

Resumé af de indkomne bidrag til lokalplan 05.01.L04 samt udkast til Byrådets vurdering af disse

I forbindelse med den offentlige høring af lokalplan 05.01.L04 for område til boligbebyggelse i Blåvand, har Varde Kommune modtaget bidrag fra følgende:

1. Peter Petersen
2. Blåvand Grundejerforening
3. Naturstyrelsen

Naturstyrelsen nedlagte veto mod lokalplanen, da de mener at lokalplanen strider mod hensynet bag Planlovens § 5 b, stk. 1, nr. 3. om at der ikke må udstykkes sommerhuse i landzone og sommerhusområde i kystnærhedszonen.

Da lokalplanområdet ligger i byzone gælder Planlovens § 5 b, stk. 1, nr. 3 ikke for planområdet. Naturstyrelsen er frafaldet deres veto, på baggrund af vardekommunes sammenhængende turistpolitiske overvejelser samt på baggrund af kommuneplanrammen der giver mulighed for anvendelse til blandet boligområde.

Uhensigtsmæssig placering af boligområde

Blåvand grundejerforening bemærker at boligområdet er uhensigtsmæssigt placeret i forhold til; skydeterræn, afstand til bykerne og mose- og hedearealer.

Byrådets vurdering:

Boligerne er placeret i et naturskønt område, som vurderes at være attraktivt, trods afstanden til bykernen og nærheden til skydeterrænet. I lokalplanen er indlagt krav om ekstra lydisolering af boligerne, der ud over må tilføjes, at nærheden til skydeterrænet er en præmis, som kommende købere er bevidste om, inden de investere i en bolig i området.

Realisering af bebyggelsesplanen ændrer ikke på forholdene i mosearealet. Da området var udlagt til byzone før 1992 hvor naturbeskyttelsesloven trådte i kraft, er hedearealet i byzone ikke beskyttet mod tilstandsændringer.

Afledte justeringer:

Ingen justering

Ferie og fritidsboliger

Blåvand Grundejerforening bemærker at der i kommuneplanen 2013 ikke vurderes at være et så stort et behov for helårsboliger, som planen åbner mulighed for.

Forslår at der indføres bestemmelser om bopælspligt i lokalplanen.

Naturstyrelsen mener at Varde kommune forsøger at udlægge sommerhuse i Kystnærhedszonen.

Byrådets vurdering:

Det er netop byrådets intention at skabe et blandet område, hvor boligerne kan benyttes til både ferie og faste boliger, derfor bliver alle boligerne ikke nødvendigvis helårsboliger.

Varde kommune udlægger ikke sommerhuse i kystnærhedszonen, da byzone ikke ses som en del af kystnærhedszonen, men som kystnære by arealer. Planlovens bestemmelser om at der ikke må udlægges sommerhuse gælder derfor ikke for fritidshuse i byzone.

Afledte justeringer:

Ingen justering

Rammeområdets anvendelse til centerområde

Blåvand Grundejerforening bemærker at planområdet anvendes til boligformål og ikke centerområde som kommuneplanrammen forskriver.

Byrådets vurdering:

Kommuneplanrammen der definerer området til centerformål omfatter et større område end kun lokalplanens boligområde. Området indeholder bl.a. Blåvandradio og den sydlige del af TDCs areal som ifølge masterplanen skal kunne bruges til turist- og serviceerhverv såsom fritids- og. Feriecentre, wellness kursted el. lign.

Afledte justeringer:

Ingen justering.

Områdets arkitektoniske fremtræden

Peter Petersen bemærker at planområdet vil komme til at fremstå meget tættere bebygget og arkitektonisk anderledes end sommerhusområderne øst og vest for udstykningen, som består af områder med store naturgrunde med stråtækt bebyggelse.

Byrådets vurdering:

Det har netop været intention med området i tråd med for udviklingsplanen for Bålvand at skabe et område med alternative overnatningsfaciliteter der adskilte sig markant fra det traditionelle sommerhusbyggeri.

Afledte justeringer:

Ingen justering.

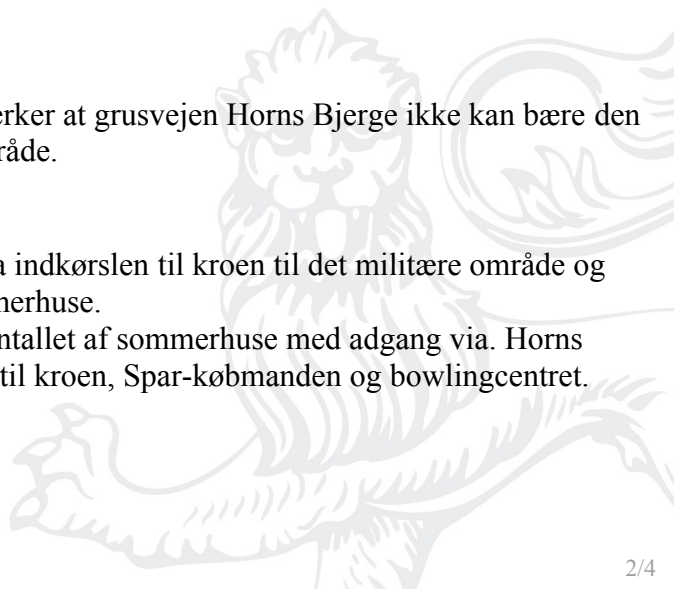
Tilkørsels forhold

Peter Petersen og *Blåvande Grundejerforening* bemærker at grusvejen Horns Bjerger ikke kan bære den øgede trafik i forbindelse med tilkørsel til det nye område.

Byrådets vurdering:

Horns Bjerger er en privat fællesvej på strækningen fra indkørslen til kroen til det militære område og som adgangsvej til et større område med mange sommerhuse.

Udbygningen af TDC's område betyder en øgning i antallet af sommerhuse med adgang via. Horns Bjerger på ca. 15 % på strækningen efter indkørslerne til kroen, Spar-købmanden og bowlingcentret.



Da Horns Bjerger er en forholdsvis bred grusvej, som er i en god stand, vurderes det at vejen kan bære den øgede trafik uden problemer.

Med hensyn til betalingen for vedligeholdelsen af vejen vil de nye sommerhuse skulle bidrage på lige fod med de eksisterende i henhold til bestemmelserne i Privatvejsloven.

Byrådet vurderer at Horns Bjerger godt vil kunne bære den forholdsvis lille ekstra belastning.

Afledte justeringer:

Ingen justering.

Telemast

Blåvand Grundejerforening bemærker, at det efter deres vurdering ikke er muligt at bevare eksisterende master i området, samtidig med at byggefeltene udnyttes, pga. barduner og sikkerhedsafstande.

Byrådets vurdering:

Ifølge lokalplanen kan master bibeholdes, men skal ikke.

I Varde kommune er det et politisk ønske, at arbejde for bedre dækning af telekommunikation i kommunens forskellige områder.

I området findes ca. 10 master, se bilag. Masterne 6 – 10 er blevet overflødige og kan umiddelbart skrottes. Mast 1- 5 anvendes, men det drøftes med Forsvaret om de kan flyttes ud af lokalplanområdet og ind på forsvarrets område. De master som er i karambolage med byggefeltene vil blive flyttes som det første.

Masterne i den vest for lokalplanområdet, vurderes ikke at være i karambolage med lokalplanens udnyttelse.

På TDC-grunden har man været vant til at se telemaster i landskabet.

I forhold til den hidtidige situation, vil realisering af lokalplanen medføre markant færre master i området.

Afledte justeringer:

Ingen ændring.

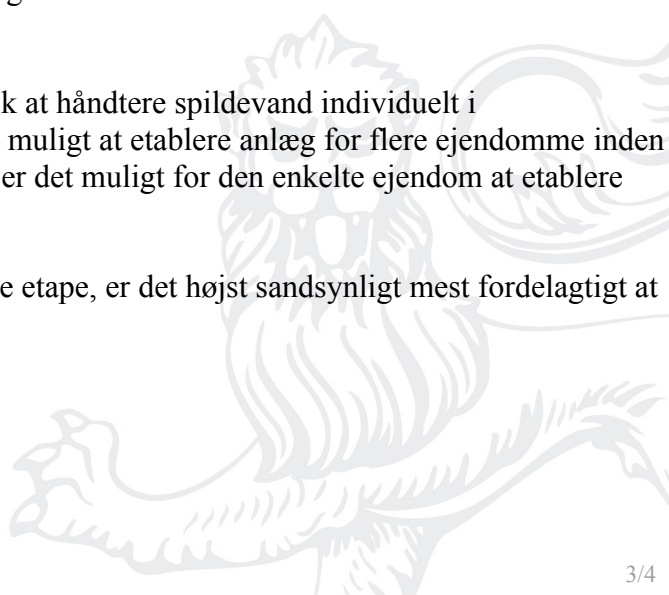
Nedsivning

Blåvandgrundejerforening bemærker at grundene ikke er store nok til der kan etableres nedsivningsanlæg på de enkelte grunde når afstandskrav til bebyggelse og skel skal overholdes.

Byrådets vurdering:

Det er byrådets vurdering at det kan være problematisk at håndtere spildevand individuelt i nedsivningsanlæg på den enkelte matrikel. Det er dog muligt at etablere anlæg for flere ejendomme inden for byggefeltene hvis flere går sammen. Derudover er det muligt for den enkelte ejendom at etablere minirensningsanlæg eller samletank.

Hvis den sydlige del af TDC skal udbygges i en senere etape, er det højst sandsynligt mest fordelagtigt at begge områder kobles på kloaknettet.



I forbindelse med klimatilpasningsplanen udarbejdes et pilotprojekt øst for lokalplanområdet i forhold til håndtering af spildevand. Det igangværende projekt gør at det ikke på nuværende tidspunkt muligt for forsyningen at vurdere om området skal kobles på spildevandsnettet på sigt.

Afledte justeringer:

Redegørelsen for så vidt angår spildevand (s. 6) forslås ændret til:

Spildevand kan håndteres ved individuelle løsninger, som minirensningsanlæg, samletank eller som nedsivningsanlæg for flere ejendomme. Hvis Varde Forsyning vurderer, at det er den økonomisk og miljømæssige mest fordelagtige løsning, kobles området på spildevandsnettet.

Området er ikke omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan, derfor kræver en evt. udvidelse af spildevandsnettet et tillæg til Spildevandsplanen. Spildevand fra området skal ledes til Varde Renseanlæg.

