



FORSLAG TIL TILLÆG

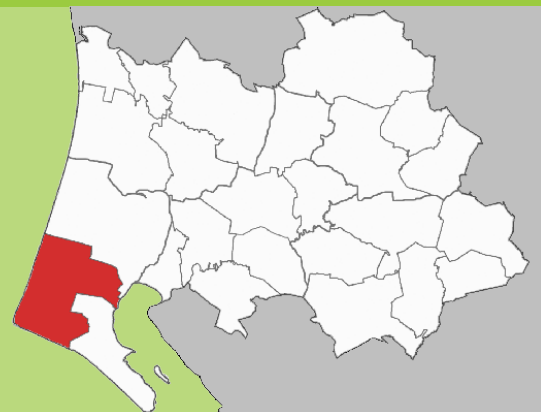
24

UDVIDELSE AF 05.01.C06

TIL BLÅVANDVEJ

ENKELTOMRÅDE 05.01.C06

VARDE KOMMUNE - KOMMUNEPLAN 2013 - JULI 2015



### OFFENTLIG HØRING

Byrådet fremlægger hermed Forslag til Tillæg 24 til Kommuneplan 2013, Varde Kommune i offentlig høring i 8 uger fra den xxxxxxxx til den xxxxxx. Med kommuneplantillægget udvides rammeområdet 05.01.C06 til at dække grundene Blåvandvej 38 A-G, hvorved der her bliver mulighed for byggeri i to etager, en bebyggelsesprocent på 50 % samt at bygningerne anvendes til erhverv.

I høringsperioden har borgere, interesseorganisationer og andre myndigheder mulighed for at komme med synspunkter, kommentarer eller indsigelser. Eventuelle bidrag skal være Varde Kommune i hænde senest:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Bidrag kan sendes på mail til [teamplan@varde.dk](mailto:teamplan@varde.dk) eller som brev til Plan og Byudvikling, Varde Kommune, Bytoften 2, 6800 Varde. Mærk bidraget med "Tillæg 24 til Kommuneplan 2013, Varde Kommune".

Efter høringsperioden vil alle bidrag blive forelagt Byrådet inden der tages endelig stilling til planen. Hvis Byrådet vil foretage ændringer af det offentliggjorte forslag, vil eventuelle berørte borgere få lejlighed til at udtale sig inden planens endelige vedtagelse.

Efter den politiske behandling vil ejere, naboer og bidragydere blive orienteret om Byrådets beslutning.

### OPBYGNING

Tillæg 24 til Kommuneplan 2013 udgøres af en redegørelse, der beskriver planens baggrund og formål samt en række rammebestemmelser, der fastlægger ny afgrænsning af rammeområde 05.01.C06 til centerformål i form af blandet bolig og erhvervsbebyggelse samt fastlægger rammerne for lokalplanlægningen.

### **REDEGØRELSE**

Baggrund og formål .....	3
Områdets beliggenhed.....	3
Eksisterende forhold.....	3
Kommuneplantillæggets indhold.....	4
Forhold til andre planer.....	4
Kommuneplan 2013 .....	4
Lokalplan .....	4

### **BESTEMMELSER**

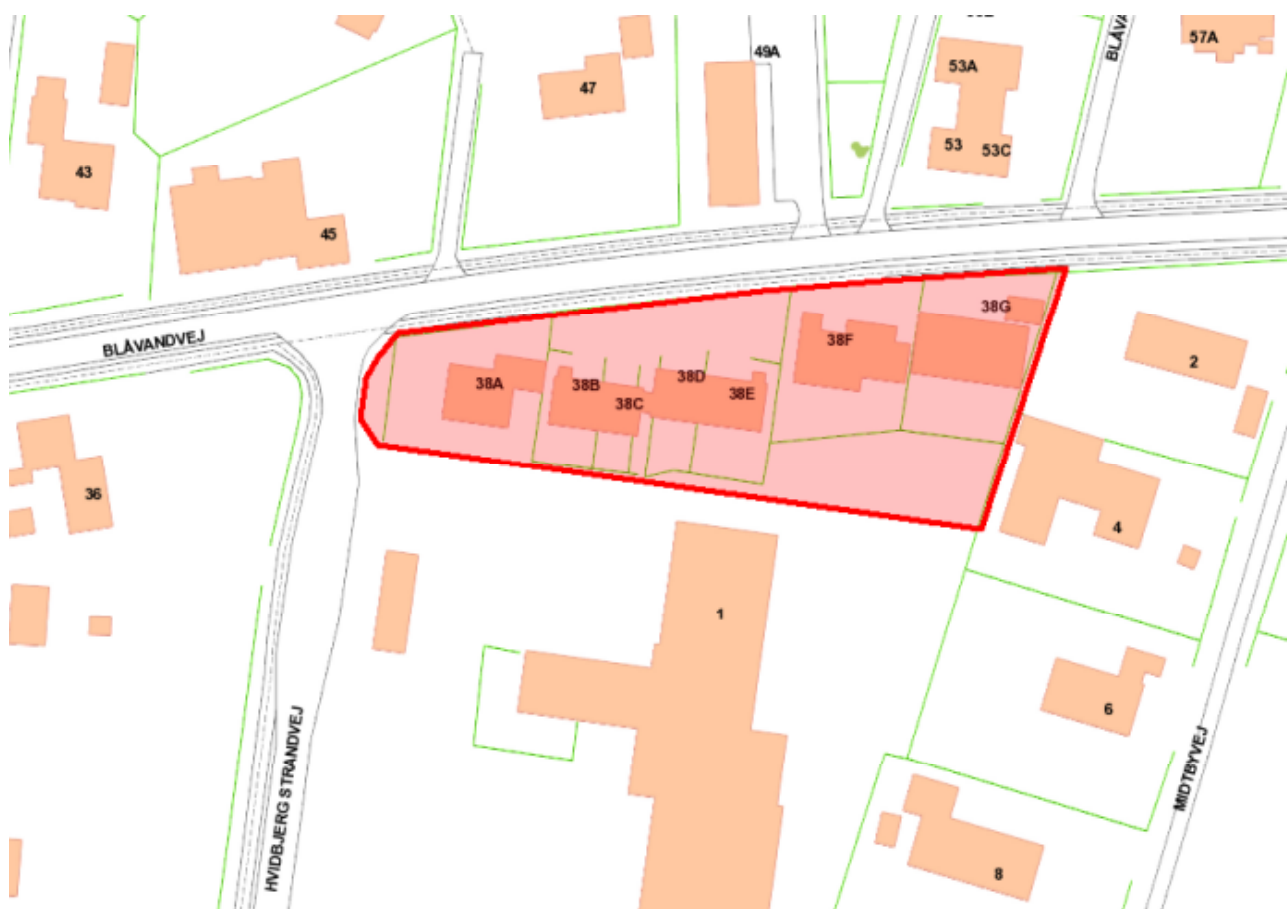
Rammebestemmelser .....	5
Kommuneplantillæggets retsvirkninger .....	8
Vedtagelsespåtegning.....	8

## BAGGRUND OG FORMÅL

Med nærværende forslag til Tillæg 24 til Kommuneplan 2013 ønsker Varde Kommunes Udvalg for Plan og Teknik at ændre plangrundlaget og dermed skabe mulighed byggeri i to etager, en bebyggelsesprocent på 50 % samt at bygningerne kan anvendes til erhverv, på ejendommene beliggende Blåvandvej 38 A-G. Tidligere har området været en del af rammeområde 05.01.B03 til åben-lavt boligområde.

## OMRÅDETS BELIGGENHED

Det udpegede område, der ligger på hjørnet mellem Hvidbjerg Strandvej og Blåvandvej, udgør et areal på ca. 0,4 ha og omfatter matrikel 53av, 53ax, 53au, 53ay samt en mindre del af matr. 50e Vandflod by, Oksby.



Figur 1: Kommuneplantillæggets afgrænsning.

## EKSISTERENDE FORHOLD

Området ligger i byzone og vedbliver at ligge i byzone. Området anvendes i dag til boligformål, og denne anvendelse bibeholdes samtidig med at der tillades erhvervsanvendelse.

De eksisterende ejendomme ligger ud til Blåvandvej, der ligger nord for området.

### **KOMMUNEPLANTILLÆGGETS INDHOLD**

Med kommuneplantillægget revideres afgrænsningen rammeområderne 05.01.C06 og 05.01.B03. Et areal på ca. 0,4 ha overføres fra rammeområdet 05.01.B03 til rammeområdet 05.01.C06.

Rammebestemmelserne for enkeltområde 05.01.B03 fastlægger områdets anvendelse til boligområde – åben-lav. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 % og bebyggelse må maksimalt være én etage med udnyttet tagetage. Grundstørrelsen må minimum være 700 m<sup>2</sup>. Bebyggelseshøjden må ikke overstige 8,5 m, og der skal etableres to parkeringspladser for hver bolig.

Det omtalte areal vil efter vedtagelsen af dette tillæg reguleres af bestemmelserne for enkeltområde 05.01.C06, der fastlægger områdets anvendelse til centerformål i form af bolig og erhvervsbebyggelse som hotel, turist- og serviceerhverv. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 %. Bebyggelseshøjden må ikke overstige 8,5 m, og der skal etableres to parkeringspladser for hver 75 m<sup>2</sup> etageareal.

### **FORHOLD TIL ANDRE PLANER**

#### **Kommuneplan 2013**

Forslag til kommuneplantillægget omfatter et område, der tidligere har været omfattet af rammeområdet 05.01.B03.

Med Tillæg 24 til Kommuneplan 2013 overføres arealet til rammeområde 05.01.C06, jf. Figur 1.

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med retningslinier og tilkendegivelser i Kommuneplan 2013, Varde Kommune.

#### **Lokalplan**

Nærværende forslag til Tillæg 24 til Kommuneplan 2013 er udarbejdet sideløbende med forslag til Lokalplan 05.01.L07 område til boligformål ved gl. Blåvand Skole.

### **MILJØVURDERING**

#### **Miljøvurdering af planer og programmer**

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.

Der er udarbejdet en miljøscreening til planforslaget. Den tilladte udvidelse af områdets anvendelse og bebyggelse vurderes ikke at medføre væsentlige ændringer i det byggede miljø i Blåvand.



Sammenfattende vurderes, at planforslaget ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet. Det vurderes på baggrund heraf, at planen ikke skal miljøvurderes, jf. § 3, stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer.

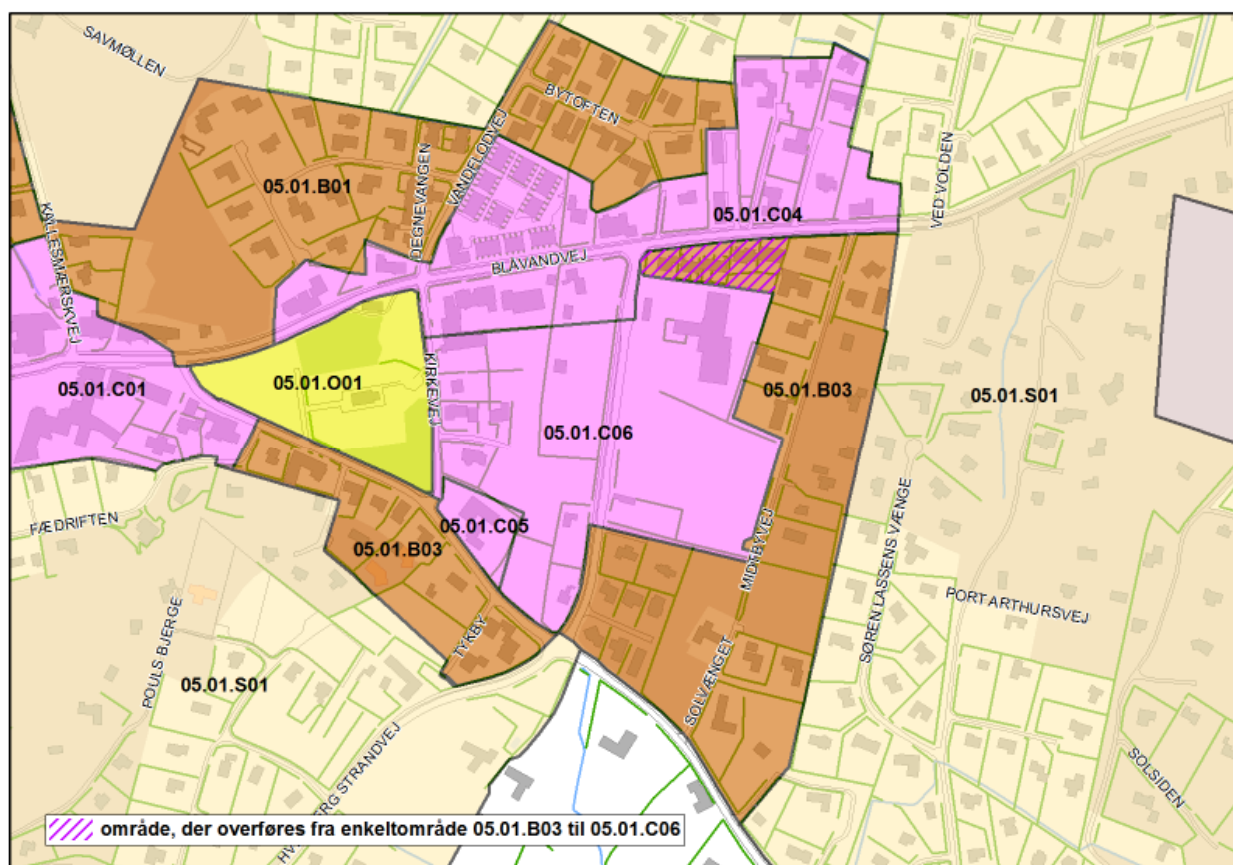
Miljøscreening foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Plan og Byudvikling, Varde Kommune, samt ses på Varde Kommunes hjemmeside:

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

## RAMMEBESTEMMELSER

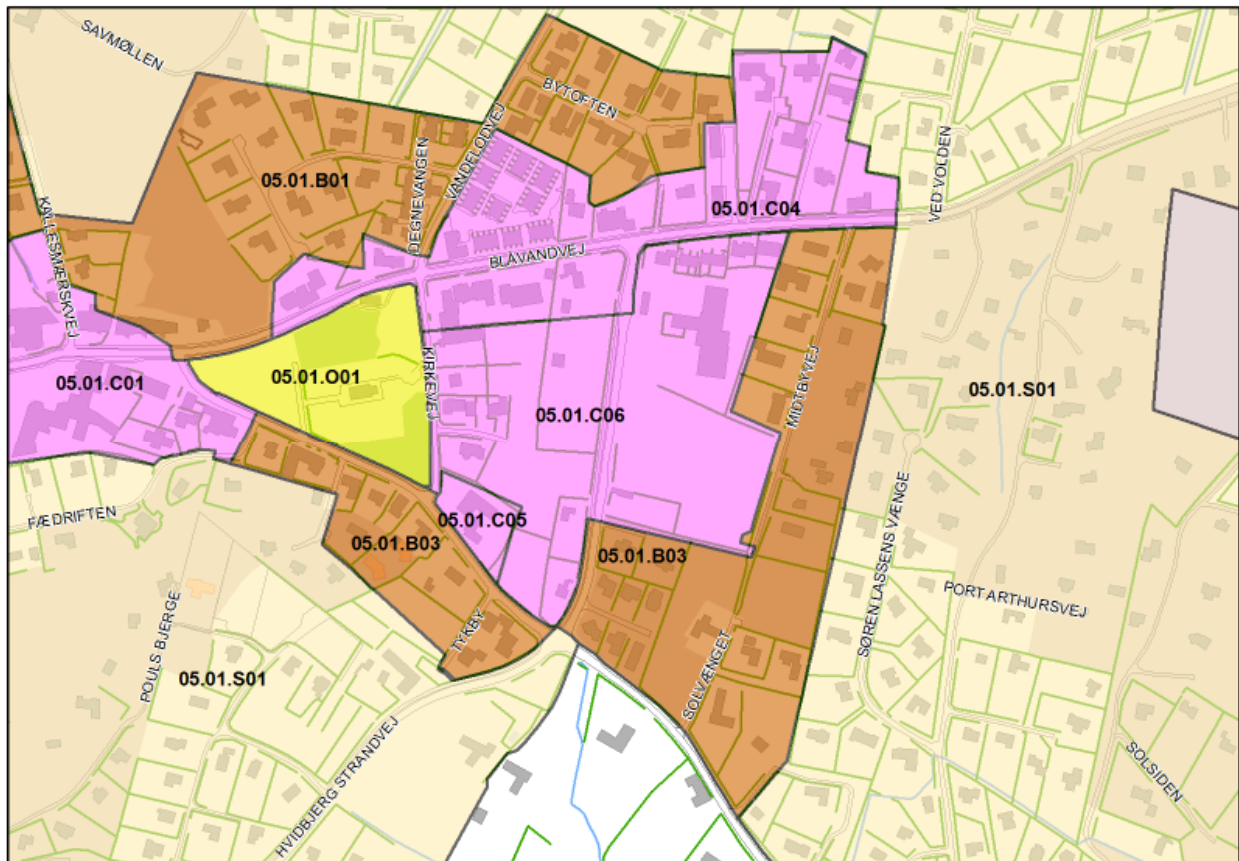
I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes ved nærværende forslag til Tillæg 24 til Kommuneplan 2013, følgende ændringer:

- Nye rammer for lokalplanlægningen herunder rammebestemmelser for et område omfattende matrikel 53av, 53ax, 53au, 53ay samt en mindre del af matr. 50e Vandflod by, Oksby, se Figur 1.



Figur 2: Område (markeret med rødt), der overføres fra 05.01.B03 til 05.01.C06

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for enkeltområde 05.01.C06, skal være i overensstemmelse med de bestemmelser, der er indeholdt i nedenstående Tabel 1.



Figur 3: Ny udstrækning af rammeområderne 05.01.B03 til 05.01.C06

**ENKELTOMRÅDE 05.01.C06 – BLÅVAND, BLÅVAND BY**

<b>Fremtidig anvendelse</b>	Centerområde
<b>Eksisterende zonestatus</b>	Byzone, Kystnærhedszone
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone, Kystnærhedszone
<b>Anvendelsens art</b>	Centerområde
<b>Konkret anvendelse</b>	Blandet bolig og erhvervsområde
<b>Max. Bebyggelsesprocent</b>	50 % for den enkelte ejendom
<b>Grundstørrelse</b>	
<b>Max. bebyggelseshøjde</b>	8,5 meter
<b>Etageantal</b>	
<b>Min. opholdsarealer</b>	Fastlægges ved lokalplanlægning
<b>Min. parkeringsarealer</b>	Min. 1 p-plads pr. 75 m <sup>2</sup> etageareal
<b>Trafikforhold</b>	
<b>Bebyggelsens udformning</b>	Hotel, motel, wellness e.l. former for turist og serviceerhverv. Boliger i form af parcelhuse, rækkehuse, klyngehuse og lignende.
<b>Særlige bevaringsinteresser</b>	
<b>Beplantning</b>	
<b>Andet</b>	Der må ikke etableres butikker inden for området.

Tabel 1: Rammebestemmelser for enkeltområde 05.01.C06



### **KOMMUNEPLANTILLÆGGETS RETSVIRKNINGER**

I henhold til Lov om planlægning, § 12, stk. 2 og 3, kan Byrådet modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser samt modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelserne i kommuneplanens rammedel. Forbuddet kan dog ikke nedlægges, såfremt området er omfattet af en gældende lokalplan eller byplanvedtægt. Derudover kan forbud efter § 12, stk. 3 ikke nedlægges, hvis området er udlagt til offentligt formål i kommuneplanen.

### **VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Forslag til Tillæg 24 til "Kommuneplan 2013, Varde Kommune" er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den **25. august 2015.**

P.b.v.

Erik Buhl Nielsen  
Borgmester

/

Mogens Pedersen  
Kommunaldirektør



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