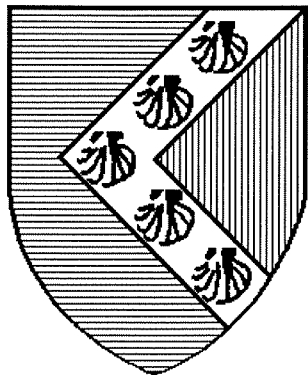
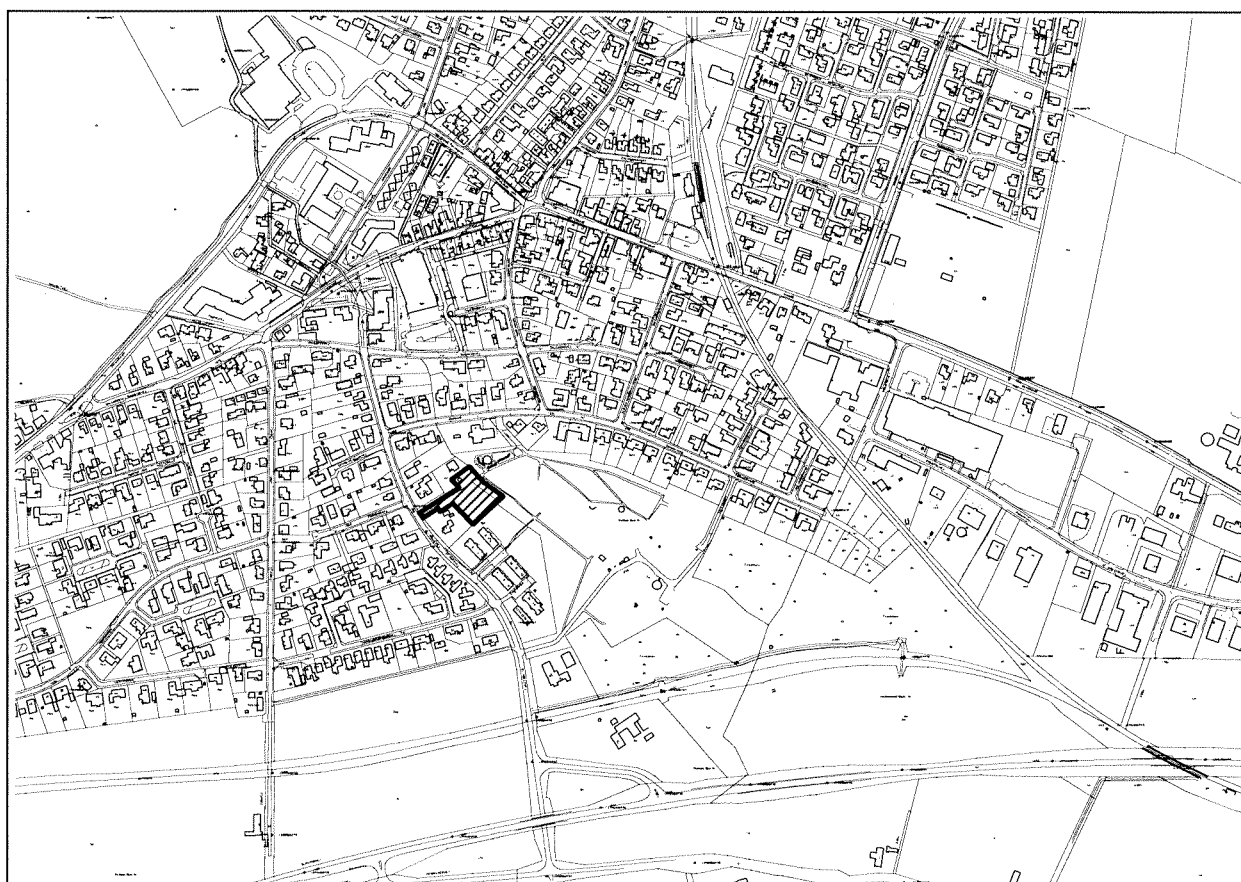




BLÅVANDSHUK KOMMUNE



LOKALPLAN NR. 01.022.04

Boligområde ved Gl. Møllevej i Oksbøl

Februar 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 offentlig høring i 8 uger fra den 20. oktober til den 15. december 2004 og er tilrettet efter modtagne bemærkninger og indsigelser.

Redegørelse

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

Lokalplan nr. 01.022.04 Boligområde ved Gl. Møllevej i Oksbøl

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

Vedtagelse	13
------------------	----

Tegningsbilag

Oversigtstegning	2
Matrikelkort.....	15
Lokalplankort.....	17
Illustrationsplan	19

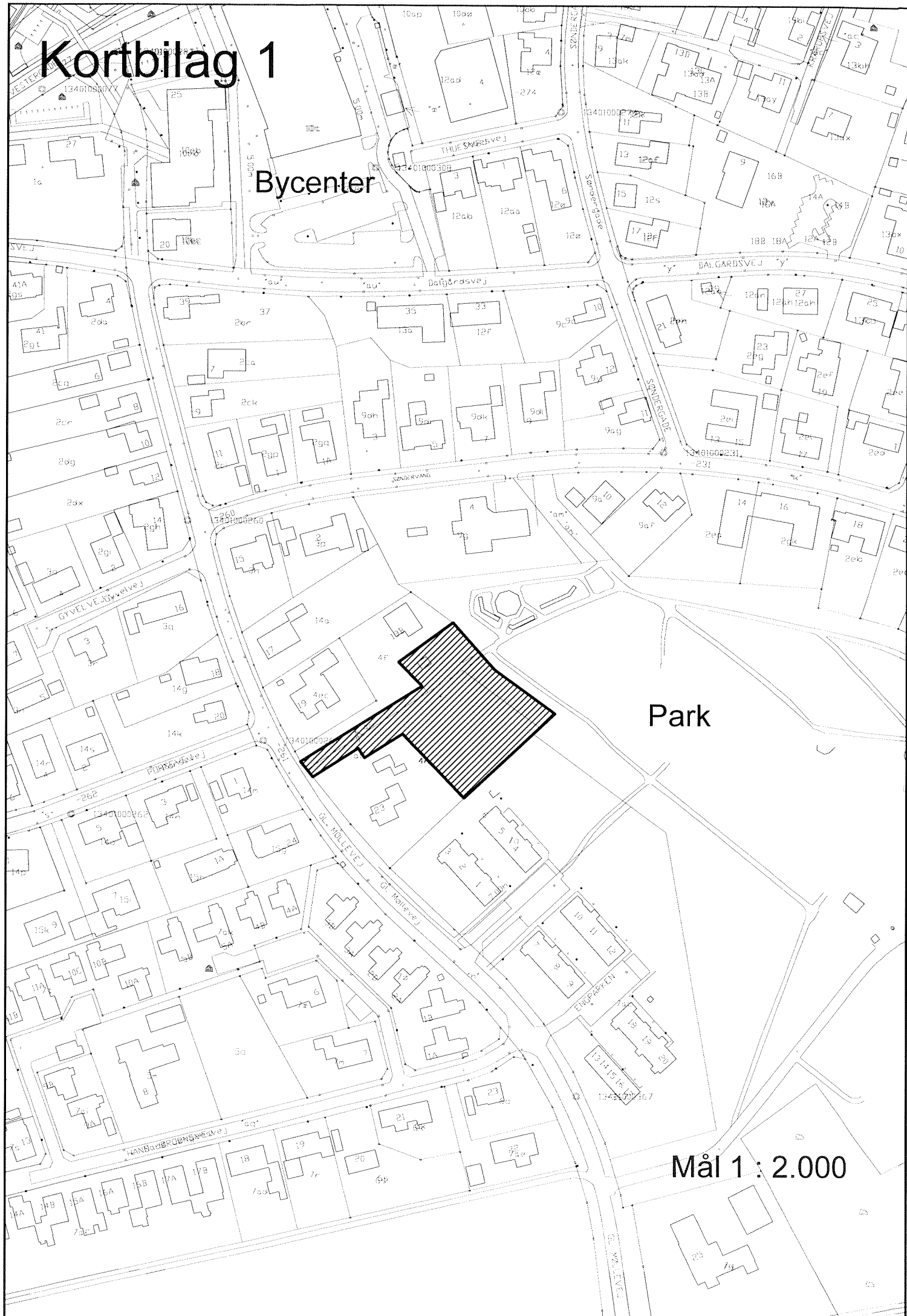
Lokalplanen er udarbejdet af Teknisk Forvaltning, Blåvandshuk Kommune i samarbejde med Konstruktøren A/S, Roustvej 87, Borgpladsen, 6800 Varde.

Kortbilag 1

Bycenter

Park

Mål 1 : 2.000



INDLEDNING

Dette hæfte indeholder Forslag til Lokalplan nr. 01.022.04 Boligområde ved Gl. Møllevej i Oksbøl.

Lokalplanområdet er vist på modstående side.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er

- at give mulighed for opførelse af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse,
- at indpasse bebyggelsen under hensyntagen til eksisterende bebyggelse og omgivelserne,
- at sikre offentlighedens adgang til parken,
- at sikre ordnede adgangs- og parkeringsforhold til bebyggelsen, og
- at sikre velfungerende opholdsarealer til bebyggelsen.

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Baggrunden for lokalplanen er et ønske om at opføre andelsboliger som en forholdsvis tæt bebyggelse og med begrænsede udearealer. For at opnå en god afrunding af bebyggelsen er Blåvandshuk Kommune indstillet på at overføre nogle meters bredde af den offentlige park omkring Rensningsanlægget til boligbebyggelsen.

BESKRIVELSE AF LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplan området er beliggende ved Gl. Møllevej i Oksbøl og omfatter tillige en mindre del af Parken.

Gennem området løber den nu rørlagte "Mejerigrøften", der blot er en lille del af et tidligere betydeligt vandløb, som strakte sig fra den i dag drænedes og udtørrede "Borresø" til Ho Bugt.

Indtil omkring 1900 var Gl. Møllevej byens hovedgade, som endnu går langs sydsiden af "Mejerigrøften", der tidligere var en del af en opdæmmede mølledam. Endnu eksisterer gårdshuset "Damsminde", der har sit navn fra denne dam. Mølledammen forsynede den siden Middelalderen kendte Hesselmed Vandmølle med vand til sit overfaldsmøllehjul.

Jordbundsforholdene i området er som følge af tidligere vandløb og mosearealer noget usikre, hvilket der bør tages hensyn til i forbindelse med opførelse af ny bebyggelse.

VEJFORHOLD

Adgang til området skal ske fra Gl. Møllevej ad privat fællesvej, der udlægges i en bredde af 6 m som vist på Kortbilag 3.

Den eksisterende sti bevares i princippet uændret fra Parken og frem til den private fællesvej. Herfra skal stien have udformning som et 2 m bredt fortov med udlægsbredde 2,5 m, så den samlede udlægsbredde er 8,5 m.

MILJØFORHOLD

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.

Grundvandskontoret i Ribe Amt har vurderet, at den del af matr.nr. 7 a Oksbøl By, Aal, som kommer ind under Lokalplanen, ikke er omfattet af en mulig forurening, der er registreret på ejendommen. Der er derfor ikke restriktioner i forhold til jordforureningsloven inden for lokalplanområdet.

Miljøvurdering

Lokalplanforslaget kan færdigbehandles og vedtages uden at efterkomme kravene i lov om miljøvurdering af planer og programmer, der trådte i kraft den 21. juli 2004, da Lokalplanforslaget er påbegyndt allerede den 5. maj 2004, og den endelige vedtagelse forventes at ske inden den 21. juli 2006, jf. lovens § 17, stk. 2.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Region- og Kommuneplan

Lokalplanen overholder regionplan 2012.

Området er efter Kommuneplan 1998-2008 udlagt dels til boligformål, Enkeltområde 1.B.04 Vestparken/Søndervang, dels til rekreative og fritidsmæssige formål, Enkeltområde 1.G.03 Parken.

Kommuneplanens rammer fastsætter en mindste grundstørrelse på 400 m² for tæt-lav bebyggelse. Ønsket om forholdsvis tæt bebyggelse og begrænsede udearealer med mulighed for udstykning af grunde på ned til 250 m² kræver derfor en mindre ændring af Kommuneplanen.

Den del af lokalplanområdet, som strækker sig nogle meter ind i parkområdet, kræver ligeledes udarbejdelse af et tillæg til Kommuneplanen, da arealet overføres til byzone og boligområde. Kommunen har derfor gennemført en offentlig hørings- og idéfase i perioden 4. august til 18. august 2004. Der er ikke i den anledning fremkommet bemærkninger eller alternative forslag.

Den del af Parken, som tilføres bebyggelsen, er medvirkende til at sikre overholdelse af Kommuneplanens krav om 10% fælles friareal for områdets beboere.

Spildevandsplan

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

Bebyggelse og anlæg i området skal separatkloakeres. (Kun hvor det er relevant).

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

Umiddelbart øst for lokalplanområdet ligger et moseareal, registreret efter lov om naturbeskyttelse, § 3. Det forudsættes derfor, at byggeri og andre aktiviteter inden for lokalplanområdet ikke medfører dræning. Der må således ikke drænes i lokalplanområdet uden tilladelse.

Lokalplanområdet ligger inden for 300 m skovbeskyttelseslinie i forhold til fredskov, jf. lov om naturbeskyttelse.

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

Museumsloven

Efter museumslovens § 23 skal væsentlige bevaringsværdier og fortidsminder sikres for eftertiden.

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

Museet oplyser, at der på grundlag af fund i omegnen er relativt stor sandsynlighed for at gøre nye fund i jorden.

LOKALPLAN NR. 01.022.04

Lokalplan nr. 01.022.04 Boligområde ved Gl. Møllevej i Oksbøl.

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

1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål

- at give mulighed for opførelse af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse,
- at indpasse bebyggelsen under hensyntagen til eksisterende bebyggelse og omgivelserne,
- at sikre offentlighedens adgang til parken,
- at sikre ordnede adgangs- og parkeringsforhold til bebyggelsen, og
- at sikre velfungerende opholdsarealer til bebyggelsen.

2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede tegning, Kortbilag 1, og omfatter matrikelnumrene 4n og 7a Oksbøl By, Aal, samt det offentlige stiareal "a1" 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 Den del af lokalplanområdet, der i dag ligger i landzone, overføres til byzone.

3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet skal benyttes til helårsbeboelse som åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse¹⁾.
- 3.2 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på en ejendom drives virksomhed, som er forenelig med områdets karakter af boligområde, hvis:
- virksomheden drives af den, som bebor ejendommen,
 - 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 ejendommen, og
 - reklameskilte ikke opsættes på ejendommen.
- 3.3 Omførsel, det vil sige salg af varer fra ikke fast stadeplads, må ikke finde sted uden tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 3.4 Inden for området kan der opføres nye transformerstationer, 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 terræn²⁾.

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 lejlighedsskel). Etagebebyggelse i højst 1½ etage (med både vandrette og lodrette lejlighedsskel) regnes i denne lokalplan som tæt-lav bebyggelse.

²⁾ Hvis bygningens højde overstiger 3,0 m, vil den i øvrigt være omfattet af Bygningsreglementet.

4 UDSTYKNINGER

- 4.1 Udstykning må kun fortages efter en godkendt udstyknings-/bebyggelsesplan.
- 4.2 Mindste tilladte grundstørrelse fastsættes til 700 m² for åben-lav bebyggelse, 600 m² for dobbelthuse og 250 m² for tæt-lav bebyggelse.

5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Vejadgang til Lokalplanområdet skal ske fra Gl. Møllevej
- 5.2 Der udlægges areal til ny privat fællesvej med en udlægsbredde på 6 m med beliggenhed som vist på Kortbilag nr. 3.
- 5.3 Langs den private fællesvej skal anlægges et 2 m bredt fortov med udlægsbredde 2,5 m (fra punkt b til punkt c, jf. Kortbilag 3).
- 5.4 På adgangsvejen samt fortov, nævnt under afsnit 5.2 og 5.3, skal tinglyses ret til offentlig færdsel for gående og kørende trafik.
- 5.5 Der udlægges 3 m i bredden til offentlig sti fra Parken til adgangsvejen (fra punkt a til punkt b, jf. Kortbilag 3).
- 5.6 Vedligeholdelse af den offentlige sti påhviler Kommunen.
- 5.7 Der skal mindst anlægges 2 p-pladser pr. bolig for åben-lav bebyggelse og 1½ p-plads pr. bolig for tæt-lav bebyggelse.
- 5.8 For hver selvstændig bebyggelse skal mindst 1 p-plads være indrettet for kørestolsbruger.
- 5.9 Parkerings- og vendearealer skal udformes i henhold til Vejdirektoratets Vejregler.

6 LEDNINGSANLÆG M.V.

- 6.1 Området indgår i Spildevandsplan 2004-2012 for Blåvandshuk Kommune med eventuelle senere ændringer.
- 6.2 Bebyggelse og anlæg i området skal separat-kloakeres.

7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Bebyggelsen må opføres i højst 1 ½ etage.
- 7.2 Bebyggelsesprocenten må for hver enkelt parcel ikke overstige 25 for åben-lav bebyggelse og 35 for tæt-lav bebyggelse.
- 7.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflader må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn.
- 7.4 Facadehøjden må ikke overstige 4,5 m for bygninger i 1½ etage og 3,5 m for bygninger i 1 etage målt til skæring med udvendig side af tagfladen.
- 7.5 Bebyggelsen skal placeres mindst 2,5 m fra skel.
- 7.6 Bebyggelsen skal holdes inden for byggelinien mod Parken, se Kortbilag 3.

8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1 Bebyggelsens taghældning skal være mellem 30 og 45 grader.

Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger kan udføres med lavere taghældning, med ensidig hældning eller fladt tag.
- 8.2 Trempelkonstruktion må kun anvendes med særlig godkendelse.

9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Ved opførelse af tæt-lav bebyggelse skal en del af boligens udendørs opholdsareal (privat opholdsareal) have en udstrækning af mindst 8 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.
- 9.2 Mindst 10% af grundarealet skal forbeholdes fælles friarealer for områdets beboere.
- 9.3 Hegn i ejendomsskel må kun udføres som levende hegn.

Hegn i skel mellem lokalplanområdet og restparcellen af matr.nr. 4 n Oksbøl By Aal kan dog udføres som plankeværk af træ, hvis der samtidig plantes levende hegn eller lignende på begge sider.

- 9.4 Levende hegn i skel mod vej eller sti skal plantes i en afstand af 0,3 m fra skellinien og således, at bevoksningen til enhver tid kan holdes inden for skellinien.
- 9.5 De ubebyggede arealer skal fremstå vedligeholdte.
- 9.6 Dræning, som kan påvirke grundvandsstanden i eller uden for området permanent, må ikke foretages uden Kommunens tilladelse.
- 9.7 Terrænreguleringer over +/- 0,5 m kræver godkendelse i hvert enkelt tilfælde.
- 9.8 Oplagring må ikke ske uden for bygninger eller særligt afskærmede arealer³⁾ Dette gælder dog ikke oplagring af brænde til eget brug.

10 GRUNDEJERFORENING

- 10.1 (Ingen særlige bestemmelser.)

11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 11.1 Ny bebyggelse skal være tilsluttet kloak-, vand- og elnettet, 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 bebyggelsens opholdsarealer, jf. 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.

³⁾ Det vil sige ingen vinteroplag af campingvogne, fritidsbåde og lignende.

13 AFLYSNINGER I TINGBOGEN

- 13.1 Deklaration af 11. marts 1997 ophæves for det område, der er omfattet af denne lokalplan.

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.

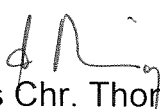
Mere væsentlige afvigelser fra planen kan gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

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.

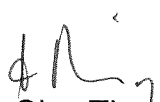
VEDTAGELSE

Ovenstående forslag til Lokalplan nr. 01.022.04, udarbejdet efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004, med eventuelt senere ændringer), er vedtaget offentliggjort af Blåvandshuk Kommunalbestyrelse den 5. oktober 2004.

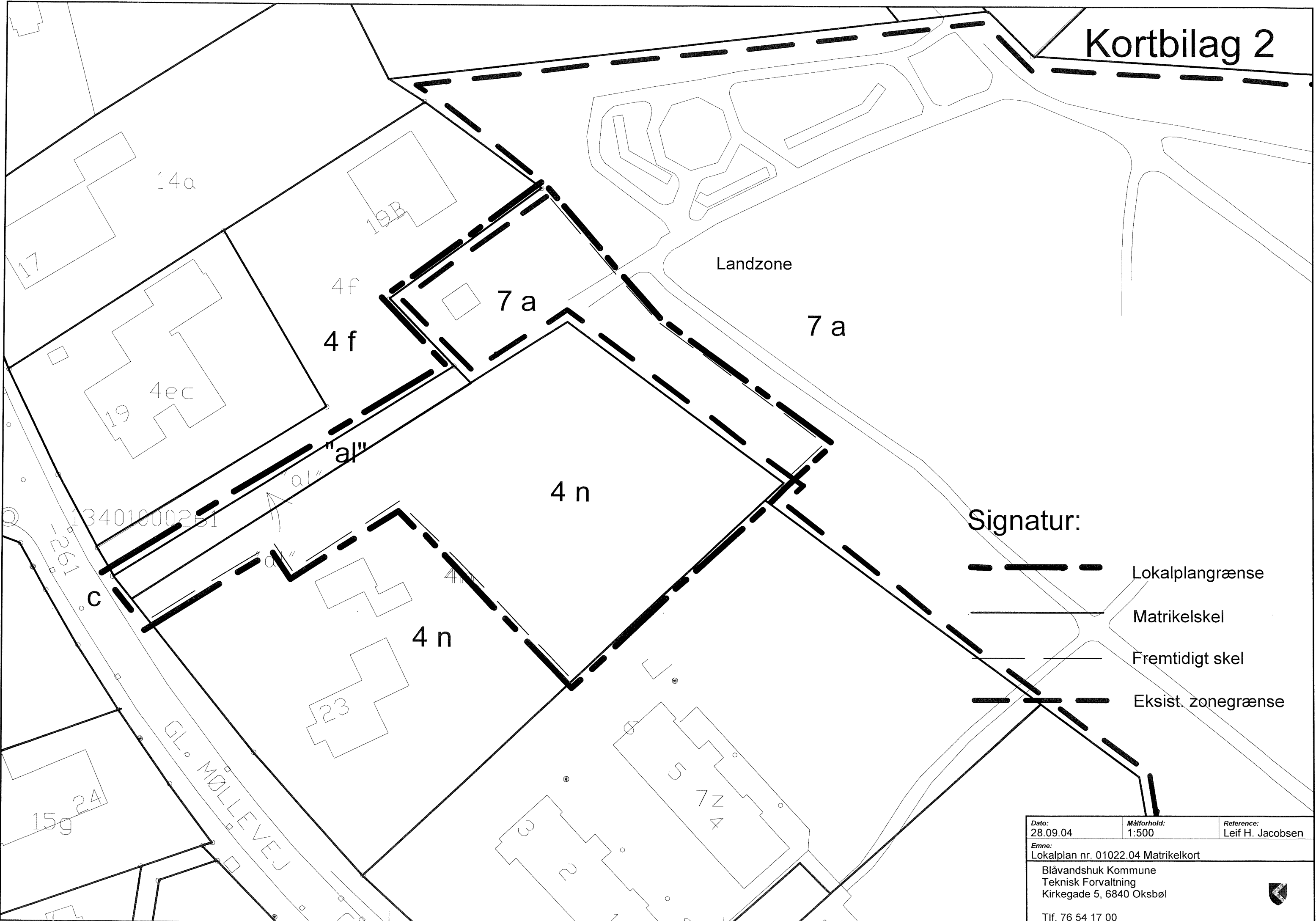

Hans Chr. Thoning
Borgmester


/ Henning Haahr Pedersen
Kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Blåvandshuk Kommunalbestyrelse den 10. februar 2005


Hans Chr. Thoning
Borgmester

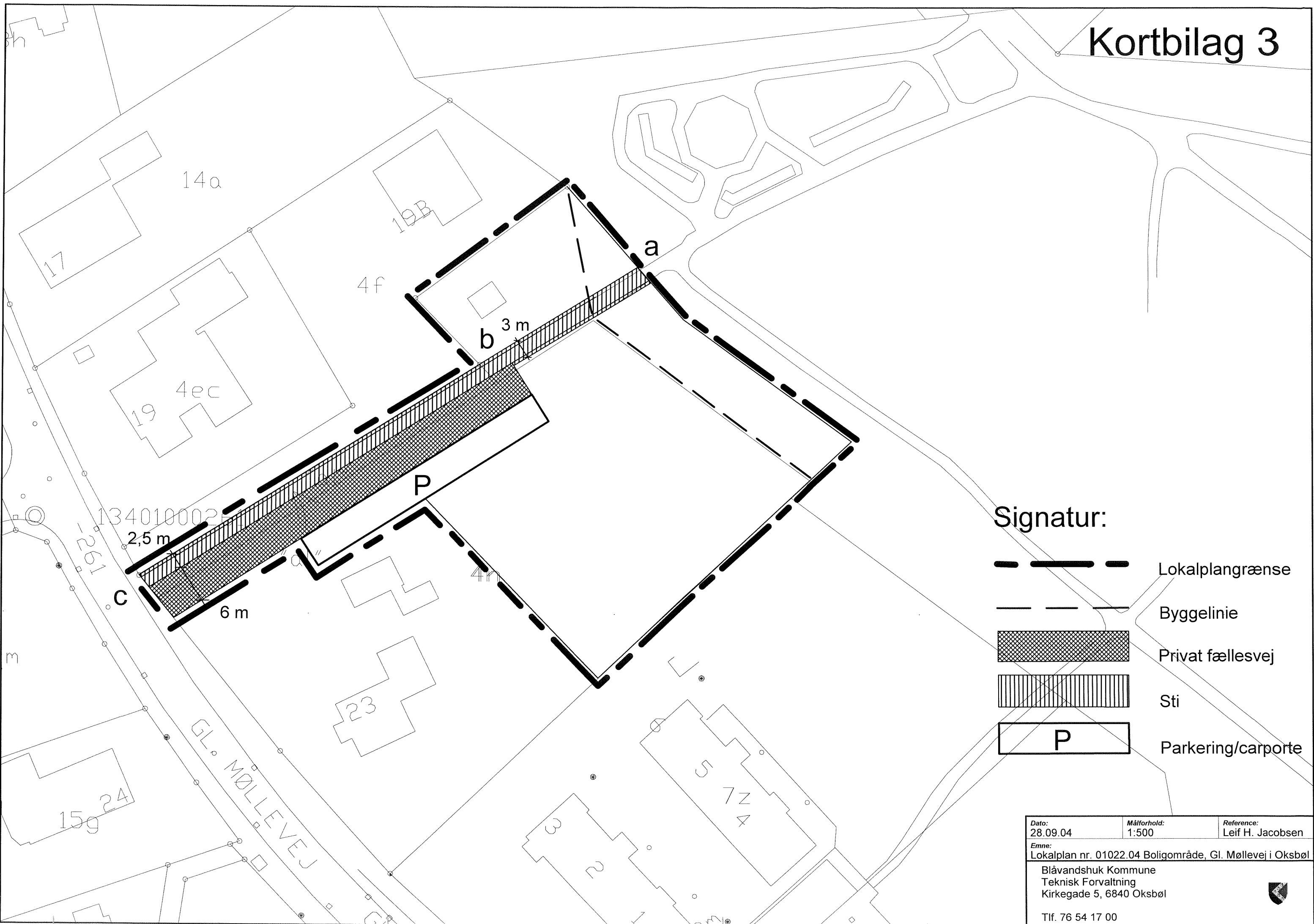

/ Henning Haahr Pedersen
Kommunaldirektør



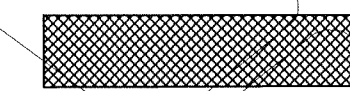
Signatur:

-  Lokalplangrænse
-  Matrikelskel
-  Fremtidigt skel
-  Eksist. zonegrænse

Kortbilag 3

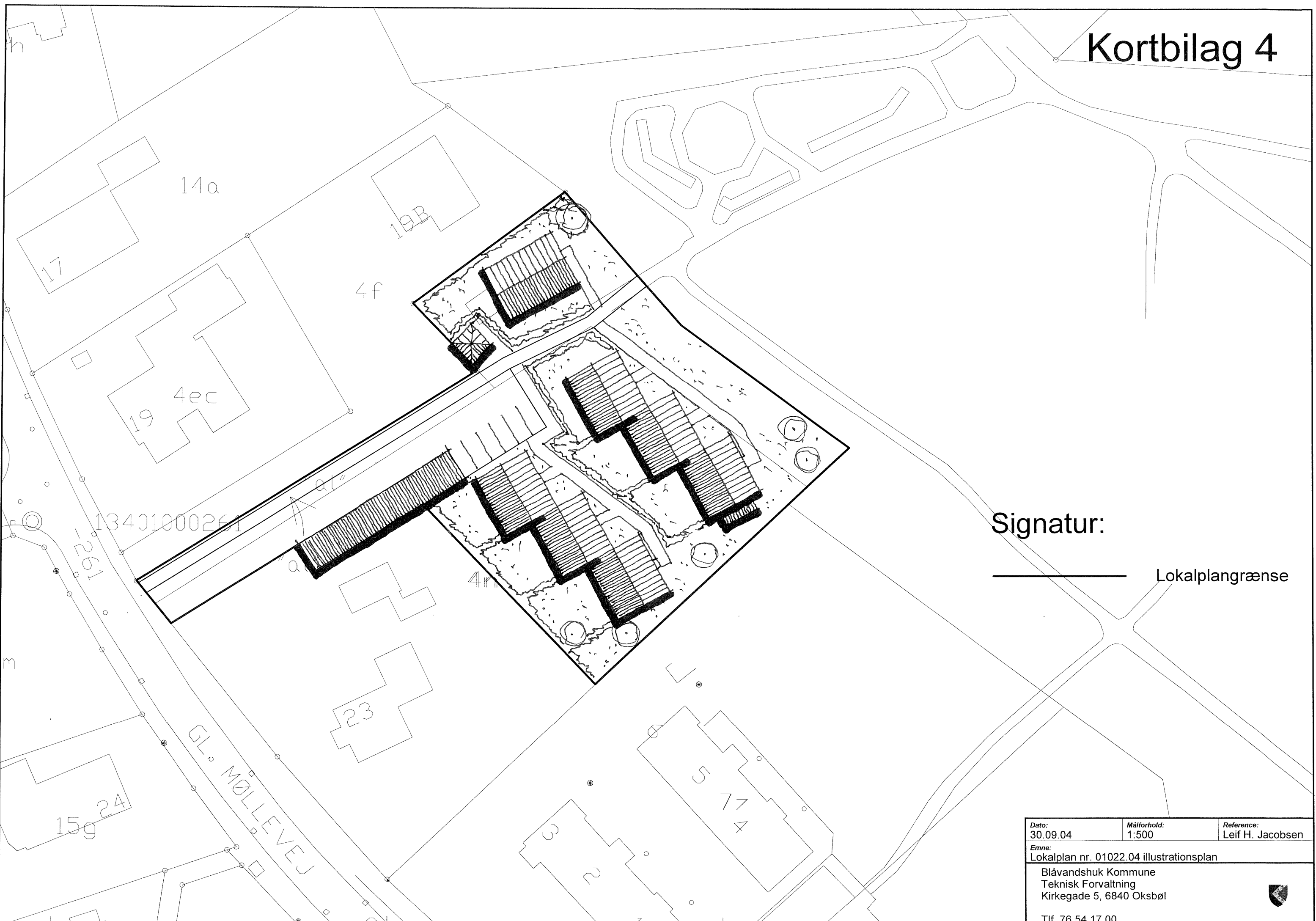


Signatur:

-  Lokalplangrænse
-  Byggelinie
-  Privat fællesvej
-  Sti
-  Parkering/carporte

Dato: 28.09.04	Målforhold: 1:500	Reference: Leif H. Jacobsen
Emne: Lokalplan nr. 01022.04 Boligområde, Gl. Møllevvej i Oksbøl		
Blåvandshuk Kommune Teknisk Forvaltning Kirkegade 5, 6840 Oksbøl		
Tlf. 76 54 17 00		

Kortbilag 4



Signatur:

Lokalplangrænse

Dato: 30.09.04	Målforskel: 1:500	Reference: Leif H. Jacobsen
-------------------	----------------------	--------------------------------

Emne:
Lokalplan nr. 01022.04 illustrationsplan

Blåvandshuk Kommune
Teknisk Forvaltning
Kirkegade 5, 6840 Oksbøl

Tlf. 76 54 17 00

