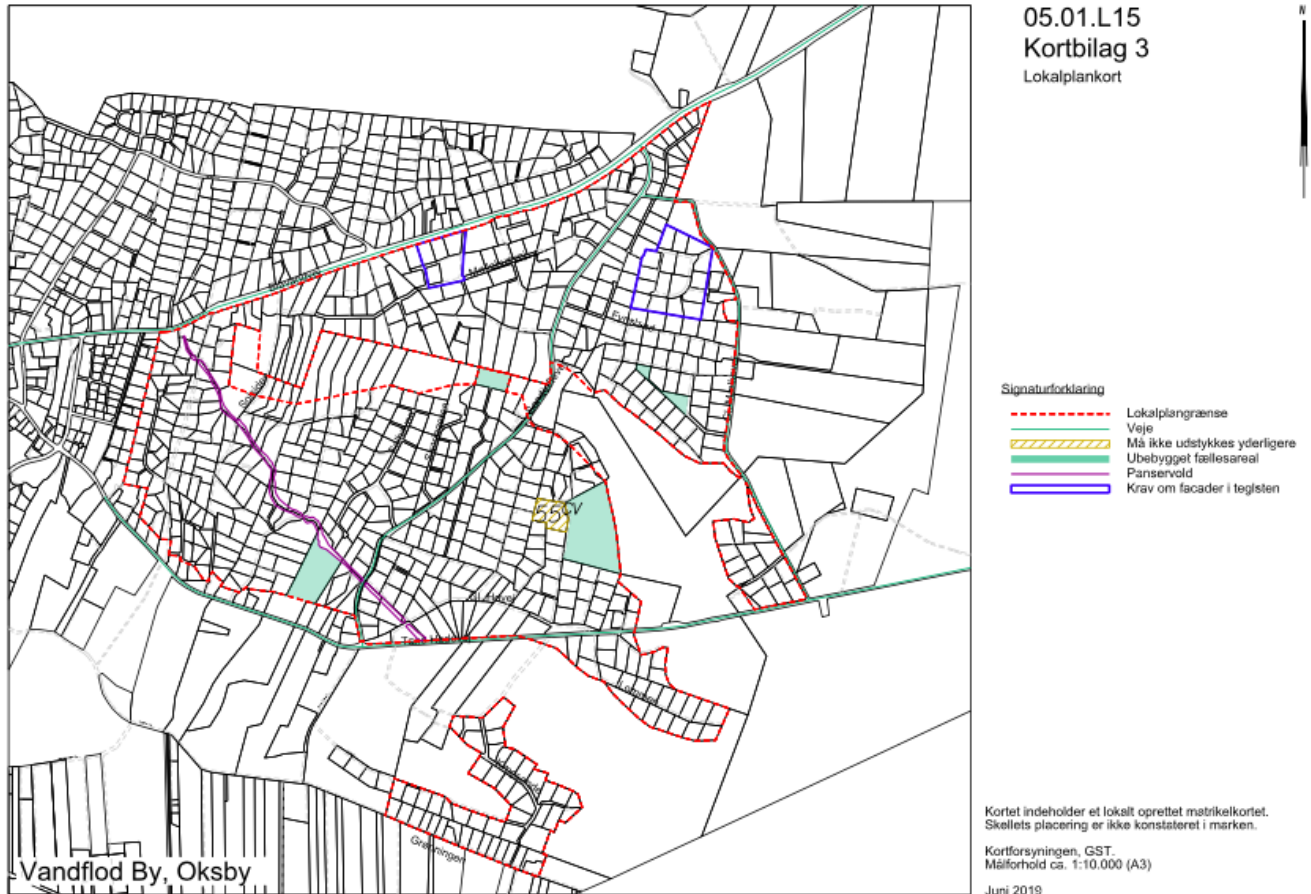


# Lokalplan 05.01.L15



## LOKALPLANENS OPBYGNING

En lokalplan består af en redegørelse og juridisk bindende bestemmelser suppleret med et eller flere kortbilag.

En redegørelse beskriver formål og hovedindhold i en lokalplan. Bestemmelserne indeholder de detaljerede retningslinjer for områdets fremtidige anvendelse.

## BAGGRUND OG FORMÅL

Formålet med denne lokalplan er at samle og ensrette administrationen af sommerhusbyggeriet i denne del af Blåvand.

Lokalplanen skal sikre, at området fastholdes som sommerhusområde, og at de bevaringsværdige træk, området rummer også fastholdes for efter- tiden.

Lokalplanen skal desuden sikre et fælles administrationsgrundlag, så regulering på baggrund af ældre og uens deklamationer undgås.

### **§ 3. Områdets anvendelse**

Ved lokalplanen ændres der ikke på områdets zonegrænser. Sommerhusområdet vil fortsat være sommerhusområde og landzonearealer vil fortsat være landzonearealer.

### **§4 Udstykning**

Mindste grundstørrelser er 2500m<sup>2</sup>.

### **§5 Veje, stier, parkering**

De asfalterede veje Blåvandvej, Sandtoftevej og Tane Hedevej, samt den grusbelagte Gl. Mælkevej er de veje, hvor fra de mindre fordelings- og boligveje forgrener sig. For at sikre området en hensigtsmæssig trafikseparering, må der ikke etableres nye overkørsler til de med grønt markerede veje. ( se kort ovenfor)

#### **Belægning:**

For at holde en ensartet farveskala og naturligt udseende i området, må der ikke anvendes granitskærver og andre grålige sten- og belægningstyper.

P-pladser må kun fremtræde i græs, græsarmring eller stabilt grus.

#### **Parkering:**

Der skal anlægges min. 2 parkeringsbåse ved det enkelte sommerhus, så der ikke parkeres på veje internt i lokalplanområdet.

For huse mellem 150-200m<sup>2</sup> skal der anlægges 3 p-båse og for huse større end 200m<sup>2</sup> skal der anlægges 1 p-bås pr. påbegyndt 25,2.

P-båse skal etableres min. 1.5m fra skel og veje/stier og p-pladser mindre end 5 m fra skel skal afskærmes med træer eller buske.

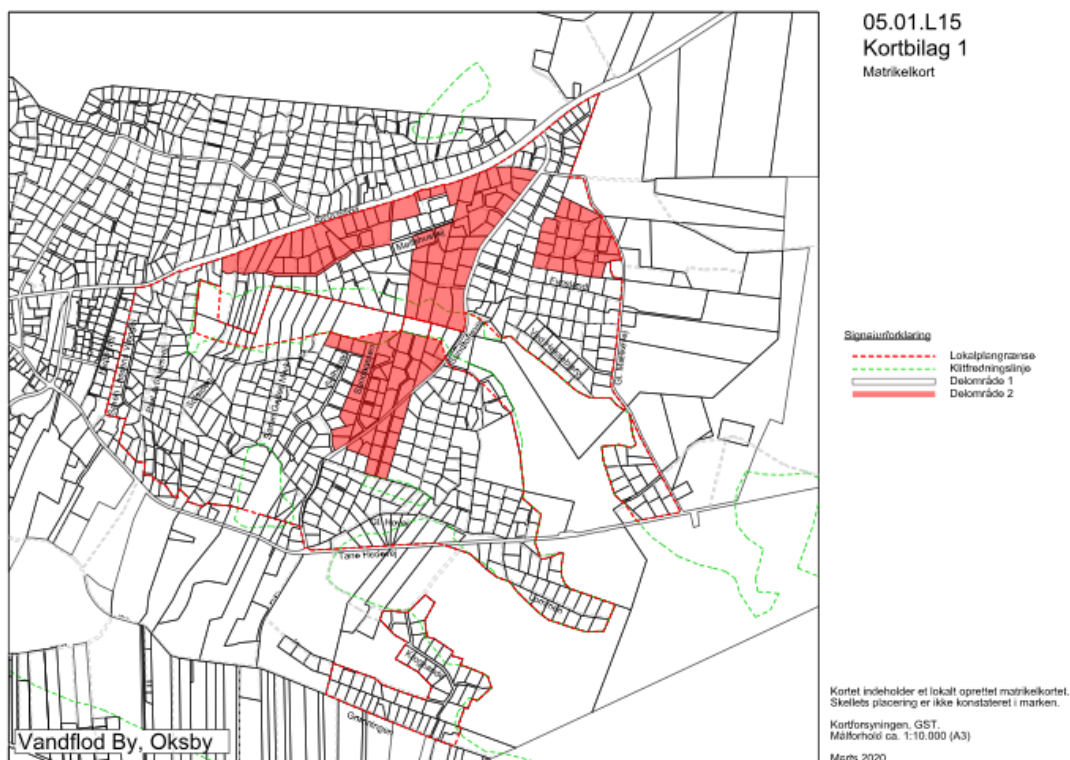
## § 6 Bebyggelsens omfang og placering

Sommerhuse, annekser og tilbygninger skal placeres min. 5 m. fra skel og 10 m. mod vej.

Den indbyrdes afstand mellem sommerhus og annekst må ikke overstige 10 m.

Sekundære bygninger som garager, carporte og udhuse skal placeres min. 2.5m fra skel.

Delområder:



Omfang:

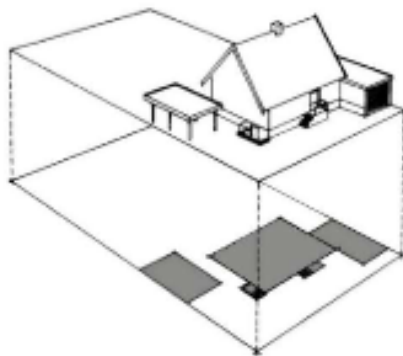
Ud fra delområderne gælder flg. bestemmelser:

Delomr.	Bebyggelse	Fodaftrek	Udnyttet tagetage	Byggemateriale	Tag	Tagmateriale	Maxhøjde
1 (hvid)	15%	200m <sup>2</sup>	ja	Træ/mursten	Saddeltag/ensidig hældning	Hårdt tag/strå	6.5 m.

2 (rød)	15%	200m <sup>2</sup>	ja	Træ/mursten	Saddeltag/ensidig hældning	Strå	6.5 m.
---------	-----	-------------------	----	-------------	----------------------------	------	--------

NB: Nye bebyggelser i områderne markeret med blå i bilag 3 – øverste – skal opføres i blankmur i rødbrunt tegl.

### Fodaftryk:



*Figur 7. Bebyggelsens fodaftryk er det maksimale antal m<sup>2</sup> man kan bygge i ét plan, dvs. det aftryk samtlige bygninger har på terrænet. På billedet er fodaftrykket vist under bygningerne med grå markering.*

Ved beregning af fodaftrykket medregnes samtlige bygninger og overdækkede terrasser. Ønskes der et sommerhus større end det maksimale fodaftryk, som er tilladt i området, så kan dette kun ske ved at udnytte tagetagen.

Sommerhuse på 200m<sup>2</sup> kan med en tagetage komme op på små 300m<sup>2</sup>. Ganske vist med stråtag – og sandsynligvis med en masse kviste, der udnytter 1.salen. Og med et fantastisk vue til både landskab og naboer.

### Materialer:

Generelt må der kun anvendes jordfarver til træværk og mursten skal være i rødbrunt tegl. Hvis man ønsker at male sit nuværende sommerhus i en ny farve, må der kun anvendes mørke jordfarver. Døre og vinduer må males hvide. (nærmere specificeret s. 17-19)

Mht. tage gælder, at tage i hårde materialer eller naturtag skal have en hældning på 15-30 grader og tage med strå 45-60 grader. Garager, udhuse, carporte skal have samme taghældning eller fladt tag.

Taghøjden må være 6.5 i de områder, hvor tagetagen må udnyttes. Dette er en udvidelse af bygningsreglementet, der opererer med en max. højde på 5m -se

[https://bygningsreglementet.dk/Tekniske-bestemmelser/08/Vejledninger/OA/QA\\_16](https://bygningsreglementet.dk/Tekniske-bestemmelser/08/Vejledninger/OA/QA_16)

Tagterrasser/altaner må kun etableres i husets gavlende og skal integreres under bygningens tagflade. Rytterlys er ikke tilladt.

Kviste, tag-og ovenlysvinduer må ikke være mere end 2 m. brede og ikke være længere end 1/3 af den underliggende facade.

Hårdt tag skal være tagsten, tagspån eller tagpap i mørke jordfarver.

Solceller må kun opsættes i delområde 1 på huse uden stråtag.

## **Parabolantenner**

De må højst have en diameter på 1m. og skal fremstå i mørke jordfarver.

## **§8 Ubebyggede arealer**

Med lokalplanen er det intentionen at samle de forskellige bygninger omkring sommerhuset. Intentionen er på en gang at friholde større områder for byggeri, men også at give naboer en vished for, i hvilke områder der kan opføres fx legeredskaber og vildmarksbade.

Inventar i form af terrasser, platforme, legeredskaber, mv skal placeres indenfor nærzonen, som generelt er hele grunden indtil 2.5m. fra skel (s.26)

## **Terrænregulering**

Terrænreguleringer skal generelt undgås og der gives derfor som hovedregel ikke tilladelse til terrænreguleringer udover 25 cm udenfor nærzonen.

Der må IKKE etableres volde

## **Beplantning og afskærmning**

Der må kun plantes hjemmehørende og egnstypiske planter ( se lister)

Skraldespande mv. skal afskærmes

