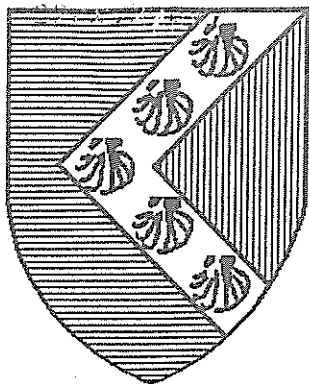


Matr. nr. 22a, 22âi, 22ak, 22al, 22am, 22an,
22ao, 22âp, 22aq, 22ar, 22as, 22at, 22au, 22av,
22ax, 22ay, 22az, 22aæ, 22aø,
24, Borre by, Aal.

D 268

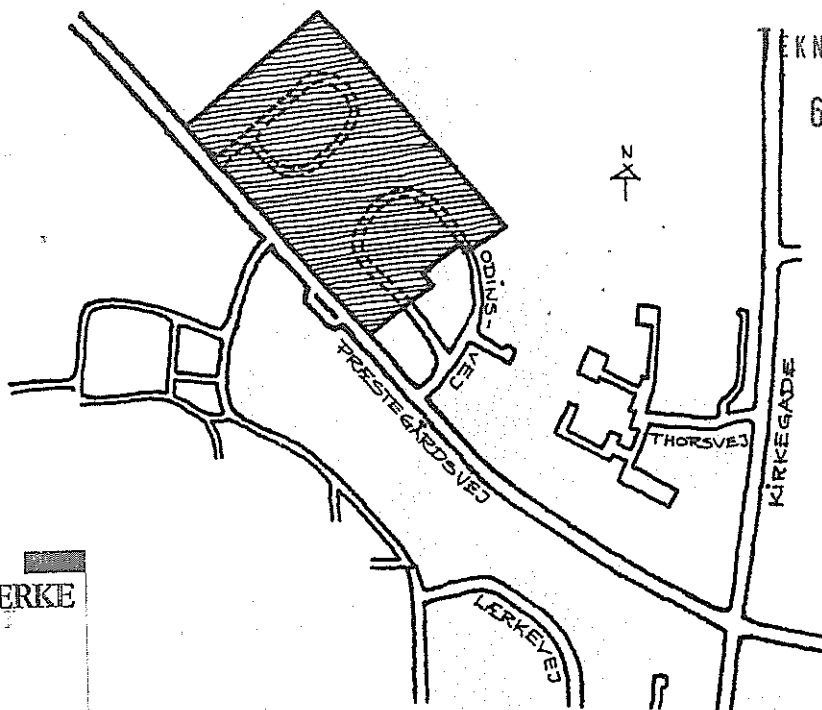


BLÅVANDSHUK KOMMUNE

Anmelder:

BLAVANDSHUK
KOMMUNE

TEKNISK FORVALTNING
KIRKEGADE 5
6840 OKSBØL



STEMPELMÆRKE

RTTEN
VARDE

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

N 120925

12.07.97 0746
8000760.00
40000 50 01

STEMPELMÆRKE

VARDE

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

N 120986

12.07.97 0046
8000760.00
40000 50 01

LOKALPLAN NR. 01.017.97

Et område til boligformål nord for Præstegårdsvej i Oksbøl

Juni 1997.

Blåvandshuk Kommune

INDHOLDSFORTEGNELSE

side

LOKALPLANBESTEMMELSER

§ 1	Lokalplanens formål	1
§ 2	Lokalplanens område og zonestatus	1
§ 3	Områdets anvendelse	1
§ 4	Udstykning	2
§ 5	Vej-, sti- og parkeringsforhold	3
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	3
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	4
§ 8	Hegn og beplantning	4
§ 9	Ubebyggede arealer	5
§ 10	Ledningsføring	5
§ 11	Grundejerforening	5
§ 12	Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	6
§ 13	Servitutter	6
§ 14	Retsvirkninger	6

VEDTAGELSESPÅTEGNING	7
----------------------	---

BILAG

Kortbilag 1:	Retningsgivende bebyggelsesplan
Kortbilag 2:	Illustrationsplan
Kortbilag 3:	Matrikelkort
Bilag A:	Vejprofil
Bilag B:	Lokalplanens redegørelse

LOKALPLANBESTEMMELSER

Lokalplan nr 01.017.97

for et område til boligformål nord for Præstegårdvej i Oksbøl

I henhold til lovbekendtgørelse om planlægning nr. 746 af 16.8. 1994 fastsættes hermed følgende bestemmelser for det område, som er beskrevet i § 2:

§ 1 Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål:

- * at udlægge området til boligformål i åben/lav bebyggelse;
- * at indpasse bebyggelsen i landskabet og den eksisterende bebyggelse ved at fastlægge bestemmelser for bl.a. områdets anvendelse, udstykning, bebyggelse, veje og beplantning;
- * at sikre området forsynet med velfungerende fælles fri- og opholdsarealer;
- * at sikre området forsynet med sikre og velfungerende veje og stier for alle typer trafikanter.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

2.1 Lokalplanens område udgør ca. 5,4 ha og omfatter følgende ejendomme:

24, del af 21, Borre by, Aal samt alle parceller, der efter d. 1.4.1997 udstykkes fra nævnte ejendomme.

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 3.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i åben/lav bebyggelse.

- 3.2 Der må på hver ejendom kun indrettes een bolig.
- 3.3 Der kan i lokalplanområdet som del af landskabsbearbejdningen etableres anlæg til støjafskærmning mod vej.
- 3.4 Inden for området kan opføres transformerstationer til områdets tekniske forsyning i en højde på max. tre meter over terræn og max. 30 m² bebygget areal. Transformerstationerne skal udføres i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse og afskærmes af sammenhængende beplantning.
- 3.5 Oplagring, herunder vinteroplæg af større fritidsbåde samt parkering af uindregistrerede køretøjer, må ikke ske udenfor bygninger eller særligt indrettede arealer.
- 3.6 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på en ejendom drives virksomhed, som er forenelig med områdets karakter af boligområde, hvis flg. betingelser kan opfyldes:
- * 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 udover, hvad der er plads til på den pågældende ejendom.
 - * reklameskilte ikke opsættes på ejendommen.
- 3.7 De fælles fri- og opholdsarealer, som er markeret på kortbilag 1, 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. § 3.4.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Udstykninger skal foregå efter principperne, som er vist på illustrationsplanen på kortbilag 2.
- 4.2 Udstykning eller sammenlægning af ejendomme skal foregå efter en plan godkendt af kommunalbestyrelsen.
- 4.3 Stier og veje, som betjener flere ejendomme, skal matrikuleres særskilt som fællesveje eller som offentligt vejareal.

- 4.4 Ingen boligparcel må udstykkes større end 1500 m²
Ingen grund må udstykkes mindre end 700 m².
- 4.5 Fri- og opholdsarealer, som er markeret på kortbilag 1, kan matrikuleres særskilt.

§ 5 Vej-, sti-, og parkeringsforhold

- 5.1 Boligveje, som er markeret A - B og C - D på kortbilag 1 udlægges i en bredde på 8 m og med en vejprofil i princippet som vist på bilag A.
- 5.2 Boligveje skal udformes som en gade, der også tillader leg- og ophold. Udformningen skal ske efter retningslinierne i færdselsloven til max. hastighed på 30 km/t.
- 5.3 Hovedadgang for kørende til lokalplanområdet kan kun ske fra Præstgårdsvej som vist på kortbilag 1.
- 5.4 Der skal udlægges stiforbindelser i lokalplanområdet som markeret a-b, c-d, e-f, g-h og i-j på kortbilag 1 i en samlet udlægsbredde af mindst 5 m.
- 5.5 Inden for området skal der på egen grund etableres parkering for mindst 2 biler pr. bolig.
- 5.6 Vejbelysningen langs boligvejene skal udføres med parklygter med en lyspunktshøjde på max. 3,5 m over terræn.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering.

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25%.
- 6.2 Bygninger må opføres i max. 8,5 m over terræn.
- 6.3 Bygninger må opføres i max. 1,5 etage.
- 6.4 Bygningers stjernhøjde - dvs. facadens skæring med tag - må opføres i max. 4,25 m over terræn.
- 6.5 Der må ikke bebygges foran de på kortbilag 1 markerede byggelinier mod offentlig vej:

Boligvej A - B og C - D 5m

§ 7 Bebyggelsen ydre fremtræden.

- 7.1 Ydervægge skal opføres som blank mur i røde, brune eller gule tegl eller fremstå som pudsede.

Alternativt kan ny bebyggelse udformes som træhusbebyggelse. Udformningen af den udvendige beklædning skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunalbestyrelsen.

Mindre bygninger som udestuer, udhuse, garager og carporte kan tillige udføres i træ.

- 7.2 Mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer som zink og glas eller andet materiale godkendt af kommunalbestyrelsen.

- 7.3 Tag skal dækkes med teglsten, skifer, tagpap (med listetækning ved træhuse), strå eller tagplader af fibercement og have en hældning på mellem 25° og 45°.

Mindre bygninger som udhuse, garager og carporte kan udføres med andre taghældninger

Tage kan tillige forsynes med vinduer eller solfangeranlæg til energiforsyning af bygningen.

- 7.4 Bygninger kan males i farverne hvid, grå, lys okker og gul okker. Træhuse kan desuden males i farven svenskrød (RAL nr. 3005).

Mindre bygningsdele samt træværk som sternbrædder, vinduer og døre kan males i andre farver i harmoni med hovedbygningen.

- 7.5 Der må ikke opsættes udvendige antenneanlæg.

- 7.6 Skiltning og reklamering må ikke finde sted i lokalplanområdet.

På ejendomme, hvor der drives erhverv jf. § 3.10, må der dog opsættes et enkelt skilt på max. 60 x 30 cm for virksomheden.

§ 8 Hegn og beplantning

- 8.1 Hegning mod vej, nabo eller fællesarealer skal udføres som levende hegn.

Levende hegn kan suppleres med et let trådhegn ind i mod ejendommen.

- 8.2 Mod vej, sti, beplantningsareal samt fri- og opholdsareal, som er markeret på kortbilag 1, skal hegning foregå mindst 30 cm bag skel, således at heget til enhver tid kan holdes på egen grund.
- 8.3 I en periode på op til fem år efter ibrugtagning kan kommunalbestyrelsen tillade hegn af rafter eller stakit som støtte og beskyttelse af nyplantede levende hegn.
- 8.4 Fællesarealer skal som hovedregel beplantes med løvfældende træer og tilsås med græs eller blomstergræs.
- 8.5 De på kortbilag 1 markerede områder til beplantning må ikke anvendes til andet formål.
- Eksisterende beplantning i de markerede beplantningsområder skal vedligeholdes og bevares eller erstattes, hvis sygdom eller byggeri og anlæg nødvendiggør fældning.
- 8.6 Fældning af eksisterende beplantning i de markerede beplantningsområder skal godkendes af kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Fælles fri- og opholdsarealer skal beplantes og indrettes, så de er egnede til formålet.
- 9.2 Der må højst foretages terrænreguleringer på +/- 0,5 m. Der kan dog dispenseres herfra i tilfælde af særlige tekniske vanskeligheder.

§ 10 Ledningsføring

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

§ 11 Grundejerforening

- 11.1 Indenfor lokalplanens område skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere senest, når 1/3 af området er bebygget eller når kommunalbestyrelsen kræver det.
- 11.2 Grundejerforeningen skal høres i forbindelse med, at der gives dispensationer fra lokalplanen eller der gennemføres ændringer i områdets planlægning i et omfang, der ikke kræver udarbejdelse af en ny lokalplan.

- 11.3 Kommunalbestyrelsen kan kræve, at tilstødende boligområder optages i grundejerforeningen.
- 11.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Før ny bebyggelse kan tages i brug:

- 12.1 skal ubebyggede arealer med beplantning eller befæstelse gives et ordentligt udseende;
- 12.2 skal bebyggelsens varmforsyning tilsluttes offentligt fjernvarmenet;
- 12.3 skal boligbebyggelse tilsluttes fællesantenneanlæg.

§ 13 Servitutter

- 13.1 Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af planens bestemmelser.

§ 14 Retsvirkninger

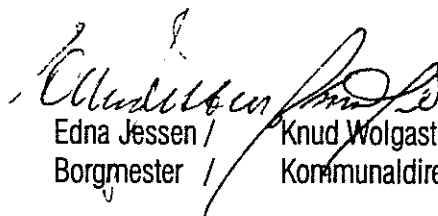
- 14.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen. Jf. planlovens § 18.
- 14.2 Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.
- 14.3 Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg m.v., som er indeholdt i planen, skal etableres.
- 14.4 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensationer, der ikke er i modstrid med planens principper.
- 14.5 Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.
- 14.6 Byggeri, anlæg og anvendelse, som er i modstrid med planens principper, kan kun gennemføres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget er vedtaget til offentlig fremlæggelse.

Blåvandshuk Kommunalbestyrelse den 10. juni 1997.

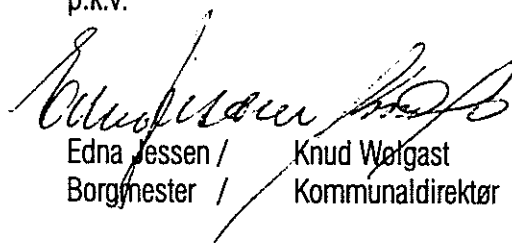
p.k.v.


Edna Jessen / Knud Wolgast
Borgmester / Kommunaldirektør

Lokalplanen er vedtaget endeligt.

Blåvandshuk Kommunalbestyrelse den 9.9.1997

p.k.v.

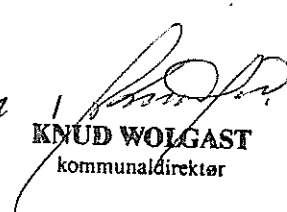

Edna Jessen / Knud Wolgast
Borgmester / Kommunaldirektør

Bekendtgørelse af lokalplanens endelige vedtagelse er foretaget den 17.9.1997,
fra hvilken dato lokalplanen er retsgyldig.

Nærværende lokalplan begæres tinglyst på matr. nre. 21 og 24, Borre by, Aal. 2

Blåvandshuk kommunalbestyrelse,
Oksbøl den 18. september 1997.


EDNA JESSEN
borgmester


KNUD WOLGAST
kommunaldirektør

Matr: 21 .

Borre By, A1 m. H

A

Retten i : Varde
Indført den : 23.09.1997
Lyst under nr.: 28869-70

MEN AFVIST FRA TINGBOGEN
EFTER ANMELDERS BEGÆRING

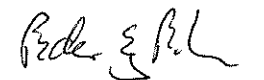


Anne Nielsen
kt. fm.

Nærværende lokalplan begæres tinglyst på matr. nre. 22 a, 22 ai, 22 ak, 22 al, 22 am, 22 an, 22 ao, 22 ap, 22 aq, 22 ar, 22 as, 22 at, 22 au, 22 av, 22 ax, 22 ay, 22 az, 22 æ, 22 ø og 24, Borre by, Aal.

Blåvandshuk kommunalbestyrelse,
Oksbøl den 9.10.1997.


Edna Jessen
Borgmester


Peder Eg Pedersen
Økonomichef.

Matr: 24 .

Borre By, A1 m.fl.

Retten i : Varde

A

Indført den : 13.10.1997

Lyst under nr.: 31360-61

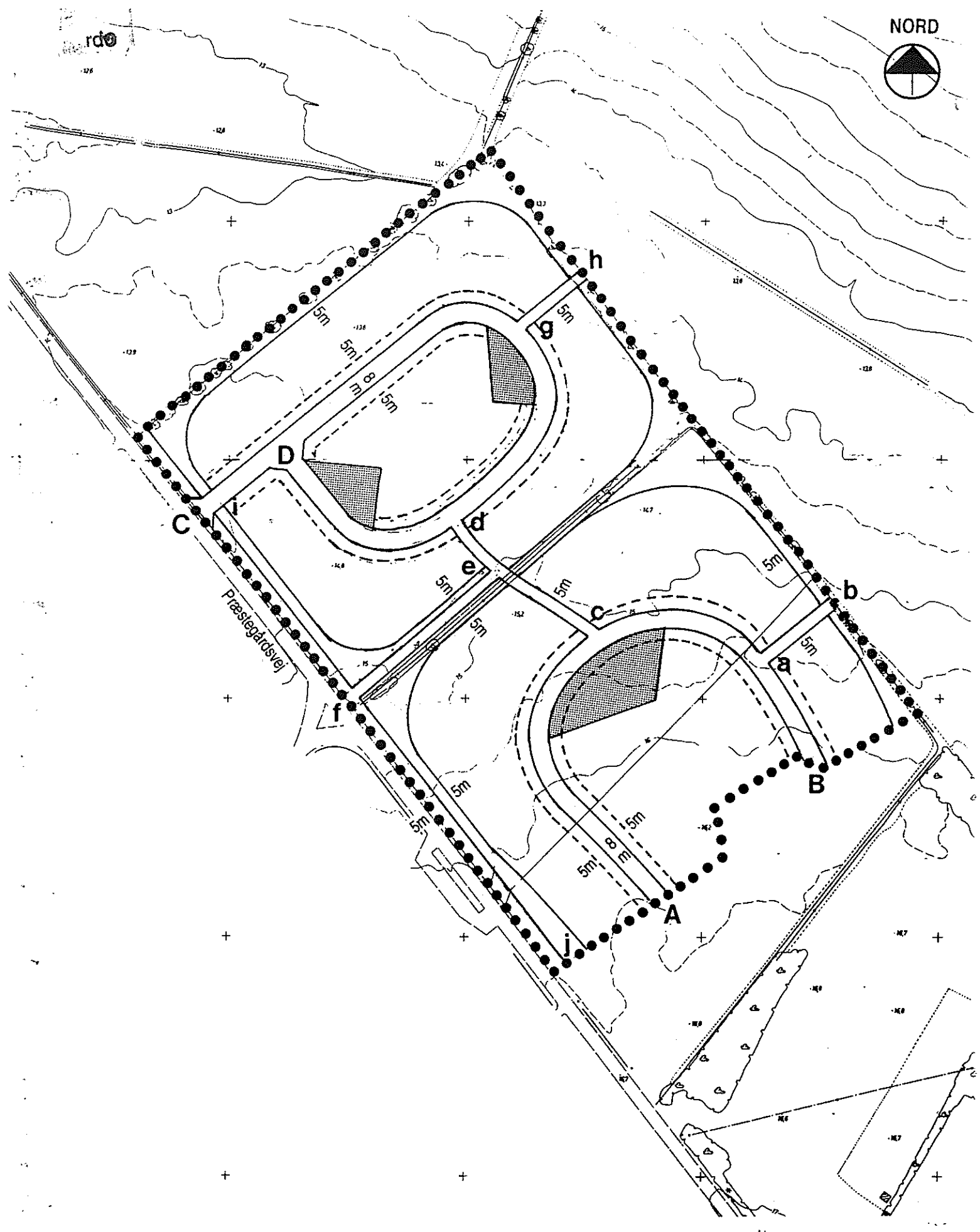
Kort på akten.

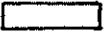


Anne Nielsen
kt. fm.



NORD

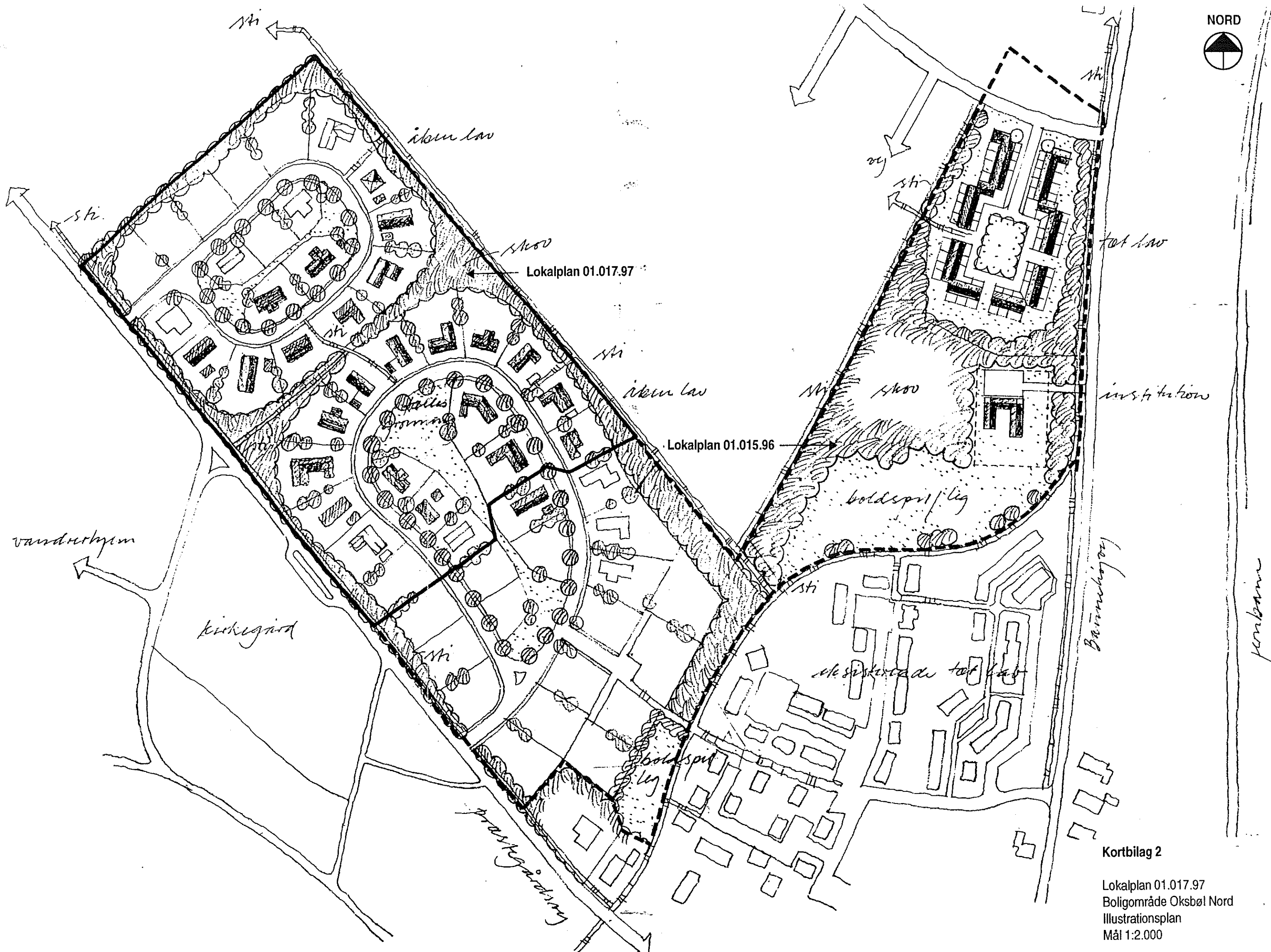


-  FRI- OG OPHOLDSAREAL
-  BEPLANTNING
-  LOKALPLANGRÆNSE
-  BYGGELINIE

Kortbilag 1

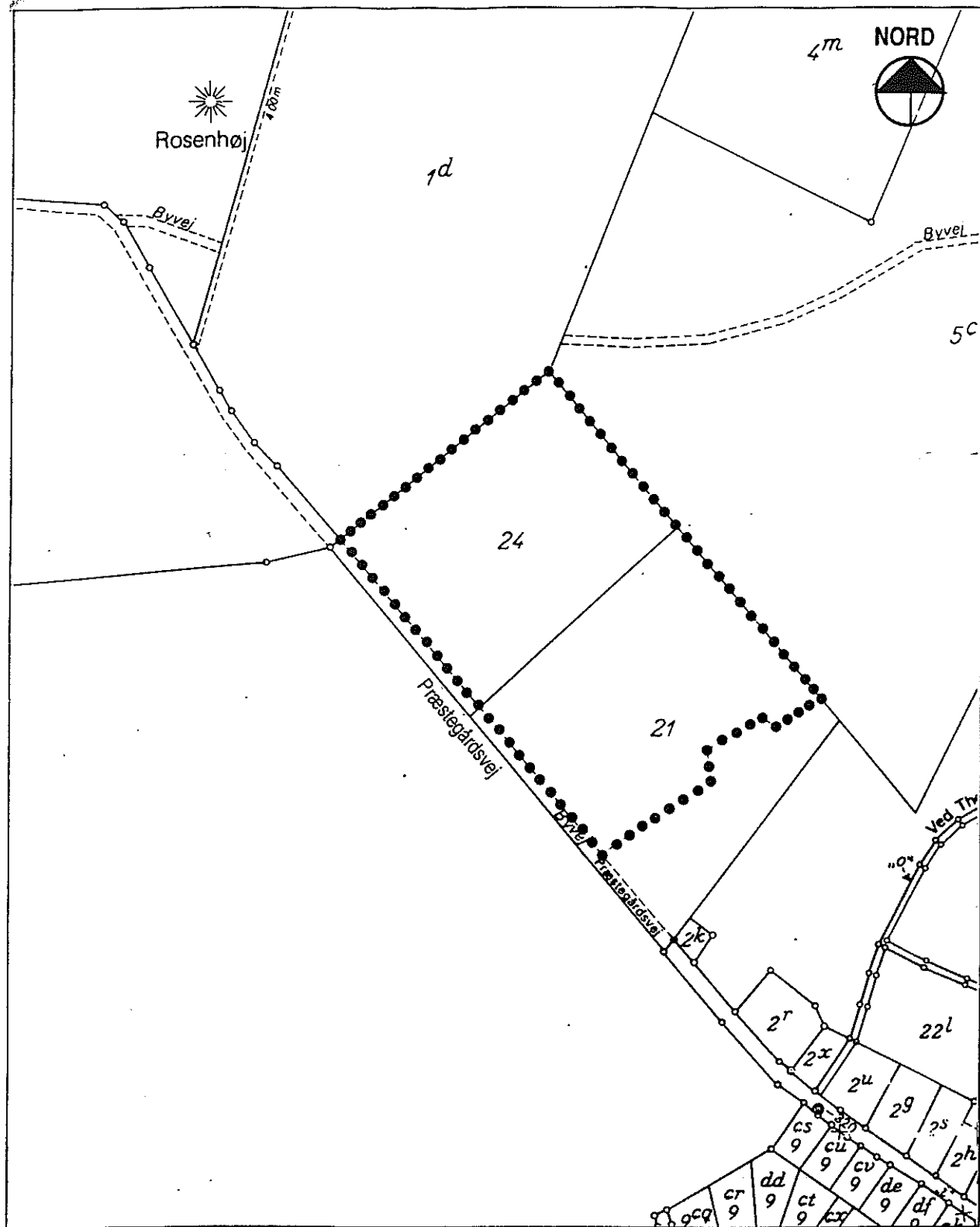
Lokalplan 01.017.97
Boligområde Oksbøl Nord
Retningsgivende bebyggelsesplan
Mål 1:2.000

de



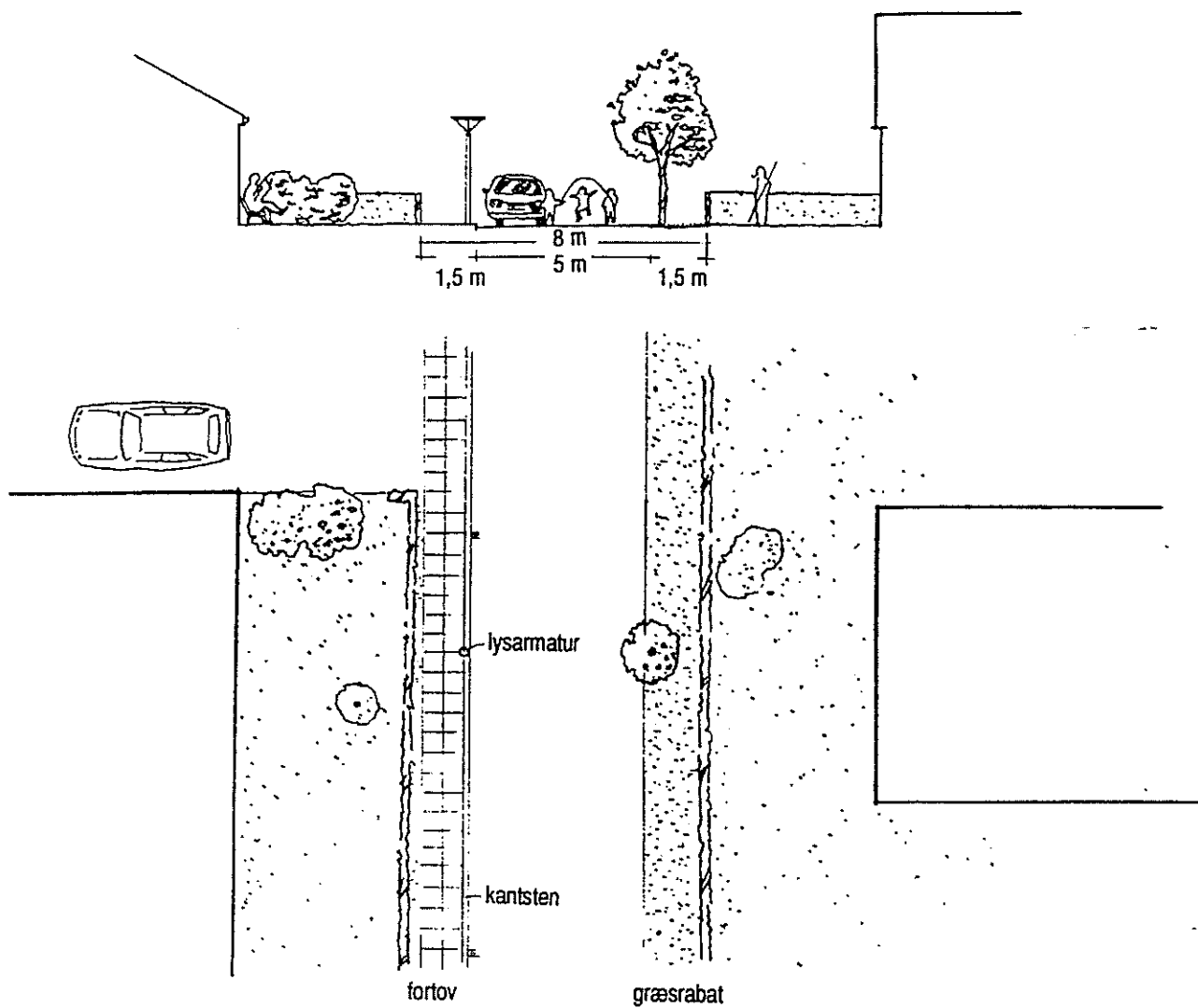
Kortbilag 2

Lokalplan 01.017.97
Boligområde Oksbøl Nord
Illustrationsplan
Mål 1:2.000



Kortbilag 3

Lokalplan 01.017.97
 Boligområde Oksbøl Nord
 Matrikelkort
 Mål 1:4.000



Bilag A

Lokalplan 01.017.97
 Boligområde Oksbøl Nord
 Vejprofil af boligvej
 Mål 1:100

BILAG B - LOKALPLANENS REDEGØRELSE

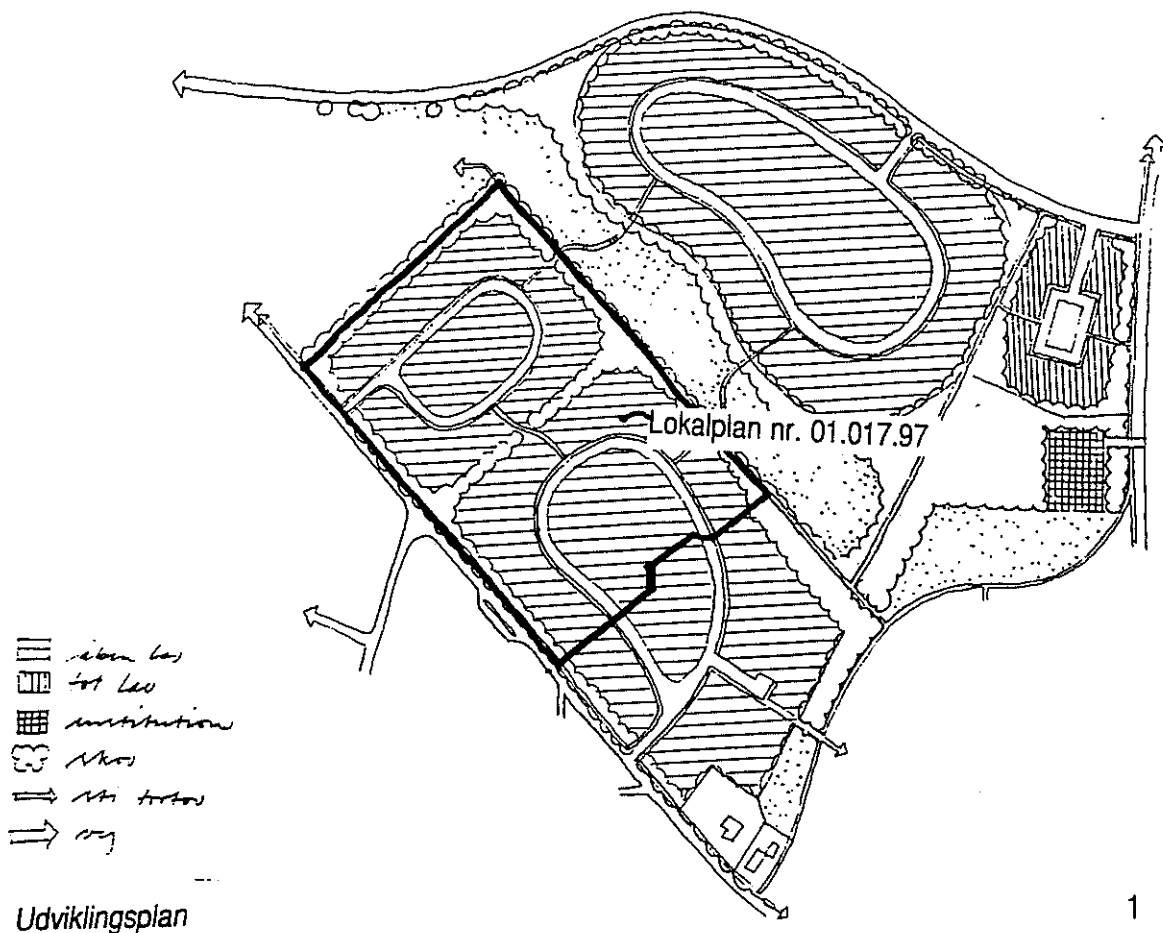
Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Oksbøl og omfatter et område på i alt ca. 5,4 ha.

Lokalplanen udlægger et område til åben/lav boligbebyggelse nord for Præstegårdsvej.

Området indgår i et større boligområde, som er disponeret i en udviklingsplan fra 1989. I udviklingsplanen udlægges der desuden større friarealer og et område med mulighed for etablering af en offentlig institution. Der er i den forløbne periode foretaget mindre justeringer af udviklingsplanen, senest i forbindelse med lokalplan 01.015.96 (se nedenstående illustration).

Lokalplanen fra 1996 omfatter et område på ca. 6,5 ha, der er udlagt til åben/lav boligbebyggelse langs Præstegårdsvej, tæt/lav boligbebyggelse vest for Baunhøjvej samt til offentlig institution og grønt friareal vest for Baunhøjvej og nord for en eksisterende tæt/lav boligbebyggelse.



Lokalplan 01.015.96 omfattede oprindeligt hele det planlagte boligområde langs Præstegårdsvej. På grund af mulige støjgener fra forsvarrets skydeaktiviteter nedlagde Forsvarets Bygningstjeneste veto mod at anvende den vestlige del af arealet til boligformål.

Forsvarets bygningstjeneste har nu ophævet dette veto mod udbygningen langs Præstegårdsvej, hvorfor nærværende lokalplan er udarbejdet.

Syd for Præstegårdsvej er området præget af skovbevoksning, som bl.a. indeholder den tyske flygtningekirkegård, Oksbøl Vandrerhjem og rekreative arealer.

Nord for lokalplanområdet anvendes områderne primært til landbrugsformål.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen skal disponere området til boliger i åben/lav bebyggelse på en måde, som udnytter de eksisterende landskabelige træk til at skabe varierede og attraktive boligområder.

Udbygningen af området skal ske i direkte forlængelse af den igangværende planlægning og udformning af det øvrige boligområde langs Præstegårdsvej, jvf. illustrationsplanen på næste side.

Lokalplanområdet opdeles i 2 mindre og overskuelige bebyggelser, der begge har direkte vejadgang fra Præstegårdsvej. Lokalplan 01.015.96 omfatter den første etape af en af boligbebyggelserne og vejanlæg skal derfor udformes med udgangspunkt i de allerede planlagte vejudlæg. Generelt skal veje indrettes, så der opnås størst mulig tryghed for beboernes ophold og færdsel i området.

Bebyggelsen skal tilpasse sig landskabet og Oksbøls øvrige bebyggelse samt udgøre en harmonisk helhed. Derfor fastlægger lokalplanen bestemmelser for bebyggelsens omfang, placering og udseende.

I lokalplanen lægges der desuden vægt på at udlægge stiforbindelserne, så der kan skabes et sammenhængende stinet, som dels betjener området og dels naturligt indgår i byens stiforbindelser samt i de regionale cykelruter.

Der udlægges fælles fri- og opholdsarealer, der trækker naturen ind i området og skaber sammenhæng i bebyggelsen. Fra boligområdet vil der endvidere være adgang til et større samlet grønt friareal omkring den planlagte offentlige institution ved Baunhøjvej.

Skitse til områdets udbygning



Lokalplanens forhold til anden planlægning

Planloven

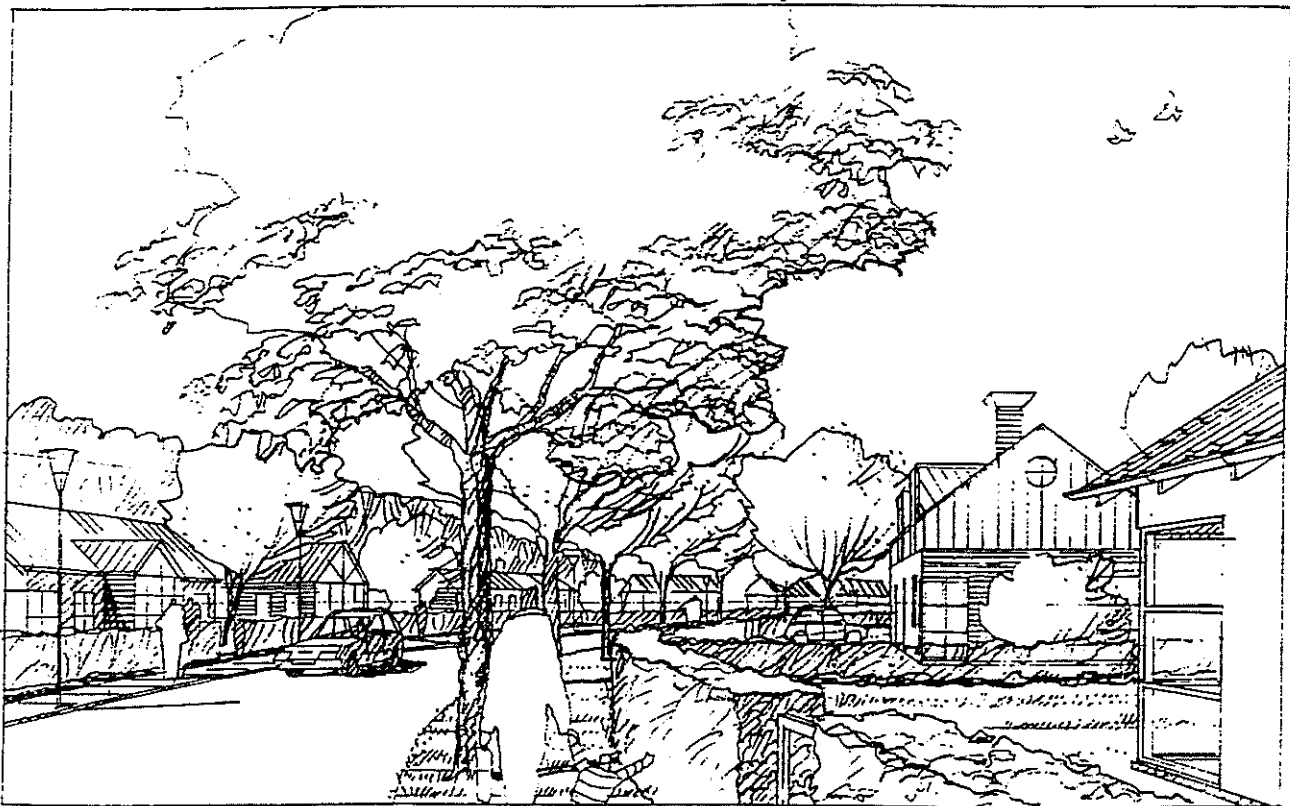
Området ligger i byzone inden for planlovens kystnærhedsområde (jf. planlovens kap. 2a), men bebyggelser i området har ikke indflydelse på kystlandskabet.

Regionplan

I regionplan 2004 for Ribe Amt stilles i retningslinie 2.3 krav til boligtætheden i boligområderne. Her forskrives, at boligtætheden normalt skal udgøre mindst 10 boliger pr. ha boligområde, og at nye parceller normalt ikke må være større end ca. 1000 m².

Dog kan begrænsede arealer udlægges med en parcelstørrelse på op til 3000 m².

I lokalplanområdet ønskes det at udnytte det åbne landskab til at give mulighed for at udstykke lidt større boligparceller - op til 1500 m², så der i den samlede bebyggelse langs Præstegårdsvej og Baunhøjvej kan tilbydes såvel større som mindre byggegrunde.



Perspektivskitse af boligvej - åben/lav

Lokalplanområdet udgør ca. 5,4 ha og giver i den skitserede illustrationsplan plads til ca. 36 boliger. Dette giver en samlet udnyttelse i lokalplanens boligarealer på ca. 6,5 bolig pr. ha. Denne forholdsvis lave udnyttelse af boligarealerne skal ses i sammenhæng med boligtætheden i den øvrige del af området omkring Præstegårdsvej og Baunhøjvej, hvor tætheden forventes at blive ca. 13 boliger pr. ha.

Indregnes de 4,6 ha sydøst for lokalplanområdet ved Thorsvej, der indeholder 86 boliger (lokalplan 01.013.89), vil hele boligområdets samlede bolig-tæthed udgøre ca. 12 boliger pr. ha.

Disse beregninger er overslagsmæssige, og vil afhænge af, hvordan lokalplanernes byggemuligheder udnyttes i de enkelte områder.

Kommuneplan

I følge kommuneplanen skal Oksbøls boligudvikling ske mod nord, da der her kan skabes attraktive boligområder med nær tilknytning til rekreative naturomgivelser i Aal plantage.

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde 1.B.01, som udlægger et område mellem Præstegårdsvej og Baunhøjvej til boligformål samt mindre offentlige og private servicefunktioner, der kan forenes med områdets karakter af boligområde. Tillige kan der udøves liberale erhverv i ejendomme af ejendommens beboere.

Udviklingsplan

Der er udarbejdet en plan for et større område mellem Præstegårdsvej og Baunhøjvej, hvor områdets udvikling med boliger og offentlig institution er skitseret (se side 4). Desuden disponerer udviklingsplanen vej- og stiforbindelser som del af et overordnet trafiknet, der tilgodeser såvel bilister som svage trafikanter.

Forsyning

Spildevand:

Området indgår i kommunens spildevandsplan og skal separatkloakeres.

Overfladevandet ledes til eksisterende grøftsystem med udløb i Præstesøen.

For reduktion af fosfortilførsel til Præstesøen, vil der blive etableret et søanlæg efter forskrifter angivet af Ribe Amt.

Dette anlæg skal være etableret og i drift inden 1.7.1998.

Vandforsyning:

Området vandforsynes af Oksbøl Vandværk

Varmeforsyning:

Området skal varmforsynes af Oksbøl Fjernvarme.

Der er tilslutningspligt til fjernvarmeforsyningen.

Renovation:

Området indgår i Blåvandshuk Kommunes renovationsordning efter gældende regulativ.

El:

Området elforsynes af Aal Transformerforening.

Fællesantenne:

Området forsynes med fællesantenne af Fællesantenneanlægget for Oksbøl By.

Der er tilslutningspligt til fællesantenne.

Tilladelser fra andre myndigheder

Der må uanset lokalplanens bestemmelser ikke foretages ændringer i eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse fra Jordbrugskommissionen til ophævelse af landbrugspligten på matr. nr.:

24 samt del af 21, Borre by, Aal jf. landbrugslovens § 4 stk. 1.