

NOTAT

Dato 30. januar 2013
Dok.nr. 17177-13
Sagsnr. 12-2314
Ref. kene

Resumé af de indkomne bidrag til Udviklingsplan for Blåvand, samt udkast til Byrådets vurdering af disse.

I forbindelse med den offentlige høring af ovennævnte planforslag, har Varde Kommune modtaget bidrag fra følgende:

- Grundejerforeningen Radiobo, Blåvand
- Beboerne i Fyrvej 36F og 36G, Blåvand.

I resuméet behandles hovedsageligt bemærkninger, der er relateret til planmæssige forhold.

GRUNDEJERFORENINGEN RADIOBO, repræsenterer boligerne Fyrvej 36 A-G

Området omkring Blåvand Radio (matr. 13a og 6c, Vandflod By)

Grundejerforeningen Radiobo fremhæver (i sammendrag), at

1) Det er ikke attraktivt hvis matr. 13a bebygges, da arealet har stor rekreativ værdi for de omkringboende. Arealet rummer natur- og historiske værdier - lavproduktiv hede/mose, som er sårbar overfor overbenyttelse, et rigt dyre- og fugleliv, som ville generes af fx løse hunde.

2) Det vil det være til væsentligt ubehag for os, hvis trafikken på Fyrvej øges, og i særdeleshed hvis trafikken igennem matr. 13a øges (ikke mindst biltrafikken), og hvis fx Reginevej ændres til en mere trafikeret vej.

Trafikken kommer tæt på med støj og forurening og vil muligvis true den meget vigtige bevoksning med fyrre- og andre træer, der sikrer vore boliger mod vestenvinden og mod trafikstøj fra Fyrvejs hovedforløb. Hvis bevoksningen fjernes/ændres væsentligt, vil det få stor negativ betydning for beboernes udnyttelse af deres grunde syd for 36A-G. Bevoksningen har stor biologisk betydning som en væsentlig rasteplads for fugle.

3) På vejene syd for Fyrvej er gjort til blinde veje – sandsynligvis for ikke at genere beboerne unødigt med 'bilturisme' i området. Vi går ud fra, at de samme hensyn vil blive taget på den anden side af Fyrvej (Fyrvej 36 + Reginevej og Peter Malers vej)

4) I lokalplan 02.004.1981 stod "at sikre arealet til fortsat brug til anlæg for kommunikationsformål og fastlæggelse af bebyggelsesregulerende bestemmelser for byggeri og antenneanlæg i området." Der var en specifik årsag til at området blev udlagt til byzone: ikke boliger, ikke hotel eller anden service, - kun tekniske anlæg bestående af antenner og bygninger. Når denne anvendelse er uaktuel, bør områderne gå tilbage til bæredygtige formål som landzone dvs. som §3-områder (hede/mose) i hht. Naturbeskyttelsesloven.

Da sommerhusbebyggelse i forvejen dækker alle åbne områder i byen, bortset fra netop matr. 6c og 13a, savnes der åbne områder – 'naturheller' – i bebyggelsen.

Matr. 13a er byzone af hensyn til tekniske faciliteter vedr. radioen. Naturmæssigt er det i den sydlige del hede og mose. På den sydlige del findes overraskende og interessante spor af tidligere anvendelse i form af ca. 20 højryggede agre, som antagelig siden middelalderen og frem til ca. 1850 blev pløjet med hjulplov. Heden har altså været ager! Hvis man påtænker historisk formidling af Blåvand, vil dette vidnesbyrd have en vigtig historisk fortællerværdi, som man som kommune ikke bør tillade at ødelægge.

To acceptable scenarier, matr. 13a:

a. Både matr. 13a og 6c bør overgå til landzone som §3-områder efter Naturbeskyttelsesloven, hhv. hede og mose. Ved ændring af zonestatus, vil vigtige naturarealer og fortællerværdien ift. Vandflod Bys middelalderlige historie bevares. Området bør åbnes for gående trafik ad grusvejen som går midt igennem fra Fyrvej til Horns Bjerge.

b. Alternativt bevare den sydlige del af matr. 13a, mens den nordlige del anvendes til nye formål med adgang for biler fra Horns Bjerge, hvor der allerede er indkørsel og en mindre væsentlig biologisk interesse. Den sydlige grusvej bevares af hensyn til gående og strandgæster fra norddelen.

Afslutning

Det nævnes flere steder i idéoplægget, at plan- og idéudvikling foregår i samarbejde med de lokale grundejere. Vi kunne have håbet på, at samme omtanke var tiltænkt os grundejere med naboskab til Blåvand Radio. Der er måske tale om en forglemmelse, men vi håber naturligvis, at ovenstående bemærkninger vil blive inddraget i det videre planlægningsarbejde med området.

Byrådets vurdering af bemærkninger fra grundejerforeningen Radiobo.

Blåvand er i kommuneplanen udpeget til at være en by med turismepotentiale, hvilket betyder at der skal arbejdes for at forbedre mulighederne for turismen ved turist tilbud som overnatningsfaciliteter mv. Det er byrådets vurdering, at mulighederne for udnyttelse af udlagte arealer bør imødekommes med henblik på udvikling af turistfaciliteter jf. Varde Kommunes turismestrategi.

Det er byrådets vurdering, at en tilbageførelse af området til landzone vil reducere muligheden for at udnytte det sidste udviklingspotentiale i Blåvand. Byen er omgivet af sommerhusbebyggelse, vil skønnes at vanskeliggøre yderligere arealudlæg i forbindelse med Blåvand.

At natur- og historiske værdier i videst mulig omfang skal respekteres og bevares, er indarbejdet i den endelige udgave af Byudviklingsplan for Blåvand. Byrådet påpeger, at arealer der er beskyttet af Naturbeskyttelseslovens § 3, ikke kan udnyttes til bebyggelse eller anlæg. Disse arealer vil således være fritlagte "naturheller" samt korridorer for plante- og dyreliv.

Det er byrådets vurdering, at en ændret anvendelse af området til beboelse og feriecenter, givetvis skal vejbetjenes og at dette vil medføre en øget trafikmængde i området. For at reducere trafikale gener i forbindelse med realisering af arealudnyttelsen er der i udviklingsplanen indarbejdet et forbehold for, at vej- og stisystem skal udformes med henblik størst mulig sikkerhed og rolig færdsel i området. Adgangsveje skal udformes og placeres til mindst mulig gene for omkringliggende boliger.

Byrådet påpeger, at udviklingsplanen er udarbejdet som idekatalog uden juridisk binding, men med oplæg til indsatspunkter og ideer til kommende tiltag for udvikling af Blåvand. Det har været væsentligt for byrådet, at inddrage borgere, grundejere og andre interessenter ved offentliggørelse af udviklingsplanen og efterfølgende tage bemærkninger til efterretning. Dette er gjort ved i videst muligt omfang, at indarbejde væsentlige bemærkninger og hensyn i planens endelige udgave. Ligeledes er ideer og fremtidige muligheder der er indkommet i høringsperioden nævnt i planen.

BEBOERNE I FYRVEJ 36F OG 36G, BLÅVAND

Udviklingsplan for Blåvand

Beboerne i Fyrvej 36F og 36G, fremhæver (i sammendrag) efter indledende SWAT-analyse, at:

- Vi savnede under læsningen en grundig, kritisk analyse af Blåvandområdet.
- Efter vor opfattelse er oplægget mindre seriøst og minder om en turistbrochure frem for en kommunal planidé.
- Der er rigtig mange gode (og mindre gode) historier at fortælle om området - af hensyn til oplevelsesværdien, er det utroligt vigtigt også ved selvsyn at kunne besigtige de elementer, der endnu findes og er synlige.
- Der mangler en samlet arkitektonisk plan - lokalplan for byen, så kvaliteten kan hæves på længere sigt.
- Alt for mange steder møder man privatskilte og det er uklart hvor man må gå eller cykle, og hvor de offentlige stier er - I mange tilfælde ved man ikke at man er i en blindgyde før vejen ender.
- Sommerhusene er blevet for høje, har fået hele vinduesfacader i to etager mod vest, har fået ovenlys i stråtag og generelt er blevet alt for voluminøse. Det trænger til en kærlig planlægger hånd og seriøse æstetiske overvejelser. En arkitektkonkurrence om 'Det nye nordiske kvalitetsferiehus i Blåvand' er ønskelig.
- De åbne områder ved Blåvand Radio og ved siden af redningsstationen bør fastholdes. De er vigtige for naturen og oplevelsen af Blåvand - og de rummer agersystemer fra middelalderen.

Byrådets vurdering af bemærkninger fra beboerne i Fyrvej 36F og 36G.

Den indledende SWAT-analyse der fremhæver styrker, svagheder, fordele og trusler i Blåvand som område, vurderer byrådet som et interessant og væsentligt udtryk for interessen i området. Det har netop været byrådets hensigt, at inddrage borgere, grundejere og andre interessenter ved offentliggørelse af udviklingsplanen og efterfølgende tage bemærkninger til efterretning. Dette er gjort ved i videst muligt omfang, at indarbejde væsentlige bemærkninger og hensyn i planens endelige udgave. Ligeledes er ideer og fremtidige muligheder der er indkommet i høringsperioden nævnt i planen. Byrådet påpeger, at udviklingsplanen er udarbejdet som idekatalog uden juridisk binding, men som retvisende oplæg til indsatspunkter og ideer til kommende tiltag for planlægning og udvikling af Blåvand.

Det er byrådets holdning, at udviklingsplanen kan fungere som retvisende helhedsplan for Blåvand, efter revision til den endelige udgave. Byrådet forventer herudover, at borgere, grundejere og andre interessenter inddrages ved den fremtidige detailplanlægning af de enkelte indsats- og lokalplanområder, samt andre tiltag der kan være af offentlig interesse i området.

Blåvand er i kommuneplanen udpeget til at være en by med turismepotentiale, hvilket betyder at der skal arbejdes for at forbedre mulighederne for turismen ved turist tilbud som overnatningsfaciliteter samt fortællinger om nutid og fremtid. Det er byrådets holdning, at historiske værdier skal bevares og formidles i videst mulig omfang og det er derfor indarbejdet i planen at der ved detailplanlægning skal tages hensyn til såvel natur- som historiske værdier. Byrådet påpeger, at arealer der er beskyttet af Naturbeskyttelseslovens § 3, ikke kan udnyttes til bebyggelse eller anlæg.

Det er byrådets vurdering, at bevægelse er en væsentlig faktor i det sundhedsmæssige perspektiv og at der derfor skal være rig mulighed for fysisk bevægelse i naturskønne og interessante områder. Byrådet

vurderer herunder, at det er væsentligt at der er et velfungerende og sammenhængende stisystem uden generende blindgyder. Byrådet har derfor vurderet, at der i udviklingsplanens endelige udgave skal illustreres et overordnet princip for udbygning af eksisterende stisystem, der kan give et sammenhængende stisystem med forskellige rutemuligheder og bevægelse på tværs af hovedgadens akse.

Det er byrådets vurdering, at sommerhusene i Blåvand området generelt er af høj kvalitet og at der er en ensartethed i de fleste enkeltområder. Byrådet er af den opfattelse, at der ikke bygges sommerhuse indenfor området der er i strid med gældende lokalplaner og lovgivning, men der er indenfor gældende planer stor mangfoldighed i mulighederne for udformningen af de enkelte ejendomme.

Byrådet finder det interessant, med en arkitektkonkurrence for et nyt nordisk feriehus, hvorfor det er byrådets vurdering at denne ide skal nævnes i udviklingsplanens endelige udgave, som et af de tiltag der kan være med til at skabe rammerne for nye bebyggelser i området. Byrådet påpeger, at det ikke er muligt at udlægge nye arealer til sommerhusområder indenfor kystnærhedszonen, der dækker store dele af Varde Kommunes vestlige arealer mod havet, og finder det derfor væsentligt at benytte mulighederne for ny bebyggelse indenfor de eksisterende planmæssige rammer, herunder ved udnyttelse af TDC-grundens arealer der ligger i byzone.

