vardekommune.dk