



OMRÅDEPLAN FOR BLÅVAND ØST



EKSISTERENDE FORHOLD

En særligt sted i byen

Områdeplanen dækker trekanten mellem Blåvandvej, Tane Hedevej og Hvidbjerg Strandvej samt arealet tilhørende den tidligere Blåvand Skole. Størstedelen af turisttrafikken til Blåvand ankommer til byen ad Blåvandvej, og planområdet har således en vigtig placering ved indgangen til byen. En stor del af byens gæster kører mod syd ad Hvidbjerg Strandvej, og krydset mellem Blåvandvej og Hvidbjerg Strandvej er således et trafikalt knudepunkt.

Planområdet har historisk fungeret som centrum i Oksby. Her ligger det tidligere Dagli' Brugsens lokaler, gamle Oksby Skole samt den nedlagte Blåvand Skole, der gennem flere år har fungeret som aktivitetscenter. Oksby Kirke opført i 1891 ligger i dag skjult bag en mindre fyrreskov. Den centrale placering er et uudnyttet potentiale.

Arkitektur og planlægning

Området er en kompleks sammensætning af bygninger til detailhandel, boliger, erhverv, kultur samt parkeringspladser og offentlige bygninger. Området er på én gang Blåvands forside og bagside og bærer ikke præg af samlet planlægning. Forskelligheden og selvgroetheden er ikke nødvendigvis negativ, men bør betragtes som en styrke. I det homogene sommerhusmiljø er området en kontrast, der er spændende at gå på opdagelse i.

Planforhold

Områdeplanen bygger videre på "Udviklingsplan for Blåvand – Den nye nordiske kystferieby", hvor området er be-

tegnet som "6: Udviklingsområde Øst". Områdeplanen er i tråd med udviklingsplanens mål om at skabe alternative opholdsarealer og synlig sammenhæng mellem byen og de omkringliggende naturområder.

Hele planområdet ligger i byzone.

Planområdet øst for Kirkevej er i Kommuneplan 2013, Varde Kommune omfattet af centerområderne 05.01.C04, 05.01.C05 og 05.01.C06.

Planområdet vest for Kirkevej er i Kommuneplan 2013, Varde Kommune omfattet af 05.01.O01, område til offentlige formål. Dette område ligger lige som grundene mod Blåvandvej inden for Blåvands bymidteafgrænsning, og her må etableres detailhandel.

Som det fremgår af kortet på modsatte side er en del af området registreret som hede. Tæt op til området ligger deslige mose. Naturområderne repræsenterer en værdi, der bør søges udnyttet i planområdets udvikling.

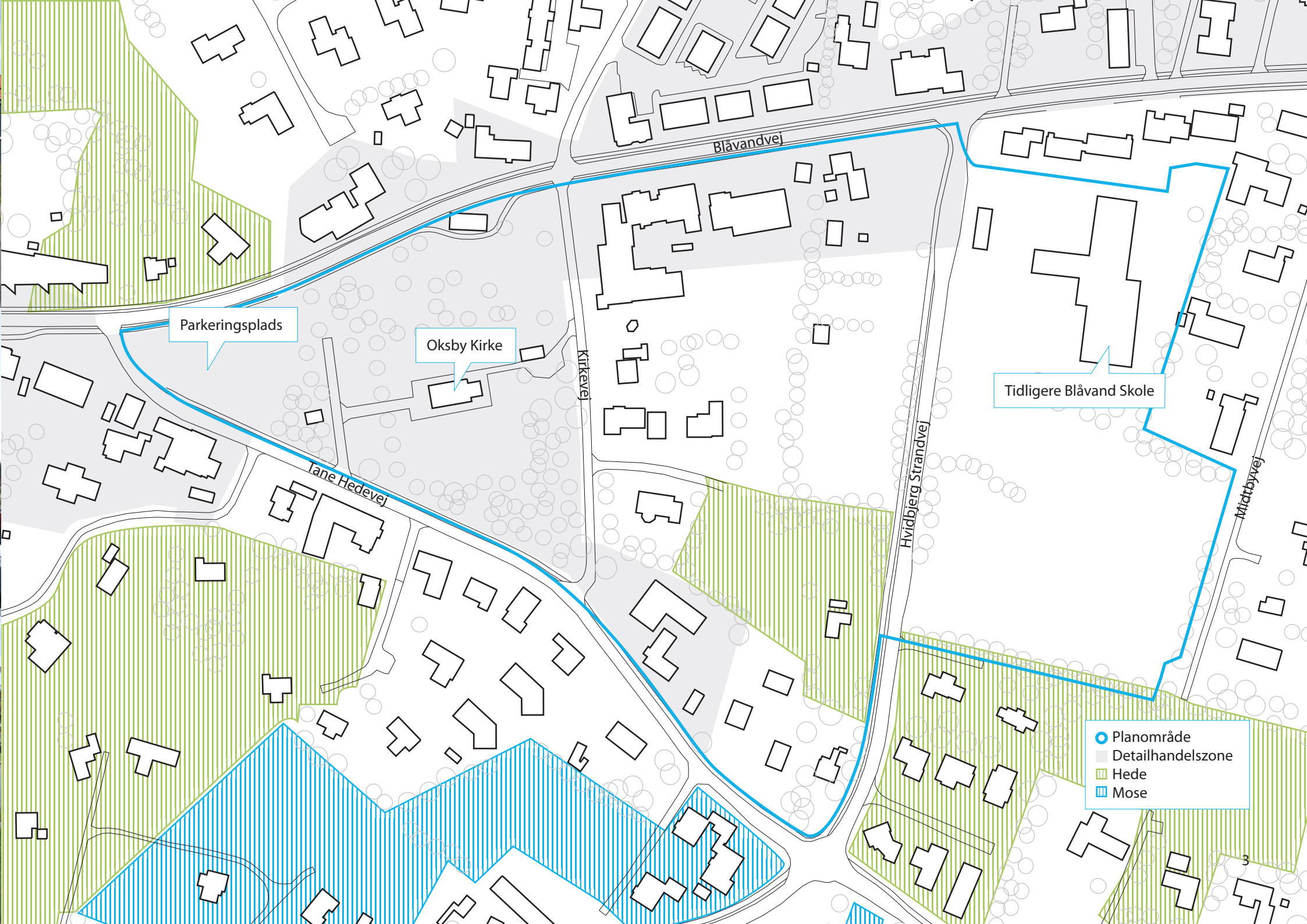
Områdeplanen er ikke bindende, men vil danne ramme om fremtidig lokalplanlægning i området. Der er ikke truffet beslutning om områdeplanens konkrete projekter og forslag, lige som der heller ikke er truffet beslutning om økonomisk bevilling hertil.

Øverst: Blåvandvej set fra krydset ved Hvidbjerg Strandvej ind mod byen.

Midt for: Oksby Kirke set fra krydset mellem Blåvandvej og Tane Hedevej.

Nederst: Den gamle Oksby Skole, der gennem flere år har fungeret som museum, ligger tæt op til Blåvandvej.





Blåvandvej

Parkeringsplads

Oksby Kirke

Kirkevej

Tidligere Blåvand Skole

lane Hedevej

Hvidbjerg Strandvej

Middbyvej

- Planområde
- Detailhandelszone
- Hede
- Mose

GRUNDIDÉ OG PROCES

Borgerinddragelse

Et forslag til områdeplanens grundidé blev ved et borgermøde den 5. november 2014 præsenteret for beboere og øvrige interessenter. Forslaget fungerede som grundlag for en debat om områdets udviklingsmuligheder. Deltagerne fik i grupper mulighed for at kommentere forslaget og i samme ombæring at præsentere egne synspunkter på områdets potentialer, udfordringer og fremtid.

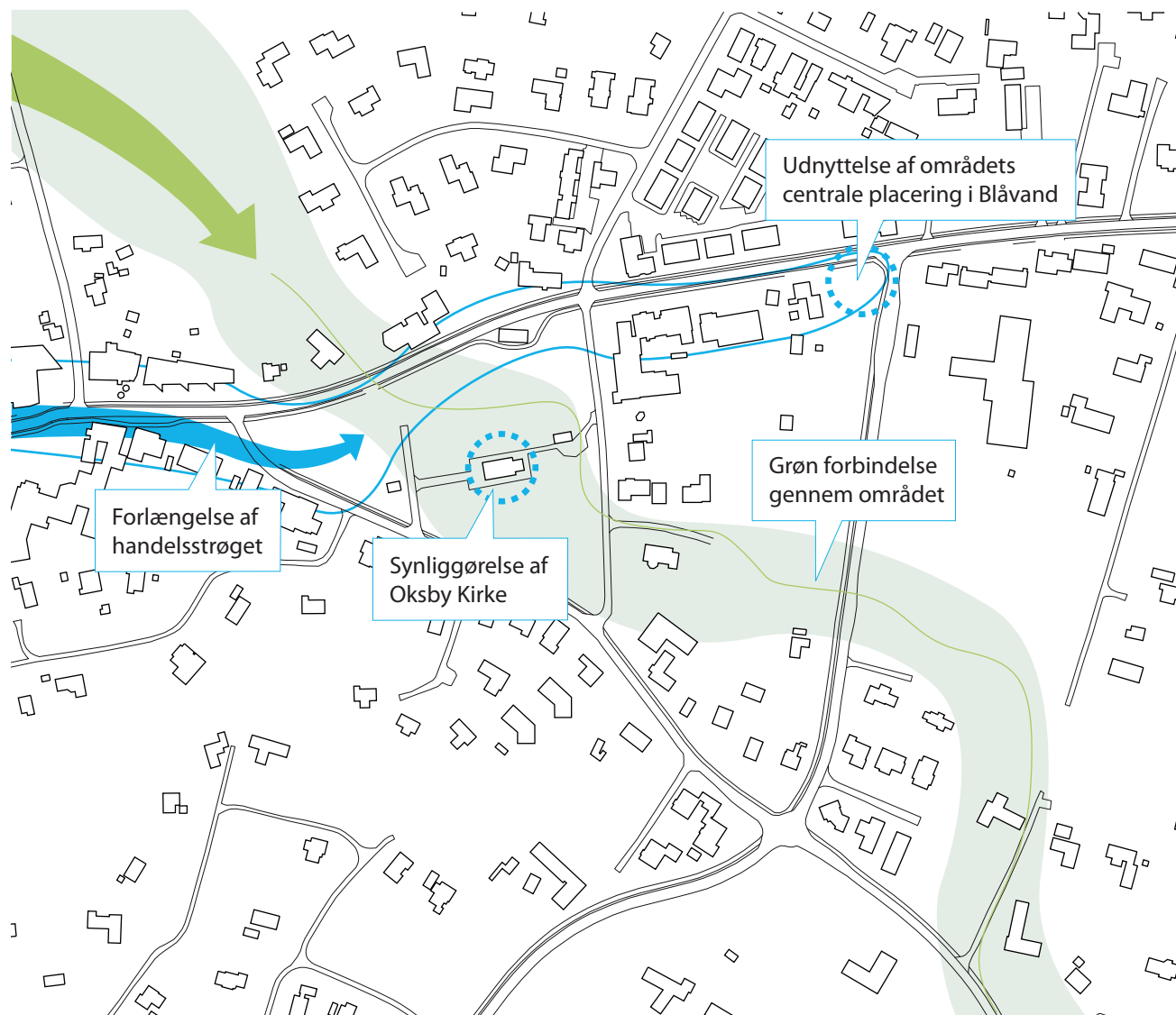
De fremkomne synspunkter er indarbejdet i det endelige planforslag.

Grundidé

Hovedtanken med områdeplanen er at binde området bedre sammen dels med Blåvands midtby og de øvrige kommercielle tilbud dels med de store naturområder mod nord og syd.

Planområdet udgør en del af kernen i det historiske Oksby og ligger således centralt i Blåvands sommerhusområde. Områdeplanen søger at udnytte denne fordelagtige placering. Som grundidé ønskes området og dets betydning fremhævet gennem ny anvendelse af den åbne plads ved krydset mellem Hvidbjerg Strandvej og Blåvand, hvor størstedelen af Blåvands turisttrafik passerer.

Der ønskes ligeledes åbnet op for indblik til Oksby Kirke, som i dag ligger gemt bag sandvolde og træer. Kirken er med til at fremhæve områdets historie og status.



OMRÅDER OG ANVENDELSE

Funktioner

Som beskrevet under eksisterende forhold indeholder planområdet bygninger til en lang række forskellige funktioner. Der er i planområdet en uensartethed, der for nogen slører områdets potentialer, men forskelligheden er netop en af områdets værdier/kvaliteter.

Strategi

Et af områdeplanens mål er konstruktiv udnyttelse af områdets forskellighed. Dette skal ske gennem forstærkning af den eksisterende anvendelse. Planområdet inddeles i fire delområder med hver sin overskrift: "Kultur og natur", "Handel og aktivitet", "Bolig og erhverv" og "Overnatning".

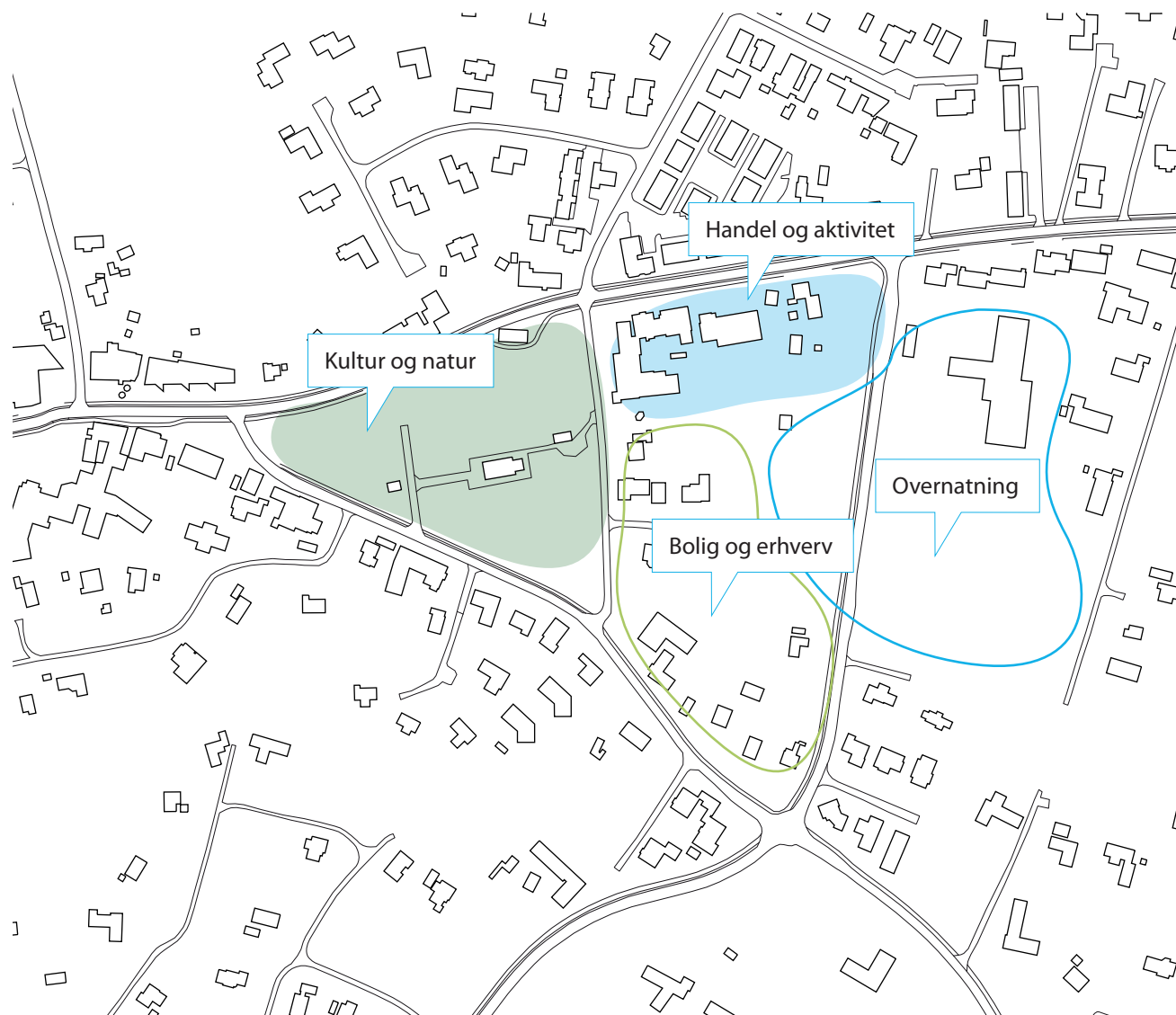
I området "Kultur og natur" skal der være plads til kulturelle begivenheder og oplevelser i naturen omkring kirken.

I området "Handel og aktivitet" skal Blåvands kommercielle tilbud og handel styrkes gennem butikker og caféer i et kreativt miljø, der ikke findes i Blåvand i dag.

Området til "Bolig og erhverv" skal danne en grøn og attraktive ramme om helårsbeboelse og erhverv.

I delområdet "Overnatning" gives plads til bynære hoteller og feriehus samt alternativ overnatning. Herved forstås overnatningstilbud, der ikke findes i Blåvand i dag.

Hvert områdes anvendelse og overskrift skal understøttes af dettes byinventar, belægning og indretning.



INFRASTRUKTUR

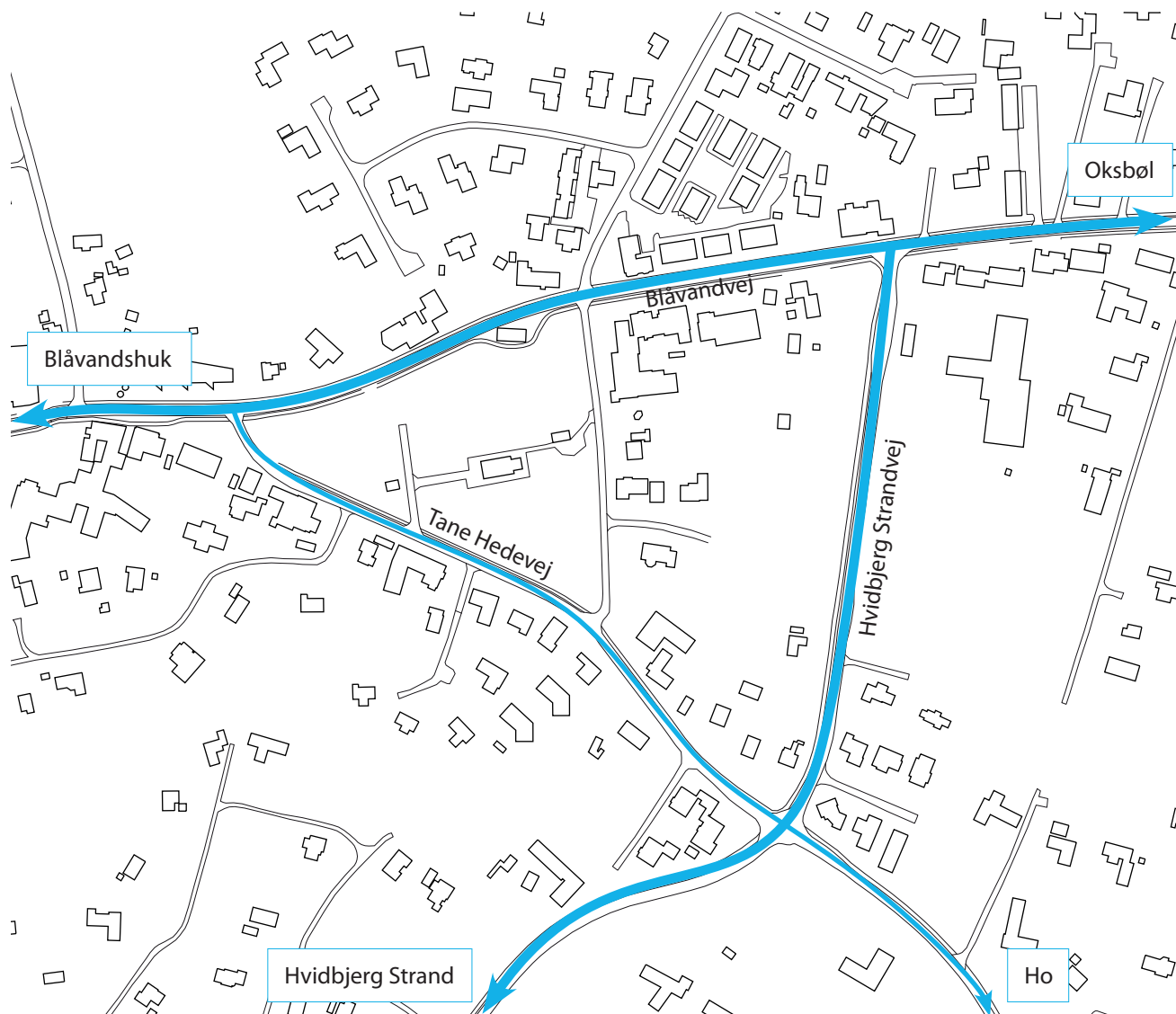
Trafikken i området

Blåvandvej fungerer som hovedindfaldsvej til Blåvand. Størstedelen af trafikken til byen, sommerhusområdet og strandene kommer ad denne vej fra øst. En stor del af trafikken drejer mod syd ved Hvidbjerg Strandvej, der har forbindelse til Hvidbjerg Strand og de sydlige sommerhusområder. Krydset mellem Blåvandvej og Hvidbjerg Strandvej er derfor stærkt trafikeret i feriesæsonen. Varde Kommune undersøger mulighederne for opgradering af krydset samt Hvidbjerg Strandvej.

Af hensyn til trafikafviklingen i området tillades kun én vejjudkørsel på hver side af Hvidbjerg Strandvej på stykket fra Blåvandvej til Tane Hedevej.

Stiforbindelser

Stier skal være med til at gøre det lettere for besøgende at gå på opdagelse i området. En natursti fra hedeområdet mod nordvest gennem området til Tane Hedevej vil binde Blåvands naturområder sammen og fungere som en samlende stiforbindelse i planområdet. Naturstien vil ligeledes være med til at lede en del af den bløde trafik uden om krydset ved Tane Hedevej og Hvidbjerg Strandvej.





Blåvandvej

Markedsplads

Kirkeplads

Kirkevej

Jæne Hedevej

Område til alternativ overnatning

Område til hotel og ferieboliger

Hvidbjerg Strandvej

Midtbyvej

- Vej
- - - Sti
- . - Natursti (hovedsti)

BLÅVAND ØST

Områdets udtryk

Planområdet besidder i dag mange grønne elementer. Det grønne helhedspræg søges bevaret og udviklet gennem områdeplanens tiltag.

Den nordligste del af planområdet fortættes. Hotellet og nybyggeri langs promenaden og ved markedspladsen er med til at give vejkrydset Blåvandvej-Hvidbjerg Strandvej og gadeforløbet langs Blåvandvej et mere urbant udtryk, der vil knytte området tættere sammen med resten af Blåvands bymidte.

Nedslagspunkter

Natursti

Naturstien vil fungere som hovedsti gennem området. Her er der plads til løbe- og spadsereture, ophold og oplevelser i det fri. Tilknytningen til områdets øvrige stier og indlagte infostandere og små aktivitetspunkter gør stien oplevelsesrig og spændende at besøge. Naturstien markeres gennem belægning, skiltning, ledestolper eller lignende.

Kirkeplads

Kirkeplads vil være et multifunktionelt byrum, der efter behov kan fungere som opholdsareal og parkeringsplads. Kirkepladsen indretning inspireres af klitterne og heden. Multifunktionaliteten betyder, at det nuværende antal pladser kan opretholdes i spidsbelastningsperioder.

Legeskov

Der er i Blåvand mangel på legepladser. Mellem træerne

nord for Oksby Kirke etableres et oplevelseslandskab, der vil være et centralt punkt på både naturstien og fodgængerforløbet langs Blåvandvej.

Promenade og baggårdsmiljø

Langs Blåvandvej anlægges en promenade, der inviterer til ophold foran vejens butikker. I den tidligere Dagli' Brugsen indrettes et butiks- og cafémiljø, der med en åben baggård og adgang til naturstien tilbyder nye kultur- og shoppingoplevelser.

Markedsplads

Ved krydset mellem Blåvandvej og Hvidbjerg Strandvej indrettes som moderne markedsplads med plads til forskellige aktiviteter som grøntmarked, loppemarked, udstilling, juletræssalg- og opsætning, minicirkus m.m. Nybyggeri syd for pladsen vil have en markant placering ved Hvidbjerg Strandvej og være med til at definere pladsen byrum.

Hotel og feriehuse

På området til hotel og feriehuse etableres hotel og feriehuse i grønne omgivelser, der viderefører områdeplanens grundidé om forskellighed og grønne forbindelser.

Alternativ ferieovernatning

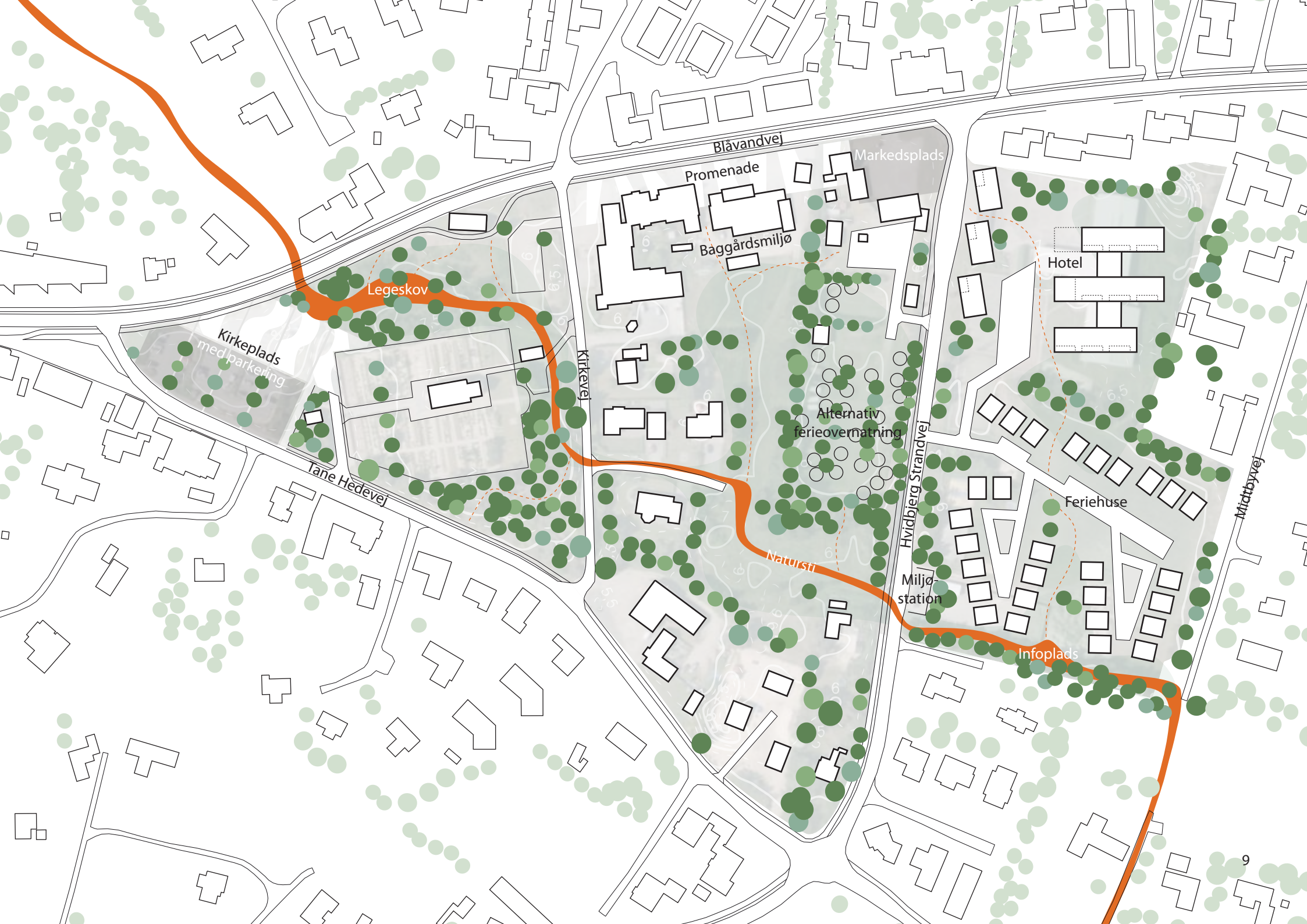
På området etableres nye overnatningsformer, der ikke tilbydes i Blåvand i dag. Nærheden til naturstien og Hvidbjerg Strandvej giver gode adgangsforhold for såvel kørende som cyklende og gående. Alternativ overnatning kan være naturteltpads, opstyltede hytter, gentænkning af autocamperpladsen, kreative sheltere eller lignende.

Øverst: Eksempel på urbane ferieejligheder.

Midterst: Område, hvor Naturstien vil løbe.

Nederst: Ved krydset mellem Blåvandvej og Hvidbjerg Strandvej.





Blåvandvej

Markedsplads

Promenade

Baggårdsmiljø

Legeskov

Kirkeplads
med parkering

Lane Hedevej

Kirkevej

Alternativ
ferieovernatning

Hotel

Feriehuse

Miljø-
station

Infoplads

Midtbyvej

Hvidbjerg Strandvej

Nauvstien



Varde Kommune