

Delvis ophævelse af lokalplan

Lokalplan 05.01.L09 ophæves for matr. 51p Vandflod By, Oksby d. 15. oktober 2020 som vist på Fig 1. Fig 2 viser den fremtidige afgrænsning af lokalplan 05.01.L09 pr. 15. oktober 2020.

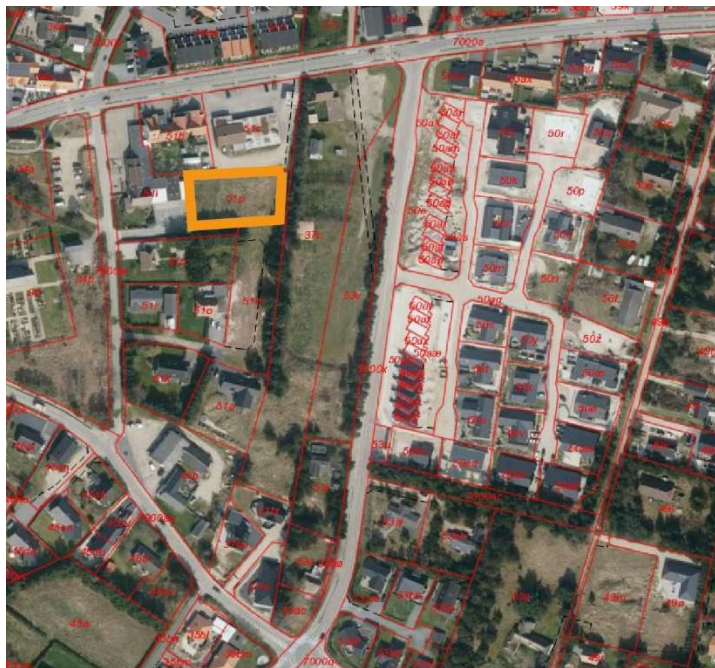


Fig1. Ophævelse af lokalplan 05.01.L09 pr. 15. oktober 2020

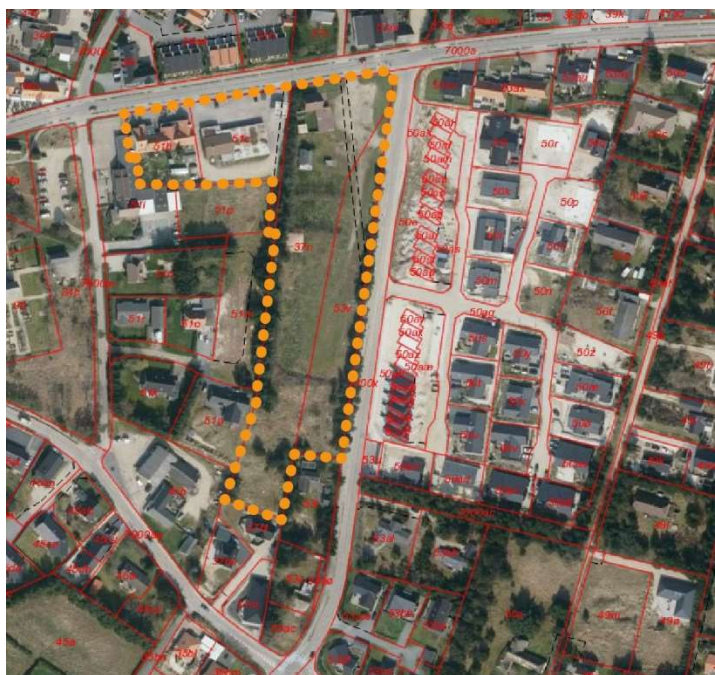
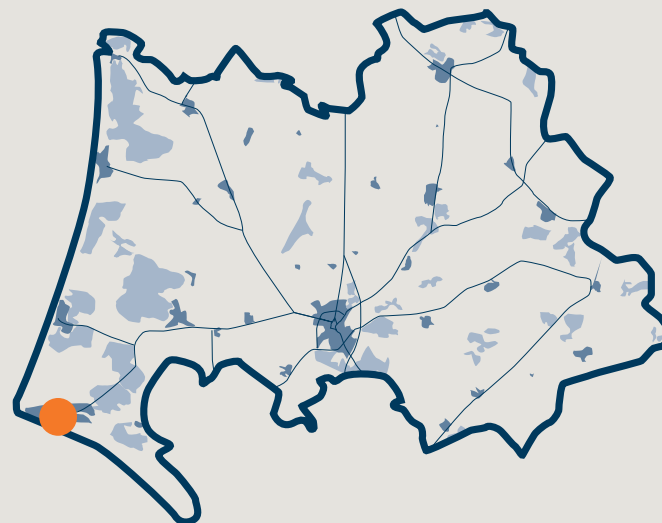


Fig2. Afgrænsning af Lokalplan 05.01.L09 pr. 15. oktober 2020



Lokalplan **05.01.L09**

Centerområde Blåvand Øst



Varde
Kommune



OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra d. 20. december 2017 til 14. februar 2018.

LOKALPLANENS OPBYGNING

En lokalplan består af en redegørelse og juridisk bindende bestemmelser suppleret med et eller flere kortbilag.

En redegørelse beskriver formål og hovedindhold i en lokalplan. Herudover redegøres der bl.a. for de miljømæssige forhold, hvordan lokalplanen forholder sig til an-

den planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Bestemmelserne indeholder de detaljerede retningslinjer for områdets fremtidige anvendelse. Afsnittet er opbygget, så de juridisk bindende bestemmelser står i venstre spalte, og eventuelle uddybende bemærkninger står i højre spalte.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

En lokalplan regulerer kun fremtidige forhold. Eksisterende lovlige forhold kan således fortsætte som hidtil - også ved ejerskifte. Lokalplanen medfører heller ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen. Med andre ord gælder bestemmelserne kun i de tilfælde, hvor en ejer selv vælger at ændre forholdene i området.

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

OVERSIGT

BAGGRUND OG FORMÅL	4
OMRÅDETS BELIGGENHED	4
EKSISTERENDE FORHOLD	5
§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL	7
§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	7
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE	7
§ 4. Udstykning	8
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING	8
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	10
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	11
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER.....	15
§ 9. TEKNISKE ANLÆG	17
§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	17
§ 11. GRUNDEJERFORENING	18
§ 12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN	18
§ 13. RETSVIRKNINGER.....	18
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	20
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING	22
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE.....	24
SERVITUTTER.....	24
VEDTAGELSESPÅTEGNING	25

BILAG:

Kortbilag 1

Kortbilag 2

Kortbilag 3

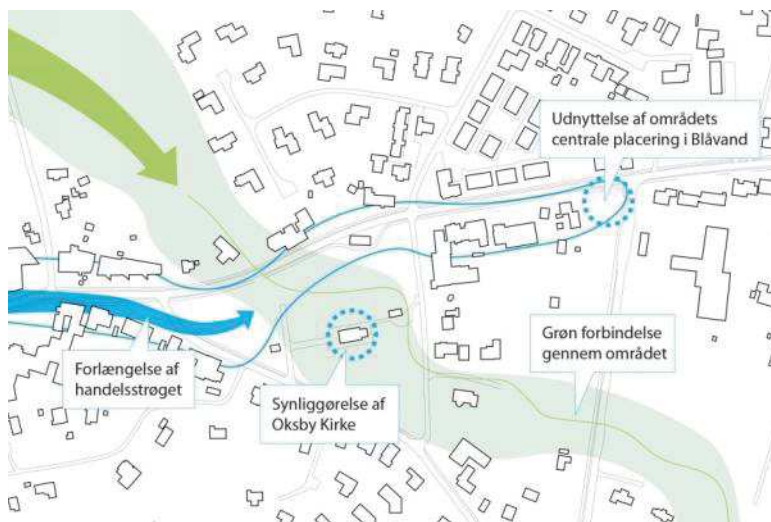
Kortbilag 4

LOKALPLANENS INDHOLD

- + Lokalplanen er udarbejdet med henblik på udmøntning af Områdeplanen for Blåvand Øst, som blev vedtaget i foråret 2015.
- + Det er lokalplanens formål at styrke butikslivet langs Blåvandvej gennem anlæggelsen af en promenade og et torv.
- + Lokalplanen udlægger to byggefelter, hvor der kan opføres bygninger til butikformål. Bygningerne skal gives en bymæssig facade mod Blåvandvej og Hvidbjerg Strandvej.

BAGGRUND OG FORMÅL

Varde Kommune vedtog i foråret 2015 Områdeplan for Blåvand Øst. Blandt områdeplanens intentioner er at binde området bedre sammen med Blåvands øvrige midtby og skabe en rekreativ forbindelse på tværs af området og Blåvandvej.



Udsnit af områdeplanen for Blåvand Øst.

Et af områdeplanens hovedgreb er at udnytte områdets placering til at skabe en mere markant velkomst til Blåvand by ved at etablere en markedsplads ved krydset mellem Hvidbjerg Strandvej og Blåvandvej. Krydset udgør den østlige afgrænsning af Blåvands bymidte, og

størstedelen af områdets turisttrafik passerer krydset.

Et forslag til en lokalplan til udmøntning af områdeplanen for området mellem Blåvandvej, Hvidbjerg Strandvej og Tane Hedevej har tidligere været i høring. På baggrund af en indsigtelse fra Forsvaret har det været nødvendigt at opdele området i mindre lokalplanområder, hvorfor nærværende lokalplanforslag er udarbejdet for en mindre del af området.

Lokalplanen er desuden udarbejdet efter ønske fra bygherrer om udnyttelse af lokalplanområdet til butikformål. Detailhandelsudbygningen skal ske i overensstemmelse med principperne i områdeplanen. Denne lokalplan fastsætter derfor de planlægningsmæssige rammer for udmøntningen af områdeplanen for en del af dennes udstrækning.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger sydvest for krydset mellem Blåvandvej og Hvidbjerg Strandvej som vist på kortet på næste side. Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Blåvandvej, som er både hovedindfaldsvejen og hovedgaden i Blåvand.

Området afgrænses mod øst af Hvidbjerg Strandvej, som forbinder Blåvandvej og Hvidbjerg Strand, der er en af lokalområdets populære badestrande. Her ligger også områdets største campingplads.

Syd og vest for lokalplanområdet ligger et område med blandet bolig og erhverv.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 1,6 ha og omfatter matr. 37n, 51c, 51p og 53v samt en mindre del af 51m Vandflod by, Oksby.



Lokalplanområdets placering i Blåvand.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet
Inden for lokalplanområdet ligger en tidligere dagligvareforretning, en tankstation, to beboelsesbygninger, større græsarealer, der tidligere har været anvendt til campingaktivitet, samt et område med udpræget naturkarakter i form af hede. Langs Hvidbjerg Strandvej,

på tværs af lokalplanområdets sydlige del, samt i lokalplanområdets sydvestlige skel er et sammenhængende beplantningsbælte overvejende bestående af fyrretræer.

Den tidligere dagligvareforretning, der ligger i lokalplanområdets vestlige del, har ikke været i brug i flere år, og bygningen er utidsvarende i forhold kravene til dagligvareforretninger, som de har udviklet sig siden butikkens lukning. Med lokalplanen gives mulighed for nedrivning af bygningen og opførelse af en ny bygning til butiksformål.



Tidligere dagligvareforretning inden for lokalplanområdet.

I tilknytning til den lukkede dagligvareforretning er der en tankstation, som stadig er i brug. Tankstationen har direkte indkørsel fra Blåvandvej.



Eksisterende tankstation med indkørsel fra Blåvandvej.

I lokalplanområdets østlige del er der to beboelsejendomme i en

INDLEDNING

etage med sadeltag og udnyttet tagetage. Disse kan ligeledes nedrives for at give plads til ny bebyggelse, der vil give en bymæssig facade mod Blåvandvej.



Hjørnet mellem Blåvandvej (th.) og Hvidbjerg Strandvej (tv.).

I den sydligste del af lokalplanområdet er der et mindre hedeareal. Som udpeget i områdeplanen for Blåvand øst planlægges en natursti på tværs af dette areal. Naturstien etableres som grus- eller trampesti.



Lokalplanområdets sydligste del fremstår med naturpræg.

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Omkringliggende områder

Nord for lokalplanområdet på modsatte side af Blåvandvej findes ferieboliger i to etager. Ferieboligerne fremstår som sammenbyggede gavlhuse. Sammenbyggede gavlhuse er et velkendt motiv i Blåvands bymidte.



Gavlhuse langs Blåvandvej overfor lokalplanområdet.

Øst for lokalplanområdet på modsatte side af Hvidbjerg Strandvej lå tidligere Blåvand Skole. Den gamle skolebygning er revet ned, og området udbygges i dag med boliger. Størstedelen af området vil blive bebygget med fritliggende enfamiliehuse, men mod Hvidbjerg Strandvej opføres tæt-lav boligbebyggelse i form af sammenbyggede gavlhuse.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

at lokalplanområdet udlægges til erhvervsformål med mulighed for detailhandel og andre serviceerhverv

at sikre en bymæssig bebyggelse mod Blåvandvej gennem fastsættelse af facadebyggelinje og retningslinjer for facadens udformning

at fastlægge retningslinjer for bebyggelsens udformning og materialevalg, så ny bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelse i Blåvand midtby

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 37n, 51c, 51p og 53v samt en del af 51m Vandflod by, Oksby.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til erhvervsformål i form af butikker, liberale erhverv, tankstation og servicefunktioner i tilknytning til turisterhvervet.

3.2 Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 3.500 m² for dagligvareforretninger og 3.000 m² for udvalgsvareforretninger.

3.3 Det samlede bruttoetageareal, som anvendes til butikformål, må ikke overstige 4.900 m².

FORMÅL

Det er lokalplanens formål at fastsætte rammerne for en udbygning af butiksmiljøet langs Blåvandvej inden for lokalplanområdet. Udbygningen skal ske i overensstemmelse med principperne i Områdeplan for Blåvand Øst gennem udlæggelsen af en butikspromenade langs Blåvandvej og etableringen af et torv på hjørnet af Blåvandvej og Hvidbjerg Strandvej. Det er målet at skabe en bymæssig bebyggelse langs butikspromenaden, der vil være med til at stramme gaderummet op.

LOKALPLANAFGRÆNSNING

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Blåvandvej, mod øst af Hvidbjerg Strandvej og mod syd og vest af et mindre boligområde ved Kirkevej.

DETAILHANDEL

Inden for lokalplanområdet må der opføres såvel butikker som andre former for liberale erhverv og serviceerhverv i tilknytning til turisterhvervet. Sidstnævnte kan være restaurant, udlejningskontor m.m. Den eksisterende tankstation bevares på sin nuværende placering. Der er fra bygherrers side udtrykt ønske om opførelse af en større udvalgsvarebutik, en dagligvareforretning samt to mindre lejemål. Personalefaciliteter på maks. 200 m² medregnes ikke i bu-

- 3.4 Der reserveres et areal til buskur med tilhørende cykelstativ, som vist på kortbilag 3.

§ 4. Udstykning

- 4.1 Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 700 m².

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 VEJADGANG OG KØREAREALER

- 5.1.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Blåvandvej og Hvidbjerg Strandvej som vist på kortbilag 3.

Der må fra lokalplanområdet højst etableres 1 fælles overkørsel til Blåvandvej og 1 fælles overkørsel til Hvidbjerg Strandvej. Overkørsler skal etableres med en placering som vist i princippet på kortbilag 3.

- 5.1.2 Der udlægges køre- og parkeringsareal som vist på kortbilag 3.

Der skal etableres vejforbindelse mellem de to overkørsler i princippet som vist på kortbilag 3. Vejforbindelsen skal etableres med en kørebanebredde på min. 5 m.

Vejforbindelse mellem parkeringsområder samt vejforbindelse ved bygninger skal have en bredde, der muliggør færdsel af fodgængere og biler samtidigt.

- 5.1.3 Kørearealer skal udføres i beton eller sort asfalt.

Arealer i tilknytning til tankanlægget som vist på kortbilag 3 kan udføres med en anden belægning nødvendig for tankanlæggets drift og sikkerhed.

Ved tankanlægget skal ind- og udkørsel af tankbiler sikres, så tankbilen ikke skal bakke.

tikkens bruttoetageareal.

VEJSTRUKTUR

Lokalplanområdet trafikbetjenes via overkørsler til henholdsvis Blåvandvej og Hvidbjerg Strandvej. Overkørslerne er bundet sammen af en intern vejforbindelse, hvorfra der er adgang til områdets parkeringspladser og vareindlevering.

Kørearealer skal etableres i sort asfalt eller beton – enten som fliser eller betonflader. Betonfladerne kan skabe en sammenhæng til promenaden langs Blåvandvej.

URBAN OG GRØN PARKERING

Der kan etableres parkeringsplads med såvel et bymæssigt udtryk med parkeringsbåse i beton og asfalt som et grønt udtryk med parkeringsbåse i græsarmering og grus. Således kan parkeringspladsen nærmest Blåvandvej udformes i sammenhæng med promenaden og markedstorvet, mens de sydligste parkeringspladser kan gives et mere grønt udtryk i overensstemmelse med det udlagte grønne areal. Der plantes træer som vist på illustrationsplanen, kortbilag 4.

5.2 PARKERING

5.2.1 Der udlægges køre- og parkeringsareal som vist på kortbilag 3.

Manøvreareal på parkeringspladser skal overholde minimumskrav i Vejreglerne.

Kørearealer i området skal indrettes, så der ikke forekommer bakning til og fra offentlig vej.

Vareindlevering til butikker skal placeres, så varebiler ikke bakker på kundeparkeringspladsen.

Der skal etableres parkeringspladser svarende til mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m² bebyggelse.

5.2.2 Parkeringsbåse skal udføres i beton, sort asfalt, græsarmering eller grus.

5.2.3 Der skal plantes træer på parkeringsarealer i princippet som vist på kortbilag 4 svarende til min. 1 træ pr. 7 parkeringspladser.

5.2.4 På parkeringsområdet syd for overkørslen til Hvidbjerg Strandvej skal der etableres plantebede mellem parkeringspladserne i princippet som vist på kortbilag 4, jf. § 8.4.3.

5.3 STIER OG GANGAREALER

5.3.1 Arealet udlagt til promenade og torv som vist på kortbilag 3 skal udføres med fast belægning af beton og/eller natursten.

Overkørsel, jf. § 5.1.1, kan dog etableres i sort asfalt med markeringstriber i termoplast.

5.3.2 Der skal etableres stier til sammenbinding af punkterne a, b og c i princippet som vist på kortbilag 3. Stierne kan etableres på ubebyggede byggefeltet.

Stier skal etableres som arealet udlagt til promenade og torv eller som grussti med en bredde på min. 1,5 m. På arealer udlagt til grønt område som vist på kortbilag 3 kan stier desuden etableres som



På den sydlige del af parkeringspladsen skal der etableres plantebede mellem parkeringsrækkerne.



Eksempel på parkering på græsarmering i hhv. beton (t.v.) og plastic.

STIER OG GANGAREALER

For beskrivelse af promenade og torv se side 14.

trampestier.

5.4 BELYSNING

- 5.4.1 Belysningsarmatur på køre- og parkeringsarealer samt langs stier og på areal til promenade og torv skal have et ensartet arkitektonisk udtryk.
- 5.4.2 Belysning skal være nedadrettet og må ikke virke blændende eller generende for omgivelserne.

Lyspunkthøjden må være maks. 5 m over det omkringliggende terræn.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 NEDRIVNING

- 6.1.1 Eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet kan nedrives.

6.2 BEBYGGELSENS PLACERING

- 6.2.1 Der fastlægges to byggefelter som vist på kortbilag 3. Ny bebyggelse skal placeres inden for de viste byggefelter.

Der ud over må der etableres et buskur med tilhørende cykelstativ inden for det på kortbilag 3 markeret område til buskur.

- 6.2.2 Inden for byggefelt A skal ny bebyggelse etableres med min. 17 m facade i den på kortbilag 3 viste facadebyggelinje.

Inden for byggefelt B skal ny bebyggelse etableres med min. 22 m facade i den på kortbilag 3 viste facadebyggelinje.

- 6.2.3 Inden for areal udlagt til promenade og torv kan etableres småbygninger i form af pavilloner.

- 6.2.4 Der skal ved overkørsel til offentlig vej sikres oversigtsarealer, som opfylder beskrivelsen i Vejdirektoratets "Vejreglerne for Vejkryds i

BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Der er udlagt to byggefelter, som ny bebyggelse skal opføres indenfor. Der er ligeledes defineret en facadebyggelinje langs Blåvandvej, som fastlægger facadens placering i forhold til vejen. Facadelinjen sikrer, at ny bebyggelses facader placeres ud til den udlagte promenade, hvorved området sikres en bymæssig karakter.

Inden for det udlagte areal til promenade og torv kan der desuden opføres småbygninger i form af pavilloner.

Det samlede bruttoetageareal må ikke overstige 1.900 m² i byggefelt A og 3.000 m² i byggefelt B. Byggefelternes placering og det bygningsmæssige omfang er fastsat ud fra et ønske om at skabe en bymæssig bebyggelse mod Blåvandvej og fastholde en åbenhed i lokalplanområdets sydlige del.

Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

OVERSIGTSAREAL

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Blåvandvej og Hvidbjerg Strandvej. Der skal ved overkørsler hertil sikres oversigtsforhold i henhold til gældende regler. Det vil bl.a. sige, at der inden for oversigtsarealer ikke må etableres bebyggelse, beplantning eller andre forhold, der kan hindre udsynet til og fra tilkørselsvejen.

Byen" (Byernes Trafikarealer, hæfte 4).

Der må inden for oversigtsarealer ikke placeres bebyggelse, beplantning, såvel løse som faste konstruktioner og byrumsinventar med en højde på mere end 0,8 m.

- 6.2.5 Der må ikke etableres bebyggelse inden for det udlagte køre- og parkeringsareal samt det grønne område som vist på kortbilag 3.
- 6.2.6 Ubebyggede byggefeltter skal anvendes til opholds-, køre-, parkeringsarealer og/eller sti.
- 6.2.7 Tankstation skal placeres inden for det hertil udlagte areal, jf. kortbilag 3.

6.3 BEBYGGELSENS OMFANG

- 6.3.1 Bruttoetagearealet for bebyggelse i byggefelt A må ikke overstige 1.900 m².

Bruttoetagearealet for bebyggelse i byggefelt B må ikke overstige 3.000 m².

- 6.3.2 Bygninger skal opføres i 1 etage med eller uden udnyttet tagetage.
- 6.3.3 Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
- 6.3.4 Det samlede bruttoareal for småbygninger som beskrevet i § 6.2.3 må ikke overstige 200 m². Småbygninger må være maks. 4 m høje.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 FACADER

- 7.1.1 Facader skal udføres som blank mur i rødlige, gullige eller grålige teglsten.

Nye oversigtsarealer skal tinglyses på ejendommene.

Der er tinglyst servitutter vedrørende oversigtsareal for vejkrydset Blåvandvej-Hvidbjerg Strandvej og vejbyggelinje for Blåvandvej. Der skal tages højde for de anviste servitutter ved indretningen af promenade og torv, herunder placering af småbygninger, beplantning og byrumsinventar. De omtalte servitutarealer er vist på kortbilag 1.

Bygninger skal opføres i 1 etage. Det bemærkes dog, at gavlhuse på billedet side 6 er vist i 2 etager, hvilket ikke er tilladt indenfor lokalplanområdet.

FACADERUDTRYK

Bebyggelsen i Blåvands bymidte er kendetegnet ved teglstensfacader, enten pudsede eller som blank mur.

Inden for lokalplanområdet kan der opføres bebyggelse med relativt lange facader. Facader i blank mur har et naturligt spil i farve og udtryk; derfor skal facader inden for området udføres som blank teglstensmur. Mindre facadepartier kan dog pudses eller udføres i

BESTEMMELSER

- 7.1.2 Mindre bygningsdele og facadepartier må desuden udføres i træ, beton, fibercement eller fremstå pudset.
- 7.1.3 Facader på småbygninger jf. § 6.2.3 og afskærmning af affaldsbeholdere inden for byggefelterne skal udføres i samme materialer og farver som den tilstødende bygning.

- 7.1.4 Der må ikke anvendes signalfarver på facader og øvrige bygningsdele.

Ved signalfarver menes farver som er stærke, klare og iøjefaldende som stærk rød, stærk blå, stærk gul.

7.2 TAGFORM

- 7.2.1 Bebyggelse inden for byggefelt A skal udføres som en sammenhængende gavlbegyggelse med gavl mod Blåvandvej.
- Bredden på de enkelte gavle skal være 8-10 m.
- 7.2.2 Bebyggelse inden for byggefelt B skal udføres som en sammenhængende gavlbegyggelse med gavl mod Hvidbjerg Strandvej.
- Bredden på de enkelte gavle skal være 14-18 m.
- 7.2.3 Tag inden for byggefelt A samt på småbygninger som beskrevet i § 6.2.3 skal udføres som symmetrisk eller asymmetrisk sadeltag med en hældning på 20-60 grader. Den gennemsnitlige hældning for to sammenhængende tagflader skal være 35-45 grader.
- 7.2.4 Tag inden for byggefelt B skal udføres som symmetrisk eller asymmetrisk sadeltag med en hældning på 15-40 grader. Den gennemsnitlige hældning for to sammenhængende tagflader skal være 25-30 grader.
- 7.2.5 Tage over indgange og som afslutning på en gavlrække kan desuden udføres med ensidig hældning.

REDEGØRELSE

træ, fibercement eller beton.



Eksempel på, hvordan facaden på gavlbegyggelse med asymmetriske gavle kan tage sig ud.

TAG

Ny bebyggelse skal udføres som sammenhængende gavlbegyggelse. I det vestlige byggefelt, som ligger i direkte forlængelse af øvrig bebyggelse langs Blåvandvej, må gavlbredden være maks. 10 m. I det østlige byggefelt, hvor gavlmotivet orienteres mod Hvidbjerg Strandvej, må gavlbredden være maks. 18 m.

Tage skal udføres som symmetriske eller asymmetriske sadeltage. Et eksempel på asymmetrisk sadeltag kan ses på side 11.

TANKSTATION

Mellem de to byggefelter ligger en eksisterende tankstation. Tankstationen, som kan ses på billedet på side 5, har en typisk form bestående af to metalsøjler bærende et rektangulært tag. Med opførelsen af nye butikker og etableringen af en sammenhængende promenade vil tankstationen få en central placering i byrummet. Tankstationens tag skal derfor gives en organisk form, så tankstationen fremadrettet vil fungere som et kunstnerisk element i byrummet.

BESTEMMELSER

- 7.2.6 Tage på baghuse og mellembygninger kan desuden udføres som flade tage.
- 7.2.7 Tag på tankstationen som vist på kortbilag 3 skal udføres som fladt tag med en organisk grundplan eller på anden måde gives en kunstnerisk udformning.

Tankstationens overdækning skal udføres som en let konstruktion i metal.

7.4 TAGMATERIALER

- 7.4.1 Tage skal beklædes med metal som zink, kobber eller aluminium eller med vingetagsten i rød tegl.

Flade tage må desuden dækkes med tagpap eller udføres som grønt tag med sedum, mos, græs eller lignende.

Tage på småbygninger som beskrevet i § 6.2.3 må desuden beklædes med træ eller fibercement i overensstemmelse med bygnings facader.

- 7.4.2 Tage må ikke være reflekterende og skal have et glanstal på under glans 20.

7.5 DØRE, VINDUER, KVISTE M.M.

- 7.5.1 Facader etableret i facadebyggelinjen, jf. § 6.2.2, skal etableres med butiksvinduer, så strækningen fremstår som en aktiv og udadvendt facade med transparens i min. 70 % af facadelængden.

Øvrige butiksfacader som vist i princippet på kortbilag 3 skal etableres med butiksvinduer og transparens i min. 35 % af facadelængden.

- 7.5.2 Døre, vinduer og porte skal udføres i træ og/eller metal.
- 7.5.3 Der må ikke etableres kviste og altaner inden for lokalplanområdet.

REDEGØRELSE



Arne Jacobsens tankstation i Skovshoved.

ÅBNE FACADER

Der skal etableres åbne facader mod henholdsvis promenaden og torvet. Butiksvinduer og døre er med til at skabe forbindelse mellem inderum og uderum, hvilket giver livlige facader, som øger både trygheden og attraktionsværdien. Her er noget at se på og komme efter også uden for butikernes åbningstid. Åbne facader i stueetagen er derfor vigtige for skabelsen af et attraktivt bymiljø i Blåvand.



BESTEMMELSER

- 7.5.4 Ovenlys på flade tage må have en højde på maks. 1 m over den enkelte tagflade.
- 7.6 ANTENNER OG SOLENERGIANLÆG**
- 7.6.1 Antenner må ikke kunne ses fra offentlig vej. Der skal ved placering, størrelse og farvevalg tages hensyn til omgivelserne, således at antennerne skæmmer mindst muligt.
- 7.6.2 Solenergianlæg skal nedfældes i tagfladen og integreres i bygningens arkitektoniske udtryk.
- Alle synlige flader på solenergianlæg skal fremstå i mørke jordfarver, defineret ved NCS-kode indeholdende min. 50 % sort.
- Solenergianlæg skal desuden fremstå matte og antirefleksbehandlede.
- 7.6.3 Der må ikke etableres fritstående solenergianlæg inden for området.
- 7.7 SKILTNING**
- 7.7.1 Der må etableres maks. 1 skilt pr. facadeside for hver 25 m facadeside. Skiltet må udgøre en størrelse på maks. 3 m².
- Etableres flere butiksenheder i samme bygning, skal butiksenhederne værre fælles om det samme ene skilt pr. facadeside for hver 25 m facadeside.
- 7.7.2 Skiltning skal foretages plant med bygningsfacader og må ikke overskride skæringen mellem facade og tag.
- 7.7.3 Skilte må ikke være reflekterende eller selvlysende.
- 7.7.4 Døre og vinduer må ikke tilklæbes eller hverken helt eller delvist afblændes.
- 7.7.5 Tekst på butiksrunder må kun udføres med enkeltbogstaver. Streamers må kun opsættes midlertidigt.

REDEGØRELSE



Med åbne facader øges samspillet mellem inderum og uderum. Bygningens funktion som butik, café eller lignende vil kunne vokse ud på promenaden og torvet.

7.7.6 Skilte på facader må ikke være digitale.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

8.1 PROMENADE OG TORV

8.1.1 Der udlægges areal til promenade og torv som vist på kortbilag 3.

8.1.2 Areal til promenade og torv skal indrettes med siddemuligheder, plantebede og øvrig beplantning, jf. § 8.4.3.

8.1.3 Der må på areal til promenade og torv udstilles varer og lignende samt etableres småbygninger, jf. § 6.2.3.

8.1.4 Varde Kommune kan udarbejde et regelsæt for anvendelse af både offentlige og/eller private arealer til studepladser, boder eller paviljoner. Forefindes et sådan regelsæt skal dette anvendes, medmindre arealet specifikt er udlagt til promenade- eller torveareal med egne retningslinjer.

8.2 GRØNT OMRÅDE

8.2.1 Det udlagte grønne område som vist på kortbilag 3 skal friholdes for bebyggelse og henligge som hedeareal.

8.2.2 Der må inden for det udlagte grønne område dog opstilles legeredskaber med tilhørende faldunderlag og siddemuligheder.

8.3 TERRÆN

8.3.1 Der må højst foretages terrænregulering på +/- 0,25 m i forhold til eksisterende terræn.

8.3.2 Terrænudligning skal ske inden for den enkelte grund. Terrænet skal udjævnnes mod skel, så der ikke forekommer terrænspring mellem naboejendomme, mod vejareal samt mod fælles opholdsarealer. Der må ikke opbygges støttemure eller lignende i skel.

PROMENADE

Langs Blåvandvej etableres en promenade med belægning i beton og natursten. Promenaden vil binde områdets butikker sammen og give let adgang for gående.



Belægning på promenade og torv kan udføres i beton og natursten i varierende farver og formater.

På promenaden kan der etableres zoner til ophold, lige som der kan udstilles varer for områdets butikker.



Promenade og torv skal indrettes med forskellige siddemuligheder i form af bænke, plinte, plantekasser og lignende.

8.4 BEPLANTNING

8.4.1 Der skal etableres beplantningsbælte langs skelgrænser i en bredde på min. 1,5 m som vist på kortbilag 3.

Beplantningsbæltet skal bestå af træer og buske af hjemmehørende arter som skovfyr.

8.4.2 Træer på parkeringsarealer, jf. § 5.2.3, skal være af hjemmehørende arter, eksempelvis skovfyr.

8.4.3 Beplantning på areal til promenade, torv og parkeringsarealer, jf. § 5.2.4, skal bestå af hjemmehørende arter eller med reference til klitlandskabet som skovfyr, almindelig gedeblad, havtorn, engriflet hvidtjørn, sandhjelme, marehalm og engelsk visse.

8.5 AFFALD OG OPLAG

8.5.1 Arealer til affald og udendørs oplag i forbindelse med lokalplanområdets butikserhverv skal etableres inden for de udlagte byggefelter, integreres i områdets bebyggelse og afskærmes fra omgivelserne.

8.5.2 Skraldespande og øvrigt byrumsinventar skal have et ensartet arkitektonisk udtryk.

8.5.3 Oplag af både, campingvogne og lastbiler samt uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted på ubebyggede arealer.

8.6 SKILTE, FLAG OG BELYSNING

8.6.1 Der må kun opsættes 1 standerskilt inden for lokalplanområdet. Standerskiltet må kun etableres i forbindelse med tankstationen og kun reklamere for denne.

Standerskiltet må have en bredde på maks. 1,2 m og højde på maks. 5 m.

Der må for øvrige butikker og virksomheder dog opsættes henvisningsskilte med en højde på maks. 1 m.

TORV

På hjørnet mellem Blåvandvej og Hvidbjerg Strandvej etableres et torv, som kan anvendes til markeder. Torvets belægning udføres i beton og natursten som på promenaden. Torvet vil dels fungere som afslutningen på promenaden og butiksstrøget, der strækker sig fra de vestlige dele af Blåvands bymidte, dels markere ankomsten til Blåvand for trafikanter på Blåvandvej.



På torvet vil der være plads til såvel midlertidige som permanente varestande og boder.

DAGRENOVATION

Placering, indretning og adgang skal ske i henhold til gældende dagrenovationsregulativ. Plan over placering og indretning af standpladsen fremsendes til Din Forsyning. Ud fra denne plan aftales endelig placering og indretning af standplads.

8.6.2 Der må for hvert byggefelt opstilles maks. 3 flagstænger til områdets butikker. Flagstænger skal etableres på egen grund.

8.6.3 Der må ikke opsættes skilte og flagstænger inden for det udlagte grønne område som vist på kortbilag 3.

8.6.4 Belysning på parkeringsarealer og ved varegårde skal udformes og nedadrettes, så denne ikke er til gene for naboer og trafikken på tilstødende veje.

Belysning her må have en lyspunkthøjde på maks. 3 m.

8.7 REGNVAND

8.7.1 Regnvand skal så vidt muligt håndteres på egen grund.

8.7.2 Der må inden for lokalplanområdet etableres faskiner, regnbede og lignende til håndtering af regnvand.

Der skal søges om tilladelse til de enkelte nedsivningsløsninger.

§ 9. TEKNISKE ANLÆG

9.1 Forsyningsledninger skal ved nyanlæggelse placeres inden for de udlagte køre- og parkeringsarealer som vist på kortbilag 3.

9.2 Transformatorstationer og andre teknikbygninger skal placeres inden for de udlagte køre- og parkeringsarealer som vist på kortbilag 3.

9.3 Elledninger, herunder til vejbelysning, skal fremføres som jordkabler.

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

10.1 Ny bebyggelse på de enkelte ejendomme må ikke tages i brug før:

Bebyggelse er tilsluttet Varde Kommunes varme-, vand- og spildevand-

vandsforsyning.

Der for den enkelte ejendom er anlagt adgangs- og parkeringsarealer som beskrevet i § 5.

Der for den enkelte ejendom er etableret promenade og torv som beskrevet i § 8.1.

§ 11. GRUNDEJERFORENING

- 11.1 Der skal etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanområdet.
- 11.2 Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 8.1 nævnte fælles promenade og torv samt fælles vejforbindelse som beskrevet i § 5.1.2.
- 11.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Varde Kommune.
- 11.4 Grundejerforeningen skal acceptere at blive lagt sammen med eller optage grundejerforeninger for naboområder mod vest, der ligeledes vil have adgang til det udlagte promenade- og torveareal.

§ 12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 12.1 Lokalplan nr. 02.015.92 endelig godkendt d. 15. februar 1993 af Blåvandshuk Kommunalbestyrelse ophæves i lokalplanområdet, jf. afgrænsningen i § 2.

§ 13. RETSVIRKNINGER

- 13.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etab-

lering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan ifølge lov om planlægning, § 19, meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Byrådet skal derimod dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergihus, jf. lov om planlægning § 19, stk. 4.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for planens virkeliggørelse.

I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og lov om planlægning.

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

LOKALPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 02.015.92, der blev vedtaget af Blåvandshuk Kommunalbestyrelse i februar 1993. Nærværende lokalplan erstatter lokalplan nr. 02.015.92 for så vidt angår det i § 2 beskrevne område.

KOMMUNEPLAN



Kommuneplan 2017, Varde Kommune

Rammebestemmelser Lokalplanområder omfattet af bestemmelserne for rammeområderne 05.01.C04 og 05.01.C06 i Kommuneplan 2017, Varde Kommune.

Områdets anvendelse er fastlagt som:

05.01.C04 Centerområde. Byzone. Kystnærhedszone. Blandet bolig og erhvervsbebyggelse. Bebyggeshøjde maks. 8,5 m; maks. 1 etage med udnyttet tagetage. Bebyggelsesprocent maks. 50 %.

Min. 1,5 p-pladser pr. bolig og min. 1 p-plads pr. 50m² erhvervsareal,

med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.

For butikker blandet med boliger gælder max. bebyggelsesprocent på 45 % for den enkelte ejendom. Minimum grundstørrelse i rammeområdet er 700 m².

Samlet bruttoetageareal til butiksformål for rammeområderne 05.01.C01-05.01.C05 må ikke overstige 10.000 m². Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 3.500 m² for dagligvarebutik og 2.000 m² for udvalgsvarebutik.

05.01.C06 Centerområde. Byzone. Kystnærhedszone. Blandet bolig og erhvervsbebyggelse. Bebyggeshøjde maks. 8,5 m; maks. 1 etage med udnyttet tagetage. Bebyggelsesprocent maks. 50 %.

Min. 1,5 p-pladser pr. bolig og min. 1 p-plads pr. 50m² erhvervsareal, med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.

Hotel, motel, wellness e.l. former for turist og serviceerhverv. Boliger i form af parcelhuse, rækkehuse, klyngehuse o.l.

Der må ikke etableres butikker indenfor området.

Nye rammebestemmelser Lokalplanen er i uoverensstemmelse med bestemmelserne om anvendelsen (detailhandel) fastlagt i kommuneplanrammerne. Vedtagelse af lokalplan 05.01.L09 forudsætter derfor, at der udarbejdes og vedtages et tillæg til kommuneplanen, der overfører hele lokalplanområdet til rammeområde 05.01.C04. Samtidigt skal bruttoetageareal for udvalgsvarebutikker hæves til 3.000 m².

Detailhandel Inden for lokalplanområdet må der etableres 4.900 m² bebyggelse. I kommuneplanredegørelsen er restrummeligheden til butikker i Blåvands bymidte angivet til 2.900 m². Omfanget af de planlagte detailbutikker overskrider således kommuneplanens ramme for detailhandel.

Den gældende kommuneplans opgørelse af bruttoetagearealet for butiksformål i Blåvand er baseret på tal fra 2001. Der er i forbindelse med lokalplanlægningen foretaget en ny registrering af bruttoetagearealet til detailhandel i Blåvand. Registreringen viser, at bruttoetagearealet til detailhandel i Blåvand pr. 4. juli 2017 udgjorde ca. 19.500 m², hvilket ligger væsentligt over kommuneplanens

REDEGØRELSE

ramme på 10.000 m².

Vedtagelse af lokalplan 05.01.L09 forudsætter derfor, at der udarbejdes og vedtages et tillæg til kommuneplanen, der hæver detailhandelsrammen for Blåvands bymidte.

Kommuneplantillæg Der er udarbejdet et Tillæg 7 til Kommuneplan 2017, Varde Kommune, der foretager følgende ændringer i kommuneplanen:

- Nye rammer for lokalplanlægningen, herunder rammebestemmelser, samt ændring af rammeområde 05.01.C04 og 05.01.C06 til centerformål.
- Ændring af bymidteafgrænsningen for Blåvand i overensstemmelse med ændringen i rammeområde.
- Ændring af maksimalstørrelsen for udvalgswarebutikker i 05.01.C04 i kommuneplanens hovedstruktur – fra 2.000 m² til 3.000 m²
- Det samlede butiksareal inden for rammeområderne 05.01.C01-05.01.C05 hæves til maks. 28.000 m²

Lokalplanen er efterfølgende i overensstemmelse med kommuneplanen.

Naturpark Vesterhavet Lokalplanområdet ligger inden for den geografiske afgrænsning af Naturpark Vesterhavet. Naturparken har nogle af Danmarks helt særlige kyst- og klitnaturtyper samt store bestande af både træk- og ynglefugle.

Naturpark Vesterhavet dækker et område på ca. 22.500 ha og ligger mellem Nationalpark Vadehavet i syd og kommunegrænsen ved Nymindegab i nord. Naturparkens kystnære landskab strækker sig dermed ca. 30 km langs kysten og op til 9 km ind i landet.

Lokalplanområdet er beliggende i Blåvands bymæssige bebyggelse, og lokalplanen er ikke i strid med naturparkens formål og intentionerne bag.

Geologiske områder En del af lokalplanområdet er beliggende i det værdifulde geologiske område Vadehavet. Lokalplanområdet er et fladt areal, der hidtil har været anvendt til campingaktivitet og detailhandel. Lokalplanområdet er beliggende i Blåvands bymæssige bebyggelse og inde-

holder ikke værdifulde geologiske landskabstræk, kystprofiler m.v.

STØJ FRA FORSVARETS SKYDE- OG ØVELSESOMRÅDER

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

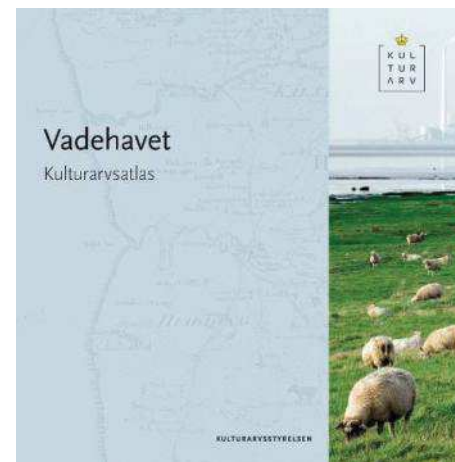
Inden for støjkonsekvensområdet må der ikke udlægges areal til støjfølsom anvendelse, medmindre der gennem kommune- og lokalplanlægningen fastsættes bestemmelser om etablering af tilstrækkelig støjafskærmning.

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til detailhandel, tankstation og anden ikke-støjfølsom anvendelse.

FACADE- OG SKILTEVEJLEDNING

Lokalplanen er omfattet af "Vejledning om Skilte & Facader – Blåvandshuk Kommune 2000". Retningslinjerne heri er delvist indarbejdet i lokalplanen. Vejledningens retningslinjer skal respekteres.

KULTURARVSATLAS VADEHAVET



Kulturarsatlas Vadehavet

Lokalplanområdet ligger inden for Kulturarsatlas Vadehavets inte-

resseområde. Lokalplanområdet ligger ikke i tilknytning til kulturarvsatlassets udpegede kulturmiljøer. Lokalplanområdet er beliggende i Blåvands bymæssige bebyggelse, og lokalplanen er ikke i strid med kulturarvsatlassets udpegninger.

OMRÅDEPLAN FOR BLÅVAND ØST

Lokalplanområdet er omfattet af områdeplanen for Blåvand Øst, hvor området er udpeget til overnatning, erhverv og detailhandel.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at ny bebyggelse skal etableres med facade mod Blåvandvej, samt at detailhandlen skal udvikles langs denne. Lokalplanen er i overensstemmelse med områdeplanens intentioner. Se i øvrigt lokalplanens indledning, "Baggrund og formål".

VANDFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Oksby & Ho Vandværker.

VARMEFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet er ikke omfattet af fjernvarmeforsyning og opvarmning sker derfor gennem individuelle varmeanlæg.

SPILDEVANDSPPLAN

Området er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan. Regnvand skal nedsives på egen grund, og spildevand skal ledes til spildevandskloak.

KLIMATILPASNINGSPPLAN

Lokalplanområdet er ikke beliggende i de områder, der er udpeget som indsatsområder i forhold til vandstandsstigninger i Varde Kommunes klimatilpasningsplan. Lokalplanområdet er ifølge klimatilpasningsplanens risikokortlægning ikke beliggende i et af de områder, hvor der er risiko for oversvømmelser som følge af havvands-, nedbørs- og vandløbsstigninger.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

MILJØVURDERING

Der er foretaget en screening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) for at se, om der er behov for at foretage en miljøvurdering. Screeningen er gennemført efter de kriterier, der er angivet i lovens bilag 3. I screeningen er anvendt et skema med en række miljøtemaer, herunder de temaer, som en miljøvurdering, jf. lovens § 10, skal omfatte. Screeningen kan rekvireres hos Varde Kommune.

Konklusionen af screeningen er, at lokalplanen 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. § 8, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Det vurderes, at planlægningen ikke vil påvirke internationale naturbeskyttelsesområder væsentligt, lige som planen ikke vil medføre væsentlige ændringer i det bestående miljø i Blåvand, herunder byens karakter.

INTERNATIONALT NATURBESKYTTESOMRÅDE – NATURA 2000

Ifølge bekendtgørelse om udpegnings og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen skader Natura 2000-områder,
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller
- at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Lokalplanområdet ligger ca. 1 km fra de nærmeste Natura 2000-områder: EF-habitatområde nr. 73 (Kallemærsk Hede, Grærup

REDEGØRELSE

Langsø, Filsø og Kærgård Klitplantage), der tillige er udpeget som EF-fuglebeskyttelsesområde nr. 50 (Kallesmærsk Hede og Grærup Langsø) samt EF-habitatområde nr. 78 (Vadehavet med Ribe Å, Tved Å og Varde Å vest for Varde), der tillige er udpeget som EF-fuglebeskyttelsesområde nr. 57 (Vadehavet) og EF-fuglebeskyttelsesområde nr. 55 (Skallingen og Langli).

Kallesmærsk Hede er et stort klithedelandskab, der primært er udpeget for at beskytte følsomme klittyper i området. Området er desuden udpeget på grund af ynglende hedeheg, tinksmed og hedelærke. Udpegningen af Vadehavet som internationalt naturbeskyttelsesområde er blandt andet begrundet i Vadehavets store betydning som raste- og levested for gæs, ænder og vadefugle. Da områderne mellem lokalplanområdet og Natura 2000-områderne er udbygget med sommerhuse og i øvrigt besøges af mange endags-turister, er det Varde Kommunes vurdering, at den øgede aktivitet inden for lokalplanområdet som følge af anvendelsen til detailhandel og erhverv ikke vil medføre øgede forstyrrelser i Natura 2000-områderne.

Varde Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i området og vurderer ikke, at lokalplanens realisering i væsentlig grad vil påvirke yngle- og rasteområderne for bilag IV-arter.

PLANLOVEN

Kystnærhed Lokalplanområdet er beliggende i den kystnære del af byzonen, ca. 1,5 km fra kysten. Mellem lokalplanområdet og kysten ligger sommerhusområdet Blåvand, og der er således ikke visuel forbindelse mellem lokalplanområdet og kysten. Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at ny bebyggelse ikke må være højere end 8,5 m, hvilket svarer til de omkringliggende bygningshøjder. Det vurderes ud fra dette, at lokalplanen ikke vil have indflydelse på den visuelle oplevelse af kysten.

NATURBESKYTTELSESLOVEN

§ 3-områder Inden for lokalplanområdet findes et hedeområde, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Heden er beliggende i et område, der var udlagt til byzone før den 1. juli 1992, hvor naturbeskyttelsesloven trådte i kraft. Det medfører, at heden kun er beskyttet mod

ændringer med landbrugsmæssige formål.

Hele lokalplanområdet har været beliggende i byzone fra før 1992.

JORDFORURENINGSLOVEN

Spørgsmål vedrørende jordforurening rettes til Team Miljø – Jord og Grundvand, tlf. 7994 6800, eller på mail: teknikogmiljo@varde.dk.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og kommunens tekniske forvaltning underrettes. Regionsrådet vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til Miljøbeskyttelseslovens § 21 og Jordforureningslovens § 71.

Ifølge Jordforureningsloven er alle eksisterende og fremtidige arealer i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenet.

STØJFORHOLD

Da lokalplanområdet grænser op til Blåvandvej, der er en trafikvej med deraf følgende støjbelastning, skal det ved nybyggeri sikres, at støjniveauet på udendørs opholdsarealer overholder Miljøstyrelsens vejledning herom.

Lokalplanområdet ligger i centerområde *blandet bolig og erhverv*. Syd-øst for området ligger et boligområde. Nye butikker m.m. skal overholde miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til detailhandel, tankstation og anden ikke-støjfølsom anvendelse.

STØJ FRA FORSVARETS SKYDE- OG ØVELSESOMRÅDER

Lokalplanområdet er beliggende inden for støjkonsekvensområdet omkring et af Forsvarets skyde- og øvelsesområder. Inden for støjkonsekvensområdet må der ikke udlægges areal til støjfølsom anvendelse, medmindre der gennem kommune- og lokalplanlægningen fastsættes bestemmelser om etablering af tilstrækkelig støjaf-

skærmning.

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til detailhandel, tankstation og anden ikke-støjfølsom anvendelse.

VEJLOVEN

Der skal i forbindelse med byggeansøgning fremsendes et vejprojekt med en plan for vejprojektet og parkeringsarealer, belægning, befæstelse, afvanding m.v.

MUSEUMSLOVEN, ARKÆOLOGI OG DKJULTE FORTIDSMINDER

I forbindelse med jordarbejder, fx ved bygge- og anlægsarbejder, kan der dukke spor af fortidsminder op, hvorved anlægsarbejdet ifølge museumsloven skal stoppes og fundet anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum, der derefter træffer beslutning om det videre forløb, jf. § 27, stk. 2 og 3 i museumsloven.

Fundene kan ifølge museumsloven forlanges undersøgt for byggherrens regning. Med henblik på at undgå forsinkelse af anlægsarbejdet og uforudsete udgifter er der mulighed for at få foretaget en forundersøgelse, inden anlægsarbejdet igangsættes.

I henhold til museumsloven skal Varde Museum foretage en omkostningsfri arkivalisk kontrol i forbindelse med lokalplanforslag, og såfremt de bliver anmodet herom forud for større bygge- og anlægsarbejder.

Varde Museum fremkommer efter den arkivalske kontrol og evt. en mindre forundersøgelse med en udtalelse om, hvorvidt eventuelle anlægs- og byggearbejder indebærer risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder, og om det vil være nødvendigt at gennemføre arkæologiske undersøgelser, inden anlægs- eller byggearbejdet gennemføres.

Spørgsmål vedrørende museumsloven eller de arkæologiske undersøgelser kan rettes til Arkæologisk Afdeling på Museet for Varde

By og Omegn, Lundvej 4, 6800 Varde, tlf. 75 22 08 77, eller pr. mail vam@vardemuseum.dk.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse/dispensation hertil fra vedkommende myndighed.

SERVITUTTER

For lokalplanområdet gælder flere deklARATIONER. Heraf har nogle betydning i forhold til områdets disponering mv., da de fastlægger visse bindinger. Disse er:

- *Dok. om byggelinier mv., 01.03.1984-4758-50:* Deklarationen fastlægger en byggelinje langs Blåvandvej 10 m fra dennes midte.
- *Dok. om oversigt mv., 20.10.1992-16885-50:* Deklarationen angiver oversigtsareal ved krydset mellem Blåvandvej og Hvidbjerg Strandvej.

Servitutarealer er indtegnet på kortbilag 1.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 05. 12. 2017.

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen

Borgmester

/



Mogens Pedersen

Kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget i henhold til § 27 i lov om planlægning.

Varde Byråd, d. 8. maj, 2018.

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen

Borgmester

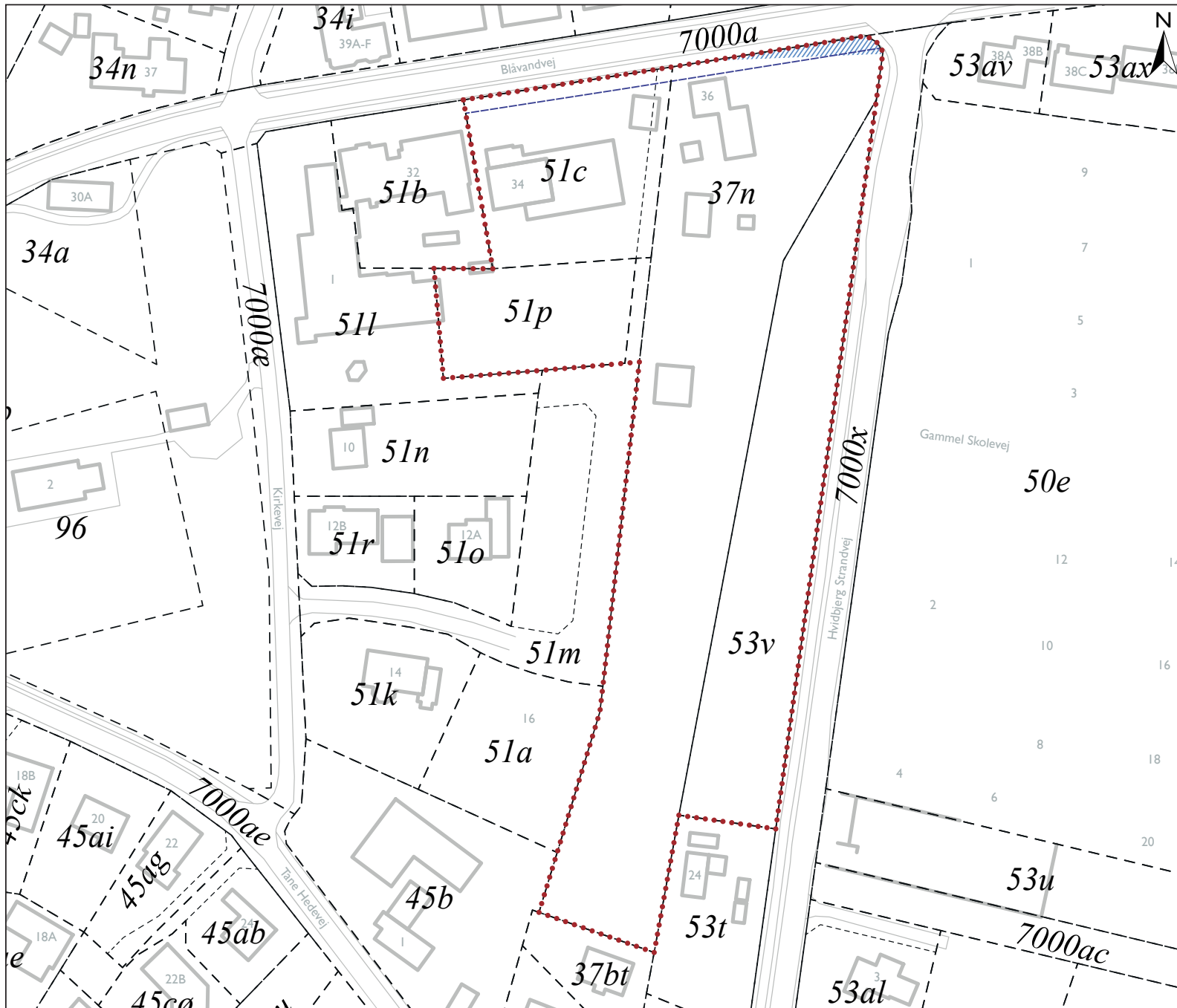
/



Mogens Pedersen

Kommunaldirektør

Lokalplan 05.01.L09
 Kortbilag I
 Lokalplanafrænsning



- Signaturforklaring**
- Lokalplanafrænsning
 - - - Skel
 - 51n Matrikelnummer
 - Servitutter
 - Vejbyggelinje (01.03.1984)
 - /// Oversigtsareal (20.10.1992)





Lokalplan 05.01.L09
Kortbilag 2
Eksisterende forhold

Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- ▭ Eksisterende bebyggelse, som kan nedrives

0 20 40 60 m

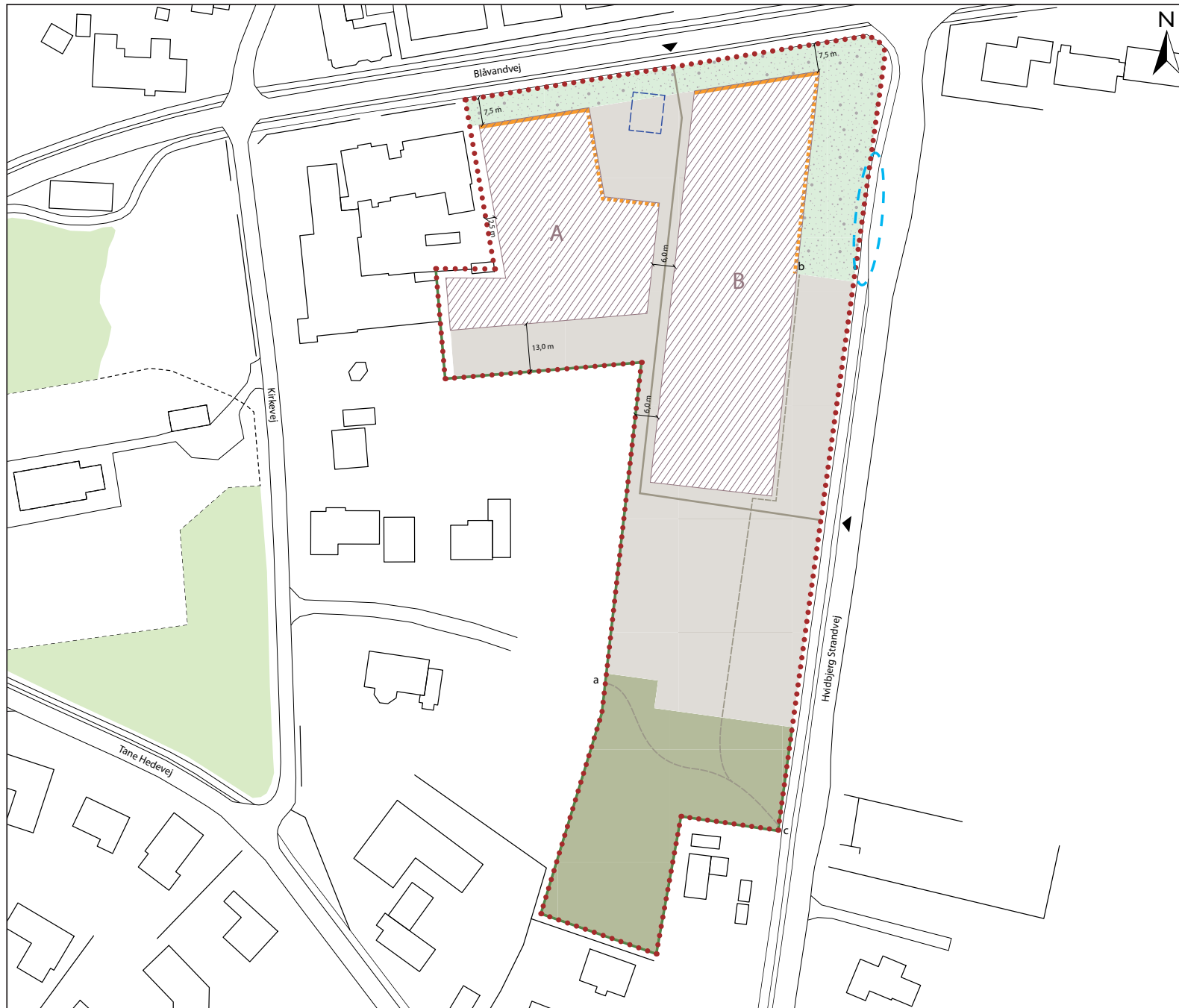
Målforshold 1:1000 (A3)

August 2017

Lokalplan 05.01.L09

Kortbilag 3

Lokalplankort



Signaturforklaring

- Lokalplanafgrensning
- ◀ ▶ Placering af buskur og tilknyttet cykelstativ
- Bebyggelse
- ▨ Byggefelt med navn
- Facadebyggelinje (min. 70 % transparens)
- Butiksfacade (min. 35 % transparens)
- ◻ Tankstation
- Trafik og udlæg
- ◻ Promenade og torv
- ◻ Køre- og parkeringsareal
- ▶ Vejadgang
- Vejforbindelse
- Stiforbindelse
- a-b Stibetegnelse
- ◻ Grønt område
- Beplantningsbælte langs skel



Lokalplan 05.01.L09
Kortbilag 4
Illustrationsplan





**Varde
Kommune**

Bytoften 2, 6800 Varde
Telefon 7994 6800
vardekommune@varde.dk

www.vardekommune.dk