

FORSLAG TIL TILLÆG

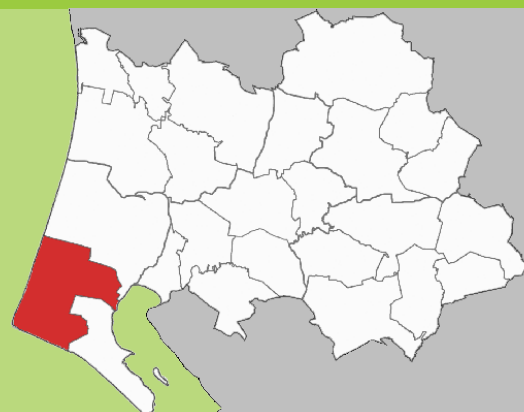
25

BLANDET BOLIG OG ERHVERV

I ØSTER OKSBY

ENKELTOMRÅDE 05.01.BL01

VARDE KOMMUNE - KOMMUNEPLAN 2013 - JULI 2015



### OFFENTLIG HØRING

Byrådet fremlægger hermed Forslag til Tillæg 25 til Kommuneplan 2013, Varde Kommune i offentlig høring i 8 uger fra den **16. marts 2010 til den 12. maj 2010**. Med kommuneplantillægget udlægges et nyt rammeområde for blandet bolig og erhverv i Øster Oksby. Forslaget til kommuneplantillæg 25 er udarbejdet sideløbende med forslag til lokalplan 05.01.L06 for Øster Oksby.

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:

**Onsdag den 12. maj 2010**

Bidrag kan sendes på mail til [teamplan@varde.dk](mailto:teamplan@varde.dk) eller som brev til Team Plan, Varde Kommune, Bytoften 2, 6800 Varde. Mærk bidraget med "Tillæg 25 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 25 til Kommuneplan 2013 udgøres af en redegørelse, der beskriver planens baggrund og formål samt en række rammebestemmelser, der fastlægger afgrænsningen af et nyt rammeområde benævnt 05.01.BL01 til blandet bolig og erhverv i landsbybebyggelsen Øster Oksby 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 .....                    | 8 |
| Miljøvurdering .....               | 8 |

### BESTEMMELSER

|  |    |
|--|----|
| Rammebestemmelser .....                    | 10 |
| Kommuneplantillæggets retsvirkninger ..... | 12 |
| Vedtagelsespåtegning.....                  | 12 |

## BAGGRUND OG FORMÅL

Med nærværende Tillæg 25 til Kommuneplan 2013 ønsker Varde Kommunes Plan- og Teknikudvalg at ændre plangrundlaget og dermed skabe muligheden for at gennemføre en bevarende lokalplan for Øster Oksby.

## OMRÅDETS BELIGGENHED

Det udpegede område, der ligger mellem Tane Hedevej og Grønningen, udgør et areal på ca. 48 ha. og omfatter matr. 37a, 29b, 40ad, 41c, 42a, 42aa, 42ak, 42ap, 44b, 47a, 53a, 54a, 58ak, 58c, 58d, 59a, 59b, 61a, 61i, 97 Vandflod by, Oksby samt dele af matr. 40a, 42c, 60a Vandflod by, Oksby.

## EKSISTERENDE FORHOLD

Området ligger i landzone og vedbliver at ligge i landzone. Området anvendes i dag til landsbrugs-, erhvervs- og boligformål. Østligt i området ligger en bygning, der indeholder transformatorstation til et 400 kv-jordkabel, som forbinder havvindmøller ved Horns Rev med indenlands energianlæg.



Figur 1: Afgrænsning af det nye enkeltområde. Øverst til venstre ses Blåvands bymidte. Nederst til venstre ses Hvidbjerg Strand. Til højre ses de tilgroede klitter Krogsande.

### **KOMMUNEPLANTILLÆGGETS INDHOLD**

Med kommuneplantillægget tilføjes et nyt rammeområde 05.01.BL01 for blandet bolig og erhverv i Øster Oksby, jf. Figur 1.

Rammebestemmelserne for enkeltområde 05.01.BL01 fastlægger områdets anvendelse til blandet bolig og erhverv. Foruden områdets anvendelse fastlægges, at bebyggelse ikke må overstige 8,5 m i højden og have mere end én etage med udnyttet tagetage. Parkerings- og bebyggelsesforhold skal reguleres gennem lokalplanlægning.

Rammeområdet omfatter et bevaringsværdigt kulturmiljø, hvorfor ny bebyggelse skal tilpasses områdets oprindelige bebyggelseskarakter og arkitektur. Eksisterende huse bevares og vedligeholdes under hensyntagen til landsbymiljøet, med respekt for husets oprindelige udtryk og med udgangspunkt i husets oprindelige materialer og konstruktion.

Desuden skal området friholdes for høj beplantning, der forhindrer kigget mellem Tane Hedevej og naturarealerne i den sydlige del af rammeområdet.

### **FORHOLD TIL ANDRE PLANER**

#### **Kommuneplan 2013**

Forslag til kommuneplantillægget ligger inden for det bevaringsværdige kulturmiljø i Øster Oksby, Naturpark Vadehavet, Nationalpark Vadehavet, værdifuldt kystlandskab og kystnærhedszonen. Inden for rammeområdet findes arealer omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, kulturarvsarealer, et 400 kv-jordkabel samt et beskyttet fortidsminde.

#### *Bevaringsværdigt kulturmiljø (Øster Oksby)*

Hele området er karakteriseret som bevaringsværdigt kulturmiljø i Kommuneplan 2013. For de bevaringsværdige kulturmiljøer er fastsat følgende retningslinje 8.1:

“Afgrænsede og udpegede bevaringsværdige kulturmiljøer skal friholdes for byggeri, anlæg mv., som ikke er foreneligt med de kulturhistoriske interesser.”

Kommuneplantillægget fastlægger rammebestemmelser for området, der skal sikre at ny bebyggelse tilpasses det bevaringsværdige kulturmiljø.

#### *Naturpark Vesterhavet*

Området ligger indenfor Naturpark Vesterhavet, som giver et stort potentiale inden for naturforbedringer, friluftsliv, formidling, naturoplevelser og oplevelsesøkonomi, som skal udnyttes til gavn for både naturen og kommunens borgere og turister.

### *Værdifuldt kystlandskab*

Hele området er karakteriseret som værdifuldt kystlandskab i Kommuneplan 2013. For de værdifulde kystlandskaber er fastsat følgende retningslinje 19.11:

Nye bygninger og anlæg, der visuelt vil opleves fra dal- eller kystlandskaber, skal tilpasses landskabets karakter, særligt med hensyn til beplantning, placering, udformning og materialevalg.”

### *Værdifuldt geologisk område*

Planområdet er ligeledes karakteriseret som et værdifuldt geologisk område og et geologisk rammeområde. Kommuneplanens retningslinjer 19.3-19.5 fastsætter, at geologiske landskabstræk, profiler og sammenhænge skal bevares og ikke må sløres ved bl.a. bebyggelse.

### *Støjkonsekvensområde*

Enkeltområdet er beliggende inden for støjkonsekvensområdet omkring et af Forsvarets skyde- og øvelsesområder. Støjbelastningen kan inden for området forventes at være større end 55 dB.

Inden for støjkonsekvensområdet må der ikke udlægges areal til støjfølsom anvendelse, medmindre der gennem kommune- og lokalplanlægningen fastsættes bestemmelser om etablering af tilstrækkelig støjafskærmning.

En effektiv afskærmning mod den meget kraftige støjimpuls fra de militære sprængninger kan imidlertid ikke etableres med de tekniske muligheder, vi kender i dag, hverken hvad angår lydbølgernes udbredelse gennem luft eller jord.

Der findes allerede en meget betydelig mængde støjfølsom anvendelse i området blandt andet campingplads, boliger, sommerhuse, særlige naturområder og rekreative områder, som er planlagt og etableret på et tidspunkt, hvor Forsvaret ikke havde de samme muligheder for at gøre indsigelse som i dag.

Det forventes, at den med dette kommuneplantillæg tilladte ændring af den støjfølsomme anvendelse i lokalområdet, ikke vil betyde væsentlige stigninger i antallet af klager over støj fra Forsvarets skyde- og øvelsesområde.

Ejere og brugere af den fremtidige bebyggelse må, i lighed med den nuværende befolkning i området, også i fremtiden påregne støj fra Forsvarets arealer.

### *Kystnærhedszone*

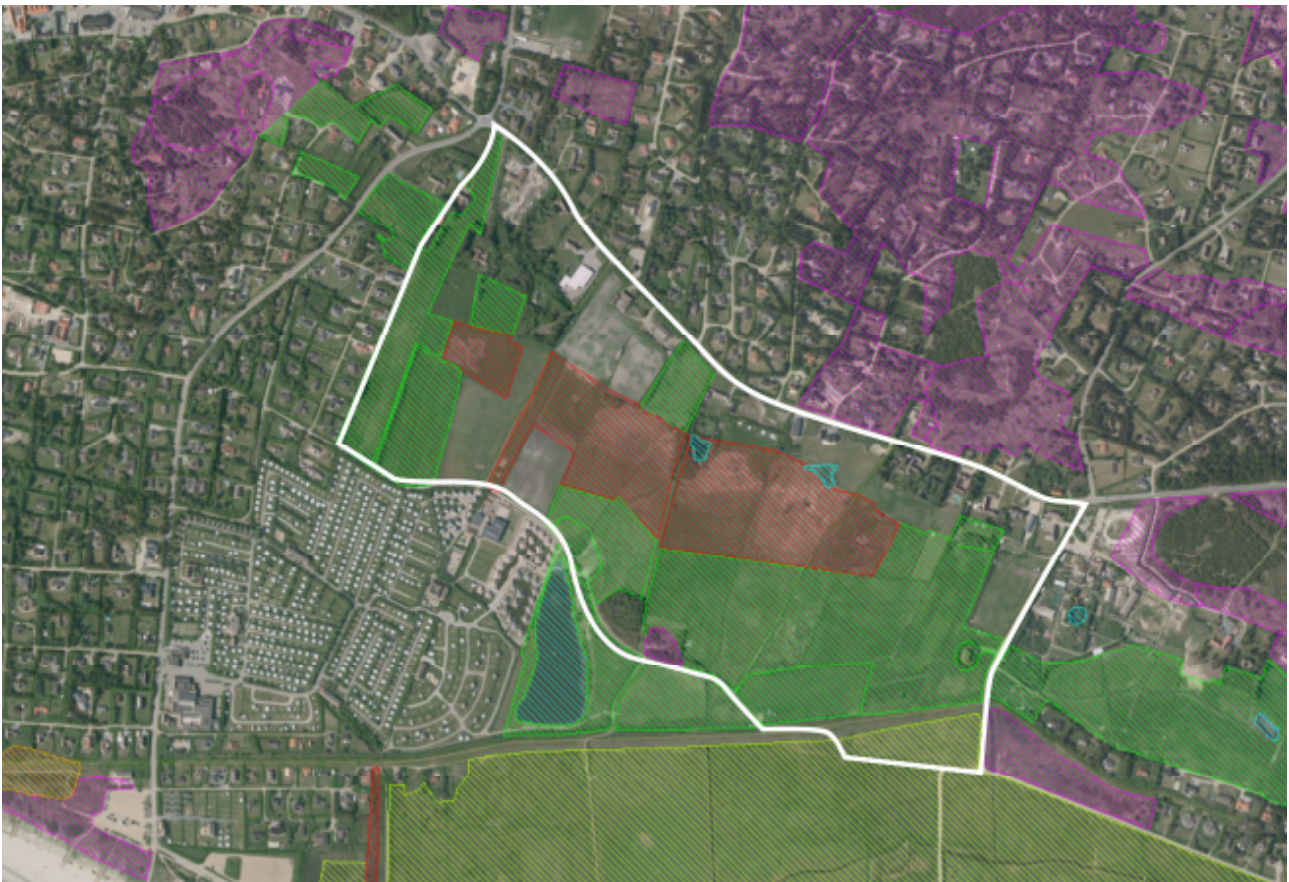
Planområdet ligger inden for kystnærhedszonen. Nærværende kommuneplantillæg er udarbejdet sideløbende med forslag til lokalplan 05.01.L06 for Øster Oksby. Såvel lokalplan som kommuneplantillægget indeholder bestemmelser og retningslinjer til sikring af det bevaringsværdige kulturmiljø.

Rammeområdets bestemmelser fastlægger bl.a., at ny bebyggelse kun må opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Rammebestemmelserne søger at begrænse områdets bebyggelse i overensstemmelse med planlovens § 5a og intentionerne bag kystnærhedszonen.

### *§ 3-områder*

Inden for lokalplanområdet findes de beskyttede naturtyper eng, mose, strandeng og hede samt flere beskyttede vandløb. Kommuneplantillægget ændrer ikke på forholdene for beskyttede områder

§ 3-beskyttelsen indebærer et forbud imod ændringer af tilstanden på de beskyttede arealer. Den måde, man hidtil lovligt har anvendt arealerne på, må dog gerne fortsætte. Der er mulighed for, at kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde kan dispensere fra forbuddet.



Figur 2: Vejledende registrering af § 3-områder:  
Hede (lilla), mose (rød), eng (grøn), sø (blå), strandeng (gul).

### Kulturarvsarealer

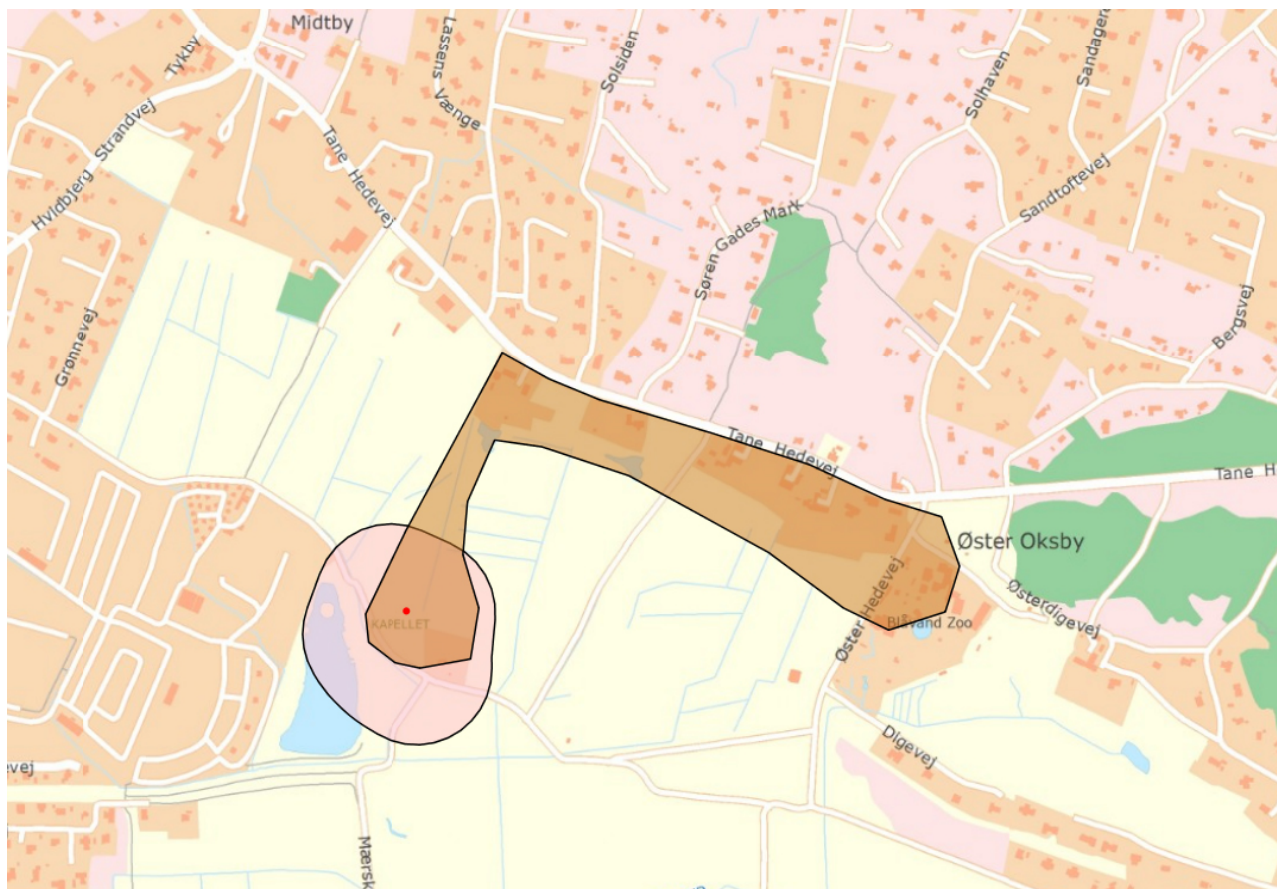
Inden for rammeområdet ligger et kulturarvsareal som udpeget på Figur 2.

Et kulturarvsareal er et kulturhistorisk interesseområde med skjulte fortidsminder. Kulturarvsarealer kan være af national og regional betydning, og er en indikator for, at der er væsentlige fortidsminder i et aktuelt område. Kulturarvsarealer er ikke i sig selv fredede, men kan indeholde fredede fortidsminder.

Kulturarvsarealerne har som funktion at orientere potentielle bygherrer om, at der er væsentlige fortidsminder i et område, og at det kan være hensigtsmæssigt at revurdere anlægsarbejdet, så fortidsminderne bevares på stedet. Derved kan byherrens omkostninger til de arkæologiske undersøgelser reduceres. Kulturarvsarealerne er tænkt som et incitament til at bevare fortidsminderne.

Der gives normalt ikke tilskud til udgifterne til bygherrebetalte arkæologiske undersøgelser indenfor et kulturarvsareal.

Ved alle bygherrebetalte arkæologiske nøddudgravninger i Danmark foretages en tilskudsvurdering efter museumsloven § 27, stk. 6. Det kan imidlertid være svært at få tilskud til arkæologiske udgravninger i et kulturarvsareal jf. bekendtgørelse om museer § 17, stk. 4, såfremt bygherre har haft mulighed for at revurdere anlægsarbejdet for at friholde væsentlige fortidsminder, men har valgt ikke at gøre det.



Figur 3: Beskyttelseszone omkring Skt. Enders Kapel (rød) og kulturarvsareal (brun).



### *Beskyttet fortidsminde*

Sydligt i rammeområdet ligger Skt. Enders Kapel ligger. Kapellet er et fredet fortidsminde og dermed omfattet af naturbeskyttelseslovens § 18, der fastlægger en beskyttelseslinje på 100 meter omkring fortidsmindet. Bestemmelsen skal beskytte forskellige forhold for fortidsminderne, herunder:

- fortidsmindernes betydning som monumenter,
- fortidsmindernes landskabelige fremtræden,
- udsynet til og udsynet fra fortidsminderne,
- beskyttelse af arkæologiske anlæg under jordoverfladen, som meget ofte ligger i nærheden af fortidsminderne.

Naturbeskyttelseslovens § 18 indebærer derfor et forbud imod tilstandsændringer. Der er mulighed for, at kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde kan dispensere fra forbuddet.

Selve fortidsmindet og en to meter bred zone herom er omfattet af forbud imod tilstandsændringer, jf. museumslovens §§ 29e og 29f. Der er mulighed for, at Kulturstyrelsen kan dispensere fra forbuddet i særlige tilfælde.

### *Jordkabel*

Gennem den østligste del af rammeområdet løber et 400 kv-jordkabel, som forbinder vindmøllerne ved Horns Rev med indenlands energianlæg. Der er tinglyst servitut til beskyttelse af jordkablet. Kommuneplantillægget ændrer ikke på forholdene omkring kablet.

Kommuneplantillægget vurderes at være i overensstemmelse med retningslinjer og tilkendegivelser i Kommuneplan 2013 – Varde Kommune.

## **Lokalplan**

Nærværende Forslag til Tillæg 25 til Kommuneplan 2013 er udarbejdet sideløbende med Forslag til Lokalplan 05.10.L06 – Øster Oksby.

## **MILJØVURDERING**

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. Konklusionen af screeningen er, at kommuneplantillæg 25 ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og 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.

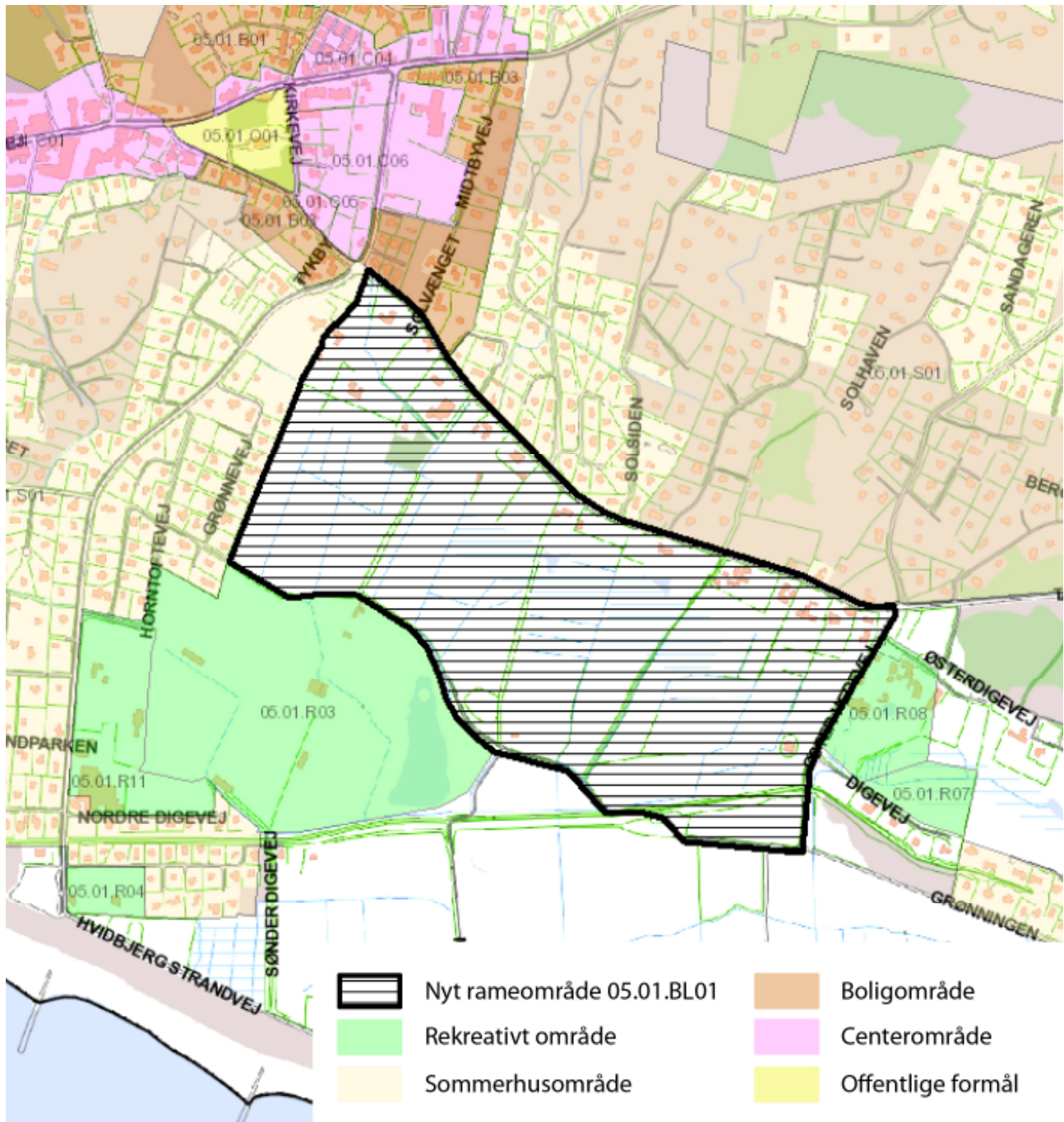
I screeningen blev der fokuseret særligt på anvendelsen og bebyggelsen af området. Med de nye rammebestemmelser søges ny bebyggelse tilpasset det bevaringsværdige kulturmiljø, lige som rammeområdets bevaringsværdige gårde søges bevaret.

Screeningen påviste, at der i kommuneplantillægget er taget højde for områdets natur og landskab, der er af høj kvalitet. Rammebestemmelserne søger blandt andet at holde områdets byggeri samlet og desuden friholde de åbne arealer for høj beplantning.

**RAMMEBESTEMMELSER**

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes ved nærværende Forslag til Tillæg 25 til Kommuneplan 2013, følgende ændringer:

- Nye rammer for lokalplanlægningen, herunder rammebestemmelser samt udlæg af nyt enkeltområde 05.01.BL01 til blandet bolig og erhverv, se Figur 1.



Figur 4: Afgrænsning af det nye enkeltområde 05.01.BL01 til blandet bolig og erhverv.

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for enkeltområde 05.01.BL01, skal være i overensstemmelse med de bestemmelser, der er indeholdt i nedenstående Tabel 1.

### ENKELTOMRÅDE 05.01.BL01 – BLÅVAND, BLÅVAND

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| <b>Fremtidig anvendelse</b>        | Blandet bolig og erhverv  |
| <b>Eksisterende zonestatus</b>     | Landzone  |
| <b>Fremtidig zonestatus</b>        | Landzone  |
| <b>Anvendelsens art</b>            | Blandet bolig og erhverv  |
| <b>Konkret anvendelse</b>          | Landsbybebyggelse   |
| <b>Max. Bebyggelsesprocent</b>     | Fastlægges ved lokalplanlægning   |
| <b>Grundstørrelse</b>              |   |
| <b>Max. bebyggelseshøjde</b>       | 8,5 meter   |
| <b>Etageantal</b>                  | Max. 1 etage med udnyttet tagetage  |
| <b>Min. opholdsarealer</b>         |   |
| <b>Min. parkeringsarealer</b>      | Fastlægges ved lokalplanlægning   |
| <b>Trafikforhold</b>               |   |
| <b>Bebyggelsens udformning</b>     | Ny bebyggelse skal tilpasses områdets oprindelige bebyggelses-karakter og arkitektur. Ny bebyggelse skal opføres i tilknytning til eksisterende bygninger.                                      |
| <b>Særlige bevaringsinteresser</b> | Eksisterende huse bevares og vedligeholdes under hensyntagen til landsbymiljøet, med respekt for husets oprindelige udtryk og med udgangspunkt i husets oprindelige materialer og konstruktion. |
| <b>Beplantning</b>                 | Området skal friholdes for høj beplantning, der forhindrer kigget mellem Tane Hedevej og naturarealerne mod syd.  |
| <b>Andet</b>                       | Der må ikke etableres bebyggelse i beskyttede naturtyper.   |

Tabel 1: Rammebestemmelser for enkeltområde 05.01.BL01

### **KOMMUNEPLANTILLÆGGETS RETSVIRKNINGER**

Kommunalbestyrelsen skal i henhold til § 12 i lov om planlægning virke for kommuneplanens gennemførelse, herunder ved udøvelse af beføjelser i medfør af lovgivningen.

### **VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Forslag til Tillæg 25 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)