

Forslag til tillæg

33

REVISION AF RAMMER I

BLÅVAND ØST ENKELTOMRÅDE 05.01.C04 og 05.01.O01

VARDE KOMMUNE - KOMMUNEPLAN 2013 - MARTS 2016



## OFFENTLIG HØRING

Byrådet fremlægger hermed Forslag til Tillæg 33 til Kommuneplan 2013, Varde Kommune i offentlig høring i 8 uger fra den xx.xx.2016 til den xx.xx.2016. Med kommuneplantillægget ændres de eksisterende rammeområders afgrænsning.

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:

**xxxdag den xx.xx.2016**

Bidrag kan sendes på mail til [planogby@varde.dk](mailto:planogby@varde.dk) eller som brev til Plan og Byudvikling, Varde Kommune, Bytoften 2, 6800 Varde. Mærk bidraget med "Tillæg 33 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 33 til Kommuneplan 2013 udgøres af en redegørelse, der beskriver planens baggrund og formål for den ændrede afgrænsning af rammeområder.

### REDEGØRELSE

Baggrund og formål .....	3
Områdets beliggenhed.....	3
Eksisterende forhold.....	4
Kommuneplantillæggets indhold.....	4
Forhold til andre planer.....	4
Kommuneplan 2013 .....	4
Lokalplan .....	5
Miljøvurdering af planer og programmer.....	5

### BESTEMMELSER

Rammebestemmelser.....	6
Kommuneplantillæggets retsvirkninger .....	11
Vedtagelsespåtegning.....	11

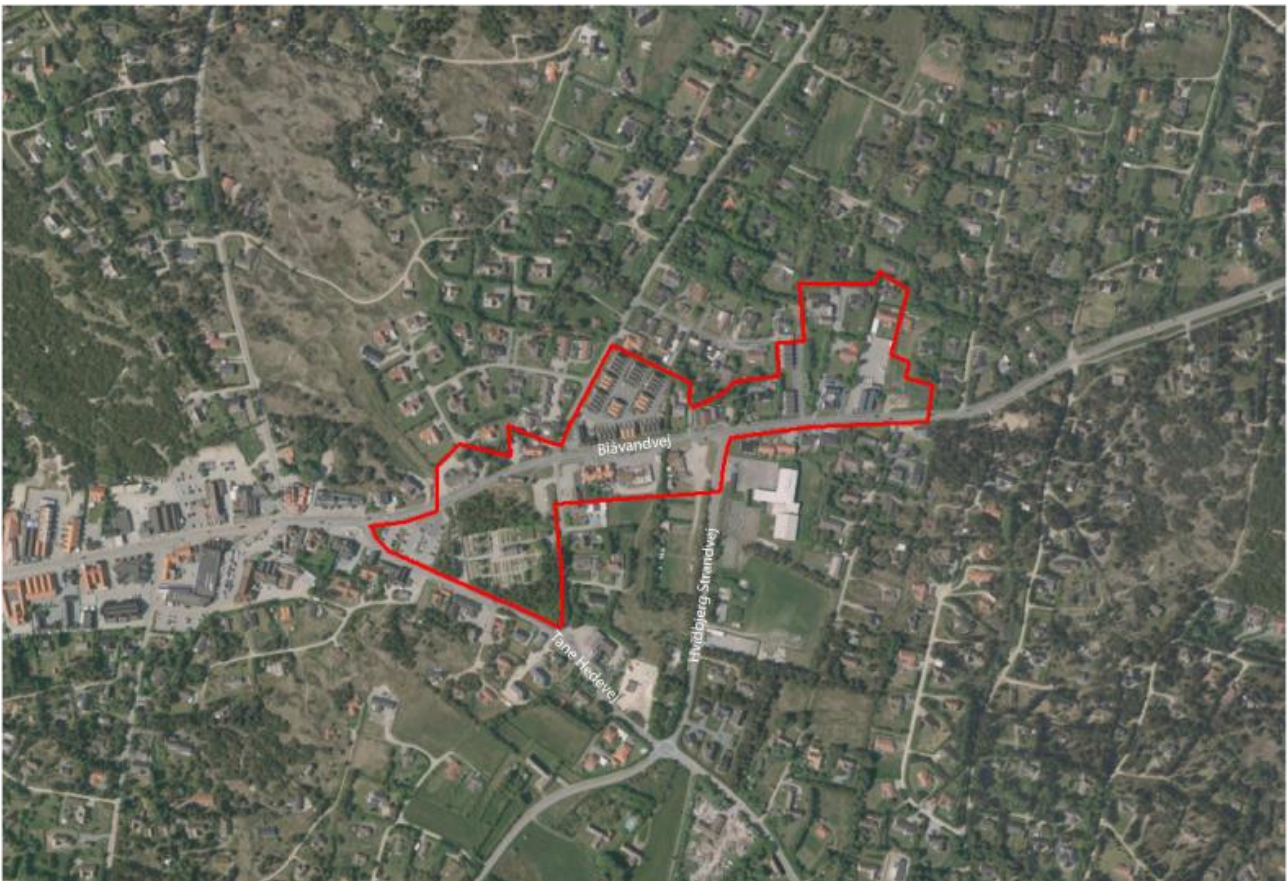


## BAGGRUND OG FORMÅL

Med nærværende Tillæg 33 til Kommuneplan 2013 ønsker Varde Kommunes Plan- og Teknikudvalg at ændre afgrænsningen for enkeltområde 05.01.C04 og enkeltområde 05.01.O0. Den ændrede afgrænsning skaber muligheden for en mere bred anvendelse af den gamle skolebygning i Blåvand.

## OMRÅDETS BELIGGENHED

Det udpegede område, der ligger mellem Tane Hedevej, Hvidbjerg Strandvej og Vandflodvej i Blåvand, udgør et areal på ca. 7 ha og er omfattet matrikel nr. 34a, 34aa,34b, 34e, 34i, 34n, 37ø, 38aa, 38ab, 38g, 39k, 40g, 41ad, 41ap, 41cq, 42k, 51b, 51c, 51h, 53ab, 53i, 53m, 96, 102 og 7000u Vandflod By, Oksby, samt en del af matrikel nr. 37n, 51l og 51p, Vandflod By Oksby.



*Enkeltområde 05.01.C04 og 05.01.O01 afgrænsning er vist med den røde linje*

### EKSISTERENDE FORHOLD

Området ligger i byzone og vedbliver at ligge i byzone.

Enkeltområde 05.01.C04 er udlagt til centerområde og anvendes i dag til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse samt butikker. Enkeltområde 05.01.O01 er udlagt til offentlige formål og anvendes i dag til kirke, kirkegård og museum.

*Se figur 1*

### KOMMUNEPLANTILLÆGGETS INDHOLD

Forud for udarbejdelsen af dette kommuneplantillæg har der været en offentlig høring, hvor der har været mulighed for at komme med bemærkninger, idéer og forslag. Bemærkninger fra denne høring har blandt andet ført til, at et rammeområde udvides og følger matrikelskel.

I foråret 2015 vedtog Varde Kommune en områdeplan for Blåvand Øst, hvis hensigt er at binde bydelen bedre sammen med den øvrige midtby samt med de store naturområder mod nord og syd. Det er med baggrund i områdeplanen at Tillæg 33 udarbejdes.

Med kommuneplantillægget revideres afgrænsningen for enkeltområde 05.01.C04 og 05.01.O01 for Kommuneplan 2013, samt rammebestemmelserne for disse.

Enkeltområde 05.01.C04 er udlagt til centerområde og udvides mod syd, således at matr. nr. 34a og hele matr. 51 I Vandflod By, Oksby indgår som en del af enkeltområdet, jf. figur 2. Enkeltområde 05.01.O01 er udlagt til offentlige formål og reduceres mod nord ved Blåvandvej, således at matr. nr. 34a udgår af enkeltområdet, jf. figur 2. Endvidere reduceres enkeltområde 05.01.C06 mod nordøst, således at matr. nr. 51 I udgår af enkeltområdet, jf. figur 2.

Ændringen er foretaget på baggrund af områdeplanens retningslinjer, der foreskriver en forlængelse af handelsstrøget langs Blåvandvej, som blandt andet skal være med til at binde byen bedre sammen. Den gamle skole, på matr. nr. 34a, som i dag anvendes til medborgerhus, skal have mulighed for at kunne anvendes mere bredt, således at den i højere grad kan blive en del af handelsstrøget. Matr. nr. 34a flyttes derfor til enkeltområde 05.01.C04.

Hele matr. 51 I Vandflod By, Oksby medtages i rammeområde 05.01.C04, da det her er hensigtsmæssigt, at rammeområdet følger matrikelafgrænsningen. Endvidere knytter den eksisterende anvendelse på ejendommen sig til centerrammen.

### FORHOLD TIL ANDRE PLANER

#### Kommuneplan 2013

I Kommuneplan 2013 beskrives Blåvand som en kystby med udviklingspotentiale inden for detailhandel og turisme. Den centrale del af Blåvand har i dag karakter af et byområde, der fungerer som handelscenter for det omkringliggende sommerhusområde. I henhold til kommuneplanen skal det sikres, at Blåvand kan udvikles som en turistby med tilhørende detailhandel. Det bymæssige præg med tæt bebyggelse ud mod Blåvandvej skal bevares og

forstærkes. Med Tillæg 33 imødekommes det udviklingspotentiale inden for detailhandel og turisme, som Blåvand har.

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

### **Lokalplan**

Nærværende Forslag til Tillæg 33 til Kommuneplan 2013 er udarbejdet sideløbende med Forslag til Lokalplan 05.01.L09 – Centerområde Blåvand Øst.

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

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer, skal der i forbindelse med tilvejebringelse af planforslag foretages en vurdering af, om planen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Vurderingen skal foretages af den myndighed, som udarbejder planforslaget.

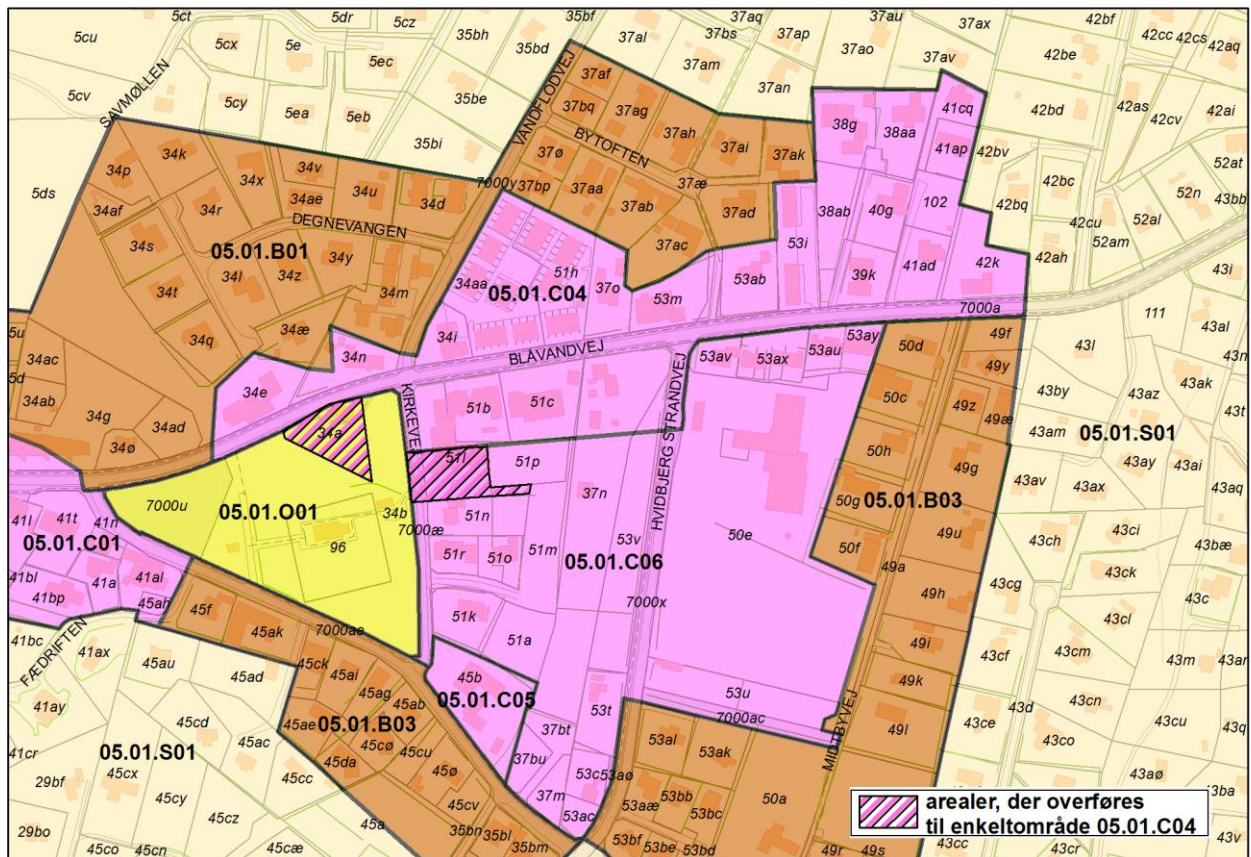
Der er udarbejdet en screening på baggrund af bekendtgørelse af lov om miljøvurdering. I forbindelse med udarbejdelsen af Lokalplan 05.01.L09 er der foretaget en screening for området, som konkluderer, at der ikke er behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene. Byrådet har derfor besluttet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering, jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Miljøscreeningen 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 33 til Kommuneplan 2013, følgende ændringer:

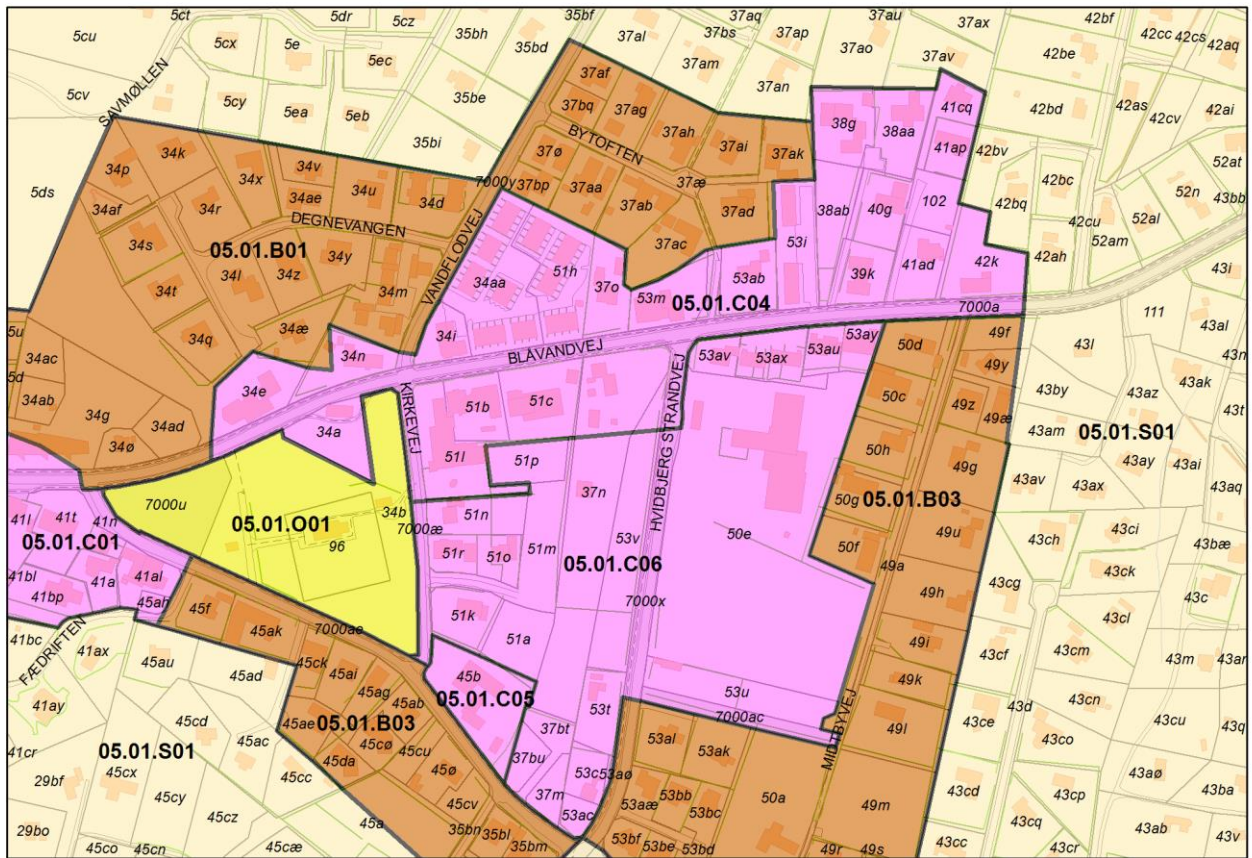
- Nye afgrænsninger for enkeltområderne 05.01.C04 og 05.01.O01, i henhold til figur 2.
- Justerede rammebestemmelser for enkeltområde 05.01. C04 og 05.01.O01, i henhold til tabel 1 og 2.



Figur 1

Eksisterende afgrænsning af enkeltområde 05.01.C04, 05.01.C06 og 05.01.O01 samt markering af det areal der overføres fra enkeltområde 05.01.O01 og 05.01.C06 til enkeltområde 05.01.C04





Figur 2  
Ny afgrænsning af enkeltområde 05.01.C04, 05.01.C06 og 05.01.O01

Tabel 1: Rammebestemmelser for 05.01.C04

**ENKELTOMRÅDE 05.01.C04 – BLÅVAND, BLÅVAND BY**

<b>Anvendelse generelt</b>	Centerområde
<b>Eksisterende zone</b>	Byzone
<b>Fremtidig zone</b>	Byzone
<b>Specifik anvendelse</b>	Bydelscenter
<b>Konkret anvendelse</b>	Butiksgade blandet med bolig
<b>Maks. bebyggelsesprocent for området</b>	
<b>Definition af om bebyggelsesprocenten beregnes af 1. Området under ét og 2. Den enkelte ejendom</b>	50 % for den enkelte ejendom.
<b>Højeste andel af grundarealet der må bebygges i pct.</b>	
<b>Maks. højde i meter</b>	8.5 meter
<b>Maks. antal etager</b>	Maks. 1 etage med udnyttet tagetage
<b>Generelle anvendelsesbestemmelser</b>	Min. Grundstørrelse på 700 m <sup>2</sup>
<b>Områdets anvendelse</b>	
<b>Bebyggelsens omfang og udformning</b>	Lokalmuseum har bevaringsinteresser. Min. grundstørrelse på 1500 m <sup>2</sup> .
<b>Opholds- og friarealer</b>	Fastlægges ved lokalplanlægning.
<b>Miljøforhold</b>	
<b>Infrastruktur</b>	Min. 1 p-plads pr. 50 m <sup>2</sup> etageareal med mindre andet fastlægges i lokalplanlægning.
<b>Zonenotat</b>	Kystnærhedszone
<b>Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen</b>	
<b>Notater</b>	Det samlede bruttoetageareal til butiksformål for kommuneplanrammerne 05.01.C01-05.01.C05 må ikke overstige 10.000 m <sup>2</sup> . Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 3.500 m <sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 2.000 m <sup>2</sup> for udvalgswarebutikker.

Tabel 1: Rammebestemmelser for enkeltområde 05.01.C04 – Blåvand, Blåvand By

## ENKELTOMRÅDE 05.01.001 – BLÅVAND, BLÅVAND BY

<b>Anvendelse generelt</b>	Område til offentlige formål
<b>Eksisterende zone</b>	Byzone
<b>Fremtidig zone</b>	Byzone
<b>Specifik anvendelse</b>	Kirker og Kirkegårde
<b>Konkret anvendelse</b>	Kirke
<b>Maks. bebyggelsesprocent for området</b>	40 % for området under ét.
<b>Definition af om bebyggelsesprocenten beregnes af 1. Området under ét eller 2. Den enkelte ejendom</b>	40 % for området under ét.
<b>Højeste andel af grundarealet der må bebygges i pct.</b>	
<b>Maks. højde i meter</b>	8.5 meter
<b>Maks. antal etager</b>	Maks.1 etage med udnyttet tagetage
<b>Generelle anvendelsesbestemmelser</b>	
<b>Områdets anvendelse</b>	
<b>Bebyggelsens omfang og udformning</b>	Oksby Kirke
<b>Opholds- og friarealer</b>	
<b>Miljøforhold</b>	
<b>Infrastruktur</b>	Min. 1 p-plads pr. 50 m <sup>2</sup> med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægningen.
<b>Zonenotat</b>	Kystnærhedszone
<b>Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen</b>	
<b>Notater</b>	

Tabel 2: Rammebestemmelser for enkeltområde 05.01.004 – Blåvand, Blåvand By

### **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 33 til "Kommuneplan 2013, Varde Kommune" er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den xx.xx.2016

P.b.v.

Erik Buhl Nielsen  
Borgmester

/

Mogens Pedersen  
Kommunaldirektør



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