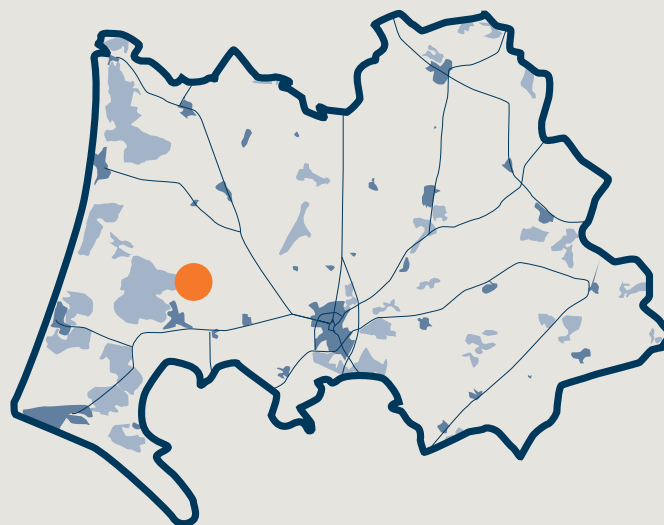




# Lokalplan **16.03.L01**

Jegum ferieland



Varde  
Kommune



### **OFFENTLIG HØRING**

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra d. 24. april 2024 til 12. juni 2024.

### **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. Herudover redegøres der bl.a. for de miljømæssige forhold, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Bestemmelserne indeholder de detaljerede retningslinjer for områdets fremtidige anvendelse. Afsnittet er opbygget, så de juridisk bindende bestemmelser står i venstre spalte, og eventuelle uddybende bemærkninger står i højre spalte.

### **LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

En lokalplan regulerer kun fremtidige forhold. Eksisterende lovlige forhold kan således fortsætte som hidtil - også ved ejerskifte. Lokalplanen medfører heller ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen. Med andre ord gælder bestemmelserne kun i de tilfælde, hvor en ejer selv vælger at ændre forholdene i området.

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

## INDHOLDSFORTEGNELSE

EKSISTERENDE FORHOLD.....	4
§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL .....	7
§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	7
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE .....	9
§ 4. Udstykning.....	10
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING .....	11
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	13
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.....	14
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER .....	17
§ 9. TEKNISKE ANLÆG.....	20
§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	21
§ 11. GRUNDEJERFORENING .....	21
§ 12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT .....	22
§ 13. AFLYSNING AF SERVITUT .....	22
§ 15. RETSVIRKNINGER .....	23
VEDTAGELSESPÅTEGNING.....	25
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	26
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING .....	32
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE.....	35
SERVITUTTER .....	35

Kortbilag 1: Matrikelkort

Kortbilag 2: Eksisterende forhold

Kortbilag 3: Delområder

Kortbilag 4: Vej- og stikort

Kortbilag 5: Oversigtsarealer

Kortbilag 6: Beplantningsgrupper langs stamvejen, Jegum Ferieland

### LOKALPLANENS INDHOLD

- + Formålet med denne lokalplan er at sikre et opdateret administrationsgrundlag for fremtidig bebyggelse i Jegum ferieland.
- + Lokalplanen skal sikre, at ny bebyggelse tilpasses sommerhusmiljøets øvrige bebyggelse samtidig med, at bebyggelsens omfang, farve- og materialevalg indpasses i den for området karakteristiske natur. Jegum ferieland er i dag et særligt sommerhusområde i Varde Kommune med mange muligheder for udtryk og udformning af bebyggelse. Lokalplanen søger at understøtte denne særlige karakter og de mange muligheder.
- + Bestemmelserne i denne lokalplan afløser en række byggeretslige deklARATIONER, der er udarbejdet i takt med områdets udbygning, samt en enkelt byplanvedtægt indenfor denne lokalplans område. Bestemmelserne fra deklARATIONERNE og byplanvedtægten har undergået en revision i denne lokalplan, hvor bestemmelserne og deres udstrækninger er blevet moderniseret, således de kan imødekomme fremtidigt byggeri og sikre et opdateret administrationsgrundlag men samtidig sikre, at den overordnede planlægningsmæssige struktur fastholdes.

### BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af nedlæggelsen af et §14-forbud mod solceller på terræn i området og har til formål at skabe klarhed omkring mulighederne for bl.a. opsætning af vedvarende energianlæg samt for at skabe et samlet planoverblik.

Formålet med denne lokalplan er at samle og ensrette administrationen af sommerhusbyggeriet i Jegum ferieland. Ved at samle bestemmelserne om byggereregulerende forhold ét sted, gives der et samlet overblik over områdets regulering.

### OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i Jegum nord for Oksbøl. Lokalplanområdet afgrænses mod vest af Jegumvej. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af Søvig bæk, som strækker sig på tværs langs området, mens det mod øst afgrænses af mødet med det åbne land. Området vejbetjenes i dag fra Troldholmsvej i syd og Mønstervej i nord som begge bliver til Jegumvej vest for området.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 185 ha.



### EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet

Jegum ferieland er et sommerhusområde beliggende nær Filsø ved den jyske vestkyst. I Jegum ferieland er der ca. 770 sommerhuse, samt centerområde med butik og legeplads. Herudover findes der indenfor planområdet enkelte grønne områder til rekreative formål.

Lokalplanområdet er løbende udbygget fra slutningen af 1970'erne og frem til omkring 2000, hvor næsten hele lokalplanområdet er udbygget.

Der er enkelte steder sket mindre ombrydninger i den oprindelige struktur, men overordnet kan de enkelte deklARATIONER områder tolkes ud fra områdets bebyggelsesstruktur.

## INDLEDNING

Indenfor lokalplanområdet, findes en enkel bebyggelse fra før sommerhusområdets udstykning i 1970'erne. Denne bebyggelse er beliggende på Bøgelunden 2.

Området er karakteriseret ved en gennemgående færdselsvej med mindre stikveje, som forbinder sommerhusområderne med centerområdet og de mindre arealer til rekreativ brug. Grundene i området er forholdsvis små og med en overvægt af huse i 1 etage med lav taghældning. Grundene er typisk omsluttet af tætte naturhegn og har en overvejende grøn karakter. Området opleves som overvejende fladt og til tider lavtliggende. På grund af den tætte og tilvoksede struktur, opleves de enkelte boligkvarterer som lukkede "Lommer" i området.



Centerområdet i den sydøstlige del af planområdet består af henholdsvis butiksareal og fælles indendørs opholdsareal samt udendørs legeplads og mindre dyrehold. Centerområdet er hjertet i Jegum ferieland og fungerer som samlende element for både indbyggere indenfor lokalplanområdet og befolkning fra nærområdet, som bruger centerområdets faciliteter.

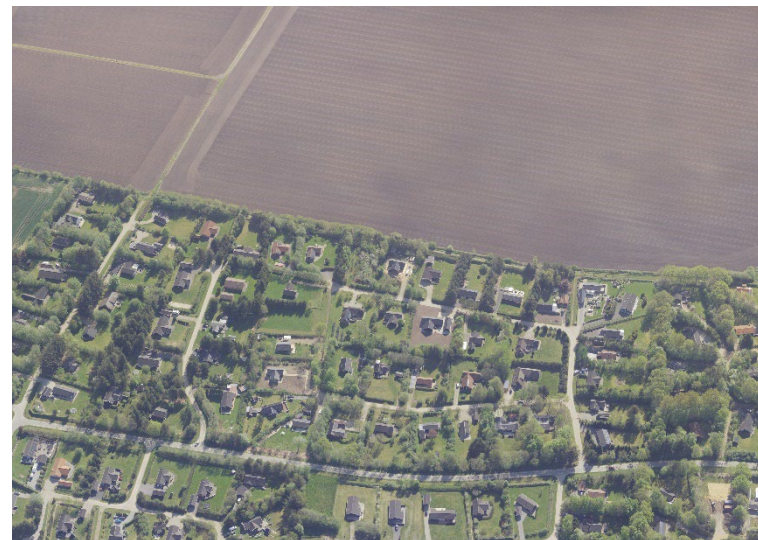


Øst for centerområdet strækker et grønt landskab sig mod de åbne marker. Dette område rummer en række beskyttede naturtyper, samt flere fredede fortidsminder. En stor del af beskyttelseslinjerne omkring disse er en del af lokalplanområdet. Herudover strækker Trondholm bæk sig igennem området. Beskyttelseslinjerne for denne strækker sig også ind i området. Man kan i dag opleve et rigt dyreliv på arealerne og området er samtidig en vigtig del af det rekreative stiforløb, som strækker sig ind igennem sommerhusområdet.



## INDLEDNING

Gennem lokalplanområdet strækker en højspændingsledning sig fra nord mod syd og skaber med sin respektafstand et fritlagt tracé på ca. 20 meter gennem området. I forbindelse med tracéet finder man også en central rekreativ sti, som løber fra centerområdet og forgrener sig ud i de forskellige mindre sommerhusområder.



Omkringliggende områder

Lokalplanområdet, som ligger i landzone, er udlagt som sommerhusområde i Kommuneplan 2021, og anvendes til rekreative formål.

Området er omkranset af landbrugsjord mod øst og vest, mens det mødes af vandløbene Søvig Bæk mod nord og Troldholm bæk mod syd. I forbindelse med disse naturområder vokser skov- og engarealer ind i området, og bidrager til områdets karakter som tilgroet og naturpræget oase i landbrugslandskabet.

I henhold til lov om planlægning (2023-12-28 nr. 1790) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

## § 1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

**at** fastholde lokalplanområdet til sommerhusområde,

**at** sikre, at der ud fra en planmæssig helhedsvurdering sker en hensigtsmæssig udvikling af det samlede sommerhusområde i Jegum ferieland,

**at** fastlægge bestemmelser for opsætning af vedvarende energianlæg, og

**at** sikre et ensartet og samlet administrationsgrundlag for sommerhus- og centerbebyggelse i Jegum ferieland.

## § 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr.

2kb, 2if, 1cp, 2kc, 1cf, 2qr, 2kd, 2ie, 1cy, 2qc, 2ax, 2qh, 1ct, 2at, 2qg, 2dn, 2qe, 2uk, 2qf, 2dl, 2di, 2do, 2hv, 2ap, 2be, 1ge, 2nd, 2na, 2mx, 2ms, 2mr, 2ng, 2mp, 1gm, 2tæ, 3i, 3o, 3m, 1fh, 1fo, 2lt, 2ls, 2lq, 2lr, 2r, 2ll, 2lk, 2lh, 2kz, 2kø, 2it, 2le, 2ld, 2mq, 2mz, 2oæ, 2oy, 2ox, 2ov, 2ou, 2ot, 2or, 2os, 2oø, 2oi, 2oh, 2ol, 2oo, 2om, 2ok, 2z, 2lx, 2rn, 2rk, 2rl, 2rt, 2rs, 2rq, 2qy, 2rc, 2rb, 1fv, 1fu, 1gg, 1fz, 2xr, 2xp, 2xq, 2td, 2xy, 2xx, 2tr, 2hk, 2hi, 2he, 2hb, 2ha, 2gz, 2gæ, 2rz, 2sa, 2sd, 2sc, 2ry, 2tø, 2vn, 2uh, 2qb, 2qa, 2vl, 2ui, 2ho, 2gk, 2gi, 2dy, 2dv, 2ed, 2ea, 2dø, 2dæ, 2ug, 2so, 2sp, 2sl, 2qt, 2qs, 2qq, 2qp, 2qo, 2qn, 2qm, 2ql, 2yf, 2dg, 2df, 2dd, 2dc, 2da, 2xe, 2yd, 2fr, 2fq, 2fp, 2fo, 2fm, 2fl, 2fn, 2gp, 2gx, 2gs, 2gq, 2ft, 2fx, 2gr, 2go, 2gl, 2gh, 2gm,

Lokalplanen skal sikre, at området fastholdes som sommerhusområde. Herudover skal lokalplanen sikre, at de karakteristiske naturmæssige træk, som området rummer, også fastholdes for eftertiden. Desuden sikrer lokalplanen mulighed for etablering af nødvendige anlæg til regnvandshåndtering.

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

Planområdet omfatter et eksisterende sommerhusområde med 779 matrikler.

Planområdet omfatter sommerhusområdet samt centerområdet og område til rekreative formål. Lokalplanområdet fastholdes som sommerhusområde.

2gn, 2gg, 2gf, 2ge, 2gd, 2gc, 2gb, 2ga, 2fy, 2fv, 2fz,  
 2fs, 2fu, 2fø, 2fæ, 2fk, 2fi, 2xk, 2xi, 2sk, 1ck, 1ci, 1cm,  
 1cl, 2yc, 2kv, 2ku, 2kt, 2kq, 2km, 2ki, 2ka, 2ix, 2kg,  
 2im, 2il, 2ik, 2ii, 2xn, 2az, 2ay, 2av, 2as, 2uf, 2ue, 2xm,  
 2d, 2md, 2es, 2en, 2em, 2eg, 2ei, 2tc, 2tb, 2ih, 1ce,  
 1cd, 1cb, 1ca, 1cn, 2mc, 2tn, 2ne, 2ma, 2ø, 2l, 2g, 2og,  
 2oe, 2oa, 2nø, 2nz, 1gd, 1gc, 1gb, 1gi, 1gh, 2mh, 2th,  
 2tg, 2sx, 2su, 2sr, 2xa, 2vø, 2eø, 2eæ, 2fh, 2fg, 2ff, 2fe,  
 2fa, 2fc, 2fb, 2fd, 2nh, 2ns, 2no, 2nn, 2nl, 2nk, 2ni, 2mf,  
 2me, 2xv, 2xu, 2y, 2nx, 2nt, 2ny, 2nc, 2nb, 2mø, 2mæ,  
 2my, 2mv, 2mu, 2mt, 2nf, 1fr, 1fq, 1fn, 1fl, 1fs, 2oz,  
 2of, 2od, 2oc, 2ob, 2næ, 1gf, 1ga, 1fø, 1fx, 1ft, 1gl, 1gk,  
 1fæ, 1fy, 2xs, 2pg, 2pf, 2pd, 2pc, 2pb, 1s, 1bu, 1bt, 1br,  
 1bq, 1bf, 1bi, 1bk, 1be, 1bb, 1ba, 1bx, 1aø, 1az, 1ax,  
 1ar, 2gy, 2gv, 2gu, 2gt, 2nu, 2nv, 2np, 2nr, 2nq, 2nm,  
 8, 1t, 1fe, 1fd, 1fc, 1fb, 1fa, 1eø, 1eæ, 1ez, 1ex, 1ey,  
 1dv, 1dq, 1dm, 1dl, 1dp, 1dt, 1ds, 1dn, 1et, 1di, 1dh,  
 1el, 1eh, 1ed, 1dz, 1du, 1dr, 1ea, 1do, 1dk, 1es, 1ep,  
 1ev, 1eu, 1er, 1eq, 1eo, 1em, 1ek, 1ei, 1eg, 1ef, 1ee,  
 1ec, 1eb, 1dø, 1dæ, 1dy, 1en, 1dx, 2hø, 3k, 2hu, 2ht,  
 2ir, 1dc, 1cu, 2q, 1dd, 2ad, 2ae, 2ph, 2ag, 2ao, 2pk,  
 2ab, 2ac, 2pl, 2ds, 2dt, 2bf, 2an, 2bd, 2bg, 2bc, 2am,  
 2bh, 2bb, 2cd, 2ya, 2vv, 2xo, 2lø, 2læ, 2lz, 2lv, 2lu, 2lp,  
 2lo, 2mb, 2ln, 2lm, 2lg, 2lf, 2ky, 2kx, 2kæ, 2iu, 2is, 2iq,  
 2li, 2lc, 2lb, 2la, 2kf, 2xf, 2ro, 2rm, 2ri, 2rg, 2rr, 2rp,  
 2qø, 2qæ, 2qz, 2qx, 2qu, 2qv, 2rf, 2re, 2rh, 2rd, 2ra,  
 2xl, 2xt, 2xæ, 2xz, 2tp, 2ic, 2hz, 2hy, 2hf, 2hh, 2hd,  
 2hm, 2hl, 2hg, 2hc, 2gø, 2tx, 2tu, 2tt, 2ts, 2rø, 2ræ, 2si,  
 2sh, 2sg, 2sf, 2se, 2sb, 2rx, 2rv, 2ru, 2xd, 2vo, 2vm,  
 2ty, 2pø, 2ib, 1cz, 2hx, 2hs, 2hr, 2hq, 2hp, 2hn, 2et,  
 2dz, 2dx, 2ec, 2eb, 2ee, 2uø, 2tl, 2tk, 2tm, 2ti, 2tf, 2te,  
 2tz, 2tq, 2to, 2us, 2sy, 2sv, 2st, 2ss, 2sq, 2sn, 2sm,  
 2ez, 2vq, 2vp, 2f, 2qd, 2qi, 2qk, 2db, 2dm, 2ye, 2dk,  
 2dh, 2de, 2ux, 2væ, 2dr, 2dp, 2du, 2pæ, 2po, 2pn, 2pm,  
 2pi, 2pu, 2pt, 2ps, 2ey, 2ev, 2ex, 2eu, 2ua, 2uc, 2ub,  
 2vi, 2vh, 2vc, 2va, 2vf, 2xh, 2xc, 2xb, 2uo, 2uu, 2pr,  
 2up, 2vz, 2vx, 2yb, 2xg, 2al, 2ak, 2yh, 2ks, 2kp, 2ko,  
 2kl, 2kk, 2kn, 2kr, 2ke, 2iø, 2ip, 2io, 2iv, 2kh, 2iæ, 2iz,  
 2iy, 2in, 2ur, 2uq, 2vr, 2aø, 2aæ, 2ai, 2ba, 2au, 2ar,  
 2aq, 2ah, 2af, 2aa, 2ud, 2yg, 2um, 2mo, 2mn, 2mm,  
 2ml, 2mk, 2mg, 2mi, 2er, 2eq, 2ep, 2eo, 2el, 2ef, 2ek,  
 2eh, 2ta, 2sø, 2sæ, 2sz, 2ut, 1cø, 1db, 1da, 1d, 1cæ,  
 1dg, 2ig, 2id, 1ch, 1cg, 1cc, 1bø, 1bæ, 1by, 1bz, 1cx,  
 1cs, 1cv, 1cr, 1cq, 1co, 2bz, 2bp, 2bi, 2cp, 2cn, 2cc, 3l,



3g, 3f, 3e, 3h, 3t, 3s, 3r, 3q, 3p, 3n, 2xø, 2uv, 1fp, 1fm, 1fk, 1fi, 1fg, 1ff, 2oq, 2op, 2pa, 2on, 2vs, 2vd, 2ia, 2hæ, 2vk, 2pe, 2tv, 2uæ, 2uz, 1bv, 1bs, 1bp, 1bo, 1bn, 1bm, 1bh, 1bl, 1bg, 1bd, 1bc, 1ø, 1æ, 1aæ, 1ay, 1au, 1at, 1as, 1av, 1aq, 2ul, 2vy, 2dq, 2pz, 2pq, 2pp, 2pv, 2py, 2px, 2uy, 2vg, 2ve, 1a, 3c, 2vu, 1ak, 1ai, 1ah, 1ag, 1af, 1ad, 1ae, 1ac, 1ab, 1ap, 1ao, 1an, 1am, 1al, 1aa, 2un, 2vt, 1df, 1de, 2vb, 2cs, 2bø, 2bæ, 2bx, 2bm, 2bl, 2bo, 2cø, 2cæ, 2cz, 2cx, 2ct, 2cv, 2co, 2ck, 2ci, 2cg, 2cf, 2ch, 2cm, 2cl, 2ce, 2bu, 2br, 2bn, 2bk, 2bv, 2bt, 2bs, 2bq, 2cy, 2cu, 2cr, 2cq, 2cb, 2ca, 2by Jegum Gde., Ål

- 2.2 Lokalplanområdet fastholdes som sommerhusområde.
- 2.3 Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder, som vist på kortbilag 3.

### § 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til sommerhusområde til ferie- og fritidsformål.
- 3.2 Delområde 1 udlægges til sommerhusbebyggelse.
- Delområde 2 udlægges til Centerområde med mindre købmansbutik, Café, legeplads o. lign.
- Delområde 3 rummer fælles opholdsarealer, samt vej- og stiarealer. Naturarealerne skal henligge i naturlig tilstand og må ikke bebygges.
- Delområde 4 udlægges til arealer til rekreative formål, samt til potentiel regnvandshåndtering.

Lokalplanområdet opdeles i fire delområder i overensstemmelse med tidligere administrationsgrundlag, men med tilføjes af delområde med naturarealer som kan udnyttes til rekreativ brug, samt ifm. regnvandshåndtering.

Det er vigtigt for Varde Kommune at fastholde et stort og varieret udbud af feriedestinationer og rekreative tilbud.

Delområde 1 dækker alle grunde til sommerhusbebyggelse. De fleste grunde er på 1500 m<sup>2</sup>, men enkelte steder er grundene dog større. Sommerhusene i delområde 1 er præget af bebyggelse mindre end 150m<sup>2</sup>, men dog er flere huse større. Sommerhusene er altovervejende i 1 etage, flere er dog udført med udnyttet tageta-ge. Området fremstår grønt med mange græsplæner, læhegn og steder med kraftig vegetation. Området afgrænses af landbrugsarealer med marker og et åbent landskab.

Delområde 2 består af et åbent centerområde med enkelte bygninger til bl.a. cafe, butik, samt parkering og legepladser.

Delområde 3 består delvist af beskyttede naturarealer som skal friholdes for byggeri og henligge i naturlig tilstand, samtidig består delområdet vej- og stiarealer. Der må opsættes fælles opsamling af affald ifm. stamvejen, Jegum ferieland, jf. pkt. 8.3.

- 3.3 Til forsyning og betjening af lokalområdet kan den enkelte matrikel indenfor delområde 1, 2 og 4, helt eller delvist udnyttes til transformerstation, miljøstation, veje, stier, parkering eller lignende former for mindre tekniske anlæg til lokalområdets forsyning med et grundareal på maksimalt 250 m<sup>2</sup>.

De beskyttede naturarealer indenfor delområde 3 skal fortsat friholdes for bebyggelse.

## § 4. Udstykning

- 4.1 I delområde 1 må der ved udstykning, arealoverførelse og sammenlægninger ikke opstå matrikulære enheder til sommerhusbebyggelse, der er mindre end 1.500 m<sup>2</sup> sommerhusområde, eksklusive vej- og stiarealer udlagt på matrikelkortet.

Der må udelukkende udstykkes i delområde 1. Herudover må der ifm. forsyning og betjening af området udstykkes i delområde 2 og 4, jf. §3.3

- 4.2 I delområde 1 må der maksimalt udstykkes grunde på 2500 m<sup>2</sup>.
- 4.3 Nye grunde i delområde 1 skal være ét sammenhængende og regulært grundstykke.

Delområde 4 består af grønne arealer til rekreative formål. Det vil også være muligt at udnytte disse arealer i forbindelse med regnvandshåndtering indenfor lokalplanområdet, som i dag er udfordret af vandmængderne.

I området er der mulighed for at udstykke mindre grunde på 250 m<sup>2</sup> til tekniske anlæg, som fx transformatorstationer.

Ved lokalplanen fastsættes mindstegrundstørrelsen til 1.500 m<sup>2</sup> i delområde 1. Lokalplanen fastsætter grundstørrelserne i lokalplanområdet, med udgangspunkt i den fremherskende grundstørrelse i det enkelte delområde og de bestemmelser, der tidligere har været gældende for de største dele af området. Bibeholdelsen af grundstørrelsen sikrer et naturpræget udtryk i området.

For at imødekomme områdets karakter og hidtidige udtryk, må der ved sammenlægning af grunde i delområde 1 maksimalt udstykkes grunde på 2500 m<sup>2</sup>. Dette vil sikre, at størrelsen på de enkelte sommerhuse forsat følger strukturen i området og forholder sig til den gennemsnitlige størrelse på det enkelte sommerhus.

Ved udstykning skal nye grunde fremstå som regulære grunde, hvor der ikke er "tanger", der alene har til formål at opfylde et krav om grundstørrelse. Der må gerne laves koteletben, i princippet som vist på nedenstående skitse.

- 4.4 Grunde til tekniske anlæg til forsyning og betjening af lokalplanområdet jf. §3.3, må udstykkes uden en mindste grundstørrelse. Ved udstykning af grunde til tekniske anlæg, må sommerhusgrunde udstykkes med et grundareal mindre end angivet i §§ 4.1-4.2.

## § 5. VEJE, STIER OG PARKERING

### 5.1 VEJADGANG

- 5.1.1 Lokalplanområdet vejbetjenes via Jegumvej og området er inddelt i stamveje, boligveje og stier.

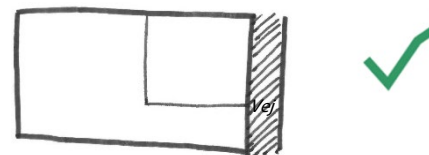
Stamvejene i området er placeret som vist på kortbilag 4, hvor de resterende veje inden for området er kategoriseret som boligveje.

- 5.1.2 Til stamvejene må der ikke være direkte adgang for kørende, gående eller anden færdsel fra de tilgrænsende matrikulerede ejendomme, dog bortset fra centerområdet.

- 5.1.3 Oversigtsarealer skal holdes frie og grundejere skal sørge for, at der hverken varigt eller midlertidigt forefindes genstande af enhver art af større højde end 0,8 m over en flade gennem de tilstødende vejes midtlinjer.

Denne bestemmelse omfatter ikke sne.

- 5.1.4 Alle veje indenfor lokalplanområdet er åbne for offentlig passage.



Figur 1 Lovlig udstykning med koteletben.

I lokalplanområdet vil der kunne udstykkes mindre grunde til tekniske anlæg, fx fælles affaldshåndtering, transformatorstationer eller tilsvarende. Dvs. at hvis der frastykkes et areal fra en sommerhusgrund til teknisk anlæg, må den resterende sommerhusgrund godt være mindre end 1.500 m<sup>2</sup>.

Området er i dag næsten fuldt udbygget og følger strukturen som vist på kortbilag 3. Stamveje og stier er markeret på kortet. De resterende veje i området er kategoriseret som boligveje.

For at sikre en bæredygtig trafikseparering samt en naturlig opdeling af de mindre sommerhuskvarterer inden for lokalplanområdet, skal adgangen til de enkelte grunde foregå via de mindre boligveje og ikke via stamvejene, markeret på kortbilag 4

Oversigtsarealer skal holdes frie og åbne jf. kortbilag 5.

Oversigtsarealer indenfor lokalplanområdet er fortsat deklareret gennem deklaration af 1978-(6444-50), mens resten af bestemmelserne udover 11 og 12 aflyses jf. beskrivelse i §13.

Der skal være mulighed for offentlig passage på de private fællesveje i form af stamvejene og boligvejene i lokalplanområdet.

**5.2 VEJBREDDE OG VENDEPLADSER**

- 5.2.1 Stamveje udlægges i mindst 10 m bredde og med beliggenhed som vist på kortbilag 4.
- 5.2.2 Fra stamvejene er boligveje udlagt i mindst 8 m bredde, og disse afsluttes med vendepladser.
- Ved udlæg af nye vendepladser skal disse opfylde kravene i Vejreglerne til en vendeplads for en 12 m lastbil.
- 5.2.3 Langs stamvejene pålægges byggelinjer i 10 m afstand fra vejskel.
- 5.2.4 Langs boligveje og stier pålægges byggelinjer i 5 m afstand fra vejskel.

**5.3 STIER**

- 5.3.1 Stier udlægges i 3 m bredde med placering som vist på kortbilag 4.
- 5.3.2 Alle stier samt fællesarealer er åbne for offentlig passage, men kun for gående færdsel.

**5.4 PARKERING**

- 5.4.1 Indenfor delområde 1 må parkering kun finde sted på de enkelte sommerhusgrunde.
- Parkeringsarealer i delområde 1 skal etableres min. 1,5 m fra skel.
- Indenfor lokalplanområdet forstås skel som skel mod nabo, veje, vejudlæg, stier og stiudlæg.

Stamvejene fordeler trafikken i området og skal derfor fortsat have en bredde som fordrer dette.

Boligvejene fungerer som mindre "lommer" i lokalplanområdet og fordeler trafikken til de enkelte sommerhuse.

For at imødekomme forsyning og betjening af området, skal der ved udlæg af nye vendepladser gøres plads til en 12m lastbil.

For at sikre oplevelsen af området som åbent naturområde, skal bebyggelse holdes i en afstand af minimum 10 meter fra vejskel til stamvejene.

Langs boligveje og stier holdes bebyggelsen minimum 5 meter fra vejskel. Dette skal sikre en afskærmning af sommerhusene mod de åbne boligveje.

Stierne i området er en integreret del af områdets struktur og skal fortsat fungere som bindeled mellem de mindre sommerhuskvarterer i området.

Tryghed og sikkerhed er vigtigt for oplevelsen af området og stierne i området må derfor fortsat kun benyttes til gående færdsel.

Det er ikke hensigten, at oplevelsen af sommerhusområdet skal præges af parkeringspladser og parkerede biler. Parkeringen skal derfor om muligt etableres tilbagetrukket fra naboer, veje og stier.

5.4.2 I delområde 2 må parkering kun finde sted på det anlagte parkeringsareal ifm. centerbygningen.

5.4.3 Der må ikke etableres parkeringsarealer i delområde 3.

## § 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### 6.1 BEBYGGELSENS PLACERING

6.1.1 I delområde 1 skal sommerhuse, tilbygninger og anneks placeres minimum 5 m fra skel mod anden grund.

Herudover henvises der til §5.2.3 og §5.2.4.

6.1.2 Indenfor lokalplanområdet forstås skel som skel mod nabo, veje, vejudlæg, stier og stiudlæg.

6.1.3 I delområde 1 skal sekundær bebyggelse i form af garage/Carport, samt udhus opføres minimum 2,5 m fra skel, jf. § 6.1.2.

Herudover henvises der til §5.2.3 og §5.2.4.

6.1.4 I delområde 2 skal centerbygningen placeres minimum 10 meter fra skel mod anden grund.

6.1.5 I delområde 2, skal sekundær bebyggelse i form af legeplads, fælles opslagstavler, afskærmning af skraldespande, bålhytter og legehuse og lign. placeres minimum 2,5 meter fra skel mod anden grund.

I centerområdet, må man parkere på det fælles parkeringsareal, som er etableret i umiddelbar nærhed af centerbygningen.

Delområde 3 skal holdes fri for parkering, for at sikre områdets fremtræden som åben og naturpræget.

Fastholdelsen af tidligere bestemmelse for området skal sikre videreførelsen af det hidtidige udtryk af de forskellige kvarterer i delområde 1.

Udover placering ift. anden grund skal placeringen finde sted jf. bestemmelser om placering ift. stam- og boligveje, §5.2.3 og §5.2.4.

Når der i lokalplanen refereres til skel, skal det forstås som skel mod nabo, veje, vejudlæg, stier og stiudlæg. Herudover henvises der for den enkelte grund til §5.2.3 og §5.2.4.

I forbindelse med placering af garage/carport samt udhus eller anneks, gælder BR18 §183, som omhandler retningslinjer for bebyggelse mellem 2,5-5 m fra skel.

I delområde 2 fastlægges afstanden fra bebyggelse til skel til 10 meter for at imødekomme eksisterende forhold.

Sekundær bebyggelse i delområde 2 må placeres 2,5 meter fra skel for fortsat at invitere til ophold i centerområdet.

**6.2 BEBYGGELSENS OMFANG**

- 6.2.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund i delområde 1 må maksimalt være 10 %

Delområde 2 skal anvendes som centerområde med fælles opholdsareal. Der må opføres én centerbygning for områdets beboere på maks. 450 m<sup>2</sup> indenfor delområde 2.

Centerbygningen i delområde 2 må anvendes til restaurant og købmandsudsalg.

Der må etableres legeplads i området\*.

- 6.2.2 På hver selvstændigt matrikuleret ejendom i delområde 1 må maksimalt opføres tre af de nedenstående selvstændige bygninger,

- ét hovedhus i form af et fritliggende sommerhus med én bolig,
- én garage eller carport
- ét anneks jf. §6.2.3
- ét udhus.

- 6.2.3 Et anneks, der defineres som en bygning, som anvendes til ophold, må

- have et etageareal på op til 20 m<sup>2</sup>,
- kun opføres i en etage og maks. 4 m's højde og
- ikke indeholde køkken.

## § 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

**7.1 HØJDER, MATERIALER OG -FARVER**

- 7.1.1 Bygninger skal opføres i 1-1½ etage med en maks. højde\*\* på 6,5 m.

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 10 % i delområde 1.

For at sikre, at centerområdet fortsat har den nødvendige plads til leg og rekreativ udfoldelse, samt arealer til parkering, må der kun opføres én centerbygning på maksimalt 450m<sup>2</sup>. Samtidig vil dette sikre centerområdets fortsatte fremtræden som åbent og inviterende.

\*Der skal søges byggetilladelse til opførelse af en legeplads selvom den reelt ikke er en bygning.

Der må opføres tre selvstændige bygninger på hver matrikel i delområde 1. Det er op til den enkelte sommerhusejer, om man ønsker at opføre en garage eller en carport. Samtidig er det op til den enkelte husejer, om man ønsker at opføre et anneks eller et udhus.

I delområde 1 må der til hvert sommerhus opføres et mindre anneks på maks. 20 m<sup>2</sup>. De 20 m<sup>2</sup> indgår i det samlede etageareal for grunden. Herved sikres det, at der kun opføres ét egentligt sommerhus pr. grund. Annekset må kun indeholde nødvendige funktioner til overnatning.

\*\*Med 1½ etage menes en bygning med udnyttet tagetage. Den maksimale højde på 6,5 videreføres, og stemmer samtidig overens med Kommuneplan 2021.

## BESTEMMELSER

- 7.1.2 Facadehøjden må ikke overstige 3 m.
- 7.1.3 Til facadematerialer skal anvendes naturmaterialerne træ eller teglsten. Herudover må man benytte vandskuring og kunstmaterialer med træstruktur som facadebeklædning.
- Mindre facadepartier kan opføres i andre materialer.
- 7.1.4 Husets ydre bygningsdele skal udføres i mørke, afdæmpede og matte farver, der er dannet af sort eller jordfarverne: okker, terra di siena, umbra, engelsk rødt, italienskrødt og dodenkop.
- Disse farver må blandes med maksimalt 30 procent hvid.
- 7.1.5 Hvis hovedhuset fremtræder i overensstemmelse med §§7.1.3-7.1.4, skal sekundære bygninger udføres i samme farve og materialer som hovedhuset eller med træbeklædning.
- Herudover må sekundær bebyggelse opføres som en let konstruktion beklædt med malede brædder som klinkbygget eller udført som 1 på 2.
- Farver på sekundær bebyggelse skal følge §7.1.4.
- 7.2 TAGFORM**
- 7.2.1 Tagene i delområde 1 og 2 skal udføres med saddeltag med en hældning på mindst 15 grader og højst 55 grader.

## REDEGØRELSE

Facadehøjden måles fra terræn til den linje, hvor ydervæg og tagflade mødes, bortset fra gavltrekanter. Højder måles fra eksisterende terræn i henhold til bygningsreglementets bestemmelser herom.

For at imødekomme de eksisterende forhold, samt for at sikre områdets udtryk som naturpræget sommerhusbebyggelse, må bebyggelse i delområde 1 og 2 kun opføres i naturmaterialer. Man må anvende alle former for træ og tegl, så længe de opføres i mørke, afdæmpede farver, jf. pkt. 7.2.4. Samtidig må man benytte kunstmaterialer med træstruktur samt vandskuring af facadepartier.

For at sikre et bredt spænd af muligheder for den individuelle bebyggelse, kan mindre facadepartier opføres i andre materialer.

De mørke og afdæmpede farver skal sikre et rolig udtryk af sommerhusene i det naturprægede område. Nedenfor ses eksempler på farver som vil kunne bruges i samspil med det naturprægede område:



Sommerhuse må fortsat males og vedligeholdes i den eksisterende farve. Såfremt der ønskes en ny farve til huset, må der kun anvendes mørke jordfarver, jf. lokalplanens bestemmelser.

Nedenfor ses eksempel på mindst og højst mulige taghældning indenfor lokalplanområdet.

### 7.3 TAGMATERIALER

- 7.3.1 Tagene i delområde 1 og 2 skal udføres i tagsten af tegl eller beton. Herudover må man benytte tagpap, skiffer- og bølgeeternit eller organiske materialer som skiffer, strå eller tørv.
- 7.3.2 Tagene i delområde 1 og 2 skal holdes mørke (sort, mørkebrunt eller i anden mørk farve).
- 7.3.3 Tagene i delområde 1 og 2 må maksimalt have en glansværdi 10, testet efter ISO 2913 metoden fra 1994.

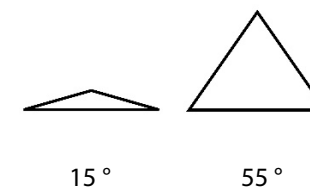
### 7.4 PARABOLANTENNER, SKILTE OG MARKISER

- 7.4.1 Parabolantenner må højst have en diameter på 1 m og skal fremstå i mørke jordfarver, defineret ved en NCS-kode indeholdende min. 50% sort. Parabolantenner må kun opsættes på det enkelte sommerhus i delområde 1.

Parabolantenner må maksimalt placeres i gavlhøjde.

- 7.4.2 Ingen form for skiltning eller reklamering må finde sted i delområde 1 og 3.

I delområde 2 må der opsættes en fælles opslagstavle til skiltning. Samtidig må mindre skiltning på facade og flytbart stativ finde sted i forbindelse med købmandsbutikken i centerbyg-



For at sikre det naturprægede udtryk af sommerhusområdet, skal tage i delområde 1 og 2 udføres i naturmaterialer såsom tegl, skiffer, strå eller tørv. Herudover kan man anvende tagpap eller skiffer- og bølgeeternit. Dette sker for at videreføre områdets karakter og nuværende forhold.

For at imødekomme eksisterende forhold, samt sikre et afdæmpet udtryk, skal tage i delområde 1 og 2 udføres i mørke farver.

For at undgå generende genskin fra tage i området, må disse tage maksimalt have en glansværdi på 10 og skal fremstå matte. Tage bør generelt holdes i mørke nuancer, for på den måde at sikre et afdæmpet udtryk.

For at indpasse parabler mest muligt i området, er størrelsen af disse begrænset, ligesom farven på parabolskærme er reguleret i forhold til husets farve.

Parabolantennerne skal placeres max i gavlhøjde og må ikke rage op over tagrygningen på det enkelte sommerhus. På den måde sikres et roligt og skærmet udtryk.

For at sikre et roligt og naturpræget område, må der hverken forekomme skiltning eller reklamering af nogen art i delområde 1 og 3.

Skiltning og reklamering er i dag samlet i delområde 2 og dette kan med denne lokalplan fortsætte.



ningen.

## § 8. UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Fælles opholdsarealer indenfor 100 m fra gravhøje skal friholdes for byggeri og skal fortsat henligge i naturtilstand.

Tilstandsændringer inden for beskyttelseslinjen vil kræve dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen, jf. Naturbeskyttelseslovens §18.

- 8.2 Fælles opholdsarealer indenfor 150 m fra de beskyttede vandløb, Troldholm bæk i syd og Søvig bæk i nord skal friholdes for byggeri.

Tilstandsændringer inden for beskyttelseslinjen vil kræve dispensation fra åbeskyttelseslinjen, jf. Naturbeskyttelseslovens §16.

- 8.3 I delområde 3 må der udelukkende opsættes fælles opsamling af affald ifm. stamvejen, Jegum ferieland.

Herudover skal delområde 3 friholdes for bebyggelse af enhver art.

I delområde 4 må der opsættes borde/bænkesæt\*. Herudover må området udnyttes til regnvandshåndtering.

- 8.4 For den enkelte grund i delområde 1 skal plantninger, der finder sted fra 0- 5 m fra skel, jf. §6.1.2, bestå af hjemmehørende arter.

Arealerne friholdes for at sikre bevaring af de fredede gravhøje samt for at skabe naturlige åndehuller i lokalplanområdet til glæde og gavn for områdets beboere. Omkring gravhøjene er en 100 m beskyttelseslinje. Ubebyggede arealer inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen bør friholdes for tilstandsændringer. Tilstandsændringer inden for beskyttelseslinjen vil kræve dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen, jf. Naturbeskyttelseslovens §18. Varde Kommune er dispensationsmyndighed. Se kortbilag 2 for placering af de fredede fortidsminder.

Omkring vandløbene er en 150 m åbeskyttelseslinje. Ubebyggede arealer inden for åbeskyttelseslinjen skal umiddelbart friholdes for bebyggelse, campingvogne og lignende. Tilstandsændringer inden for beskyttelseslinjen vil kræve dispensation fra åbeskyttelseslinjen, jf. Naturbeskyttelseslovens §16. Varde Kommune er dispensationsmyndighed. Se kortbilag 2 for placering af de beskyttede vandløb.

\*Der kan i visse tilfælde skulle søges byggetilladelse ved placering af borde/bænkesæt selvom den reelt ikke er en bygning. Dette undersøges ifm. ønske om etablering.

I delområde 1 skal de enkelte sommerhusgrunde fremstå med ensartet udtryk i beplantningen mod skel. Beplantningen skal bestå af hjemmehørende arter. Beplantningen skal vokse frit for at sikre

## BESTEMMELSER

Beplantning skal vokse frit, og må ikke formklippes eller beskæres som f.eks. hæk

Disse plantninger skal vedligeholdes af de respektive grundejere med genplantning i tilfælde af udfald.

- 8.5 I delområde 1 skal der på hver grund forekomme mindst 20 hjemmehørende træer.

Den enkelte grundejer er ansvarlig for pleje og vedligeholdelse af disse træer.

- 8.6 Der må i delområde 1 og 2 kun opføres levende hegn indenfor 0-2,5 meter fra skel.

Der må ifm. terrasser etableres enten kunstigt eller levende læhegn på den enkelte sommerhusgrund i delområde 1.

Terrasser må ikke placeres nærmere skel end 2,5 meter.

- 8.7 De på kortbilag 6 markerede beplantningsgrupper langs stamvejen skal bevares og til enhver tid fremstå som en blanding af træer og buske. Beplantningen må beskæres som led i den almindelige vedligeholdelse. I de markerede felter kræver fældning af træer med en stammediameter over 25 cm dispensation fra Varde Kommune.

- 8.8 Indenfor lokalplanområdet, må der højst foretages terrænregulering på +/- 0,25 m ift. eksisterende terræn.

Terrænregulering skal holdes mindst 1 meter fra skel. Skel er defineret i pkt. 6.1.2.

## REDEGØRELSE

områdets udtryk af tilvokset skovområde.

Det er grundejers pligt at vedligeholde plantningerne og sikre genplantning i tilfælde af udfald.

Det er afgørende for oplevelsen af området, at de enkelte sommerhusgrunde fremstår grønne og naturprægede. Det er derfor vigtigt at værne om områdets træer og andre grønne elementer.

Levende hegn skal samtidig bidrage til områdets udtryk som tilvokset naturområde.

For at sikre muligheden for etablering af mindre læhegn på den enkelte sommerhusgrund, må der omkring terrasser etableres læhegn og afskærmning af ikke-levende karakter.

For fortsat at sikre grundens naturlige udtryk, skal terrasser og dertilhørende kunstige læhegn placeres inde på selve sommerhusgrunden.

Grundejerforeningen er ansvarlig for pleje og vedligehold af fællesarealerne i delområde 3. De markerede træer på kortbilag 6 vurderes som værende særligt karakteristiske og af særlig værdi for udtrykket af vejforløbet på Jegum Ferieland. Ved ønske om væsentlig tilstandsændring for disse træer skal der derfor søges om særskilt dispensation ved Varde Kommunes Naturafdeling. Dispensationen kan alene søges af grundejerforeningen. Dette sker for at værne om det smukke forløb gennem området, som defineres af den alléliggende struktur af træer langs stamvejen Jegum Ferieland.

For at undgå volde og store terrænspring indenfor lokalplanområdet, må der udelukkende udføres terrænregulering på +/- 0,25 m ift. eksisterende terræn.

## BESTEMMELSER

8.9 Der må i forbindelse med etablering af regnvandsbassin og øvrige regnvandsanlæg foretages terrænregulering til en større dybde end fastsat i pkt. 8.8.

Anlæg til regnvandshåndtering skal udformes i bløde organiske former, så det fremstår som et rekreativt element i sommerhusområdet.

8.10 Der må ikke etableres volde indenfor lokalplanområdet.

8.11 Skraldespande\* skal afskærms mod boligvej. Afskærmning af skraldespande i delområde 1 og 2 skal udføres som enten hækbeplantning eller som malede planker med farver som i pkt. 7.1.4 og facadematerialer som i pkt. 7.1.3.

8.12 Belysning i delområde 1 må kun foregå på hovedbebyggelsen og skal udføres nedadrettet og afskærmet.

Belysning i delområde 2 må etableres på centerbygningen og ifm. legepladsbebyggelse. Belysning skal her ligeledes udføres nedadrettet og afskærmet.

8.13 Der må ikke etableres belysning indenfor delområde 3 og 4.

8.14 Oplag af uindregistrerede køretøjer, både, campingvogne og lastbiler må ikke finde sted indenfor lokalplanområdet.

## REDEGØRELSE

Der må i forbindelse med etableringen af regnvandsbassiner og øvrige regnvandsanlæg foretages terrænregulering til en større dybde, så der kan etableres regnvandsanlæg med den tilstrækkelige opmagasineringsvolumen inden for området.

Flere steder indenfor lokalplanområdet er der etableret store volde, primært mod stamvejene. Disse volde er ikke ønskelige, da de landskabeligt skæmmer området.

Skraldespande i delområde 1 og 2 skal afskærms for at sikre det ensartede og naturlige udtryk i området.

\*Placering, indretning og adgang skal ske i henhold til gældende dagrenovationsregulativ, det samme gælder for private skraldespande. Plan over placering og indretning af standpladsen fremsendes til DIN Forsyning A/S. Ud fra denne plan aftales endelig placering og indretning af standplads.

For at undgå lysforurening af nattehimlen skal udendørs belysning indenfor lokalplanens område afskærms og nedadrettes. Ved nedadrettet belysning forstås belysning, hvor lyskeglen alene oplyser området i den umiddelbare nærhed af lampen. Belysningen kan nedadrettes enten ved at lampen som minimum peger 45 grader ned, eller ved at selve lyskilden afskærms tilsvarende. Selve lyskilden må således ikke kunne ses uden for grunden.

Det er en kvalitet for området, at der om natten bliver mørkt og at området derved adskiller sig fra de nærliggende byområder. Der bør derfor ikke opsættes unødige belysning, herunder langs vejene.

Lokalplanområdet indeholder ikke parkeringsplads til større køretøjer.

## § 9. TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Forsyningsledninger skal ved nyanlæggelse placeres i køre- og vendearealer.
- 9.2 Der må kun etableres jordvarmeanlæg hvis anlægget anvender IPA-sprit eller andet mindre forurenede kølemiddel.
- 9.3 Højspændingsledningen som løber gennem lokalplanområdet skal fortsat respekteres og brugen af arealerne ifm. ledningen er fortsat begrænsede, jf. gældende deklaration.
- Indenfor respektzonen af højspændingsledningen, må der ikke bygges, foretages plantning af træer eller buske med dybtgående rødder o.l. som kan være til hindrer for adgang til samt vedligeholdelse af forsyningsledningen.
- Der må etableres en midlertidig sti til rekreativ brug på arealerne.
- 9.4 Transformerstationer skal som udgangspunkt placeres på fælles opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til vej eller indenfor vejarealer. Se herudover pkt. 3.3 vedr. udstykning.
- 9.5 Der må ikke opstilles energiproducerende anlæg med synlige bevægelige dele.
- 9.6 Der må enten etableres solenergianlæg\*, placeret parallelt med tagfladen eller som fuldt integreret i taget på den enkelte bebyggelse.
- Ved placering parallelt med tagfladen, må der maksimalt være 10 cm frirum mellem overkant tag og underkant panel.
- Farven på anlægget skal være i samme farve som taget.

Forsyningsledninger skal som udgangspunkt placeres i vejarealer og vendepladser indenfor delområde 3.

Etablering af jordvarmeanlæg kræver tilladelse fra Varde Kommune.

For arealerne under højspændingsledningen gælder en række begrænsninger for brug, som er deklareret i deklaration af 25.01.1973-1319-50. Deklarationen vil fortsat være gældende ifm. en eventuel rørføring af kablerne i jorden. Se kortbilag 2 for markering af 60-kv højspændingsledning.

Varde Kommune ønsker at imødekomme det stigende behov for oplademuligheder til bl.a. elbiler og fælles infrastruktur, da dette er en vigtig faktor for udviklingen.

Eksempler på energiproducerende anlæg med synlige bevægelige dele kan være vindtubiner, vindmøller mv.

\* Solenergianlæg er en fælles betegnelse for anlæg, der udnytter solens energi til fremstilling af strøm eller varme.

Solenergianlæg må udføres som paneler placeret parallelt med tagfladen i størst mulig harmoni og proportion med tagfladen. Alternativt må solcellerne opsættes som et fuldt integreret solcelletag, som er indbygget i tagmaterialet. Ved at have solceller fuldt integreret og indbygget i tagmaterialet, vil tagfladen fremstå som en samlet tagflade, som ikke vækker opsigt i landskabet.

Placerer man solcellerne som paneler parallelt med tagfladen, bør

- 9.7 Solcellepanelerne skal være antirefleksbehandlet.
- Rammen som omslutter solcellepanelet må maksimalt have en genskærsværdi på 5 procent.
- Selve solcellepanelerne må maksimalt have en genskærsværdi på 3 procent.
- 9.8 Fritstående solenergianlæg tillades ikke.

## § 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 10.1 Ny bebyggelse på de enkelte ejendomme må ikke tages i brug før:
- Bebyggelse er tilsluttet kollektiv vand- og spildevandsforsyning.
- Der er anlagt veje, adgangs- og parkeringsarealer, som beskrevet i pkt. 5.1-5.4.2.
- Der er etableret afskærmning af udendørs skraldespande, jf. pkt. 8.11.

## § 11. GRUNDEJERFORENING

- 11.1 Der er etableret en grundejerforening i lokalplanområdet.
- Grundejere, der er pålagt medlemspligt i dag, vil fortsat have medlemspligt.

man placere solcellerne på tagfladen som vender væk fra vejen.

For at undgå gener for naboer og forbipasserende, skal solcellepaneler være dokumenteret antirefleksbehandlet ved opsætning.

Samtidig skal det kunne dokumenteres, at ramme og paneler på det enkelte solcelleanlæg opfylder kravet om maksimal genskærsværdi.

For at sikre et harmonisk og naturpræget udtryk af lokalplanområdet, må solenergianlæg udelukkende placeres parallelt med tagfladen eller direkte integreret i tagfladen. Dermed holdes de omkringliggende haver frie og åbne for udbredelse af naturen, som er karakteristisk for området.

For at opnå ibrugtagningstilladelse skal grundlæggende krav til ny bebyggelse være på plads. Disse tæller vand- og kloakforhold, vejadgang og parkeringsarealer, samt afskærmning af udendørs oplag.

Den allerede etablerede grundejerforening fortsætter med medlemspligt for grundejere indenfor lokalplanområdet. Denne medlemspligt er tinglyst i deklaration af 09.03.1978-6444-50, §10.

Ved udstykning af nye grunde og ændret anvendelse af eksisterende skal der være medlemspligt i grundejerforeningen.

- 11.2 Pleje og vedligehold af fælles opholdsarealer indenfor lokalplanområdet skal foranstalles og bekostes af grundejerforeningen.

Opstår der tvist om plejeforanstaltningerne, afgøres sagen endeligt af statens tilsynsførende med de private skove i området.

## § 12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT

- 12.1 Byplanvedtægt NR. 4, 21181-50, endelig godkendt d. 09/09-1974 af Blåvandshuk Kommunalbestyrelse ophæves ved lokalplanens endelige vedtagelse.

## § 13. AFLYSNING AF SERVITUT

- 13.1 I de følgende privatretlige tilstandsservitutter ophæves samtlige bestemmelser omkring områdets anvendelse, udstykning, bebyggelsens placering og omfang, bebyggelsens ydre fremtræden, ubebyggede arealer til ophold og beplantning samt bestemmelser om tekniske anlæg.

Lokalplanen ophæver ikke servitutter vedr. bestemmelser om fx vejudlæg, vejanlæg, oversigtsarealer, underjordiske ledninger, færdselsret, vejret, byggeretslige skel, forkøbsret og brugsrettigheder.

Følgende servitutbestemmelser ophæves:

Dok. Om udstykning mv, tinglyst på 766 ud af 779 matrikler, ejerlav: Jegum Gårde, Ål, d. 20.10.1975/løbenummer 22296-50.

Grundejerforeningen er ansvarlig for vedligeholdelse af fællesarealerne og skal rådføre sig med statens tilsynsførende ifm. uenigheder vedr. plejeforanstaltningerne.

Bestemmelsen føres videre fra tidligere administrationsgrundlag og skal sikre bæredygtig og hensynsfuld pleje af arealerne. Forpligtelsen er fortsat tinglyst i

For at sikre en mere ensartet administration i området, aflyses de servitutbestemmelser, der optages bestemmelser om i denne lokalplan. Ved lokalplanen ophæves alene privatretlige tilstandsservitutter. Tilstandsservitutter er servitutter, der bestemmer at et område skal anvendes eller se ud på en bestemt måde, typisk bestemmelser omkring byggeriets placering og udseende, beplantning og andre fysiske tilstande. Lokalplanen ophæver ikke en lang række rådighedsservitutter, hvorved bl.a. færdselsret og andre rettigheder til at råde over anden jord består.

Lokalplanen gælder forud for servitutterne i de tilfælde, hvor planen og servitutten regulerer overlappende.

Alle bestemmelser omkring byggeretslige forhold er herved samlet i nærværende lokalplan, der har forrang for servitutbestemmelser om fx udstykning, anvendelse, bebyggelsesforhold og ubebyggede arealer.

Byplanvedtægt nr. 4, tinglyst på matr. 2vz og 2vy, ejerlav: Jegum Gårde, Ål, d. 21.09.1976/løbenummer 21181-50.

Nedlæggelse af §14-forbud mod solceller på terræn, tinglyst på matr. 2tc, ejerlav: Jegum Gårde, Ål, d. 31.10.2023/løbenummer 1015207594.

Dok. Om bebyggelse, benyttelse mv, tinglyst på matr. 1gm, 1a, 2z, 2xv 2xu, 2xt, 2xq, 2xr, 2td, 2xs, 2xp, 2ic, 2tp, 2xy, 2xx, 2tn, 2tr, 2xz, 2xæ, 2ea, 2ug, 2xe, 2ø, 2l, 2g, 2vø, 2y, 1s, 1t, 2q, 2vv, 2tz, 2tq, 2to, 2ez, 2vq, 2vp, 2vx, 2xg, 1d, 2xø, 2uv, 2vs, 2vy, 3c, 2vu, 2vt, ejerlav: Jegum Gårde, Ål, d. 08.08.1977/løbenummer 20387-50.

Dok. Om bebyggelse, benyttelse mv, tinglyst på 766 ud af 779 matrikler, ejerlav: Jegum Gårde, Ål, d. 08.08.1977/løbenummer 20388-50.

Følgende punkter ophæves i Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, tinglyst på 766 ud af 799 matrikler, ejerlav: Jegum Gårde, Ål, d. 09.03.1978/LN 6444-50: § 1-6 og § 8-10.

§§ 7, 11 og 12 bevares i ovenstående deklaration.

## § 15. RETSVIRKNINGER

- 15.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt

Varde Kommune ønsker, at bevare §7 i deklaration om bebyggelse, benyttelse mv, fra 09/03-1978/6444-50. Paragraffen omhandler oversigtsarealer og veje, stier og fællesarealer (§3 og §7). Desuden bevares § 10-12. Disse omhandler Grundejerforening, Dispensation, samt Tinglysning og Påtaleret. De resterende bestemmelser i deklarationen aflyses med nærværende lokalplan.

anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet 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 lokalplanen kan kun 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.

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser. Se nærmere i redegørelsen.

Hvis forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og lov om planlægning.



# VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 17. 04 2024.

På byrådets vegne

Mads Sørensen

/

Britta Boel

Borgmester

Konstitueret Kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget i henhold til § 27 i lov om planlægning.

Varde Byråd, d. 09. oktober, 2024

P.b.v.

Mads Sørensen

/

Henning Haahr Peder-  
sen

Borgmester

Kommunaldirektør

## FORHOLD TIL ANDRE PLANER

### BYPLANVEDTÆGT OG DEKLARATION

Lokalplanområdet er omfattet af *Byplanvedtægt NR. 4 endelig godkendt d. 09/09-1974 af Blåvandshuk Kommunalbestyrelse, samt Deklaration 6444-50 endelig godkendt d. 13/02-1978 af Blåvandshuk Kommunalbestyrelse*. Nærværende lokalplan erstatter *Byplanvedtægt NR. 4, samt Deklaration 6444-50 1978* for så vidt angår det viste område i pkt. 2.1. Herved skabes et opdateret og samlet administrationsgrundlag for området. Bestemmelser vedr. Oversigtsarealer, veje, stier og fællesarealer, Grundejerforening, Dispensation og Tinglysning/Påtaleret videreføres fra deklaration af 09.03.1978-6444-50, mens de resterende bestemmelser aflyses.

### KOMMUNEPLAN



Kommuneplan 2021, Varde Kommune

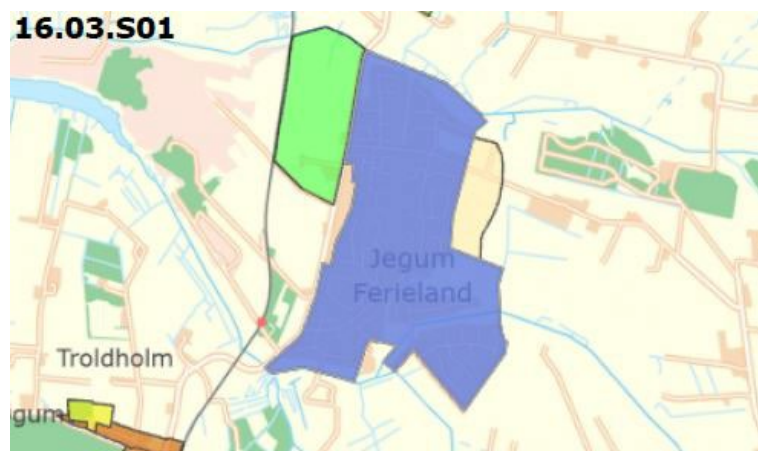
Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for rammeområde 16.03.S01 i "Kommuneplan 2021", Varde Kommune.

## REDEGØRELSE

Ifølge kommuneplanrammen skal området anvendes til sommerhusområde med sommerhuse, have en maksimal bebyggelsesprocent på 15 og en højde på op til 6,5 m.

Kommuneplanens rammebestemmelser er et sæt af bestemmelser, som fremtidige lokalplaner i kommunen skal overholde. Rammebestemmelserne er bindeleddet mellem kommuneplanens hovedstruktur, der beskriver byrådets målsætninger og retningslinjer for planlægningen, samt de konkrete bestemmelser om, hvordan et givet delområde må anvendes og udformes.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og kommunens rammebestemmelser.



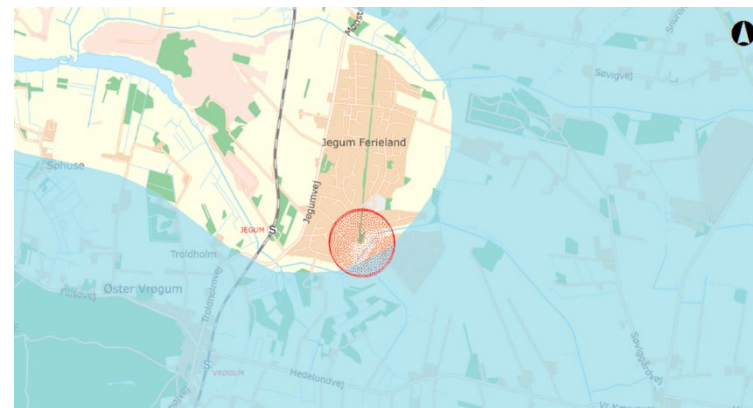
Kort: Udsnit af kommuneplanens rammekort

### Bevaringsværdigt kulturmiljø:

Lokalplanområdet Jegum ferieland er i Kommuneplan 2021 ikke udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø eller som udpeget kulturmiljø. En enkelt bebyggelse indenfor lokalplanområdet stammer fra før områdets udstykning i 1970'erne. Denne bebyggelse er beliggende på Bøgelunden 2. Der er ifm. lokalplanens tilblivelse blevet foretaget en registrering af bebyggelsens bevaringsværdi. Bevaringsværdien for Bøgelunden 2 vurderes at være lav og lokalplanens bestemmelser tager derfor ikke særlige hensyn til denne be-

byggelse.

### Drikkevandsinteresser:



Kort: Drikkevandsinteresser og kildepladszoner

Lokalplanområdets sydøstlige del ligger indenfor områder med drikkevandsinteresser. Halvdelen af området mod syd er omfattet af indvindingsopland til almene vandforsyninger. Udover dette er der i lokalplanområdets sydlige del udlagt en 300 m kildepladszone.

Områder med drikkevandsinteresser er områder, hvor der findes grundvand af god kvalitet, der kan udnyttes til drikkevandsformål, men som overvejende har lokal betydning for mindre vandværker og erhverv.

Jævnfør retningslinjerne 24.2 i Kommuneplanen, må der som udgangspunkt ikke udlægges nye byområder eller erhvervsområder til mindre grundvandstruende virksomheder og anlæg indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser, indvindingsoplande til vandværker og følsomme indvindingsområder.

Desuden må der ifølge retningslinje 24.3 ikke udlægges nye erhvervsområder til virksomheder og anlæg, der er potentielt eller særligt grundvandstruende indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser, indenfor følsomme indvindingsområder eller ved indvindingsoplande til vandværker.

## REDEGØRELSE

Herudover må der ifølge retningslinje 24.4, indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser, kildepladser, indvindingsoplande til vandværker og indsatsområder for grundvandsbeskyttelsen må der ikke etableres aktiviteter, der kan medføre en risiko for forurening af grundvandet. I tilfælde, hvor der ikke kan findes egnede arealer udenfor disse områder, skal der træffes tilstrækkelige foranstaltninger for at mindske risikoen for grundvandsforurening.

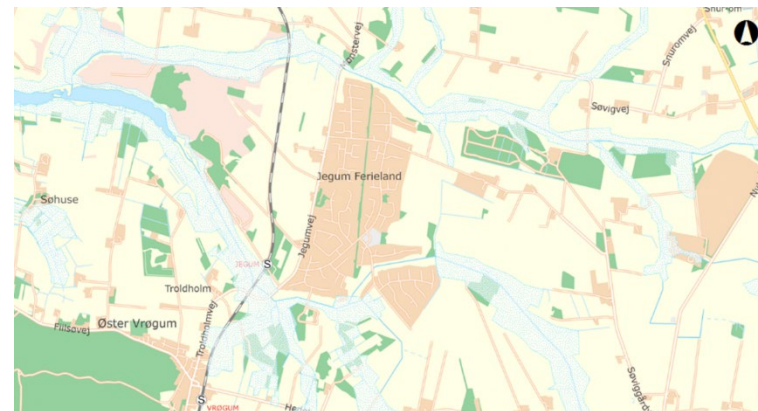
Indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser, kildepladszoner og indvindingsoplande til vandværker kan der ikke forventes tillades til:

- Etablering eller udskiftning af nedgravede tanke.
- Udlæg af nye arealer til lossepladser eller udvidelse af igangværende lossepladser eller fyldpladser.
- Større individuelle nedsivningsanlæg på over 10 PE, hvis nedsivningen øger risikoen for forurening af grundvandet.
- Nedsivning af vejvand gennem lukkede nedsivningsanlæg i forbindelse med større omlægninger af eksisterende veje eller anlæg af nye veje.
- Udbringning af spildevand, slam og komposteret slam.
- Udbringning af spildevandsslam til landbrugsformål, der ikke overholder nærmere bestemte kvalitetskrav.
- Genanvendelse af restprodukter som f.eks. slagge og flyveaske
- Deponering af forurenede jord og lettere forurenede jord.
- Grundvandskøleanlæg eller jordvarmeboringer.
- Tilladelse til havevandsboringer.

lokalplanen dækker et allerede udbygget sommerhusområde og giver ikke mulighed for opførelse af ovenstående punkter. Det vurderes derfor at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslin-

jerne om grundvandsbeskyttelse.

Lavbundsarealer:



Kort: Lavbundsarealer

Langs lokalplanområdets nordlige og sydlige del findes lavbundsarealer ifm. Søvig bæk i nord og Trolldholm bæk i syd. Arealer er ikke beliggende indenfor lokalplanområdet.

Søvig Bæk :

Strækning lige nord for området:

Dårlig økologisk tilstand (ukendt for planter (makrofyter), moderat for smådyr, ukendt for alger, dårlig for fisk og ukendt for nationalt specifikke stoffer), Ukendt kemisk tilstand,

Midt for området og mod vest:

Ringe økologisk potentiale (ukendt for planter (makrofyter), ringe for smådyr og ukendt for alger, fisk og nationalt specifikke stoffer), Ukendt kemisk tilstand

Trolldholm Bæk:

Strækning lige syd for området

## REDEGØRELSE

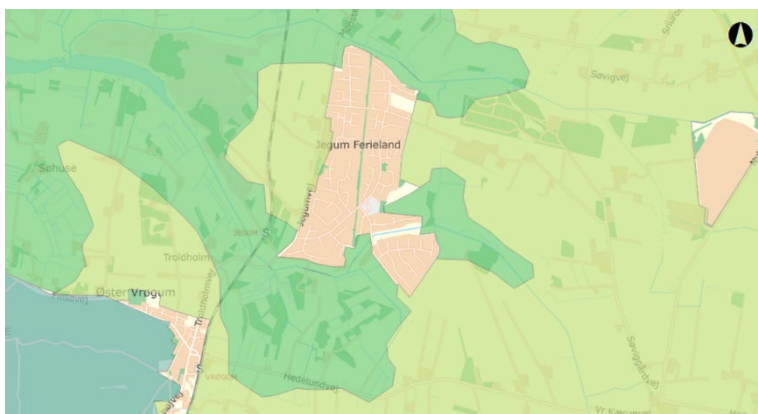
God økologisk tilstand (ukendt for planter (makrofyter), ringe for smådyr, ukendt for alger, dårlig for fisk og ukendt for nationalt specifikke stoffer), Ukendt kemisk tilstand

Vest for området

Dårligt økologisk potentiale (ukendt for planter (makrofyter), dårligt for smådyr og ukendt for alger, fisk og nationalt specifikke stoffer), Ukendt kemisk tilstand

Lavbundsarealerne løber langs lokalplanområdets kant og er dermed ikke påvirket af nærværende lokalplan. Der ændres herudover ikke på afgrænsning af området og etableres heller ikke nye grunde indenfor området. Lavbundsarealerne er placeret ifm. de beskyttede naturtyper eng og mose. Disse skal fortsat holdes fri for bebyggelse ved nærværende lokalplan.

Landskabskarakterområder:



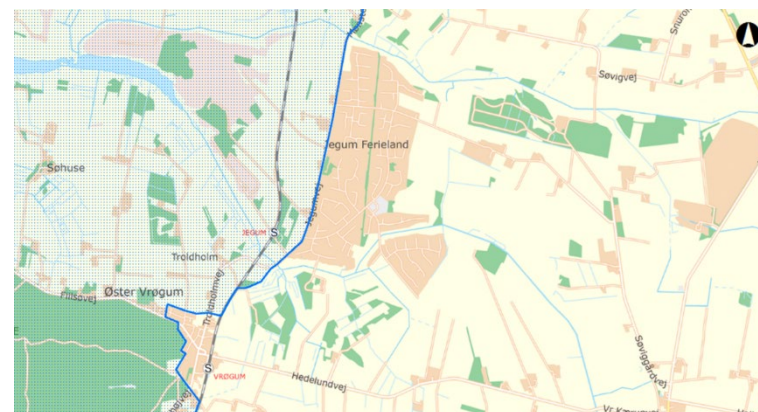
Kort: Landskabskarakterområder

Lokalplanområdet ligger på kanten af landskabskarakterområdet *Filsø*, som er kystlandskab og *Varde Bakkeø*, som er landbrugslandskab. Kystlandskabet *Filsø* strækker sig delvist ind i området i den sydøstlige del. Retningslinje 19.6 i Kommuneplan 2021 foreskriver, at *Kystlandskaberne skal beskyttes, bevares og styrkes som åbne, dynamiske naturlandskaber*. Retningslinje 19.7 foreskriver samtidig, at *Kystlandskaber skal som udgangspunkt friholdes for bebyggelse*

*og anlæg med undtagelse af bebyggelse, der erhvervsmæssigt er nødvendig for driften af en landbrugs- eller skovejendom. Der kan dog tillades mindre anlæg med rekreative formål, hvis de rekreative mindre anlæg ikke påvirker oplevelsen af kystlandskabet.*

Lokalplanens bestemmelser vurderes ikke at have en effekt på Kystlandskabet *Filsø*, som strækker sig ind i den del af lokalplanområdet, som er beskyttet natur. Her foreskriver lokalplanens bestemmelser, at området skal friholdes for al bebyggelse. De resterende landskabskarakterområder ligger udelukkende op til lokalplanområdet og vil heller ikke blive påvirket, da der ikke ændres på sommerhusområdets afgrænsning.

Kystnærhedszone:

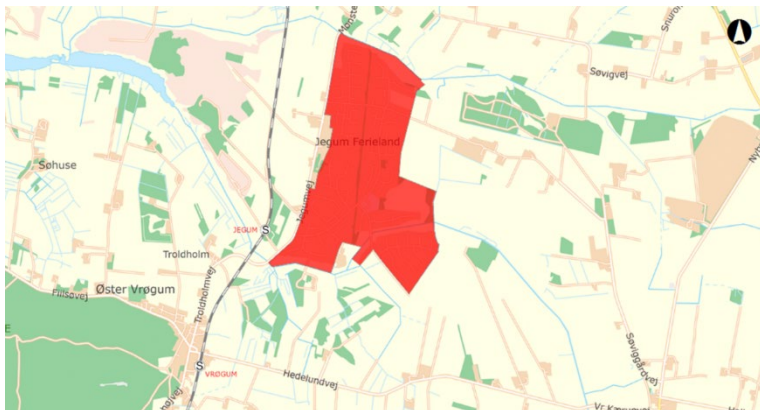


Kort: Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger på kanten af Kystnærhedszonen mod vest og er samtidig omkranset af både eksisterende og potentielle værdifulde økologiske forbindelser, jf. Grønt Danmarkskort.

Lokalplanområdet ligger tæt på kystnærhedszonen, men strækker sig ikke ind i zonen. Der ændres ikke på lokalplanområdets afgrænsning og det vurderes derfor, at lokalplanen ikke vil have en indvirkning på kystnærhedszonen.

Klimatilpasningsplan:

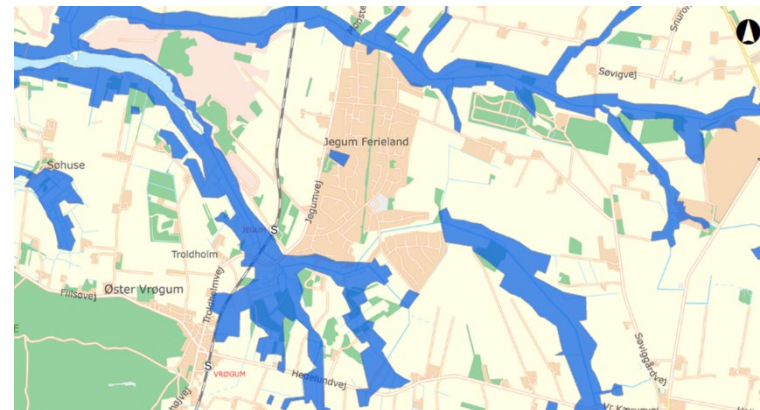


Kort: Hovedindsatsområde - Klimatilpasningsplanen

Lokalplanområdet er udpeget som indsatsområde for klimatilpasningsplanen i Kommuneplan 2021. I forbindelse med Klimatilpasningsplanen, udarbejdede man i Varde Kommune i 2016 en drejebog for vandhåndtering i sommerhusområder. Denne drejebog fungerer fortsat som vejledning for grundejere og grundejerforeninger ifm. risiko for, og sikring imod oversvømmelse. Samtidig er der udarbejdet en folder om håndtering af spilde- og overfladevand. Drejebog og folder kan tilgås via Kommunens hjemmeside.

Det vurderes, at lokalplanens bestemmelser anerkender lokalplanområdets udfordringer ift. klimatilpasning. Der tages bl.a. hensyn til pleje og vedligehold af fællesarealer, samt sættes fokus på afledningen af regnvand ifm. terrænregulering indenfor lokalplanområdet.

Lavbundsområder:



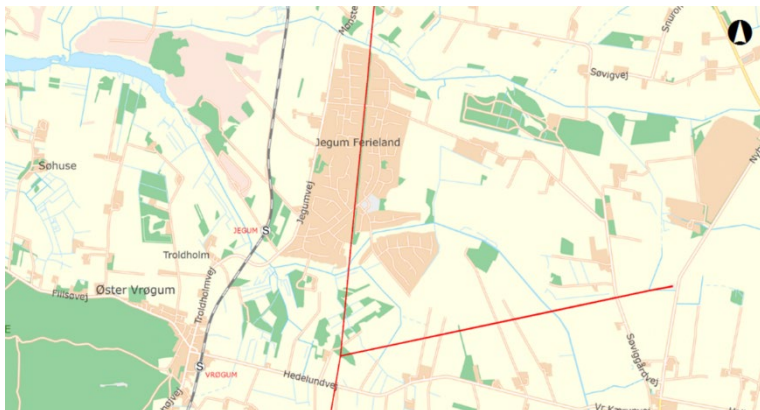
Kort: Lavbundsområder

Lokalplanområdet er i den nordligste og sydligste del, samt mindre områder mod øst og vest påvirket af lavbundsområder jf. klimatilpasningsplanen for Varde Kommune. Disse områder skal jf. retningslinje 13.13 i Kommuneplan 2021 friholdes for byggeri, anlæg mv., der ikke er i overensstemmelse med potentielle fremtidige oversvømmelser.

Udpegningen af lavbundsområder omfatter et mindre antal sommerhuse i et allerede udbygget sommerhusområde. Der ændres ikke på mulighederne for bebyggelse i området. Det vurderes derfor, at lokalplanen stemmer overens med udpegningen af lavbundsområder.

Kabeltracéer:

## REDEGØRELSE

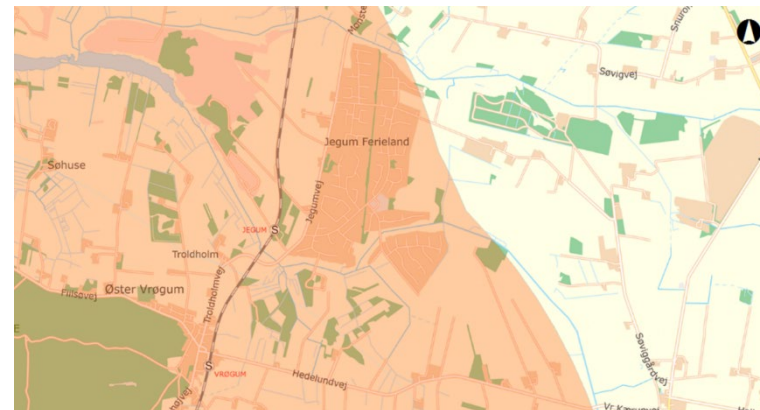


Kort: Luftledning 60 kv

Gennem området løber en højspændingsledning fra syd mod nord. Desuden løber et kabeltracé langs området østlige kant og gennem området langs stamvejen fra øst mod vest. Disse tracéer er deklarerede i selvstændige servitutter og vil fortsat skulle respekteres ifm. kommende planlægning.

Lokalplanen anerkender fortsat placeringen af højspændingsledningen og ændrer ikke på de gældende restriktioner som gælder for området omkring ledningen. Det nedgravede trace som løber langs området østlige kant, ligger i delområde 3, som er ubebyggede arealer og lokalplanen vil derfor ikke være til hinder for fremtidig pleje og vedligehold af dette tracé. Lokalplanen vurderes derfor fortsat at stemme overens med de gældende restriktioner.

Forsvarets arealer:



Kort: Forsvarets arealer – 5 km zone

Lokalplanområdet ligger indenfor en 5 km bufferzone fra forsvarrets arealer. For denne zone gælder, at der ved planlægning af vindmøller eller andre høje anlæg ikke planlægges i konflikt med servitutbelagte områder, med de generelle højdebegrænsninger eller med de højdebegrænsninger, der fremgår af indflyvningsplanerne omkring militære flyvestationer, herunder udlæg til byggeri og anlæg med en højde over 25 m inden for indflyvningsplanerne eller nærmere end 5 km fra Forsvarets øvelsespladser, skyde- og øvelsesterræner.

Da der er tale om et eksisterende sommerhusområde som videreføres med allerede gældende bestemmelser, vurderes der ingen relevant påvirkning på forsvarrets arealer.

### FACADE- OG SKILTEVEJLEDNING

Lokalplanen er ikke omfattet af facadevejledningen for Varde By-midte, men vejledningens retningslinjer kan anvendes som inspiration i forbindelse med opsætning af skilte og reklamer i delområde 2.

### VANDFORSYNINGSPLAN

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Jegum-Vrøgum Vandværk.

### **VARMEFORSYNINGSPPLAN**

Lokalplanområdet er beliggende udenfor områder med kollektiv varmforsyning. Området skal derfor opvarmes gennem individuelle løsninger på den enkelte matrikel.

### **SPILDEVANDSPPLAN**

Området er omfattet af Varde Kommunes Spildevandsplan 2019-2029. Størstedelen af området er spildevandskloakeret, og spildevandet ledes til Varde Renseanlæg. Matriklerne 2vp og 2vq Jegum Gde., Ål er planlagt til spildevandskloakering.

Regnvand skal i hele planområdet håndteres lokalt på matriklen eller i området.

Etablering af løsninger til håndtering af tag- og overfladevand, herunder faskiner, regnbede, grøfter m.m. kræver tilladelse fra Varde Kommune.

## **FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING**

### **MILJØVURDERING**

Der er foretaget screening efter LBK. om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, for at vurdere, om der er behov for at udarbejde en miljørapport.

Konklusionen af screeningen er, at lokalplanen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der ikke er behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene. Byrådet har derfor besluttet, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, jf. § 10 i LBK. nr. 4 af 2023-01-03 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

I screeningen blev der lagt vægt på, at lokalplanen søger at opsætte bestemmelser som henvender sig til eksisterende forhold for sommerhusområdet, samt sikrer et samlet og opdateret administrationsgrundlag. Lokalplanen er dermed i høj grad en afspejling af de faktiske forhold i det eksisterende og næsten fuldt udbyggede

sommerhusområde. Der udlægges ikke nye områder til sommerhusbebyggelse og eksisterende fredninger, samt beskyttede naturtyper bevares. Herudover sikrer planen, at naturen fortsat har en fremtræden plads i området.

### **INTERNATIONALT NATURBESKYTTESOMRÅDE – NATURA 2000 OG BILAG IV-ARTER**

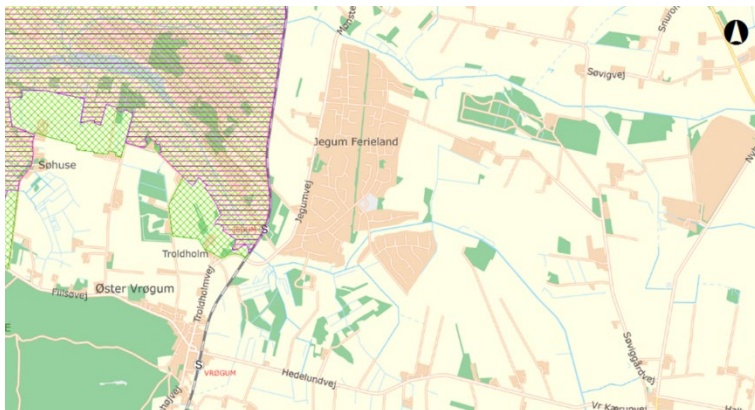
Ifølge planhabitatbekendtgørelsen om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen skader Natura 2000-områder,
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller
- at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Lokalplanområdet ligger indenfor 500 meter bufferzonen af Natura 2000-området omkring Filsø. Natura-2000 området ligger ca. 250 meter fra lokalplanområdet mod vest.

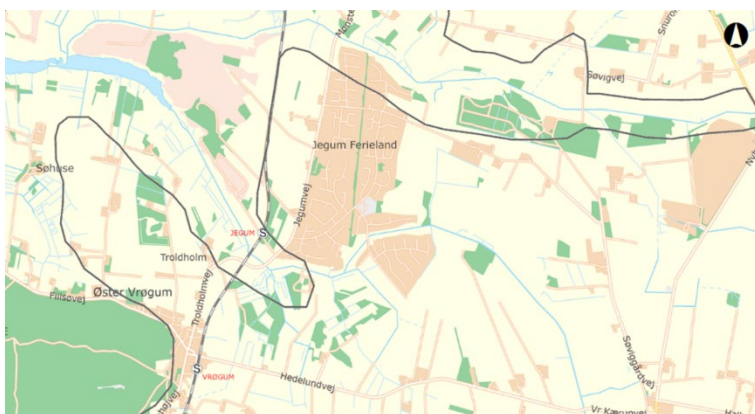
Lokalplanområdet ligger indenfor en 2 km bufferzone for tidligere registrerede Birkemus. Birkemus yngler og raster i ådale med enge og spredt bevoksning, og hvor der er tørre skrænter til deres bo. Der er ikke konkret kendskab til forekomst inden for lokalplanområdet, men biotopen er egnet til birkemus. Der kan derfor ikke afvises, at birkemus lever i ådalen, hvorfor man skal sikre, at dens levesteder ikke bliver ødelagt. Et projekt i ådalen langs Trolldholm Bæk vil derfor kræve, at der bliver udarbejdet en konsekvensvurdering, inden de nødvendige tilladelser og dispensationer kan meddeles. Eftersom lokalplanen ikke ændrer på udnyttelsen af de ekstensive arealer, hvor birkemus kan forventes at leve, er der ingen risiko for en påvirkning af dens yngle- og rastesteder.





Kort: Natura 2000 – Fuglebeskyttelses- Ramsar- og Habitatområder

Den nordlige og sydvestlige del af lokalplanområdet er udpeget som en del af hovedindsatsområder for Natura-2000.



Kort: Natura 2000 - hovedindsatsområder

Natura 2000-områder er et sammenhængende europæisk netværk af naturbeskyttelsesområder. Netværket omfatter fuglebeskyttelses-, habitat og Ramsarområder. Målsætningen for Natura 2000-områderne er at sikre eller genoprette en gunstig bevaringsstatus for de arter og naturtyper, som områderne er udpeget for. Der er tale om arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller særligt karakteristiske på EU-plan.

Følgende mål har høj prioritet indenfor hovedindsatsområderne:

- *At skabe sammenhæng i naturområderne.*
- *At fastholde nuværende ekstensiv landbrugsdrift.*
- *At ekstensivere driften på intensivt drevne kulturrenge.*
- *At højt målsatte lokaliteter søges omgivet med en bufferzone baseret på frivillige aftaler, der øger naturarealet og mindsker kulturpåvirkningen fra dyrkede arealer.*
- *At genindføre græsning eller høslæt på lokaliteter, der er truet af tilgroning.*
- *At skabe korridorer, der giver planter og dyr mulighed for at sprede sig mellem naturområderne.*
- *At øge den biologiske variation ved etablering af småbiotoper i landbrugsområder, i særdeleshed hvor der er kendskab til særlige artsforekomster.*

Varde Kommune vurderer, at lokalplanen ikke vil have negative påvirkninger af Natura 2000-området og bilag IV-arter, da lokalplanen er en videreførelse af eksisterende forhold. Sommerhusområdet udvides ikke og forbliver sommerhusområde til rekreative formål. Det omfattede sommerhusområde er allerede udbygget, mens træer og buske er groet til. Naturprojekter nord for det bebyggede lokalplanområde vil fortsat være mulig med nærværende lokalplan. Det samme gør sig gældende for den sydvestlige del af området, omfattet af hovedindsatsområdet.

## NATURBESKYTTESLOVEN

Inden for lokalplanområdet ligger der:

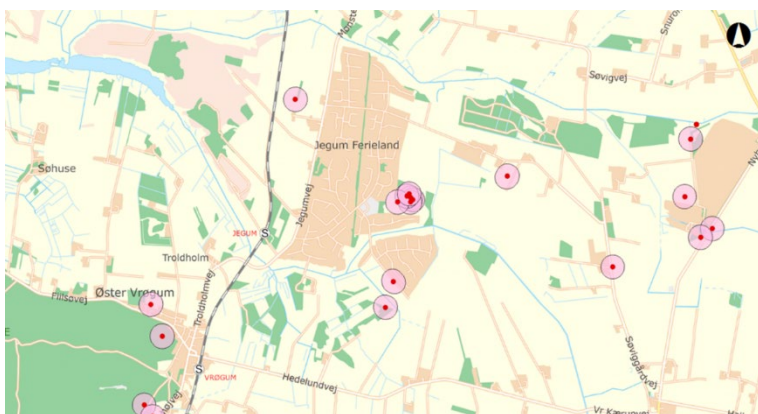
Åbeskyttelseslinje

En del af lokalplanområdet ligger inden for åbeskyttelseslinjen (mod nord, syd og øst). Tilstandsændringer inden for beskyttelseslinjen vil kræve dispensation fra åbeskyttelseslinjen, jf. Naturbeskyt-

## REDEGØRELSE

telseslovens §16. Varde Kommune er dispensationsmyndighed.

**Fortidsminde** Indenfor lokalplanområdet findes en række fredede fortidsminder. Der ændres ikke på fredning og respektafstand i den opdaterede lokalplan. De fredede gravhøje er dermed fortsat beskyttet af en 100 meters beskyttelseslinje og der skal om nødvendigt ansøges om og meddeles dispensation herfra, Jf. Naturbeskyttelseslovens §18. Der er med lokalplanens vedtagelse ikke taget stilling til hvilke dispensationer, der kan gives. Varde Kommune er dispensationsmyndighed.



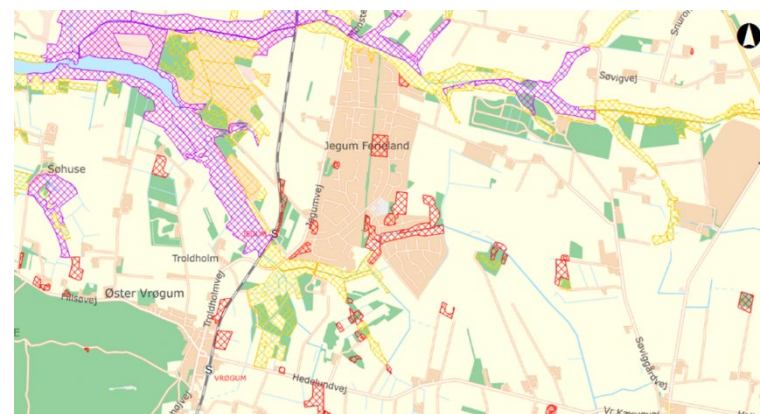
Kort: Fredede fortidsminder med bufferzoner

**§ 3-områder** Inden for lokalplanens område er der arealer mod nord, samt arealer mod sydøst, som omfattes af naturbeskyttelseslovens §3. Lokalplanområdet rummer således både mose, eng, overdrev og sø.

Langs lokalplanområdets nordlige kant løber det §3-beskyttede vandløb Søvig bæk. Herudover løber det §3-beskyttede vandløb Trolldholm bæk gennem områdets sydøstlige del.

I Varde Kommune er der fastlagt målsætninger i de statslige vandområdeplaner for hovedparten af alle offentlige vandløb og private vandløb, som er beskyttet af naturbeskyttelseslovens §3. Målsætningerne omfatter ca. 625 km vandløbsstrækninger. Kommunens indsats for at opfylde målsætningerne omhandler etablering af okkerrensingsanlæg, forbedring af vandkvaliteten, grusudlægning og fjernelse af spærringer m.v.

Varde Kommune administrerer naturbeskyttelseslovens bestemmelser om beskyttede naturtyper og beskyttelseslinjer. Det kan af samfundsmæssige årsager være nødvendigt at meddele dispensationer til formål, der er i strid med forbuddet mod tilstandsændringer. I sådanne tilfælde vil det blive vurderet, om der skal stilles krav om kompenserende foranstaltninger som naturpleje eller etablering af erstatningsbiotoper.



Kort: Naturkvalitetsmålsætninger – Lila: A, Gul: B, Rød: C

## JORDFORURENINGSLOVEN

Idet arealerne altid har været agerjord, er det hermed sandsynliggjort, at det øverste 50 cm's jordlag ikke er forurenet, jf. jordforureningslovens § 72b.

## VEJLOVEN

Der skal i forbindelse med byggeansøgning fremsendes et vejprojekt med en plan for vejprojektet og parkeringsarealer, belægning, befæstelse, afvanding mv. Stamveje og boligveje er udlagt som private fællesveje.

Nye adgange eller udvidelse af eksisterende adgange fra til de private fællesveje må ikke etableres uden kommunens godkendelse.

## MUSEUMSLOVEN, ARKÆOLOGI OG SKJULTE FORTIDSMINDER

Fortidsminder som for eksempel bopladser og grave fra oldtiden er beskyttet af Museumsloven og må ikke ødelægges uden at en forudgående arkæologisk vurdering og eventuel undersøgelse har fundet sted. Måske er der allerede kendskab til fortidsminder i et bestemt område, men ofte er fortidsminderne skjult under muldlaget, og er derfor ikke registrerede i forvejen.

For at sikre at eventuelle fortidsminder ikke berøres af et anlægsarbejde, anbefales det bygherren at kontakte ARKVEST for at få en udtalelse for området. En udtalelse er museets arkæologiske vurdering af det pågældende område. Udtalelsen kan resultere i en frigivelse af området, fordi museet ikke vurderer sandsynligheden for skjulte fortidsminder som høj. En anden mulighed er, at der skal foretages en forundersøgelse, før museet kan udarbejde en gældende udtalelse. Det er en absolut en fordel for bygherre at kontakte museet så tidligt som muligt i et projektforsløb for at undgå at skjulte fortidsminder først dukker op, når anlægsarbejdet er gået i gang, hvorefter arbejdet må indstilles, medens en arkæologisk undersøgelse foretages. Uden en udtalelse mister man muligheden for et statsligt tilskud til bygherrens omkostninger til en evt. arkæologisk undersøgelse.

Findes der ikke ved en forundersøgelse fortidsminder på området, kan bygherren hvad angår Museumsloven uden videre gå i gang med anlægsarbejdet. Findes der ved forundersøgelsen fortidsminder, som bør undersøges, kan anlægsarbejdet muligvis flyttes, så fortidsminderne ikke berøres. Er dette ikke muligt, skal der foretages en arkæologisk undersøgelse.

Se i øvrigt folderen "Vejledning til bygherrer - arkæologi og Museumsloven" om Museumsloven og anlægsarbejde. Folderen kan ses på ARKVEST hjemmeside: [www.arkvest.dk](http://www.arkvest.dk).

## SOMMERHUSLOVEN

Erhvervsmæssig eller længerevarende udlejning kræver Miljøstyrelsens tilladelse i henhold til sommerhuslovens § 2.

## EKSPPROPRIATION TIL VIRKELIGGØRELSE AF EN LOKALPLAN

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1, i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven.

## TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse/dispensation hertil i forbindelse med arealer omfattet af fredning, herunder fredede fortidsminder og beskyttede naturtyper.

## SERVITUTTER

For lokalplanområdet gælder flere deklamationer. Heraf har nogle betydning i forhold til områdets disponering mv., da de fastlægger visse bindinger. Disse er:

## REDEGØRELSE

Dok om master mv: 25.01.1973/1317.50

Dok om forsynings-/afløbsledninger mv: 20.11.1978/32498-50

Dok om forsynings-/afløbsledninger mv: 09.01.1980/679-50

Dok om forsynings-afløbsledninger mv, og trafostationer mv:  
18.02.1980/4903-50

Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, og trafostationer:  
02.04.1980/8810-50

Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, og trafostationer mv:  
23.04.1980/10349-50

Dok om forsynings-/afløbsledninger mv: 01.05.1981/8533-50

Dok om forsynings-/afløbsledninger mv: 06.06.1982/10542-50

Dok om kabler i jorden mv: 20.10.2000/22497-50

Dok om accesshus: 03.02.2010/1000478214

Der er desuden 6 deklARATIONER, der strider imod lokalplanen. Det drejer sig om følgende dokumenter:

Dok. Om udstykning mv, tinglyst på 766 ud af 779 matrikler, ejerlav: Jegum Gårde, Ål, d. 20.10.1975/løbenummer 22296-50.

Byplanvedtægt nr. 4, tinglyst på matr. 2vz og 2vy, ejerlav: Jegum Gårde, Ål, d. 21.09.1976/løbenummer 21181-50.

Nedlæggelse af §14-forbud mod solceller på terræn, tinglyst på matr. 2tc, ejerlav: Jegum Gårde, Ål, d. 31.10.2023/løbenummer 1015207594.

Dok. Om bebyggelse, benyttelse mv, tinglyst på matr. 1gm, 1a, 2z, 2xv 2xu, 2xt, 2xq, 2xr, 2td, 2xs, 2xp, 2ic, 2tp, 2xy, 2xx, 2tn, 2tr, 2xz, 2xæ, 2ea, 2ug, 2xe, 2ø, 2l, 2g, 2vø, 2y, 1s, 1t, 2q, 2vv, 2tz, 2tq, 2to,

2ez, 2vq, 2vp, 2vx, 2xg, 1d, 2xø, 2uv, 2vs, 2vy, 3c, 2vu, 2vt, ejerlav: Jegum Gårde, Ål, d. 08.08.1977/løbenummer 20387-50.

Dok. Om bebyggelse, benyttelse mv, tinglyst på 766 ud af 779 matrikler, ejerlav: Jegum Gårde, Ål, d. 08.08.1977/løbenummer 20388-50.

Ovenstående deklARATIONER aflyses, da de strider imod lokalplanen.

Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, tinglyst på 766 ud af 799 matrikler, ejerlav: Jegum Gårde, Ål, d. 09.03.1978/Løbenummer 6444-50:

I deklARATIONEN aflyses §1-6 og §8-10.

§7 vedr. oversigtsarealer, samt §11 og §12 bevares.

Ovenstående deklARATION aflyses delvist, da dele af den strider imod lokalplanen.

---



Lokalplan 16.03.L01

# KORTBILAG 1

## MATRIKELKORT

- Signaturforklaring**
-  Lokalplanafrænsning
  -  Jordstykke, matrikuleret
  -  Jordstykke, udskilt vej

**Ejerlav:** Jegum Gde, Ål  
**Dato:** 01 2024  
**Målestok:** 1:13.000  
**Papirstørrelse:** A4

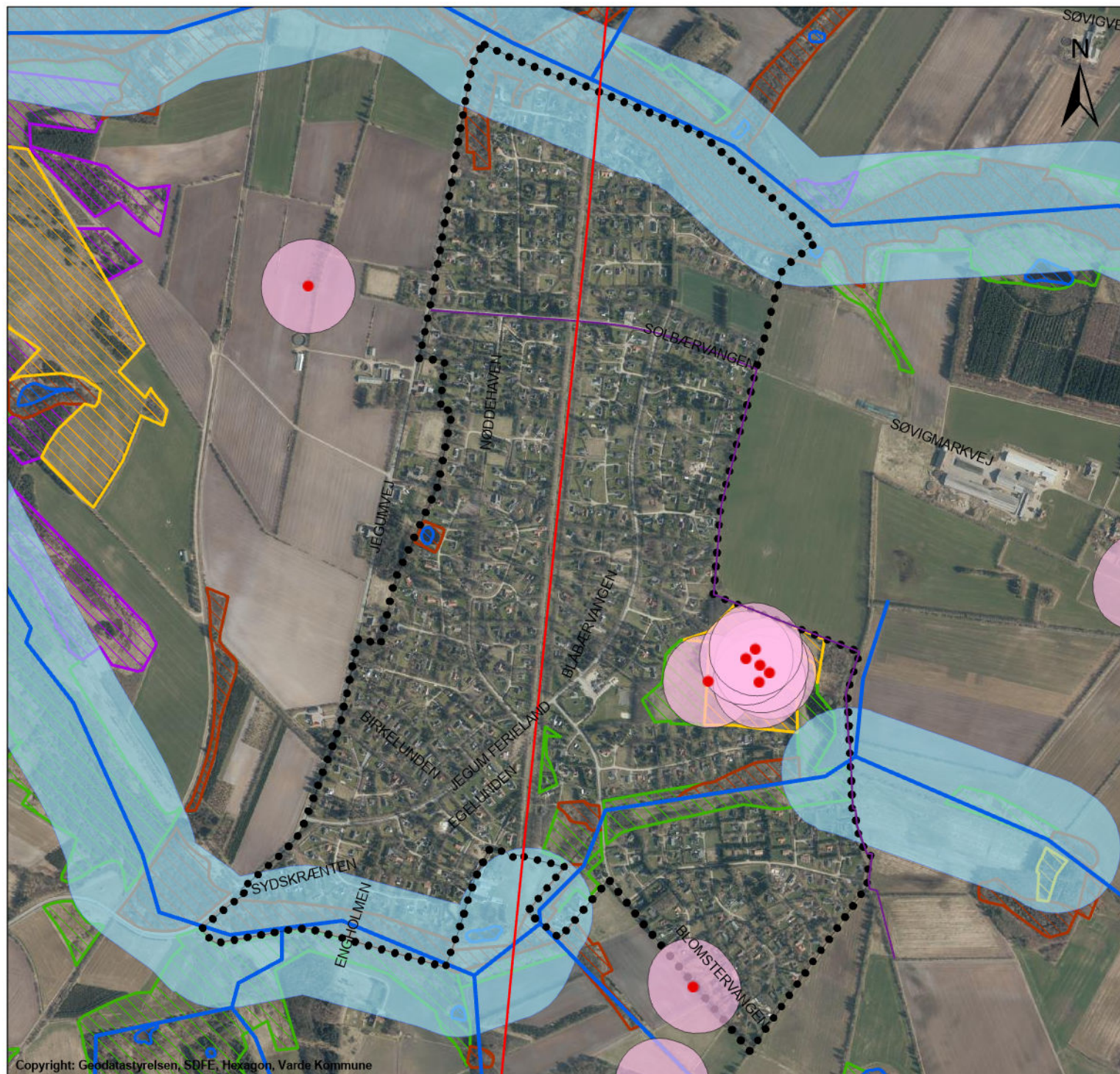
## KORTBILAG 2

### EKSISTERENDE FORHOLD

#### Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrænsning
-  Eng
-  Hede
-  Mose
-  Overdrev
-  Strandeng
-  Sø
-  Beskyttede vandløb (§3 vandløb - DAI)
-  Åbeskyttelseslinjer
-  Fredede fortidsminder, punkt
-  Fredede fortidsminder, beskyttelseslinjer
-  Højspændingsledning - 60kV
-  Kabeltracé - TDC





**Ejerlav:** Jegum Gde, Ål  
**Dato:** 01 2024  
**Målestok:** 1:13.000  
**Papirstørrelse:** A4

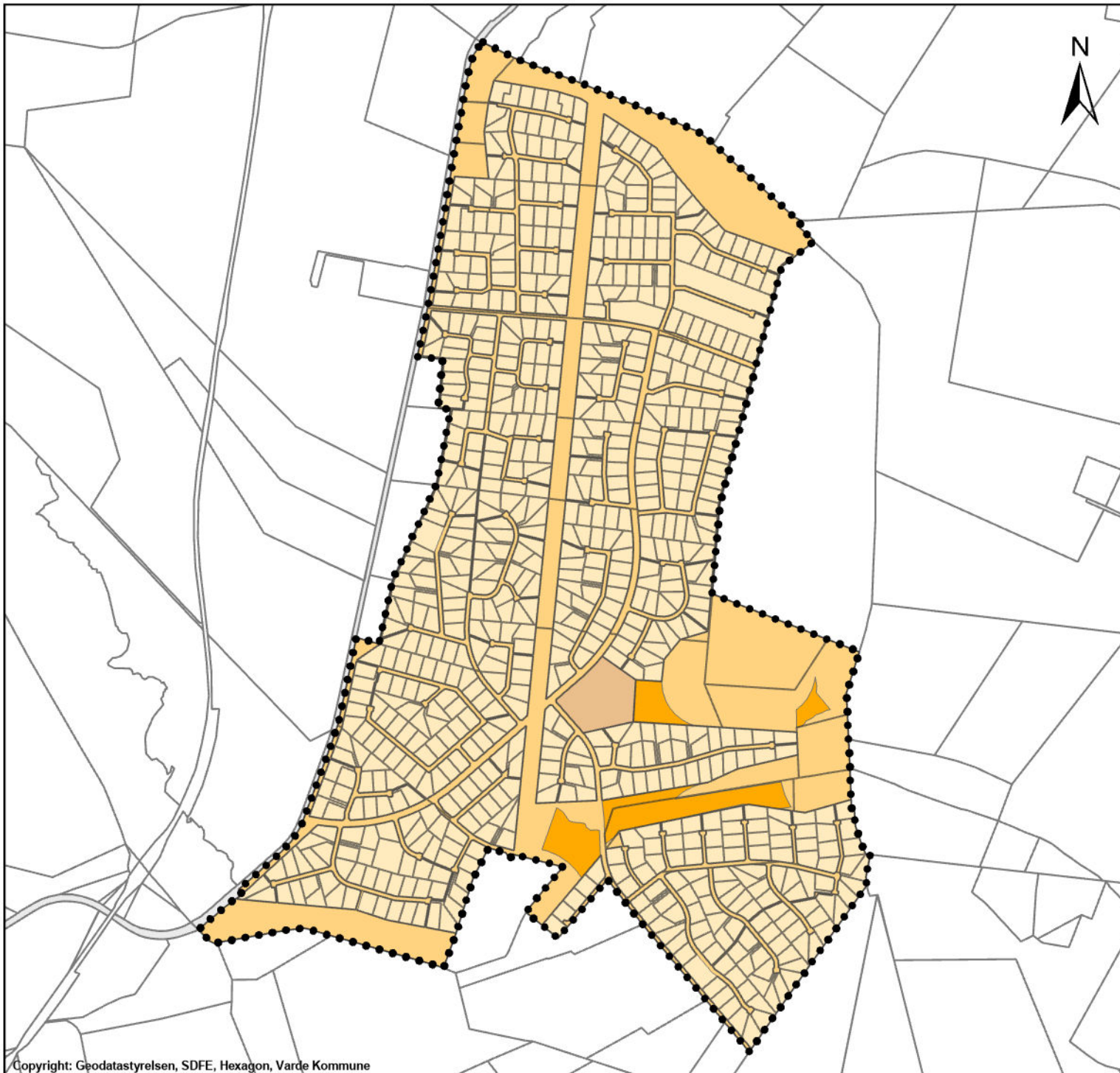


# KORTBILAG 3

Delområder

## Signaturforklaring

-  Delområde 1
-  Delområde 2
-  Delområde 3
-  Delområde 4

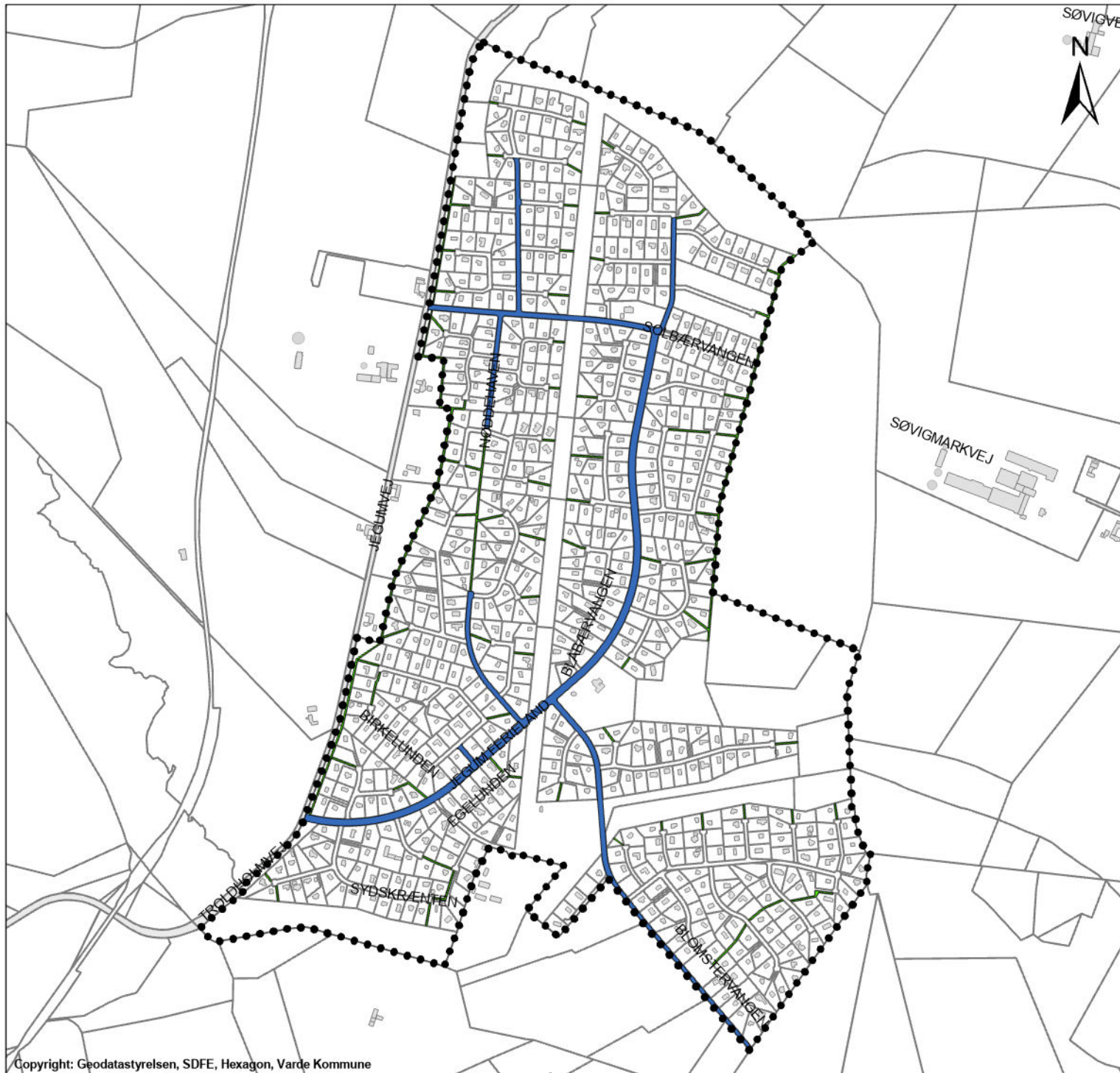


**Ejerlav:** Jegum Gde, Ål

**Dato:** MM 2024

**Målestok:** 1:13.000

**Papirstørrelse:** A4



Lokalplan 16.03.L01

# KORTBILAG 4

VEJ- OG STIKORT

## Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrensning
-  Stamveje
-  Stier

<b>Ejerlav:</b>	Jegum Gde, Ål
<b>Dato:</b>	01 2024
<b>Målestok:</b>	1:13.000
<b>Papirstørrelse:</b>	A4





Kortbilag 5 - Oversigtsarealer - Dekl. 09.03.1978-6444

- Lokalplanafgrænsning
- Oversigtsarealer - boligveje
- Oversigtsarealer - Stamveje
- Oversigtsarealer - mod Jegumvej



Kortbilag 6 - Beplantningsgrupper langs Jegum Ferieland

Markerede felter langs Jegum Ferieland





**Varde  
Kommune**

Bytoften 2, 6800 Varde  
Telefon 7994 6800  
[vardekommune@varde.dk](mailto:vardekommune@varde.dk)

[www.vardekommune.dk](http://www.vardekommune.dk)