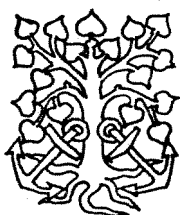


# LOKALPLAN

# NR. 133

FOR ET OMRÅDE VED

"SNEUM SLUSE"



ESBJERG KOMMUNE 1981

## INDHOLDSFORTEGNELSE

INDLEDNING	side
Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	2
Lokalplanens indhold.....	3
Lokalplanens retsvirkninger....	4

### LOKALPLANEN

#### Afsnit:

1. Lokalplanens formål.....	1
2. Område -og zonestatus.....	1
3. Områdets anvendelse.....	1
4. Udstykninger.....	2
5. Vejforhold.....	2
6. Vand -og kloakforhold m.v....	2
7. Bebyggelsens omfang og placering.....	3
8. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	3
9. Ubebyggede arealer.....	4
10. Eventuelle tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.....	4

VEDHÆFTEDE BILAG. (bag i hæftet)  
Lokalplankort,  
tegn. nr. BP.T. 23-79.  
Illustrationsplan,  
tegn. nr. BP.T. 24-79.

Esbjerg byråd besluttede i forbindelse med ønsker om en mindre udvidelse at fremlægge forslag til lokalplan for et område ved Sneum Sluse.

Forslaget har været offentligt fremlagt for borgerne i tidsrummet fra den 19. februar 1980 til den 21. april 1980 og blev endelig vedtaget af byrådet den 12. januar 1981.

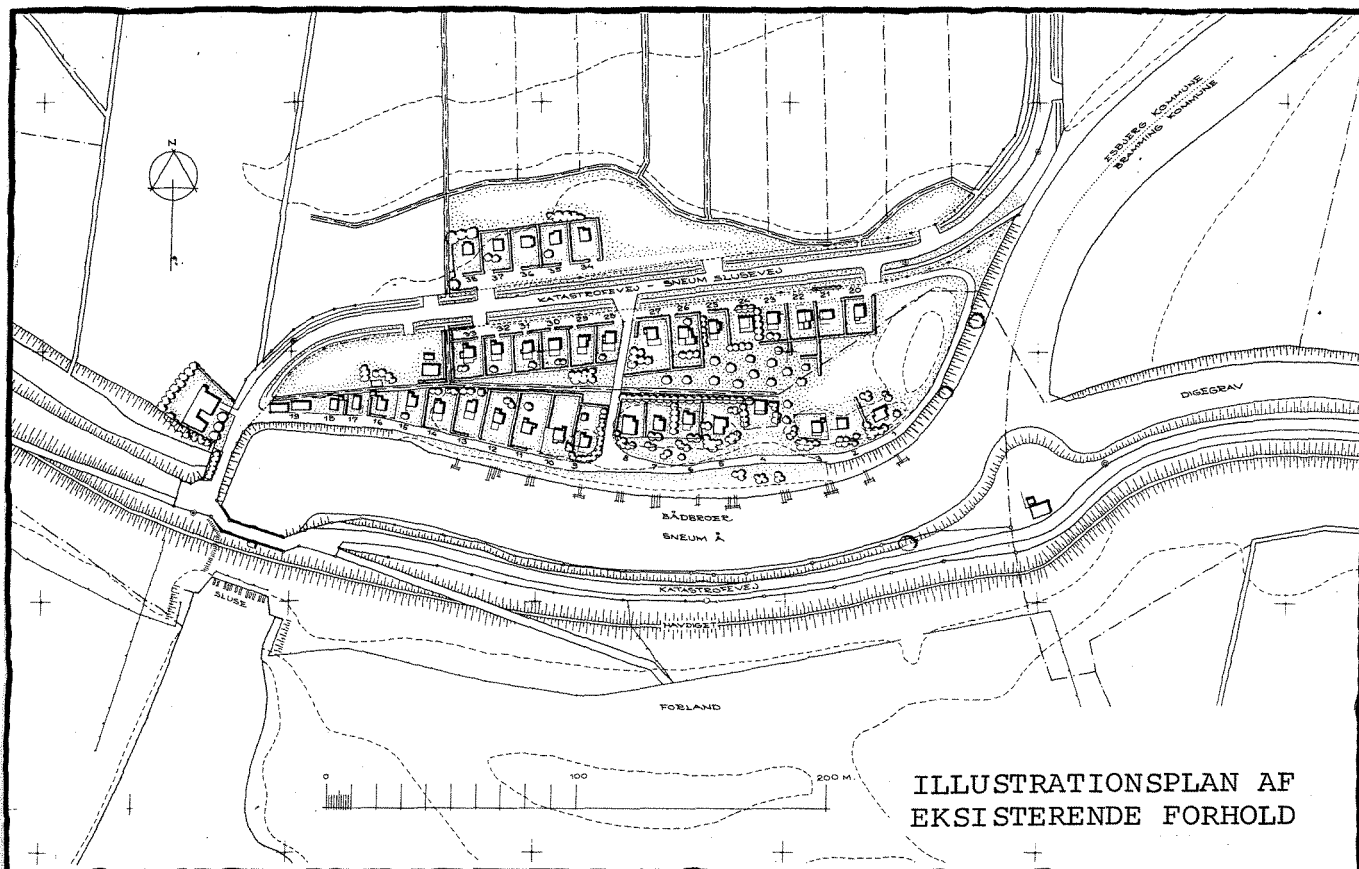
Lokalplanområdet ligger som vist på kortbilaget langs nordsiden af Sneum å, lige før åens udløb i Vadehavet.

Endvidere er det placeret umiddelbart bag Havdiget i læ for vestenvinden.

På længere afstande er bebyggelsen næsten skjult af læplantning udført af beboerne.

Oprindelig er bebyggelsen opstået uden forudgående planlægning. I de senere år er den sidste del dog i princippet opført efter en dispositionsplan udarbejdet på amsarkitektkontoret for Ribe amt.

Bebyggelsen består af små hytter der nærmest må betragtes som en mellemting mellem kolonihavehytter og sommerhuse. De er beregnet til kortvarige ophold og tjener som udgangssted for udøvelse af jagt, fiskeri m. v. i vadehavet.



ILLUSTRATIONSPLAN AF  
EKSISTERENDE FORHOLD

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN  
KOMMUNALE PLANLÆGNING.

(Redegørelse i henhold til §20 i lov om kommuneplanlægning).

For at give byrådet beføjelser til selv at gennemføre lokalplaner i perioden, indtil der foreligger en kommuneplan, er der udarbejdet nogle overgangsbestemmelser. Det er de såkaldte rammebestemmelser i henhold til kommuneplanlovens §15, som er fastlagt på grundlag af den hidtidige kommunale planlægning.

UDVIDELSE AF §15-RAMMERNE.  
TILLÆG NR. 14.

Lokalplanområdet er ikke indeholdt i "Foreløbige rammer for bestemmelser i lokalplaner i Esbjerg 1977" d.v.s. Esbjerg kommunes §15-Rammer.

Området foreslås bibeholdt i landzone og som vist på vedlagte kortbilag inddraget under §15-Rammerne i efterfølgende form:

OMRÅDE Æ. FRITIDSHYTTER.  
(Æ.401 Sneum Sluse).

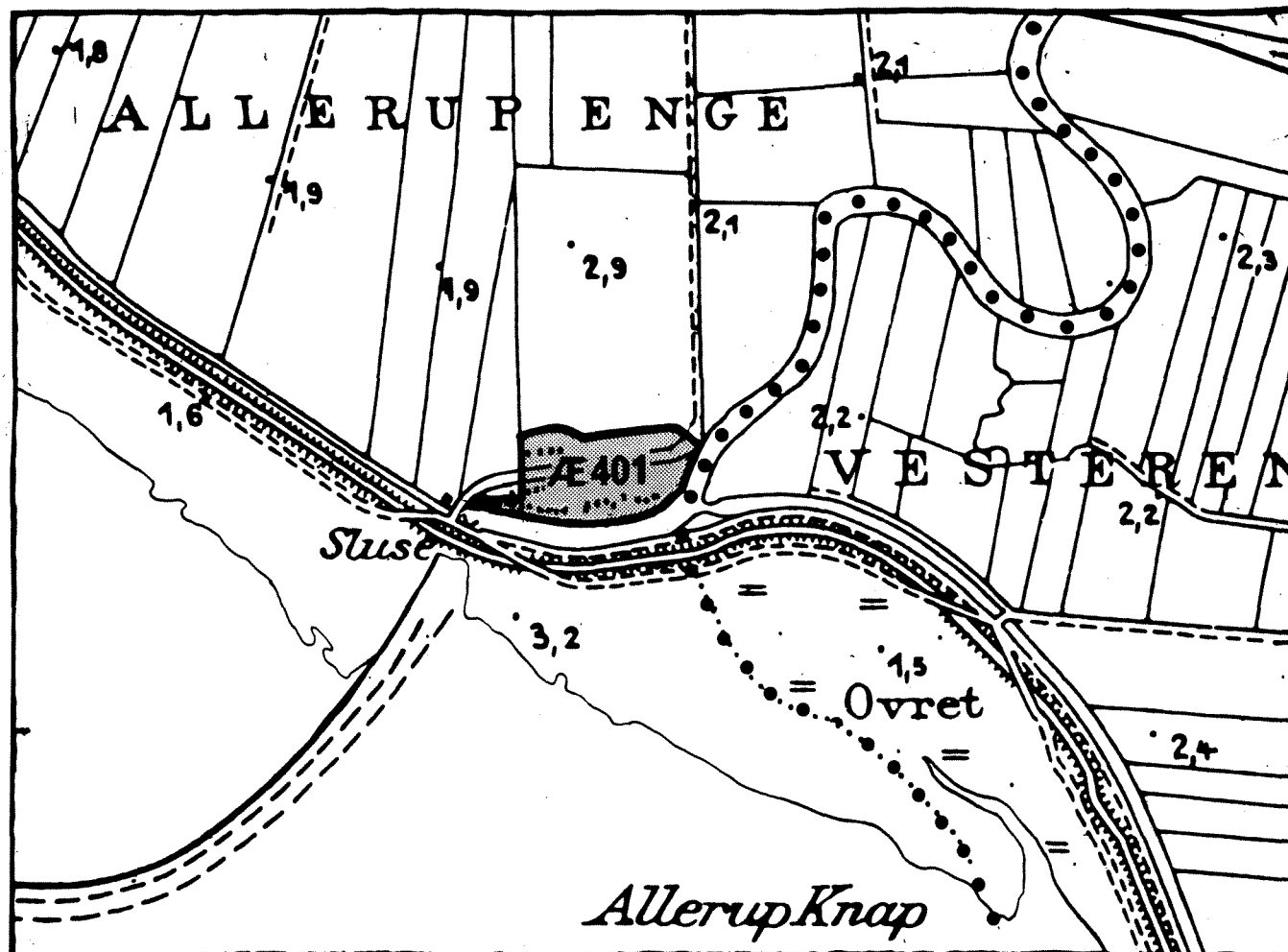
Bestemmelser i lokalplan skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til fritliggende fritidshytter, kolonihavehuse, m. v.
- b. at bebyggelsesprocenten for den enkelte lod ikke overstiger 10.
- c. at bebyggelsen ikke opføres med mere end én etage og med indefra udnyttet tagrum.

Ovennævnte ændring af §15-rammerne har været forelagt Planstyrelsen og er godkendt den 22. maj 1981.

KORTBILAG.

Forslag til udvidelse af §15-Rammerne.



LOKALPLANENS INDHOLDLokalplanens formål

Formålet med denne lokalplan er at sikre områdets nuværende karakter til fritidsformål fastholdt fremtidigt med en hyttebebyggelse beregnet til kortvarige ophold.

Endvidere at sikre udvidelsen med 9 nye lodder og deres bebyggelser tilpasset det eksisterende bedst muligt og således, at området fremtræder mindst muligt synligt set fra omgivelserne, d.v.s. falder naturligt ind i landskabet.

Samt at sikre, at området ikke forurener omgivelserne.

Områdets zonestatus, udstykning, anvendelse og vejforhold

Områdets placering og afgrænsning er vist på kortbilaget, og for at bibeholde dets specielle karakter må byrådet anbefale, at det forbliver i landzone. Af samme grund må det ikke udstykes yderligere, men som tidligere opdeles i mindre lodder,

der udlejes og bebygges med små hytter.

Området må kun bebos fra 1. april til 30. september og derudover kun til kortvarige ophold ferier, weekends og lignende.

Der må ikke drives handel, bevertning, erhverv m.v. fra hytterne.

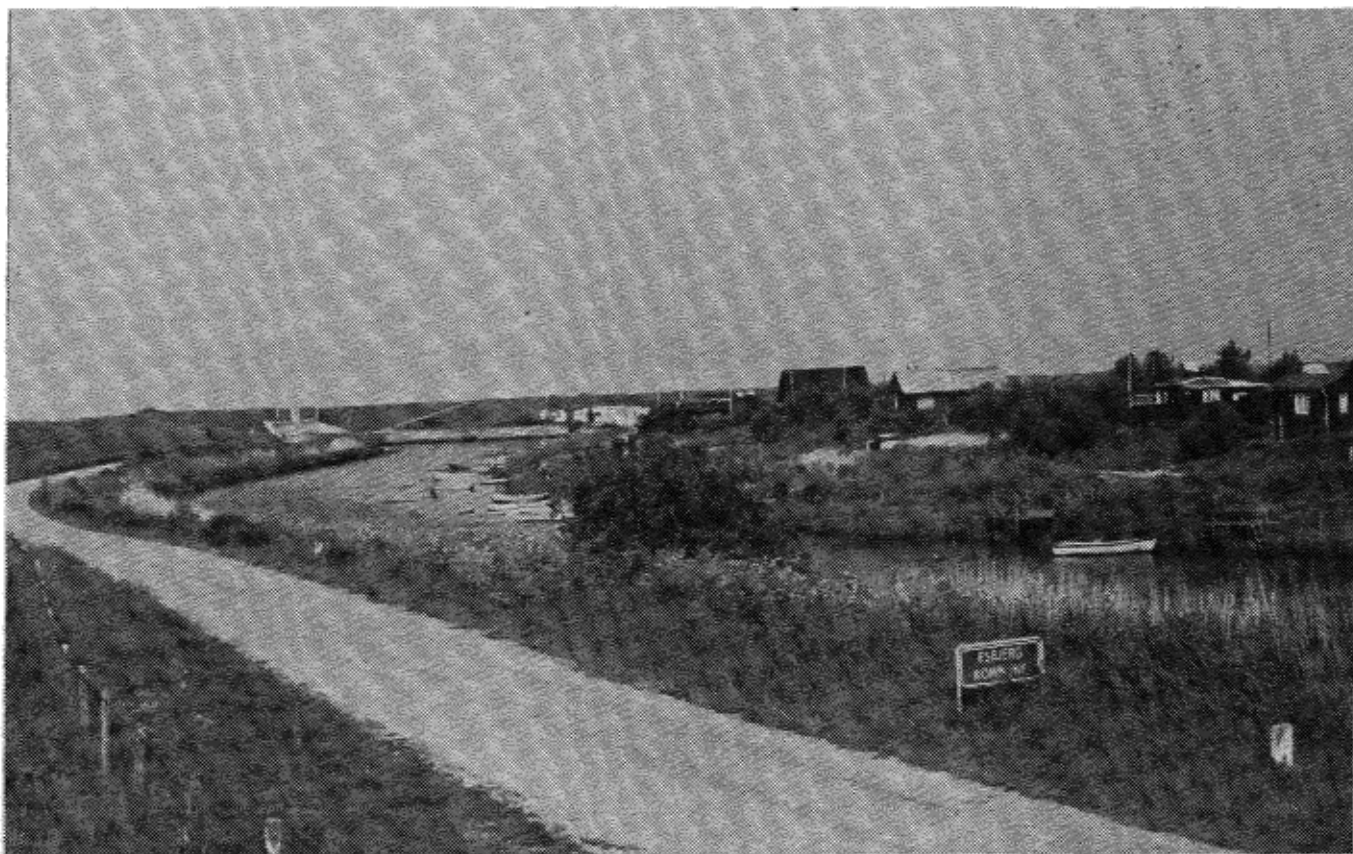
Endvidere må der ikke opstilles campingvogne eller holdes husdyr, hvorimod husdyr fra egen bolig må medtages, dog uden at de generer de øvrige beboere.

Vand- og kloakforhold m.v.

For at bibeholde områdets sanitære stade, må der ikke i hytterne, opføres skorstene eller udføres vand- og elektricitetsinstallationer.

D.v.s. vand og gas må medbringes.

Køkkenspildevand må udledes på jord over terrænhøjde i så små mængder, at det ikke generer naboer. Af hygiejniske hensyn skal der dog installeres et ke-



misk tørkloset i hver hytte. Tømning skal ske i fælles samletank, beliggende som vist på kortbilaget.

#### Bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden

På hver lod må der kun opføres én hytte med et grundareal på højst 16 m<sup>2</sup> (4x4 meter). For at opnå en vis orden og brandsikring i den samlede bebyggelse skal hver hytte placeres inden for det på kortbilaget viste principbyggefelt og med gavllinier eller facade i de viste bygge-

De efterfølgende reguleringer er udført i lokalplanen for at tilpasse området bedst muligt til omgivelserne.

Hytter må kun opføres i én etage.

Tage skal være med skrå tagflader ens til to sider og med spidsgavle.

Ydervægge må udvendigt kun beklædes med brædder og tage kun tækkes med sort tagpap eller blåsorte bølgeeternitplader.

Udvendigt må hytterne kun fremtræde i matte, mørke jordfarver.

Endvidere må der ikke foretages skiltning og reklamering.

#### Ubebyggede arealer

De viste fællesarealer må ikke opdeles i lodder, men skal tilplantes med hårdfør beplantning for at opnå læ.

På hver lod anlægges det ubebyggede areal som have og beplantes med græs samt hårdføre løvtræsbuske og træer for læ. Eventuelle hegn i skel skal være af løvtræ.

#### LOKALPLANENS RETSVIRKSNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt 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 meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

L O K A L P L A N NR. 133  
for et område ved Sneum Sluse.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område.

Afsnit 1.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål

- at sikre området til fritidsformål
- at sikre områdets eksisterende og fremtidige bebyggelse fastholdt som mindre hytter til kortvarige ophold
- at sikre hyttebebyggelsen placeret og opført, så den tager hensyn til landskabets specielle karakter og almenhedens rekreative interesser,
- at sikre, at området ikke forurener omgivelserne.

Afsnit 2.

OMRÅDE OG ZONESTATUS 1)

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedlagte kortbilag tegn.nr. BP.T. 23-79 og omfatter følgende matrikelnumre:

del af lr, del af ls, del af lt,  
del af lu, del af lv, del af lx,  
del af l0n, 65 og 67

af Allerup by, Sneum sogn, samt alle parceller, der efter den 1. november 1978 udstykkes fra de nævnte ejendomme, hvis de ligger inden for området.

Afsnit 3.

OMRÅDETS ANVENDELSE 2)

- 3.1. området må kun anvendes til hyttebebyggelse, d.v.s. bebyggelse, der kun må bebos i tidsrummet 1. april 30. september og uden for dette tidsrum kun i kortvarige ferier, weekends og lignende.

FODNOTE:

- 1) Området forbliver i landzone.
- 2) Opmærksomheden henledes på, at fremleje af lod og hytte ifølge lejekontrakten ikke er tilladt i området.

- 3.2. I området må der ikke drives handel, bekværtning, erhverv m. v. af nogen som helst art.
- 3.3. Der må ikke opstilles campingvogne eller lignende samt opstilles bure eller lignende til permanente husdyrhold, hvorimod det er tilladt at medbringe husdyr fra egen bolig. Det påhviler lejeren, at husdyrene ikke er til gene for øvrige lejere, vildt m.v.

## Afsnit 4.

UDSTYKNINGER

- 4.1. Opdeling i mindre lodder kan foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag (BP.T. 23-79) viste principtegning i mål 1:500.
- 4.2. Afvigelser fra den viste lodstørrelse skal godkendes i hvert enkelt tilfælde.

## Afsnit 5.

VEJ- OG STIFORHOLD

- 5.1. Der udlægges areal til interne private veje med beliggenhed og bredde som vist på vedhæftede kortbilag.
- 5.2. Der må kun være én adgang til hver lod.

## Afsnit 6.

VAND- OG KLOAKFORHOLD M.V.

- 6.1. I hver hytte skal installeres et kemisk tørkloset.
- 6.2. Tømning af tørklosetter skal ske i samletank placeret ved den nord- og sydgående interne vej som vist på kortbilaget.
- 6.3. Der må ikke opføres skorstene og ej heller udføres vand- og elektricitetsinstallationer.
- 6.4. Køkkenspildvand må ikke udledes i ledninger i jord, men tillades udledt på jord over terrænhøjde uden gene for naboer.
- 6.5. Der skal opstilles og indrettes fælles brevkasseanlæg efter en plan, der er godkendt af post- og telegrafvæsenet.



## Afsnit 7.

BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1. På hver lod må der kun opføres en enkelt hytte med et areal på max. 16 m<sup>2</sup>, d.v.s. med en gavl- og facadelængde på max 4 x 4 m.
- 7.2. Hytter må kun opføres i én etage. Dog må tagrum udnyttes indefra med sovehylder (hems), som depot eller lignende.
- 7.3. Tagene skal være symmetriske sadeltage, og der må ikke udføres valm (skrå flade mod gavlene).
- 7.4. Hytternes højde fra terræn til tagryg må max. være 4,5 m.  
Endvidere må facadehøjden ikke overstige 2,5 m målt fra terræn til skæringen mellem facade og tagflade.
- 7.5. Stuegulvet må højst være hævet 0,25 m over færdigt terræn.
- 7.6. Hytter må kun opføres indenfor et på hver enkelt lod angivet byggefelt (i princippet vist i mål 1:500 på vedlagte kortbilag tegn.nr. BP.T. 23-79). Gavle eller facade skal placeres i de viste byggelinier.

## Afsnit 8.

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.
- 8.2. Ydervægge må kun opføres af trækonstruktioner med udvendig beklædning af brædder.
- 8.3. Tage skal dækkes med sort tagpap eller blåsorte bølgeeternitplader.
- 8.4. Udvendige bygningssider, herunder også tage, må kun fremtræde i matte mørke farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, engelskrødt, italienskrødt, dodenkop) eller disse sidste farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.

## Afsnit 9.

UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1. De på kortbilaget (tegn.nr. BP. T. 23-79) med beplantnings-signatur viste arealer må ikke opdeles i lodder, men udlægges til fælles beplantet areal (læplantning m.v.).
- 9.2. Ubebyggede arealer på de enkelte lodder må kun anvendes som have med beplantning af græs, løvtræsbuske og løvtrær.
- 9.3. Hegn omkring de enkelte lodder må kun etableres som levende hegn af løvtræ i max. 1,8 m højde.

## Afsnit 10.

EVENTUELLE TILLADELSER ELLER  
DISPENSATIONER FRA ANDRE  
MYNDIGHEDER

- 10.1. Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages udstyknings- og anlægsarbejder, før der fra amtsrådet er opnået dispensation hertil fra lov om by- og landzoner.
- 10.2. Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende, lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra fredningsnævnelser om ophævelse af 150 m byggelinie fra offentligt vandløb (Sneum å) i henhold til naturfredningslovens kap. VI, § 47a.
- 10.3. Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende, lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra landbrugsministeriet om ophævelse af landbrugspligten for følgende matrikelnumre: del af lr, del af ls, del af lt, del af lu, del af ly, del af lx, del af lon af Allerup by, Sneum sogn, i henhold til landbrugsloven (lovbekendtgørelse nr. 458 af 2. august 1973).

Således vedtaget af Esbjerg byråd,  
den 28. januar 1980.

A. K. Nielsen

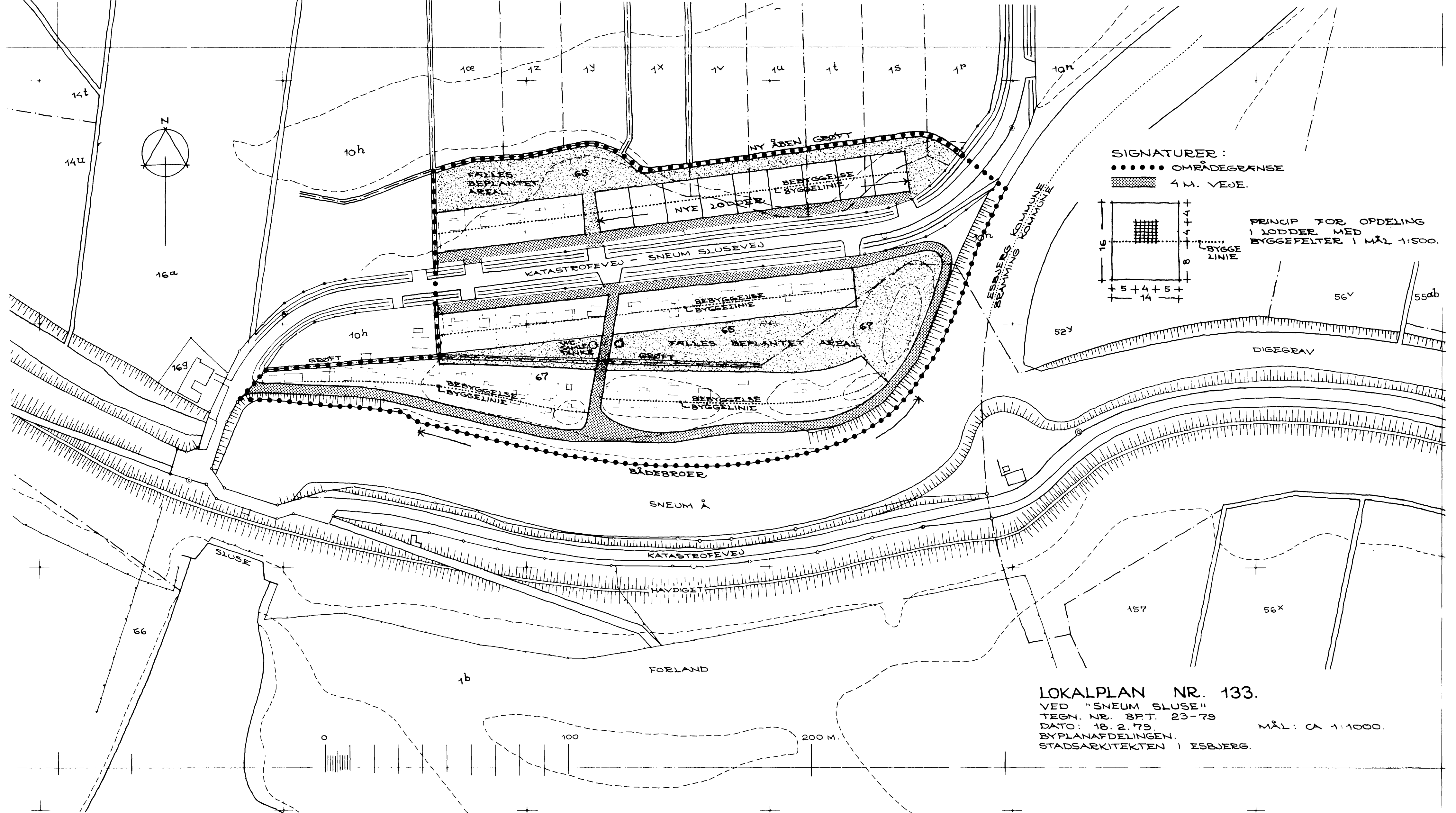
/  
Poul Pedersen  
juridisk chef

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.

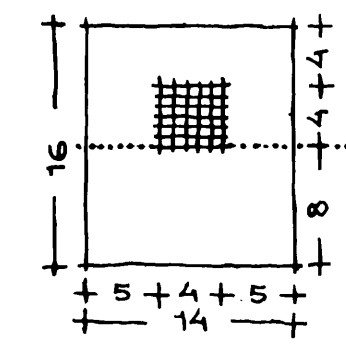
Esbjerg byråd , den 12. januar 1981

A. K. Nielsen

/  
Poul Pedersen  
juridisk chef

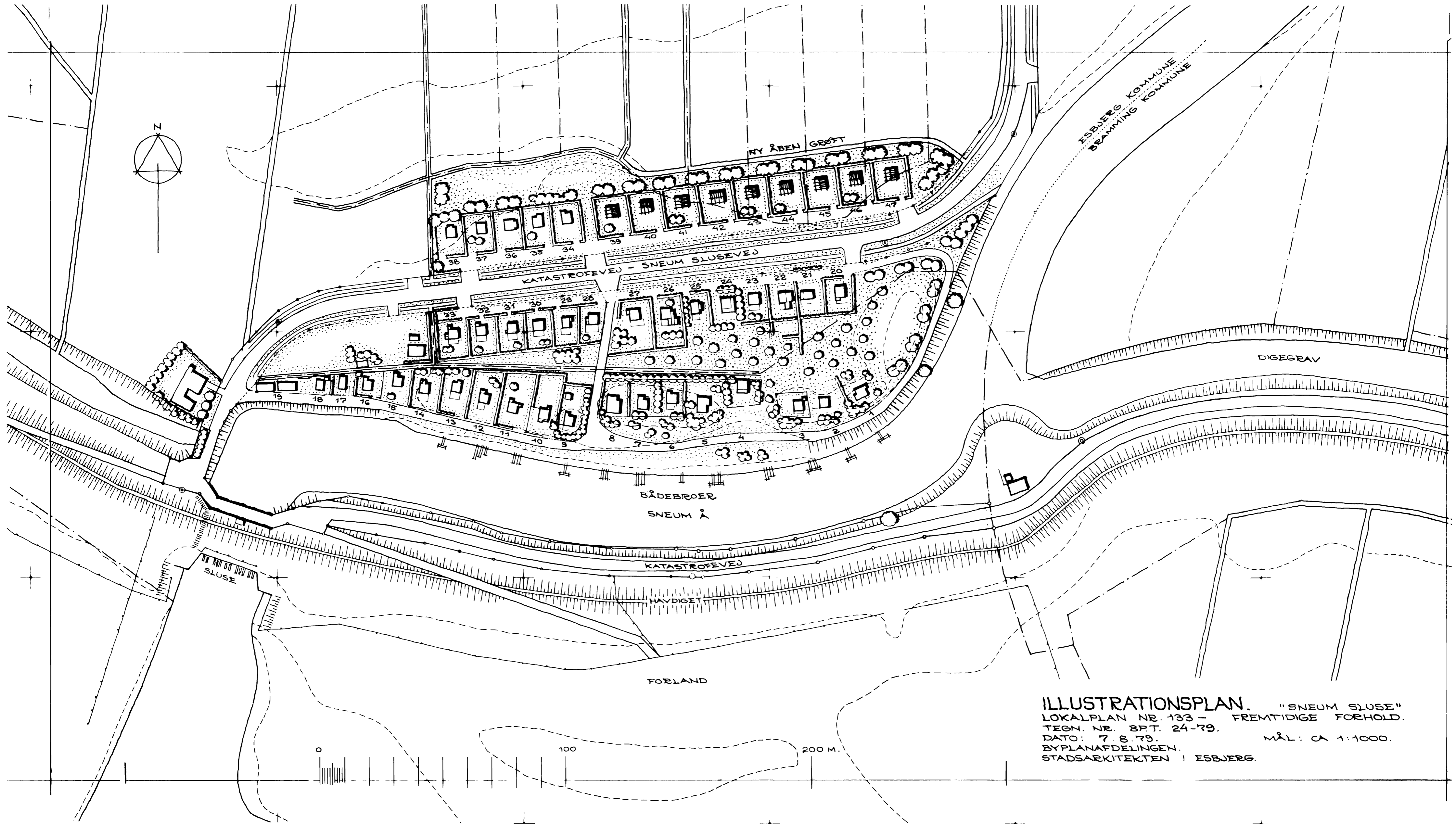


SIGNATURER:  
 ●●●●● OMRÅDEGRÆNSE  
 ■■■■■ 4 M. VEJE.



PRINCIP FOR OPDELING  
 I LODDER MED  
 BYGGEFELTER I MÅL 1:500.

LOKALPLAN NR. 133.  
 VED "SNEUM SLUSE"  
 TEGN. NR. BPT. 23-79  
 DATO: 18. 2. 79. MÅL: CA 1:1000.  
 BYPLANAFDELINGEN.  
 STADSARKITEKTEN I ESBJERG.



**ILLUSTRATIONSPLAN.** "SNEUM SLUSE"  
 LOKALPLAN NR. 133 - FREMTIDIGE FORHOLD.  
 TEGN. NR. 8PT. 24-79.  
 DATO: 7. 8. 79. MÅL: CA 1:1000.  
 BYPLANAFDELINGEN.  
 STADSARKITEKTEN I ESBJERG.