



BLÅVANDSHUK KOMMUNE



LOKALPLAN NR. 03.004.02

Bevarende lokalplan for Ho

August 2003

Blåvandshuk Kommune

Lokalplan nr. 03.004.02

Bevarende lokalplan for Ho

LOKALPLANENS REDEGØRELSE	2
Lokalplanens baggrund og formål	2
Lokalplanens indhold	3
Lokalplanens forhold til anden planlægning	13
Tilladelser fra andre myndigheder	20
LOKALPLANBESTEMMELSER	21
§ 1 Lokalplanens formål	21
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus	21
§ 3 Områdets anvendelse	22
§ 4 Udstykning	24
§ 5 Bevaring af bygninger, beplantning mm.	24
§ 6 Bebyggelsens omfang, udformning og placering	25
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	26
§ 8 Hegn og beplantning	29
§ 9 Ubebyggede arealer	29
§ 10 Veje, stier og parkering	30
§ 11 Ledningsføring	31
§ 12 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	31
§ 13 Servitutter	31
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger	31
Vedtagelsespåtegning	33
Bilag A	34
Bilag B	35
 Kortbilag 1: Matrikelkort	
Kortbilag 2: Bevaringskort	
Kortbilag 3: Lokalplankort	
Kortbilag 4: Retningsgivende illustrationsplan	

Lokalplanen er udarbejdet af Teknisk Forvaltning, Blåvandshuk Kommune i samarbejde med Nellemann Konsulenterne A/S, Århus.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund og formål

Nærværende lokalplan er udarbejdet med henblik på at beskrive og sikre eksisterende og fremtidig bebyggelse, beplantning, bystruktur og landsbymiljø i Ho.

Der er i de senere år opført en del byggeri i og omkring Ho Landsby, som ikke harmonerer med landsbyens bevaringsværdige struktur eller byggeskik. Den bevarende lokalplan udarbejdes med henblik på at sikre det kulturhistoriske miljø og en tilpasning af fremtidigt byggeri.

I Blåvandshuk Kommuneplan 1998-2008 skitseres en fremtidig udbygning af Ho Landsby som et attraktivt bosted i kommunen. Det er væsentligt for denne udvikling, at der kan etableres et vist antal boliger for at opretholde den eksisterende service, ligesom der foreligger aktuelle borgerønsker om en ny boligudstyknings i landsbyen. Lokalplanen fastlægger de fremtidige rammer for udviklingen i respekt for landsbyens miljø og de naturgivne kvaliteter.

Ved revisionen af Blåvandshuk Kommuneplan 1998-2008 blev det besluttet at se nærmere på afgrænsningen af Ho Landsby med henblik på at gennemføre en bevarende lokalplanlægning. På baggrund af en konkret registrering af landsbyen og dens omgivelser er det i dag muligt at fastlægge en ny afgrænsning omkring landsbyen.

De nye boligudstykninger forudsætter en ændring af Regionplanen og Kommuneplanens rammeområde. Derfor ledsages lokalplan 03.004.02 af Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 1998-2008.

Det årlige Ho Fåremarked har tidligere været afholdt inde i Ho Landsby, men er af sikkerhedsmæssige grunde de seneste år afholdt på marker umiddelbart vest for byen.

Det hidtidige planlægningsarbejde

I 2001 blev der foretaget en registrering og analyse af landsbyen, hvor landsbyens kvaliteter og bevaringsværdier blev udpeget, samt udarbejdet retningslinier for bygningsbevaring og ny bebyggelse. Endvidere blev der udarbejdet en skitse til fremtidige udstykninger. Materialet blev forelagt landsbybeboerne på et borgermøde i juni 2002.

Dette materiale danner grundlag for nærværende lokalplan.

Lokalplanens indhold

Ho Landsby

Landsbyen Ho ligger ved Vadehavet i Blåvandshuk Kommunes sydøstlige hjørne og omfatter et areal på ca. 21 ha. Lokalplanområdet dækker en del af landsbyens eksisterende bebyggelse, bl.a. den oprindelige landsbybebyggelse samt arealer, hvor det er intentionen at opføre nye boliger.

Mod vest afskærmes Ho af klitterne og mod øst ligger der engarealer og Ho Bugt. Området afgrænses af Oksby Klitplantage i nord og Ho Klitplantage i syd. Længere mod syd ligger naturområdet Skallingen. En stor del af klitlandskabet vest og nordvest for Ho anvendes til sommerhusområde.

Engene er marskenge, der ikke er inddigede og som ind imellem oversvømmes ved stormflod. Dette begrænser den landbrugsmæssige udnyttelse til høslagning og afgræsning.

Lokalplanområdets afgrænsning, delområder og zoneforhold

Lokalplanområdet afgrænses som vist på nedenstående kort. Området omfatter den sammenhængende bebyggelse langs Hovej – inklusiv den nye udstykning, der foreslås placeret syd for Homarken. Afgrænsningen følger dels matrikelskel, dels bygger den på en vurdering af landsbyens naturlige afgrænsning. Mod syd støder en nyere feriebebyggelse op til lokalplanområdet. Denne indgår ikke i lokalplanen, eftersom den er omfattet af en særskilt lokalplan.



Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder som vist på Kortbilag 3. Delområde II omfatter de nye boligudstyknings syd for Homarken og syd for krydset Hovej – Tane Hedevej. Delområde III nord for samme vejkryds omfatter et landbrugsareal, der efter Lokalplanen udlægges til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Delområde IV omfatter arealer, der friholdes for bygninger og anlæg. Delområde I omfatter det resterende lokalplanområde, herunder den bevaringsværdige bebyggelse.

Hele lokalplanområdet er beliggende i landzone, hvilket ikke ændres med denne lokalplan.

Et af lokalplanens primære formål er at fastsætte bevaringsbestemmelser og bebyggelsesregulerende bestemmelser. Lokalplanen skaber således kun mulighed for en begrænset tilvækst og afrunding af den eksisterende landsby, ikke en egentlig byudvikling.

Følgende kig udpeges som bevaringsværdige:

- Mellem Hovej 38 og Fjordvej 1, udsigt til engarealer og bugt
- Nord for Thomas Lange Haven, udsigt både til engarealer, bugt og landskab
- Toldervej, udsigt til engarealer og bugt igennem landsbyen
- Syd for kirke, udsigt mod vest til det åbne landskab
- Syd for Hovej 21, udsigt til landskabet
- Ved ankomst til lokalplanområdet ad Tane Hedevej, kig til kirken

Bevaringsværdige træk: Byen i landskabet

Set udefra er Ho afskærmet af en omkransende beplantning i form af hegn, buskads og grupper af træer. Enkelte bygninger så som Kirken, Hovej 21 og Fjordvej 4 står dog klart i landsbyens kontur. Kirketårnet opleves således som landsbyens pejlemærke.

Visse steder kan man kigge tværs igennem landsbyen fra Toldervej til Ho bugt. Den blandede aftegning af landsbyen i landskabet er et særpræg for Ho. Derfor indeholder lokalplanforslaget bestemmelser, der skal sikre, at kig og beplantning fastholdes. Disse forhold vises på kortbilag 2, bevaringskortet.



Til venstre: Kig mellem Hovej 38 og Fjordvej 1 mod bugt. Til højre: Kig over engareal mod bugt.

Bevaringsværdige træk: Ankomst

Ankomst til Ho sker fra nord eller vest, henholdsvis fra Oksbøl eller Blåvand. Ankomstsituationen opleves begge steder markant og attraktiv. Dette træk fastholdes. Derfor indeholder lokalplanforslaget bestemmelser om bevaring af beplantning og bebyggelse.

Den nordlige ankomst markeres med en fin beplantning på vestsiden af Hovej, og østfor ligger et smukt stråtekket hus i en frodig have med mange træer. Dette udgør en bevaringsværdig sammenhæng, som ønskes bevaret.



Til venstre: Den nordlige ankomst til Hø. Til højre: den vestlige ankomst til landsbyen.

Den vestlige ankomst ad Tane Hedevej markeres med en længebygning og et hegn på nordsiden. På sydsiden ligger en gård og Hø Klitplantage. Sammen udgør de en "port" til landsbyen.

Bevaringsværdige træk: Landsbystruktur og landsbypræg

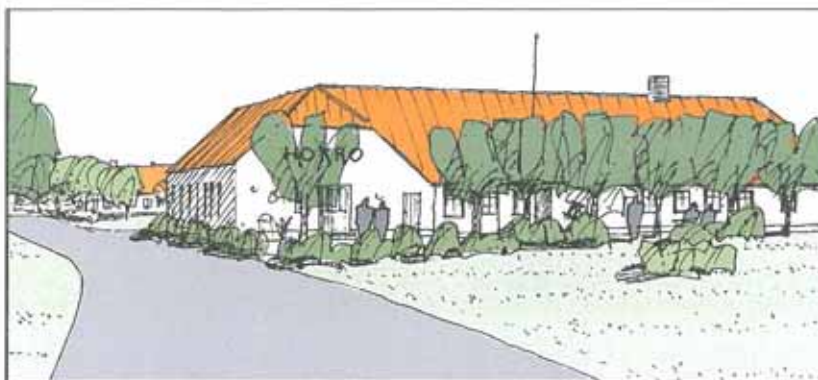
Landsbyen er opstået omkring gårdene, hvilket giver landsbyen en meget åben struktur. Hovej er den gennemgående landsbygade, der udgør bebyggelsens snoede rygrad og binder landsbyen sammen. Den åbne bystruktur giver et udtryk, der varierer mellem bygninger af forskellig art, grønne områder og kig til bugt og engarealer.

Med undtagelse af kroen er bygningerne trukket tilbage i forhold til vejen. Enkelte steder er der vildtvoksende beplantning ud til vejen som afskærmning for en bagvedliggende bygning, hvilket bidrager til det varierede udtryk. Også kirkemuren understøtter landsbyvejens karakter.

For at bevare den åbne struktur indeholder lokalplanen bestemmelser, der sikrer en friholdelse af grønninger langs Hovej. Bestemmelserne medvirker endvidere til, at kig til landskabet fra Hovej bevares og at bygninger stadig kan ses på afstand.

Mellem de oprindelige gårde langs Hovej og Fjordvej er der tilføjet enkelte udstykninger, men den nordlige del af Hø har landsbypræg, med hensyn til bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

Centralt i landsbyen ligger Hø Kro. Kroen ligger åbent i forhold til landevejen og landskabet, hvorfor der i lokalplanforslaget anvises, hvordan der kan etableres afskærmende beplantning. Endvidere fastlægges et byggefelt med henblik på en senere udvidelse.



Skitsen viser, hvordan det kan komme til at se ud omkring kroen, hvis der etableres afskærmende beplantning.

Købmanden har en næsten ligeså central placering som kroen, og her bør der skabes attraktive og sammenhængende udearealer og en tilpasset skiltning.

Lokalplanen skaber mulighed for etablering af et lokalmuseum i forbindelse med den nye boligudstyknings syd for Homarken.

På illustrationsplanen, kortbilag 4, angives, hvordan bebyggelse og beplantning kan etableres.

Den sydlige del af Ho indeholder udstykninger af nyere dato. På Homarken er der udstykket parcelhusgrunde, der er omfattet af lokalplan 03.004.02. Mellem Skaubjergvej og Sønderballevej ligger et feriecenter og et større sommerhusområde, der ikke er omfattet af lokalplanen.

Bevaringsværdig beplantning

- Beplantningen mellem bygningen på Hovej 21 og Hovej danner en fin markering af indgangsparti til gårdspladsen
- Beplantning nord for Hovej 23, haveanlæg og vold omkring Hovej 40, der sammen med bygningen giver Ho et smukt indgangsparti
- Beplantning omkring Præstegården med Thomas Lange Haven er frodig og vildtvoksende, og det samlede haveanlæg betegnes som bevaringsværdigt
- Hegnene langs den unavngivne sti /vej bag Præstegården og hegnene i markskellene mod engene medvirker til at skabe nogle fine landskabsrum og giver en fin oplevelse til den forbigående. Hegnene bevares
- Hegn af træer mellem Hovej 38 og Hovej styrker vejens karakter

Bevaringsværdige træk: Beplantning

I lokalplanen udpeges bevaringsværdig beplantning. Beplantning kan være bevaringsværdig, fordi den indgår i en vigtig sammenhæng langs en gade, en sti eller en mark, eller understøtter en bygning eller en smuk have. Der udpeges således ikke enkeltstående træer. Bevaringsværdig beplantning fremgår af kortbilag 2.

En del af beplantningen i lokalplanområdet har et vildtvoksende præg. Beplantningen ligger mange steder helt ud til vejen og afskærmer en bagvedliggende bygning. Beplantningen bidrager herved til det varierende udtryk i landsbyen. Hegn i form af stakitter og klippede hække er fremmede i landsbymiljøet. Derfor indeholder lokalplanen bestemmelser, der regulerer indhegning og beplantning.

Syd for kroen ligger den intakte Præstegård med et meget fint haveanlæg, der blandt andet rummer den offentligt tilgængelige Thomas Lange Haven.



Yderst til venstre: Beplantning langs parallelvejen syd for Præstegården. Midt for: Område ved parallelvejen nord for Præstegården. Til højre: Bevaringsværdig beplantning ved indgangen til Hovej 21.



Yderst til venstre: Kirken. Midt for: Hovej 21. Til højre: Præstegården, Hovej 32.

Bevaringsværdige bygninger

- Hovej 40
- Hovej 36 (tidligere skole)
- Fjordvej 5
- Fjordvej 7
- Fjordvej 4
- Tane Hedevej 82

Bevaringsværdige træk: Bebyggelse

I Ho Landsby findes 3 fredede bygninger. I lokalplanen udpeges yderligere 6 bevaringsværdige bygninger, og 4 bygninger udpeges som delvist bevaringsværdige. Disse bygninger vises på kortbilag 2. Ved vurderingen af bevaringsværdi er der taget udgangspunkt i, at husene indgår i det oprindelige landsbymiljø, samt at de ikke er ændret i et omfang, der umuliggør en tilbageførelse til det oprindelige udseende. Det er således ikke bygningens alder, der afgør, om bevaringsværdien skal vurderes.



Bevaringsværdierne vises i større målestok på kortbilag 2, bevaringskortet.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der omfatter facade- og tagmaterialer; udformning af tag og bygningskrop; gesimser, skorstenene, vinduer og døre. Bestemmelserne medfører, at de bevaringsværdige bygninger ikke må ændres uden kommunalbestyrelsens godkendelse. Bemærk, at dette også omfatter byggearbejder, som efter småhusreglementet, afsnit 1.7.1 kan udføres uden tilladelse eller anmeldelse.

Lokalplanens bestemmelser gælder for de fremtidige forhold; men lokalplanen medfører ikke handlepligt. Det betyder, at der ikke kan stilles krav om, at et tag skal reableres som oprindeligt. Men i tilfælde af tagudskiftning, gælder de samme bestemmelser som for nybyggeri i delområde II og III. Hensigten er, at den bevarende lokalplans bestemmelser og vejledning medfører, at ejerne generelt vedligeholder deres bygninger i respekt for det oprindelige udseende.



Bevaringsværdige bygninger. Til venstre: Fjordvej 4, midt for: Fjordvej 5, til højre: Fjordvej 7.



Bevaringsværdige bygninger. Til venstre: Hovej 40, midt for: Skolen, Hovej 36. Til højre: Tane Hedevej 82

Bevaringsværdige træk: Traditionel byggeskik

De fleste bygninger i lokalplanområdet ligger trukket tilbage fra vejen. De oprindelige bygninger er lænehuse, der indeholder både stuehus og stald, eller vinkelbygninger, hvor funktionerne er adskilt. Der findes også variationer over disse. Bygningerne er murstensbygninger, der enten fremstår i blank mur eller hvidkalkede.

Tagene er stråtækte og udført med halvvalm. Under tagskægget afsluttes muren af en gesims, der er trukket omkring hjørnet og ca. ½ meter ind på gavlen. Skorstenene er udført som kvadratiske piber med fod og krone. Flere af de oprindelige bygningers tagmaterialer er ændret til tegl eller eternit, og enkelte facader er ændret med puds i varierede kulører.

Delvis bevaringsværdige bygninger med angivelse af de omfattede bygningsdele

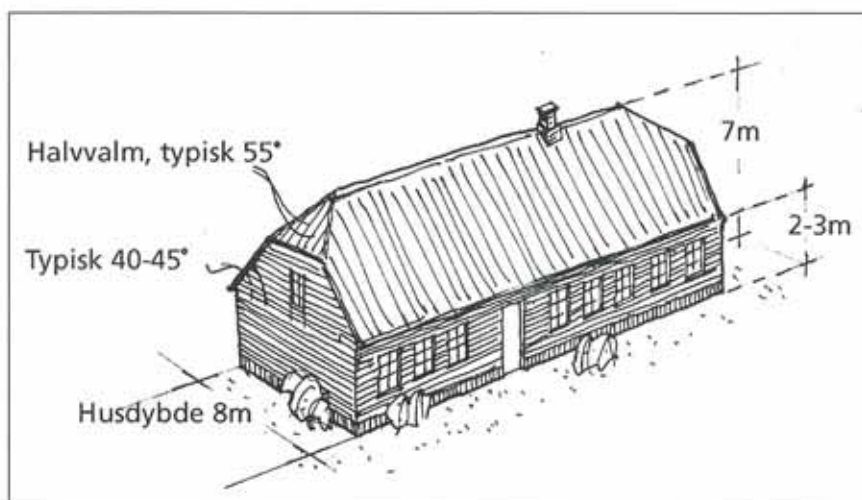
- Hovej 38. Hvidkalkede facader og tegltag på stuehus. Oprindeligt murværk, den karakteristiske tagform og enkelte vinduer på staldbygningen
- Fjordvej 1. Oprindeligt murværk
- Hovej 34 (kro). Hvidkalket eller -pudset facade og tagform
- Skaubjergvej 1. Hele bygningen med undtagelse af eternitplader på tag, der har erstattet et stråtag.

Skolen, der er af nyere dato, er opført i røde mursten med rødt tegltag. Senere er der opført flere bygninger i tilknytning hertil med valmede tage og i varierende materialer.

I Ho er der endvidere opført flere parcelhuse, som er mere eller mindre tilpasset landsbyen, hvad angår bygningsform, tage og materialer.

I nærheden af lokalplanområdet findes flere bygninger af kulturhistorisk interesse, som ikke er omfattet af lokalplanforslaget, men er registreret som bevaringsværdige. Det er bygningerne på Skallingevej 6, Sønderballevej 2 og stuehuset til Skallingevej 7b.

I lokalplanen fastsættes bestemmelser for alle de bevaringsværdige bygninger, delvist bevaringsværdige bygninger og nybyggeri.



Tegningen viser et "typisk" Ho-hus.



Delvis bevaringsværdige bygninger. For oven, fra venstre mod højre: Fjordvej 1, Hovej 38, Hovej 34 (kroen).

Nederst til venstre: Skaubjergvej 1

Som tidligere nævnt gives der ikke mulighed for en yderligere udstykning i delområde I. Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimum 25.

Nye boligudstykninger i Delområde II og III

Der foreligger ønsker fra borgerne, om en ny boligudstykning i Ho. Den nordlige del af landsbyen er bedst bevaret og friholdes for udstykningsmuligheder. I den sydøstlige del af Ho har nyudstykninger og feriebebyggelse udvisket landsbyens struktur, og her anviser lokalplanen etablering af to nye boligudstykninger.

Den eksisterende udstykning omkring Homarken, Delområde II, suppleres i den vestlige ende med yderligere 2-5 parceller. Lokalplanen indeholder endvidere bestemmelser om, at spredt egnstypisk beplantning skal anvendes i skel såsom træer, buskgrupper osv.

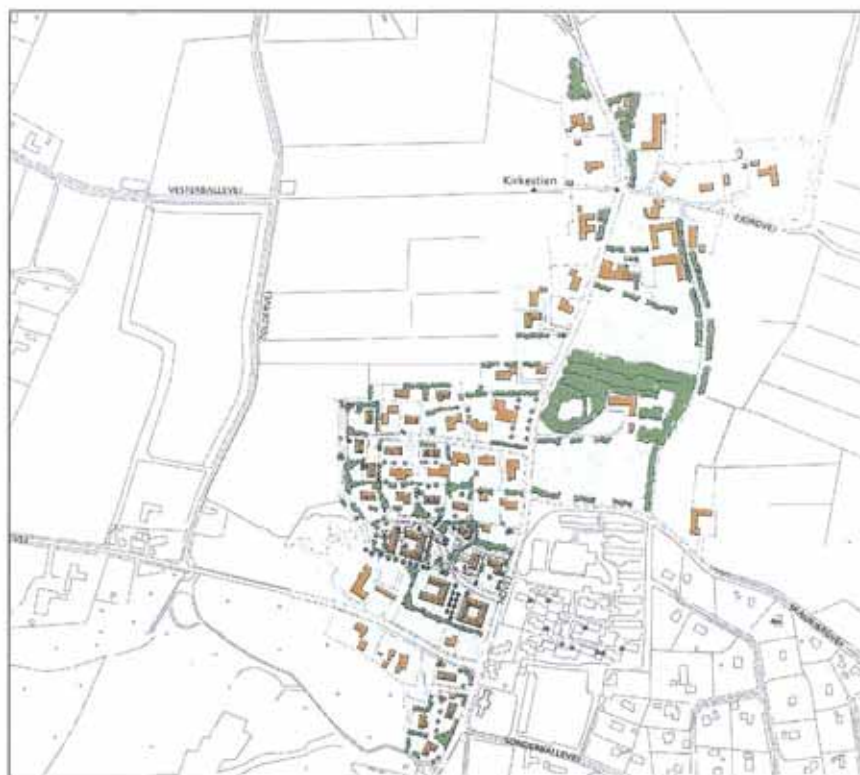
De åbne arealer syd for Homarken og nord for Tane Hedevej, Delområde III, udlægges til åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Det vil være muligt at udstykke hele området eller dele heraf i parcelhusgrunde, ligesom der åbnes mulighed for at opføre tæt-lav bebyggelse med andelsboliger, ældreegnede boliger mv.

Området sydvest for krydset mellem Tane Hedevej og Hovej, Delområde II, udlægges til åben-lav bebyggelse, med undtagelse af den bevaringsværdige ejendom Tane Hedevej 82, der tilhører Delområde I og derfor ikke kan udstykkes yderligere.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der skal sikre, at ny bebyggelse tilpasses landsbyens struktur, hvad angår afstand mellem bygninger og mellem bygning og vej. Derfor udstykkes grundene til åben-lav bebyggelse med en størrelse på mindst 1000 m², og bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimum 20. Ved opførelse af tæt-lav bebyggelse kan grundstørrelserne nedsættes til mindst 700 m² under forudsætning af, at der udlægges fællesarealer i fornødent omfang.

Lokalplanen indeholder bestemmelser for nybyggeri, der skal sikre, at nybyggeri udføres med respekt for den eksisterende bebyggelse. Bestemmelserne gælder for bebyggelsens omfang, placering og udseende. Åben-lav og tæt-lav bebyggelse må opføres i én etage med udnyttelig tagetage. Tage skal være sadeltage, og facader udføres som murede facader, der mures helt til tag og, inden for delområde I, afsluttes med gesims. Facaderne skal fremstå som blank rødstensmur eller hvidt puds, kalk, berapning mm. Altaner, balkoner og tagterrasser tillades ikke.

Den retningsgivende illustrationsplan, kortbilag 4 viser, hvordan området kan udbygges, samt vej- og stiforhold, bygningers placering og grønne områder/beplantning.



Udsnit af illustrationsplanen, kortbilag 4.

Vej og stier

De eksisterende veje i lokalplanområdet er Hovej, Tane Hedevej, Fjordvej, Skaubjergvej og Homarken. I lokalplanen fastlægges vejudlæg til disse veje, som fremgår af kortbilag 3, lokalplankortet.

Hovej og Tane Hedevej indgår i kommunens stiplan. Vejene udformes som en asfalteret kørebane, med græsrabatter på begge sider, i samme niveau som kørebanen.

I lokalplanen fastlægges desuden vejprofiler for de nye boligveje. Der etableres vejadgang til de nye boligudstyknings fra Hovej, og disse veje udformes som lukkede veje. Vejprofilet anvises på Bilag B.

Syd for kirken ligger en eksisterende sti, Kirkestien, langs den sydlige kirkegårdsmur. Denne sti giver forbindelse til Toldervej og de arealer, hvor Ho Fåremarked afholdes. I forlængelse af Fjordvej er der en stiforbindelse mod Ho Havn og endvidere ligger en sti langs landsbyens og lokalplanområdets østlige grænse, bag om Præstegården. I lokalplanen sikres udlæg til de eksisterende stier, som fremgår af kortbilag 3.

Der etableres en stiforbindelse mellem den nye udstykning og Homarken samt stir, der fører til det åbne land. Stierne tilsås med græs. Stiudlæg fastlægges i lokalplanen og fremgår af kortbilag 3.

Skiltning

Skiltning og reklamering, herunder lysreklamer og lignende, tillades ikke i lokalplanområdet.

Skiltning ved butikker, offentlige og private servicefunktioner samt liberale erhverv, som er forenelige med områdets karakter af boligområde, skal udføres med respekt for landsbymiljøet og godkendes hver gang af Kommunalbestyrelsen i overensstemmelse med Kommunens "Vejledning om skilte og facader".

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen jf. Planlovens kapitel 2a. Her må der kun planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering jf. planlovens §5b, stk. 1.

Lokalplanen er bevarende og har således til formål at sikre eksisterende og historiske forhold. Der gives kun begrænsede muligheder for etablering af ny bebyggelse, som udlægges på en måde, der ikke påvirker kystlandskabet visuelt. Derfor er der ikke udarbejdet særlige illustrationer vedr. indvirkning på kystlandskabet.

Regionplan

I henhold til regionplanen for Ribe Amt kan der i landsbyer normalt kun udlægges areal til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse. I landsbyer i landzone skal parcelstørrelser og -afgrænsninger afstemmes efter den eksisterende bebyggelses karakter. Dette tilgodeses i lokalplanforslaget.

I det følgende gengives kort, hentet fra Ribe Amts hjemmeside, der angiver forskellige retslige bindinger i forhold til den endnu ikke vedtagne Regionplan 2012. *Kortene er vejledende og kan ikke bruges som dokumentation*, men illustrerer de respektive forhold. Dele af de arealer, der udlægges til ny boligbebyggelse, er omfattet af naturbeskyttelseslovens "§3-beskyttelse" (engarealer). Denne beskyttelse medfører, at der ikke må foretages ændringer i tilstanden af §3-områder, uden Ribe Amts dispensation. Ribe Amt er indstillet på at meddele dispensation fra naturbeskyttelseslovens §3 til byggeri ved Homarken, eftersom engarealet er meget kulturpåvirket.

På bevaringskortet, kortbilag 2, angives en fremtidig strandbeskyttelseslinie. Amtets forslag hertil forventes at blive vedtaget af Miljøministeriet i løbet af 2002 eller 2003. Strandbeskyttelseslinien ligger uden for lokalplanområdet, bortset fra på ejendommen matr.nr. 15a, hvor den dog ligger uden om eksisterende bebyggelse. Den fremtidige strandbeskyttelseslinie får derfor ingen konsekvenser for udbygningen i området.

I øvrigt vurderes lokalplanen at være i overensstemmelse med Regionplanen.

Bevaringsværdigt kulturmiljø 2012, omfatter områder af særlig kulturhistorisk interesse. De kulturhistoriske interesser må ikke tilsidesættes i væsentligt omfang. Inden for de bevaringsværdige kulturmiljøer må der kun udlægges arealer til byggeri, anlæg mv., hvis det kan godtgøres, at de kulturhistoriske interesser ikke tilsidesættes i væsentligt omfang.



Naturområde 2012 omfatter større sammenhængende naturområder af national og regional betydning. Naturbeskyttelsesinteresserne er udgangspunkt for arealanvendelsen. Der må ikke udlægges areal til formål, der ikke er forenelige med de regionale og nationale natur- og landskabsinteresser, herunder dyrs og planter muligheder for spredning mellem enkeltlokaliteter.



Internationalt naturbeskyttelsesområde 2012 omfatter Ramsarområder, EF-fuglebeskyttelsesområder samt Miljø- og Energiministeriets foreløbigt foreslåede EF-habitatområder. Der må ikke udlægges arealer til byzone og sommerhusområder, planlægges for større vejanlæg, planlægges nye eller væsentlige udvidelser af andre trafik anlæg og tekniske anlæg eller udlægges nye arealer til råstofindvinding.

Int. naturbesk. omr. 2012



Fredede områder 2012



på land
på søterritoriet

Fredede områder 2012 omfatter offentligt og privat ejede arealer, der er fredet. Bindingerne på de fredede arealer fremgår af konkrete fredningskendelser, der er tinglyst på de pågældende ejendomme.



Skovrejsning 2012 viser områder med uønsket skovrejsning skraveret med rød og skov og plantage med grøn.

I "område, hvor skovtilplantning er uønsket", har amtsrådet vurderet, at arealerne skal bruges til andet end skov. Skovrejsning kræver en konkret dispensation fra amtet, og Skov- og Naturstyrelsen giver ikke økonomisk tilskud.



Værdifuldt landskabsområde 2012 omfatter områder af særlig landskabelig værdi. De landskabelige og geologiske interesser er udgangspunkt for arealanvendelsen.

Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal indpasses bedst muligt i landskabet. Større geologiske formationer skal bevares synlige uden skæmmende eller tilslørende byggeri, beplantning eller råstofgravning.



Værdifuldt kystlandskab 2012 omfatter ubebyggede eller sparsomt bebyggede områder i kystnærhedszonen. Værdifuldt kystlandskab skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, undtagen bebyggelse til jordbrugsmæssige formål. Områderne skal friholdes for byggeri og anlæg, der ikke er erhvervsmæssigt nødvendig for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom.



Værdifuldt landbrugsområde 2012 omfatter områder, hvor landbrugsinteresser prioriteres højt.



§3-områder omfatter naturtyper - herunder søer og vandløb - som er beskyttet efter § 3 i naturbeskyttelsesloven.

Der må ikke foretages indgreb i tilstanden af disse naturtyper, samt søer og vandløb uden, at der er givet dispensation fra amtet.

Et § 3-område kan i årenes løb ændre sig så meget, at det ikke længere er beskyttet. Områder, som i dag ikke er omfattet af § 3, kan omvendt ændre sig, så de bliver omfattet af beskyttelsen. Der er tale om en vejledende registrering, som er foretaget på grundlag af kort og luftfoto, suppleret med besigtigelser.

§3-områder beskyttet natur

-  sø
-  søng
-  hede
-  mose
-  overrøst
-  strandeng



By- og sommerhusområde 2012



Kommuneplan 1998-2008

I den gældende kommuneplan, Blåvandshuk Kommuneplan 1998-2008, skitseres en fremtidig udbygning af Ho Landsby som et attraktivt bosted i kommunen. Det er væsentligt for denne udvikling, at der kan etableres et vist antal boliger for at opretholde den eksisterende service.

I Kommuneplanen fastsættes rammeområde 4.B.01, Ho Landsby. I Lokalplan 03.004.02 ændres rammeområdets afgrænsning, så det nu også omfatter arealer til nye boligudstyknings. Den ændrede afgrænsning bygger på en registrering af bevaringsværdier og kulturhistorisk miljø, og følger derfor ikke kun matrikelstel.

Rammeområdet er i Kommuneplanen udlagt som boligområde med mulighed for butikker og mindre offentlige- og private servicefunktioner samt kro, landsbykirke, forsamlingshus og lignende. Dette fastholdes i Lokalplanen, mens Delområde IV udlægges til beplantning og rekreation og friholdes for bebyggelse. Med henblik på en bedre samordning af parkeringsforholdene til Kirken og Kroen udlægges en del af Delområde IV til parkering, ligesom der åbnes mulighed for etablering af et offentligt toilet.

Kommuneplanens rammer indeholder bestemmelser for bebyggelsens art og maksimale omfang, som skal fastlægges ved en bevarende lokalplan. I lokalplan 03.004.02 fastsættes en lavere maksimum bebyggelsesprocent og bygningshøjde for dele af rammeområdet.

For at sikre overensstemmelse mellem kommuneplan og lokalplan er der udarbejdet et Tillæg nr. 4 til kommuneplan 1998-2008.

Fredningsforhold

Fredningsforhold angives på bevaringskortet, kortbilag 2.

Fredskov

Ho Klitplantage grænser op til lokalplanområdet. Derfor er hele den sydlige del af Ho omfattet af en skovbyggelinie på 300 m. Denne søges ophævet efter lokalplanens endelige vedtagelse.

Diger

Sten-, jorddiger og lignende er siden 1992 omfattet af beskyttelsesbestemmelserne i §4 i naturbeskyttelsesloven, som vigtige historiske elementer i kulturlandskabet. Inden for lokalplanområdet er et enkelt dige øst for præstegården omfattet af denne beskyttelse.

Kirkeomgivelsesfredning

En del af lokalplanområdet er beliggende inden for den i Naturbeskyttelseslovens §19 fastlagte generelle beskyttelseslinie omkring Ho Kirke og kirkegård. Naturbeskyttelsesloven fastlægger, at der ikke må opføres bebyggelse med en højde over 8,5 m inden for en afstand af 300 m fra kirken. Endvidere er der fastsat en fredningsbestemmelse, en såkaldt Exnerfredning, for 15 m brede arealer uden for de sydlige og vestlige diger omkring kirken, tinglyst d. 15. november 1951. Kirkeomgivelsesfredningen betyder, at ingen tilstandsændringer kan ske i området uden tilladelse fra Fredningsnævnet for Ribe Amt.

Lokalplanen respekterer fredningen og i den fastsættes, at bebyggelse inden for hele området maksimalt må opføres med højde op til 7 m.

Bygningsfredning

Ho Kirke er fredet. Kirken er den mest markante bygning i landsbyen, opført omkring 1450. Kirketårnet kan (hvor beplantningen tillader det) ses vidt omkring og opleves som landsbyens pejlemærke. Kirken er kalket hvid med teglhængt tag, og tårnet er beklædt med egespån og blytag. Kirken er oprindeligt opført uden tårn.

Ud over kirken er følgende bygningsanlæg inden for lokalplanområdet fredet:

Hovej 32, Præstegårdens hoved- og sidelænge
Hovej 21, Trelænget gårdanlæg og aftægtsbolig

Disse fredningsforhold medfører, at ændringer af bygningerne kræver fredningsmyndighedens godkendelse.

Zoneforhold

Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Kommunalbestyrelsen er landzonemyndighed i henhold til planlovens §35 stk. 1, og skal meddele landzonetilladelse ved udstykning, opførelse af ny bebyggelse eller ændringer i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, med mindre det udtrykkeligt er tilladt efter denne lokalplan.

Detailhandel

Ifølge lov om planlægning skal lokalplaner, der giver mulighed for etablering af butikker, redegøre for bebyggelsens påvirkning af

bymiljøet. Dernæst skal lokalplanen fastsætte maksimale butiksstørrelser og det samlede maksimale butiksareal.

I lokalplanområdet findes der en dagligvarebutik, og lokalplanen giver mulighed for etablering af flere butikker i et begrænset omfang, der ikke påvirker landsbyens karakter. Således skabes der mulighed for udbygning af detailhandelsarealet op til et samlet maksimalt detailhandelsareal i området på 1.500 m², hvor den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker fastsættes til 500 m² og 200 m² for udvalgswarebutikker.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er i dag ikke omfattet af hverken byplanvedtægter eller lokalplanlagt.

Forsyning

Spildevand:

Området indgår i kommunens spildevandsplan, og bebyggelse i området skal separatkloakeres.

Vandforsyning:

Området vandforsynes af Oksby-Ho Vandværk.

Varmeforsyning:

Der er ingen kollektiv varmforsyning.

Renovation:

Området indgår i Blåvandshuk kommunes renovationsordning efter gældende regulativ.

El:

Området elforsynes af Sydvest Energi.

Tilladelser fra andre myndigheder

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 2012, som er vedtaget endeligt i maj 2003.

Lokalplanen kan ikke endeligt vedtages, før Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 1998-2008 for Blåvandshuk Kommune er vedtaget.

Der må uanset Lokalplanens bestemmelser ikke foretages ændringer i eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse fra Jordbrugskommissionen til ophævelse af landbrugspligten på følgende matrikelnumre, der er dels eller helt omfattet af Lokalplanen: 5a, 6a, 7e, 15a, 18a, 18b, 36c, 45a. Ændret anvendelse kræver ophævelse af landbrugspligten.

Dele af området ligger inden for skovbyggelinie, jf. Naturbeskyttelsesloven. Efter Lokalplanens endelige vedtagelse ansøges Skov- og Naturstyrelsen om ophævelse af linierne inden for Lokalplanens område.

Dele af området er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3. Denne beskyttelse medfører, at der ikke må foretages ændringer i tilstanden af arealerne, med mindre Ribe Amt har meddelt dispensation.

Ho Kirke er omfattet af naturbeskyttelseslovens §19, hvorefter der ikke må opføres bebyggelse med en højde over 8,5 m inden for en afstand af 300 m fra kirken uden dispensation.

Exnerfredningen af kirkeomgivelsesfredningen ved Ho Kirke gælder for 15 m brede arealer uden for de sydlige og vestlige diger. Denne fredning medfører, at tilstandsændringer inden for det fredede areal kræver tilladelse fra Fredningsnævnet for Ribe Amt.

Fredede bygninger eller fredede bygningsomgivelser må ikke ændres uden tilladelse fra Kulturarvstyrelsen.

LOKALPLANBESTEMMELSER

Lokalplan nr. 03.004.02 Bevarende Lokalplan for Ho

I henhold til bekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000 af lov om planlægning – med ændringer ved lov nr. 477 og 480 af 7. juni 2001, lov nr. 145 af 25. marts 2002 og lov nr. 383 af 6. juni 2002 – fastlægges hermed følgende bestemmelser for det område, som er beskrevet i § 2:

§ 1 Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at sikre det historiske miljø og de naturgivne kvaliteter ved at fastsætte rammer for udbygningen af landsbyen;
- 1.2 at eksisterende karakteristisk og bevaringsværdig bebyggelse med tilhørende omgivelser samt bebyggelse af særlig arkitektonisk og kulturhistorisk værdi bevares;
- 1.3 at fastholde beplantningstræk, kig og karakter;
- 1.4 at medvirke til en god tilpasning af ny bebyggelse til landsbyens struktur og den ældre bebyggelses karakter;
- 1.5 at skabe mulighed for ny bebyggelse, som kan understøtte livsvilkårene for landsbyen og erhvervslivet i området.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område udgør ca. 19 ha. og omfatter følgende ejendomme:
Matrikelnumre: 1a, 2a, 6c, 7o, 7p, 8f, 8g, 13n, 14a, 16e, 17l, 17p, 18aa, 18ab, 18b, 18p, 18r, 18s, 18t, 18v, 18x, 18y, 18z, 18æ, 18ø, 31l, 31m, 36a, 36c, 36i, 36k, 36l, 36m, 36n, 36o, 42c, 44a, 46b, 46d, 51a, 113, 114a, 114d, 115, Ho By, Ho,

samt dele af følgende ejendomme:

1v, 4a, 5a, 6a, 7e, 15a, 18a, 18q og 45a, Ho By, Ho

og offentligt vejareal litra b, samt alle parceller, der efter den 1. august 2002 udstykkes fra nævnte ejendomme indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1.

- 2.2 Lokalplanområdet opdeles som vist på Kortbilag 3 i Delområderne I, II, III og IV.
- 2.3 Lokalplanområdet ligger i landzone og forbliver i landzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Delområde I må kun anvendes til helårsbeboelse samt butikker, mindre offentlige og private servicefunktioner som landsbykirke, forsamlingshus, lokalmuseum og lignende, der ikke er til gene eller bryder med landsbyens karakter.
- 3.2 Delområde II må kun anvendes til helårsbeboelse i form af åben-lav bebyggelse og butikker, mindre offentlige og private servicefunktioner, der ikke er til gene eller bryder med landsbyens karakter, samt fri- og opholdsarealer og parkering i tilknytning hertil.
- 3.3 Delområde III må kun anvendes til helårsbeboelse i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse¹, butikker, mindre offentlige og private servicefunktioner som lokalmuseum og lignende, der ikke er til gene eller bryder med landsbyens karakter, samt fri- og opholdsarealer og parkering i tilknytning hertil.
- 3.4 Delområde IV må kun anvendes til beplantning og rekreation og skal friholdes for bebyggelse.

På matr. nr. 7 o, 46 b og 46 d kan desuden indrettes parke-

¹ Åben-lav bebyggelse omfatter huse med én bolig til helårsbeboelse som fritliggende enfamiliehuse, hvor området har en mere åben karakter. Tæt-lav bebyggelse omfatter huse med boliger til helårsbeboelse, som helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse (dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse, gruppehuse og lignende, dvs. hvor boligerne er adskilt ved lodrette lejligheds-skel).

ring og offentligt toilet, ligesom der på den nordlige del af matr. nr. 1 a kan indrettes parkering.

Arealernes grønne karakter skal bevares for eksempel ved anvendelse af græsarmering.

Toiletbygningen må ikke have en højde på mere end 4 m over terræn og et bebygget areal på mere end 30 m².

3.5 Ved åben-lav bebyggelse må der maksimalt indrettes én bolig pr. ejendom.

3.6 Det samlede bruttoetageareal² til butiksformål må for lokalplanens område som helhed maksimalt udgøre 1.500 m².

Den enkelte dagligvarebutik må omfatte maksimalt 500 m² bruttoetageareal.

Den enkelte udvalgsvarerbutik må omfatte maksimalt 200 m² bruttoetageareal.

3.7 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på en ejendom drives virksomhed, som er forenelig med områdets karakter af boligområde, hvis følgende betingelser er opfyldt:

- virksomheden drives af den, som bebor den pågældende ejendom;
- virksomheden drives på en måde, så ejendommens karakter af bolig efter kommunalbestyrelsens skøn ikke ændres;
- virksomheden ikke medfører ulempe for områdets øvrige beboere;
- virksomheden ikke kræver parkering ud over, hvad der er plads til på den pågældende ejendom;
- reklameskilte ikke opsættes på ejendommen.

3.8 Omførsel, det vil sige salg af varer fra ikke fast studeplads, må ikke finde sted uden Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

² Bruttoetagearealet til butiksformål beregnes efter bygningsreglementets bestemmelser om bebyggelsens etageareal, idet dog den del af kælderens, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen, medregnes.

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

- 3.9 Kommunalbestyrelsen kan inden for delområde II tillade, at der opføres transformatorstationer til områdets tekniske forsyning, når disse ikke har en højde af over 4 m over terræn og maksimalt fylder 30 m² bebygget areal, og når de opføres i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse og afskærmes med sammenhængende beplantning. Ved bygningshøjde over 3 m kræves byggetilladelse, jf. bygningsreglementet, afsnit 1.2, stk. 1. d.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Udstykning af Delområde II kan ske som vist på Lokalplankortet, Kortbilag 3.

Enhver udstykning i Delområde III skal ske efter en plan for hele Delområdet, godkendt af Blåvandshuk Kommune, hvor der gøres rede for bebyggelsens størrelse og placering, adgangs-, parkerings-, og opholdsarealer, fælles friarealer, stier, belysning, belægning, beplantning og terrænforhold.

- 4.2 Stier og veje, som betjener flere ejendomme, skal matrikuleres for sig som offentligt vejareal.

- 4.3 I delområde I kan der ikke ske yderligere udstykning.

- 4.4 I Delområde II og III kan grund til åben-lav bebyggelse udstykkes med en mindste størrelse på 1000 m², hvor der på kortbilag nr. 3 ikke er angivet andet.

For tæt-lav bebyggelse i Delområde III kan tillades en mindste grundstørrelse på 700 m² under forudsætning af, at der udlægges fællesarealer i fornødent omfang.

- 4.5 I delområder I og II må der højst opføres 1 bolig pr. ejendom.

- 4.6 Fri- og opholdsarealer i Delområderne II og III kan udstykkes som selvstændige ejendomme.

§ 5 Bevaring af bygninger, beplantning mm.

- 5.1 De på kortbilag 2 viste bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt til-

fælde, jf. i øvrigt bygningsreglement for småhuse, afsnit 1.7.1, herunder den vejledende tekst om bevaringsværdige og fredede bygninger.

- 5.2 Bevaringsværdig beplantning, angivet på kortbilag 2, må ikke fjernes uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Bevaringsværdig beplantning skal vedligeholdes og bevares eller erstattes, hvis sygdom eller byggeri og anlæg nødvendiggør fældning.

- 5.3 Bevaringsværdige kig, angivet på kortbilag 2, må ikke sløres ved bebyggelse, beplantning eller andre anlæg uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

- 5.4 Delområde IV må ikke bebygges, jf. dog § 3.4.

§ 6 Bebyggelsens omfang, udformning og placering

- 6.1 Der må ikke bebygges tættere på vej-, sti- og naboskel end 5 m. Udhuse og garager/carporte kan dog opføres tættere på naboskel, i overensstemmelse med bygningsreglementets bestemmelser.

- 6.2 I delområde I må bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom være maksimalt 25.

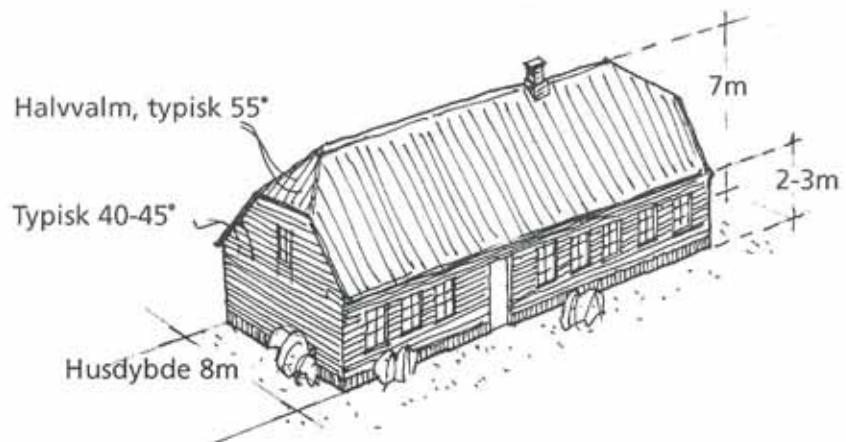
- 6.3 I Delområderne II og III må bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom være maksimalt 20. For tæt-lav bebyggelse kan bebyggelsesprocenten dog beregnes for den samlede bebyggelse, herunder fællesarealer.

- 6.4 I Delområderne I, II og III må bygningshøjden maksimalt være 7 m over terræn.

- 6.5 Bebyggelse må maksimalt opføres med 1½ etage.

- 6.6 Beboelsesejendomme skal opføres som længhuse med facade parallelt med vej og må ikke gives en større husdybde end 8 m. På figuren herunder er i princippet vist bygningskroppens form og dimensioner.

Bygningerne kan desuden opføres som to-, tre- og firelængede huse med dimensioner som landsbyens eksisterende gårde.



Principskitse

- 6.7 Facadehøjden må maksimalt være 3 m målt fra terræn til skæring mellem de udvendige sider af facade og tagflade (bortset fra gavltrekanter og kviste).
- 6.8 Ved opførelse af tæt-lav bebyggelse skal en del af boligens udendørs opholdsareal have en udstrækning af mindst 10 m målt fra huset til grundskel og en bredde på mindst 5 m. Op til halvdelen af dette opholdsareal kan være overdækket terrasse, mens den resterende del ikke må bebygges.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger skal tilpasses helhedsbilledet i landsbyen og være i overensstemmelse med den stedlige byggetradition med hensyn til materialer, farver, døre og vinduers udformning.

- 7.2 Facader skal udføres som murede facader, der mures helt til tag og afsluttes med gesims.

Bebyggelse i Delområderne II og III kan dog udføres uden muret gesims.

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

- 7.3 Facader skal fremstå som blank rødstensmur eller hvidt puds, kalk, berapning mm.

Vinduer og døre samt træværk skal males i følgende ikke laserende, matte farver, glans 30-40, defineret ud fra det

internationale NCS-System, med forholdsvis små afvigelser:

Hvid,
Svensk Rød S6030-Y80R eller S4050-Y90R,
Grøn S7010-G10Y, S7020-G10Y, S7020-G50Y, S6030-G10Y eller S6020-G,
Blå S6020-B30G, S5030-B eller S6020-B, eller
Grå S4010-R80B, S2502-G eller S4502-G
Mindre bygningsdele, træværk og lignende kan desuden males Sort, glans 30-40.

- 7.4 Altaner, balkoner og tagterrasser tillades ikke i Delområde I.

- 7.5 Tage skal udføres som symmetriske sadeltage med tagryggen parallelt med bygningens hovedretning. I Delområde I skal tage udføres uden udhæng.

Gavle afsluttes med halvvalm lavere end eller i niveau med hanebåndene.

Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 40 og 50 grader, ved valm mellem 45 og 60 grader.

Tage skal dækkes med røde uglaserede tegl- eller cementtagsten eller strå.

Ved anvendelse af stråtag skal rygningen udføres af tørv. Kragetræer må ikke opstilles.

Tage på udhuse, garager og carporte kan dog udføres med ensidigt fald med lavere hældning og eventuelt dækkes med sort tagpap.

- 7.6 Inden for Delområde I skal vindues- og døråbninger i ydervægge udformes med en regelmæssig placering og proportionering.

- 7.7 Oprindelige vinduer i Delområde I skal vedligeholdes og bevares, hvis muligt.

Vinduer skal i Delområde I laves af træ. Nye vinduer skal tilpasses de oprindelige vindueshuller med hensyn til størrelse og udformning. Sprosseopdeling og sprosseudformning skal være som i de oprindelige vinduer. Falske sprosser, hvor glasset er ført helt igennem, skal fremstå på indvendig såvel som udvendig side af glasset og ligge helt an mod glasset. Der må kun bruges plant glas.

Når det gælder Delområderne II og III skal bestemmelserne i § 7.6 og § 7.7 opfattes som vejledende.

- 7.8 Vinduer i tagflader må kun udføres som enkeltstående vinduer eller kviste, i stråtage dog kun som kviste.

Udvendige mål på tagvinduer og kvistvinduer må maksimalt udgøre:

- 0,9 m i bredden og 1,8 m i højden for hvert enkelt tagvindue,
- 1,2 m i bredden og 1,2 m i højden for hvert enkelt kvistvindue, og
- for hvert enkelt kvistvindue i stråtag, inden for Delområde I, 1,2 m i bredden og 1,0 m i højden målt fra tagfoden.

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

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

- 7.9 Oprindelige døre skal inden for Delområde I vedligeholdes og bevares, hvis det er muligt.
- 7.10 Nye døre skal inden for Delområde I tilpasses de oprindelige dørhuller mht. størrelse og udformning.
- 7.11 Nye døre skal inden for Delområde I udføres som fyldningsdøre af træ.
- 7.12 Udhuse, garager, carporte, lagerbygninger og lignende skal udføres som muret byggeri, der kan fremstå som blank rødstensmur eller hvidt puds, kalk, berapning mm. Disse bygninger kan tillige udføres i træ. Jf. i øvrigt § 7.5, afsnit 6.
- 7.13 Synlige parabol- og antenneanlæg skal opstilles særskilt og stå frit, med en maksimumhøjde på 1 m fra terræn.

7.14 Tekniske anlæg som f.eks. udsugning og klimaanlæg skal placeres inde i bygningerne, dog således at nødvendige udvendige dele indgår diskret i bygningernes arkitektur.

7.15 Skiltning og reklamering, herunder lysreklamer og lignende, må ikke finde sted.

Skiltning og reklamering på ejendomme, hvor der drives virksomhed efter §§ 3.1, 3.2, 3.3 og 3.7, kan dog etableres efter godkendelse i hvert enkelt tilfælde. Jf. i øvrigt "Vejledning om Skilte & Facader, Blåvandshuk Kommune 2000".

§ 8 Hegn og beplantning

8.1 Hegning mod vej, skel eller fællesarealer skal udføres som levende hegn af spredt egnstypisk beplantning, såsom træer, buskgrupper el.lign.

8.2 Levende hegn kan ind mod ejendommen suppleres med et let trådhegn med en maksimumhøjde af 1 m.

8.3 Fællesarealer skal som hovedregel beplantes med løvfældende træer og tilsås med græs.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1 Ubebyggede arealer skal anvendes som gårdspladser eller haver og må ikke anvendes til oplagring.

9.2 Ubebyggede arealer som opholdsarealer, parkeringsarealer o.l. skal ved beplantning, belægning og lignende gives et pænt og tiltalende udseende.

9.3 Terrænreguleringer over +/- 0,5 m skal godkendes af kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde.

9.4 Oplagring må ikke ske uden for bygninger eller særligt afskærmede arealer. Dette gælder dog ikke vinteroplag af egne fritidsbåde samt oplagring af brænde til eget brug.

9.5 Fælles fri- og opholdsarealer i delområde II og III skal tilsås med græs og friholdes for bebyggelse og anlæg. Arealet må ikke indrettes med andet end legeredskaber, bænke, åben pavillon eller lignende, der er foreneligt med arealernes funktion af fri- og opholdsareal. Dog kan der etableres anlæg til områdets forsyning jf. § 3.8.

§ 10 Veje, stier og parkering

- 10.1 For Hovej og Tane Hedevej fastlægges et vejudlæg af 7 m bredde som vist på kortbilag 3.

Vejprofilet fremgår af Bilag A og består af en asfalteret kørebane af 5 m bredde og 1 m græsabat i begge sider i niveau med kørebanen.

- 10.2 I Delområderne II og III fastlægges et vejudlæg af 8 m bredde til boligvejene A-A, B-B og C-C som vist på kortbilag 3.

For boligvejen B-B er dog kun vist i princippet, hvor den skal udgå fra Hovej, idet dens videre forløb vil afhænge af bebyggelsesformen.

Vejprofilet fremgår af Bilag B og består af en 4 m bred kørebane med en fast belægning i form af stabilgrus og en 2 m bred græsabat i hver side.

- 10.3 Der fastlægges et vejudlæg til eksisterende offentlige veje: Skaubjergvej og Fjordvej. Vejene angives på kortbilag 3 som henholdsvis E-E og F-F. Vejudlægget har en bredde af 8 m.

Vejprofilet fremgår af Bilag B.

- 10.4 Der kan indføres hastighedsdæmpende foranstaltninger på alle veje i lokalplanområdet, efter reglerne i vej- og færdselslovgivningen.

- 10.5 Der skal etableres stiforbindelser a-b og b-c som vist i princippet på Kortbilag 3. Den del af stinettet, som berører Delområde III skal anlægges i forbindelse med udstykning af Delområde III, så der etableres stiforbindelse fra Hovej.

Stierne skal udlægges i en bredde af mindst 3 m og i princippet tilsås med græs.

- 10.6 Der fastlægges et stiudlæg til eksisterende stier d-d og e-e som vist på kortbilag 3. Stierne skal bevare deres nuværende form.

Parkering

- 10.7 Der skal etableres 2 parkeringspladser pr. bolig ved åben-lav bebyggelse og 1½ parkeringsplads ved tæt-lav bebyggelse.
- 10.8 Det nødvendige antal parkeringspladser til butikker, offentlige formål o.lign. skal etableres på egen grund.

§ 11 Ledningsføring

- 11.1 Ledninger til el, telefon, antenner o.l. skal fremføres som jordkabler.

§ 12 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Før der gives ibrugtagningstilladelse/færdigmeldingsattest til ny bebyggelse skal følgende være opfyldt:

- 12.1 Den i § 8 stk. 1 nævnte beplantning skal være etableret.
- 12.2 Fælles friarealer skal, jf. § 9 stk. 5, ved beplantning eller belægning være givet et ordentligt udseende.
- 12.3 De i § 10 stk. 7 og 8 fastsatte parkeringspladser skal være etableret.

§ 13 Servitutter

- 13.1 Private servitutter eller andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af planen.

§ 14 Lokalplanens retsvirkninger

- 14.1 Efter offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge lov om planlægning § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 14.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv

krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

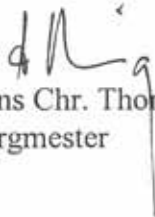
- 14.3 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter, der søges skabt i området ved lokalplanen.
- 14.4 Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensation kan gives.
- 14.5 Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelsen af en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget er vedtaget til offentlig fremlæggelse.

Blåvandshuk Kommunalbestyrelse den 18. februar 2003.

p.k.v.


Hans Chr. Thoning
Borgmester

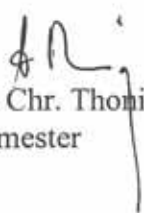

/ Henning Haahr Pedersen
/ Kommunaldirektør

Lokalplanforslaget har været offentligt fremlagt i perioden 5. marts 2003 til 30. april 2003 .

Lokalplanen er endeligt vedtaget.

Blåvandshuk Kommunalbestyrelse den 12. august 2003.

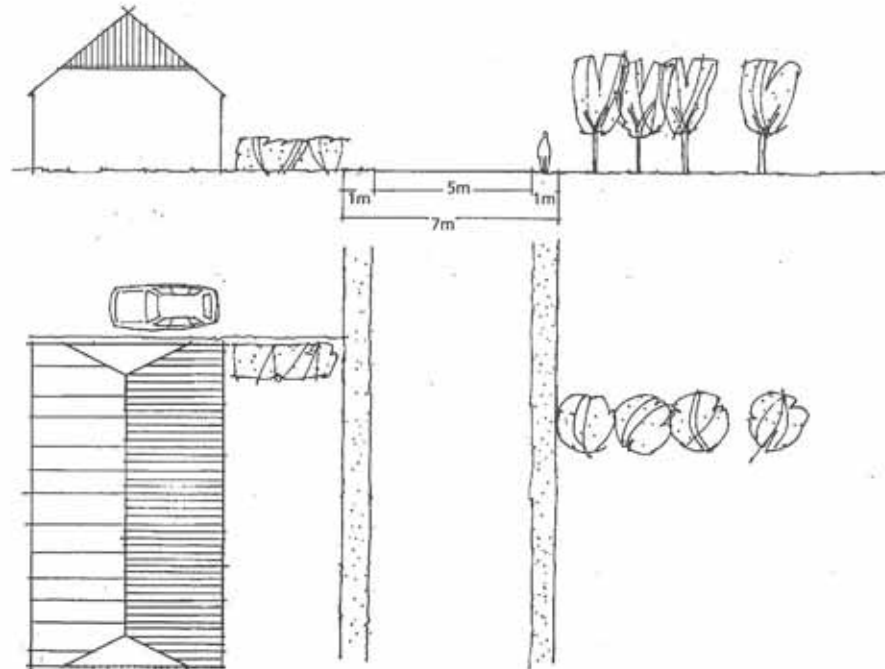
p.k.v.


Hans Chr. Thoning
Borgmester


/ Henning Haahr Pedersen
/ Kommunaldirektør

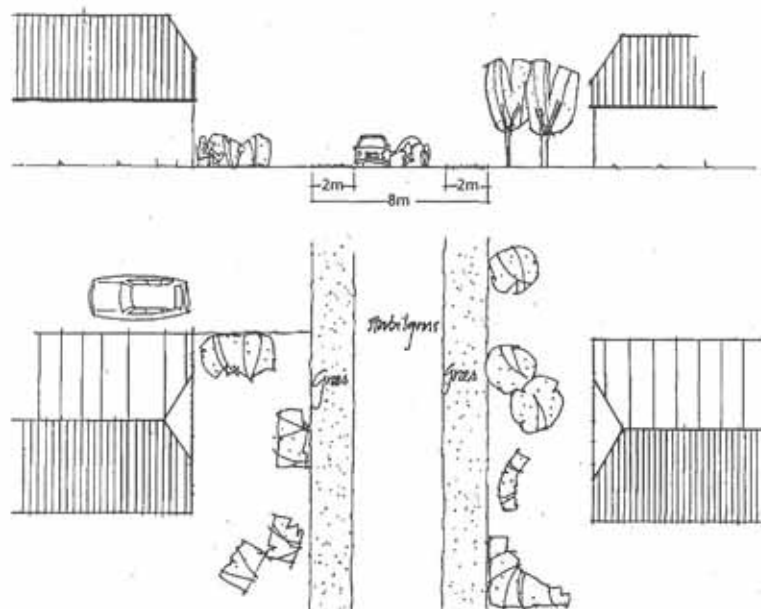
Bilag A

Vejprofil for Hovej og Tane Hedevej.



Bilag B

Vejprofil for boligvejene A-A, B-B og C-C og de eksisterende veje E-E og F-F.



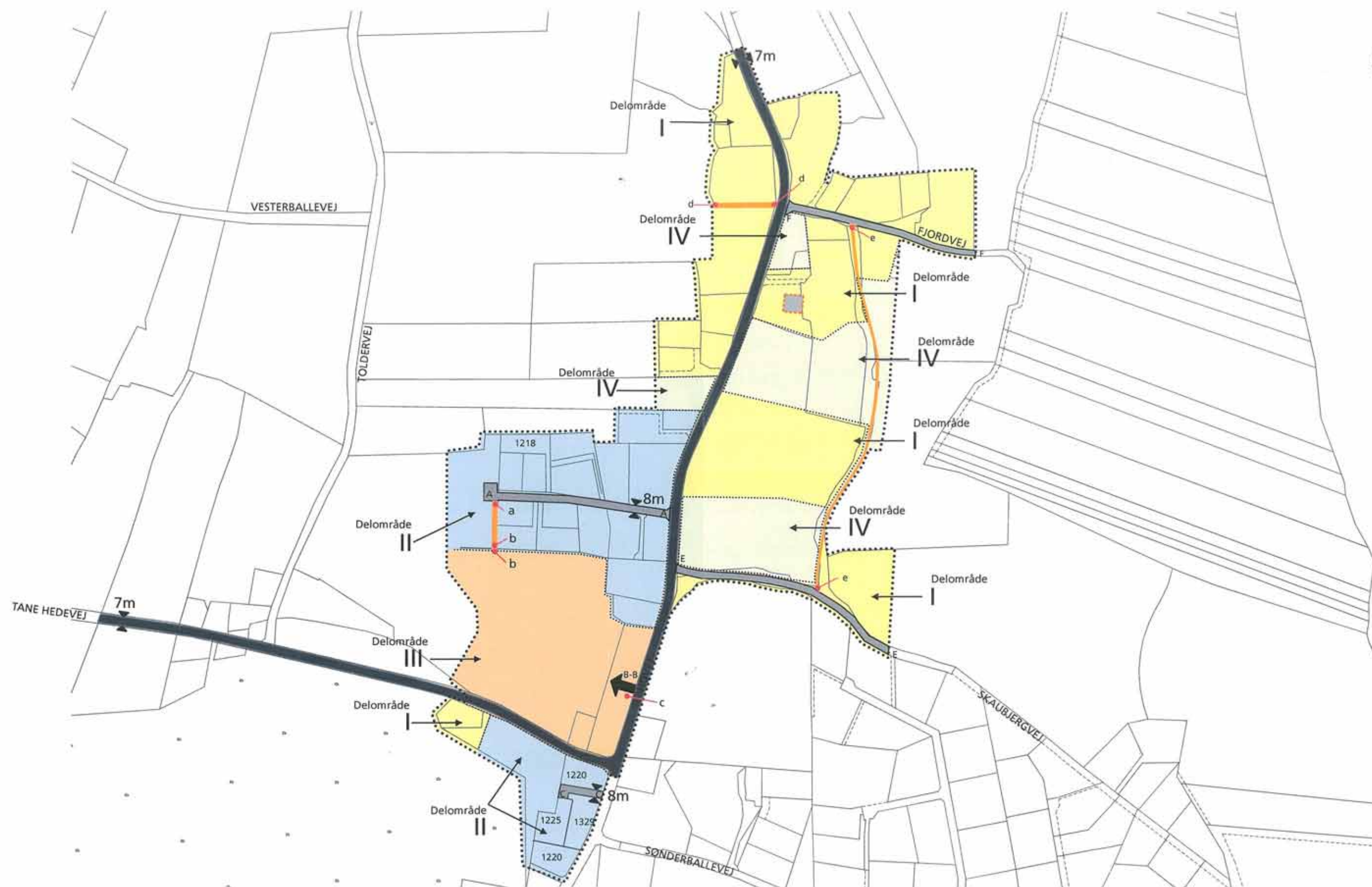


..... Lokalplanområdets afgrænsning

Blåvandshuk Kommune
Kortbilag nr. 1
Matrikelkort
til lokalplan nr. 03.004.02
Mål 1:4.000



Blåvandshuk Kommune
Kortbilag nr. 2
Bevaringskort
til lokalplan nr. 03.004.02
Mål 1:4.000



..... Lokalplanområdets afgrænsning

..... Grænse mellem delområder



Byggefelt i delområde I



Principiel vejadgang
til delområde III



Vejudlæg, vejprofil A



Vejudlæg, vejprofil B

Stiudlæg



Delområde I



Delområde II

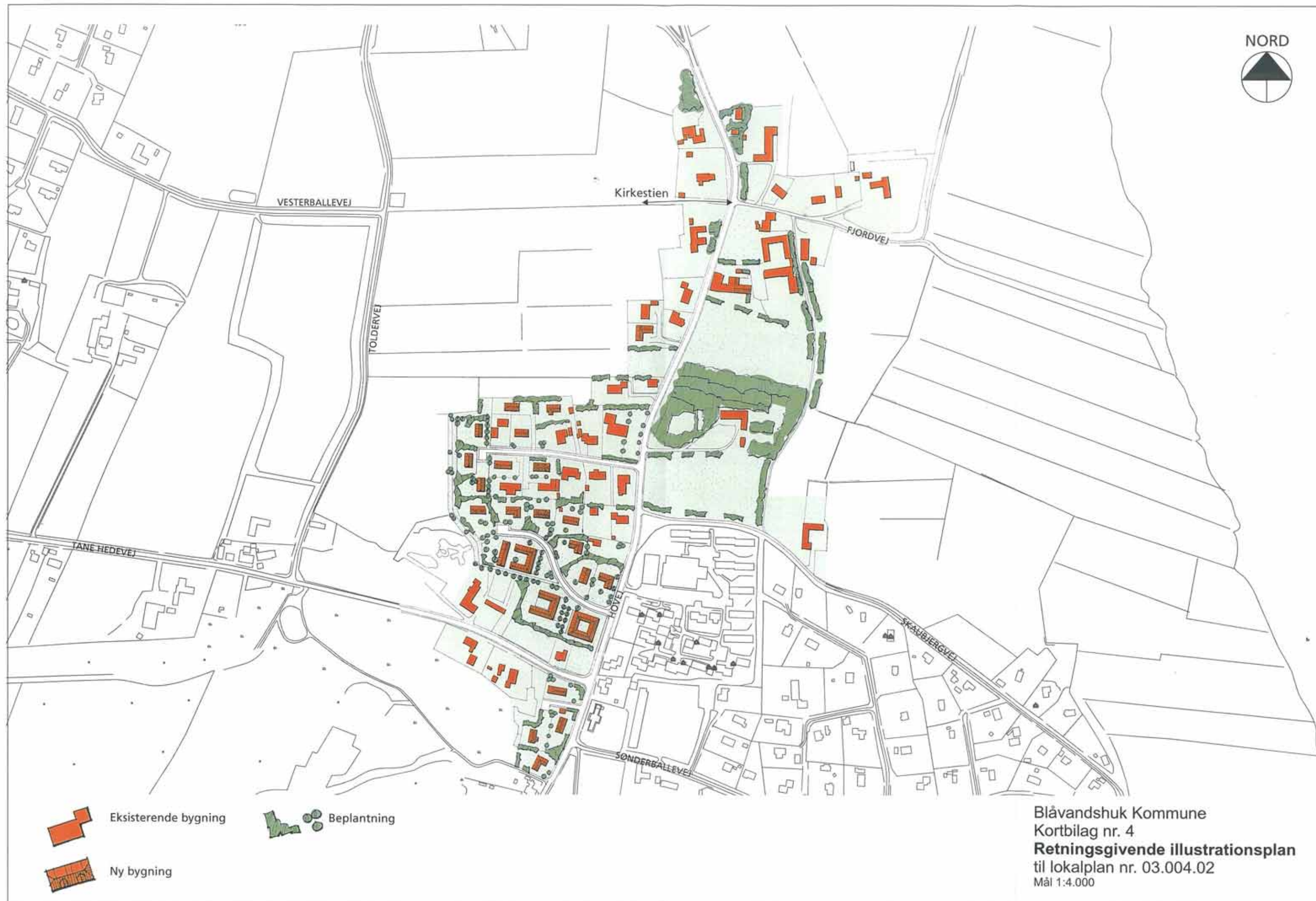


Delområde III



Delområde IV

Blåvandshuk Kommune
Kortbilag nr. 3
Lokalplankort
til lokalplan nr. 03.004.02
Mål 1:4.000



Blåvandshuk Kommune
Kortbilag nr. 4
Retningsgivende illustrationsplan
til lokalplan nr. 03.004.02
Mål 1:4.000