

Indhold

Indledning	3
Grundlag	3
Omgivelserne	4
Områdets karakter	6
Overordnetdisponering af området	7
Arealet ved Fyrvej	8
Parabolområdet	9
Heden	10
Horns Bjerge	11
Masterplan	12
Boligtyper	13
Realisering	14
Etaper	15

Indledning

COWI har for TDC udarbejdet denne masterplan, der skal anskueliggøre arealets fremtidige udnyttelse som grundlag for en kommune- og lokalplanlægning af arealerne til nye formål. Planlægningen igangsættes, da TDC's arealer i Blåvand bliver overflødige til radiokommunikation mv. inden for en kortere tidshorisont.

Masterplanen skitserer et attraktivt og kvalitetsbetonet område, der på mange måder adskiller sig fra det eksisterende bolig- og sommerhusbebyggelse i området og vil give nye udviklingsmuligheder i Blåvand og Varde Kommune. Planens muligheder for helårsbeboelser og ferieformål, rummer potentiale for øget bosætning i området for lokale og for tilflyttere - eksempelvis folk, der i mange år er kommet i området som turist - og giver mulighed for øget overnatning og flere faciliteter uden for højsæsonen.

Grundlag

Masterplanen for TDC's arealer i Blåvand har til formål at udgøre grundlaget for kommune- og lokalplanlægning af arealet til nye formål.

Varde Kommunes Udvalg for Plan og Teknik har på møde den 20. marts 2012 godkendt at planlægning til nye formål igangsættes, herunder:

- at området mellem Fyrvej og Horns Bjerge og en mindre del af området nord for Horns Bjerge senest i forbindelse med den igangsværende kommuneplanrevision ændres fra område til offentligt formål til boligområde
- at den del af området nord for Horns Bjerge, der er udpeget til mose fastholdes som område til offentligt formål
- at der kan igangsættes lokalplanlægning med udgangspunkt i udviklingsplanen "Blåvand - Den nye nordiske kystferieby".
- at en lokalplan for området skal give mulighed for at opføre både individuelle boliger og hoteller/resorts, og
- at en lokalplan for området udarbejdes som en projektlokalplan med henblik på at sikre, at intentionerne i udviklingsplanen følges i den konkrete udformning af byggeriet. Herudover kan lokalplanen have karakter af rammeplan for de delområder, hvor der ikke foreligger konkrete projekter.

Omgivelserne

TDC's areal er omgivet af eksisterende sommerhusområder, der rummer både traditionelle træ-sommerhuse, boliger med pudsede facader og tegltag og teglhuse med stråtækte tage.



Ved Nord- og Vestlugen er der arbejdet med en plan, hvor hver bolig har en lille matrikel. Imellem matriklerne/boligerne er store landskabsarealer friholdt for bebyggelse.



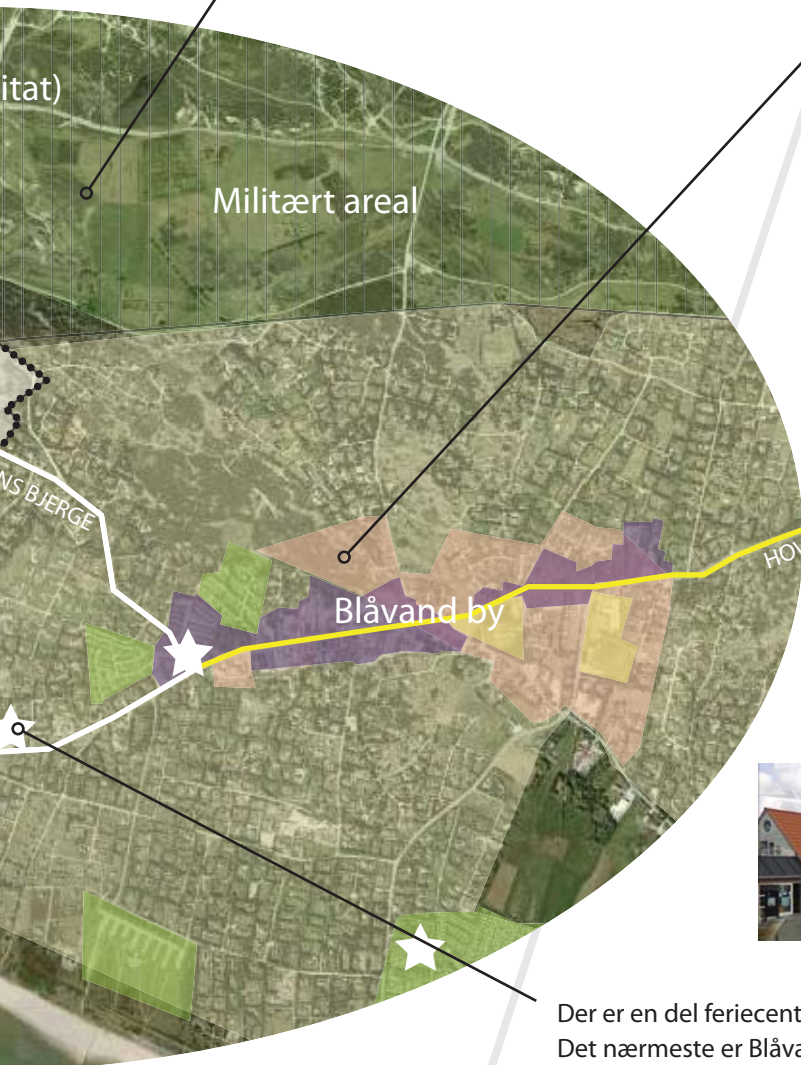
I områdets sydlige kant ligger rækkehusene Fyrvej 36 A-G i 1½ etage og rød tegl.



Fra Fyrvej, sydligst i området er der ca. 400 m til stranden



Mod nord grænser arealet op til Forsvarets arealer og Kallemærsk Hede (habitatområde).



Blåvand by ligger ca. 700 meter mod øst. Der er ca. 200 fastboende i Blåvand By og godt 400 i Oksby Sogn - men i kraft af områdets status som turistområde er her mange feriegæster og besøgende.

Bebyggelsen i Blåvand by består af blandede anvendelser og bebyggelsesformer.

- Boliger er primært enfamiliehuse i 1-1½ plan i tegl eller pudsede facader.
- Ferielejligheder er typisk i 1½-2 etager i træ.
- Sommerhuse omkring byen er traditionelle sommerhuse i træ eller teglhuse med stråtag.
- Butikker, restauranter, service- og turistfunktioner fremstår i varierende byggestil og materialer



Der er en del feriecentre i Blåvands-området.

Det nærmeste er Blåvand Strand Feriecenter, Fyrvej 26, der er kædehusbebyggelse i 1½ etage og rød tegl. Blåvands Kro ved Horns Bjerger 4 har feriehuse i traditionel byggestil med stråtage.



Områdets karakter

Udviklingsplan for Blåvand
- Den nye nordiske kystferieby:
"skal adskille sig markant fra det traditionelle
sommerhusbyggeri"

Heden

Området består af et karakteristisk hedeareal. Grundens bredde og beplantningen i den nordlige ende af arealet skaber mindre intime rum.

Ud fra naturkvaliteterne i området bør der friholdes et bånd som lokal økologisk forbindelse for dyre- og plantearter. Området er derfor egnet til en tæt boligbebyggelse i mindre grupper i tæt kontakt med naturarealerne.

Den intime karakter giver anledning til at friholde flere mindre landskabsrum og lægger op til en tæt kontakt mellem bygninger og landskab.

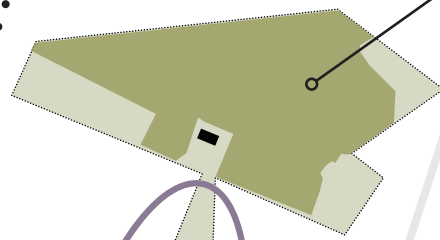
Areal ved Fyrvej

Arealet ved Fyrvej er det største regulære areal indenfor hele området, og er beliggende nærmest kysten og hovedvejen.

Arealet består af store åbne græsarealer, uden større naturværdi, og overgår mod nord-vest til et mere spændende hedeareal.

Den lavere naturværdi åbner op for en større udnyttelse af området til boligareal.

De eksisterende bygninger fra Blåvands Radio, der er beskrevet i kulturmiljøudpegningen, kan evt. omdannes med henblik på anden anvendelse.



Areal ved Horns Bjerge

Mosearealet udgør den største del af arealerne nord for Horns Bjerge og friholdes for bebyggelse.

Øvrige arealer lægger op til mindre boligenklaver beliggende ud til mosen.

Arealerne er åbne ud mod moselandskabet.

Parabolområdet

Beliggende i hedelandskabet ligger Blåvands Radios bygninger med paraboler og antenneanlæg.

Bygningerne er fremlejede med en lejekontrakt der minimum gælder de kommende 8 år.

Med sin placering midt på arealet, er der mulighed for at anvende den friholdte del af området til grønne arealer til brug for det øvrige område.

Området er desuden beliggende tæt ved kysten, og kan på længere sigt omdannes til feriecenter/wellness el. lign. når der er markedsrettet efterspørgsel til det.

Eksisterende bygninger

På den sydligste del af arealet ligger 7 rækkehuse. TDC ejer de tilstødende fællesarealer, der eventuelt kan sammentænkes med den øvrige omdannelse, såfremt der findes en fælles spildevandsløsning.

Overordnet disponering af området

Infrastruktur

Området kan vejbetjenes fra de eksisterende vejadgange i nord og syd.

Der sikres offentlige forbindelser gennem området i tæt forbindelse med naturarealerne.

Friarealer

De karakteristiske naturarealer skal i videst mulig omfang friholdes.

For at bidrage til den rekreative oplevelse, arbejdes med et sammenhængende landskabsrum gennem hele området.

Fase 1

Områdets høje udnyttelsespotentiale og beliggenhed ved hovedvejen gør arealet attraktivt som katalysator for omdannelsen af hele området.



Areal ved Horns Bjerge

- Det åbne landskab bevares
- Bebyggelsen etableres i nær tilknytning til naturen

Heden

- Bebyggelsen placeres i mindre enklaver med tæt kontakt til naturarealerne
- De friholdes mindre, intime landskabsrum

Parabolområdet

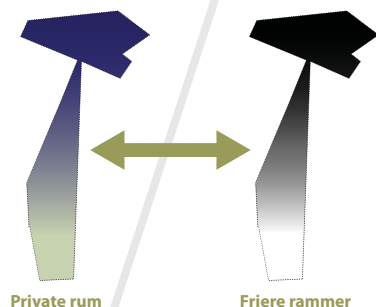
- Dele af hedelandskabet friholdes så vidt muligt
- Der arbejdes med et tæt forhold mellem landskab og bebyggelse

Areal ved Fyrvej

- Denne mindre sårbare del af arealerne udnyttes i højere grad til bebyggelse med private udearealer.
- Hedearealerne mod nord friholdes som naturareal

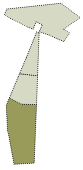
Synlighed i landskabet

Høj regulering



Landskabets forskelligartede karakter fra syd til nord lægger op til en differentieret grad af synlighed og boligernes kontakt til de offentlige rum i de fælles grønne arealer.

Hvor landskabets karakter medfører den største synlighed af bebyggelsen, arbejdes med en høj grad af regulering af arkitekturen og bebyggelsesformen.



Arealet ved Fyrvej

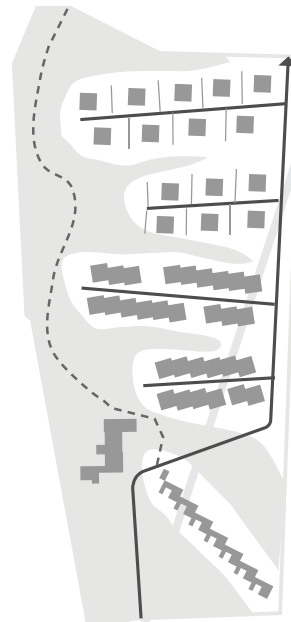
Fritliggende bygninger og rækkehuse

Der arbejdes med en blanding af klynge/rækkehuse og fritliggende huse med egne havearealer.

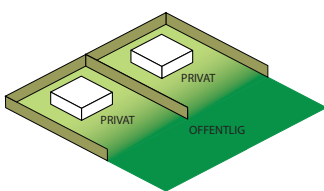
Mod hedelandskabet sikres en grøn kile i den vestlige del for at sikre naturkvaliteter og skabe en tæt kontakt til landskabet ved at lade haverne fremstå åbne ud mod landskabet.

Der lægges op til højere tæthed med variationer i bebyggelsernes form, herunder med variende højder i op til 8,5 m.

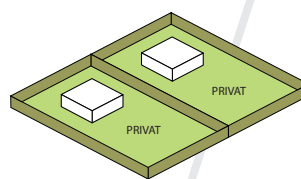
Den eksisterende bygning fra det tidligere Blåvands Radio er karakterfyldt og bør gives mulighed for genanvendelse til andet formål, fx som fælles servicefunktioner (pool, aktiviteter mv.) for området.



Principskitse



Mod landskabskilerne skabes en flydende overgang mod landskabet



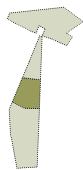
Hvor landskabet er mindre karakteristisk, udnyttes arealet til at større grad af private rum ved boligerne



Tætte boliger med private nicher skabt genne arkitekturen



Tætliggende rækkehuse i to etager



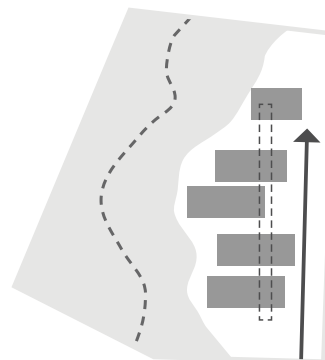
Parabolområdet

Feriecenter

Parabolområdet udnyttes først på sigt (om min. 8 år). Mulighederne holdes åbne for at arealet kan udnyttes til ferie-/fritidscenter, wellness-/kursted eller lignende.

Udnyttelsen integreres med områdets øvrige boligbebyggelser, som vil kunne støtte op om centrets funktioner og eventuelt indgå i centrets drift.

Bygningerne samles så en større del af landskabet friholdes.



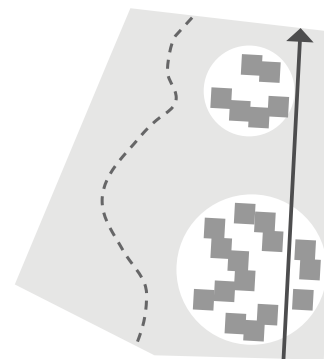
Principskitse

Klyngehuse

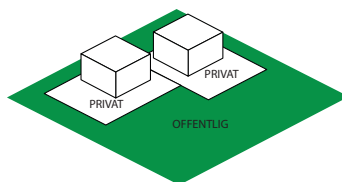
Ved anvendelse til boliger arbejdes der med klynger af huse i et tættere fællesskab for at friholde mest muligt af hedelandskabet.

Bygningerne placeres, så alle får direkte adgang og udsigt til naturarealerne.

Der anvendes boligtyper med egne mindre private rum såsom gårdhavehuse.



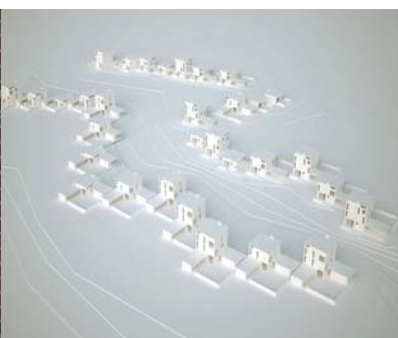
Principskitse



Bygningerne placeres i tæt kontakt til landskabet. Private uderum har begrænset størrelse og placeres i tæt relation til bygningen.



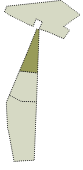
Bolig med privat have der åbnes ud mod landskabet



Moderne gårdhavehuse omkring et fælles landskabsrum



Feriecenter ved Musholm bugt



Heden

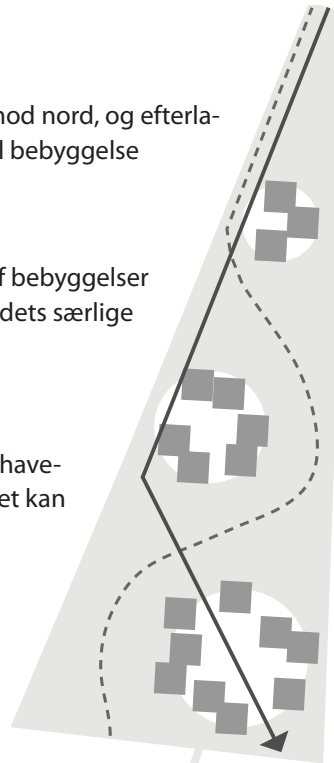
Gårdhavehuse

Området spidser ind mod nord, og efterlader ikke meget areal til bebyggelse

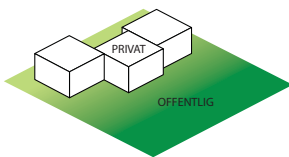
Der arbejdes med små enklaver af bebyggelser for at fremhæve og udnytte områdets særlige intime karakter.

Brug af bebyggelsesformer med integrerede havearealer, såsom gårdhavehuse, for at landskabet kan bibeholde sin tætte og rå karakter i området.

Der etableres offentlige passager gennem området.



Principskitse



Bygningerne fremstår som beliggende i landskabet. Private rum integreres i bygningskroppen som tagterrasser eller gårdhaver.



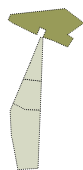
Enklave af gårdhavehuse



Gårdhavehus i to etager



Klyngehuse med private terrasser på første sal.

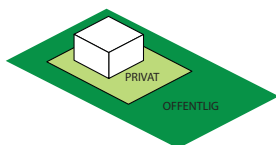


Horns Bjerger

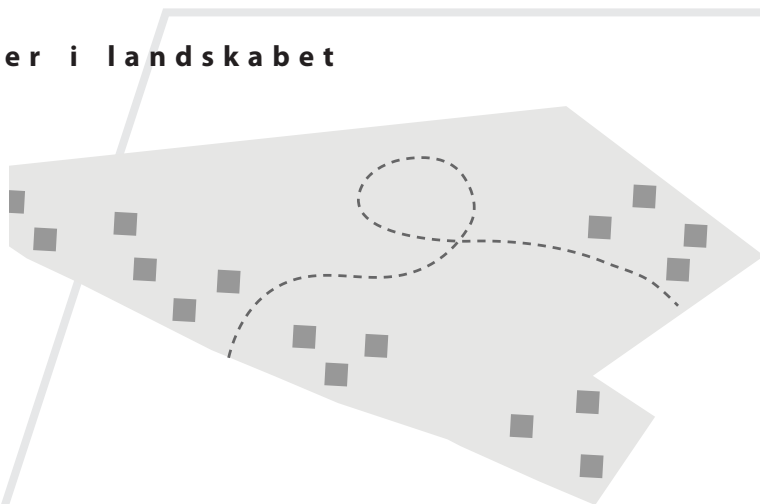
Fritliggende boliger i landskabet

Der arbejdes med fritliggende boliger i landskabet, for at understrege boligområdets afslutning ud mod det åbne landskab.

Offentligheden sikres bedre adgang til naturarealet, evt. ved brug af gangbroer, hvis dette viser sig nødvendigt.



Bygningerne fremstår fritliggende i landskabet. Afgøringer af privat rum sker i fladen og ikke i højden. Der arbejdes med store boliger i flere etager og i moderne arkitektur.



Principskitse



Fritliggende villa i landskabet



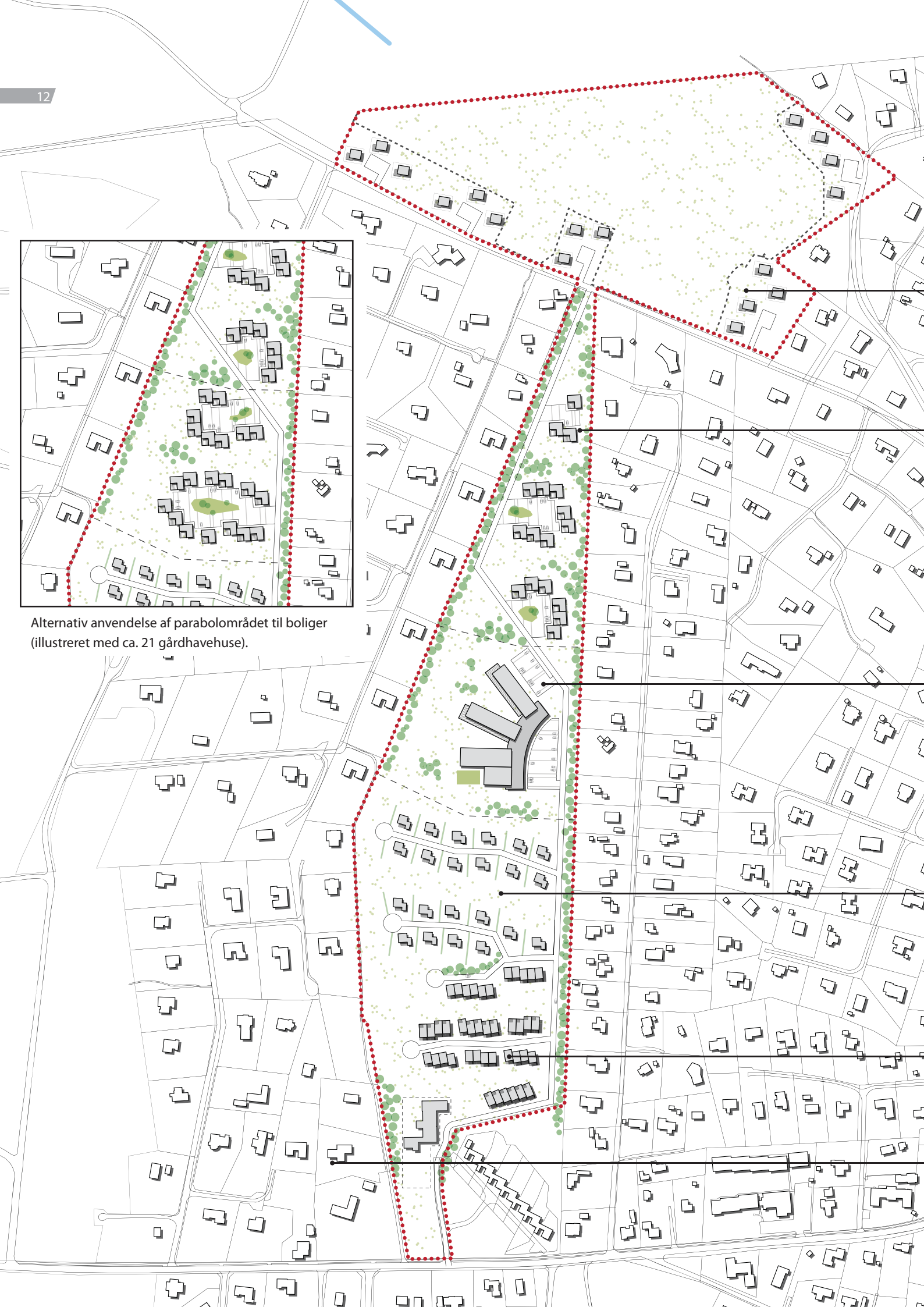
Enklave af boliger der åbner sig ud mod landskabet



Gangbro gennem svært tilgængeligt terræn



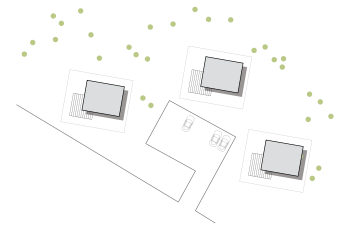
Alternativ anvendelse af parabolområdet til boliger
(illustreret med ca. 21 gårdhavehuse).



Boligtyper

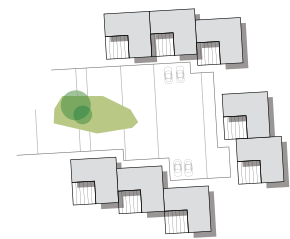
Horns Bjerger

Ca. 17 store fritliggende to etagers boliger med flade tage.



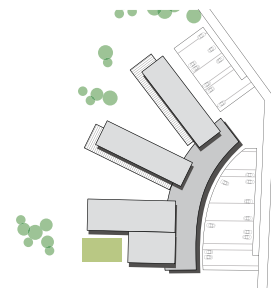
Heden

Ca. 17 gårdhavehuse i én etage, placeret omkring fællesareal med parkering og grønt element. Bygningerne fremstår med flade tage eller ensidet taghældning.



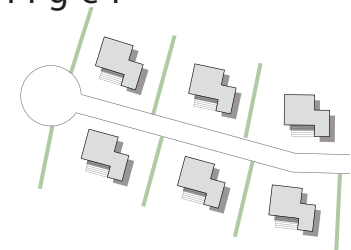
Parabolområdet

Ca. 5-7.000 m² feriecenter i maksimalt to etager, der åbner sig op ud mod naturen og friholder en stor del af det grønne område.



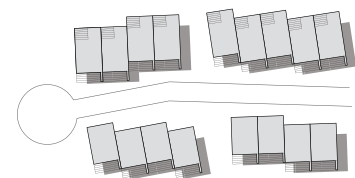
Fyrvej - fritliggende boliger

Ca. 22 fritliggende enfamiliehuse i én etage med ensidet taghældning. Private haver med afgrænsning mod naboerne og åbne mod grønne områder.



Fyrvej - rækkehuse

Ca. 42 række- eller klyngehuse i 1-2 etager og varierende højder op til 8,5 m med integrerede terrassearealer. Tage med ensidet taghældning.



Ankomst og fællesbygning

Åbent areal mod Fyrvej. Tidl. radiobygninger på ca. 3.000 m² bevares til fælles funktioner. Mulighed for om- og tilbygninger, samt evt. nye funktioner.



Realisering

Planlægningen af TDC's arealer til helårsbeboelser og ferieformål, vil kunne medvirke til en positiv udvikling i Blåvand-området. Masterplanen rummer potentiale for øget bosætning i området for lokale og for tilflyttere - eksempelvis folk, der i mange år er kommet i området som turister - og giver mulighed for øget overnatning og flere faciliteter uden for højsæsonen.

Forud for planlægningen har COWI i 2011 foretaget en vurdering af forretningsmulighederne for at udvikle området til enten feriecenter eller sommerhuse. Forretningsanalysen viste, at der p.t. er størst potentiale til individuelt ejede grunde (sommerhusbrug) og at der ikke er konstateret umiddelbar interesse til feriecenterformål.

Markedet for feriecentre i forbindelse med kystturisme er i dag domineret af tre kæder nemlig Dayz, Land & Leisure og Folkeferie. Indenfor en radius af 50 km fra TDCs arealer ved Blåvand driver de tre kæder således i sommeren 2011 8 feriecentre rettet mod basalt set den samme publikumssammensætning. Dertil kommer 4 større selvstændige operatører i området.

I Blåvandområdet ligger bl.a. Blåvand Feriecenter, Blåvand Kro samt Hvidbjerg Strand Camping og Feriepark med tilsammen ca. 150 lejligheder.

Området kan endvidere vise sig interessant for tyskere, dels som købere af helårsboliger og dels tyske firmaer, der driver wellness og feriecentre.

TDC agter ikke selv at udvikle området som bygherre, men vil på baggrund af lokalplanlægningen afhænde arealet til egnede aktører på ejendomsmarkedet.

I området er der store aktive ejendoms-kæder. Nybolig Blåvand vurderes at være den største lokale aktør med en dyb specialviden om de lokale markedsforhold. Derudover er der REKA Gruppen, der er specialiseret i sommerhusområder, og som har beskæftiget sig med projektudvikling, salg og administration af fast ejendom.

Det vil endvidere være oplagt at tage fornyet kontakt til feriecenteroperatørerne i områderne, herunder Hvidbjerg Strand Camping og Feriepark, der i dag er store på området indenfor kvalitetsbetonet camping, hytter, wellness og badeland i området.

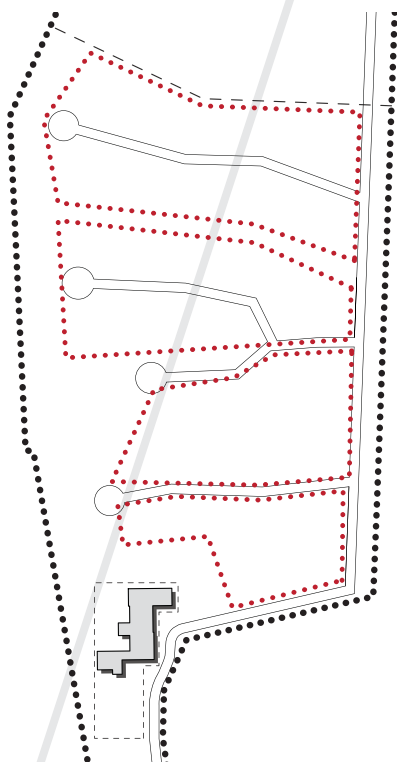
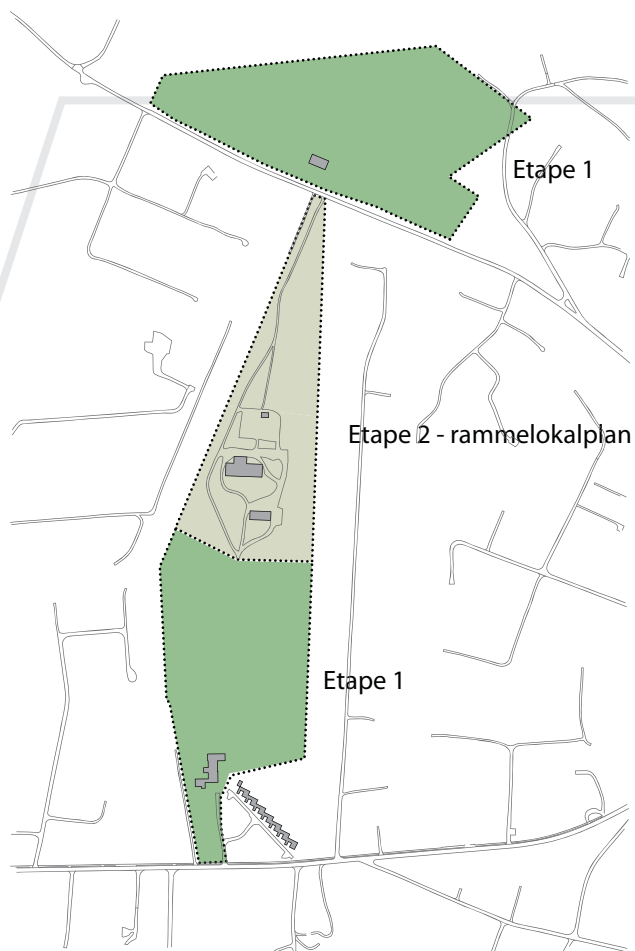
Opførelse af ny bebyggelse på arealet vil influeres af markedsudviklingen på bolig- og feriecenterområdet - både internationalt og i Danmark samt lokalt i Blåvandområdet. For at øge realiseringsmulighederne er vigtigt at masterplanens opbygning sikrer en vis fleksibilitet til afhændelse og realisering af såvel større som mindre grupper af bebyggelse.

Etaper og storparceller

For at styre udbygningen af området og sikre den både samfundsmæssigt og økonomiske mest hensigtsmæssige udnyttelse af arealet kan der lokalplanlægges for området i to etaper.

Etape 1 indeholder boligområder der både kan appellere til helårsbeboelse og udlejning. Området forventes at kunne udvikles med det samme, hvorfor der bør lokalplanlægges med en byggeretsgivende lokalplan med nærmere bestemmelser for bebyggelsen.

Etape 2 omfatter arealer, der er bundet af lejekontrakter over en årrække, og det vil derfor være fornuftigt på nuværende tidspunkt kun at rammeplanlægge dette område med overordnede bestemmelser for anvendelsen, og eventuelt vejføring og disponering bebyggede og ubebyggede arealer. En byggeretsgivende lokalplan kan så afvente ophør af lejemaal og tage bestik af samfundsudviklingen og de lokale markedsmæssige muligheder til den tid.



Masterplanens opdeling i mindre enklaver af bebyggelse giver gode muligheder for at udstykke og afhænde området i storparceller.

Lokalplanen kan gennem bestemmelser sikre indbyrdes sammenhængende boligområder i form og udseende.



© Panoramio.com

COWI