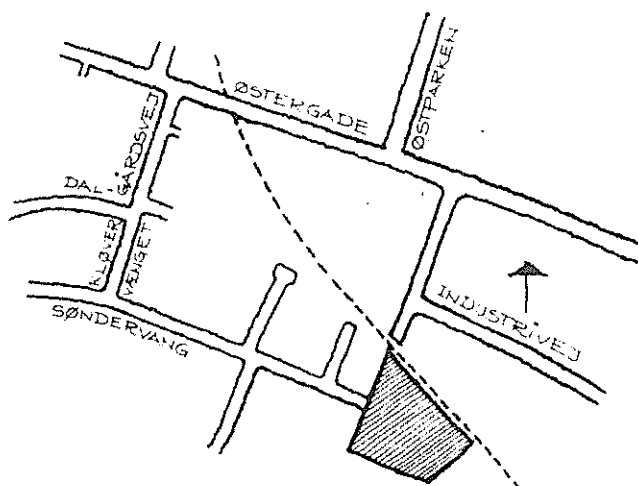


BLÅVÅNDSHUK KOMMUNE



LOKALPLAN NR. 01.011.88 BLÅVANDSHUK KOMMUNE

ET BOLIGOMRÅDE I DEN SYDØSTLIGE DEL
AF OKSBØL

MARTS 1988

BLÅVANDSHUK KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 01.011.88

for et boligområde øst for Søndervangboligområdet i Oksbøl.

Indholdsfortegnelse.

Side

§ 1 - Lokalplanens formål	1
§ 2 - Område og status	1
§ 3 - Områdets anvendelse	1
§ 4 - Udstykninger	2
§ 5 - Vej- og stiforhold	2
§ 6 - Parkeringsforhold	3
§ 7 - Lednings- og belysningsanlæg	3
§ 8 - Støj- og vibrationsforhold	3
§ 9 - Bebyggelsens omfang og placering	3
§ 10 - Bebyggelsens ydre fremtræden	4
§ 11 - Ubebyggede arealer	4
§ 12 - Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	5

Vedtagelsespåtegninger	5
------------------------------	---

Kortbilag nr. 1

Kortbilag nr. 2

Bilag nr. 1: Lokalplanens omfang, formål, indhold
og forhold til anden planlægning.

Bilag nr. 2: Lokalplanens retsvirkninger.

STEMPELMÆRKE

RET TEN I
VARDE

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT
D 051022

24.08.88 09:21
0000500.00
076057 SM

Udarbejdet i marts 1988 af Blåvandshuk kommunes tekniske forvaltning.

BLÅVANDSHUK KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 01.011.88

for et boligområde øst for Søndervangboligområdet i Oksbøl.

I henhold til kommuneplanlovens lovebekendtgørelse nr. 391 af 22. juni 1985 fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 -

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål:

- at udlægge området til boligbebyggelse
- at fastlægge bestemmelser for områdets udstykning og bebyggelse m.v.,
- at sikre at bebyggelsen placeres i overensstemmelse med gældende afstandskrav til jernbaner,
- at sikre at der etableres støjdempende foranstaltninger mod industriområdet, således at det i regionplanen angivne maksimalt tilladelige støjniveau for boligområder ikke overskrides,
- at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser for byggeri i området,
- at overføre området fra landzone til byzone.

§ 2 -

OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter del af matr. nr. 2 k, Hesselmed hovedgård, Aal, samt alle parceller, der efter den 20. april 1988 udstykkes fra denne del af ejendommen.
- 2.2 Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres lokalplanområdet fra landzone til byzone.

§ 3 -

OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må bestå af enten åben - lav bebyggelse eller af række- kæde og gårdhuse og lignende tæt - lav bebyggelse med mulighed for udnyttet tagetage. Tæt - lav bebyggelse kan dog kun finde sted på baggrund af en bebyggelsesplan godkendt af kommunalbestyrelsen.
- 3.2 På hver ejendom godkendt til åben - lav bebyggelse må kun opføres eller indrettes en bolig for en familie.
- 3.3 Ved opførelse af bebyggelse skal der på hver ejendom sikres mulighed for placering af garage, vognport

eller lignende.

3.4 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendomme drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

at virksomheden drives af den, som bebor den pågældende ejendom,

at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområdet ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende, og

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommen må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed. Medmindre virksomheden omfattes af ovennævnte afsnit, må der således ikke på ejendommene indrettes bebyggelse til eller udøves handels-, vognmands-, fabrik-, værksteds- eller oplagsvirksomhed, ligesom der ikke må indrettes pensionater eller klublejligheder eller drives anden form for erhvervsmæssig udlejning.

§ 4 -
UDSTYKNINGER

4.1 Udstykninger må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 1 viste udstykningsplan. Yderligere udstykning må ikke finde sted, dog bortset fra mindre skelreguleringer.

Kommunalbestyrelsen kan endvidere i forbindelse med godkendelsen af en samlet udstyknings-/bebyggelsesplan for tæt - lav bebyggelse tillade grundstørrelser ned til 500 m².

Området må maksimalt ved opførelse af tæt - lav bebyggelse bebygges med 1 bolig pr. 500 m² grundareal.

§ 5 -
VEJ- OG STI-
FORHOLD

5.1 Der udlægges areal til vej og stier som vist på kortbilag 1.

Vejen udføres som stillevej og med tværprofil som vist på kortbilag 2.

Den nord-sydgående sti udføres med tværprofil som vist på kortbilag 2.

Vejforløbet vil dog kunne ændres i forbindelse med kommunalbestyrelsens godkendelse af en bebyggelses-

plan for tæt - lav bebyggelse.

§ 6 -

PARKERINGSFOR-
HOLD

6.1 Parkering af lastbiler, busser, fragtbiler og lignende må ikke finde sted på grundene.

6.2 På hver grund etableres parkeringsareal til mindst 2 biler. Er der garageareal til en eller flere biler, nedsættes kravet til 1 parkeringsplads pr. grund.

§ 7 -

LEDNINGS- OG
BELYSNINGSANLÆG

7.1 El-ledninger, herunder til vejbelysning må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

§ 8 -

STØJ- OG VI-
BRATIONSFORHOLD

8.1 Der etableres støjdæmpende foranstaltninger mod industriområdet, således at støjforureningen herfra ikke overstiger følgende grænseværdier dB (A) ved bebyggelserne indenfor lokalplanområdet.

Dag kl. 07 - 18	Aften kl. 18 - 22 Søn- og helligdage 07 - 18 samt lørdage 14 - 18	Nat kl. 22 - 07
45	40	35

8.2 Der pålægges en byggelinie på 25 meter fra midten af Varde - Nr. Nebel banen for at undgå vibrationsgener fra passerende tog. Indenfor dette bælte må der ikke opføres boligbebyggelse. En reduktion af byggelinieafstanden vil dog kunne finde sted, såfremt det kan dokumenteres, at det tilladelige vibrationsniveau 75 dB (KB-vægtet accelerationsniveau) ved boligbebyggelserne ikke overskrides.

§ 9 -

BEBYGGELSENS
OMFANG OG PLA-
RING

9.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

9.2 Bygninger må ikke opføres med mere end en etage med udnyttelig tagetage.

9.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m. over terræn,

målt efter reglerne i bygningsreglementet.

- 9.4 Garager, carporte og lignende må ikke opføres nærmere vejskel end 5 meter.

§ 10 -

BEBYGGELSENS
YDRE FREMTRÆDEN

- 10.1 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.

Denne bestemmelse gælder ikke for de ejendomme, hvor der i henhold til § 3, stk. 3.5 er meddelt tilladelse til at udøve erhvervsvirksomhed. På sådanne ejendomme må skiltning og reklamering dog kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

- 10.2 Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

- 10.3 På den del af en bygnings tagflade, som indrettes til energibesparende foranstaltninger (solfangere o.lign.), kan dog med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde anvendes blanke og reflekterende materialer.

- 10.4 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materiale, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

- 10.5 Udendørs antenneanlæg må ikke etableres på grundene.

- 10.6 Kommunalbestyrelsen kan - efter begrundet anmodning - i hvert enkelt tilfælde godkende opsætning af udvendig antenne til brug for radioamatører.

§ 11 -

UBEBYGGEDE
AREALER

- 11.1 Der udlægges de på kortbilag 1 viste beplantningsarealer. Såfremt foranstaltningerne til dæmpning af støj fra industriområdet etableres som en vold udgøres beplantningsarealet af voldens nordside samt voldkronen. Arealerne tilplantes, som det fremgår af kortbilag 2. I skellet i hele områdets udstrækning langs Varde - Nr. Nebel jernbanen opsættes og vedligeholdes et ubrudt trådfletheqn i kraftig kvalitet i mindst 1 meters højde.

- 11.2 Bortset fra trådfletheget nævnt i § 11.1 må grundene kun omgives af levende hegn. I skel mod vej og sti skal heget plantes mindst 30 cm. bag skellinien, så heget til enhver tid kan holdes helt inde på egen grund. Dette kan eventuelt støttes af let trådhegn.

På grundene er andre former for permanente hegn end levende hegn kun tilladt som læhegn i umiddelbar tilknytning til huset.

I en periode af indtil 5 år fra ejendommens ibrugtagelse kan kommunalbestyrelsen dog tillade raftehegn eller lignende bag skel til beskyttelse og vækstfremme af samtidig plantet hækvegetation.

- 11.3 Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 11.4 Der må ikke på en ejendom findes beplantning, der ved skygge eller kraftig vækst er til væsentlig gene for naboerne.

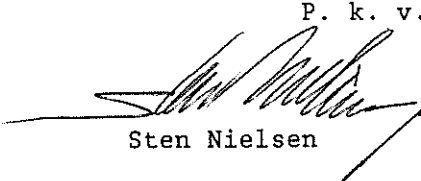
§ 12 -

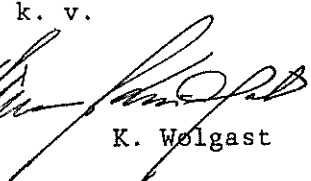
FORUDSÆTNINGER
FOR IBRUGTAG-
NING AF NY BE-
BYGGELSE

- 12.1 Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes fjernvarmeanlægget for Oksbøl by. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.
- 12.2 Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes fællesantenneanlægget for Oksbøl by. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.
- 12.3 Før ibrugtagen af bebyggelse i området skal beplantningsarealet være etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i § 10.1.
- 12.4 Før ibrugtagen af bebyggelse indenfor området skal de støjdæpende foranstaltninger jfr. § 8.1.2 være etableret.
- 12.5 Før ibrugtagen af bebyggelse i området skal trådflethegnet mod Varde - Nr. Nebel banen jfr. § 11.1 være etableret.

Således vedtaget af Blåvandshuk kommunalbestyrelse,
Oksbøl den 12. april 1988.

P. k. v.


Sten Nielsen

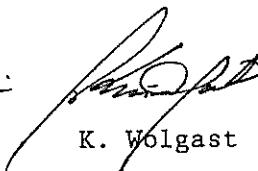

K. Wolgast

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Blåvandshuk kommunalbestyrelse, Oksbøl den 9. august 1988.

P. k. v.


Sten Nielsen


K. Wolgast

Nærværende lokalplan begæres tinglyst på matr. nr. 2 k, Hesselmed hovedgård, Aal.

Blåvandshuk kommunalbestyrelse, Oksbøl den

22/8. 1988


Sten Nielsen
Borgmester


Knud Wolgast
kæmner

INDFØRT I DAGBOGEN
FOR RETTEN I VARDE

24.08.88 14047

LYST Aal VIII 7 a. Oksbøl By.
AKT. C 471.

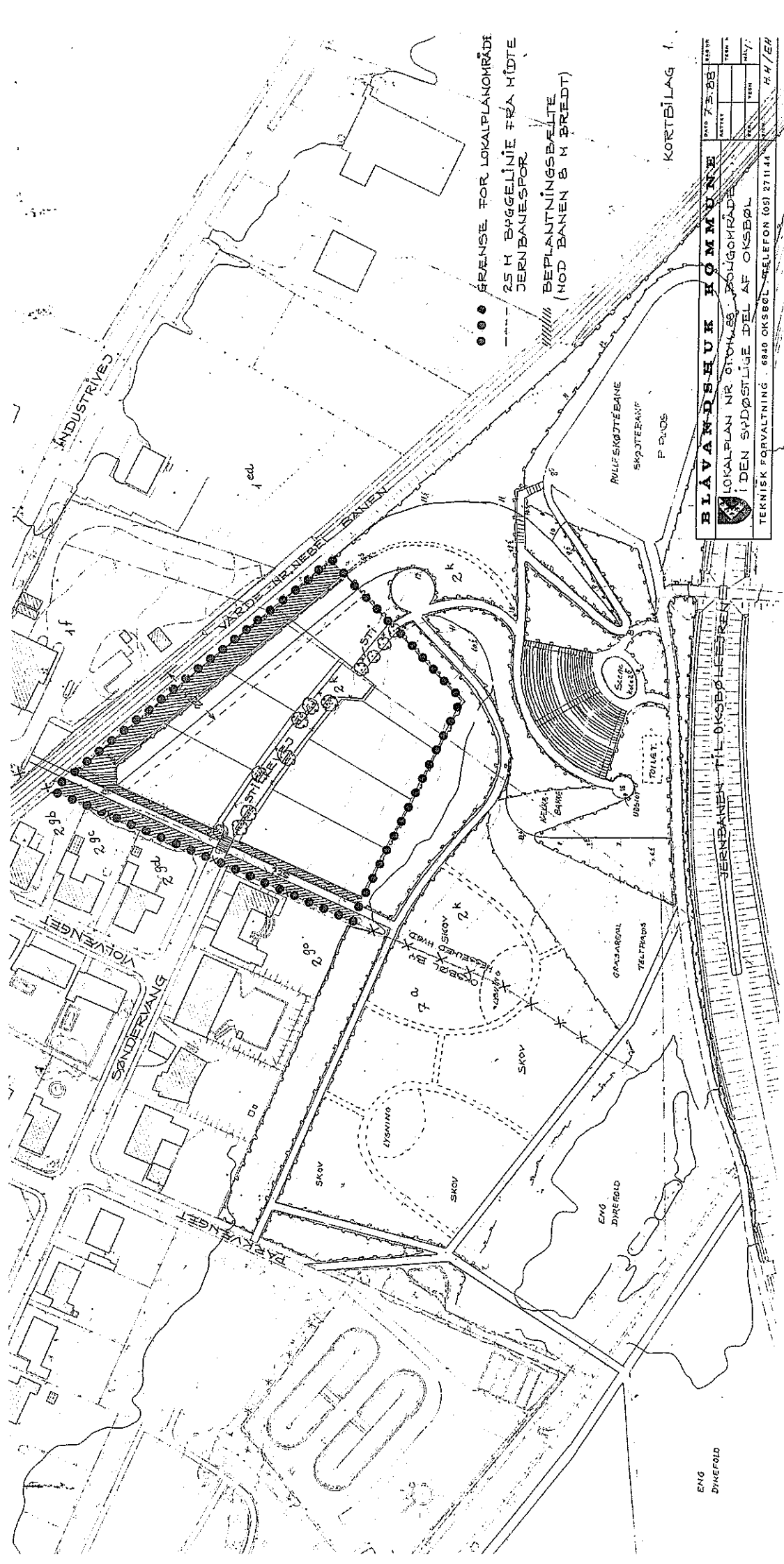
gensvar af vedtagne kort
henlæg på akt.

a. Nielsen.

Anne Nielsen
o.ass.

Lokalplanen har været offentlig fremlagt i perioden 20. april 1988 til 15. juni 1988.

Bekendtgørelsen af lokalplanens endelige vedtagelse er foretaget den 17. august 1988.

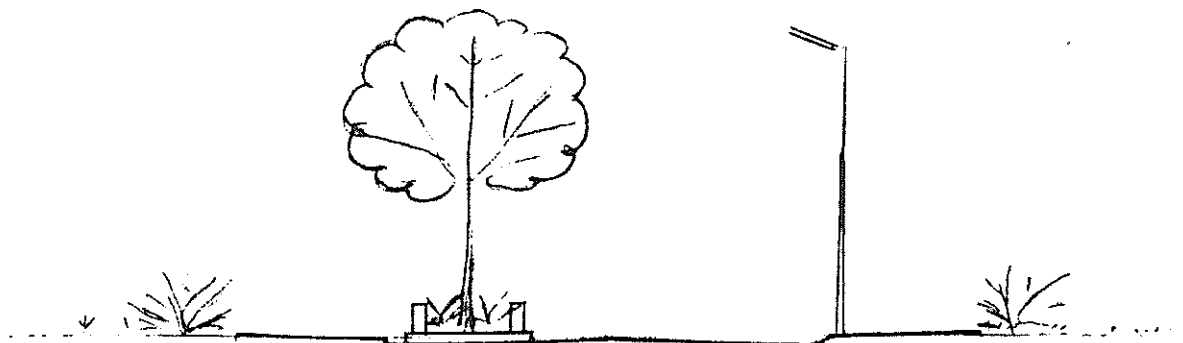


○○○ GRÆNSE FOR LOKALPLANOMRÅDE
 --- 25 M BØGGE LINIE FRA HØJDE
 JERNBANESPOR
 BEPLANTNINGSBELT
 (MOD BANEN 8 M BREDT)

KORTEBILAG 1.

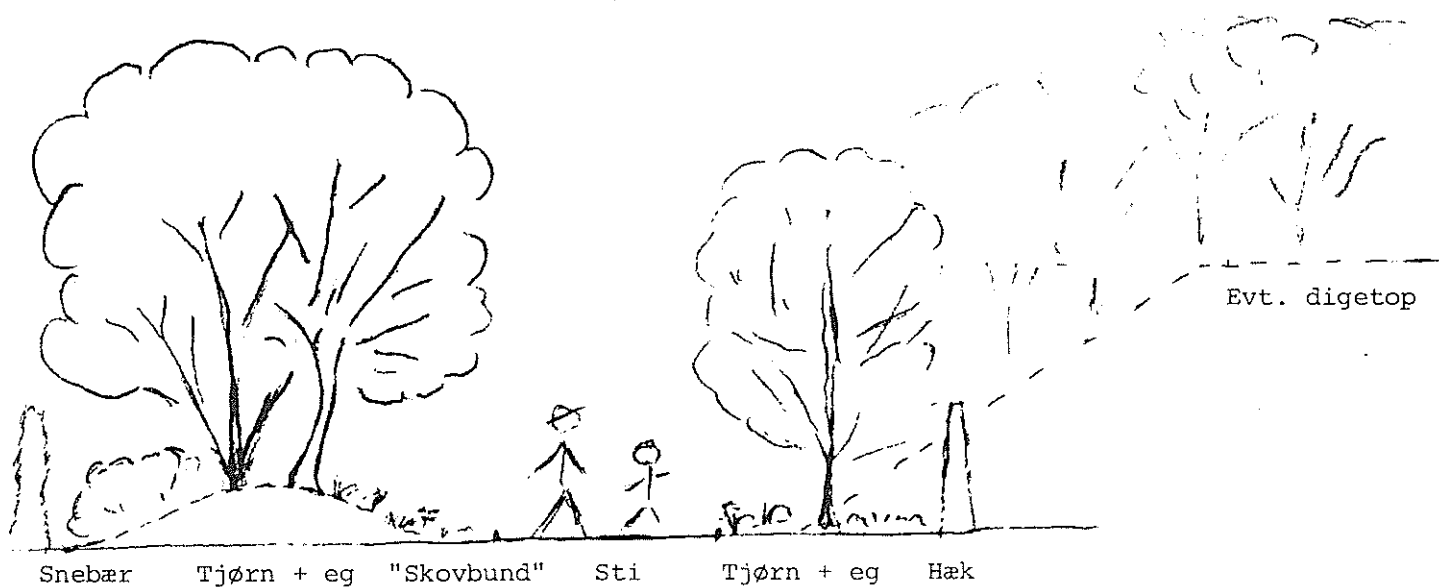
BLÅVANDSHUK KOMMUNE		DATE 7-5-88
 LOKALPLAN NR. 074/88, LOKALOMRÅDE I DEN SØDØSTLIGE DEL AF OKSEBØL		TITEL Dato Udarbejdet af Godkendt af H.H./EH
TEKNISK FORVALTNING · 6840 OKSEBØL · TELEFON (05) 271144		

ENG DURELD



Fortov og kørebane i belægningssten.
 Rendesten mellem plantebede og gangareal.
 Granitkantsten til indramning af plantebed.
 Pullert placeret i hjørnerne af plantebede, granitkantsten.
 Gadetræer, Sorbus comixta.
 Fodpose under gadetræer, Ginista Lydia.
 Modsat gadetræet, belysning

SNIT AF STILLEVEJ.



Ekst. gammelt markskel
 bestående af tjørn og eg,
 renses op og træer beskæres
 og underplantes med snebær
 bagerst og "skovbund" nær-
 mest mod stien.

Ny beplantning som
 række 1 i planteliste,
 samt "skovbund" som mod-
 satte side af stien.

SNIT I NORD - SYDGÅENDE STI.

Planteliste for læbæltet mod Varde - Nr. Nebel jernbanen.

⊙	Eg, <i>Quercus robur</i>	=	Bestandtræer
O	Tjørn, <i>Crataegus monogyna</i>	=	Buske
+	Rødel, <i>Alnus glutinosa</i>	=	Ammetræer, fjernes 5-7 år efter plantning
Ø	Grønel, <i>Alnus viridus</i>	=	Buske
⊙	Dugpil, <i>Salix dapnoides</i>	=	Træer
⊙	Rødeg, <i>Quercus rubra</i>	=	Bestandtræer
*	Syren, <i>Syringa vulgaris</i>	=	Buske
Ø	Æble, <i>Malus sargentii</i>	=	Buske
x	Hæg, <i>Prunus serotina</i>	=	Buske
⊙	Røn, <i>Sorbus latifolia</i>	=	Træer
@	Ahorn, <i>Acer pseudoplatanus</i>	=	Bestandtræer

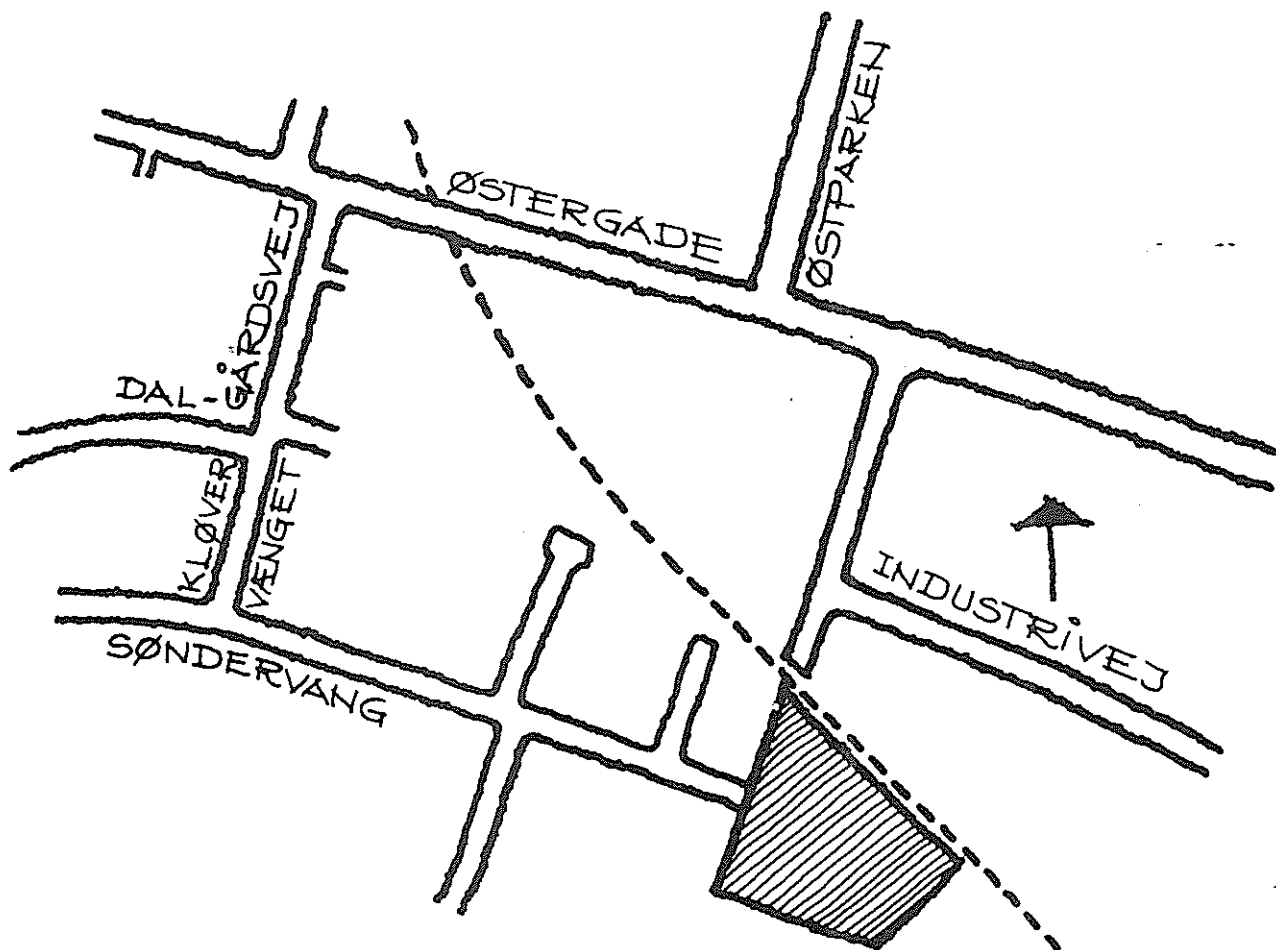
1 mod banen			2	3	4	5	
+-----+ 8 m. -----+-----+							
150 m		125 m		125 m		125 m	150 m
Eg	⊙	Rødel	+	Eg	⊙	Rødel	+ Syren *
	o						100 cm
Tjørn	o	Eg	o	Rødel	+	Dugpil	⊙ Eg ⊙
	o						100 cm
Eg	⊙	Rødel	+	Grønsl	⊙	Rødel	+ Æble ⊙
	o						
Tjørn	o	Ahorn	@	Rødel	+	Rødeg	o Hæg x
	o						
Eg	⊙	Rødel	+	Eg	⊙	Rødel	+ Syren *

↓
V

BLÅVANDSHUK KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 01.011.88

for et boligområde øst for Søndervangboligområdet i Oksbøl.



LOKALPLANENS OMFANG

Lokalplanen omfatter et ca. 1 ha stort område beliggende i den sydøstlige del af Oksbøl, begrænset af Varde - Nr. Nebel banen mod nord og eksisterende boligområde mod vest samt grænsende til det åbne land (fremtidigt parkområde) mod øst og syd.

Området er kommunalt ejet, ubebygget og har hidtil været dyrket landbrugsmæssigt. Terrænet skråner jævnt mod syd.

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

Lokalplanen udarbejdes for at overføre arealet fra landzone til byzone og sikre, at området anvendes til boligformål.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om udstykningsforhold, bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden, ubebyggede arealers regulering, parkerings, støjdæmnings- og beplantningsforhold samt forudsætninger for bebyggelsens ibrugtagen.

LOKALPLANENS
FORHOLD TIL
ANDEN PLAN-
LÆGNING

Kommuneplanen.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen vedtaget af kommunalbestyrelsen den 10. marts 1987. Heri er området påregnet anvendt til park.

Der er derfor i tilknytning til lokalplanen udarbejdet ændring nr. 3 til kommuneplanen, således at området indtages under rammeområde 1 B.04.

Regionplanen.

Lokalplanområdet ligger udenfor de i regionplanen omtalte udlagte arealer til boligformål. Selvom Blåvandshuk kommune ikke i følge regionplanen kan foretage nyudlæg af arealer til boligformål som følge af reserverummeligheder indenfor eksisterende byzonearealer, vurderes den mindre afrunding af Oksbøl by mod sydøst, som lokalplanen bevirker, ikke at stride mod regionplanens sigte.

Spildevandsplanen.

Området er ikke omfattet af kommunens spildevandsplan, men det eksisterende ledningsnet er dimensioneret, således at området kan tilsluttes. Området vil blive separat kloakeret.

Rensningsanlægget har en kapacitet på 6.700 p.e og er i øjeblikket belastet med ca. 3.700 p.e.

Vandforsyning.

Området vil blive forsynet med vand fra Oksbøl vandværk.

Varmeforsyning.

Området er ikke medtaget i kommunens varmeplan som et område til kollektiv varmforsyning.

Området vil blive varmforsynet fra Oksbøl varmeværk.

BLÅVANDSHUK KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 01.011.88

for et boligområde øst for Søndervangboligområdet i Oksbøl.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkedes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.