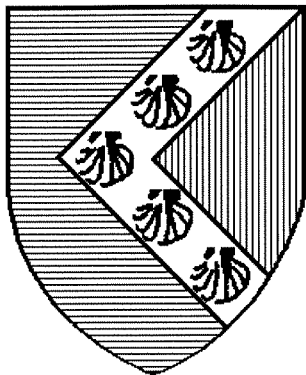
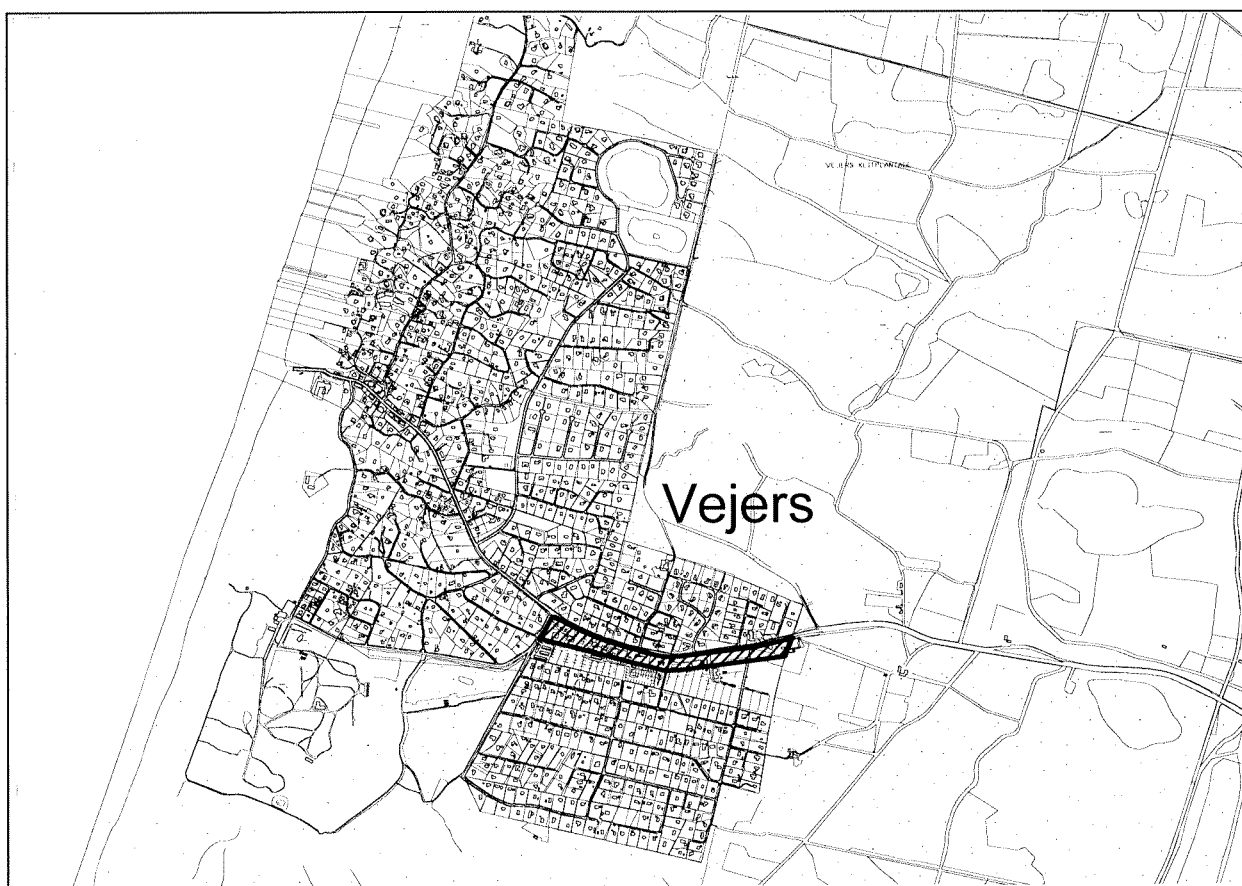




BLÅVANDSHUK KOMMUNE



LOKALPLAN NR. 04.006.05

Feriebebyggelse ved Vejers Havvej i Vejers

Oktober 2005

En lokalplan er direkte bindende for ejeren og brugeren af fast ejendom, som omfattes af planen. Lokalplanen kan fastlægge bestemmelser om den enkelte ejendoms anvendelse og bebyggelse.

Kommunalbestyrelsen udarbejder en lokalplan, f.eks.

- før der igangsættes større bygge- og anlægsarbejder,
- hvis et bestemt bymiljø ønskes skabt eller fastholdt,
- hvis et areal ønskes overført fra landzone til byzone eller til sommerhusområde,
- hvis en større bebyggelse ønskes nedrevet,
- hvis et område ønskes erhvervet til offentlige formål, eller
- hvis bygge- og anvendelsesmulighederne i øvrigt ønskes skærpet eller lempet væsentligt i forhold til gældende bestemmelser.

Lokalplanen skal overholde kommuneplanens rammebestemmelser, men kan indskrænke de muligheder for anvendelse og bebyggelse, som kommuneplanen angiver. En lokalplan tinglyses på de ejendomme, den omfatter.

Offentlighed om lokalplanen

En vigtig del af en lokalplan er borgernes muligheder for at komme med bemærkninger eller ændringsforslag til lokalplanen. Det sker ved, at forslaget fremlægges til offentlig høring, før Kommunalbestyrelsen tager endelig stilling til planen.

Høringsperiode

Denne lokalplan har, som forslag, været fremlagt til høring i 8 uger fra den 29. juni til den 24. august 2005 og er tilrettet efter modtagne bemærkninger og indsigelser.

Redegørelse

Indledning	3
Lokalplanens formål.....	3
Baggrund for lokalplanen.....	3
Beskrivelse af lokalplanområdet.....	4
Vejforhold.....	5
Fremtidig bebyggelse	5
Miljøforhold	6
Støjforhold	7
Forhold til kystlandskabet	7
Forhold til anden planlægning	7
Tilladelser fra andre myndigheder	9

Lokalplan nr. 04.006.05

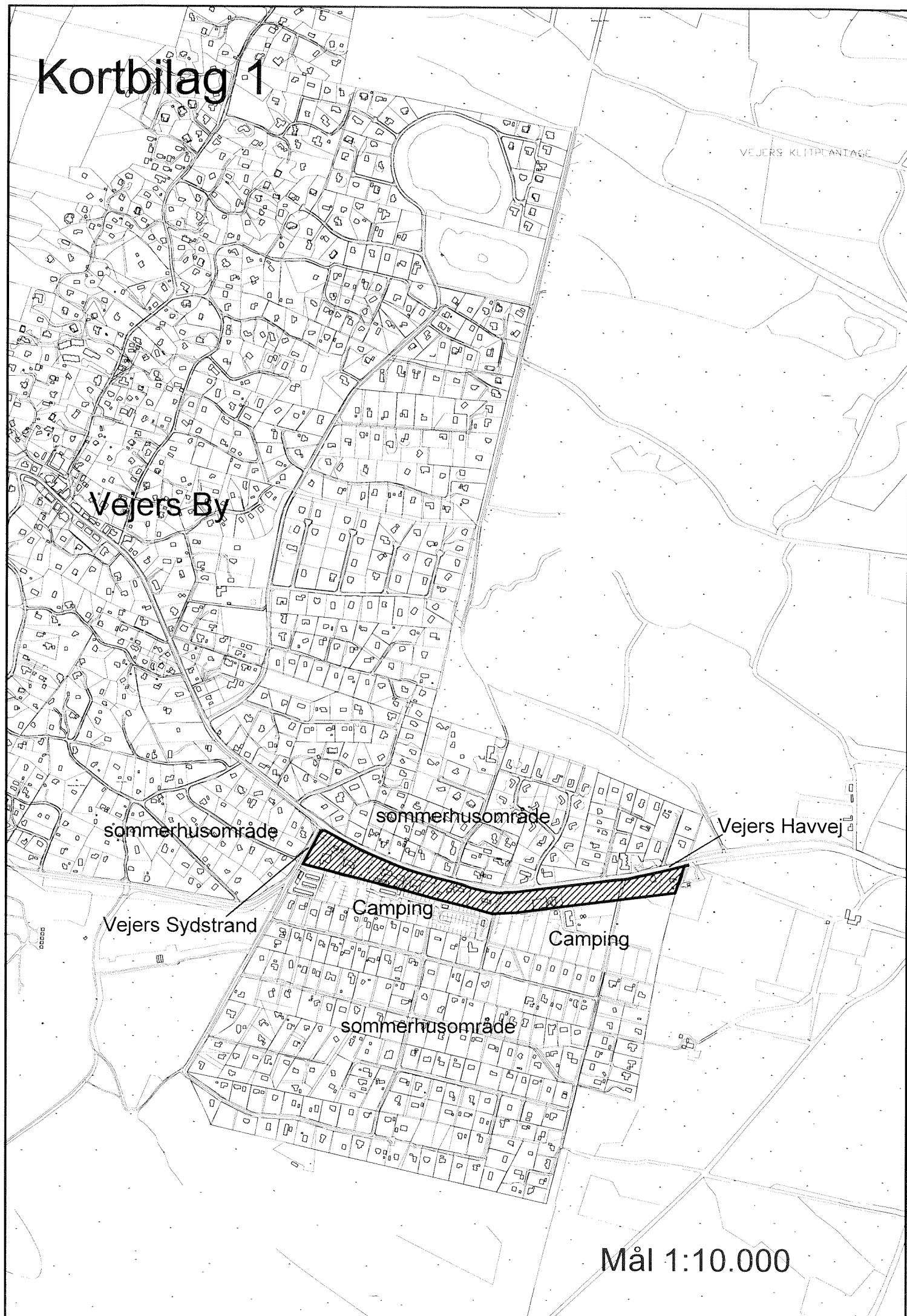
1	Lokalplanens formål.....	11
2	Områdets afgrænsning og zonestatus.....	11
3	Områdets anvendelse.....	11
4	Udstykninger	13
5	Veje, stier og parkering	13
6	Ledningsanlæg	14
7	Bebyggelsens omfang og placering.....	15
8	Bebyggelsens udformning	15
9	Ubebyggede arealer	16
10	Grundejerforening	17
11	Forudsætninger for ibrugtagning	18
12	Lokalplanens administration	18
13	Aflysninger i tingbogen.....	18
14	Retsvirkninger	18
	Vedtagelse.....	19

Tegningsbilag

Kortbilag 1, oversigtskort	2
Kortbilag 2, matrikelkort	21
Kortbilag 3, lokalplankort	23

Lokalplanen er udarbejdet Teknisk Forvaltning, Blåvandshuk Kommune efter oplæg fra en gruppe af borgere i området.

Kortbilag 1



Mål 1:10.000

INDLEDNING

Dette hæfte indeholder Lokalplan nr. 04.006.05 Feriebebyggelse ved Vejers Havvej i Vejers.

Lokalplanområdet er vist på modstående side.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er

- at videreudvikle området til campingpladser, kiosker, kontorer og et mindre antal ferieboliger,
- at udlægge en del af området til eksisterende anvendelse som benzinstation og dagligvareforretning,
- at give mulighed for bebyggelse i 1½ etage,
- at give mulighed for en bebyggelsesprocent i området på 25 for bebyggelse i 1 etage og 35 for bebyggelse i 1½ etage, og
- at fremme en æstetisk og arkitektonisk bearbejdning af områdets randzone mod Vejers Havvej.

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af lokale ønsker om en bedre tilpasning af områdets anvendelse i forhold til de turistmæssige behov, som findes i dag. Der er således ønsker om opførelse af ny feriebebyggelse i en afgrænset del af området.

En sådan ny bebyggelse vil kunne påvirke de fremtidige anvendelsesmuligheder for andre dele af området, hvorfor Lokalplanen blandt andet skal sikre en god helhed i området og en rimelig fordeling af byggemulighederne.

Vejers ligger inden for støjzonen omkring Forsvarets Skyde- og Øvelsesterræn i Oksbøl. Dette betyder, at der ikke i nævneværdigt omfang må planlægges for yderligere støjfølsom anvendelse, herunder boliger. Ikke støjfølsom anvendelse kan etableres efter gældende lovgivning og under overholdelse af Lokalplanens bestemmelser.

BESKRIVELSE AF LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet er omsluttet af Vejers Sommerhusområde mod nord på den anden side af Vejers Havvej, mod vest af sommerhusene omkring Vejers Sydstrand og mod syd af to campingpladser og sommerhusene omkring Ørnevej. Mod øst danner et par sommerhuse afslutningen mod Vejers Klitplantage.



Figur 1: Benzinstation og dagligvareforretning ved Stjerne Camping

Området langs vejen domineres af en servicestation, dagligvareforretning og kontor for en campingplads med meget store asfalterede arealer foran, en tolænget gård, der anvendes til sommerhus, en café med minigolfanlæg, kontorbygning mv. til områdets anden campingplads og en nedlagt servicestation, der anvendes til feriehusudlejning..

Lokalplanområdets naboer mod syd er et større kompleks med ferielejligheder ved sidevejen Vejers Sydstrand og to campingpladser.

Hele randzonen langs Vejers Havvej præges i dag af et virvar af flagalléer og skilteskove, der måske kunne trænge til uddynding (se figur 2).

VEJFORHOLD

Alle ejendomme i lokalplanområdet har vejadgang direkte til Vejers Havvej eller til Vejers Sydstrand.

Antallet af vejtilslutninger og udkørsler til Vejers Havvej skal så vidt muligt begrænses.

Langs sydsiden af Vejers Havvej er en kombineret gang- og cykelsti anlagt med en smal rabat og fodhegn mellem kørebane og cykelsti. Med Lokalplanen udlægges mere areal til stien både af hensyn til trafiksikkerheden og som en højnelse af områdets standard.

FREMTIDIG BEBYGGELSE

Lokalplanen udlægger området til forskellige former for arealanvendelse, der har tilknytning til ferieophold og turisme, herunder ferielejligheder.

Der åbnes mulighed for en ny randbebyggelse i 1 eller 1½ etage mod Vejers Havvej. Her vil således være mulighed for placering af kontor- og servicebygninger i forbindelse med de to campingpladser. Ny bebyggelse søges rettet ind efter en byggelinie, så den samlede bebyggelse optræder mere harmonisk i forhold til Vejers Havvej.

Eksisterende benzinstation og dagligvareforretning kan opretholdes, ligesom der vil være mulighed for etablering af mindre dagligvarebutikker, kiosker, restauranter, bowling- og wellnesscenter og lignende til lokalplanområdets forsyning.



Figur 2: Skilteskov og flagalléer i områdets vestlige del.

Lokalplanen åbner desuden mulighed for en beskedne forøgelse i antallet af boligenheder i lokalplanområdet på højst 10 enheder. Det har været vanskeligt at fordele disse nye boligenheder på en retfærdig og rimelig måde, da lokalplanområdet rummer 8 ejendomme. Samtidig skal Lokalplanen sikre, at ny bebyggelse indgår som en komplettering af den samlede bebyggelse i området i arkitektonisk henseende.

Lokalplanens anvendelsesbestemmelser, stk. 3.4 giver mulighed for etablering af højst 6 nye boligenheder inden for det enkelte delområde, dog højst 10 nye boligenheder i lokalplanområdet som helhed. Ved opførelse af for eksempel 6 nye ferielejligheder på en ejendom (under iagttagelse af Lokalplanens øvrige bebyggelsesregulerende bestemmelser) vil restrukturen på 4 ud af 10 nye boligenheder i hele lokalplanområdet senere kunne fordeles på ejendomme i de øvrige delområder i takt med behovet.

Bestemmelse 3.4 hindrer ikke bygningsmæssige ændringer i eksisterende boliger eller opførelse af erhvervsbyggeri i form af kontor- og servicebygninger mv.

MILJØFORHOLD

Denne lokalplan muliggør ikke etablering af udvalgs-varebutikker, men kun kiosker og lignende i sammenhæng med lokalplanområdets forskellige turisterhverv. Der skal derfor ikke herudover gøres rede for bebyggelsens påvirkning af den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold, jf. lov om planlægning, § 16, stk. 6.

En større del af lokalplanområdet er i Regionplan 2012 registreret som "område med drikkevandsinteresser", hvor der foregår en ikke ubetydelig indvinding af vand til drikkevandsforsyning. Dette skal der tages højde for ved bebyggelse og anlæg.

Miljøvurdering

Lokalplanen er screenet og skal ikke miljøvurderes efter lov om miljøvurdering af planer og programmer, fordi Lokalplanen ikke fastlægger rammer, der er omfattet af lovens bilag 3 og 4, og fordi Lokalplanen ikke indvirker væsentligt på miljøet, herunder et internationalt naturbeskyttelsesområde.

STØJFORHOLD

Bestemmelser og bindinger om støj er fastlagt i Blåvandshuk Kommuneplan.

FORHOLD TIL KYSTLANDSKABET

Lokalplanområdet er beliggende i Kystnærhedszonen, hvorfor der efter planlovens § 16, stk. 3 skal oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne. En eventuel ny bebyggelse med den tilladte højde på 6,5 m vil dog ikke være synlig fra kysten eller det omgivende sommerhusområde, men skal indpasses sammen med den omgivende bebyggelse og være med til at danne en harmonisk facadelinie mod Vejers Havvej.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplan

Lokalplanområdet er i Regionplan 2012 udlagt til sommerhusområde.

Området grænser mod øst op til naturområde og værdifuldt kystlandskab.

I henhold til Regionplan 2012 må der kun planlægges for detailhandelsbutikker inden for de i regionplanen afgrænsede centerområder. Uden for de afgrænsede centerområder kan der dog på grundlag af en samlet kommunal planlægning og efter nærmere præciserede retningslinier udlægges areal til detailhandelsbutikker.

Støj fra Forsvarets Skyde- og Øvelsesområde

Lokalplanområdet er beliggende inden for støjkonsekvensområde omkring Forsvarets skyde- og øvelsesområde i Oksbøl. Støjbelastningen kan inden for området forventes at være større end 55 dB.

Inden for støjkonsekvensområdet må der ikke udlægges areal til støjfølsom anvendelse, medmindre der gennem kommune- og lokalplanlægningen fastsættes bestemmelser om etablering af tilstrækkelig støjafskærmning.

En effektiv afskærmning mod den meget kraftige støjimpuls fra de militære sprængninger kan imidlertid ikke etableres med de tekniske muligheder, vi kender i dag, hverken hvad angår lydbølgernes udbredelse

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

Der findes allerede i dag en meget betydelig mængde af sommerhuse og anden støjfølsom anvendelse i Vejers, som er planlagt og etableret på et tidspunkt, da Forsvaret ikke har haft de samme muligheder for at gøre indsigelse som i dag. Det forventes dog, at en beskeden forøgelse af den støjfølsomme anvendelse i Vejers svarende til højst 10 boligenheder ikke vil betyde væsentlige stigninger i antallet af klager over støj fra Forsvarets Skyde- og Øvelsesområde. Omvendt må ejere og brugere af den fremtidige bebyggelse i lighed med den nuværende befolkning i området også i fremtiden påregne støj fra Forsvarets arealer.

Kommuneplan

Efter Blåvandshuk Kommuneplan 1998 – 2008 indgår lokalplanområdet i følgende tre enkeltområder:

4.S.04 Vejers Sommerhusområde, der er udlagt til sommerhusformål som feriehus- og sommerhusbebyggelse, samt 4.F.10 Vejers Camping, Midt og 4.F.11 Vejers Camping, Øst, der er udlagt til ferieformål, kollektive ferieformer som campingplads.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 10. Da Lokalplanen skal åbne mulighed for en bebyggelsesprocent på 35, vil dette forudsætte en ændring af Kommuneplanen.

I Enkeltområde 4.S.04 kan der gennem lokalplan tillades højst 1½ etage, mens der højst kan tillades 1 etage i den øvrige del af lokalplanområdet. Her vil ny bebyggelse i 1½ etage ligeledes kræve ændring af Kommuneplanen.

Den størst tilladte bygningshøjde er for de nævnte enkeltområder fastsat til 6,5 m.

Mindste grundstørrelse er for Enkeltområde 4.S.04 i dag fastsat til 2.000 m² eksklusiv klitfredede arealer samt vej- og stiarealer. Ved gruppebebyggelse skal det samlede udstykkede grundareal svare til 2.000 m² pr. bolig. Dele af grundarealet kan i øvrigt udlægges som fælles friarealer, hvorved mindste grundstørrelsen kan nedsættes med det areal, der udlægges til friareal.

Parkeringsbehovet skal kunne dækkes inden for den enkelte ejendom, og for Enkeltområde 4.S.04 skal der på ejendommen være 2 parkeringspladser pr. bolig.

Områdets zonestatus fastholdes som sommerhusområde.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Blåvandshuk Kommunes Spildevandsplan og Varmeplan, hvorefter området skal kloakeres ved nedsivning.

Kollektive forsyningsanlæg

Med hensyn til forsyningsledningers placering og sikring henvises der til Kommunens overordnede ledningsplaner og sektorplanlægning.

Før køb/detailplanlægning af området skal der indhentes oplysninger hos ledningsejerne for at sikre, at der ikke er placeret ledningsanlæg, som kan være til gene for områdets udnyttelse.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lov om naturbeskyttelse

Det meste af lokalplanområdet ligger inden for 300 m skovbeskyttelseslinier i forhold til fredskov, hvor der ikke må placeres bebyggelse, campingvogne og lignende, jf. lovens § 17.

Efter Lokalplanens endelige vedtagelse ansøges Skov- og Naturstyrelsen om ophævelse af linierne inden for lokalplanområdet.

Lov om miljøbeskyttelse

Hver enkelt virksomhed i området skal i fornødent omfang godkendes af Ribe Amt eller Blåvandshuk Kommune i henhold til lov om miljøbeskyttelse.

Lov om forurennet jord

Vejers Havvej 19, matr.nr. 7 bn Vejers By, Oksby er efter lov om forurennet jord kortlagt på vidensniveau 2 som forurennet grund.

Efter jordforureningslovens § 8 må ejere, der har modtaget underretning om kortlægning, jf. § 12, stk. 1, ikke uden tilladelse fra Ribe Amt ændre anvendelse af

det kortlagte areal til formål som bolig, børneinstitution eller offentlig legeplads.

Før jord flyttes fra et kortlagt areal, skal det anmeldes til Blåvandshuk Kommune.

Museumsloven

Efter museumslovens § 23 skal Kulturministeren og de statslige og statsanerkendte museer gennem samarbejde med plan- og fredningsmyndighederne virke for, at væsentlige bevaringsværdier sikres for eftertiden.

Blåvandshuk Kommune skal inddrage Museet for Varde og Omegn, for eksempel når der udarbejdes lokalplan, der berører bevaringsværdier.

LOKALPLAN NR. 04.006.05

Lokalplan nr. 04.006.05 Feriebebyggelse ved Vejers Havvej i Vejers.

I Lokalplanen fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er nævnt i afsnit 2.1.

1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål

- at videreudvikle området til campingpladser, kiosker, kontorer og et mindre antal ferieboliger,
- at udlægge en del af området til eksisterende anvendelse som benzinstation og dagligvareforretning,
- at give mulighed for bebyggelse i 1½ etage,
- at give mulighed for en bebyggelsesprocent i området på 25 for bebyggelse i 1 etage og 35 for bebyggelse i 1½ etage, og
- at fremme en æstetisk og arkitektonisk bearbejdning af områdets randzone mod Vejers Havvej.

2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede tegning, Kortbilag 1, og omfatter matrikelnumrene 5 bb, 5 cm, 7 bn, 8 at, 17ab, 17 ac, 17 m, 17 y og 20 b Vejers By, Oksby eller dele heraf.
- 2.2 Borgmesteren bemyndiges af Kommunalbestyrelsen til, i forbindelse med planens anmeldelse til tinglysning, inden for det i foregående afsnit anførte gyldighedsområde, at fastlægge dette matrikulært.
- 2.3 Området fastholdes som sommerhusområde.

3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet består af delområderne A1 – A7 og B.

Fællesbestemmelser

- 3.2 Delområderne A1 – A7 og B kan anvendes til campingpladser, kontorer, restauranter, bowlingcenter, wellnesscenter og lignende samt mindre dagligvarebutikker og kiosker til lokalplanområdets forsyning og et mindre antal ferieboliger, herunder fritliggende ferieboliger og sammenbyggede ferielejligheder.
- 3.3 I forbindelse med erhvervsvirksomhed kan indrettes 1 helårsbolig til ejeren eller den, der står for virksomhedens daglige drift.
- 3.4 Antallet af boligenheder i lokalplanområdet må ikke forøges med mere end 6 boligenheder i et enkelt delområde og ikke mere end 10 boligenheder i lokalplanområdet som helhed beregnet ud fra situationen ved Lokalplanens endelige vedtagelse.
- 3.5 Det samlede bruttoetageareal til butiksformål må for Lokalplanens område som helhed maksimalt udgøre 1.500 m².
- 3.6 Der må ikke indrettes udvalgswarebutikker, diskoteker eller lignende
- 3.7 Inden for området kan der opføres nye transformestationer, kabelskabe for fremføring af elektricitet, måle- og trykregulatorstationer for fremføring af gas, pumpestationer og trykforøgeranlæg for vand- og afløbssystemer samt radio- og blokhytter og relæhuse til offentlig trafik (telefon, tv og lignende) til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke er højere end 4 meter over terræn¹⁾.

Delområde A1 – A7

- 3.8 Den enkelte dagligvarebutik/kiosk må ikke være større end 200 m² bruttoetageareal i Delområde A1 – A7.

¹⁾ Hvis bygningens højde overstiger 3,0 m, vil den i øvrigt være omfattet af Bygningsreglementet.

Delområde B

- 3.9 Delområde B kan, ud over de i afsnit 3.2 nævnte formål, anvendes til benzinstation.
- 3.10 Den enkelte dagligvarebutik/kiosk må ikke være større end 500 m² bruttoetageareal i Delområde B.

4 UDSTYKNINGER

- 4.1 Stier og veje, som betjener flere ejendomme, skal matrikuleres for sig som offentligt vejareal.
- 4.2 Mindste grundstørrelse for fritliggende ferieboliger fastsættes til 2.000 m² eksklusiv vej- og stiarealer.
- 4.3 For anden bebyggelse fastsættes mindste grundstørrelse til 700 m² eksklusiv vej- og stiarealer.

5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 De enkelte ejendomme i lokalplanområdet skal have vejadgang til Vejers Havvej eller Vejers Sydstrand.
- 5.2 Der tillades så få vejadgange som muligt direkte til de overordnede veje, jf. afsnit 5.1.
- 5.3 I henhold til tinglyst Deklaration af 2. november 2000 er en privat fællesvej over matr.nr. 19 h Vejers By, Oksby (campingpladsen) nedlagt på vilkår, at der blev etableret en redningsadgang mod sommerhusområdet sydfør.

Vejudlægget langs vestskellet af matr.nr. 17 y skal derfor opretholdes i godkendt bredde, så det via passage over campingpladsen har forbindelse til vejstykket mellem sommerhusparcellerne matr.nr. 6 fr og 6 gh.
- 5.4 Ligeledes fastholdes eksisterende private fællesvej mellem matr.nr. 17 ac og 8 at Vejers By, Oksby, der forbinder Vejers Havvej med sommerhusområdet sydfør.
- 5.5 Private fællesveje skal overholde Almindelig Arbejdsbeskrivelse samt Normaltværprofiler

for Udførelse af Private Fællesvej og Stier i Blåvandshuk Kommune af 8. oktober 1979.

- 5.6 Eksisterende gang- og cykelsti langs Vejers Havvej opretholdes, idet den udlægges i 8 meters bredde målt fra vejmidte.

- 5.7 På hver ejendom skal der indrettes det nødvendige antal parkeringspladser, dog mindst 2 p-båse for hver fritliggende feriebolig, 1,5 p-båse for hver ferielejlighed, 1 p-bås pr. 25 m² etageareal til butikker, 1 p-bås pr. 50 m² etageareal til erhvervsbebyggelse, herunder kontorer, og 1 p-bås pr. 100 m² etageareal til lager.

Til sommerhusudlejningsbureauer skal reserveres areal til

- mindst 20 p-pladser ved udlejning af indtil 50 sommerhusenheder og
- mindst 30 p-pladser ved udlejning af mellem 50 og 100 sommerhusenheder plus
- mindst 10 p-pladser yderligere for hver påbegyndte 100 sommerhusenheder ud over 100 enheder.

Til særligt parkeringskrævende erhverv og forretninger kan Kommunalbestyrelsen ud fra en konkret vurdering kræve etableret flere parkeringspladser end ovenfor anført.

6 LEDNINGSANLÆG M.V.

- 6.1 Området indgår i Spildevandsplan 2004-2012 for Blåvandshuk Kommune med eventuelle senere ændringer.

Området er udlagt til sommerhusområde med nedsivning.

- 6.2 Ledningsanlæg, herunder til el, telefon, antenner og lignende, skal fremføres som jordkabler.

Ledningsanlæg skal, hvor det er nødvendigt, sikres ved tinglyst deklaration. Herunder medregnes bestemmelser om vedligeholdelse.

7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Ny bebyggelse skal være fritliggende.
- 7.2 Bebyggelsen må højst opføres i 1½ etage, bygningshøjden må ikke overstige 6,5 m, og facadehøjden må ikke overstige 3 m målt fra terræn til skæring mellem de udvendige sider af facade og tagflade (bortset fra gavltrekanter og kviste).
- 7.3 For bebyggelse i 1 etage må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25, mens den for bebyggelse i 1½ etage ikke må overstige 35.
For fritliggende ferieboliger må bebyggelsesprocenten dog ikke overstige 10.
- 7.4 Bebyggelsen skal placeres parallelt med eller vinkelret på skel mod Vejers Havvej.
- 7.5 Mod Vejers Havvej skal ny bebyggelse holdes i en afstand af 15 m fra vejmidte (se Kortbilag 3).
- 7.6 Fritliggende ferieboliger skal i øvrigt holdes i en afstand af mindst 5 m fra skel.
- 7.7 Anden bebyggelse skal holdes i en afstand af mindst 2,5 m fra skel.

8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1 Tage skal udformes som symmetriske saddeltage med hældning mellem 35 og 45 grader og med tagryggen parallel med eller vinkelret på Vejers Havvej.
- 8.2 Altaner, balkoner og tagterrasser tillades ikke.
- 8.3 Til udvendige bygningsoverflader må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer.
- 8.4 Til udvendige bygningsoverflader må ikke anvendes de rene grundfarver Rød, Gul, Grøn og Blå, defineret ud fra det internationale NCS-System (Natural Color System) som R, Y, G, B. Disse grundfarver skal være tilsat mindst følgende bestanddele Sort og/eller Hvid:

Rød skal være tilsat mindst 20% Sort, for eksempel NCS-kode 2030-Y90R, 6030-Y80R eller 3020-R10B.²⁾

Gul skal være tilsat mindst 30% Sort eller 35% Hvid, for eksempel 3050-Y, 3050-Y20R, 0560-Y eller 0560-Y20R.

Grøn skal være tilsat mindst 20% Sort, for eksempel 2070-G80Y, 2060-B90G eller 2050-B70G.

Blå skal være tilsat mindst 50% Sort eller 50% Hvid sammen med Rød, for eksempel 5030-B30G, 5020-R70B eller 3020-R70B.

Glans begrænses til mellem 30 og 40.

- 8.5 Reklamering, skiltning, lysreklamer og flagning kræver tilladelse og skal udformes i henhold til "Vejledning om Skilte og Facader, Blåvandshuk Kommune 2000".
- 8.6 Skiltning skal almindeligvis udformes som skilte monteret på bygninger og skal i størrelse, karakter og farvevalg tilpasses bygningen.
Skiltningen må dog ikke have karakter af facadebeklædning.
- 8.7 Skiltning må ikke ske over skæringen mellem facade og tagflade.
- 8.8 Skilte for forskellige virksomheder inden for samme ejendom og/eller bygning skal samordnes.
- 8.9 Der må kun opstilles én flagstang på hver ejendom.

9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Ved hoteller, pensionater, ferielejligheder og lignende skal opholdsarealet mindst udgøre 50% af bebyggelsens etageareal.

²⁾ De to første cifre = procentandel sort. De to følgende cifre = procentandel kulør. Kuløren Gul, Rød, Blå eller Grøn angives med bogstaver Y, R, B, G, mens procentfordelingen angives med to cifre for den bagest angivne kulør.

- 9.2 Ved erhvervsbebyggelse, herunder butikker, skal opholdsarealet mindst udgøre 15% af bebyggelsens etageareal.
- 9.3 Omførsel, det vil sige salg af varer fra ikke fast stadeplads, må ikke finde sted uden tilladelse.
- 9.4 Ubebyggede arealer skal ved beplantning eller belægning gives et ordentligt udseende og anlægges efter en godkendt plan omfattende opholdsarealer, hegn, beplantning, oplagring, renholdelse mv.
Beplantningen bør fortrinsvis bestå af egnsty-
piske træer og buske.
- 9.5 Arealet mellem byggelinien mod Vejers Havvej og vejskel må ikke benyttes til oplag, udstilling eller gårdsplads, men kan benyttes til op-
holdsareal og parkeringsplads.
Udformningen af arealet bør i øvrigt samord-
nes med udformningen af det offentlige vej- og
stiareal.
- 9.6 Oplagring må ikke ske uden for bygninger eller særligt afskærmede arealer. Dette gælder dog ikke vinteroplag af egne fritidsbåde samt op-
lagring af brænde til eget brug.
- 9.7 Terrænreguleringer over +/- 0,5 m skal god-
kendes i hvert enkelt tilfælde.
- 9.8 Terrænreguleringer på de enkelte ejendomme må ikke medføre, at overfladevand ledes over på naboejendomme

10 GRUNDEJERFORENING

- 10.1 Samtlige grundejere og ejerfællesskaber inden for lokalplanområdet har pligt til at være medlem af en grundejerforening.
- 10.2 Grundejerforeningen skal blandt andet forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i af-
snit 5 nævnte private veje, stier og parkerings-
arealer.
- 10.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godken-
des af Blåvandshuk Kommune.

11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 11.1 Ny bebyggelse skal være tilsluttet det lokale vand- og elnet, før den tages i brug.
- 11.2 Før ny bebyggelse tages i brug, skal de kørsels- og parkeringsarealer, der er nævnt i afsnit 5, og de opholdsarealer, der er nævnt i afsnit 9, være etableret i godkendt omfang.

12 LOKALPLANENS ADMINISTRATION

- 12.1 Godkendelser, tilladelser og dispensationer i henhold til denne lokalplan meddeles af Blåvandshuk Kommunalbestyrelse, fagudvalg eller administrationen i henhold til bemyndigelse.

13 AFLYSNINGER I TINGBOGEN

- 13.1 Med offentliggørelsen af denne lokalplan ophæves eventuelle privatretlige tilstandsservitutter, hvis de er i strid med lokalplanens formål.

14 RETSVIRKNINGER

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

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen af planforslaget, kan fortsætte som hidtil.

Kommunalbestyrelsen 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 planen kan gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

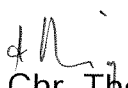
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for planens virkeliggørelse.

I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

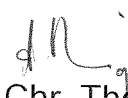
VEDTAGELSE

Lokalplan nr. 04.006.05 Feriebebyggelse ved Vejers Havvej i Vejers, udarbejdet efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004, med eventuelt senere ændringer), er som forslag vedtaget offentliggjort af Blåvandshuk Kommunalbestyrelse den 14. juni 2005.


Hans Chr. Thoning
Borgmester

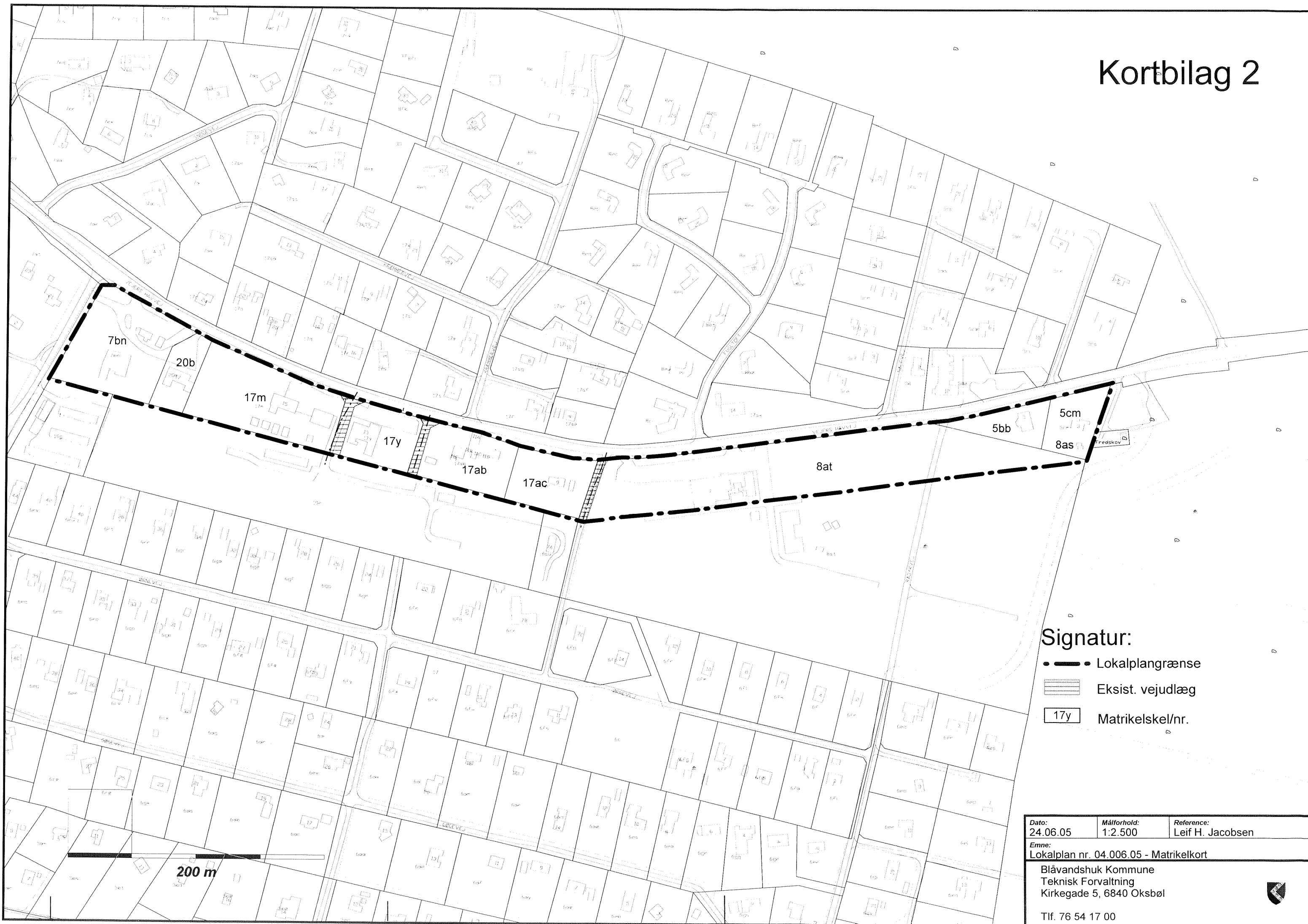

Henning Haahr Pedersen
Kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Blåvandshuk Kommunalbestyrelse den 11. oktober 2005


Hans Chr. Thoning
Borgmester


Henning Haahr Pedersen
Kommunaldirektør

Kortbilag 2



Signatur:

- • Lokalplangrænse
- ≡ Eksist. vejudlæg
- 17y Matrikelskel/nr.

Dato: 24.06.05	Målforhold: 1:2.500	Reference: Leif H. Jacobsen
-------------------	------------------------	--------------------------------

Emne:
Lokalplan nr. 04.006.05 - Matrikelkort

Blåvandshuk Kommune
Teknisk Forvaltning
Kirkegade 5, 6840 Oksbøl

Tlf. 76 54 17 00



Kortbilag 3

Vejers Sydstrand

Vejers Havvej

byggelinie 15 m
fra vejmidte

A1

A2

A3

A4

A5

A6

B

A6

Signatur:

- A** --- Delområdegrænse
- Lokalplangrænse
- Byggelinie
- 300 m skovbeskyttelseslinie
- Eksist. vejudlæg
- Vej sløjfes (flyttet uden for området)
- Forurennet grund
- Oversigtlinie

Dato: 19.10.05 Målforhold: 1:2.500 Reference: Arkitekt Leif H. Jacobsen

Emne: Lokalplan 04.006.05 Feriebebyggelse, Vejers Havvej

Blåvandshuk Kommune
Teknisk Forvaltning
Kirkegade 5, 6840 Oksbøl

Tlf. 76 54 17 00

200 m