



LOKALPLAN

05.01.L07

OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL
VED GL. BLÅVAND SKOLE



VARDE KOMMUNE



OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring fra den 29. september 2015 til den 24. november 2015.

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 an-

den 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.

OVERSIGT

BAGGRUND OG FORMÅL	4
OMRÅDETS BELIGGENHED	5
EKSISTERENDE FORHOLD	5
§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL	7
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	7
§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE	8
§ 4 UDSKYKNING	10
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	11
§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	14
§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	16
§ 8 UBEBYGGEDE AREALER	20
§ 9 TEKNISKE ANLÆG	23
§ 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	23
§ 11 GRUNDEJERFORENING	23
§ 12 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT	24
§ 13 RETSVIRKNINGER	24
§ 14 MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	25
VEDTAGELSESPÅTEGNING	27

BILAG 1: MATRIKELKORT

BILAG 2: EKSISTERENDE FORHOLD

BILAG 3: LOKALPLANKORT

BILAG 4: ILLUSTRATIONSPLAN

BILAG 5: REFERENCEFOTOS

FORHOLD TIL ANDRE PLANER	31
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING	34
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE	35
SERVITUTTER	35

LOKALPLANENS INDHOLD

- + Lokalplanen er udarbejdet med henblik på skabe et attraktivt boligområde i Blåvand.
- + Formålet med lokalplan er at sikre et harmonisk område, hvor den omkringliggende natur trækkes ind i boligområdet.
- + I lokalplanområdet fastsættes grundstørrelse og den maksimale bebyggelse ud fra, at området skal kunne tilbyde store huse på små grunde.
- + Med lokalplanen gives der mulighed for 30-60 nye boliger, afhængigt af grundstørrelsen.
- + Lokalplanen omfatter både eksisterende boliger og områder til nye boliger.
- + Der udlægges et areal til en miljøstation i lokalplanområdets sydvestlige hjørne.

BAGGRUND OG FORMÅL

Formålet med denne lokalplan er, at give muligheden for, at lokalplanområdet kan omdannes til et attraktivt boligområde. Lokalplanen fastsætter rammerne for opførelse af nyt byggeri, udstykning og udformningen af de ubebyggede arealer omkring husene.



Forslag til bebyggelsesplan

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet er beliggende i den østlige del af Blåvand. Lokalplanområdet, der udgøres af Blåvand Skoles tidligere skolebygninger, er beliggende med indkørsel fra Hvidbjerg Strandvej. Lokalplanområdet afgrænses mod nord og delvist mod øst mod helårsboliger og delvist mod Midtbyvej. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af Din Forsynings miljøstation til aflevering af flasker, dåser, pap mv.

Lokalplanområdet udgøres af matr.nr. 50e, 53u, 53av, 53ax, 53au og 53ay Vandflod By, Oksby, der afgrænses som vist på oversigtskortet på næste side. Lokalplanområdet har et areal på ca. 2,95 ha.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplan-
området

Blåvand Skole blev i 1990 købt af den selvejende institution Blåvand Aktivitetscenter. De gamle skolebygninger har siden været anvendt til en lang række forenings- og idrætsformål. Bygningerne har været benyttet med indendørs tennisbaner, squashbaner, fitnessrum og udenomsarealerne har været anvendt til boldbaner, tennisbaner, minigolf, legeland mv. Bygningerne er ved lokalplanens offentliggørelse nedrevet.

De ubebyggede arealer er flere steder karakteriseret ved kraftig bevoksning primært fyrtræer, der er med til at inddele lokalplanområdet i mindre rum, samt afskærme lokalplanområdet mod de omkringliggende sommerhus- og boligområder. Lokalplanområdet er forholdsvist fladt, enkelte steder er der dog foretaget terrænreguleringer, typisk i forbindelse med byggeaktiviteter i området.

I den nordlige del af planområdet ligger der 7 helårsboliger, alle opført i én etage. De syv boliger er opført på forskellige tidspunkter og i forskellige materialer og farver, som det fremgår af det følgende billede.



Billede 1: Boligerne på Blåvandvej set fra den tidligere skolegård.

Mod syd findes en af Din Forsynings miljøstationer. Miljøstation fungerer som en lille genbrugsplads. Miljøstationen har døgnåbent og kan aftage de gængse affaldstyper som pap og papir, glas, batterier, plast og dåser.

Omkring-
liggende
områder

Mod øst afgrænses lokalplanområdet delvist mod 5 boliger. Boligerne her er opført omkring 1977-1978 i tidstypiske farver og materialer og både i én etage og én etage med udnyttet tagetage. De 5 boliger har alle udkørsel til Midtbyvej, der er en boligvej med udkørsel til Blåvandvej.



Billede 2: Boligbebyggelse på Midtbyvej.

Hvidbjerg Strandvej, der afgrænser lokalplanområdet mod vest, er en større fordelingsvej i Blåvand. Fra Hvidbjerg Strandvej er der overkørsel til flere boligveje og mindre stamveje. Enkelte ejendomme har direkte udkørsel til Hvidbjerg Strandvej.

INDLEDNING

Blåvand er omgivet af hav, klitter samt store plantager og heder herunder Oksby Klitplantage og Kallesmærsk Hede. Sidstnævnte ejes af staten og er en del af Oksbøl Skyde- og Øvelsesterræn. På Danmarks vestligste punkt står Blåvandshuk Fyr, som et vartegn for hele området.

Sommerhusområdet blev grundlagt i begyndelsen af 1900-tallet, da pengestærke københavnere igangsatte byggeri af ferie- og fritidshuse ved Vestkysten. Efterhånden har den centrale del af Blåvand fået karakter af et byområde, der fungerer som handelscenter for det omkringliggende sommerhusområde.

Hovedvejen blev i starten af 1990'erne reguleret på hele strækningen gennem Blåvand By. Hastighederne blev derved nedsat kraftigt. Der er dog stadig meget trafik gennem byen, specielt på "skiftedagene" for feriehusudlejningen.

Blåvand byområde er et handelscenter, hvor mange forretninger holder åbent året rundt.

Byområdet har flere butikker herunder dagligvarebutikker. Der er restauranter, cafeer og lignende samt en række liberale erhverv. I Blåvand er der ingen former for egentlig offentlig service, derimod findes der bl.a. to campingpladser, bank, kro, zoo, golfbane, turistinformation, flere museer og udstillinger, naturcenter mv.



Kort 1: Lokalplanområdets placering i Blåvand.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

at fastlægge lokalplanområdets anvendelse til boliger og tekniske formål,

at sikre et bymæssigt præg med tæt bebyggelse i krydset langs Hvidbjerg Strandvej og Blåvandvej, der markerer byen,

at medvirke til at styrke oplevelsen af områdets centrale placering tæt ved byen og klitlandskabet,

at fastsætte bestemmelser om hegning og terrænregulering, for at der kan opnås et åbent klitmiljø.

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

MATRIKELOVERSIGT

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 3 og omfatter matr.nr 53^u, 53^{av}, 53^{ax}, 53^{au}, 53^{ay} samt dele af matr. nr. 50^e Vandflod By, Oksby,

samt alle grunde, der efter d. 11.02.2016 udstykkes fra de nævnte

FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet efter ønske fra bygherre, der ønsker at kunne bygge boliger i området. Det er et ønske, at området kan udbygges med boliger i høj arkitektonisk kvalitet og med grunde, der afspejler den omkringliggende natur.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser omkring udformning af ubebyggede arealer som gennem terrænregulering kan formes som et klitlignede terræn.

Bebyggelsen langs Hvidbjerg Strandvej og omkring krydset ved Hvidbjerg Strandvej, opføres som tæt-lav bebyggelse. På den måde forstærkes den bymæssige karakter og knytter området tættere sammen med resten af Blåvand bymidte og skærper et bymæssigt udtryk lige netop her.

I lokalplanens sydvestlige hjørne fastholdes et areal til en mindre miljøstation, hvor dele af de nærliggende sommerhusområder afleverer deres dagsrenovation.

AFGRÆNSNING

Lokalplanområdet omfatter den eksisterende miljøstation, den gamle skolegrund samt en række ejendomme langs Blåvandvej.

ejendomme inden for lokalplanens område.

ZONEFORHOLD

- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og fastholdes som byzone.

DELOMRÅDER

- 2.3 Lokalplanområdet er inddelt i 5 delområder, som vist på kortbilag 3.

Delområde 1 omfatter dele af matr.nr. 50^e Vandflod By, Oksby.

Delområde 2 omfatter matr.nr. 53^{av}, 53^{au}, 53^{ay} samt dele af 53^{ax} Vandflod By, Oksby.

Delområde 3 omfatter dele af matr.nr. 50^e og 53^u Vandflod By, Oksby.

Delområde 4 omfatter dele af matr.nr. 50^e samt dele af 53^u Vandflod By, Oksby.

Delområde 5 omfatter dele af matr.nr. 50^e, dele af 53^{ax} samt dele af 53^u, Vandflod By, Oksby.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

AREALANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål og tekniske anlæg i form af miljøstation.

Området udgør tilsammen et areal på knap 3 ha. Lokalplanen giver mulighed for, at ændre afgrænsningen af miljøstationen, samt at om-danne det tidligere skoleområde til boligområde. Lokalplanen fastsætter ligeledes nye bestemmelser for husene mod Blåvandvej.

Inddelingen i delområder, er foretaget ud fra hvilken type boliger, der fremadrettet skal kunne opføres i området.

Delområderne afgrænses således, at delområde 1 og 2 omfatter krydset ved Hvidbjerg Strandvej og Blåvandvej, hvor der er særlige ønsker til et bymæssigt præg.

Delområde 3 er det område, forsyningsselskabets har brug for til at drive en miljøstation. Området er placeret langs Hvidbjerg Strandvej.

Delområde 4 er delvist afgrænset af den eksisterende beplantning fra skoleområdet og af boligerne mod nord.

Delområde 5 er delvist afgrænset af den eksisterende bebyggelse mod syd og nord samt den eksisterende beplantning fra skoleområdet.

ANVENDELSE

Områdets anvendelse er tæt knyttet op på de forskellige delområder. Delområde 1 må således kun anvendes til tæt-lav bebyggelse med en maksimal højde på 8,5 m. I delområde 2 må der også bygges i op til 8,5 m, dog enten som tæt-lav eller åben-lav. Dette er for at sikre det bymæssige præg i ét af de helt centrale vejkrøds i Blåvand.

DELOMRÅDE 1

3.2 Må kun anvendes til boligformål.

Ny bebyggelse skal opføres som tæt-lav bebyggelse i op til 8,5m.

Facadehøjde mod Hvidbjerg Strandvej skal minimum gives en højde på 4 m.

Tæt-lav bebyggelse skal sammenbygges og skal opføres i en sammenhængende arkitektur, hvad angår udformning og materiale.

Tæt-lav bebyggelse skal sammenbygges som vist på figur 1 eller figur 2.

Tæt-lav bebyggelse skal minimum sammenbygges 3 huse af gangen.

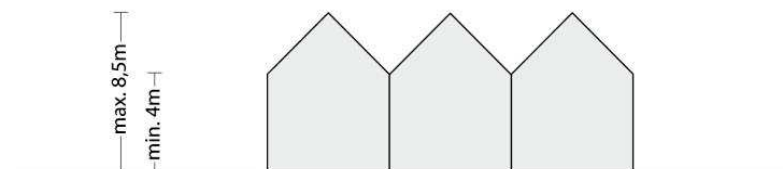
DELOMRÅDE 2

3.3 Må kun anvendes til boligformål

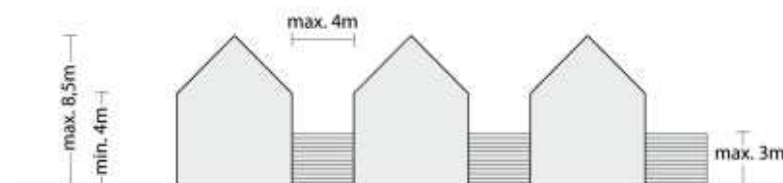
Ny bebyggelse skal opføres som enten tæt-lav eller åben-lav bebyggelse.

DELOMRÅDE 3

For at sikre, at delområde 1 kommer til at fremstå harmonisk, er det meget væsentligt, at alle sammenbyggede huse er opført efter en overordnet plan. Det er ikke nødvendigt, at bygningerne er fuldstændig identiske, men at der er en sammenhæng i udformningen og materiale og at den bymæssige karakter skabes, se Bilag 5 - referencefotos.



Figur 1



Figur 2

Delområde 2 må anvendes til både tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse i op til 8,5m højde.

Ved tæt-lav bebyggelse forstås rækkehuse, kædehuse, klyngehuse og lign. i op til 8,5m højde, mens åben-lav bebyggelse er fritliggende enkelthuse, typisk parcelhuse.

- 3.4 Delområde 3 må kun anvendes til tekniske anlæg i form af miljøstation.

DELOMRÅDE 4

- 3.5 Må kun anvendes til boligformål

Ny bebyggelse skal opføres enten kun som tæt-lav bebyggelse i 2 etager eller kun som åben-lav bebyggelse eller dobbelthuse.

Åben-lav bebyggelse skal opføres i 1 etage eller i 1 etage med udnyttet tagetage.

Tæt-lav bebyggelse skal sammenbygges som vist på figur 1 og 2.

Tæt-lav bebyggelse skal minimum sammenbygges à 3 boliger af gangen.

Tæt-lav bebyggelse skal opføres i en sammenhængende arkitektur, hvad angår udformning og materiale.

DELOMRÅDE 5

- 3.6 Må kun anvendes til boligformål.

Ny bebyggelse skal opføres som åben-lav eller dobbelthuse.

Bebyggelse skal opføres i 1 etage eller i 1 etage med udnyttet tagetage.

§ 4. UDSTYKNING

- 4.1 Grunde til åben-lav boligbebyggelse skal udstykkes med et matrikulært areal på 600-1000 m².
- 4.2 Grunde til dobbelthuse skal udstykkes med et areal på 600-1000 m².

Delområde 3 må kun anvendes til tekniske formål i form af miljøstation.

I delområde 4 skal huse opføres som åben-lav boligbebyggelse, dobbelthuse eller som tæt-lav boligbebyggelse. Bebyggelsen kan opføres i op til 8,5m højde.

UDSTYKNING

Grundstørrelsen er fastsat ud fra boligtype. Åben-lav bebyggelse skal udstykkes i grunde mellem 600 m² og 1000 m².

Dobelthuse i delområde 4 skal udstykkes i grunde mellem 600 m² og 1000 m².

4.3 Grunde til tæt-lav bebyggelse skal udstykkes som:

- selvstændige grunde mellem 300-500m²
eller
- som sokkelgrunde.

4.4 Delområde 1 må udstykkes i op til 3 storparceller, med en parcelstørrelse på minimum 900 m².

4.5 Delområde 3 må udstykkes som én matrikel i overensstemmelse med delområdeafgrænsningen på kortbilag 3.

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

VEJADGANG

- 5.1 Delområde 1, 4 og 5 vejbetjenes med én overkørsel fra Hvidbjerg Strandvej, i princippet som vist på kortbilag 3. Overkørslen skal etableres i en afstand af minimum 100 m fra Blåvandvej.
- 5.2 Boliger i delområde 2 vejbetjenes fra Blåvandvej, med én overkørsel pr. grund.
- 5.3 Delområde 3 vejbetjenes med én overkørsel fra Hvidbjerg Strandvej, i princippet som vist på kortbilag 3.

INTERNE VEJE

- 5.4 Veje skal i princippet placeres som vist på kortbilag 3.

Tæt-lav bebyggelse kan enten udstykkes som parceller eller som sokkelgrunde som udstykkes af en storparcel. For udstykning af grunde til tæt-lav bebyggelse gælder at grundene skal være mellem 300m² og 500m².

Udstykning af sokkelgrunde skal ske fra storparceller, her skal der minimum bygges 1 hus pr. 300m² storparcel.

Der er sat en begrænsning på den maksimale grundstørrelse, for at sikre, at der bliver tale om forholdsvis små grunde, der kan tilføre Blåvand et mere varieret udbud af boliger.

Delområde 3, som er til tekniske formål i form af miljøstation, kan udstykkes som en selvstændig matrikel.

VEJBETJENING

Der må etableres én overkørsel til Hvidbjerg Strandvej til det nye boligområde i delområde 1. Den nye overkørsel skal placeres, så der i fremtiden er mulighed for at lave en udvidelse af krydset ved Hvidbjerg Strandvej og Blåvand.

De eksisterende boliger langs Blåvandvej bibeholder de eksisterende overkørselsforhold.

Placeringen af veje skal tilgodese en fornuftig trafikal betjening af planområdet og skal samtidigt medvirke til, at vejene kan fremstå som i et selvgroet system.

OVERKØRSEL

- 5.5 I delområde 1, 4 og 5 må der ikke etableres overkørsel til stamveje fra grund.
- 5.6 Der må kun etableres én overkørsel pr. grund.
- 5.7 Der må ikke etableres overkørsel til Midtbyvej.

SVINGBANE VED HVIDBJERG STRANDVEJ

- 5.8 I krydset ved Hvidbjerg Strandvej og Blåvandvej reserveres et areal, således Hvidbjerg Strandvej kan udbygges med en højre svingbane. Svingbanen må ikke etableres tættere end 2,5 m fra den på kortbilag 3 udlagte byggelinje langs Hvidbjerg Strandvej.

VEJBREDDE

- 5.9 Boligveje i lokalplanområdet skal i princippet udføres som vist på Figur 3.
- 5.10 Boligveje i lokalplanområdet skal udlægges i en bredde af minimum 6 m og anlægges med en kørebanebredde på min. 4½ m.
- 5.11 Stamveje i lokalplanområdet skal udlægges i en bredde af minimum 8 m og anlægges med en kørebanebredde på minimum 6 m.

LEDNINGSTRACÉ

- 5.12 Ledningstracé udlægges i en bredde af 3 m, regnet fra vejsiden, i begge vejsider.
- 5.13 Vendearealer skal anlægges med et befæstet kørerareal, der min. svarer til Vejdirektoratets anbefalende mindste mål.

BELÆGNING OG BELYSNING AF VEJAREAL

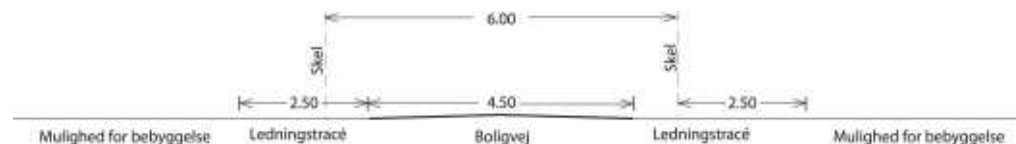
- 5.14 Veje i lokalplanområdet skal gives et udseende som grusveje.

Internt i lokalplanområdet, må der kun etableres overkørsler til boligveje, for at minimere trafikale problemer.

ANLÆG AF VEJE

For at lokalplanområdet i størst muligt omfang indpasses i det eksisterende struktur i Blåvand, skal alle veje udføres så de ligner grusveje og gives en kørebanebredde på hhv. 6 og 4½ m. Der ønskes ikke store veje, der indbyder til kørsel i høj fart, men derimod veje, som nærmest ligger i et selvgroet system.

For at give plads til div. forsyningsledninger, udlægges der et tracé på hver side af vejen, der må anvendes til ledninger. Tracéet er delvist beliggende i vejarealet og delvist på de enkelte grunde. Det er væsentligt, at nye forsyningsledninger tinglyses på de enkelte grunde.



Figur 3, tværsnit af boligvej.

- 5.15 Der må kun etableres lygtepæle langs stamvejen. Lygtepæle må ikke have en lyspunkthøjde på mere end 3 m.
- Langs boligvej må der kun etableres parkbelysning og lyskilden må ikke have en lyspunkthøjde på mere end 1,5 m.
- 5.16 Belysningen skal afskærmes og orienteres så belysningen målrettes vejarealerne.

OVERSIGTSFORHOLD

- 5.17 Oversigtsarealerne for lokalplanområdet fastsættes som vist på kortbilag 3.
- 5.18 Ved ny vejtilslutning til boligområdet ved Hvidbjerg Strandvej, sikres følgende oversigtsarealer:
- 2,5m x 95 m målt i vejskellenes skæringspunkt.
- 5.19 Oversigtsarealer og ledningstracé må ikke bebygges eller beplantes med træer og buske.
- 5.20 Terrænregulering indenfor oversigtsarealer skal holdes under 0,5 m over vejmidten.

PARKERING

- 5.21 Ved tæt-lav bebyggelse skal der etableres minimum 1 ½ parkeringspladser pr. bolig. Parkering kan etableres som en integreret del af bebyggelsen eller som en del af en fælles parkeringsplads belig-

Udover at give plads til forsyningsledninger, sikrer ledningstracéet tillige, at området kommer til at fremstå som forholdsvis åbent og med bebyggelsen tilbagetrukket på de enkelte grunde.

BELÆGNING

Der vil kunne anvendes forskellige belægningstyper, fx nogle typer stenmel, grus eller sandwichoverfladebehandling med brune sten.

Det er ikke ønskeligt, at vejene i lokalplanområdet skiller sig alt for meget ud fra de øvrige grusveje i Blåvand. Der er derfor sat begrænsninger på højden af lyspunkthøjden for evt. lygtepæle i området. Hermed kommer området at fremstå som oplyst mere afdæmpet.

OVERSIGTSFORHOLD

For at sikre gode oversigtsforhold, både internt i planområdet og ved overkørsel til Hvidbjerg Strandvej, er der fastsat bestemmelser om oversigtsarealer og terrænreguleringer umiddelbart op til stamveje.

PARKERING OG STIER

gende indenfor det enkelte delområde.

- 5.22 Udlæg af parkeringspladser, skal fremgå af en samlet plan for delområde 1.
- 5.23 Ved åben-lav bebyggelse skal der etableres minimum 2 parkeringspladser pr. bolig. Ved boligstørrelser over 150 m² skal der etableres 3 parkeringspladser. Parkeringspladser skal etableres indenfor den enkelte grund.
- 5.24 Der må ikke indrettes fælles parkeringspladser på arealer mellem vejskel og byggelinjer.
- 5.25 Der må ikke indrettes fælles parkeringsplads på arealer mellem vejskel og oversigtslinjer.
- 5.26 Der må ikke foretages parkering på vej- og vendearealer.

STIER

- 5.27 Stier skal udlægges med en bredde på min. 3 m og anlægges med en bredde på min. 2 m.

Stier skal gives et udseende som grusveje eller trampestier, som har et naturligt udseende.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

GENERELT

- 6.1 Ny bebyggelse skal placeres så gulvkoten ikke er mere end 0,5 m over vejmidten ved nærmeste boligvej.

BYGGELINIER

- 6.2 I delområde 1 og 2 skal bebyggelse langs Hvidbjerg Strandvej placeres minimum 10 m fra vejskel.

Ved at der skal anlægges 1 ½ parkeringsplads pt. tæt-lav bolig og 2 parkeringspladser pr. åben-lav bolig, forventes der tilstrækkeligt areal til parkering for den enkelte bolig, så parkeringen undgås på veje internt i lokalplanområdet.

For særligt store boliger over 150 m² skal der etableres en ekstra parkeringsplads, således der etableres 3 parkeringspladser pr. bolig.

En garage eller carport medregnes som parkeringsplads.

Der er mulighed for, at lokalplanområdet kan forbindes med det eksisterende stisystem i Blåvand og udføres i materialer som områdets veje.

BEBYGGELSENS PLACERING

Der gives i lokalplanen mulighed for, at der kan foretages større terrænreguleringer, for at området kan få et klitlignende præg, jf. bestemmelser i § 8. Da det ikke er ønskeligt, at enkelte bygninger bliver placeret meget højt, fastlægges bygnings gulvkote ud fra den nærmeste boligvej.

For at sikre et bymæssigt præg langs Hvidbjerg Strandvej skal husene her placeres med mindst ét bygningshjørne i byggelinjen, dog må

I delområde 3 skal bebyggelse langs Hvidbjerg Strandvej placeres min. 5 m fra vejskel.

- 6.3 Bebyggelse langs Blåvandvej skal placeres minimum 10 m fra vejmidte, se kortbilag 3.
- 6.4 Ny bebyggelse med skel mod Midtbyvej skal placeres minimum 5 m fra vejskel.
- 6.5 Bebyggelse skal placeres minimum 5 m fra vejskel fra stamveje og 2,5 m fra vejskel fra boligveje internt i lokalplanområdet.
- 6.6 I delområde 3 må tekniske anlæg i form af miljøstation ikke placeres nærmere end 2,5 m fra naboskel.

FACADELINIER

- 6.7 Bebyggelse i delområde 1 skal placeres med mindst ét bygningshjørne i byggelinjen 10 m fra Hvidbjerg Strandvej, se kortbilag 3.

BEBYGGELSESPROCENT

- 6.8 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige:
- 30 % for åben-lav bebyggelse og dobbelthuse
 - 50 % for tæt-lav bebyggelse, det samlede boligareal må dog ikke overstige 150 m²

Dog må den samlede bebyggelse for den enkelte grund ikke overstige 250 m².

Doppelthuse defineres som to ejendomme der sammenbygges i skel. Der må således ikke bygges to boligheder på samme grund.

BYGNINGSHØJDE

bebyggelsen ikke placeres mellem vejskel og byggelinjen.

Ved et bygningshjørne forstås en del af beboelseshuset og således ikke sekundære bygninger eller murvinger.

BEBYGGELSENS OMFANG

Der er for lokalplanområdet mulighed for høje bebyggelsesprocenter, for at kunne tilbyde store huse på små grunde. De fleste grunde i Blåvand er på min. 1.500 m² og lokalplanområdets grunde, vil således give mulighed for en alternativ bebyggelsesstruktur og for nogle andre boliger.

Der må i alt opføres 2 fritliggende bygninger på hver grund, 1 sekundær bygning og et beboelseshus. De sekundære bygninger omfatter redskabsrum, udhuse, anneks, carport ol. Sekundære bygninger må gerne rumme flere forskellige funktioner, således at garage og redskabsskur fx sammenbygges. Herved begrænses antallet af bygninger på hver grund, for på én gang at give mulighed for redskabsskure mv., men også for at sikre et åbent område uden for megen bebyggelse.

- 6.9 Ny bebyggelse må ikke opføres med en større højde end 8.5 m.
- 6.10 Ny bebyggelse i delområde 1 skal udføres med en facadehøjde på min. 4 m.
- Dog kan mindre bygningsdele opføres med en facadehøjde på 3 m.

MINDRE OG SEKUNDÆRE BYGNINGER

- 6.11 Til hver bolig må der maksimalt bygges 1 fritliggende sekundær bygning på maksimalt 25 m².
- 6.12 Fritliggende sekundære bygninger skal placeres mindst 2,5 m fra naboskel og sti og minimum 5 m fra bolig og stamveje.
- 6.13 Der må ikke opføres udsigtstårne eller udsigtsplatforme, og der må ikke opsættes master.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

GENERELT

- 7.1 Mindre bygninger, som udhuse og garager m.v., skal udføres i samme materiale som "hovedhuset" eller i træ.
- 7.2 Facader skal udføres, så det indendørs støjniveau overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.
- 7.3 Der må ikke etableres udvendige fritstående trapper.
- 7.4 Såfremt der etableres altaner skal disse fremstå som lette konstruktioner uden understøttende stolper/søjler og primært udføres med værn i glas.
- 7.5 Et dobbelthus skal fremstå med kun én facadefarve.

ARKITEKTUR

Bebyggelse i lokalplanområdet skal generelt enten opføres i træ eller som muret hus - to typiske byggematerialer i Blåvand.

Udover materialevalget, skal også farvevalget følge den stedlige byggetradition. Lokalplanområdet ønskes bygningsmæssigt at kunne tilføre Blåvand noget nyt, der er formet med udgangspunkt i det eksisterende.

Opføres bebyggelsen som blank mur, skal den fremstå i mursten i egnskarakteristiske farver, ligesom det kendes fra Blåvands gamle strand- og klitgårde.

Opføres bebyggelsen i træ skal facaderne holdes i sort eller fremstå som ubehandlet træ. Pudsede huse skal fremstå hvide, hvor bygnings-

FACADE MOD HVIDBJERG STRANDVEJ

- 7.6 Facader i delområde 1 mod Hvidbjerg Strandvej skal udføres med gavl og uden udhæng.
- 7.7 Facader skal opføres som sammenhængende bebyggelse og udføres enten som blank mur, pudset eller vandskuret mur, træbeklædning eller som kombination mellem de nævnte materialer.

FACADER I DELOMRÅDE 2

- 7.8 Tæt-lav bebyggelse skal opføres som sammenhængende bebyggelse og udføres enten som blank mur, pudset eller vandskuret mur, træbeklædning eller som kombination mellem de nævnte materialer.
- 7.9 Åben-lav bebyggelse og dobbelthuse må kun udføres i bræddebeklædning i træ i brædder af minimum 2 cm tykkelse.

FACADER I DELOMRÅDE 4

- 7.10 Hvis bebyggelsen opføres som tæt-lav skal facader opføres som sammenhængende bebyggelse og udføres enten som blank mur, pudset eller vandskuret mur, træbeklædning eller som kombination mellem de nævnte materialer.

Hvis bebyggelsen opføres som åben-lav skal facader udføres i bræddebeklædning i træ af minimum 2 cm tykkelse.

FACADER I DELOMRÅDE 5

- 7.11 Facader skal udføres i bræddebeklædning i træ af minimum 2 cm tykkelse.

TEKNISKE ANLÆG

- 7.12 Tekniske anlæg i form af miljøstation skal gives et ens udtryk og fremstå i ens farve og materiale.

detaljer som døre og vinduer kan fremstå i mørke farver eller træ.

Enkeltstående bygningsdele - større eller mindre - må gerne fremtræde i andre farver og materialer end facaden, for at tilføre noget til bygningsens arkitektur.



Inspiration – bebyggelse i delområde 4,

MATERIALER

- 7.13 Facader udført i træ skal fremtræde som sorte eller fremstå som ubehandlet træ i træsorter som lærk, teak og cedertræ.
- 7.14 Facader udført som blank mur, skal fremtræde i egnskarakteristiske mursten i brune og/eller rødlige nuancer.
- 7.15 Facader udført som vandskuret/pudset mur skal fremtræde som hvid.
- 7.16 Facader udført som pudset mur må kun fremstå i farven hvid.
- 7.17 Fritliggende sekundære bygninger skal udføres i samme materialer og farver som beboelsesbygningerne.
- 7.18 Mindre bygningsdele som nedløbsrør og tagrender må udføres i zink, kobber og lign, dog ikke plast.
- 7.19 Skorsten kan uanset facademateriale udføres i tegl i sorte eller mørkegrå sten, fuger skal fremstå med samme farve som teglen.

Skorsten udført som pudset eller vandskuret mur skal fremstå med farven hvid.

DØRE, VINDUER M.M.

- 7.20 Døre og vinduer skal udføres i træ, metal eller som kombination heraf, som fx træ/aluminium.
- 7.21 For facader udført som pudset mur, skal vinduer og døre fremstå i mørke farver som sort eller som ubehandlet træ.
- 7.22 For sorte facader udført i træ, skal vinduer og døre fremstå sorte.
- 7.23 Facader der fremstår i ubehandlet træ skal vinduer og døre udføres i træ og fremstå som ubehandlede eller som sort.

TAGFORM



Inspiration – bebyggelse i delområde 2.

TAGE

7.24 I delområde 1 og 2 skal tage udføres som saddeltag med 45 graders hældning uden udhæng. Mindre bygningsdele og sekundære bygninger kan udføres med fladt tag, se figur 4. Dette gør sig også gældende i delområde 4 hvis bebyggelsen her er tæt-lav.

7.25 For åben-lav bebyggelse og dobbelthuse i delområde 4 og 5 skal tage udføres som fladt tag eller med en hældning på 15-60 %

7.26 Der må ikke etableres valm på sadeltag.

TAGMATERIALER

7.27 Tæt-lav bebyggelse med en facade i blank mur skal anvende tegl (ikke glaserede) til tagbeklædning i samme farve som facaden.

7.28 Tæt-lav bebyggelse med en facade i vandskuret/pudset mur skal anvende tagpap, skiffer, tørv eller sedumbelægning

7.29 Tage på sammenbyggede huse skal udføres med ens tagmateriale.

7.30 Åben-lav bebyggelse og dobbelthuse skal anvende tagpap, tørv eller sedumbelægning til tagbeklædning.

7.31 Til tagbeklædning eller tagelementer må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer.

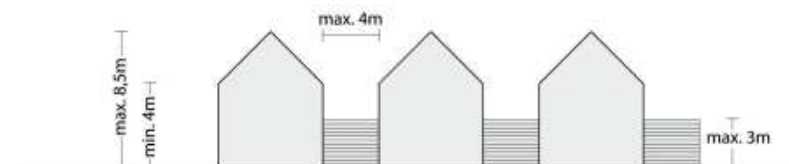
Taget skal have en glans mindre end 30, test efter ISO 2813-metoden fra 1994.

7.32 Tage på fritliggende sekundære bygninger som skure, udhuse mv. skal udføres med samme tagmateriale og udformning som beboelseshuset.

Dog kan fritliggende sekundære bygninger i tilknytning til tæt-lav bebyggelse etableres med fladt tag og med et andet tagmateriale end beboelseshuset.

7.33 Der tillades ikke solfangere og solcelleanlæg i hele lokalplanområdet.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser omkring tagudformning i delområde 1, 2 og 4. Her skal tage udføres som sadeltag med 45 graders hældning og uden udhæng.



Figur 4- Mindre bygningsdele kan opføres med fladt tag i delområde 1 og 2.

I delområde 4 er tagformen mere fri, hvis bebyggelsestypen er åben-lav. Der er således mulighed for at opføre bygninger med lav taghældning, fladt tag, ensidig taghældning eller sadeltag.

Tage skal være sorte eller udført i naturmateriale, for at sikre området et ens udseende. Naturtage vil typisk med tiden patinerer over i grå og lysebrune nuancer og tage med sedumbelægning begrønnes. Alle bygninger, både beboelseshus, udhuse, skraldestativer og andre konstruktioner skal alle opføres i ensartede materialer, for at sikre, at området kommer til at fremstå roligt og ensartet.

PARABOLANTENNER, SKILTE OG MARKISER

- 7.34 Almindeligt navne- og husnummerskilt må opsættes på den enkelte ejendom.

Herudover må der ikke etableres nogen form for skiltning eller reklamer.

- 7.35 Antenner, herunder satellitantenner, må ikke opsættes udvendigt, hvor de er synlige fra veje og naboejendomme.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

GENERELT

- 8.1 Ubebyggede arealer skal fremstå som klitlandskab.

Der må ikke anlægges græsplæne i området.

- 8.2 Langs delområdeafgrænsning mod delområde 1 og 4 kan der opføres en støjskærm.

FÆLLESAREALER

- 8.3 Fællesarealer der ikke anlægges som parkering i tilknytning til tæt-lav bebyggelse, skal fremstå som klitlandskab.

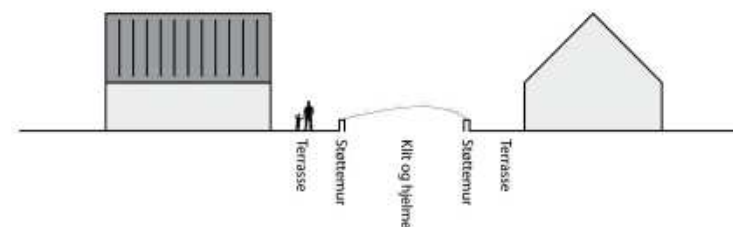
STØTTEMUR, PLANKEVÆRK, VOLD MM.

- 8.4 Støttemure må etableres i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen og kun med det formål at være lægivende og afskærmende ved opholdsarealer.
- 8.5 Støttemure skal placeres på egen grund, minimum 2,5 m fra skel og i max 1 m højde målt på den indvendige side. Udvendig side skal udformes som klitlandskab, således støttemuren ikke er synlig fra

UDRUM

De ubebyggede arealer i lokalplanområdet vil i høj grad være karaktergivende.

Bestemmelserne er alle formuleret med det formål, at beplantningen og udformningen af de ubebyggede arealer, kan komme til at fremstå som en del af et klitlandskab.



Figur 5 – støttemur med klit.

vej, se figur 6.

- 8.6 Støttemure skal udføres i beton, rundstokke i træ eller i cortenstål.
- 8.7 Plankeværk kan kun tillades såfremt det er en del af bygningens arkitektur og i tilknytning til udendørs opholdsarealer.
- 8.8 Der må ikke etableres volde i lokalplanområdet. "Klitter" må ikke etableres som volde, men skal gives et naturligt udseende.
- 8.9 Maksimalt 15% af den ubebyggede del af grunden må befæstes, og overfladevand skal nedsives på egen grund og må ikke ledes til kloak.
- 8.10 Der må ikke etableres murede søjler eller opføres portaler eller lignende ved indkørslen til grunden eller bebyggelsen.

TERRÆNREGULERING

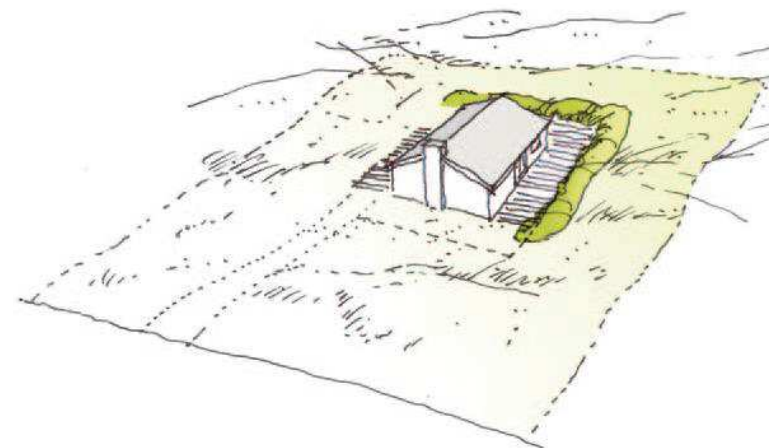
- 8.11 Terrænreguleringer på mere end +0,25 m skal foretages i strand-sand, i klitlignende formationer og med klitlignende beplantning for at forhindre sandflugt.
- 8.12 Der må kun foretages terrænreguleringer på -0,25 m og +2 m i forhold til terræn. Regulering udover skel må foretages efter aftale mellem de enkelte lodsejere.

BEPLANTNING

- 8.13 Der må i lokalplanområdet kun plantes arter som er at finde i klit-landskaber så som sand-hjælme, marehalm og engelsk visse.

I begrænset omfang kan der plantes enkelte træer og buske så som skovfyr, Almindelig Gedeblad, Havtorn og Engriflet Hvidtjørn.
- 8.14 Der må ikke plantes invasive arter så som Bjergfyr og Rynket rose.

BELYSNING



Figur 6:
Der må ikke laves terrænregulering i form af vold, som vist på skitsen

BEPLANTNING

Lokalplanområdet ønskes ført tilbage i en natur der minder et om klit-landskabet. Derfor må der kun plantes arter som er hjemmehørende i klit- og hedelandskabet. Nedenfor ses nogle af de arter som der kan plantes i området.

- 8.15 Lygtepæle må ikke have en lyspunkthøjde på mere end 3 m.
- 8.16 Belysningen skal afskærmes og orienteres så belysningen målrettes vejarealerne.
- 8.17 Der må kun etableres elektrisk belysning i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen.

STØJAFSKÆRMNING

- 8.18 Der kan etableres støjafskærmning i delområde 3 langs delområdeafgrænsningen mod delområde1 og delområde 4.

Støjafskærmningen skal placeres inden for delområde 3's afgrænsning.

AFFALD

- 8.19 Skraldespande og lignende skal afskærmes og placeres min. 2,5 m fra vejskel. Afskærmningen skal udføres i samme farver og materialer som den øvrige bebyggelse på grunden eller i sort bræddebeklædning i træ.

OPLAG

- 8.20 Der må ikke etableres udendørs oplag.

I delområde 3 må der dog etableres miljøstation med dertilhørende nødvendige oplag.
- 8.21 Større både og uindregistrerede motorkøretøjer og campingvogne o. lign. må ikke henstilles på ejendommens ubebyggede arealer.

OVERSIGTSAREALER

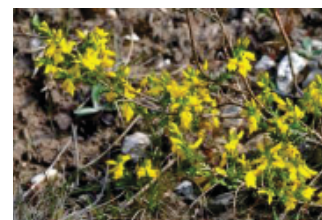
- 8.22 Uanset de forudgående bestemmelser må eventuel bevoksning, anlæg og lignende på de udlagte oversigtsarealer vist på kortbilag 3, ikke være højere end 0,8 m.



Sand-hjælme



Marehalm



Engelsk Visse



Skovfyr

§ 9. TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Alle ledningsanlæg skal fremføres under terræn.
- 9.2 Forsyningsledninger skal ved nyanlæggelse placeres i køre- og vendearealer samt i ledningstracéet langs vejene.
- 9.3 Transformatorstationer skal placeres i umiddelbar tilknytning til vej eller indenfor vejarealet.

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

Ny bebyggelse på de enkelte ejendomme må ikke tages i brug før:

Det ved målinger eller beregninger er dokumenteret, at det indendørs og udendørs støjniveau overholder Miljøstyrelsens grænseværdier for støj fra veje.

Der er etableret afskærmning af skraldespande, jf. § 8.16.

Der er anlagt veje, adgangsveje og parkeringsarealer for boligområdet, som beskrevet i § 5 inden maks. 50 % af bebyggelsen tages i brug.

Der er etableret det fornødne antal parkeringspladser, jf. § 5.16-5.21.

At fællesarealer i tilknytning til tæt-lav bebyggelse er anlagt som parkeringsareal eller klitlandskab jf. § 8.3.

§ 11. GRUNDEJERFORENING

- 11.1 Der skal etableres én grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af boliger udstykket fra matr.nr. 50^e og 53^u Vandflod

AFSKÆRMNING AF TEKNISKE ANLÆG

I delområde 3 kan der etableres miljøstation. For at skærme for støjgener fra miljøstationen skal der etableres støjafskærmning for de støjende aktiviteter.

Dette kan blive nødvendigt, da delområde 3 forventes anvendt til miljøstation, hvorfra der vil kunne forekomme støj, bl.a. fra flaskecontainere og lastbiler. Støj fra virksomheder, som fx en miljøstation, er reguleret gennem miljølovgivning, hvorefter der er fastsat vejledende grænseværdier for støj.

FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING

Bebyggelsen må ikke tages i brug, før der er etableret boliger, der opfylder almindelige krav til en bolig, herunder særligt at boligen ikke er støjplaget og at vejene er anlagt efter én samlet plan.

By, Oksby indenfor lokalplanområdet.

Grundejerforeningens skal oprettes senest, når der er bygget 15 huse i lokalplanområdet.

Grundejerforeningen skal acceptere at blive sammenlagt med eller optage grundejerforeninger for naboområder.

11.2 Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 5 omtalte vejarealer.

11.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Varde Kommune.

§ 12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT

Med offentliggørelsen af denne lokalplan ophæves bestemmelserne i Lokalplan 39 vedtaget d. 4/11 2008 af Varde Byråd og Lokalplan nr. 20.015.92 vedtaget den 15/2 1993 af Blåvandshuk kommunalbestyrelse helt for de arealer, der er omfattet af denne plan samt eventuelle privatretslige tilstandsservitutter, hvis de er i strid med lokalplanens formål.

Varde Kommune vil foranledige Lokalplan 39 og Lokalplan nr. 20.015.92 afløst for de arealer omfattes af denne lokalplan.

§ 13. RETSVIRKNINGER

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 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.

Byrådet skal derimod dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lav-energihus, jf. lov om planlægning § 19, stk. 4.

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.

I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

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

§ 14. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter lov om planlægning, § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Forbudet gælder også bebyggelse og anvendelse, der er i overens-

stemmelse med forslaget.

En byggetilladelse, der er udstedt før offentliggørelsen af forslaget, berøres ikke.

Efter den offentlige høringsperiode, og inden byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, kan byrådet tillade, at ejendomme bebygges eller udnyttes efter forslaget, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et byggearbejde mv., der er lokalplanpligtigt.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagets offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget dog højst 1 år.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 1. september 2015.

På byrådets vegne



Erik Buhl Nielsen
Borgmester

/



Mogens Pedersen
Kommunaldirektør

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

Varde Byråd, d. 1. marts 2016

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen
Borgmester

/



Mogens Pedersen
Kommunaldirektør

Lokalplan 05.01.L07

Kortbilag 1

Matrikelkort



Signaturforklaring

● ● ● ● Lokalplanområde



Matrikelkort
Målforhold ca. 1:1500 (A4)

Januar 2016



Lokalplan 05.01.L07
Kortbilag 2
Lokalplankort

Signaturforklaring

● ● ● ● Lokalplanområde

0 20 40 60 80 100 m

Lokalplankort med delområder
Målförhold ca. 1:1500 (A4)

Januar 2016

Lokalplan 05.01.L07

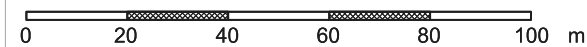
Kortbilag 3

Lokalplankort



Signaturforklaring

-  Rese veret vejareal
-  Delområde 1
-  Delområde 2
-  Delområde 3
-  Delområde 4
-  Delområde 5
-  Stamvej
-  Boligvej
-  Lokalplanområde
-  Byggelinje, Hvidbjerg Strandvej
-  Byggelinje, Tinglyst 1/3 1984
-  Princip for placering af veje
-  Delområde
-  Delområdenummer
-  Oversigtslinjer
-  Vejadgang



Lokalplankort med delområder
Målforhold ca. 1:1500 (A4)

Januar 2016

BILAG 4– ILLUSTRATIONSPLAN



BILAG 5 – REFERENCEFOTOS FOR BEBYGGELSE I DELOMRÅDE 1



Slusehuse i Hvide Sande



Rækkehuse i Nordsjælland



Row on 25th | Houston – designet af Shade House Development



Bebyggelse i Varde midtby

BILAG 5 – REFERENCEFOTOS FOR BEBYGGELSE I DELOMRÅDE 4



FORHOLD TIL ANDRE PLANER

LOKALPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af to forskellige lokalplaner forud for vedtagelse af nærværende lokalplan. Lokalplan 39 fra 2008 og dele af Lokalplan nr. 20.015.92 fra 1993. Lokalplan 39 ophæves i dennes helhed, og Lokalplan nr. 02.015.92 ophæves indenfor lokalplanområdets afgrænsning, jf. § 2.

KOMMUNEPLAN



Kommuneplan 2013, Varde Kommune

Rammebestemmelser

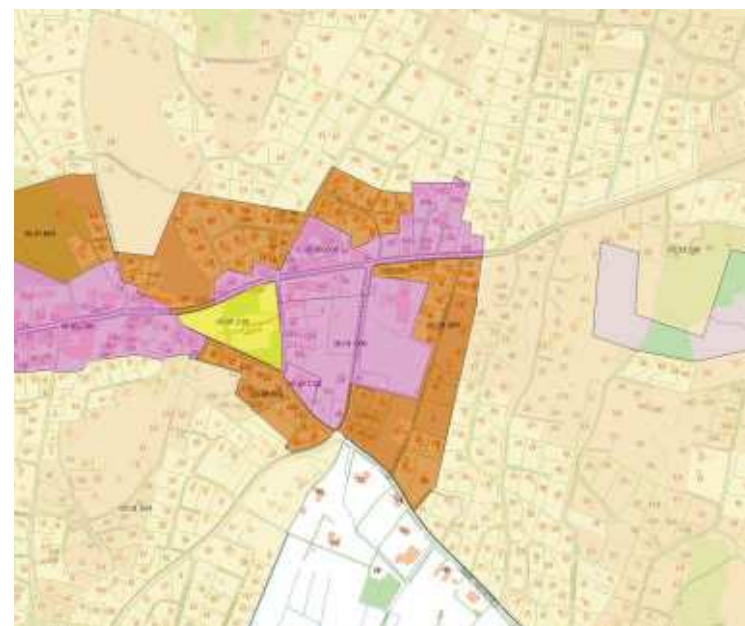
Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for lokalplanlægning. Der er derfor udarbejdet et forslag til ændring af enkeltområde 05.01.C06, således lokalplanområdet kan anvendes til boliger og tekniske anlæg. Lokalplanen er i overens-

stemmelse med kommuneplantillæg 24.

Områdets anvendelse er fastlagt som:

Enkelt-
område

Lokalplanområdet er beliggende i enkeltområde 05.01.C06, der ifølge kommuneplanens rammedel må anvendes til centerformål i byzone. Der må i området bygges i op til 8,5 m med en bebyggelsesprocent på 50 %. Der skal etableres 1 parkeringsplads pr. 75 m² etageareal. Kommuneplanrammerne giver tillige mulighed for, at etablering af erhverv i området.



Udsnit af kommuneplanens rammekort

Hovedstruktur

Byroller

I kommuneplanens hovedstruktur er Blåvand udpeget som en by med potentiale inden for turisme og detailhandel. Lokalplanen giver mulighed for at opføre boliger inden for lokalplanområdet. I kommuneplanens bybog for Blåvand forventes der et gennemsnit-

	ligt boligbyggeri på ca. 1 bolig pr. år i de kommende 10 år. Lokalplanen giver mulighed for at opføre ca. 30-50 nye boliger, og forventes derfor at kunne rumme de næste mange års boligbyggeri. Hovedstrukturen rummer retningslinjer om, at der ved disponeringen af nye boligområder, skal udlægges veje og stier, der sikrer sammenhæng mellem de enkelte byområder. Der er mulighed for, at området kan kobles på den offentlige sti, der er beliggende umiddelbart syd for lokalplanområdet.		
Naturpark Vesterhavet	Lokalplanområdet ligger inden for den geografiske afgrænsning af Naturpark Vesterhavet. Naturparken har nogle af Danmarks helt særlige kyst- og klitnaturtyper samt store bestande af både træk og ynglefugle. Naturpark Vesterhavet dækker et område på cirka 22.526 hektar og ligger mellem Nationalpark Vadehavet mod syd og kommune-grænsen mod nord ved Nymindegab. Naturparkens kystnære landskab strækker sig dermed cirka 30 kilometer langs kysten og op til 9 kilometer ind i landet. Lokalplanen er ikke i modstrid med intentionerne bag naturparken.		
Geologiske områder	Lokalplanområdet er beliggende i det værdifulde geologiske område, der inkluderer Hvidbjerg Strand, Skallingen, klitplantagerne, Ho Bugt med forland samt Varde Ådal med tilstødende landarealer, i det geografiske rammeområde Esbjerg, Fanø, Tønder, Varde. Lokalplanområdet er et fladt område, der hidtil har været anvendt til fritidsaktiviteter og lokalplanområdet indeholder ikke værdifulde geologiske landskabstræk, kystprofiler mv. En ændret anvendelse af lokalplanområdet vurderes ikke at påvirke beskyttelsen eller oplevelsen det geologiske område væsentlig.		
Kirke-omgivelser	Lokalplanområdet grænser op til kirkeomgivelserlinjerne fra Oksby Kirke. Lokalplanområdet vurderes ikke at få en indflydelse på indblikket til Oksby Kirke.		
Vejstøj	De eksisterende boliger langs Blåvandvej er omfattet af støjisoliner. Det vil i dette område kunne være nødvendigt, at støjisolere	vinduer og facader. Støj fra forsvaret Lokalplanområdet ligger inden for støjkonsekvensområdet for Oksbøl skyde- og øvelsesterræn. Der kan være perioder, hvor grænseværdierne for støj ikke vil kunne overholdes. Inden for støjkonsekvensområdet må der ikke udlægges areal til støjfølsom anvendelse, medmindre der gennem kommune- og lokalplanlægningen fastsættes bestemmelser om etablering af tilstrækkelig støjafskærmning. En effektiv afskærmning mod den meget kraftige støjimpuls fra de militære sprængninger kan imidlertid ikke etableres med de tekniske muligheder, vi kender i dag, hverken hvad angår lydbølgernes udbredelse gennem luft eller jord. Der findes allerede en meget betydelig mængde støjfølsom anvendelse i området blandt andet campingplads, boliger, sommerhuse, særlige naturområder og rekreativt område, som er planlagt og etableret på et tidspunkt, da Forsvaret ikke havde de samme muligheder for at gøre indsigelse som i dag. Det forventes, at en beskeden forøgelse af den støjfølsomme anvendelse i lokalplanområdet, ikke vil betyde væsentlige stigninger i antallet af klager over støj fra Forsvarets skyde- og øvelsesområde. Ejere og brugere af den fremtidige bebyggelse må, i lighed med den nuværende befolkning i området, også i fremtiden påregne støj fra Forsvarets arealer. Det vurderes således, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og kommuneplanrammer.	

OMRÅDEPLAN FOR BLÅVAND ØST

Lokalplanområdet er omfattet af områdeplanen for Blåvand Øst.

Lokalplanområdet er i områdeplanen udlagt til overnatning, herunder feriehuse og hotel. Lokalplanen giver mulighed for, at der i området kan etableres boliger, der evt. vil kunne udnyttes til ferieboliger.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at ny bebyggelse i krydset Hvidbjerg Strandvej/ Blåvandvej skal opføres i 2 etager og som sammenbyggede huse, for at sikre et bymæssigt præg omkring krydset, i overensstemmelse med intentionerne i områdeplanen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med områdeplanens intentioner.

VANDFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet forsynes med vand fra Oksby & Ho Vandværker. Udvikling af området til boligformål forventes ikke at skabe problemer i forhold til forsyningssikkerheden i forsyningsområdet.

VARMEFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet er ikke omfattet af fjernvarmeforsyning og opvarmningen sker derfor gennem individuelle varme anlæg.

SPILDEVANDSPPLAN

Området er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan. Regnvand skal nedsives på egen grund og spildevand skal ledes til spildevandskloak.

TRAFIKSIKKERHEDSPPLAN



Lokalplanområdet er omfattet af og i overensstemmelse med Trafiksikkerhedsplan for Varde Kommune.

KLIMATILPASNINGSPPLAN

Lokalplanområdet er ikke beliggende i de områder, der er udpeget som indsatsområder i forhold til vandstandsstigninger i Varde Kommunes Klimatilpasningsplan. Lokalplanområdet er jf. klimatilpasningsplanens risikokortlægning, ikke beliggende i et af de om-

råder, hvor der er risiko for oversvømmelser som følge af havvand, nedbør eller vandløbsstigninger.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

MILJØVURDERING

Der er foretaget en screening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer for at se om der er behov for at foretage en miljøvurdering.

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 foretages en miljøvurdering, jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

I screeningen er der fokuseret på, at der oprettes et nyt boligområde i et eksisterende byzoneområde. Der er endvidere fokuseret på, at planområdet er beliggende i Blåvand, der er en betydelig feriedestination med mange besøgende gæster og deraf følgende trafikale udfordringer.

Screeningsskemaet foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Team Plan, Varde Kommune, samt ses på Varde Kommunes hjemmeside: www.vardekommune.dk.

INTERNATIONALT NATURBESKYTTelsesOMRÅDE – NATURA 2000

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af 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 1-1,5 km fra de nærmeste Natura 2000-områder: EF-Habitatområdenr. 73 (Kallesmærsk Hede, Grærup Langsø, Fiilsø og Kærgård Klitplantage), der tillige er udpeget som EF-Fuglebeskyttelsesområde nr. 50 (Kallesmærsk Hede og Grærup Langsø) samt EF-Habitatområde nr. 78 (Vadehavet med Ribe Å, Tved Å og Varde Å vest for Varde), der tillige er udpeget som EF-fuglebeskyttelsesområde nr. 57 (Vadehavet) og EF-fuglebeskyttelsesområde nr. 55 (Skallingen og Langli)

Kallesmærsk Hede er et stort klithedelandskab, der primært er udpeget for at beskytte følsomme klittyper i området. Området er desuden udpeget på grund af ynglende Hedehøg, Tinksmed og Hedelærke. Udpegningen af Vadehavet som internationalt naturbeskyttelsesområde er blandt andet begrundet i Vadehavets store betydning som raste- og levested for gæs, ænder og vadefugle. Da områderne mellem lokalplanområdet og Natura 2000-områderne er udbygget med sommerhuse og i øvrigt besøges af mange endagsturister, er det Varde Kommunes vurdering, at de ekstra beboere og gæster, som følger af det påtænkte boligområde, ikke vil medføre øgede forstyrrelser i Natura 2000-områderne.

Varde Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i området, og vurderer ikke, at lokalplanens realisering væsentlig vil påvirke yngle- og rastområderne for bilag IV-arter.

KYSTLOVEN

Lokalplanområdet er beliggende i den kystnære del af byzonen, ca. 1,5 km fra kysten. Mellem lokalplanområdet og kysten ligger sommerhusområdet Blåvand, og der er således ikke visuel forbindelse mellem lokalplanområdet og kysten. Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at ny bebyggelse ikke må være højere end 8,5 m, hvilket svarer til de omkringliggende bygningshøjder. Det vurderes ud fra dette, at lokalplanen ikke vil have en indflydelse på den visu-

Kystnær-
hedszone

elle oplevelse af kysten.

JORDFORURENINGSLOVEN

Der er ingen kendt jordforurening eller formodning om jordforurening i lokalplanområdet.

Ifølge Jordforureningsloven er alle eksisterende og fremtidige arealer i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenet. Der er ingen formodning om lettere forurening. Derfor er hele lokalplanområdet undtaget områdeklassificeringen.

VEJLOVEN

Der skal i forbindelse med byggeansøgning fremsendes et vejprojekt med en plan for vejprojektet og parkeringsarealer, belægning, befæstelse, afvanding mv.

Stamveje og boligveje udlægges som private fællesveje.

MUSEUMSLOVEN

I forbindelse med jordarbejder, f.eks. ved bygge og anlægsarbejder, kan der dukke spor af fortidsminder op, hvorved anlægsarbejdet ifølge museumsloven skal stoppes og fundet anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum, der derefter træffer beslutning om det videre forløb, jf. § 27, stk. 2 og 3 i museumsloven.

Fundene kan ifølge Museumsloven forlanges undersøgt for bygherrens regning. Med henblik på at undgå forsinkelse af anlægsarbejdet og uforudsete udgifter, er der mulighed for at få foretaget en forundersøgelse, inden anlægsarbejdet i gang sættes.

Varde Museum har i forbindelse med lokalplanforslaget høringsperiode foretaget en arkivalisk kontrol af lokalplanområdet, og det vurderes at det er forventeligt, at der kan være fortidsminder i området. Derfor skal der forud for anlægsarbejde i lokalplanområdet foretages en forundersøgelse, der vil be- eller afkræfte tilstedevæ-

relsen af fortidsminder.

Viser en forundersøgelse, at der findes fortidsminder på arealet, vil disse skulle udgraves på bygherrens regning. Der er dog mulighed for at søge tilskud hos Kulturstyrelsen, når der er foretaget en forundersøgelse.

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 fra vedkommende myndighed.

SERVITUTTER

Området er pålagt en række servitutter og begrænsninger af forskellig karakter.

Der er den 1/3 1984 tinglyst byggelinjer lang Blåvandvej. Byggelinjerne er tinglyst 10 m fra vejmidten. Ebyggelinjen er tilnærmelsesvis stedfæstet på kortbilag 3.

Der er ikke tinglyst andre servitutter af betydning for lokalplanens realisering. Der kan være tinglyst andre servitutter, der har betydning for den enkelte grundejer.

