

Lokalplan 05.01.L13

(det med grønt markerede er bestyrelsens bemærkninger)

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.

Dog gives der mulighed for, at 6 bevaringsværdige bygninger samt 4 sommerhuse, beliggende Strandparken 1,2,12 og15 kan etablere turismerelaterede erhverv. (se bilag 3 nedenfor – markeret med lilla))

For de 6 bevaringsværdige bygninger gives mulighed for anvendelse af turismerelaterede erhverv, andre ferieformål samt parkering. Erhvervsvirksomheder skal overholde gældende støjkraft, og der må ikke etableres butikker eller cafeer i området.

De 4 sommerhuse i Strandparken kan med deres strandnære placering og ud til Hvidbjerg Strandvej understøtte strandgæsternes mulighed for services. (hvad det så end måtte være??? – og lige overfor campingpladsen)



§4 Udstykning

Mindste grundstørrelser:

Delområde 1: 1500m²

Delområde 2 og 3: 2500m²

Delområde 4-6: ingen mulighed for yderligere udstykning.

§5 Veje, stier, parkering

Der må ikke etableres nye overkørsler på Fyrvej, Blåvand Strand, Stæhrsvej og Sdr. Vasevej.

De med grønt markerede veje - på bilag 3 ovenfor - må asfalteres (Sdr. Vasevej)

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 150-200m² skal der anlægges 3 p-båse og for huse større end 200m² skal der anlægges 1 p-bås pr. påbegyndt 25,2.

Omkring Vestsluen, Sydsluen og Nordsluen (delområde 4-6), kan der efter aftale med det lokale vejlaug aftales ret til at parkere op til 2 biler på fællesarealet.

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.

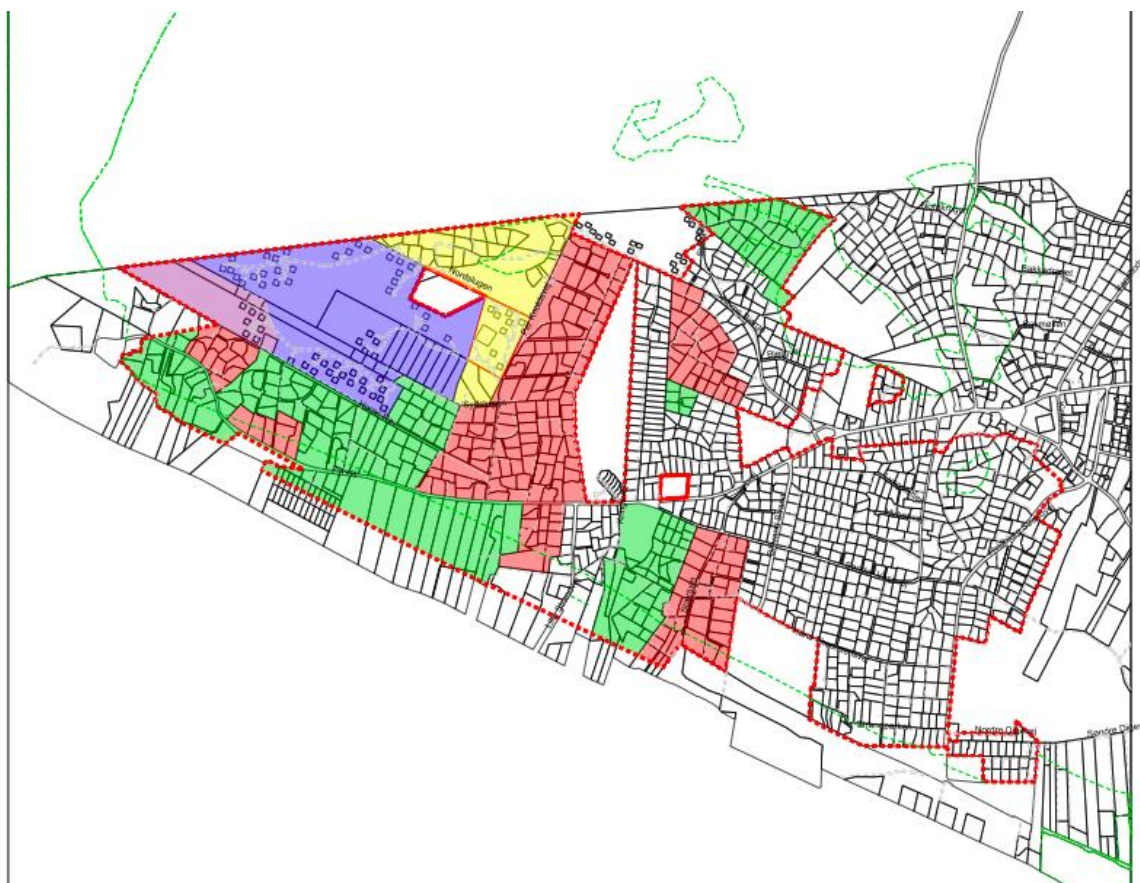
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

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.

Omfang:

Kortbilag 1 Matrikelkort



Signaturforklaring

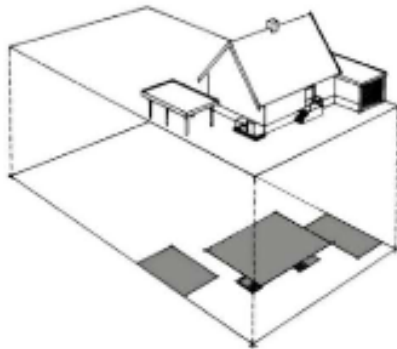
	Lokalplangrænse
	Klittfredningslinje
	Delområde 1
	Delområde 2
	Delområde 3
	Delområde 4
	Delområde 5
	Delområde 6

Ud fra de forskellige delområder gælder flg. bestemmelser:

Delomr.	Bebyggelse	Fodaftrek	Udnyttet tagetage	Byggematerialer	Tag	Tagmateriale	Maxhøjde
1 (hvid)	15%	200m ²	ja	træ		Hårdt tag/strå	6.5 m.
2 (rød)	15%	250m ²	ja	mursten	Symmetrisk saddeltag	Strå	6.5 m.
3 (grøn)	15%	300m ²	ja	træ		Strå	6.5 m.
4 (gul)		300m ²	ja	mursten	Symmetrisk saddeltag	Strå	6.5 m.
5 (blå)		300m ²	nej	træ	Symmetrisk saddeltag	Naturtag	3 m.

6 (lilla)		300m ²	nej	træ	Symmetris k saddeltag	Strå	3 m.
-----------	--	-------------------	-----	-----	-----------------------------	------	------

Fodaftryk:



Figur 7. Bebyggelsens fodaftryk er det maksimale antal m² 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.

Det betyder, at der f.eks. i delområde 3 og 4 kan bygges huse på 300m² med en førstesal på 150-200m² – dvs. et 'sommerhus' på i alt 450-500m². Ganske vist med stråtag – og sandsynligvis med en masse kviste, der udnytter 1.salen. Og med et fantastisk vue til både landskab og naboer.

De 'små' sommerhuse på 200m² kan med en tagetage komme op på små 300m².

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. 19-20)

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://byggningsreglementet.dk/Tekniske-bestemmelser/08/Vejledninger/QA/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.

Parabolantennener

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

