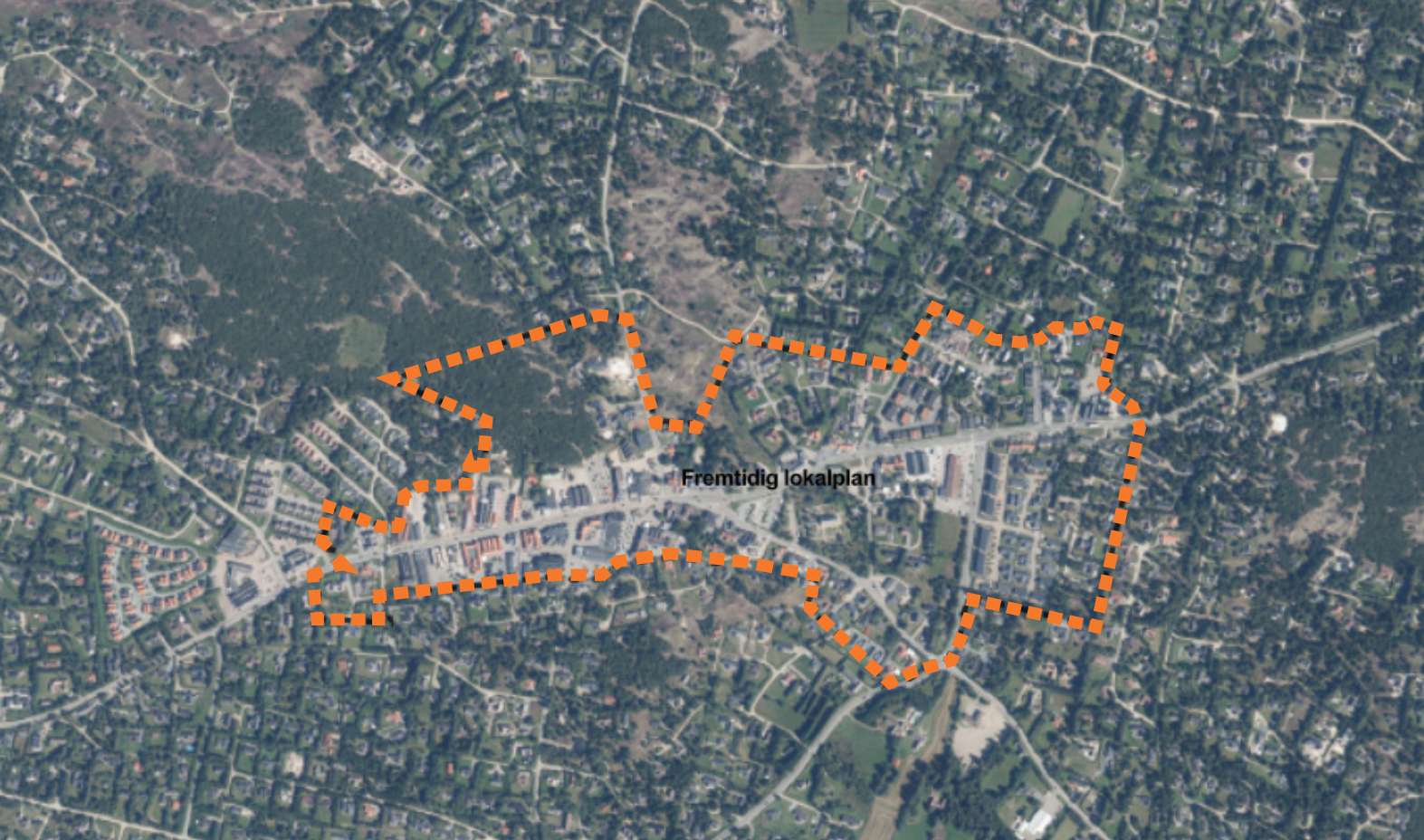


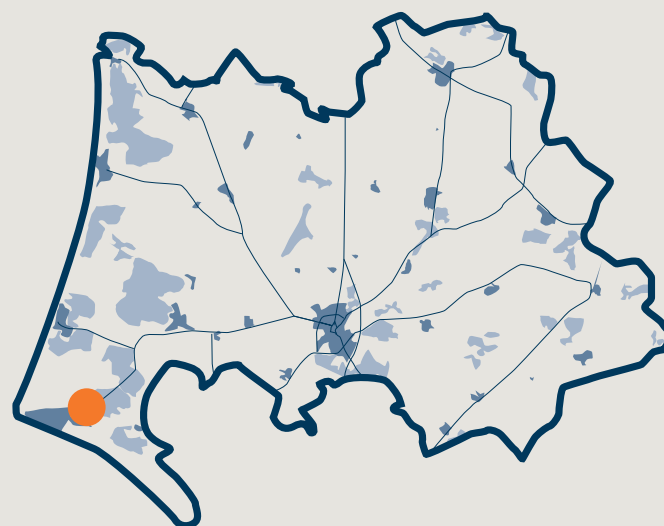
UDKAT til lokalplanforslag I offentlig høring

5. december 2025- 5. januar 2026



Lokalplan **05.01.L18**

BLÅVAND BYMIDTE



Varde
Kommune



OFFENTLIG HØRING

Byrådet fremlægger hermed foreløbigt UDKAST til lokalplanforslag til lokalplan 05.01.L18 i forhøring høring i 5 uger,

fra den 05.12. 2025 til den 05. 01 2026.

Udkastet til Lokalplanforslaget understøtter byfornyelsesprojektet i Blåvand midtby og åbner mulighed for, at der kan etableres forbindelse mellem parkeringsarealerne bag bebyggelsen ved Blåvandvej. Lokalplanforslaget har desuden til formål at sikre udviklingen af Blåvand bymidte, og arbejde mod en mere ensartet bebyggelse i bymidten.

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 5. januar 2026

Bidrag kan sendes via høringsportalen på Varde Kommunes hjemmeside eller som brev til Plan og GIS, Varde Kommune, Bytoften 2, 6800 Varde. Mærk bidraget med "Lokalplan 05.01.L18, Varde Kommune".

DET VIDERE FORLØB

Når høringsperioden er slut, vil alle bidrag blive behandlet, og der vil blive foretaget evt. rettelser til planforslaget inden det igen sendes i offentlig høring i 6-8 uger, herefter vil evt. bemærkninger blive behandlet og der tages endelig

Lokalplan 05.01.L18 – Blåvand midtby, Varde Kommune

stilling til planen. Der kan foretages ændringer af det offentliggjorte forslag i forbindelse med den endelige vedtagelse af planen. Berører ændringen på væsentlig måde andre myndigheder eller borgere end dem, der ved indsigelse har foranlediget ændringen, kan vedtagelsen af planen ikke ske, før de pågældende har fået lejlighed til at udtale sig.

Efter den politiske behandling vil ejere og bidragydere blive orienteret om beslutningen.

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 anden 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.

INDHOLDSFORTEGNELSE

BAGGRUND OG FORMÅL.....	5
OMRÅDETS BELIGGENHED.....	6
EKSISTERENDE FORHOLD	6
§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL	15
§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	16
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.....	17
§ 4. Udstykning.....	20
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING	22
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	29
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	33
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER	47
§ 9. TEKNISKE ANLÆG.....	51
§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	53
§ 11. GRUNDEJERFORENING.....	53
§ 12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN.....	54
§ 13. AFLYSNING AF SERVITUT.....	54
§ 15. RETSVIRKNINGER.....	56
§ 16. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	57
VEDTAGELSESPÅTEGNING.....	58
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	59
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	67
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE	73
SERVITUTTER	74

Kortbilag 1 - Områdeafgrænsning

Kortbilag 2 – Bindinger

Kortbilag 3 – Delområder

Kortbilag 4 – Bymidte afgrænsning - afgrænsning af mulighed for butikker

Kortbilag 5a+b – Parkering, fællesarealer, byggefelt, byggelinjer, oversigtsarealer, grønne arealer og vejadgang

Kortbilag 6a – Forarealer-belægning og beplantningsplan - øst

Kortbilag 6b – Forarealer belægning og beplantningsplan - centrum

Kortbilag 6c – Forarealer belægning og beplantningsplan vest

Bilag 11 Stilblad for bevaringsværdige bygninger

Bilag 12 SAVE screening af bevaringsværdige bygninger

LOKALPLANENS INDHOLD

- + Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at understøtte byfornyelsen og skabe en mere sammenhængende bymidte i Blåvand, med mulighed for flere ophold og med fokus på at lette trafikpresset på Blåvandvej. Lokalplanen skal understøtte byforskønnelsesprojektet i Blåvand bymidte.
- + Hovedideen med byfornyelsen er at trække naturen ind i byrummene og skabe en stærk identitet gennem fælles belægning, plantebede og vejtræer ind gennem bymidten
- + Lokalplanen skal desuden sikre udviklingen af bymidten og arbejde for en mere ensartet bebyggelse i Blåvand bymidte, samtidig med at den åbner mulighed for, at bymidten kan udvikle sig med nyere arkitektur, der tilpasses den eksisterende by. Samtidig skal Blåvands kulturhistorie fastholdes gennem de bevaringsværdige bygninger.
- + Med lokalplanen fastlægges parkeringsarealer og sammenhængen mellem disse. Planen skal sikre, at fremtidige ændringer af belægninger sker i overensstemmelse med det samlede koncept for midtbyforskønnelsen.
- + Planen åbner mulighed for en mindre udvidelse af området til detailhandel og åbner mulighed for at boliger kan anvendes som både helårsboliger og flex-/ferieboliger

BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er et ønske fra Varde Kommune, Lokalplan 05.01.L18 – Blåvand midtby, Varde Kommune

Borgerforening, Grundejerforeninger, Blåvand Handel og Erhvervsforening om at forbedre de trafikale forhold i Blåvand bymidte, og give bymidten et visuelt kvalitetsløft.

Hensigten med lokalplanen er understøtte byfornyelsesplanen for Blåvand bymidte der har til formål at skabe en bymidte med et visuelt mere sammenhængende udtryk og at sikre mulighed for at parkeringsarealerne bag bebyggelserne sammentænkes og forbindes. Intentionen er at parkeringspladserne bliver lettere at finde og trafikken på Blåvandvej således reduceres.

Blåvand er et af Varde kommunes stærke feriesteder og hermed et feriested, hvor man gerne vil koncentrere udviklingen. Målet er, at overnatningsudbuddet forbliver relevant og attraktivt for nuværende og nye målgrupper.

Administrationsgrundlaget for Blåvand bymidte og rammerne for den videre udvikling af Blåvand midtby fastsættes så;

Området hvor der kan etableres butikker udvides og centerområdet udvides til også at omfatte boligområdet vest for Kallesmærskvej og boligområdet omkring Tykby og Kirkevej. Lokalplanen fastsætter ikke krav om, at der skal etableres helårsbolig i forbindelse med erhverv.

Der fastsættes en minimumsgrundstørrelse for tæt-lav og etageboliger i centerområderne og sættes bestemmelser for hvilke facade- og tagmaterialer, der kan benyttes generelt. De bevaringsværdige bygninger inden for planområdet udpeges og der sættes bestemmelser op for disses tage, facader, vinduer og døre mv.

Det fastsættes, at der maksimalt kan etableres hoteller indenfor lokalplanens centerområder med en samlet kapacitet op til 80 overnatningsenheder.

Denne lokalplan sætter tydeligere bestemmelser for indretning af forarealer mod Blåvandvej og fastsætter placering af nogle parkeringsarealer i centerområdet. De grønne arealer og plantebedene i byrummene inden for området sikres.

Formålet med ændringerne er skabe plads til "naturen" i form af plantebede og træer og at skabe flere gode steder at opholde sig i.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i den centrale del af Blåvand midtby, og er afgrænset som vist på figur 1. Lokalplanområdet omfatter en stor del af byzonen, og afgrænses af sommerhusområder på næsten alle sider. Nord for lokalplanområdet ligger Byskoven og et åbent klitareal. Området afgrænses mod syd af Vesterhavsparken, som ikke er en del af denne lokalplan.

Området vejbetjenes i dag primært fra Blåvandvej, men kan også tilkøres fra Tane Hedevej, Vandflodvej, Kallesmærskvej, Midtbyvej, Hvidbjerg Strandvej, Toldbodvej og Lyngkrogen. Hele lokalplanområdet er beliggende inden for Forsvarsministeriets støjkonsekvensområde for Oksbøl Skyde- og Øvelsesterræn.



Figur 1: Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 40,5 ha.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplan-området Blåvand bymidte ligger ved den jyske Vestkyst på vej ud mod Blåvand fyr, som er Danmarks vestligste punkt. Bymidten er omkranset af et sommerhusområde, som omfatter ca. 2500 sommerhuse.

Historien Landsbyerne Blåvand og Oksby voksede sammen i løbet af 1900-tallet. Tidligere var området præget af flere små landsbysamfund, som ernærede sig ved en blanding af fiskeri og landbrug. Kystfiskeriet fra Blåvand stagnerede, da Esbjerg havn blev bygget i slutningen af 1800-tallet. Landbruget blev til gengæld intensiveret med tilplantning af klitplantager, der skulle forhindre sandflugt og give læ for opdyrkningen.

De første sommergæster meldte deres ankomst i 1900-tallets begyndelse. De indlogerede sig i starten på Blåvand Kro og hos private.

Oksby er grundlagt omkring Oksby Kirke og bestod ud over Kirken og kroen af Skolen, forsamlingshuset, lærerboligen, brugsforeningen De gamles hjem og Mejeriet som kom til i 1914. Gårdene i Oksby var spredt ud mellem klitterne og mange af dem ligger i dag med sommerhuse omkring sig.

Blåvand har siden 70'erne gennemgået en rivende udvikling og kan i dag bryste sig af at have helårsturisme. I dag bærer byen tydeligt præg af at være en "turistby" og har et meget aktivt handelsliv.

Hvor der kan placeres butikker, er grundene maksimalt udnyttet ift. hvad det er muligt at bebygge. Enkelte huse fra den oprindelige Oksby bymidte eksisterer fortsat, de fleste dog

INDLEDNING

har omgået store ombygninger.

I forbindelse med lokalplanarbejdet er bymidten screenet efter SAVE metoden ift. bevaringsværdige bygninger og inden for de enkelte delområder er udpeget bygninger som er er værd at bevare og ikke må nedrives.

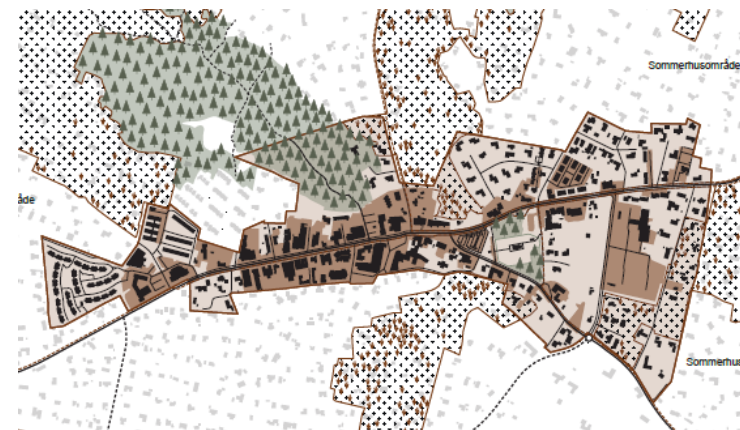
Bygningerne har en stor fortælleværdi i forhold Blåvand/Oksbys historie og bevaringen af disse er med til at understrege den historie som turistbyen er vokset ud af. Bygningerne som er udpeget som bevaringsværdige er de oprindelige stråttækte længehuse bygget før 1900, bebyggelse i Bedre Byggeskik fra 1915-45

Omkringliggende områder

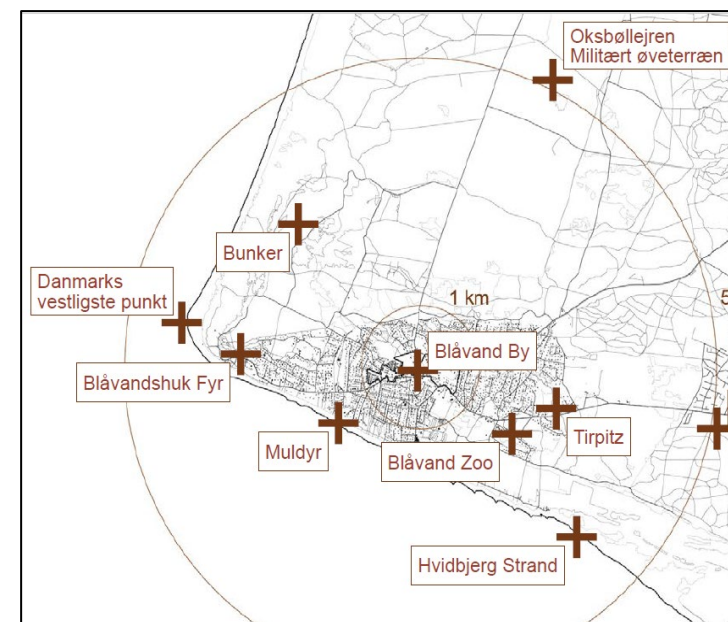
Nord for Blåvand ligger Kallesmærsk Hede, et militære øvelsesområde, hvor der foregår øvelsesskydning med alt fra kampvogne til kampfly. Tæt ved Blåvand by finder man også Blåvand Fyr, Blåvand Radio og Tirpitz-stillingen.

Bymidten støder mod nord op til et åbent og ubebygget klitområde, og vest for denne et mindre skovområde, som i folkemunde betegnes "Byskoven". Begge arealer er klitfredet og registreret som beskyttet hede og har stor rekreativ værdi for området.

Uden om disse er der sommerhusområde, der mod nord afgrænses af Forsvarsministeriets skyde- og øvelsesterræn i Oksbøl og mod syd møder klitrækker og strand.



Figur 2: Naturen omkring Blåvand By



Figur 3: Attraktioner omkring Blåvand By

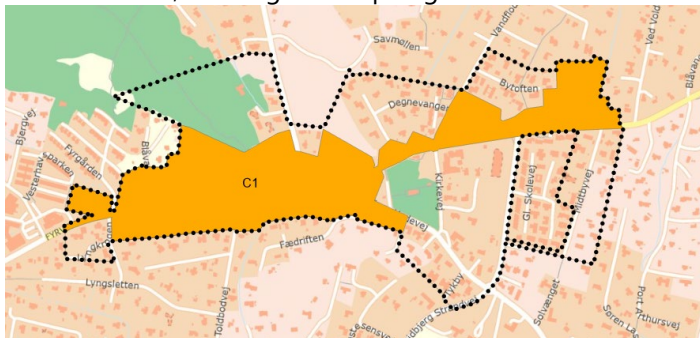
Lokalplanområdet ligger i byzone og anvendes til centerformål og boligformål. Området består af mindre områder med forskellig karakter.

INDLEDNING

Lokalplanområdet består af bebyggelsen langs Blåvandvej fra lysreguleringen ved Hvidbjerg Strandvej og til Blåvand kro, primært af butikker og restauranter, og fremstår som en tæt bebygget handelsgade. Lokalplanområdet indeholder også områder, som bærer mere præg af at være sommerhuse/fritidshuse. Kun en lille del af byområdet bærer præg af at blive anvendt til helårsbeboelse og mindre erhverv/ håndværksvirksomheder.

Centerområdet
omkring
Blåvandvej
(delområde C1)

Delområde C1, som afgrænses på figur 4.



Figur 4: Delområde C1

Bebyggelsen langs Blåvandvej er primært karakteriseret ved murede eller pudsede huse i én etage med udnyttet tagetage og saddeltag. Bebyggelsen rummer generelt butikker eller restauranter i stueplan og har boliger på første sal. Tagene er primært udformet i tegl, mens enkelte har tagpap. De fleste bygninger ligger tæt sammen med smalle passager imellem og vender gavl eller gavllignende elementer mod Blåvandvej. Facaderne mod Blåvandvej er præget af forholdsvis store vinduespartier, kviste eller overdækkede indgangspartier. Bebyggelsens øvrige tre facader fremstår mere lukkede.



Arkitekturen og facadematerialerne er forskellige, men al bebyggelsen, med undtagelse af et enkelt hus, er i én etage med udnyttet tagetage og saddeltag. Rækkehusbebyggelsen har dog meget høje facader. Den tæt-lave bebyggelse i området har i dag 200-240 m² grundareal pr. boligenhed og en bebyggelsesprocent på 30-45%. Bebyggelsesprocenten for åben lav i området ligger på ca. 30%, og for erhverv ligger den på 25-50%.





Området er i dag præget af mange flag og store skilte ved hvert erhverv. For at fastholde og understrege de fællestræk, bebyggelsen ud til Blåvandvej trods alt har, fastholdes, at bebyggelsen skal fremstå i én etage med udnyttet tagetage og saddeltag. Bebyggelsen skal være med murede eller pudsede facader og fremstå som blank mur i hvide, lyse, brækkede røde, gule eller grålige nuancer. Der vil åbnes mulighed for etablering af sedumtage da det reducerer vandafløbet fra tagflader væsentligt. Der er mulighed for at etablere hoteller inden for hele delområdet.

Lokalplanen lægger op til, at parkeringsarealerne holdes i lyse toner som grus, stenmel eller lys asfalt. I den centrale del af byen er fastlagt et belægningsmønster, som skaber sammenhæng mellem parkeringsarealerne. Der anvendes plantebede med lokal vegetation som marehalm og lignende til at bryde de store belagte flader op. Hensigten er at få mellemrummene til at fremstå "lettere" og mere naturlige med reference til

landskabet omkring.

Skiltene skal nedtones i antal og størrelse og må ikke dominere udtrykket i området.

Centerområde
syd for Blåvandvej
fra Hvidbjerg
strand til Kirken

Delområde C2

Delområde C2 afgrænses som vist på figur 5.



Figur 5: Delområde C2

Den østlige del af bymidten er præget af blandet og sammensat byggeri; På hjørnet af Kirkevej har bebyggelsen mod vejen fladt tag og høj murkrone. Det gamle mejeri, ved siden af, har rødt saddeltag, mange frontkviste og har undergået en del ombygninger og fremstår i dag med et helt andet bygningsudtryk end det oprindelige mejeri havde.



Netto Bebyggelsen på hjørnet ud til Hvidbjerg Strandvej fremstår med mørkegrå teglfacader og sedumtag, og spiller sammen med Westvinds nye bygning som også fremstår med mørke facader.

INDLEDNING



På hjørnet ved lyskrydset er åbnet mulighed for at have studeplads.

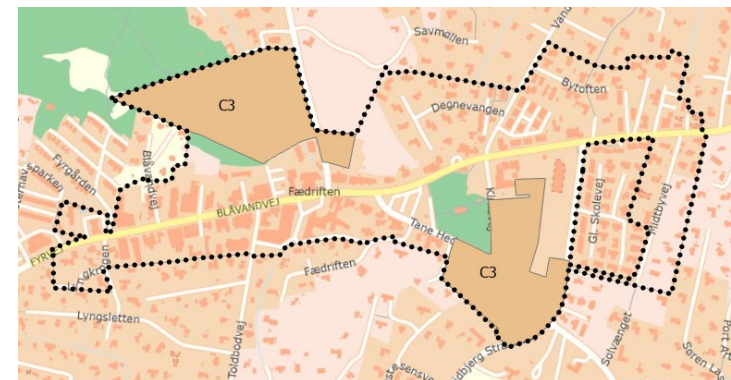
Via belægningerne og begrønningen i forbindelse med byfornyelsen forventes området at få en bedre sammenhæng med det øvrige bycentrum. Parkeringen ønskes placeret bag bebyggelsen, mens facaderne trækkes frem til byggelinjen mod Blåvandvej.

Arkitektonisk fastholdes, at bebyggelsen skal have murede eller pudsede facader, være i én etage med udnyttet tagetage og saddeltag, så der skabes fællestræk med den øvrige bymidte. Der åbnes dog i dette område for sedumtage og mørke tegl på facaderne.

Der er mulighed for at etablere hoteller inden for hele delområdet.

Centerområde
Delområde C3

Delområde C3 afgrænses som vist på figur 6.



Figur 6: Delområde C3

Kallesmærskvej



Området ved Kallesmærskvej (den nordlige del af delområdet) indeholder 10 boliger af forskellig karakter – fra murede, stråtede gårde til træhuse med 30° taghældning. Området har tidligere været udlagt som boligområde med mulighed for åben-lav bebyggelse.

Ved at gøre området til en del af centerområdet åbnes der mulighed for at etablere tæt-lav bebyggelse, dog med krav om kun én boligenhed pr. 700 m², samt erhverv som feriehusudlejning, restauranter eller hotel. Der bliver dog ikke mulighed for at etablere butikker i området, da det ligger uden for afgrænsningen for detailhandel.

Kirkevej

Området ved Kirkevej er meget sammensat.

INDLEDNING



Området indeholder forskelligartede boliger – nogle parcelhuse med lave teglfacader og tegltage med 30° taghældning, andre moderne træhuse med høje, listebeklædte facader og tagpap, samt nyere parcelhuse i traditionel byggeskik med stråtag og bebyggelse til mindre erhverv. Området er ikke synligt fra Blåvandvej og har derfor ikke samme potentiale for butiksliv som det øvrige bycenter.

Dette område har dog udviklingspotentiale i forhold til små erhverv, da det er placeret mellem centerområdet, kirken og dagligvarebutikken.

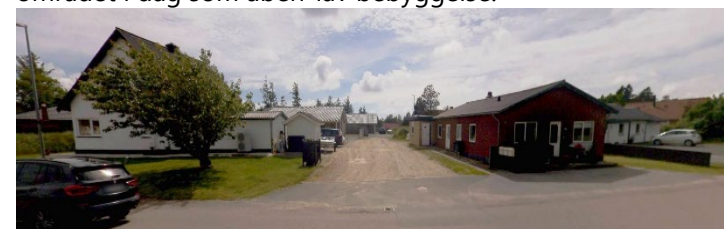
Området indeholder desuden et vigtigt grønt fællesområde, som skaber en grøn forbindelse på tværs – fra kirken til stisystemet ved sommerhusområdet omkring Midtbyvej og Søren Lassens Vænge – via det grønne område ved Netto i delområdet C2..



Tykby og Tane
Hedevej

Området syd for Tane Hedevej omkring Tykby er præget af bebyggelse i én etage med taghældning omkring 30°. Tagene er udført med tegl eller tagplader, og facaderne er primært i pudset eller blankt murværk. Grundene er mellem 700 og 800 m² netto.

I området er der mulighed for at etablere tæt-lav bebyggelse, men kun ét parcelhus er opdelt i to boliger – ellers fremstår området i dag som åben-lav bebyggelse.



INDLEDNING



Fælles for område C3 er, at området vurderes at have gode udviklingspotentialer i forhold til Blåvand bymidte. Lokalplanen indeholder bredere bestemmelser for anvendelse, så der i området bliver mulighed for mindre erhverv uden butiksfunktion, udlejningsbureauer, restauranter og lignende.

I området åbnes der mulighed for én bolig pr. 700 m², og der er desuden mulighed for at etablere hoteller inden for hele delområdet.

Centerområde
Delområde C4



Figur 7: Delområde C4



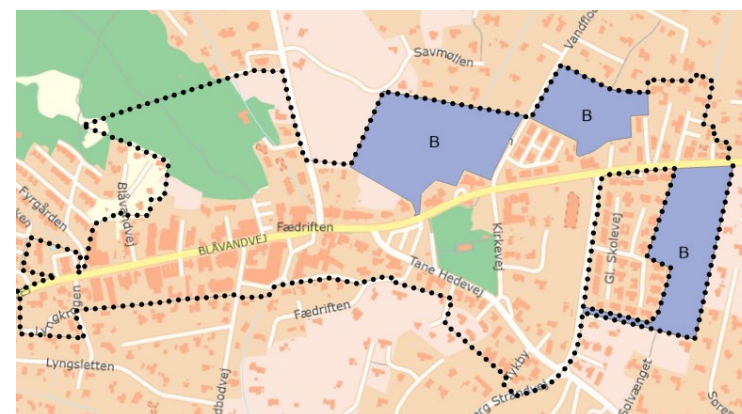
Lyngkrogen

Området indeholder i dag 5 grunde hvor 4 er bebygget. Arkitektur i områderne meget forskelligartet og spænder fra træfacader og etanit tegl til facader med brune mursten og stråtag. Grundene er forholdsvis store og spænder fra ca 1200-2300 m². Lyngkrogen fremstår med grus og er en stikvej til Blåvandvej.

Området vurderes at have gode udviklingspotentialer ift. udvidelse af Blåvand bymidte især for de ejendomme som ligger ud til Blåvandvej. Der sættes i lokalplanen bredere bestemmelser for anvendelse, så der i området bliver mulighed for at etablere butikker, hotel, restauranter eller lig. I området åbnes mulighed for 1 bolig pr. 700 m² grundareal.

Boligområde B

Boligområde B afgrænses som vist på figur 8.



Figur 8: Delområde B - Boligområde

Degnevungen



Området ved Degnevungen er præget af bebyggelse med lave, røde teglfacader og tegl- eller eternittage. Bebyggelsen har lav taghældning og flere af matriklerne har ikke synlige adskillelser mellem de enkelte "haver". Der er både åben-lav bebyggelse (parcelhuse) og tæt-lav bebyggelse i området. For den tæt-lave bebyggelse er der i dag ca. 500 m² grundareal pr. bolig. På Degnevungen er flere af grundene for åben-lav (parcelhusgrunde) 1500-1600 m².



Lokalplan fastlægger, at der kan etableres både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i området, dog med krav om kun 1 bolig pr. 700 m². Området har potentiale for at udvikle sig arkitektonisk og derfor sættes i lokalplanen bestemmelser, der åbner mulighed for sedumtage, træfacader og en facade-

højde, der giver mulighed for en bedre udnyttelse af tagetagen

Bytoften

Området ved Bytoften er præget af forskelligartet bebyggelse. Noget med træfacader af mere sommerhuslignende karakter og andet som mere traditionelle 70'er parcelhuse med blank mur i forskellige røde og brune nuancer eller pudsede facader. På Bytoften er der i dag kun åben-lav bebyggelse (parcelhuse) og grundene er 1500-1600 m², enkelte grunde er 700-800 m². Der er mulighed for tæt-lav bebyggelse i dette område, dog med krav om kun 1 bolig pr. 700 m².



Området kan i dag fortættes og lokalplanen viderefører de eksisterende muligheder og åbner mulighed for etablering af tæt-lav bebyggelse. Arkitektonisk åbnes for de samme muligheder som på Degnevungen med sedumtage, træfacader og en facadehøjde, der giver mulighed for en bedre udnyttelse af tagetagen.

Midtbyvej

På Midtbyvej er der i dag kun åben-lav bebyggelse (parcelhuse), og grundene har en størrelse på omkring 1500 m² og enkelte grunde er over 2000 m². Området er præget af sommerhuslignende bebyggelse med træfacader på den østlige

INDLEDNING

side af vejen og murede parcelhuse med helårspreg på den vestlige side. Der er pt. en tendens til at området fortættes ved at grundene udstykkes i 2 og bebygges efterfølgende. Tidligere lokalplan har åbnet mulighed for, at der kan etableres tæt-lav bebyggelse i området.



Som for de øvrige boligområder understøtter lokalplanen de muligheder, der allerede er i dag.

Arkitektonisk åbnes for de samme muligheder som på Degnevangen og Midtbyvej med sedumtage, træfacader og en facadehøjde, der giver mulighed for en bedre udnyttelse af tagetagen.

Delområde A Delområde A afgrænses som vist på figur 9.



Figur 9: Delområde A – offentlige formål

Området omkring
Oksby Kirke

Området indeholder kirken, kirkegården, medborgerhuset og området omkring.

De kommende nye byggemuligheder inden for området er begrænset og evt. bebyggelse skal spille sammen med kirken.

Det åbne område omkring medborgerhuset har stor rekreativ værdi for byen, og fungerer i dag som et bynært åndehul, hvor der er mulighed for ophold. Området fremstår åbent, med sine spredte fyrretræer, lyng, marehalm og brombær, og er en fin kontrast til den tætte bymidte.



Lokalplanen fastholder de gældende bestemmelser for området, og sikrer bestemmelserne for kirken og medborgerhuset.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

I henhold til lov om planlægning (LBK nr. 223 af 1. marts 2024) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1.1 Lokalplanen har til formål:

At sikre visuel sammenhæng, og skabe vilkår for en levende bymidte i Blåvand,

at fastholde og udvide bymidtens areal til centerformål og butikker og offentlige formål, herunder vejareal, parkering og opholdsarealer.

at fastlægge principper for adgangsforhold, friarealer, og parkeringsarealer, herunder at fastlægge retningslinjer for belægninger og placering af plantebede i bymidten, så området fremtræder som en helhed,

at kunne tilvejebringe byforskønnelsesprojektet for Blåvand bymidte, herunder, at forbedre de trafikale forhold for cyklister og gående,

at sikre, at anvendelsen til detailhandel i centerområdet langs Blåvandvej fastholdes,

at der kan etableres hoteller inden for lokalplanens centerområder med en samlet kapacitet op til 80 overnatningsenheder*,

at fastlægge retningslinjer for bevaringsværdige bygninger, så bygningernes bevaringsværdige træk understreges, fastholdes og fremhæves,

at fastlægge retningslinjer for eksisterende og kommende bygningers udformning og materialevalg, så der skabes mulighed for større visuel sammenhæng i nogle delområder og større arkitektonisk frihed i andre

Formålet med lokalplanen er at give Blåvand bymidte et visuelt mere sammenhængende udtryk, og at muliggøre tilvejebringelsen af nye trafikale løsninger for Blåvand bymidte, hvor parkeringsarealerne bag bebyggelsen forbindes.

Lokalplanen udlægger tidligere boligområde til centerområde, for at åbne mulighed for en bredere anvendelse i disse områder. Området hvor der er mulighed for at etablere butikker udvides, da der er stor efterspørgsel på butiksarealer i Blåvand.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for de enkelte delområder for at sikre en hensigtsmæssig udvikling af bymidten. I nogle delområder gives udviklingsmuligheder ift. eksempelvis alternative facade- og tagmaterialer og større facadehøjder, mens der i andre dele af bymidten søges en større ensretning af bebyggelsens farver og materialer for at skabe større visuel sammenhæng.

De grønne plantebede og træer skal fremstå som et stærkt element i byen, som giver den besøgende en fornemmelse af den natur, Blåvand er placeret i. Via ens belægninger på veje, pladser og forarealer samt plantebede og træer skabes visuel sammenhæng i den forskelligartede bygningsarkitektur.

**En overnatningsenhed defineres alene som et hotelværelse og ikke som én bolig. Et hotelværelse defineres som en enhed indeholdende et eller flere værelser toilet og bad. Antallet af hoteller med en samlet kapacitet*

delområder.

at aflyse eksisterende Lokalplan 02.015.92 inkl. tillæg 1 og Lokalplan 05.01.L09 og de servitutter, som ikke er i overensstemmelse med lokalplanen.

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr.

5em, 5et, 5u, 5es, 5bæ, 5bz, 5ah, 5cæ, 5cr, 34ø, 34ab, 34ac, 34ad, 34g, 34af, 34v, 34ag, 34ae, 34k, 34p, 34t, 34y, 34s, 34z, 34æ, 34u, 34q, 34r, 34x, 34d, 34m, 34l, 37bp, 37bq, 37af, 37ø, 37ai, 37ak, 37ag, 37ad, 37aa, 37ah, 37ab, 37ac, 53aø, 53ac, 37bu, 37m, 51r, 51o, 53c, 37bt, 53t, 51k, 51a, 51n, 51m, 49ab, 49k, 49aa, 49g, 49z, 49ac, 49y, 49æ, 49f, 50d, 49i, 50f, 50g, 50c, 50h, 49h, 49u, 49l, 45db, 45cu, 45cv, 35bl, 45da, 45cø, 45ag, 45ck, 45ab, 45ø, 45ae, 45ai, 35bm, 45dc, 45dd, 35bn, 17n, 17s, 17u, 17r, 17m, 45ah, 41n, 5r, 5ed, 30d, 41a, 30cr, 30be, 30ag, 41al, 30ac, 30ah, 30an, 30db, 5dt, 30cm, 45f, 45ak, 30ad, 41l, 29ao, 41t, 41bp, 5en, 30r, 30p, 17c, 30ø, 30m, 30bc, 29bd, 5h, 17a, 30c, 30cq, 30s, 30h, 30b, 30f, 29cc, 41bl, 45b, 51s, 51p, 34i, 51b, 51l, 34aa, 5d, 5m, 34n, 34e, 38ab, 41ap, 41cq, 38ac, 39k, 37o, 40g, 53m, 53ab, 38g, 38aa, 42k, 53i, 41ad, 51h, 51c, 37n, 53v, Vandflod By, Oksby.

op til 80 overnatningsenheder er fastsat af Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse, idet hele lokalplanområdet er beliggende inden for støjkonsekvensområdet for Oksbøl Skyde- og Øvelsesterræn.

Planen sikrer, at arealerne til butikker fastholdes og Blåvand dermed sikres som handelsby.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af trafik- og masterplanen for Blåvand, og intentionen med lokalplanen er at fastlægge anvendelsen og udtrykket af friarealerne omkring bygningerne, så gaderum og private arealer visuelt hænger sammen.

LOKALPLANAFGRÆNSNINGEN

Planområdet omfatter størstedelen af byzonen i Blåvand bymidte.

- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og fastholdes som byzone.
- 2.3 Lokalplanområdet opdeles i 7 delområder, som vist på kortbilag 3.
- 2.4 Der udlægges grønne friarealer som vist på kortbilag 5a og b.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanen fastsætter områdets generelle anvendelse til:

- Offentlige formål - Delområder A
- Boligformål - Delområder B
- Centerformål - Delområde C1- C4

Herudover fastlægger lokalplanen grønne områder, beplantningsbælter og parkeringsarealer.

3.3 **OMRÅDER TIL OFFENTLIGE FORMÅL**

Delområde A udlægges til område til offentlige formål, religiøse institutioner og gravpladser som eksempelvis medborgerhuse, kirke og kirkegård. Der kan etableres legeplads og kunst indenfor delområdet.

Der kan inden for delområde A ikke etableres flere boligenheder.

3.4 **BOLIGOMRÅDER**

Delområde B udlægges til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i form af fritliggende parcelhuse, rækkehuse og kædehuse og lign.

Boligformål

Boligformål omfatter både boliger, som anvendes til helårsbeboelse og som flexbolig. En flexbolig lejes ud efter de samme regler som et sommerhus og er reguleret af sommerhusloven.

Det følger af sommerhusloven, at udlejning alene må ske som et supplement til egen brug og ikke må få professionel karakter. Dem, du udlejer til, må ikke tilmelde sig folkeregistret på adressen. Der kan ligeledes opnås flexboligtilladelse til udleje af sin lejlighed inden for byzonen.

Erhverv i boligområde

Jf. bygningsreglementet må en del af boligen anvendes til sådanne former for erhverv, som sædvanligvis kan udøves i forbindelse med en bolig. Eksempler på erhverv, der sædvanligvis udøves i forbindelse med en bolig, er f.eks. frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende. Der kan ikke etableres etageboliger i boligområderne. Dvs. ingen boliger med vandret lejlighedsskel.

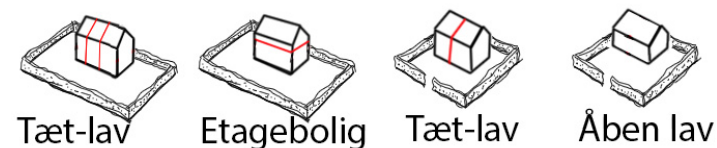
3.6 CENTEROMRÅDER

Delområde C1, C2 og C4 udlægges til centerområde og butikker, herunder:

- Boligformål bestående af etageboliger samt åben-lav og tæt-lav bebyggelse i form af fritliggende parcelhuse, dobbelt-, række- og kædehuse og fælles grønne opholdsarealer.
- Publikumsorienterede serviceerhverv, herunder caféer, restauranter, bar, hotel, diskoteker og lign.
- Bymidte, herunder udvalgsbutikker, dagligvarebutikker iht. detailhandelsbestemmelserne samt liberale erhverv og servicefunktioner i tilknytning til turisterhvervet.
- Grønne ubebyggede friarealer i henhold til kortbilag 5a og b.

3.6.1 Der må etableres butikker i delområde C1, C2 og C4. Ormåret udlægges til bymidte jvf. kortbilag 4.

3.6.2 Det samlede bruttoetageareal, som anvendes til butiksformål indenfor delområde C1, C2 og C4, må ikke overstige 28.000 m².*.



Etageboliger

Der kan etableres etageboliger i delområde C1, C2, C3 og C4. Etageboliger er defineret som boliger med vandret lejlighedsskel. De vandrette skel giver eksempelvis mulighed for at etablere boliger på 1. sal oven på erhverv og butikker.

Tæt-lav bebyggelse

Definitionen på tæt-lav bebyggelse er boligenheder, som er sammenbygget i skel. Det kan være dobbelthuse (med lodret skel), rækkehuse, punkthuse, klyngehuse og lign. En boligenhed er defineret som et opholdsrum/værelse tilknyttet både køkken og bad.

Publikumsorienterede serviceerhverv

Publikumsorienterede serviceerhverv kan eksempelvis være: sommerhusudlejningsbureauer, minigolf, diskotek, hotel, legeland, padelbaner og lign, dog skal aktiviteten/erhvervet kunne overholde Miljøstyrelsens regler for støj i centerområder.

Detailhandel

**Arealer til brug for detailhandelsvirksomhed, dvs. salg til private, er omfattet af planlovens bestemmelser om detailhandel. Indenfor lokalplanens delområde C1, C2 og C4 må der placeres butikker iht. detail-*

- 3.6.3 Inden for C1, C2 og C4 må bruttoarealet for den enkelte butik ikke overstige 3.000 m² for dagligvareforretninger og 2.000 m² for udvalgswarebutik.
- 3.6.4 Inden for delområde C1, C2 og C4 skal bebyggelsen i stueetagen mod og med adgang fra Blåvandvej fastholdes til publikumsorienteret serviceerhverv såsom; butikker, caféer, bar, restauranter eller lign.
- 3.6.5 Delområde C3 udlægges til centerområde, herunder eksempelvis:
- Boligformål bestående af etageboliger, åben-lav og tæt-lav bebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse, rækkehuse og kædehuse.
 - Publikumsorienterede serviceerhverv og herunder caféer, restauranter, bar, hotel, diskoteker og lign. samt let erhverv i form af mindre håndværksvirksomheder
 - Matr.nr. 51n og en del af matr.nr. 37n, 34l, 34g, 35cæ og 5cr er udlagt til grønt areal, som må ikke bebygges, i henhold til kortbilag5a og 5b
- 3.6.6 Delområde C3 er ikke en del af bymidteafgrænsningen, og der kan derfor ikke etableres butikker inden for delområdet, dog med undtagelse af matr.nr. 45b, *Vandflod By, Oksby*.
- 3.6.7 Der kan kun etableres hoteller inden for delområde C1, C2, C3 og C4 med en samlet kapacitet op til 80 overnatningsenheder.

handelsbestemmelserne, og i tilknytning til turisterhvervet.

Det afgrænsede område til detailhandel, er afgrænset i kommuneplanen og indeholder et maksimalt samlet bruttoetageareal til butiksformål på 28.000 m² for området som helhed.

Personalefaciliteter op til 200 m² medregnes ikke i butikkens bruttoareal.

Fastholdelse af butikker og servicefunktioner i centerområdet

Handelslivet i Blåvand ønskes fastholdt og det er derfor ikke muligt at konvertere et erhverv eller en butik eller restaurant langs Blåvandvej til eksempelvis bolig eller lejligheder uden at stueetagen fastholdes til erhverv såsom; butik, restaurant, feriehusudlejningsbureau eller lign publikumsorienteret anvendelse. Den del af stueetagen som ikke vender ud mod Blåvandvej kan have funktion som lager, kontor bolig eller lign.

Butikker og detailhandel - detailhandel bestemmelser

Delområde C3 er ikke en del af bymidteafgrænsningen, hvilket betyder, at der ikke kan etableres butikker i områderne. Matr.nr. 45B Vandflod By, ligger ud til Tane Hedevej, hvor der er andre butikker og erhverv.

Formålet bag bestemmelsen er at samle butikkerne inden for et afgrænset område og dermed skabe en samlet bymidte, hvor alle butikker ligger inden for gåafstand.

Hoteller

Hotellerne kan ikke opføres som hotellejligheder eller ferielejligheder

§ 4. Udstykning

- 4.1 Ved udstykning, arealoverførsler og sammenlægning af matrikler skal det sikres, at matriklerne er et sammenhængende og regulært grundstykke og har vejadgang.

I delområde C1, C2, C3 og C4 kan etableres både lodrette og vandrette bolig skel.

inden centerområderne.

Hoteller må have en maksimal samlet kapacitet på 80 overnatningsenheder inden for delområde C1, C2, C3 og C4. Antallet af overnatningsenheder er fastsat af Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse, idet hele lokalplanområdet er beliggende inden for støjkonsekvensområdet for Oksbøl Skyde- og Øvelsesterræn

En overnatningsenhed defineres alene som et hotelværelse og ikke som én bolig. Et hotelværelse defineres som en enhed indeholdende et eller flere værelser med toilet og bad. En hotellejlighed eller en ferielejlighed skal forstås som enheder der både indeholder værelser, køkken bad og opholdsområde.

Ved udstykning, arealoverførsler og sammenlægning af matrikler, skal det sikres at matriklerne er et sammenhængende og regulært grundstykke, hvor der ikke er "tanger", der alene har til formål at opfylde kravene om grundstørrelse. Der må laves koteletben, men ikke udstykninger, hvor et meget smalt grundstykke snor sig omkring bygninger, veje eller andet, i princippet som vis på nedenstående skitser.



Figur 1 Udstykning med smalt grundstykke – ikke lovlig



4.2 DELOMRÅDE A - områder til offentlige formål - Kirke og medborgerhus
Matr. 96, Vandflod by – Blåvand Kirke, Oksby må ikke udstykkes yderligere.

Matr. 34b, og 34a Medborgerhuset, Vandflod by, Oksby må ikke udstykkes yderligere, men må gerne sammenlægges.

4.3 DELOMRÅDE B, C3 og C4

For områderne gælder det, at der ikke må ske arealoverførsler, sammenlægninger eller udstykninger, så grundarealet er mindre end 700 m², eksklusiv klitfredede arealer, grønne fællesarealer samt vej- og stiarealer udlagt på matrikelkortet.

Der må kun etableres 1 bolig pr. 700 m² grundareal for åben-lav, tæt-lav og etageboliger. *

4.4 DELOMRÅDE C1 og C2

For åben lav boligbebyggelse gælder det, at ingen grund må udstykkes mindre end 700 m², eksklusiv klitfredede arealer, fælles grønne arealer samt vej- og stiarealer udlagt på matrikelkortet.

Figur 2 Udstykning med smalt grundstykke – ikke lovlig



Figur 3 Lovlig udstykning med koteletben

Området omkring Oksby Kirke er fredet. Det fremgår af fredningsdekclarationen, at det fredede arealer ikke må bebygges eller beplantes med højt voksende træer, midlertidigt eller vedvarende, og at der ikke på arealerne må anbringes genstande, som kan virke skæmmende for kirken og dens omgivelser.

Der må kun etableres 1 bolig pr. 700 m² grundareal for åben-lav*

For etagebebyggelse og tæt-lav boligbebyggelse gælder det, at ingen grund ved arealoverførsel eller sammenlægning må udstykkes mindre end 350 m², ekskl. klitfredede og grønne fællesarealer, samt vej- og stiarealer udlagt på matrikelkortet.

Der må kun etableres 1 bolig pr. 350 m² grundareal for etageboliger og tæt-lav*

For publikumsorienteret serviceerhverv, liberale erhverv og bymidtefunktioner gælder, at ingen grund må udstykkes mindre end 700m², inklusive parkerings- og opholdsarealer, eksklusive klitfredet, grønne fællesarealer samt vej- og stiarealer udlagt på matrikelkortet.

- 4.5 Hotel må ikke udstykkes eller opdeles i ejerlejligheder*.

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 VEJADGANG

Delområde A vejbetjenes fra Blåvandvej, Kirkevej og Tane Hedevej.

Delområde B vejbetjenes af Degnevangen via Vandflodvej fra Blåvandvej

Udstykningsbestemmelserne er fastsat i samarbejde med Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse, idet hele lokalplanområdet er beliggende inden for støjkonsekvensområdet for Oksbøl Skyde- og Øvelsesterræn. Ifølge Planlovens § 19, stk. 3 kan Varde Kommune kun dispensere fra § 4 med accept fra Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse.

**Hotel er ikke defineret som bolig. Hotel kan ikke udstykkes/opdeles som hotel- eller ferielejligheder. Hoteller kan dog konverteres til ferielejligheder hvis lokalplanens bestemmelser om 1 bolig pr. 350 m² grundareal for tæt-lav og bestemmelserne om parkering, friarealer osv. overholdes. Se også bestemmelserne for hotel i lokalplanens §§ 1 og 3."*

Lokalplanen åbner mulighed for, at der kan skabes forbindelse mellem parkeringsarealerne bag bebyggelsen, som ligger ud til Blåvandvej. Parkeringsarealerne optimeres og bilister primært ankommer via de sam-

og af Midtbyvej og af Bytoften via Vandflodvej fra Blåvandvej.

I Delområde C1 og C4 skal bebyggelsen langs Blåvandvej vejbetjenes via Blåvandvej, eller via og de sammenhængende parkeringsarealer bag bebyggelsen som vist på kortbilag 5a-b og 6a-d.

Derudover vejbetjenes delområde C1 af Vandflodvej, Tane Hedevej, Kallesmærskvej og Toldbodvej.

Delområde C2 vejbetjenes af Blåvandvej, Kirkevej og Hvidbjerg Strandvej.

Delområde C3 vejbetjenes af Kirkevej, Tane Hedevej, Blåvandvej, Hvidbjerg Strandvej, Tykby og Kallesmærskvej.

Delområde C4 vejbetjenes af Blåvandvej og Lyngkrogen.

5.2 VEJBREDDE OG TVÆRPROFIL

Blåvandvej anlægges i en bredde af 7 m inkl. kantsten.

5.3 VEJAREAL

Der udlægges vejareal i princippet som vist i kortbilag 5a-b

5.4 BELÆGNING PÅ FOR- OG VEJAREAL

5.4.1 Belægning

Forarealer og fortove mod Blåvandvej i delområderne C1, C2 og C4 skal belægges med en mosaik af genanvendte materialer, bestående af:

- Betonfliser i formaterne 300×100×75 mm, 200×100×75 mm og 1625×1625 mm (sandblæst med fritlagt søsten)
- Røde og gule teglklinter i formatet 200×100×71 mm
- Chaussésten i formatet 100×100×100 mm

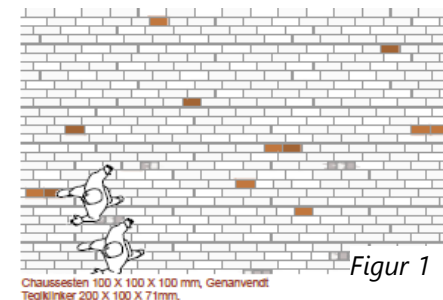
Belægningen skal udføres i princippet som vist i kortbilag 6a–6c. Hvis

menhængende parkeringsarealer bag bebyggelsen.

Der åbnes således mulighed for at lette trafikbelastningen af det centrale handelsstrøg, og dermed skabes der grundlag for et løft af bymidtens byrum, som i højere grad end før prioriterer de gående.

Forarealer er defineret som det areal mellem butikkens facade og vejmarken.

Belægningsprincip for mindre betonsten i en lys tone, der udlagt i et mønster, hvor der iblandes hårdtbrændte teglsten og granit, for at opnå et fint og detaljeret farvespil. Betonstene er den solide base mens tegl og granit tilføjer

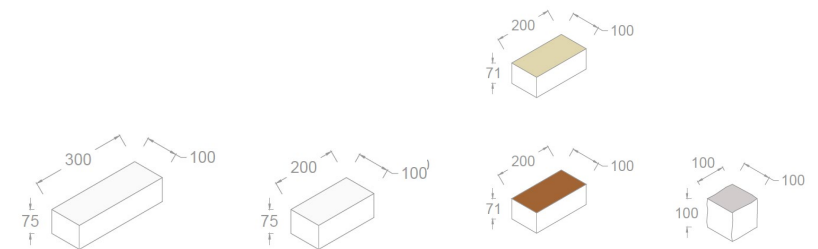


Figur 1

belægningen af forarealer og fortove ikke er vist i disse bilag, skal belægningen udføres efter belægningsprincippet vist i figur 1 og tilpasses naboer og fortove fit. retning og mønstre.

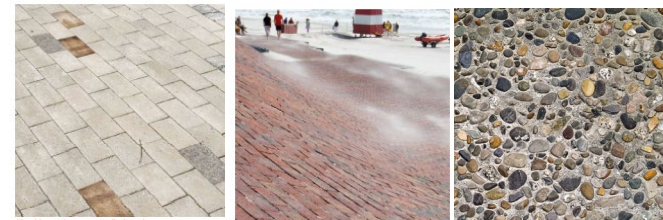
- 5.4.2 Inden for delområde C1 og C2 skal mindre pladser og mellemrum mellem bygningerne mod Blåvandvej i princippet udformes i overensstemmelse kortbilag 6a–6c.

varme og farvespil og giver mulighed for at variere belægningen, så de enkelte steder i byen kan præges og få deres egen nuance i en større helhed.



1 & 2

5, 6 & 7



De forarealer, som ikke etableres som en del af det samlede projekt, skal følge denne lokalplans bestemmelser for belægningsprincip, materialer og formater, så der skabes et samlet udtryk langs Blåvandvej, når den nuværende belægning ønskes udskiftet.

5.4.3 **Parkeringsarealer (C1, C2, C3 og C4)**

Parkeringsarealer skal udformes og belægges som vist i kortbilag 6a–6c. Hvor der ikke er angivet specifik belægning, må der anvendes:

- Grus
- Stenmel
- Lys asfalt

Granitskærver må ikke anvendes.

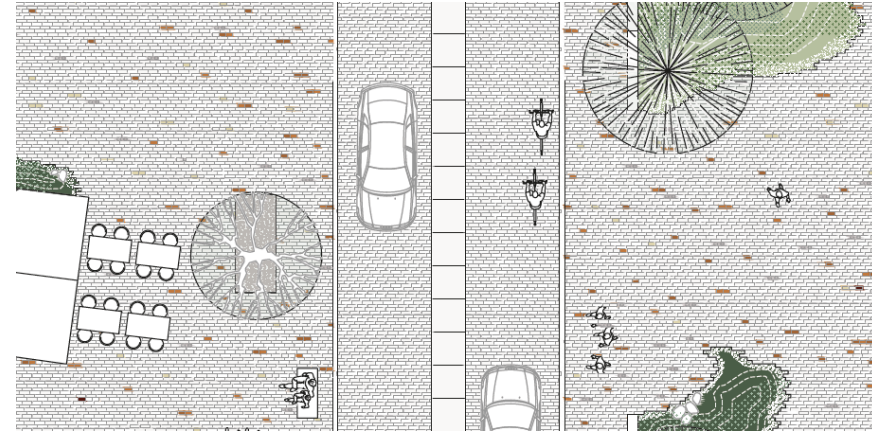
5.4.4 **Beplantning (C1 og C2)**

Plantebede træer og buske skal etableres på vejarealer, forarealer og parkeringsarealer i princippet som vist på kortbilag 6a–6c og i overensstemmelse med plantelisten i bilag 12. (se § 8)

5.5 **BELYSNINGSARMATUR**

5.5.1 Belysningsarmatur langs veje skal i udformes i galvaniseret stål og have et ensartet arkitektonisk udtryk. Belysningen skal være nedadrettet og afskærmet, så den ikke blænder.

5.5.2 Belysningsarmatur på parkeringsarealer og torve skal begrænses til et minimum og udformes som pullert belysning.



”Lys asfalt” defineres som en asfalt, der fremstår i en grålig nuance og ikke indeholder mere end 50% sort.

En *”ikke blændende belysning”* skal forstås som en lampe hvor lyskilden ikke er synlig i en 10 m radius fra lampen.

- 5.5.3 Inden for delområde A må kun kirkebygningens facader oplyses enten med nedadrettet eller opadrettet belysning. Ved øvrige bygninger i delområdet kan der etableres nedadrettet, ikke-blændende belysning i forbindelse med indgange.
- 5.5.4 Inden for delområde C1, C2, C3 og C4 må kun etableres nedadrettet belysning i forbindelse med indgange. Belysningen skal afskærmes, så den ikke fremstår blændende
- 5.5.5 Inden for delområde C1, C2, C3 og C4 kan plantebede og træer oplyses.
- 5.5.6 Inden for delområde B kan der kun etableres belysning i forbindelse med indgange og begrænset belysning i forbindelse med parkering/indkørsel. Belysningen skal være nedadrettet og skal afskærmes så den ikke fremstår blændende.

5.6 PARKERING

- 5.6.1 Parkeringsarealer markeret i kortbilag 5a-b skal fastholdes til parkering og må ikke bebygges eller inddrages til andre formål.
- 5.6.2 Antallet af parkeringspladser markeret i kortbilag 5a-b skal fastholdes, antallet kan forøges men må ikke reduceres.
- 5.6.3 For de matrikler, hvor der ikke skrevet et bestemt antal parkeringspladser i kortbilag 5a og b gælder;
- Ved nybyggeri eller anvendelsesændring skal der inden for samme matrikel eller tilstødende matrikel anlægges mindst 1 parkeringsplads pr.

Belysning af facader

Der åbnes mulighed for, at kirken som særligt bygningsværk i midtbyen kan oplyses, og for at plantebede og træer kan oplyses og tydeliggøres som samlende gennemgående element i bymidten.

For at undgå at alle bygningerne oplyses med blændende lys nedefra eller at hele facader oplyses, er belysning i centerområdet begrænset til den enkelte bygnings indgange.

For at undgå lysforurening og nabogener, begrænses den faste belysning til indgange og parkeringsarealer. "Begrænset belysning" skal forstås som en meget lille mængde lys, der gør det er muligt at finde fra p-plads til dør. Der må ikke etableres permanent belysning i haver eller på terrasser.

Ifølge parkeringsanalysen fra 2023 er der ca. 720 parkeringspladser i Blåvand bymidte

Der kan dog etableres regnvandsbede, plantebede og lignende på parkeringsarealerne.

Der har tidligere været en tendens til at parkeringspladserne i bymidten er blevet anvendt til andre formål over årene. Med bestemmelsen fastholdes de nuværende p-pladser. Der kan dispenseres for bestemmelserne hvis det vurderes nødvendigt ift. mulighed for at etablere parkeringspladser til andre typer af køretøjer som eksempelvis autocampere

- Tæt-lav bolig eller lejlighed
- hotelværelse
- 50 m² erhvervsetageareal.

Og for åben lav bolig:

- 2 parkeringsplads for boliger under 150 m²
- 3 parkeringspladser for boliger mellem 150-200m²
- 4 parkeringspladser for boliger mellem 200-250 m²
- 5 parkeringspladser for boliger mellem 250-300 m²
- 6 parkeringspladser for boliger mellem 300-350 m²

7 parkeringspladser for boliger mellem 350-400 m²

- 5.6.4 Parkeringsarealer for grunde placeret mod Blåvandvej inden for delområde C1, C2 og C4 skal placeres bag bebyggelsen.
- 5.6.5 Inden for parkeringsarealerne på delområde C1 udlægges køreareal som vist på kortbilag 5a og 5 b.
- 5.6.6 Inden for delområde A, C1, C2, C3 og C4 skal parkeringsarealer have sammenhæng med tilstødende parkeringsarealer. Der må ikke etableres barrierer som hegn, pullerter og lign. mellem tilstødende parkeringsarealer.
- 5.6.7 For hver 20. parkeringsplads inden for sammenhængende parkeringsområder, skal der etableres 1 handicap-parkeringsplads.
- 5.6.8 Inden for delområde A, C1, C2, C3 og C4 skal parkeringsarealerne fremstå i grus eller lys asfalt med plantebede med marehalm eller fyrretræer. Granitskærver, ral o. lign. fremmede elementer må ikke anvendes inden

En bolig er defineret i bygningsreglementet som en enhed der indeholder opholdsrum, køkken og badeværelse. En bolig, hvor der til hvert værelse er knyttet bad og toilet, men køkkenet deles af alle boligens beboere, defineres som en bolig. Der stilles derfor i planen krav om 2 parkeringspladser når boligen er under 150 m². For at sikre, at der etableres tilstrækkelig parkering til boliger med mulighed for mange overnattende gæster, sættes derfor større parkeringskrav jo større boligen er.

Parkeringsarealerne skal placeres bag bebyggelsen ift. vejen for at skabe mulighed for at friholde forarealerne til plantebede og træer, ophold og salgsvarer og spisende gæster, således at der skabes et samlet udtryk gennem byen. I udkanten af midtbyen, hvor bebyggelsen ikke ligger så tæt, kan evt. åbnes mulighed for også at etablere parkering på siden af bygningerne.

Inden for delområde C1 og C2 fastlægges parkeringsarealer og kørearealer, så der skabes mulighed for flest mulige parkeringspladser samlet på tværs af evt. matrikelgrænser som store fælles parkeringsarealer.

Handicap parkeringspladser

For øvrige nyetablerede parkeringsarealer følges bygningsreglementets bestemmelser ift. etablering af handicap-parkeringspladser.

Parkeringsarealernes udtryk i alle centerområderne

Parkeringsarealerne udformes i grus, stenmel eller lys asfalt med plantebede og fyrretræer, så de kommer til at fungere som visuel overgang fra

for lokalplanområdet.

5.6.9 Inden for delområde B skal parkeringsarealerne fremstå i grus, som kørespor, med stenmel, eller med græsarmering.

5.6.10 I delområderne C1, C2, C3 og C4 skal cykelparkering anlægges i principet som vist i Kortbilag 6a-c.

Hvor cykelparkering ikke fremgår af kortbilagene, skal der etableres minimum én cykelparkeringsplads pr. 50 m² restaurant- eller butiksareal.

Cykelparkering skal etableres som cykelstativer eller cykellæn fremstillet af 10 mm galvaniseret fladstål, eventuelt nedstøbt i terræn.

5.7 STIER

5.7.1 Der skal etableres en sti fra a til b på kortbilag 5b, i det grønne fællesområde på matr.nr. 37n Vandflod By, Oksby.

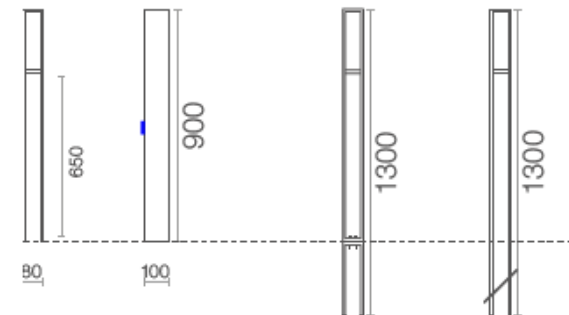
5.7.2 Stier skal udføres som trampestier, med grus, stenmel eller lign. se § 8.1.2.

byområdet til skov og sommerhusområdet.

"lys asfalt" defineres som en asfalt, der fremstår i en grålig nuance og ikke indeholder mere end 50% sort.

Granitskærver og meget mørk asfalt giver et visuelt meget tungt udtryk og vil komme til at stå i stor kontrast til sommerhusområdet og landskabet omkring bymidten.

I boligområderne begrænses overflader med belægninger, så naturen og de grønne elementer bliver det dominerende element.



§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 BEBYGGELSENS PLACERING I ALLE DELOMRÅDER

- 6.1.1 Bebyggelse på matr.nr. 30c, 34g, 34ab, 30ac, 30m, 37n og 7000z Vandflod By, Oksby, skal placeres inden for de byggefelter, der er angivet på kortbilag 5a- b
- 6.1.2 Langs Blåvandvej må bebyggelse ikke opføres nærmere end den bygge- linje som er angivet i kortbilag 5a og 5b.
Langs Tane Hedevej, Kallesmærskvej og Toldbodvej må bebyggelse ikke opføres nærmere end 5 meter fra vejskel, jf. byggelinjerne angivet på kortbilag 5a og 5b.
- Facader med en samlet bredde på mere end 10 meter mod Blåvandvej, Kallesmærskvej eller Tolbodvej skal have dele af facaden trukket yderli- gere tilbage fra byggelinjen.
- Tilbagetrukne facadepartier skal placeres efter de første 10 meter og have en minimumsdybde på 1 meter ud over byggelinjen.
- Legepladser og lign. skal placeres bag byggelinjerne.
- 6.1.3 Løse markiser og parasoller og afskærmning* må placeres inden for vej- byggelinjen.
- Faste overdækninger og mobile overdækninger, der kræver en fast kon- struktion, må ikke placeres inden for vejbygge linjen.

Byggefelter

Bebyggelsesmulighederne i Blåvand er begrænset, da de fleste grunde er fuldt udbygget. På de ejendomme som pt. har mulighed for at etablere mere omfattende bebyggelse, er udlagt byggefelter. Bebyggelsen skal placeres inden for disse felter, men krav til parkering og bestemmelser om bebyggelsesprocent skal samtidig overholdes. Byggefelter er udlagt på Blåvandvej 13A, 21, 29A, 25 og 33

Nogle steder er byggelinjen trukket mere end 2,5 meter tilbage fra vej- skellet. Ved lange facadepartier skal dele af facaden med fordel trækkes længere tilbage fra byggelinjen, så der opstår mere forareal mod Blå- vandvej.

Formålet med bestemmelsen er at skabe mere plads i gaderummet til udeservering og udstillingsvarer, at sikre en varieret facadeudformning og at undgå lange, ubrudte facadeforløb ud mod det offentlige vejareal.

Markiser og mobile overdækninger

Løse markiser, er markiser som sidder på bygningen uden en konstrukti- on under og som kan foldes væk.

- 6.1.4 Bebyggelse skal placeres, så enten facade eller gavl er parallel med Blåvandvej.
- 6.1.5 Ved vejtilslutninger skal der etableres oversigtsarealer som vist på kortbilag 5a og b.
- Inden for oversigtsarealerne må der ikke placeres bebyggelse, beplantning eller byrumsinventar, som overstiger 80 cm i højden



Eksempel på en løs markise Eksempel på fast overdækning Eksempel på fast overdækning

Mobile overdækninger med en fast konstruktion kan tillades, hvis konstruktionen står i eller bag vejbyggelinjen. Mobile overdækninger sammen med den lodrette afskærmning der får karakter af en decideret bygning, må ikke placeres inden for vejbyggelinjen. Med mobile overdækninger forstås; overdækninger som dagligt slås-, eller foldes sammen, eller køres frem og tilbage.

Bestemmelsen skal sikre åbne og indbydende byrum, hvor bygningernes facader fremstår tydelige og karaktergivende. Store, fastmonterede overdækninger kan skjule facaden og svække samspillet med gaderummet, hvilket gør bygningerne mindre markante og mere karakterløse. I stedet anbefales lette og fleksible løsninger som markiser, parasoller og midlertidige overdækninger, der understøtter brugen af udearealer uden at dominere byrummet.

**Læs mere om udformningen af afskærmning i § 8.4*

Bestemmelsen skal sikre trafiksikkerheden ved udkørsel fra grunde og veje. Oversigtsarealerne skal holdes fri for faste genstande og beplantning, der kan hindre udsynet for trafikanter. Bestemmelsen supplerer eventuelle tinglyste servitutter om oversigtsforhold og gælder uanset om sådanne servitutter er tinglyst eller ej.

6.2 BEBYGGELSENS OMFANG

6.2.1 Delområde A (Kirke og medborgerhus)

Området er fredet og kan som udgangspunkt ikke bebygges.

Ved force majeure kan kirken genopføres i sin nuværende højde og udtryk.

6.2.2 Delområde B (Boligområder)

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige:

- 30% for åben-lav bebyggelse
- 40% for tæt-lav bebyggelse

Bebyggelsen må ikke være mere end 8,5m høj målt fra naturligt terræn, med en facadehøjde på 3,5 m fra terræn til skæring mellem facade og tagflade, gavltrekant dog undtaget.

6.2.3 For åben-lav bebyggelse må der opføres op til to mindre bygninger som skur, udhus, garage eller lignende. Én af disse kan være et anneks.

For tæt-lav bebyggelse må der maksimalt opføres 20 m² mindre bygning pr. bolig. Anneksbygninger er ikke tillad

6.2.4 Delområde C1, C2, C3 og C4

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige:

- 30% for åben-lav bebyggelse
- 40% for tæt-lav bebyggelse.
- 50% for let erhverv, hotel, restauranter eller butikker eller lign.

Området er fredet og det fremgår af fredningsdeklarationen, at det fredede arealer ikke må bebygges eller beplantes med højt voksende træer, midlertidigt eller vedvarende, og at der ikke på arealerne må anbringes genstande, som kan virke skæmmende for kirken og dens omgivelser.

Området fastholdes som et åbent åndehul i byen, hvor bebyggelsesprocenten er meget lav sammenlignet med den tætte by omkring.

Mindre bygninger som skure og udhuse er beregnet til opbevaring og må ikke anvendes til ophold eller overnatning. For tæt-lav bebyggelse er bebyggelsesprocenten typisk høj, og derfor tillades ikke anneksbygninger. Et anneks defineres som en fritliggende bygning til ophold uden køkken, fx shelter, saunahtte eller lysthus.

Bebyggelse, som både indeholder erhverv og tætte-lave boliger eller lejligheder, kan have en bebyggelsesprocent op til 50%.

- 50% for etagebyggeri blandet bolig og erhverv.

Bebyggelsen må ikke være mere end 8,5 m høj målt fra naturligt terræn, med en facadehøjde på 4 m fra terræn til skæring mellem facade og tagflade, gavltrekan dog undtaget.

- 6.2.5 Inden for alle centerområde må der ikke opføres sekundære bygninger som garager, skure, udhuse, annekser eller lignende – hverken i tilknytning til bolig eller erhverv, herunder hotel.

- 6.2.6 Stadepladser og mobile salgsvogne må kun etableres inden for 5 lokationer markeret i kortbilag 5a og 5b ved matr.nr. 29cc, 41t og 37n, Vandflod By, Oksby. Der må maksimalt placeres én salgsenhed pr. markering.

Salgsvogne skal være flytbare og må ikke fast forankres til underlaget. De må ikke overstige 15 m² i grundareal og 3 m i højde, og skal placeres inden for det markerede område i Kortbilag 6a-c.

Materialer og farver skal harmonere med omgivelserne og ikke fremstå skæmmende. Facader skal fremstå rolige og må ikke domineres af store reklameflader eller reklameikoner.

Bestemmelsen skal sikre, at centerområdet bevares åbent og funktionelt, da arealerne i forvejen er tæt udnyttet. Der kan tilbygges lager og lign bygninger som tæller med i bebyggelsesprocenten

En overdækning eller afskærmning betragtes ikke som en sekundær bygning. Et anneks er en fritliggende bygning til ophold uden køkkenfaciliteter, fx shelter, saunahytte eller lysthus, og tæller med i bebyggelsesprocenten. Udhuse er mindre bygninger til opbevaring, men ikke til ophold. Da mange boliger i centerområdet anvendes som ferieboliger og ofte er små lejligheder, vurderes der ikke at være behov for yderligere opbevaringsbygninger

Stadepladser mobile salgsvogne eller lign.

Bestemmelsen skal sikre, at salgsaktiviteter i det offentligt tilgængelige rum sker på en ordnet og afgrænset måde, der tager hensyn til byrum, trafik og omgivelser. En salgsenhed kan fx være en mobil salgsvogn, en bod eller en mindre pavillon. Placeringen er fastlagt for at undgå visuel og fysisk forstyrrelse af byrummet og bylivet uden for de udpegede områder. På hver markeret stadeplads kan placeres én mobil salgsvogn. Vognene skal være mobile og skal kunne flyttes, men kan være opstillet hele året. Varde kommunes praksis er at vognene skal fjernes fra pladsen hver aften. Ved torvedage og lignende enkeltstående begivenheder kan der opstilles salgsboder og lignende på andre steder i byen eksempelvis "Kallesmærsk Torv", dette kræver en tilladelse fra Varde Kommune.

Salgsboder/stadepladser i forbindelse med arrangementer

Der kan søges tilladelse til opstilling af midlertidige salgsboder hos Varde Kommune af arrangørerne af arrangementerne. Det kræver tilladelse fra grundejeren. Tilladelsen vil være begrænset til den periode, arrangement-

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 FACADEMATERIALER OG -FARVER

Facadematerialer

7.1.1 Delområde A

Facader skal udformes i rødbrune tegl som blank mur i samme nuance som kirken eller hvidpudset eller -kalket som medborgerhuset

7.1.2 Delområde B

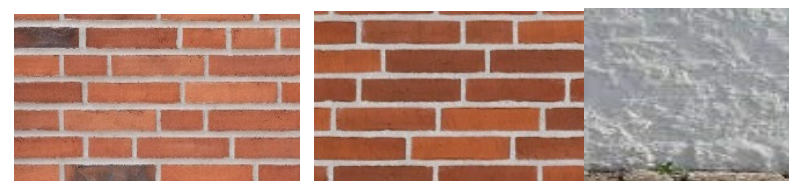
Facader skal udføres i træ, som blankt murværk i tegl, som pudsede facader eller som en kombination heraf.

Teglfacader i blank mur skal fremstå i rødbrune eller mørkegrå nuancer.

Træfacader skal enten udføres som olieret, malet eller naturlig patineret.

Malede træfacader og pudsede facader skal fremstå i sorte eller i dæmpede gullige, rødlige, grå eller hvide nuancer jf. nedenstående tabel i angivne NCS-koder** med en tolerance på +/-10% på enten kulør eller sorthed***

tet foregår.



Et eksempel på røde tegl i delområde A. I delområde A skal eventuel ny bebyggelse spille sammen med kirken, og derfor skal facader udformes i rødbrune tegl i samme nuance som kirken. Alternativt kan ny bebyggelse kalkes eller pudses i hvide nuancer som medborgerhuset.



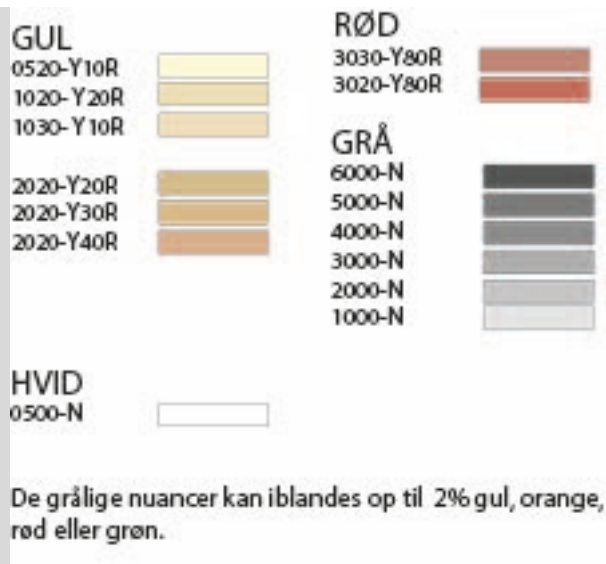
Eksempel på tegl i mørke og rødlige nuancer til delområde B. I delområde B er der bredere rammer for variation i teglnuancerne end i delområde A

****NCS står for "Natural Color System.**

Sådan læses en NCS-farvekode:

2020-Y20R	1030-Y10R	3020-Y80R	sort
-----------	-----------	-----------	------

De to første cifre i NCS-koden angiver procentdelen af sort, mens de næste to cifre angiver procentdelen af kuløren. Kuløren angives som de fire grundfarver: Y (gul), R (rød), B (blå) og G (grøn). De to cifre mellem



7.1.3 I delområde C1, C2, C3 og C4

Ny bebyggelse i centerområdet skal tilpasses den eksisterende bebyggelse og gaderummet i skala, materialer og udtryk, så den fremstår som en naturlig del af bymiljøet. Bebyggelsen må ikke virke dominerende, men skal bidrage positivt til helhedsindtrykket.

Facader skal udformes som blankt murværk i tegl, som pudsede facader eller som en kombination heraf. Mindre facadedele* kan fremstå som glaspartier, træ, zink, skiffer lign.

bogstaverne angiver procentdelen af den sidstnævnte grundfarve (det sidste bogstav).

p4000-N

***4000-N farven er ikke kulørt, men neutralt mellem/mørk grå.

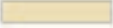
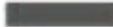
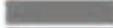
De næste to cifre angiver, hvor kulørt farven er, og er altid efterfulgt af mindst et bogstav, der angiver, hvordan den er kulørt.

Byen er i dag præget af stor visuel variation og mange arkitektoniske udtryk, hvilket skaber et uroligt og fragmenteret bymiljø. For at modvirke yderligere visuel støj og understøtte en mere harmonisk udvikling, skal ny bebyggelse fremstå afstemt og tilpasset det omkringliggende gaderum.

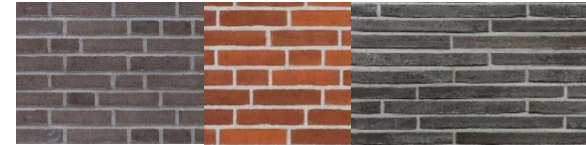
Lokalplanen søger derfor at fastholde og understrege de fællestræk, som bebyggelsen ud til Blåvandvej trods alt har. Det sker bl.a. ved at stille krav om, at facader ikke må udføres i træ eller træliggende materialer, og at de i stedet skal fremstå som blank mur eller i lyse, afdæmpede farver som hvid, brækket rød, gul eller grålige nuancer. På den måde bidrager ny bebyggelse til et helhedsindtryk, der er roligt, sammenhængende og stedsspecifikt – uden at fremstå dominerende i det visuelle bybillede.

*Mindre facadedele skal tolkes som ca. 20% af facadearealet på den enkelte facade.

- 7.1.4 I delområde C1 må facader ikke udføres i træ, dog kan mindre facadedele* fremstå i træ zink eller lign.
- 7.1.5 I delområde C2, C3 og C4 kan facaderne også udføres i træ.
- 7.1.6 Teglfacader i blank mur skal fremstå i rødbrune eller mørkegrå nuancer. Pudsede facader skal fremstå i, dæmpede gullige, rødlige, grå eller hvide nuancer jf. nedenstående tabel i angivne NCS-koder** med en tolerance på +/-10% på enten kulør eller sorthed***

GUL		RØD	
0520-Y10R		3030-Y80R	
1020-Y20R		3020-Y80R	
1030-Y10R			
2020-Y20R		GRÅ	
2020-Y30R		6000-N	
2020-Y40R		5000-N	
		4000-N	
		3000-N	
		2000-N	
		1000-N	
HVID			
0500-N			

De grålige nuancer kan iblandes op til 2% gul, orange, rød eller grøn.



Eksempel på tegl i mørke og rødbrune nuancer til delområde C1, C2, C3 og C4. I centerområderne er der bredere rammer for variation i teglnuancerne sammenlignet med delområde A.

Formålet med bestemmelsen er at sikre en ensartet og robust arkitektonisk karakter i delområde C1. Dette skal understøtte en sammenhængende bebyggelsesstruktur og et gedigent materialevalg, der harmonerer med områdets helhedsudtryk.

For dog at give mulighed for arkitektonisk variation og detaljering kan mindre dele af facaderne udføres i andre materialer som træ, zink eller lignende. Disse dele ikke overstige ca. 20 % af den samlede facadeplade

**NCS står for "Natural Color System.

Sådan læses en NCS-farvekode:

2020-Y20R	1030-Y10R	3020-Y80R
-----------	-----------	-----------

De to første cifre i NCS-koden angiver procentdelen af sort, mens de næste to cifre angiver procentdelen af kuløren. Kuløren angives som de fire grundfarver Y(gul), R (rød), B (blå) og G (grøn). De to cifre mellem bogstaverne angiver procentdelen af den sidstnævnte grundfarve (det sidste bogstav).

p4000-N

***4000-N farven er ikke kulørt, men neutralt mellem/mørk grå.

De næste to cifre angiver hvor kulørt farven er og er altid efterfulgt af mindst et bogstav der angiver hvordan den er kulørt

- 7.1.7 Tilbygninger skal tilpasses den eksisterende bygnings arkitektoniske udtryk.

7.2 TAGFORM

- 7.2.1 I delområde A skal tage udføres som symmetriske saddeltage med en hældning på mellem 45-55°.
- 7.2.2 I delområderne B, C1, C2, C3 og C4 skal tage udføres som symmetriske saddeltage med en hældning på mellem 25-50°.
- 7.2.3 Tagudformningen på tilbygninger skal tilpasses den oprindelige bygnings arkitektoniske udtryk og tagform.
- Tage på mindre tilbygninger kan være flade.
- 7.2.4 Tage på annekser og lignende sekundære bygninger skal udføres med en taghældning på mellem 25 og 50 grader. *
- Tage på udhuse, garager og carporte kan alternativt udføres som flade tage.

Tilbygninger skal tilpasses den eksisterende bygning for at bevare et samlet arkitektonisk udtryk. Tilpasningen behøver ikke være en direkte kopi, men skal tage udgangspunkt i bygningens karakter og kan ske gennem form, proportioner, materialer, farver, vinduesudformning eller andre arkitektoniske elementer, så tilbygningen fremstår som en naturlig del af helheden.

En mindre tilbygning skal vurderes i forhold til størrelsen på den bygning, der bygges til. En mindre tilbygning vil umiddelbart vurderes som under 30-40 m²

** Der må ikke opføres sekundære bygninger som garager, skure, udhuse, annekser eller lignende inden for centerområderne – hverken i tilknytning til bolig eller erhverv, herunder hotel. Se § 6.2.5*

Garager, carporte og udhuse er ofte små og fremstår diskrete som mindre småbygninger. Derfor åbnes mulighed for, at de kan udformes med flade tage. Annekser er ofte en smule større, indeholder mulighed for ophold og har en arkitektonisk sammenhæng eller samspil med hovedhuset.

Inden for centerområdet må der ikke opføres sekundære bygninger som garager, skure, udhuse, annekser eller lignende – hverken i tilknytning til bolig eller erhverv, herunder hotel.

7.3 TAGMATERIALER

- 7.3.1 I delområde A skal tage udføres med naturskiffer eller som stråtag.
- 7.3.2 I delområderne; B, C1, C2, C3 og C4 skal tage udføres med sorte eller røde tegl, naturskiffer, sort tagpap, grålige stålplader eller som sedumtage eller lignende.

Fuldt integrerede solcelletage er også tilladt.

Solenergianlæg, der monteres oven på tagfladen, reguleres i § 9.4.2 om tekniske anlæg

- 7.4.3 I delområde B kan tage også udføres med strå.

- 7.4.4 Tegltage skal udformes i sorte eller rødlige nuancer med klassiske fals- eller vingetegl inden for følgende NCS-farvekode:

3050 Y60R	4040 Y70R	3040 Y70R	Sort
-----------	-----------	-----------	------

Glanstallet må ikke være højere end 10.

Bestemmelsen giver mulighed for variation i tagmaterialer, men inden for en afgrænset palet af naturlige og dæmpede materialer og farver. Det skal sikre, at tagfladerne fremstår visuelt rolige og tilpasset områdets karakter, selvom der er forskel i udtryk og materialevalg. Integrerede solcelletage tillades som en moderne og bæredygtig løsning, mens påmonterede solpaneler reguleres særskilt for at undgå visuel dominans.



Eksempel på som fuld integrerede solcelletage. Det er vigtigt, at taget fremstår med et ensartet præg.



Eksempel på sedum og tage med stålplader.

Varde Kommune kan være behjælpelig med eksempler på de nævnte farvekoder.



7.4.5 Tage med tagpap på bygninger over 100 m², skal udformes med listedækning.

7.4.6 Tage på tilbygninger annekser, skure og udhuse skal beklædes med enten teglsten, skiffer eller sort tagpap eller grålige stålplader

I delområde B kan tage på annekser, skure, udhuse, garager og lign. desuden udformes med sedumtage eller som fuldt integrerede solcelletage.

7.5 PLACERING AF ALTANER, KVISTE M.M.

7.5.1 Altaner og tagterrasser

På hver tagflade må den samlede bredde af kviste og/eller tagvinduer ikke overstige 50 % af den pågældende facadelængde.

Tagterrasser må etableres som åbne opholdsarealer i tagflader eller oven på lavere bygningsdele, såsom garager, udhuse eller tilbygninger

Tagterrasser må ikke være overdækkede eller lukkede med faste bygningsdele.

Tagterrasser må samlet set ikke udgøre mere end 30 % af bebyggelsens samlede grundplan.

Falstegl sort falstegl rød Vingetegl rød

Glansen skal være testet efter ISO 2813 metoden fra 1994.



Eksempel på tagpap med listedækning

Der er krav om listedækning på store falder med tagpap for at fladen visuelt brydes i mindre dele.

Bestemmelserne skal sikre en harmonisk tagprofil og et afbalanceret arkitektonisk udtryk. Begrænsningen af kviste og tagvinduer skal modvirke, at tagfladerne fremstår urolige eller dominerede af bygningsdele.

Tagterrasser defineres som udendørs opholdsarealer placeret i eller oven på bygningens tagkonstruktion. De kan være; Indskåret i en tagflade, f.eks. i et sad-deltag, hvor en del af taget er åbnet for at skabe en terrasse,

Placeret oven på flade tage, f.eks. på en garage eller tilbygning. Så længe tagterrassen er åben og ikke overdækket eller lukket med faste bygningsdele, medregnes den ikke til etagearealet.

Tagterrasser medregnes til etagearealet, hvis de fremstår som en udvidelse af det beboelige areal, f.eks. ved at være overdækkede eller indrammet af faste vægge.

7.6 MATERIALER FOR DØRE, VINDUER, PORTE, TAGRENDER MV.

- 7.6.1 Vinduer, døre og garageporte skal have samme farve for den enkelte ejendom.
- 7.6.2 Der må ikke anvendes tonede, spejlende eller buede ruder i bygningernes vinduespartier. Vinduer må ikke tilklæbes, overdækkes eller på anden måde blændes, så de mister deres gennemsigtighed.
- 7.6.3 Ved opførelse af ny boligbebyggelse skal der anvendes støjreducerende vinduer i form af min. 2 lags glas med henblik på at sikre gode indendørs støjforhold i overensstemmelse med gældende regler.

7.7 BEVARINGSVÆRDIG BEBYGGELSE

- 7.7.1 Følgende bestemmelser gælder for bebyggelse der på kortbilag 5a og b er klassificeret som:

- EG Egnstypiske stråtekte gårde
- BB Bedre byggeskiks huse
- TL Teglhængt længehus

7.7.2 Nedrivning

De bygninger, der er udpeget som bevaringsværdige på kortbilag 5a og b, må ikke nedrives.

7.7.3 Tilladelser

Enhver udvendige ændringer af bevaringsværdige bygninger kræver tilladelse fra Varde Kommune.

Bestemmelsen har til formål at sikre en visuel helhed og arkitektonisk sammenhæng i bebyggelsen. En ensartet farve på bygningsåbninger bidrager til et roligt og velordnet facadeudtryk.

Bestemmelsen skal sikre et ensartet og åbent facadeudtryk samt bidrage til et trygt og aktivt bymiljø. Gennemsigtige vinduer understøtter visuel kontakt mellem bygningens indre og det omkringliggende byrum og forhindrer, at facader fremstår lukkede eller utilgængelige.

Lokalplanområdet er påvirket af støj fra Forsvarets øvelsesterræn. For at sikre bedst mulige indeklimaforhold stilles der krav om, at ny bebyggelse udformes med støjreducerende foranstaltninger. Kravet skal sikre, at der tages aktivt stilling til støjproblematikken i forbindelse med projektering og byggetilladelse.

Bygningerne, der er udpeget på kortbilag 5a og b, er klassificeret som bevaringsværdige med en bevaringsværdi mellem 1–4. Disse bygninger repræsenterer de sidste spor af den oprindelige bebyggelse i området og er derfor vigtige at bevare som en del af byens identitet og historie.

Den ældste del af bebyggelsen i Blåvand består af klassiske længehuse med halvvalmede stråtage eller tegltage og murede eller pudsede facader.

For de bevaringsværdige bygninger gælder, at deres byggeskik, formsprog og arkitektoniske udtryk skal bevares ved renovering, restaurering, ombygning, eller tilbygning og vedligeholdelse af det oprindelige hus. Karakteristiske bygningsdele som døre, vinduer og skorstene skal bevares, da de har stor betydning for bygningernes udtryk. De oprindelige bygningsdetaljer fortæller en vigtig historie om håndværk og byggetraditioner.

Nybyggeri, tilbygninger og arkitektonisk helhed

Ved nybyggeri og til- og ombygning af bevaringsværdig bygning skal der sikres

Dette gælder fx:

- Udskiftning af vinduer og døre
- Ændringer af facader (herunder farve og murværk)
- Etablering af ikke oprindelige murhuller
- Udskiftning af tagbeklædning
- Ændringer af tagkonstruktion, taghældning, tagform, herunder etablering af kviste, skorstene og ændring af gavl eller valm.
- Opførsel af tilbygninger og sekundære bygninger
- Nybyggeri

Tilladelsen skal være givet, før arbejdet påbegyndes.

7.7.3 Stilblade

For den bebyggelse, der er klassificeret som EG BB eller TL, gælder at udvendige ændringer og ny bebyggelse skal ske i overensstemmelse med det tilhørende stilblad for den pågældende byggestil, jf. bilag 6.

Stilbladene fastlægger retningslinjer for arkitektonisk udtryk, materialevalg, farvesætning og bygningsdetaljer, og udgør et bindende grundlag for vurdering af ansøgninger

7.7.4 Nybyggeri

Nybyggeri samt renovering, om- og tilbygning af bevaringsværdige bygninger skal udføres, så der opstår en arkitektonisk helhed med den bevaringsværdige bygning.

7.7.5 Genopbygning

Ved hændelig undergang kan en bevaringsværdig bygning genopføres i overensstemmelse med stilbladet for egnstypiske gårde (bilag 12) samt bestemmelserne i §§ 7.7.3–7.7.7, uanset lokalplanens øvrige bestemmelser om materialer og omfang.

en arkitektonisk helhed. Den nye bebyggelse skal fremstå som en afstemt og respektfuld del af den samlede bebyggelse og må ikke virke dominerende i forhold til den eksisterende bygning. En tilbygning eller nybyggeri skal tilpasses i volumen, proportioner og placering, så der opnås en harmonisk sammenhæng. Den arkitektoniske helhed kan være i form af vinduesrytme og opdeling. Materialer og farver skal vælges med omtanke og spille sammen med den bevaringsværdige bygning.



EG - Blåvandvej 51, opført 1867 (SAVE 4) EG - Blåvandvej 30 A, opført 1887 (SAVE 3)



EG- Blåvandvej 28 A, opført 1882 (SAVE 4) EG-Blåvandvej 31A, opført 1870 (SAVE 4)



BB - Blåvandvej 28 A, opført 1915 (SAVE 4) BB - Blåvandvej 28 A,

7.7.6

Facade

Egnstypiske stråttækte gårde (EG) og teglhængte længehuse (TL): Facader skal fremstå i blank mur af blødsrøgne eller håndsrøgne* rødbrune sten eller være hvidkalket eller skuret, pudset og hvidmalet.

Bygninger opført i Bedre Byggeskik (BB): Facader skal fremstå i blank mur af rødbrune sten eller være hvidkalkede pudset eller skuret og malede i henhold til farvekortet.

7.7.7

Tage

Egnstypiske stråttækte gårde (EG) Tage skal tækkes med strå og udføres som symmetriske saddeltage med en hældning på 45–55°. Mønningen skal udføres i lyng og uden kragetræer.

Bygninger opført i Bedre Byggeskik (BB) samt teglhængte længehuse (TL): Tage skal dækkes med røde tegl eller Skiffer og udføres som symmetriske saddeltage uden udhæng og med en hældning på 45–55°.

Gesimser skal fastgødes, pudses facaden skal de fremstå hvid

7.7.8

Skorsten

Egnstypiske stråttækte gårde (EG): skorstene må ikke nedtages. Nye skorstene skal være murede, føres op i tagryggen og have samme overflade som husets facade eller etableres som en attrap.

opført 1932 (SAVE 4)



TL - Blåvandvej 28 A, opført 1900 (SAVE 3) TL - Blåvandvej 31A, opført 1920 (SAVE 4)

**Blødsrøgne mursten fremstilles maskinelt og har en let rustik overflade med nogen variation i farve og struktur. De bruges ofte i traditionelt byggeri, hvor man ønsker et klassisk udtryk. Håndsrøgne mursten formes derimod manuelt i træforme, hvilket giver dem et mere levende og ujævnt udseende. De anvendes især ved restaurering af ældre bygninger, hvor autenticitet og historisk nøjagtighed er vigtig.*

7.7.9

Døre

Originale døre skal bevares.

Nye døre skal udformes som de originale.

Hvis de originale døres udtryk ikke kan dokumenteres, skal nye døre udformes i henhold til stilbladet i bilag 6 for den pågældende bygningstype, jf. kortbilag 5a og b.

Der kan etableres én terrassedør pr. bygning. Terrassedøren skal have samme rudestørrelse og opsporsning som bygningens øvrige vinduer.

Egnstypiske stråttækte gårde (EG): Døre og porte kan også udføres som revledøre.

7.7.10

Vinduer

Originale vinduer skal bevares. Nye vinduer skal udformes som de originale, hvis udtrykket af de originale vinduer ikke kan dokumenteres, skal de udformes i overensstemmelse med de pågældende stilblade.

Vinduer skal udformes i træ uden tonede eller matte ruder.

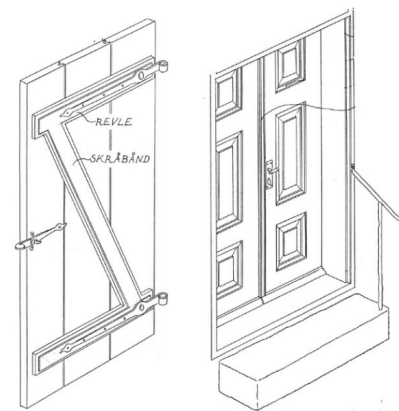
Terrassedøre og udstillingsvinduer:

Bygninger opført i Bedre Byggeskik (BB): Ved indretning til butik eller café kan der etableres større vinduespartier i stueetagen, forudsat at de tilpasses bygningens arkitektur og ikke bryder med facadeudtrykket. Vinduerne skal udføres i træ og med sprosseinddeling, der harmonerer med bygningens øvrige vinduer.

7.7.11

Kviste

For de egnstypiske stråttækte gårde (EG) skal facadekvistene udføres som



Vinduer er en af de mest karaktergivende bygningsdele og har stor betydning for bygningens arkitektoniske udtryk. Udformningen af vinduer – herunder opsporsning, sprosse-, karm- og rammebredde samt placeringen i facaden – har stor betydning for en bygningens arkitektoniske udtryk. I Danmark er vinduer traditionelt placeret yderst i facaden for at maksimere lysindfaldet. Af samme grund er sprosse- og rammebredder historisk set holdt så smalle som muligt, så glasarealet – ofte bestående af små rudeglas – kunne udnyttes optimalt. Dette giver vinduerne et raffineret og enkelt udtryk, som er vanskeligt at genskabe med moderne termovinduer, hvor karm og sprosser nødvendigvis må være bredere. Af samme årsag bør PVC-vinduer ikke anvendes i De har ofte en flad, plastisk overflade og påklistrede sprosser, som let falder af og ikke gengiver det oprindelige vindues karakter. PVC-vinduer kan ikke males eller vedligeholdes, og materialet patinerer ikke – det ældes ved at gulne og blive skørt. Derudover mangler de den fine profilering og håndværksmæssige detaljering, som kendetegner historiske trævinduer. Trævinduer kan derimod repareres, tilpasses og bidrage til at bevare bygningens oprindelige udtryk og æstetik.

Kviste er sekundære bygningsdele, men har stor visuel betydning. I Bedre Byggeskik-huse er kviste ofte små og symmetrisk placeret, hvilket

halvbuer eller udføres som frontkviste i med arkengaf og placeres symmetrisk.

Tagkviste udformes med en rundet form og placeres ved hvert andet vinduefag og symmetrisk over vinduet i facaden under kvistene.

For bygninger opført i bedre byggeskik (BB) eller teglhængt længehus (TL) skal kvistene udføres som en central frontkvist eller som tagkviste med saddeltag.

Tagkviste udformes med saddeltag og placeres symmetrisk over vinduerne i stueetagen og tilpasses bygningens proportioner og facadeudtryk.

7.8 SKILTE OG MARKISER

7.8.1 Generelt

Skiltning må kun omhandle den virksomhed eller aktivitet, der har fysisk adresse på den pågældende ejendom.

Det er ikke tilladt at opsætte henvisningsskilte, reklameskilte eller anden skiltning for virksomheder, arrangementer eller aktiviteter, som ikke er beliggende på ejendommen.

Der kan dog opsættes pegeskilte efter Wayfinding-konceptet* samt ét digitalt informationsskilt centralt i bymidten. Skiltet må anvendes til at informere om aktiviteter og tilbud i området, men må ikke fungere som reklame for en enkelt butik eller et specifikt produkt.

understøtter bygningens klassiske og afbalancerede udtryk. Ved at stille krav til kvistens form, placering og materialer sikres det, at de fremstår som en naturlig del af tagfladen og ikke forstyrrer bygningens proportioner.

På de egenstypiske stråttækte gårde er tagkviste en sjældent anvendt, men karakterfuld bygningsdetalje, som skal behandles med stor omtanke. Når de forekommer, er de typisk små og nænsomt integreret i tagfladen, så de ikke bryder det rolige og sammenhængende udtryk, som stråtaget giver.



eksempel på udformning af tagkviste på egenstypiske stråttægte gårde

eksempel på Arkengaf

For at sikre et overskueligt og sammenhængende bybillede må skiltning kun anvendes til at informere om aktiviteter, der foregår på den konkrete ejendom. Henvisningsskilte – f.eks. for barer eller caféer i den modsatte ende af byen – skaber visuel støj og forvirring og bidrager ikke til et klart udtryk i byrummet.

Wayfinding er et fælles skiltekoncept for Vestkysten, som henviser til attraktioner i gå- og cykelafstand fra bymidten.

Information om fælles arrangementer og begivenheder i byen formidles i stedet via en centralt placeret digital informationsskærm, som sikrer, at relevante oplysninger når ud til både turister og fastboende – uden at

7.8.2. DELOMRÅDE A

Inden for delområde A må der ikke opsættes skilte på bygningernes facader eller tage. Undtaget herfra er informationsskilte, oversigtskort og lignende, som kan opsættes i tilknytning til kirken og medborgerhuset, forudsat at de tilpasses bygningernes arkitektoniske udtryk og placeres diskret.

7.8.3. DELOMRÅDE B

I delområde B må der i forbindelse med liberalt erhverv opsættes ét facadeskilt og ét skilt ved ankomst til ejendommen. Facadeskiltet skal placeres på bygningens facade, tilpasses arkitekturen og må ikke overstige 1000 cm². Skiltet ved ankomsten skal udformes enkelt og diskret, må ikke overstige 500 m² eller forringe områdets boligpræg.

DELOMRÅDE C1, C2, C3 og C4

7.8.4. **Facadeskilte**

Der må maksimalt opsættes ét facadeskilt pr. facade. Skiltet skal tilpasses facadens arkitektur og proportioner og må ikke placeres over gesimser eller anden facadeudsmykning. Skiltet må maksimalt være 3000 cm². Hvis skiltet udformes som løse bogstaver, skal disse tilpasses facadens proportioner.

Lysskiltet skal udformes som enkeltbogstaver og må enten være bag-

byen fyldes med løse skilte.

Der gives dog mulighed for undtagelser i forbindelse med midlertidige, offentligt relevante begivenheder – som f.eks. koncerter, loppemarkeder, byfester eller lignende events af kort varighed. I sådanne tilfælde kan der gives tilladelse til midlertidig henvisningsskiltning, forudsat at skiltene opstilles i en afgrænset periode omkring arrangementet, ikke placeres i vejarealer eller til gene for trafikken, og fjernes umiddelbart efter arrangementets afslutning.

Delområde A rummer bygninger med høj bevaringsværdi og en kirke, som udgør en væsentlig del af områdets kulturarv. For at bevare det historiske og visuelle udtryk må der ikke opsættes facade- eller tagskilte. Dog gives der mulighed for opsætning af nødvendige informationsskilte og oversigtskort ved kirken og medborgerhuset. Disse skal udformes med respekt for områdets arkitektur

Bestemmelsen giver mulighed for, at liberale erhverv som f.eks. læger, terapeuter eller rådgivere kan synliggøre deres tilstedeværelse i boligområder uden at ændre områdets karakter. Skiltet må ikke ændre ejendommens præg af bolig eller områdets præg af boligområde.

Blåvand er i dag et levende og aktivt bymiljø med mange besøgende og et bredt udbud af butikker og oplevelser. Denne udvikling har medført en stigende visuel kompleksitet i bybilledet, hvor mange aktører forsøger at tiltrække opmærksomhed gennem skiltning. Det har skabt en tendens, hvor skiltene i nogle tilfælde "konkurrerer" om at blive set – med det resultat, at helhedsindtrykket bliver uroligt og fragmenteret.

Der lægges vægt på at facadeskilte skal tilpasses bygningens proportioner og udtryk. Store pladeskilte frarådes, og der opfordres i stedet til brug

grundsbelyst eller belyst forfra med svag spotbelysning. Blinkende eller blændende lys er ikke tilladt. Belysning skal overholde gældende vejregler. Projektør- og laserlys må ikke anvendes i forbindelse med skiltning eller reklamering.

7.8.5 **Digitale skilte**

Der må ikke opsættes digitale skilte på forarealer eller bygninger.

7.8.6 **Udhængsskilte**

Hver forretning må maksimalt have 1 udhængsskilt. Skiltets størrelse må ikke overstige 500 cm² og skiltets fremspring fra facaden må ikke være mere end 100 cm.

7.8.7 **Faste skilte, pyloner og flag**

Der må der ikke placeres faste skilte, pyloner eller reklameflag mellem

af løse bogstaver eller andre integrerede løsninger, som fremstår diskrete og æstetisk afstemte. Som udgangspunkt må løse bogstaver ikke være mere end 30 cm høje men skal i hvert tilfælde tilpasses den enkelte facades proportioner. Lysskilte må ikke virke dominerende eller blændende og skal udføres med respekt for omgivelserne.

I Blåvand ønsker vi en skiltning, der understøtter et roligt og sammenhængende bymiljø, hvor skiltene ikke dominerer byrummet, men i stedet indgår som en naturlig del af omgivelserne. Derfor lægges der vægt på, at skiltning som udgangspunkt:

Integreres i bygningernes facader, f.eks. som malede bogstaver, løse bogstaver eller diskrete skilte tæt på døre og vinduer.

Placeres på byrumsinventar, såsom plantekasser, værn eller markiser, hvor det er muligt og hensigtsmæssigt.

Udføres som løse skilte, f.eks. A-skilte eller sandwichskilte, der kan flyttes og tilpasses den daglige brug – men uden at genere færdslen eller placeres i det offentlige vejareal.



Skiltet kan placeres ud over evt. byggefelt. Forventer man færdsel under skiltet eller er skiltet placeret hen over et gang- eller fortovsareal skal der være en frihøjde på min. 2,80m under skiltet.

Formålet med bestemmelsen er at skabe en mere harmonisk og sammenhængende visuel identitet for Blåvand. Ved at begrænse antallet og

butikkernes facader og vejarealet (på forarealerne), i vejarealet eller på torve og pladser eller parkeringspladser.
Der kan dog opsættes officielle henvisnings skilte som viser vej til attraktioner.

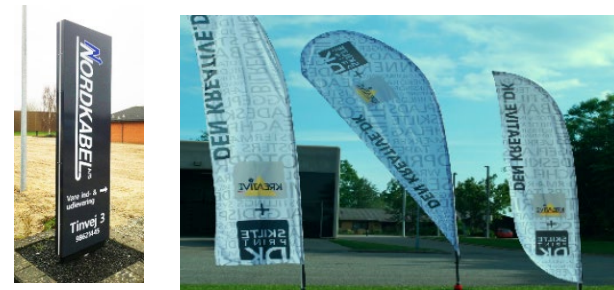
7.8.8 Løse skilte - gadeskilte

Hver forretning må maksimalt have 1 sandwichskilt/A-skilt eller lignende ved vejen. Har virksomheden indgang til flere forskellige gader, må der stilles et skilt ved hver indgang, skiltene må ikke stå i vejareal, ikke være højere end 100 cm, og må ikke placeres inden for oversigtslinjerne i kortbilag 5a og b.

størrelsen af skilte samt stille krav til deres placering og udformning, sikres det, at skiltningen understøtter – snarere end overdøver – oplevelsen af byen som helhed.

Da det er vigtigt at bevare et overskueligt og indbydende gadebillede, er mulighederne for faste, fritstående skilte meget begrænsede. Sådanne skilte kan hurtigt virke dominerende og skabe visuel uro, især når de placeres i forarealer, på torve eller i vejrum. Derfor tillades de kun i særlige tilfælde og under skærpede krav til placering, størrelse og udformning.

Skiltningen i bymidten skal søges reduceret i antal og størrelse, så bygningerne og de grønne elementer kommer i fokus og bybilledet fremstår mere roligt. Der må ikke på forarealerne etableres reklameskilte udformet som eksempelvis en skulptur af en fisk, vaffelis eller hotdog eller lignende.



Eksempel på udhængsskilt, pylon og reklameflag som ikke er ønskelige inden for lokalplanområdet. Nuværende fast skilt ved tankstationer kan fastholdes og udskiftes.

7.8.9 Skilte på plantekasser værn el.lign. inventar

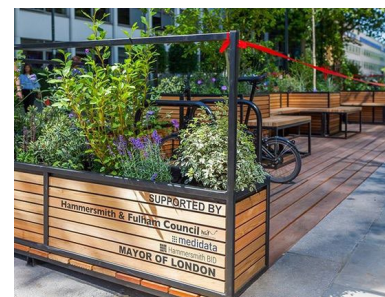
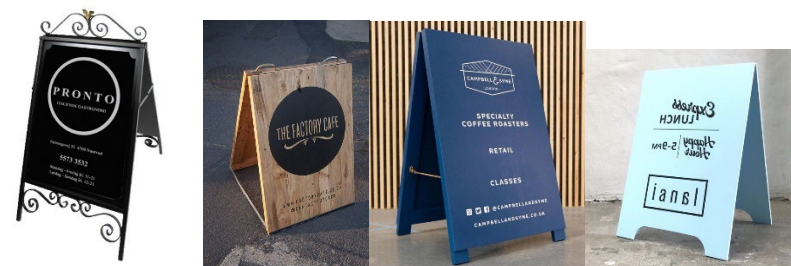
Hver forretning må maksimalt have 1 skilt eller malede/skrevne bogstaver på en plantekasse, et værn, en markise eller lign.

7.8.10 Kunst og skulpturer

Der kan placeres kunst og skulpturer på forarealerne på matr.nr. 51l, 51b og 51c Vandflod By, Oksby og på grønne arealer, hvor det ikke er i konflikt med evt. beskyttelsesinteresser samt i plantebede, hvis det ikke virker for dominerende.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1.1 I Delområde B - boligområderne, skal minimum 40% af grundarealet fremstå "grønt" uden fast belægning med mulighed for at regnvandet kan nedsive.



Ubebyggede arealer omfatter de dele af den enkelte boliggrund, der ikke er bebygget/overdækket af tag; dvs. fx have, indkørsel og ikke-overdækkede terrasser.

Belægningen i boligområderne begrænses, så der er større mulighed for nedsivning af regnvand på de enkelte grunde og så områderne generelt fremstår "grønne". Med "grøn" menes, at området er beplantet med buske træer, marehalm, græs eller lign. og ikke belagt med fliser eller bebygget, så områdets udtryk bliver mere rekreativt.

8.1.2 I delområde C – centerområderne, skal regnvandet nedsive.

Inden for delområde C (centerområdet) skal minimum 10 % af grundens samlede areal fremstå som "grønt" areal uden belægning.

8.2 Friarealer og grønne områder

8.2.1 De udlagte grønne friarealer i delområde B og C1, C2 og C3 skal fremstå naturligt og må ikke bebygges eller belægges.

De grønne friarealerne er markeret i kortbilag 5a og b

Der må ikke opsættes reklameskilte på de udlagte grønne friarealer, men der kan opsættes informationsskilte i et begrænset omfang.

8.2.2 Der kan etableres stier i området, disse skal fremstå som trampede stier, i grus, stenmel eller lign.

8.3 Opholdsarealer

Ved nybyggeri inden for delområde C1, C2, C3 og C4 skal der etableres og indrettes et passende areal til udendørs ophold ud fra en konkret vurdering med udgangspunkt i

- mindst 25 % af boligetagearealet
- mindst 10 % af erhvervsetagearealet. *

REGNVAND

Regnvand fra taget kan opsamles direkte fra nedløbsrøret i tønder og genanvendes til for eksempel havevanding. Inden for den enkelte grund kan etableres regnbede og lavninger med græsser, hvor vandet kan stå i våde perioder. Der kan også etableres faskiner, hvor igennem regnvandet stille og roligt synker ned i undergrunden uden om regnvandssystemet.

FRIAREALER

Nogle af de grønne friarealer er registreret som beskyttet natur og skal fremstå naturligt, hvilket betyder, at de må plejes i henhold til naturtypen. Det kan kræve en tilladelse at etablere en sti i et beskyttet naturområde.

En del af matr.nr. 34I blev først registreret som beskyttet natur i 2022, hvorfor der er et forbud mod tilstandsændringer. En del af matr.nr. 5cæ og 5cr er delvist beskyttet hede og klitfredet. Klitfredningen sætter begrænsninger, som er mere vidtgående end et forbud mod bebyggelse. Der kan etableres kunst, leg og faciliteter til aktiviteter i de grønne friarealer, der ikke er beskyttet mod tilstandsændringer.

Formålet med bestemmelsen er at sikre, gode muligheder for udendørs ophold – både for beboere og ansatte. Opholdsarealerne skal være funktionelle, tilgængelige og have en kvalitet, der gør dem reelt anvendelige til udeliv, pauser og sociale aktiviteter.

Kravet om opholdsareal fastsættes i forhold til bygningens anvendelse og størrelse. Altaner og tagterrasser med gode opholdskvaliteter kan medregnes som en del af arealet, hvis de er tilgængelige og egnet til ophold.

Hoteller er ikke omfattet af denne bestemmelse.

8.4 Afskærmning

8.4.1 Inden for delområderne C1-4 må der ikke etableres barrierer som hegn, pullerter og lignende mellem tilstødende parkeringsarealer, jf. §5.6.7.

8.4.2 Inden for delområderne C1-4 kan der kan etableres afskærmning omkring opholdsarealer i forbindelse med udeservering eller lignende.

Maksimal højde er 120 cm. Mod vest kan fast afskærmning opføres op til 160 cm, dog ikke i oversigtsarealer (jf. kortbilag 5a og b).

Afskærmning over 100 cm skal udføres i glas eller andet transparent materiale.

Afskærmningen kan udformes som plantekasser, som værn/hegn eller lignende i træ eller stål, glas eller som plantebede

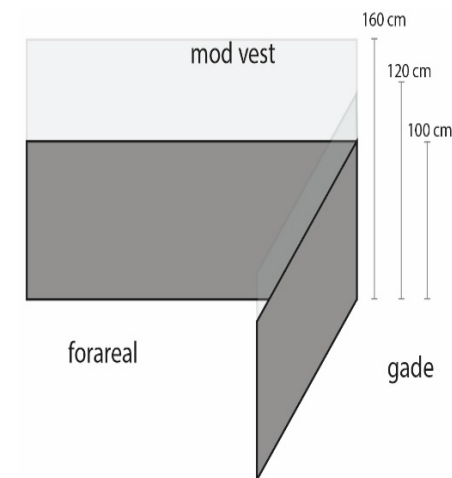
Dele af afskærmningen kan fremstå i glas eller andet transparant materiale. Der må ikke anvendes cortenstål.

For erhvervsbyggeri skal opholdsarealerne være anvendelige for virksomhedens ansatte, f.eks. som udendørs pauserum eller opholdszoner.

Det er afgørende, at opholdsarealerne ikke blot opfylder et formelt krav, men faktisk bidrager til livskvalitet og byliv. Derfor må arealerne ikke overlappe med parkeringspladser eller placeres i klitfredede områder, hvor ophold ikke er muligt. Bestemmelsen skal sikre, at der ved hver bolig og hvert erhverv er et reelt og brugbart udendørs opholdsareal, som er en integreret del af bebyggelsens funktion og arkitektur.

Inden for centerområderne er det vigtigt at skabe en fornemmelse af en samlet bymidte, hvor belægning, plantebede og træer danner en helhed, der ikke forstyrres af hegn mellem de enkelte matrikler

Afskærmning omkring udeservering og opholdsarealer skal bidrage til tryghed, afgrænsning og opholdskvalitet – uden at lukke byrummet visuelt eller skabe barrierer i gadebilledet. I Blåvand lægges der vægt på, at byens rum fremstår åbne, indbydende og æstetisk sammenhængende, også hvor der er udeservering eller udstillingsområder.



Derfor stilles der krav om, at afskærmning udformes let og transparent, særligt når højden overstiger 100 cm. Brug af glas eller lignende gennemsigtige materialer sikrer, at der bevares udsyn og visuel kontakt mellem det offentlige rum og de private aktiviteter. Samtidig understøtter det et harmonisk og roligt bymiljø, hvor byrumsinventar og afskærmning fremstår som en integreret del af helheden

8.4.3 Der skal etableres afskærmning omkring udendørs oplagring, skraldespande* og lign. inden for delområde A, B, C1, C2, C3 og C4. Afskærmningen udformes i træ eller som levende hegn.

8.4.4 Inde for delområde B skal etableres levende hegn ved eller i skel. Terrasseområde kan afskærmes med faste hegn eller lign.

8.5 Plantebælte

Det eksisterende plantebælte i skellet mellem matr. 37n og 51, Vandflod By, Oksby, som vist i kortbilag 5a og b, skal fastholdes. Plantebæltet skal fremstå med en min. bredde på ca. 6 m.

8.6 Plantebede og træer

8.6.1 Plantebede i delområde C1 og C2 skal i princippet udformes og placeres som vist på Kortbilag 6a-c. Der kan etableres flere plantebede på forarealerne end vist kortbilagene men ikke færre.

8.6.2 Træer, skal placeres som vist på Kortbilag 6a-c. træer der er markeret i Kortbilag 6a-c, skal bevares. Fældning eller beskæring af disse træer må kun ske med forudgående tilladelse fra kommunen.

8.6.3 Der skal i hvert plantebed og ved hvert træ sikres gode vækstbetingelser.

8.6.4 Plantebede og træer i delområde C1, C2, C3 og C4 skal være af de arter som fremgår af plantelisten i bilag 11.

8.7 Terrænregulering og volde

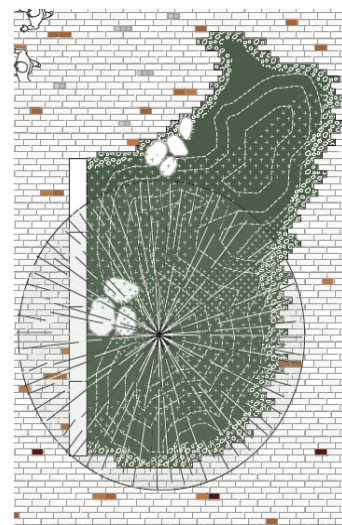
Inden for lokalplanområdet må der foretages terrænregulering på +/-

Afskærmningen må placeres inden for byggelinjen mod Blåvandvej og kan placeres uden for byggefeltene.

**Placering, indretning og adgang skal ske i henhold til gældende dagrenovationsregulativ, det samme gælder for private skraldespande. Plan over placering og indretning af standpladsen fremsendes til DIN Forsyning A/S. Ud fra denne plan aftales endelig placering og indretning af standplads.*

Der kan således bag en hæk ikke opstilles et plankeværk, som afskærmer hele haven. Er der etableret en terrasse eller et opholdsareal i nærheden af skel, kan dette dog afskærmes med fast hegn.

Det eksisterende plantebælte i skellet fastholdes for at sikre en visuel adskillelse mellem parkeringsarealet og de grønne fællesarealer. Hvis træer i plantebæltet går ud, erstattes de af nye træer.



De udpegede eksisterende træer i Blåvand har stor betydning for både regnvandshåndtering og byens grønne karakter. I det vestjyske kystklima tager det mange år for nye træer at opnå samme størrelse og funktion som de eksisterende. Samtidig har de etablerede træer en vigtig funktion i forhold til at opsuge store mængder regnvand, hvilket er særligt relevant i forhold til klimatilpasning og forebyggelse af oversvømmelser. Træerne er med til at skabe læ, skygge og variation i bymiljøet og bidrager til både biodiversitet og opholdskvalitet.

0,50 m i forhold til eksisterende terræn.

I forbindelse med etablering af veje, torve, pladser, plantebede tilretning inden for byggefeltet på matr.nr. 34g må foretages nødvendige terrænreguleringer. Denne terrænregulering skal udformes i bløde organiske former i klitlignende formationer.

Der må ikke opbygges støttemure eller lignende i skel, dog kan der etableres mindre støttemure på maks. 1m i forbindelse med parkeringsarealerne og byggefeltet på matr.nr. 34g.

- 8.8 Opbevaring af både, campingvogne og lastbiler samt uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted på ubebyggede arealer eller uden for dertil indrettede parkeringspladser.

§ 9. TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Vand- og kloakledninger skal placeres i vejarealet. Øvrige forsyningsledninger placeres mellem byggelinjerne og vejskel.

Gode vækstbetingelser for et træ er at jorden gøres rig på næringsstoffer og har god dræning for at undgå vandstagnation, at jorden ikke er hårdt presset og at der er tilstrækkelig plads til træets rødder. Dette kan opnås ved at skabe store plantehuller eller anvende rodvenlige befæstelser. I forbindelse med etablering af de grønne plantebede på forarealer, og parkeringsarealer vil det også være nødvendigt at etablere "miniklitter" i henhold til Kortbilag 6a-c for hvad angår placering og højde.

Øvrige "miniklitter" kan accepteres, i forbindelse med begrønning af parkeringsarealer eller mindre områder på forarealerne, der må dog ikke være tale om deciderede volde.

Lokalplanområdet indeholder ikke parkeringsplads til større køretøjer. Kommunen har som vejmyndighed mulighed for med samtykke fra politiet og med hjemmel i færdselslovens § 92, at forbyder parkering af indregistrerede campingvogne og lastbiler i bestemte tidsrum.

Køretøjerne må således ikke henstå ubenyttede i længere perioder, men må fx gerne stå på grunden ved klargøring mv.

Intentionen med bestemmelsen er at sikre, at boligområder fremstår attraktive og ikke domineres af forskellige typer køretøjer. Bestemmelsen sikrer, at hver enkelt bolig ikke kan opbevare fx både campingvogn, båd og lastbil. Ved opbevaring af campingvogne mv. vil køretøjet normalt blive placeret mellem bolig/garage/carport op ad hækken til naboen. Dette kan medføre gener i form af skygge mv. Der kan desuden være udfordringer ift. brandsikkerhed mellem naboer. Bestemmelsen sikrer både æstetiske hensyn, men skal også forhindre nabostridigheder, som kunne opstå, hvis der pludselig står

- 9.2 Der kan placeres transformerstationer i forbindelse med eksisterende stationer på matr.nr. 45ah, 41bl og 7000ou Vandflod By, Oksby. Transformerstationerne skal integreres i byrumsdesignet og evt. gives en beklædning som spiller sammen med det øvrige byrumsinventar. Området omkring stationen bearbejdes med beplantning eller lign.
- 9.3 **Varmepumper**
Der kan placeres varmepumper på bygningsfacaderne. Disse må ikke placeres ud mod Blåvandvej eller øvrige ankomstfacader. Pumperne placeres ved jorden og der skal etableres en afskærmende kasse omkring pumpen, så den ikke er synlig. Afskærmningen udformes i træ eller samme materiale som den øvrige facade og må ikke være større end nødvendigt for at afskærme pumpen.
- 9.4 **Solceller**
- 9.4.1 I delområde A kan ikke etableres solceller, hverken på tage, facader eller terræn mv.
- 9.4.2 I delområde B og C må solenergianlæg*, enten etableres placeret parallelt med tagfladen eller som fuldt integreret i taget på den enkelte bebyggelse.
Anlægget må ikke være synlig fra Blåvandvej.

Ved placering parallelt med tagfladen, må der maksimalt være 10 cm frirum mellem overkant tag og underkant panel.

Farven på anlægget skal være i samme farve som taget.
- 9.4.3 Der kan ikke anvendes solceller på bevaringsværdige bygninger.

Ladestandere til elbiler er ikke at betragte som transformerstationer og kan placeres i forbindelse med parkeringsarealerne.

I Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder er beskrevet, hvor meget støj, man kan acceptere ved skel i boligområder centerområder og sommerhusområder. Vejledningen bruges til at definere, hvor meget støj, der kan accepteres fra en varmepumpe. Jo mere en pumpe larmer, jo længere fra skel skal den placeres.

Solenergianlæg er en fælles betegnelse for anlæg, der udnytter solens energi til fremstilling af strøm eller varme.

Solenergianlæg må udføres som paneler placeret parallelt med tagfladen i størst mulig harmoni og proportion med tagfladen.

Alternativt må solcellerne opsættes som et fuldt integreret solcelletag, som er indbygget i tagmaterialet. Ved at have solceller fuldt integrere tog indbygget i tagmaterialet, vil tagfladen fremstå som en samlet tagflade, som ikke vækker opsigt i landskabet. Placerer man solcellerne som paneler parallelt med tagfladen, bør man placere solcellerne på tagfladen som vender væk fra vejen

På bevaringsværdige bygninger med skiffer tage kan der dispenseres til anvendelse af solceller de har samme format og farvenuance som skifferpladerne.

9.5

Master

Der kan placeres master til mobildækning i forbindelse med eksisterende master på matr.nr. 45ah, Vandflod By, Oksby.

Masten må maks. være 42 m høj.

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

10. 1 Ny bebyggelse på de enkelte ejendomme må ikke tages i brug før:

- Bebyggelse er tilsluttet kollektiv vandforsyning.
- Bebyggelse er tilsluttet kollektiv spildevandsforsyning, hvor det er muligt eller har fået godkendt et privat spildevandsanlæg.
- Der inden for den enkelte ejendom er indrettet parkeringsarealer som beskrevet i § 5 og vist i Kortbilag 6a-c.
- Der er etableret afskærmning af udendørs oplag, herunder skraldespande, jf. pkt. 8.3.4
- Der er etableret opholdsarealer i henhold til § 8.3
- Belægningerne i boligområderne er reduceret i henhold til § 8.1.2
- Plantebede, træer, og byrumsinventar er etableret inden for den enkelte ejendom inden for delområdet C1 og C2 i henhold til §5 og §8.

§ 11. GRUNDEJERFORENING

11. 1 For at sikre vedligeholdelse og drift af fællessveje, fordelingsveje og stier, kan der oprettes en grundejerforening, som led i byfornyelsen.

Grundejere, der er pålagt medlemspligt i dag, vil fortsat have medlemspligt.

Ved udstykning af nye grunde og ændret anvendelse af eksisterende skal

For de grundejere som er en del af byfornyelsen tinglyses aftalen om vedligeholdelse af belægninger, plantebede osv. på deres matrikel. For de som ikke tidligere har været underlagt et krav, anbefaler Varde Kommune at der etableres en samlet grundejerforening, som bl.a. koordinerer vejvedligeholdelse af private fællesveje og er et vigtigt led i Kommunens kommunikation med grundejerne.

Der er i dag 4 grundejerforeninger i Blåvand, som primært dækker

der være medlemspligt i en grundejerforening.

- 11.2 Grundejerforeningen skal forestå eller indgå aftaler om drift og vedligeholdelse af bl.a. fælles veje og stier, der er etableret som led i byfornyelsen og etablering og drift af et privat regnvandslaug.
- 11.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Varde Kommune.
- 11.4 Grundejerforeningen skal acceptere at blive lagt sammen med eller optaget i grundejerforeninger for naboområderne.

§ 12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 12.1 Lokalplan 02.015.92 endelig godkendt d. 10. marts 1992 samt

Tillæg nr.1 til Lokalplan 02.015.92 af 22. december 1997.

Lokalplan 05.01.L09 endelig godkendt d. 8. maj. 2018.

Lokalplanerne og lokalplantillæggene ophæves i deres helhed jf. afgrænsningen i pkt. 2.

§ 13. AFLYSNING AF SERVITUT

- 13.1 Privatretlige tilstandsservitutter ophæves i det omfang, de indeholder bestemmelser om områdets anvendelse, udstykning, bebyggelsens placering og omfang, facaders udformning, ubebyggede arealer samt tekniske anlæg, hvis disse er i strid med lokalplanen.

Servitutter med bestemmelser om vejudlæg, vejanlæg, oversigtsarealer, ledningsanlæg, færdselsret, vedligeholdelse af veje og fællesarealer, afvanding, stiudlæg, byggeretslige skel, forkøbsret, brugsret og nedsiv-

sommerhusområderne.

Der skal oprettes et privat regnvandslaug, som tinglyses på samtlige ejendomme, der er omfattet af ordningen. Lauget skal sikre en retfærdig fordeling af udgifter til drift og vedligeholdelse, herunder tage højde for særlige forhold på enkelte strækninger.

I forbindelse med lokalplanen bliver kun visse typer private servitutter ophævet – nemlig dem, der handler om, hvordan området skal se ud eller bruges. Det kan for eksempel være regler om, hvor bygninger må placeres, hvordan de skal se ud, eller hvordan der skal beplantes.

*Lokalplanen ophæver **ikke** servitutter, der giver nogen ret til at bruge andres jord – fx adgangsret eller ret til at parkere på en anden ejendom. Sådanne rettigheder vil som udgangspunkt fortsat gælde.*

ningsanlæg bevares

01.03.1984-4758-50 – Dok om byggelinjer aflyses for matriklerne inden for planområdet: 17a, 17m, 17t, 17u, 29bd, 29cc, 30ac, 30ad, 30ag, 30ah, 30an, 30b, 30bc, 30c, 30cq, 30d, 30db, 30f, 30h, 30m, 30p, 30r, 30s, 34a, 34ad, 34b, 34e, 34g, 34i, 34l, 34n, 34ø, 34aa, 37n, 37o, 37æ, 38ac, 39k, 41ad, 41bl, 41l, 41t, 42cx, 42cy, 49a, 49f, 50af, 50d, 50d, 51b, 51c, 51h, 51l, 53ab, 53au, 53av, 53ax, 53ay, 53i, 53m, 5dt, 5h, 5m Vandflod By Oksby

01.11.1973-17632-50 -Forbud mod anvendelse til religiøs sekt og dansested på matr.- nr. 41n Vandflod By, Oksby– servituten aflyses i sin helhed.

05.09.2011-1002903730 – servitut om en del af matr.nr. 41t Vandflod By, Oksby ikke må bebygges. Servituten aflyses og erstattes af lokalplanens bestemmelser.

03.12.1973-19586-50 – servituten indeholder forbud mod at drive handel, og erhverv på matr.nr. 50c 50d, 50h, 50g og 50f, matriklerne må kun anvendes til bolig for en familie og må ikke benyttes som sommerbolig, servituten sætter bestemmelser om hække, skure og garager og oversigtsarealer. Servituten aflyses i sin helhed og erstattes af lokalplanens bestemmelser.

06.03.1971-2204-50 – Servituten er gældende for matr. 34n Vandflod By, Oksby, servituten omhandler bygningsregulerende bestemmelser som ikke længere er aktuelle og et parkeringsforbud som ikke længere er relevant. Servituten aflyses i sin helhed og erstattes af lokalplanens bestemmelser.

26.04.2004-13385-50 -servituten gælder for matr.nr. 30bd og nedlægger forbud mod drift af restaurant eller isbar. Servituten aflyses i sin helhed og erstattes af lokalplanens bestemmelser om anvendelse.

27.09.2001-21843-50 – servitut om færdsel, vedligeholdelse og stakit – servituttens bestemmelser omkring plankeværk er i strid med lokalpla-

Hvis der findes gamle servitutter om fx parkering, som ikke længere passer med den måde, området er indrettet på i dag, vil de dog i praksis ikke have nogen betydning længere.

Når en lokalplan bliver vedtaget, kan den i nogle tilfælde erstatte eller overtrumfe tidligere tinglyste servitutter – især hvis både planen og servituten handler om de samme forhold, og der er modstrid mellem dem.

Det betyder, at lokalplanen har forrang, når det gælder bestemmelser om fx udstykning, anvendelse af grunden, bygningers placering og udseende samt ubebyggede arealer.

Dog gælder servitutter stadig, hvis de indeholder skærpede krav, som ikke er i strid med lokalplanen. Et eksempel kan være en servitut med en strammere byggelinje end lokalplanen – her vil servituten fortsat være gældende.

nen, servitutten er ikke længere relevant og aflyses i sin helhed.

§ 15. RETSVIRKNINGER

- 15.1 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 etablering 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.

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.

Det område, der omfattes af Lokalplan 05.01.L18, Varde Kommune, udlægges til både offentlige formål og boliger. Det betyder, at ejeren efter § 48 i lov om planlægning under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen, mod erstatning.

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser. Se nærmere i redegørelsen.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige

bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og lov om planlægning.

§ 16. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

- 16.1 Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter lov om planlægning, § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Forbuddet gælder også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget.

En byggetilladelse, der er udstedt før offentliggørelsen af forslaget, berøres ikke.

Efter den offentlige høringsperiode, og inden byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, kan byrådet tillade, at ejendomme bebygges eller udnyttes efter forslaget, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et byggearbejde mv., der er lokalplanpligtigt.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagets offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget dog højst 1 år.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den dd. mm åååå.

På byrådets vegne

Mads Sørensen

/

Karoline Klaksvig

Borgmester

Kommunaldirektør

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

LOKALPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 02.015.92 og senere tillæg samt 05.01.L09. Nærværende lokalplan erstatter disse.

De eksisterende lokalplaner lokalplan 02.015.92 og senere tillæg samt lokalplan 05.01.L09 vil ved byrådets endelige vedtagelse af nærværende lokalplan blive afløst.

KOMMUNEPLAN

Rammebestemmelser

Lokalplanområdet omfattet af bestemmelserne for rammeområde, 05.01.B01, 05.01.B03, 05.01.B04, 05.01.C01, 05.01.C04, 05.01.C05, 05.01.C06, 05.01.O01 i "Kommuneplan 2025", Varde Kommune.

Områdets anvendelse er fastlagt som:

05.01.B01 Boligområde, Byzone, Åben lav bolig, bebyggelseshøjde 8,5 m, max. 1½ etage, bebyggelsesprocent 30%.

05.01.B03 Boligområde, Byzone, Åben lav bolig, bebyggelseshøjde 8,5 m, max. 1½ etage, bebyggelsesprocent 30%.

05.01.B04 Boligområde, Byzone, Åben lav bolig, bebyggelseshøjde 8,5 m, max. 1½ etage, bebyggelsesprocent 30%.

05.01.C01 Centerområde og butikker, Byzone, åben lav og tæt-lav, bebyggelseshøjde 8,5 m, max. 1½ etage, bebyggelsesprocent 30% for åben lav, 40 for tæt-lav og 50% i for bymidte.

For butikker blandet med boliger gælder max. bebyggelsesprocent på 45% for den enkelte ejendom. Minimum grundstørrelse

i rammeområdet er 700m².

Samlet bruttoetageareal til butiksformål for rammeområderne 05.01.C01-05.01.C05 må ikke overstige 28.000m². Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 3.500m² for dagligvarebutik og 2.000m² for udvalgswarebutik.

05.01.C04 Centerområde og butikker, Byzone, åben lav, tæt-lav og bymidte, bebyggelseshøjde 8,5 m, max. 1½ etage, bebyggelsesprocent 30% for åben lav, 40 for tæt-lav og 50% i for bymidte.

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

Samlet bruttoetageareal til butiksformål for rammeområderne 05.01.C01-05.01.C05 må ikke overstige 28.000m². Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 3.500m² for dagligvarebutik og 3.000m² for udvalgswarebutik.

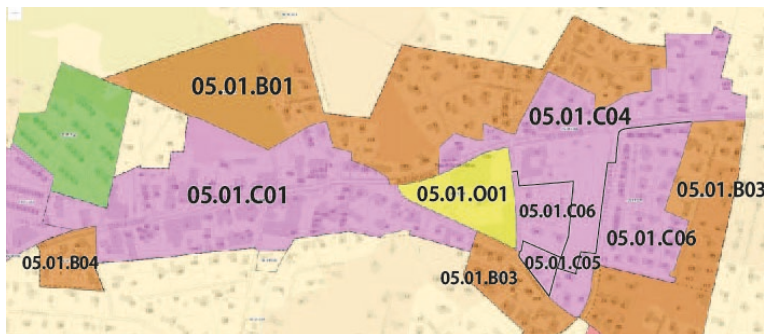
05.01.C05 Centerområde og butikker, Byzone, bebyggelsesprocent 30% for åben lav, 40 for tæt-lav og 50% i for bymidte.

Samlet bruttoetageareal til butiksformål for rammeområderne 05.01.C01-05.01.C05 må ikke overstige 28.000m². Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 3.500m² for dagligvarebutik og 3.000m² for udvalgswarebutik.

05.01.C06 Centerområde og butikker herunder. Hotel, motel, wellness e.l. former for turist og serviceerhverv. Boliger i form af parcelhuse, rækkehuse, klyngehuse o.l. Byzone, bebyggelseshøjde 8,5 m, bebyggelsesprocent 30% for åben lav, 40 for tæt-lav og 50% i for bymidte.

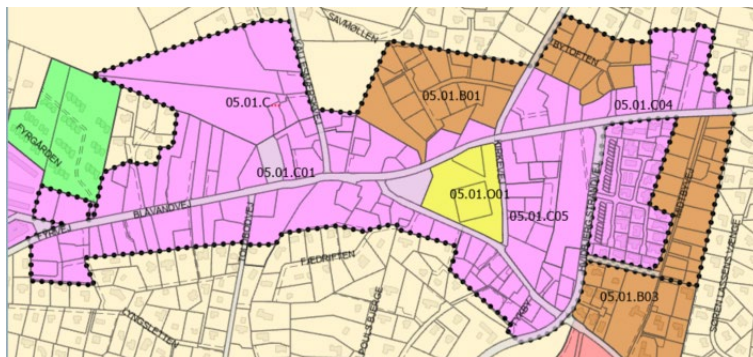
Der må ikke etableres butikker inden for området.

05.01.001 Område til offentlige formål, Byzone, Kulturelle institutioner, Kirker og kirkegårde, Friholdes for unødvendig bebyggelse. Bebyggelsesprocent for kulturelle institutioner og krikke 40%, bebyggelseshøjde 8,5 m, max. 1½ etage.



Kort 1: Udsnit af kommuneplan 2025 rammekort

Lokalplanen er i uoverensstemmelse med bestemmelserne om anvendelsen og bebyggelsesprocenten fastlagt i kommuneplanrammerne, da rammernes udstrækning ændres.



Kort 2: kommende rammer afgrænsning

Rammeændringer

Vedtagelse af lokalplan 05.01.L18 forudsætter derfor at der udarbejdes og vedtages et tillæg til kommuneplan 2025, der omfatter, 05.01.B01, 05.01.B03, 05.01.B04, 05.01.C01, 05.01.C04, 05.01.C05, 05.01.C06 og 05.01.001.

Ændringerne betyder at en større del af bymidten vil placeres i rammer for centerområde se figur 2. Desuden udvides afgrænsningen af bymidten fig 3., så alle matrikler inden for byzonen i tilknytning til Blåvandvej vil være omfattet af detailhandelsbestemmelserne, se bymidteafgrænsningen på figur 3.

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med retningslinjer og tilkendegivelser i Kommuneplan 2025, Varde Kommune.

05.01.B01: Udstrækningen af rammen ændres så den vestligste del samt matr. 34ab og 34ac Vandflod By, Oksby tages ud se kort 1 og 2 oven for. Rammen fastholdes som boligområde,

05.01.B03: Rammen lægges under **05.01.B01**

05.01.B04: Rammen lægges under **05.01.B01**

05.01.C01: Rammen udvides. Rammen udvides. Der tilføjes specifik anvendelse som etagebyggeri, kontor og publikumsorienterede serviceerhverv.

Der stilles krav til stueetagerne i notatet for områdets anvendelse. se kort 1 og 2 ovenfor.

05.01.C04: Rammen får ny afgrænsning se kort 1 og 2, rammen ligges sammen med **05.01.C05**. Maks. etager ændres fra 1.5 til 2. Der tilføjes specifikke anvendelsesbestemmelser for etagebyggeri, kontor- og serviceerhverv og publikumsorienterede serviceerhverv. I en del af rammen kan etableres butikker i den del kan ikke

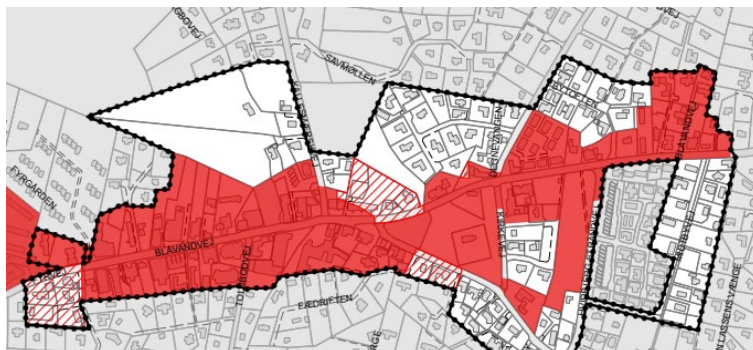
05.01.001 Ændres ikke**Udpegninger**

Lokalplanområdet ligger inden for et område udpeget til

- Bymidte afgrænsning
- Kirkeomgivelser
- Bevaringsværdige bygninger
- Mastezone
- Drikkevandsområder – vandplan mv.
- Beskyttet hede – naturkvalitetsmålsætning
- Nationale Kystlandskaber
- Geologisk område
- Forsvarets arealer – 5 km zone

Kirkeomgivelser

Bymidteafgrænsning



kort 3: detailhandelsplanlægning- bymidteafgrænsning

Kommuneplanen 2025 indeholder en opgørelse af bruttoetagearealet for butiksformål i Blåvand baseret på tal fra januar 2025. Den samlede ramme for detailhandel i Blåvand udgør 28.000 m². I 2025 var der i alt ca. 17.261 m² detailhandel i Blåvand. Siden optællingen til kommuneplan 2025, er Westvind som omfatter ca. 890 m² blevet bygget.

Afgrænsningen af det område hvor der kan etableres detailhandel udvides med ca. 10 grunde, da det efterspørgslen og investeringslysten i erhvervsgrunde med mulighed for at etable-

re butikslokaler i Blåvand er stor. Det vurderes ikke nødvendigt at kommuneplantillægget skal hæve rammen for det samlede antal kvadratmeter detailhandel i Blåvand da der vurderes at være en rummelighed på ca. 9000 m².



Kort 4- Lokalplanaafgrænsningen er vist med en stiblet markering, Rød markering viser kirkeomgivelserne mens de allerede udpegede bevaringsværdige ejendomme i kommuneplanen er vist med en prik.

Kirken og dens omgivelser udgør et væsentligt kulturhistorisk element i Blåvand. Lokalplanen skal sikre, at området bevarer sin visuelle og historiske sammenhæng, og at ny bebyggelse og anlæg tilpasses i skala og materialevalg, så kirken fortsat fremstår som et markant og harmonisk element i bybilledet. Indenfor kirkeomgivelser kan der ikke forventes tilladelse, godkendelse eller dispensation til projekter, der væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

Lokalplanen giver ikke nye eller væsentligt ændrede byggemuligheder i det udbyggede område. Det vurderes derfor, at lokalplanen ikke vil medføre en forringelse af oplevelsen af kirkens samspil med det omgivende landskab. Mellem lokalplanområdet og kirken findes der tillige et byzoneareal, som nærværende

lokalplan ikke regulerer.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der begrænser skiltning og belysning omkring kirken og forhindrer yderligere bebyggelse, som væsentligt kan forringe oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

Bevaring

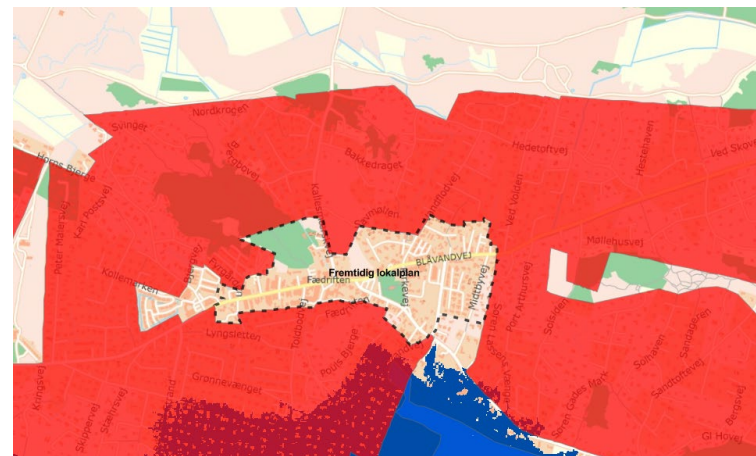
I Kommuneplan 2025 er tre bygninger inden for lokalplanområdet udpeget som bevaringsværdige.

I arbejdet med byfornyelsen i Blåvand og udarbejdelsen af lokalplanen har der været fokus på stedets identitet og derfor er blevet undersøgt, hvad der er tilbage af den oprindelige bebyggelse, og hvilken historie den fortæller.

Blåvand og Oksby har gennemgået store forandringer de seneste 70 år siden 2. verdenskrig. Området er udviklet fra en mindre by med spredt bebyggelse og en bymidte med posthus, skole, lægebolig, mejeri og brugs til et tæt udnyttet handelsområde omgivet af sommerhuse.

I forbindelse med lokalplanarbejdet er bebyggelsen opført før 1950 blevet screenet efter SAVE metoden for deres samlede bevaringsværdi. Som udgangspunkt optages bygninger med SAVE værdi 1-4 som bevaringsværdige i lokalplanen. Screeningen er vedhæftet som bilag. På baggrund heraf er 11 bygninger udpeget som bevaringsværdige, da Varde Kommune vurderer, at bygningerne de har stor betydning for at fastholde byens oprindelige historie.

Klimatilpasning



Kort 5- den røde markering viser indsatsområdet, den lyseblå viser lavbundsområde, mens den mørkeblå viser oversvømmelser fra havvendsstigninger.

Planområdet er ikke i risiko i forhold til havvandsstigninger, er ikke kortlagt som lavbundsområde og er heller ikke udpeget som indsatsområde for klimatilpasning.

Lokalplanen sætter rammerne for byfornyelsesprojektet og fastlægger blandt andet bestemmelser for belægninger på dele af parkeringsarealerne inden for centerområdet, som i dag fremstår med grus.

I byfornyelsesprojektet er der arbejdet med forsinkelse af regnvand, blandt andet under belægningen, så der sikres tilbageholdelse og forsinkelse af vand inden for området. Dette skal medvirke til, at risikoen for oversvømmelser ikke øges med lokalplanens vedtagelse.

Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser, der sikrer områder uden faste belægninger – både i centerområdet og i boligområderne – for at give mulighed for, at regnvandet kan nedsive.

Skybrudskort ved 50-års regnhændelse med højdekurver:



Kort 6- skybrudskort – 50 årshændelse

landskab



Værdifuldt geologisk rammeområde – Nationale geologiske interesseområder

Lokalplan området ligger på kanten til Blåbjerg Kallesmærsk Hede- og Klitlandskab. I kystforlandet oplever man de vilde, urørte og oprindelige kystlandskaber, som ikke er præget af udviklingen, der gennem tiden er sket i de indre dele af landet. Kystbaglandet består af mere åbne græsklædte klitområder,

Naturpark Vesterhavet

større klitplantager og marsk-områder. Terrænet er i klitområderne og klitplantagerne meget kuperet og i f.eks. marsk-områderne meget fladt og præget af højt grundvandsspejl. Det bærer dog præg af den kystnære placering, hvad angår beplantning og geologi.

Der er tale om et eksisterende og stort set udbygget byområde, der fastholdes bolig og erhvervsformål. Lokalplanens principper tager netop udgangspunkt i, at den natur bymidten ligger lige ud til skal komme tydeligere til udtryk i bymidtens visuelle udtryk. Det vurderes derfor, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og bindinger

Naturparken har til formål at danne grundlag for formidling, koordinering og udvikling af naturparkens natur- og kulturværdier. I samspil med lodsejerne skal disse værdier bruges til at skabe oplevelser og naturlige aktiviteter til glæde for kommunens borgere og turister.

Lokalplanen understøtter disse mål ved at sikre naturbeskyttelsesinteresser gennem bevaring af eksisterende naturarealer og grønne områder, der er udlagt inden for lokalplanområdet.

Byfornyelsesprojektet indeholder desuden et wayfinding-koncept, hvor der henvises til attraktioner i gå- eller cykelafstand fra bymidten, som understøtter stedets kultur- og naturhistorie.

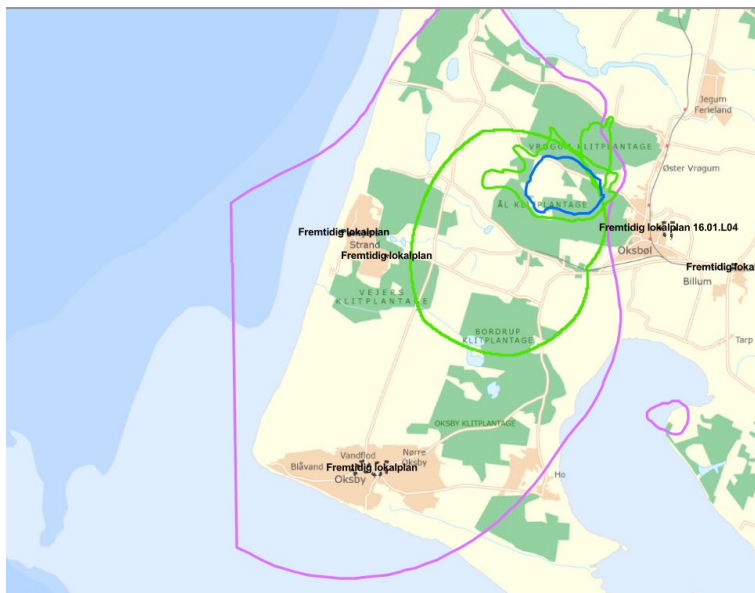
Mastezone

Lokalplanområdet ligger uden for de udpegede mastezoner i kommuneplanen. Eventuel opsætning af telemaster eller antenner skal ske i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer, herunder krav om samlokalisering og visuel tilpasning, så landskabs- og kulturmiljøhensyn respekteres (følgende er fra kommuneplanen) Antenner skal i hvert tilfælde

tilpasses området og den enkelte bygnings konstruktion, farve og arkitektur. På fredede bygninger og bygninger med høj bevaringsværdi skal man være yderst opmærksom på udformningen. Der må kun opsættes integrerede antenner, dvs. antenner med flere sendesystemer i et kabinet. Teknikrum må kun placeres i eksisterende bygninger eller i et nyt baghus, som tilpasses de øvrige bygninger med hensyn til arkitektur, farve mv

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der giver mulighed for at placere master til mobildækning som erstatning for master på matr.nr. 45ah, Vandflod By, Oksby.

Støj fra forsvars Skyde- og øvelsesområder



Lokalplanområdet er beliggende inden for støjkonsekvensområdet for Oksbøl Skyde- og Øvelsesterræn. 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. Som følge af Forsvarets internationale engagement forventes skydningerne ikke at blive mindre voldsomme eller mindre hyppige i fremtiden.

Der findes allerede i dag en meget betydelig mængde støjfølsom anvendelse i området som bolig, som er planlagt og etableret på et tidspunkt, da Forsvaret ikke havde de samme muligheder for at gøre indsigelse som i dag.

Hele Blåvand ligger inden for støjkonsekvenszonen for forsvarrets øvelsesterræn. Forsvaret har vetoret ift. Varde Kommunes planlægning og ønsker ikke, at der gives mulighed for mere støjfølsom anvendelse i Blåvand end der er mulighed for i dag.

Forsvaret ønsker mulighed for at anvende sine arealer til øvelser med så få naboklager så muligt, derfor er det aftalt med forsvaret at antallet af mulige overnatningsenheder i Blåvand ikke forøges. Lokalplanen åbner ikke mulighed for en forøgelse af den støjfølsomme anvendelse i lokalplanområdet, idet der fastsættes bestemmelser for antallet af boliger via grundstørrelse. Der kan etableres hoteller inden for centerområderne. Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse har stillet krav om, at mulighederne for hoteller begrænses til maksimal en samlet kapacitet op til 80 overnatningsenheder inden for centerområderne. Ovenstående er vurderet i forhold til rummeligheden i den tidligere lokalplan.

Varde kommune forventer derfor ikke vil betyde væsentlige stigninger i antallet af klager over støj fra Forsvarets skyde- og øvelsesområde. Omvendt må ejere og brugere af den fremtidige bebyggelse, i lighed med den nuværende befolkning i om-

rådet, også i fremtiden påregne støj fra Forsvarets arealer.

Strategi for bæredygtig turisme

PLANER, VISIONER OG STRATEGIER

Udviklingsplan for Vestkysten:



Varde Kommune arbejder for realisering af *Udviklingsplanen for Vestkysten*. I planen er Blåvand er udpeget som et stærkt feriested. Det vi sige et feriested, hvor Varde Kommune som udgangspunkt gerne vil koncentrere udviklingen:

Udviklingen langs Vestkysten koncentrerer på 20 stærke feriesteder. Ved at arbejde med koncentration, fortætning, volumen og kritisk masse på udvalgte feriesteder, kan naturen imellem styrkes og de stærke feriesteder kan målrettet udvikles som attraktive og levende feriebyer - som gode steder at bo og besøge med et aktivt erhvervsliv, mange oplevelsestilbud og høj kvalitet i det fysiske miljø.



Varde kommunes strategi for bæredygtig turisme lægges fokus på kvalitet, bæredygtighed, differentiering og helårsturisme:

Vi understøtter arbejdet med kvalitetsudvikling, bæredygtighed og differentiering i overnatningsproduktet. Attraktive overnatningssteder er centrale for gæsternes rejsemotivation og bæredygtighed er i stigende grad noget, gæsterne forventer. Målet er, at overnatningsudbuddet forbliver relevant og attraktivt for nuværende og nye målgrupper.

Blåvand Udviklingsplan:



Visionen i Udviklingsplanen er at gøre Blåvand til Vestkystens og nordens førende kystferieby. Her mødes natur og kultur i et unikt samspil, der er attraktivt at besøge og bo i hele året rundt

At gøre byrummene hyggelige og charmerende, at gøre den omkringliggende natur med sand, vand og klitter til en del af byens identitet. At skabe let adgang til naturen omkring. At man kan færdslen er tryk og smidig og at infrastrukturen og basisfaciliteterne understreger byens høje kvalitetsniveau.

Lokalplanen sætter den lovgivningsmæssige ramme for denne omdannelse og sætter bestemmelser for placering af træer og plantebede. Planen fastlægger sammenhængende parkeringsarealer bag bebyggelsen, så overkørslerne kan indtages som byrum. Lokalplanen sætter derudover bestemmelser for størrelsen og mængden af skilte og flag, så helhedsindtrykket af bymidten bliver mindre rodet.

Trafik- og Master Plan for Blåvand Bymidte samt designmanual



Trafik og Masterplan for Blåvand er udarbejdet på baggrund af Udviklingsplanen for Blåvand fra 2011 og er grundlag for baggrund for forskønnelsen og den begrønning af byrummet sammenhæng der skabes mellem parkeringsarealerne som denne lokalplan sætter bestemmelser for.

VANDFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Oxby vandværk, og området skal betjenes derfra.

VARMEFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet er beliggende uden for et område med kollektiv varmforsyning. Området skal derfor opvarmes gennem individuelle løsninger.

Der kan kun meddeles tilladelse til jordvarmeanlæg, hvis anlægget benytter IPA-sprit eller mindre forurenende kølemidler.

SPILDEVANDSPLAN

Området er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan. Størrelse delen af lokalplanområdet er spildevandskloakeret og spildevandet ledes til rensning på Varde Renseanlæg. Enkelte ejendommen har deres egen private spildevandsløsning.

En del af ejendommene langs Blåvandvej har ikke mulighed for at nedsive deres regnvand og dette regnvand opsamles i en fællesledning og udleder til recipient.

Etablering af nedsivningsanlæg eller faskiner kræver tilladelse fra Varde Kommune.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

MILJØVURDERING

Der er foretaget screeninger efter LBK. om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, for at vurdere, om der er behov for at udarbejde en miljørapport.

Konklusionen af screeningen er, at lokalplanen og aktuelle projekter 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 udarbejdes en miljørapport.

I screeningerne blev der fokuseret på konsekvensen af, at der etableres forbindelse mellem parkeringsarealerne for kørende trafik, den øgede trafikale aktivitet på indkørsel og udkørsel fra parkeringsområderne.

De umiddelbare negative konsekvenser af lokalplanen handler

om;

Lokalplanen bestemmelser for fælles belægninger, plantebede og træer, begrænser samt begrænser antallet af skilte i bymidten som alt i alt forventes at højne den by arkitektoniske kvalitet.

Lokalplanen ophæver kravet om helårsbeboelse, hvilket har betydning ift. boligudbuddet for de som ønsker at bo i Blåvand eller har behov for at bo i Blåvand i forbindelse med arbejde i området.

Der er i forbindelse med screeningen lavet undersøgelser af forekomsten af Markfirben i området.

Derfor vurderes at planen ikke har væsentlige negative indvirkninger på miljøet i og omkring planområdet.

INTERNATIONALT NATURBESKYTTelsesOMRÅDE – NATURA 2000 OG BILAG IV-ARTER

Ifølge bekendtgørelse om udpegning 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 i umiddelbar nærhed til habitatområde Kallesmærsk Hede, Grærup Langsø, Filsø og Kærgård Klitplantage og Fuglebeskyttelsesområde Kallesmærsk Hede og

Grærup Langsø. Da lokalplanens- bygge- og udstykningsmuligheder er afgrænset til byzone som i forvejen er bebygget, vurderes lokalplanen ikke at medføre ændringer i Natura-2000 områderne.

Der er i forbindelse med planarbejdet foretaget en undersøgelse af markfirben som har vist, at der ingen forekomst er inden for planområdet og projektområdet. Varde Kommune har således ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i området.

Varde Kommune vurderer, at lokalplanen ikke vil have nogen negative påvirkninger af Natura 2000-området og bilag IV-arter.

KYSTNÆRHEDSZONEN

Lokalplanområdet er beliggende i kystnærhedszonen. Kystnærhedszonen er en ca. 3 km bred zone langs kysten. I kystnærhedszonen må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg m.v., hvis der foreligger en særlig planmæssig og/eller funktionel begrundelse for den kystnære placering.

Lokalplanen inddrager ikke nye arealer byzonen. Alt eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet er i dag under 8,5 m. med undtagelse af kirken. Lokalplanen giver ikke mulighed for byggeri højere end 8,5 m, dog kan Kirken genopføres over 8,5 m.

Eksisterende master placeret inden for delområde C1 er i dag 33 m høj og kan fremadrettet udskiftes med en 42 høj mast.



Lokalplanen åbner mulighed for større bebyggelsesprocent i de områder der før var boligområde og med lokalplanen overføres til centerområde. Konsekvenserne af den større tæthed vurderes at være af mindre betydning i forhold til påvirkningen af kystlandskabet, da byzonen er omkranset af sommerhusområde.

SKOVLOVEN

Skovtilplantning er uønsket inden for lokalplanområdet. Skovområdet nord for bymidten har stor rekreativ værdi for byen og med lokalplanen og bymidtprojektet søges tilgangen til området tydeliggjort. Der er ingen beskyttelseslinjer inden for lokalplanområdet

NATURBESKYTTELSESLOVEN

Inden for lokalplanområdet ligger der:

REDEGØRELSE

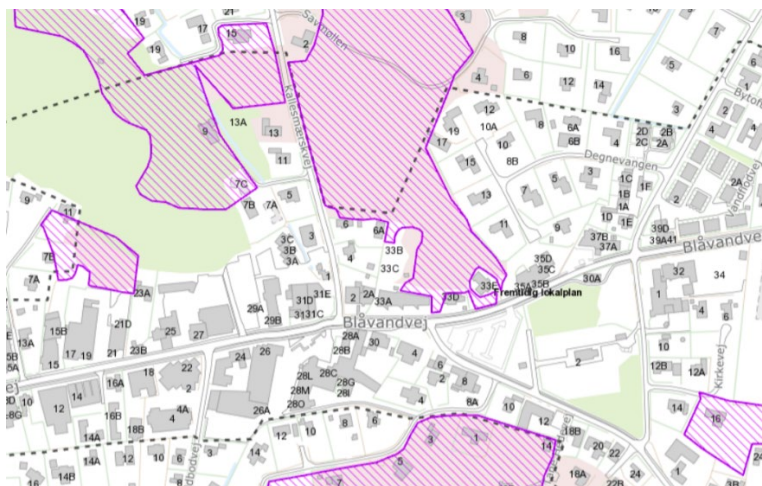
Klitfredning



Dele af lokalplanområdet samt dele af de tilgrænsende arealer er klitfredet i hht. Naturbeskyttelsesloven.

§ 3

Beskyttet hede



Det udlagte § 3 hedeområde er markeret med lilla skravering.

Dele af lokalplansområdet er registreret som beskyttet hede jf. naturbeskyttelsesloven § 3. For den del af registreringen der var hede ved naturbeskyttelseslovens ikrafttræden i 1992, gælder, at der kun er forbud mod en tilstandsændring til landbrugsformål. Planen udlægger den beskyttede hede som fællesareal,

hvor det beskrives at der ikke må bygges og ikke må udstykkes.

Et mindre areal i områderne B1 og C1 er i forbindelse med lokalplanlægningen registreret som værende vokset ind i beskyttelsen, hvorfor der gælder et generelt forbud mod en tilstandsændring. I lokalplanen er arealet udlagt som grønt fællesareal. I

Den nordlige søgevej går gennem §3 område.

Beskyttet vandløb

Regnvandet fra en del af ejendommene inden for centerområdet ledes til vandløbene.



JORDFORURENINGSLOVEN

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

Byzone

Der er endnu ikke taget stilling til kortlægning efter jordforureningsloven. 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 forurennet.

STØJFORHOLD

Støj fra forsvarrets skyde og øvelsesområde

Lokalplanområdet er beliggende inden for støjkonsekvensområdet omkring et af Forsvarsministeriets støjkonsekvensområde for Oksbøl Skyde- og Øvelsesterræn. Inden for støjkonsekvensområdet må der ikke udlægges areal til støjfølsom anvendelse, medmindre der gennem kommune- og lokalplanlægningen fastsættes bestemmelser om etablering af tilstrækkelig af-skærmning.

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til detailhandel, publikum orienteret serviceerhverv, rekreative områder og bolig. Hotel og bolig betragtes som støjfølsom anvendelse. Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse har derfor været inddraget i forbindelse med bestemmelserne for hoteller samt udstykningsbestemmelserne for boligerne inden for lokalplanområdet.

Ifølge planlovens § 19, stk. 3 kan en kommune kun dispensere fra en lokalplanbestemmelse, hvis indhold er fastlagt efter aftale med en statslig myndighed, hvis den pågældende myndighed meddeler samtykke til dispensationen. Varde Kommune kan derfor ikke uden samtykke fra Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse dispensere fra lokalplanens § 4. Udstykning

VEJLOVEN

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

Vejprojektet skal fremsendes til vejmyndigheden til godkendelse inden vejen anlægges eller tages i brug.

MUSEUMSLOVEN, ARKÆOLOGI OG SKJULTE FORTIDSMINDER

Fortidsminder som for eksempel bopladser og grave fra oldtiden er beskyttet af Museumsloven og må ikke ødelægges uden at en forudgående arkæologisk vurdering og eventuel undersøgelse har fundet sted. Måske er der allerede kendskab til fortidsminder i et bestemt område, men ofte er fortidsminderne skjult under muldlaget, og er derfor ikke registrerede i forvejen.

For at sikre at eventuelle fortidsminder ikke berøres af et anlægsarbejde, anbefales det bygherren at kontakte ARKVEST for at få en udtalelse for området. En udtalelse er museets arkæologiske vurdering af det pågældende område. Udtalelsen kan resultere i en frigivelse af området, fordi museet ikke vurderer sandsynligheden for skjulte fortidsminder som høj. En anden mulighed er, at der skal foretages en forundersøgelse, før museet kan udarbejde en gældende udtalelse. Det er en absolut en fordel for bygherre at kontaktemuseet så tidligt som muligt i et projektforsløb for at undgå at skjulte fortidsminder først dukker op, når anlægsarbejdet er gået i gang, hvorefter arbejdet må indstilles, medens en arkæologisk undersøgelse foretages. Uden en udtalelse mister man muligheden for et statsligt tilskud til bygherrens omkostninger til en evt. arkæologisk undersøgelse.

Findes der ikke ved en forundersøgelse fortidsminder på området, kan bygherren hvad angår Museumsloven uden videre gå i gang med anlægsarbejdet. Findes der ved forundersøgelsen fortidsminder, som bør undersøges, kan anlægsarbejdet muligvis flyttes, så fortidsminderne ikke berøres. Er dette ikke muligt, skal der foretages en arkæologisk undersøgelse.

Se i øvrigt folderen "Vejledning til bygherrer - arkæologi og Museumsloven" om Museumsloven og anlægsarbejde. Folderen kan ses på ARKVEST hjemmeside: www.arkvest.dk.

SOMMERHUSLOVEN

Lokalplanen indeholder selvstændige feriehus til erhvervsmæssige udlejning. Erhvervsmæssig eller længerevarende udlejning kræver Naturstyrelsens tilladelse i henhold til sommerhuslovens § 2.

Undtaget er dog selvstændig erhvervsvirksomhed til modtagelse af overnattende gæster med mulighed for servering (hotel) eller virksomhed med uddannelsesmæssigt, kulturelt eller forskningsmæssigt formål (kursuscenter, højskole), såfremt der til virksomheden ikke er knyttet hytter, huse eller campingarealer som udlejes mere end fem nætter ad gangen, jf. sommerhuslovens § 1, stk. 4.

Det er muligt at etablere hotel inden for lokalplanens centerområder. I forbindelse med et evt. kommende hotel er det vigtigt at være opmærksom på lokalplanens §§ 1, 3 og 4.

LOV OM BYFORNYELSE OG UDVIKLING AF BYER

Hele lokalplanområdet er omfattet af Program for Områdefornyelsen, som er vedtaget af Byrådet i foråret 2024. Det vedtagne Program for Områdefornyelsen, har til hensigt at skabe attraktive rammer at færdes i på baggrund af en bedre trafikafvikling som letter trafikbelastningen på Blåvandvej, skaber bedre mulighed for at finde en parkeringsplan og en grønnere bymidte med bedre mulighed for ophold.

Områdefornyelse er i høj grad baseret på aktiv medvirken fra de handelsdrivende og bygger videre på de tidligere udviklingsplaner for Blåvand. Bymidten søges forskønnet og gjort mere attraktiv, mængden af skilte redusers og der skabes bedre overblik og tydelig markering seværdigheder og forbindelser til de bynære grønne områder.

Med Områdefornyelsesprogrammet for Blåvand Bymidte løftes

bymidstens visuelle udtryk, naturen inviteres ind i byrummene, der skabes flere muligheder for ophold og pauser, og trafikken på Blåvandvej reduceres i et vist omfang ved at skabe sammenhæng mellem parkeringspladserne på bagsiden af bebyggelserne samt ved at regulere og orientere om parkeringspladserne på en mere nutidig måde.

Områdefornyelsens væsentligste målsætning er en fysisk realisering af dele af visionerne i Udviklingsplan Blåvand 2025, konkretiseret og afgrænset mere i Trafik- og Masterplan Blåvand Bymidte og udmøntet i egentlige projektforslag.

Delfprojekterne i Områdefornyelsesprogrammet er formuleret og prioriteret i overensstemmelse hermed.

For Blåvand Bymidte handler det om, at Områdefornyelsen skal følge op på Udviklingsplanens overordnede visioner og føre fra plan til handling på følgende områder:

- Det Blå Torv
- Den Grønne Trekant
- Optimering af parkering
- Det Grønne Vejrum
- Wayfinding

”Blåvand er MIN ferieby.”

Det er målet at planlægge og gennemføre disse tiltag, så der samlet set bidrager til at løfte hele området, og via denne målrettede indsats i Områdefornyelsen er ønsket at nytænke Blåvand som kystby og feriested med sit helt eget unikke og autentiske udtryk, hvor det er behageligt, sjovt og lærerigt at være hele året rundt under mottoet ”Blåvand er MIN ferieby”.

EKSPPROPRIATION TIL VIRKELIGGØRELSE AF EN LOKALPLAN

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser. Se nærmere i redegørelsen.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lods ejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foran-

staltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.

- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de procesuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter

udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,

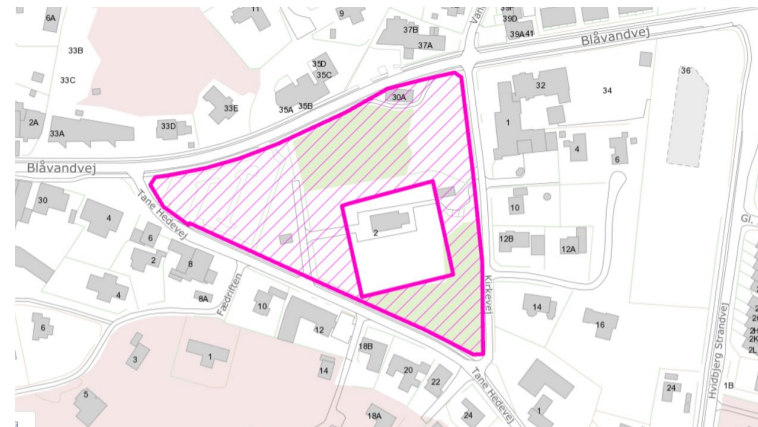
- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven, 2015.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

Kirkefredning

Området omkring Oksby Kirke er fredet, hvilket betyder at areaerne ikke må bebygges eller beplantes med højt voksende træer, midlertidige transformerstationer, ledningsmaster o. lign., ligesom der heller ikke på arealerne må graves grus eller anbringes beboelse, hønsegårde, møddinger eller andet som virker skæmmende.



Lokalplanen åbner ikke mulighed for dette.

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

LOV OM BYGNINGSFREDNING OG BEVARING AF BYGNINGER

Alle bygningsarbejder herunder nedrivning, ude såvel som inde, der går ud over almindelig vedligeholdelse, kræver tilladelse fra Kulturarvsstyrelsen, når der er tale om fredede bygninger og gårdmiljøer. Dette gælder samt opsætning af lysinstallationer, antenner, parabolantennener og lignende samt skiltning på facader herunder tagflader.

LOV OM FOLKEKIRKEN

Lov om Folkekirken sikrer kirkebygningerne og kirkegårdene inklusiv kirkedigerne.

Lov om Folkekirken fastlægger bl.a., at kirkegårdens indhegning

og indgangspartier ikke må ændres, omsættes eller nedrives uden tilladelse fra stiftsøvrigheden. Desuden bør det så vidt muligt undgås, at der foretages sådanne ændringer i bebyggelsen og beplantningen ved kirken og på kirkegården, at skønhedsværdier, der er knyttet til samspillet mellem kirke, kirkegård og omgivelser, forringes.

Ledningsmaster må ikke anbringes på kirkegården eller i dens hegn. Ledninger må ikke føres hen over kirkegården.

Der har forud for denne lokalplan og hele forskønnelsesprojektet af Blåvand midtby været en dialog med stiftet. I lokalplanens illustrationsplan er indtegnet mulighed for etablering lege og opholdsområde mellem kirken og medborgerhuset. Derud over har været en drøftelse om at bearbejde området omkring kirken i form af udtynding i fyrtræsbevoksningen, så kirken bliver mere synlig i gadebilledet.

SERVITUTTER

For lokalplanområdet gælder flere deklarationer.

Heraf har nogle betydning i forhold til områdets disponering mv., da de fastlægger visse bindinger. Mange af dem er udarbejdet i forbindelse med salg, hvor sælger ønsker at pålægge køber forskellige restriktioner ift. eksempel anvendelse eller byggehøjde. Varde Kommune ønsker ikke en planlægning foretaget gennem forskellige nabointeresser. Planlægningen skal ske på baggrund af hensynet at området som helhed.

01.03.1984-4758-50 – Dok om byggelinjer aflyses for matriklerne inden for planområdet: 17a, 17m, 17t, 17u, 29bd, 29cc, 30ac, 30ad, 30ag, 30ah, 30an, 30b, 30bc, 30c, 30cq, 30d, 30db, 30f, 30h, 30m, 30p, 30r, 30s, 34a, 34ad, 34b, 34e, 34g, 34i, 34l, 34n,

34ø, 34aa, 37n, 37o, 37æ, 38ac, 39k, 41ad, 41bl, 41l, 41t, 42cx, 42cy, 49a, 49f, 50af, 50d, 50d, 51b, 51c, 51h, 51l, 53ab, 53au, 53av, 53ax, 53ay, 53i, 53m, 5dt, 5h, 5m Vandflod By Oksby, aflyses da lokalplanen fastlægger byggelinjerne.

01.11.1973-17632-50 -Forbud mod anvendelse til religiøs sekt og dansested på matr.- nr. 41n Vandflod By, Oksby– servituten aflyses i sin helhed, da lokalplanen fastlægger anvendelserne bredere.

05.09.2011-1002903730 – servitut om en del af matr.nr. 41t Vandflod By, Oksby ikke må bebygges. Servituten aflyses og erstattes af lokalplanen bestemmelser, da lokalplanen fastlægger hvor det er muligt at bygge.

03.12.1973-19586-50 – servituten indeholder forbud mod at drive handel, og erhverv på matr.nr. 50c 50d, 50h, 50g og 50f, matriklerne må kun anvendes til bolig for en familie og må ikke benyttes som sommerbolig, servituten sætter bestemmelser om hække, skure og garager og oversigtsarealer. Servituten aflyses i sin helhed og erstattes af lokalplanens bestemmelser

06.03.1971-2204-50 – Servituten er gældende for matr. 34n Vandflod By, Oksby, servituten omhandler bygningsregulerende bestemmelser som ikke længere er aktuelle og et parkeringsforbud som ikke længere er relevant. Servituten aflyses i sin helhed og erstattes af lokalplanens bestemmelser.

26.04.2004-13385-50 -servituten gælder for matr.nr. 30bd og nedlægger forbud mod drift af restaurant eller isbar. Servituten aflyses i sin helhed og erstattes af lokalplanens bestemmelser om anvendelse, da lokalplanens anvendelsesbestemmelser er bredere.

27.09.2001-21843-50 – servitut om færdsel, vedligeholdelse og stakit – servitutens bestemmelser omkring plankeværk er i strid

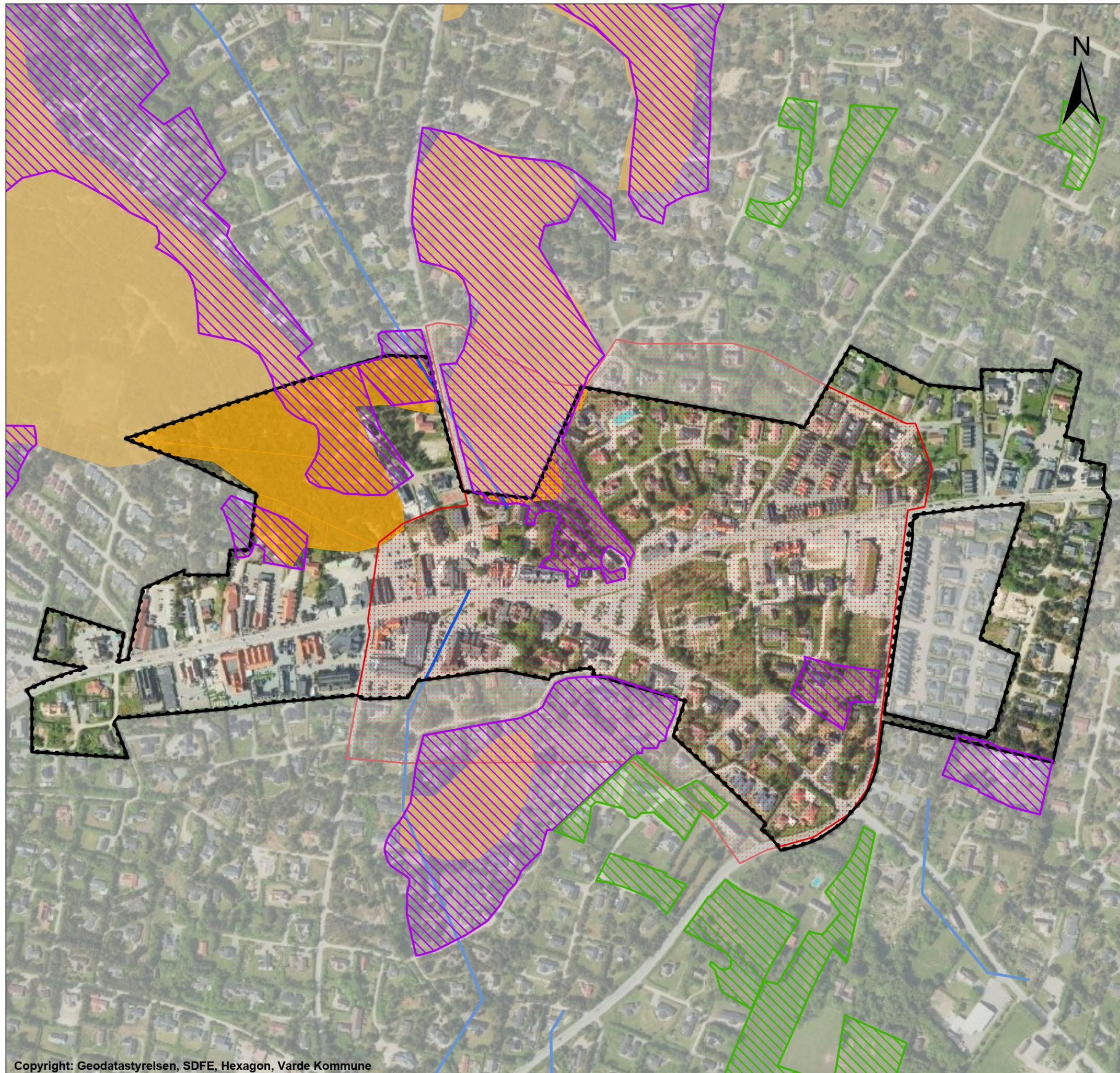
med lokalplanen, servitutten er med etablering af forbindelsesv
ejene ikke længere relevant og aflyses i sin helhed.





KORTBILAG 2

EKSISTERENDE FORHOLD



Signaturforklaring

- ⋯ Lokalplanafgrænsning
- Klitfredning
- Beskyttede vandløb
- ⋯ Kirkeomgivelser
- ▨ Eng
- ▨ Hede
- ▨ Mose

Ejerlav:

Vandflod By, Oksby

Dato:

September 2025

Målestok:

1:4.500

Papirstørrelse:

A4

DELOMRÅDEKORT

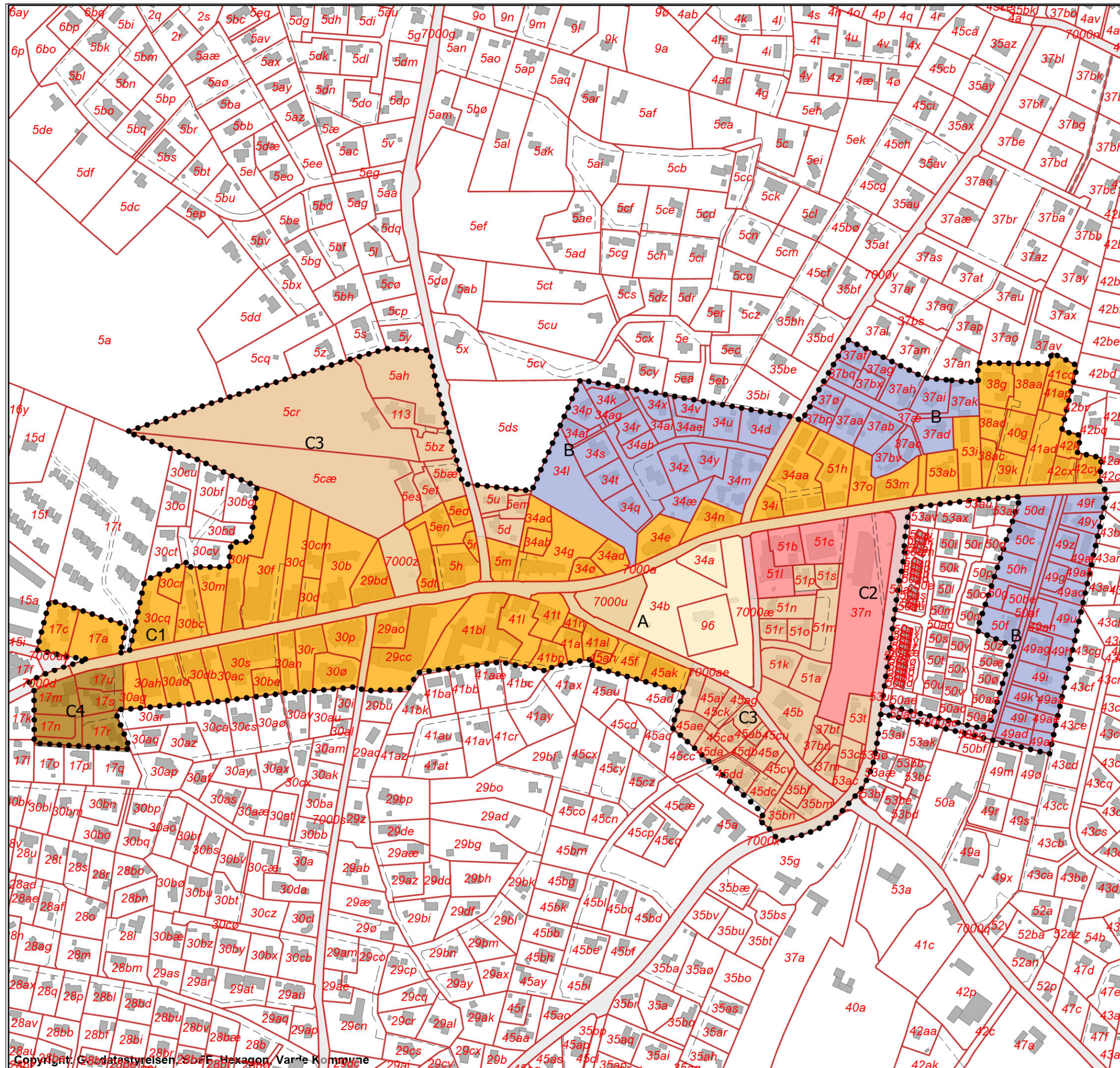


Ejerlav: Vandflod By, Oksby

Dato: September 2025

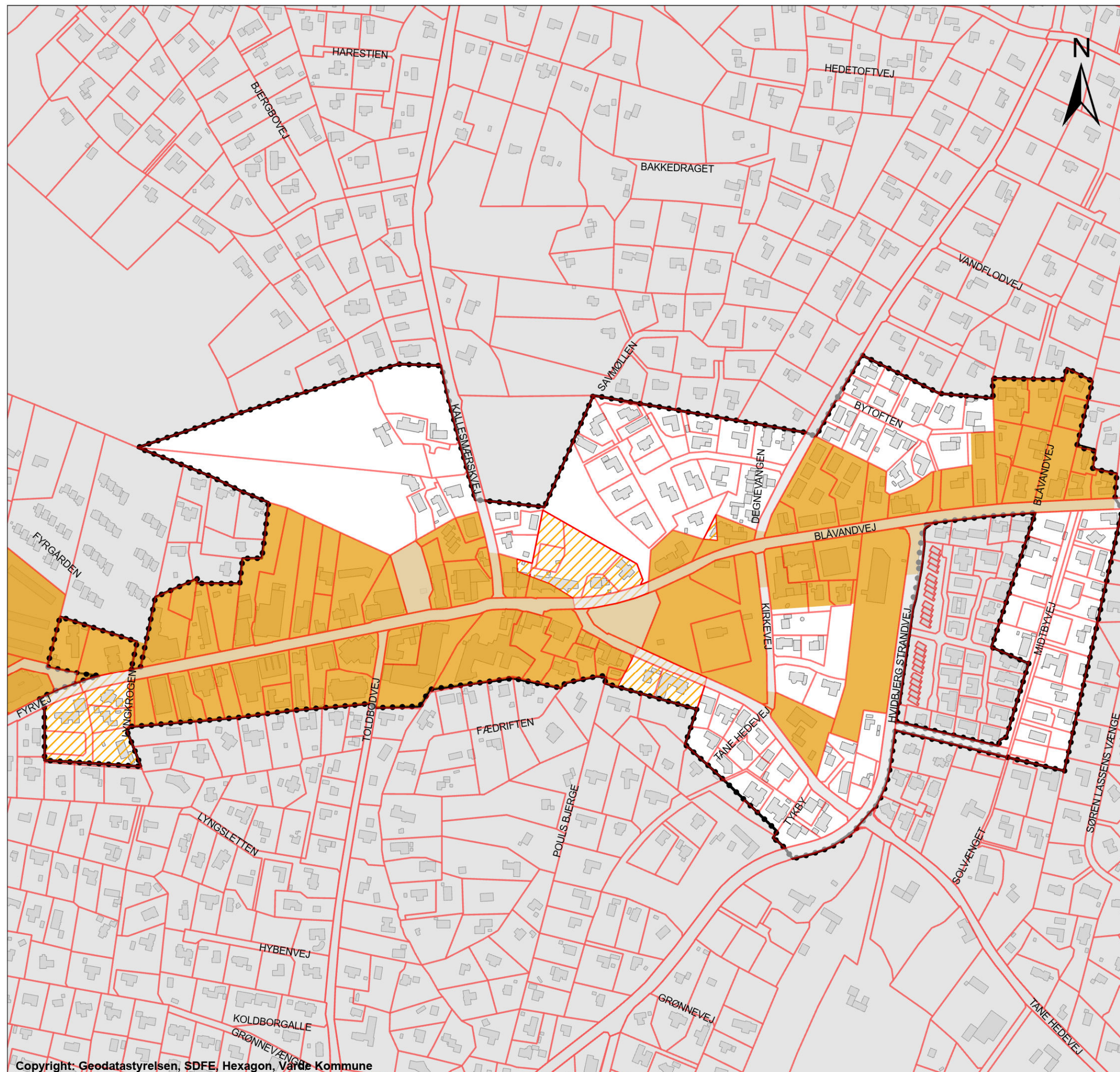
Målestok: 1:6.500

Papirstørrelse: A3



KORTBILAG 4

BYMIDTEAFGRÆNSNING



Signaturforklaring

- Lokalplanafgrensning
- Bymidte - Mulighed for butikker
- Areal som tilføjes bymidten

Matrikelskel

- Jordstykke, matrikuleret
- Jordstykke, udskilt vej

Ejerlav: Vandflod By, Oksby

Dato: Juni 2025

Målestok: 1:4.500

Papirstørrelse: A3

KORTBILAG 5a

Byggelinjer, -felter, grønne områder, plantehegn og bevaringsværdige bygninger

Signaturforklaring

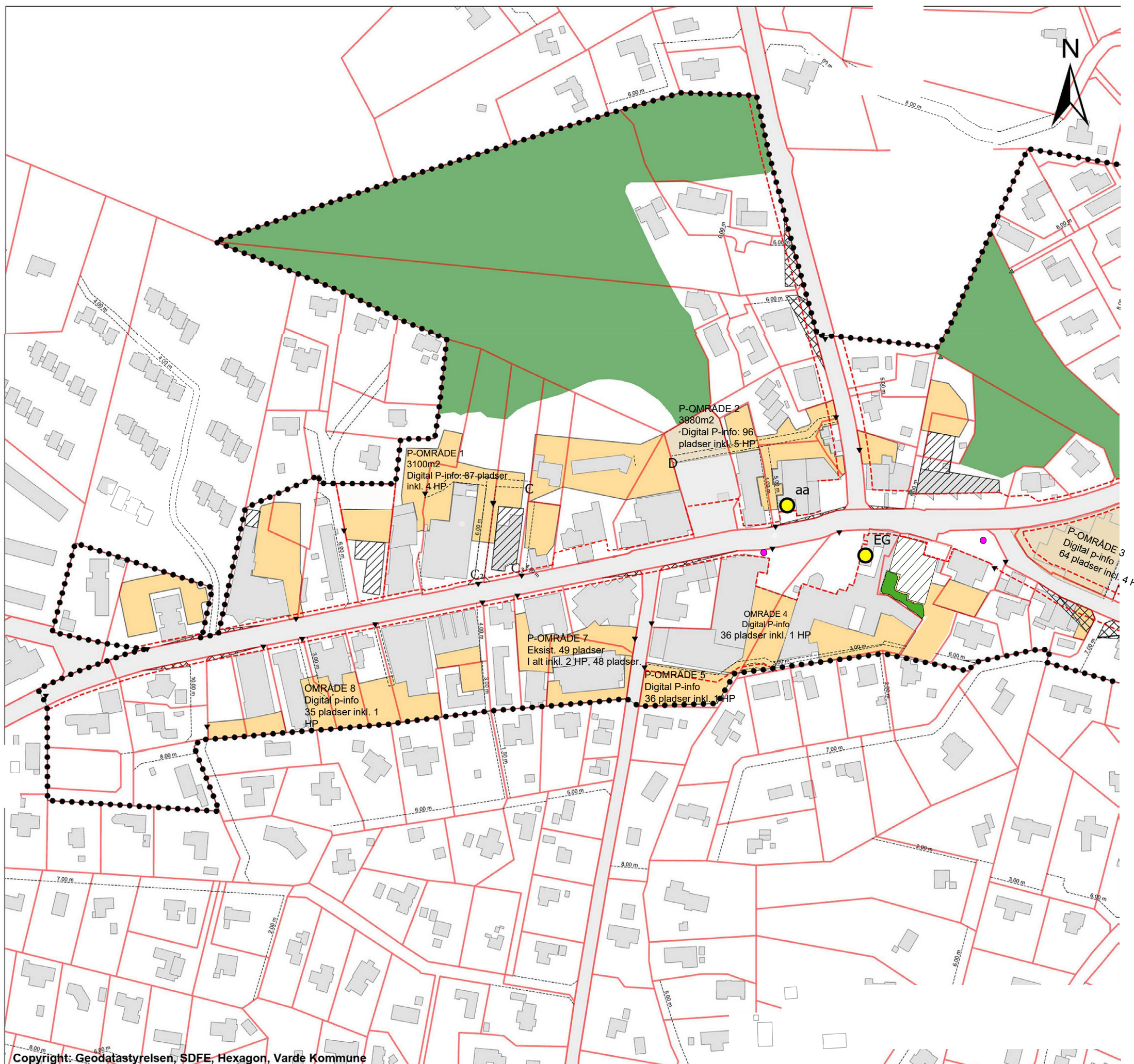
- Byggfelter
- Grønt område
- ▼ Vejadgang
- ▲ Stiadgang
- Byggelinje
- Parkeringsareal
- Oversigtsarealer (forløbig)
- Bygning
- Lokalplanafgrænsning
- Jordstykke, matrikuleret
- Jordstykke, udskilt vej
- Optaget vej, sort Optaget vej, gældende
- Forbindelsesvej
- Bevaringsværdige bygninger
- Stadeplads

Ejerlav: Vandflod By, Oksby

Dato: September 2025

Målestok: 1:2.500

Papirstørrelse: A4



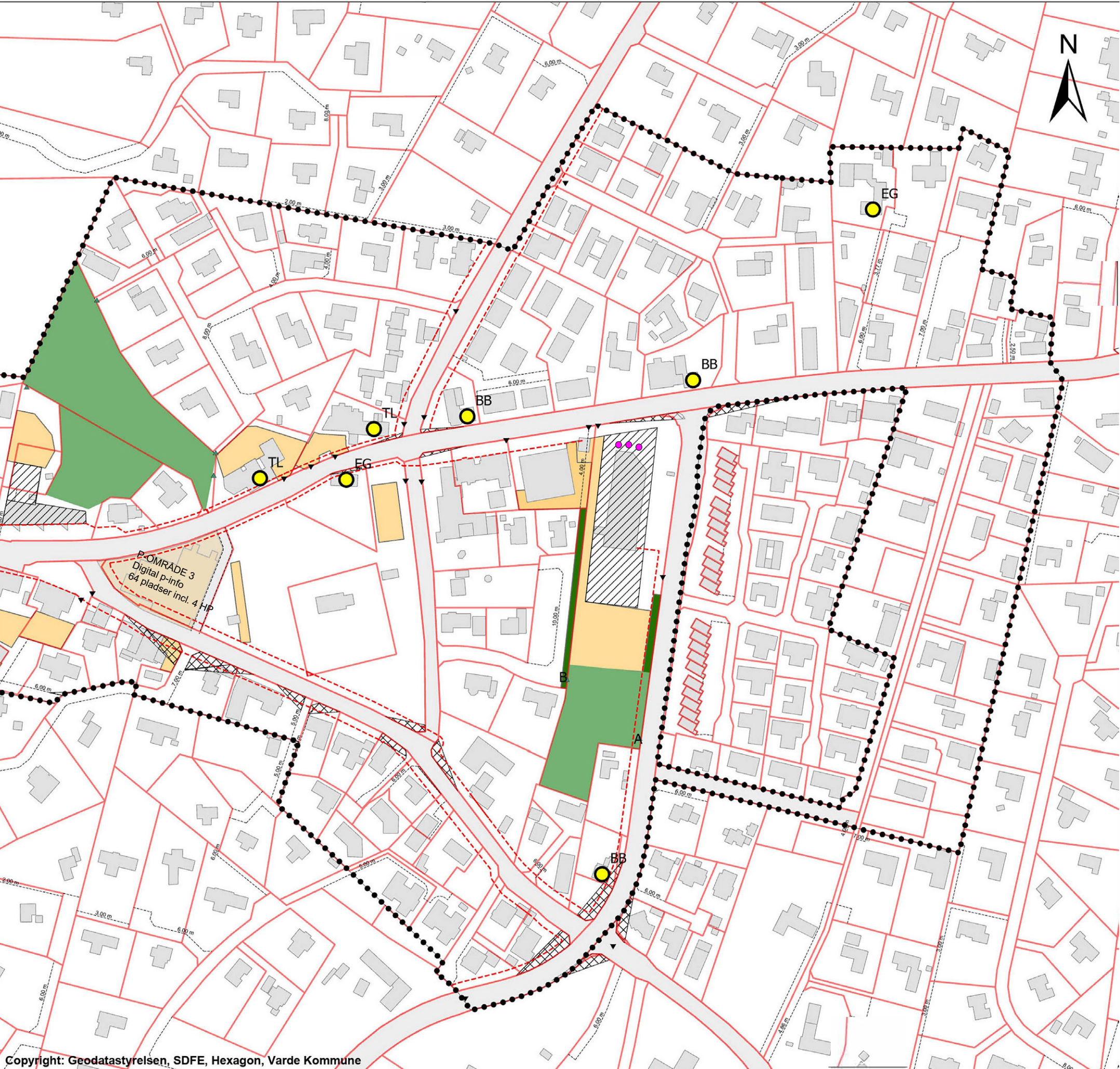
KORTBILAG 5b

Byggelinjer, -felter, grønne områder, plantehegn og bevaringsværdige bygninger

Signaturforklaring

- Byggefelter
- Grønt fællesareal
- Vejadgang
- Stiadgang
- Byggelinje
- Parkeringsareal
- Oversigtsarealer (forløbig)
- Beplantningsbælte
- Bygning
- Lokalplanafgrensning
- Jordstykke, matrikuleret
- Jordstykke, udskilt vej
- Optaget vej, sort Optaget vej, gældende
- Forbindelsesvej
- Bevaringsværdige bygninger
- Stadeplads

Ejerlav: Vandflod By, Oksby
Dato: September 2025
Målestok: 1:2.500
Papirstørrelse: A4



BILAG 6 – STILBLADE

STILBLAD 1: EGNSTYPISKE GÅRDE



Beskrivelse:

De ældste bygninger i Blåvand ligger i Oksby eller i sommerhusområderne omkring Blåvand og er bygget i en lokal byggestil. Typen har været anvendt som både enlængede og flerlængede gårde.

Bygningstypen i Blåvand er kendetegnet ved at være længehuse, oftest med $\frac{3}{4}$ valm. Over hoveddøren kan være en frontkvist ofte rundbuet som arkengaf evt. med en luge i.

Facaderne i Blåvand er grundmurede og fremstår kalket, skuret, pudset eller malet. Generelt set er den sydlige del af Vadehavsegnen domineret af det røde murværk, mens der for den nordlige del findes flere hvidkalkede bygninger.

Under taget ses en lille muret hvid gesims samt øregesims. Tagene er tækket med strå og med mønning af lyng. En enkelt bygning har tegl på den side af taget der vender væk fra vejen, men eller fremstår tagfladerne ubrudte, uden tagkviste og ovenlysvinduer. Flere af gårdene har over tid fået mere eller mindre veltilpassede tilbygninger omkring sig. Oprindeligt lå de egnstypiske gårdlænger i Blåvand og Oksby som fritliggende landbrugsejendomme i et åbent landskab, men i dag er de en del af et udbygget sommerhusområde eller en aktiv bymidte med detailhandel og turisme. Anvendelsen har ændret sig fra staldbygninger, beboelse og skolestue til funktioner som sommerhuse, butikker, restauranter og barer.

Bygninger spiller en vigtig rolle i at bevare stedets autenticitet og historiske identitet. De er fysiske vidnesbyrd om områdets udvikling og kulturhistorie. Samtidig er det afgørende, at bygningerne fortsat kan anvendes og tilpasses nye behov, så de forbliver relevante og bevaringsværdige i praksis.

Det betyder, at nænsomme ændringer og tilpasninger kan være nødvendige – men de skal ske med respekt for bygningernes oprindelige karakter, materialer og proportioner. På den måde kan man sikre, at bygningerne både bevares og fortsat har en funktion i det moderne samfund.

Anbefalinger:

FACADE

Facadens arkitektur skal bevares eller reetableres med det formsprog samt de karakteristiske materialer og detaljer, der oprindeligt har været anvendt, og som er typiske for bygningstypen. Gesimser og øregesimser skal fastholdes, da de udgør væsentlige arkitektoniske elementer. Det er ikke karakteristisk for denne bygningstype at have sålbænke under vinduerne, og sådanne skal derfor undgås, medmindre de er en del af den oprindelige arkitektur. Der må ikke indsættes større vinduespartier i facaderne, og nye vinduesåbninger må kun etableres, hvis de følger husets oprindelige fagdeling og har samme bredde og proportioner som de eksisterende vinduer.

Facaderne skal fremstå enten som blank mur i rødbrune, blødstrøgne eller håndstrøgne teglsten, eller som hvidkalket facade. Ved udskiftning eller reparation af det oprindelige murværk er det vigtigt, at de nye sten nøje ligner de oprindelige i farve og udtryk, og at de mures i samme forbandt som det eksisterende murværk. Alternativt kan facaden fremstå pudset eller skuret og hvidmalet med silikatmaling eller anden diffusionsåben maling, der understøtter bygningens traditionelle karakter.

TAGE

Tagene skal udføres med traditionel stråtagstækning og have 2/3-valmede gavle, som er karakteristiske for den vestjyske byggeskik, eller fremstå som huset oprindeligt gjorde.

Tagskægget skal være vandret afskåret, og mønningen skal udføres med lyng, som er et traditionelt materiale i området. Stråtage er følsomme over for ændringer i tækkematerialet samt etablering af nye tagkviste eller tagvinduer i de ubrudte tagflader. Sådanne ændringer bør derfor undgås. Skorstene skal udformes traditionelt med sokkel, skaft og gesims. De placeres enten i kip som blank mur eller integreres i bygningens facade.

VINDUER OG DØRE

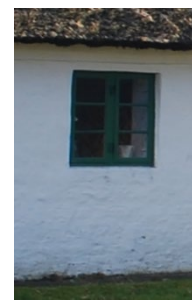
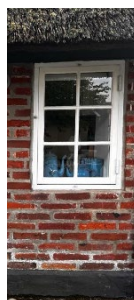
Originale vinduer skal bevares, nye vinduer skal udformes i træ og have samme proportioner og sprosseopdeling som de oprindelige vinduer i bygningen. Hvis de oprindelige vinduer ikke kan dokumenteres, skal de udformes enten som to sidehængte rammer med seks ruder i hver eller som to sidehængte rammer med tre ruder i hver.

Vinduer med mange små sprosser (6 ruder) skal udformes med enkeltlagsglas yderst og en indvendig forsatsrude eller en koblet ramme, hvilket kan give samme – eller i mange tilfælde bedre – varmeøkonomi og komfort end moderne termoruder.

Vinduer med 2 rammer med 3 ruder i hver kan udformes med 2 glaslag yderst.



To rammer med seks ruder



To rammer med 3ruder

Vinduer skal udføres i træ og forsynes med kitfals eller kitfalslignende sprosser. Nye vinduer med enkeltlagsglas kan suppleres med en indvendig koblet forsatsramme, hvilket i mange tilfælde kan give samme – eller endda bedre – varmeøkonomi og komfort end moderne termoruder.

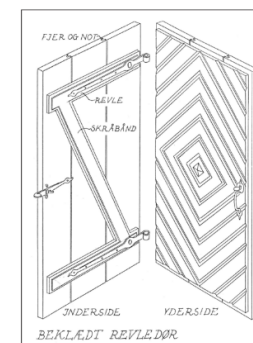
Det er vigtigt at være opmærksom på, at bygningens arkitektur er sårbar over for nye vinduer og døre, der ikke harmonerer med husets oprindelige udtryk.

Moderne løsninger som PVC-vinduer, træ/alu-konstruktioner, termoruder med kraftige sprosser eller pålimede 'snydesprosser' fremstår ofte meget skarpt og kontrastfuldt på den gamle facade. De patinerer anderledes end træ og mangler den naturlige ældning, som kendetegner historiske materialer. Desuden kan de ikke males eller vedligeholdes på samme måde som traditionelle trævinduer, hvilket gør det vanskeligt at bevare et ensartet og tidssvarende udtryk over tid. Resultatet er, at de moderne elementer let kommer til at dominere og forstyrre helhedsindtrykket af bygningens arkitektoniske og kulturhistoriske værdi.

Hoveddøre skal udformes i træ som en-fløjet eller to-fløjet malede fyldningsdøre eller revledøre (evt. todelt)



Todelt revledør



Revledør

BYGNINGSÆNDRINGER OG TILBYGNINGER

At en bygning er bevaringsværdig, betyder ikke, at den er urørlig. Det indebærer derimod, at ændringer, indgreb og tilbygninger skal ske med omtanke og respekt for bygningens særlige arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter.

Ved opførelse af tilbygninger eller nye bygninger i umiddelbar tilknytning til den bevaringsværdige bygning er det afgørende, at

det oprindelige hus fortsat fremstår tydeligt og aflæseligt i helheden.

Ny bebyggelse skal udformes med materialer og facadeudtryk, der harmonerer med den eksisterende bygning, så der opnås en arkitektonisk sammenhæng uden nødvendigvis at skabe en direkte efterligning.

STILBLAD 2: DET KLASSICISTISKE TEGLHÆNGTE LÆNGEHUSE



Beskrivelse:

De teglhængte længehuse er bygget fra 1890-1920 som mere eller mindre officielle bygninger i det gamle Oksby og omfatter den tidligere lægebog og bibliotek (1900), forsamlingshuset (1920) og andelsmejeriet (1887).

Bygningstypen er klassicistisk inspireret og kendetegnet ved at være grundmurede længehuse, bygget med stor symmetri og enkelthed og ofte med lidt større vinduespartier med småsprossede vinduer.

Midt på facaden er en frontkvist i en eller 2 vinduesfagsbrede.

I Blåvand i dag fremstår de teglhængte længehuses facader kalket, pudset eller skuret og hvid eller. En enkelt bygning har fastholdt det røde tegltag mens de øvrige er udskiftet til et mørkt tag eller et nyere tag med udhæng. Under taget ses en lille muret hvid gesims samt øregesims.

Gennem årene er der blevet bygget til og omkring længehusene. De mest vellykkede tilbygninger er dem, hvor det oprindelige hus berøres så lidt som muligt, og hvor en ny bygning opføres ved siden af og forbindes diskret.

Anvendelsen af bygningerne har ændret sig fra mere officielle funktioner til brug som butikker og restauranter

Bygninger spiller, med deres særlige kulturhistorie en vigtig rolle i at bevare stedets autenticitet og historiske identitet. De er fysiske vidnesbyrd om områdets udvikling og kulturhistorie. Samtidig er det afgørende, at bygningerne fortsat kan anvendes og tilpasses nye behov, så de forbliver relevante og bevaringsværdige i praksis.

Det betyder, at nænsomme ændringer og tilpasninger kan være nødvendige – men de skal ske med respekt for bygningernes oprindelige karakter, materialer og proportioner. På den måde kan man sikre, at bygningerne både bevares og fortsat har en funktion i det moderne samfund.

Anbefalinger:

FACADE

Facadens arkitektur skal bevares og reetableres med det formsprog og de karakteristiske materialer og detaljer, der oprindeligt har været anvendt og hører bygningstypen til. Det er for eksempel ikke typisk for denne bygningstype at have sålbænke under vinduerne. Nye vinduesåbninger skal undgås, medmindre de følger husets oprindelige fagdeling og har samme bredde som de eksisterende vinduer.

Facaderne skal fremstå enten som blank mur i rødbrune blødstrøgne eller håndstrøgne teglsten. Alternativt kan facaden være pudset eller skuret og malet i jordfarver.

TAGE

Taget på de teglhængte længehuse skal udformes som et saddeltag med rød-orange vingetegl og enten spidse eller valmede gavle, afhængigt af hvordan huset oprindeligt er bygget. Nogle tage har oprindeligt haft et elegant svaj, hvor taget møder muren. Taget er uden udhæng og afsluttes ofte med en enkel, hvid gesims, der markerer overgangen mellem mur og tag uden at virke dominerende.

TAGKVISTE

På de teglhængte længehuse er tagkviste ikke særlig udbredte. Når de forekommer, kan de let komme til at dominere tagfladen. Eventuelle tagkviste skal derfor være små og diskrete, udført med saddeltag, og tilpasses husets symmetri og proportioner. De skal placeres direkte over vinduerne i stueetagen. Antallet skal begrænses mest muligt – højst én tagkvist for hvert andet vinduesfag – og aldrig i det yderste fag eller i faget ved siden af en eventuel frontkvist.

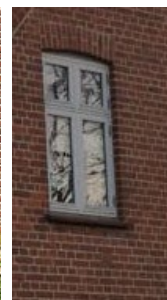


VINDUER OG DØRE

Originale vinduer skal bevares. Nye vinduer skal have samme proportioner og sprosseopdeling som de oprindelige vinduer i bygningen. Ofte har vinduerne været udformet som korspostvinduer eller dannebrogsvinduer med 4 vinduesrammer. Vinduerne skal udføres i træ. Vinduer med mange små sprosser skal udformes med enkeltlagsglas yderst og en indvendig forsatsrude eller en koblet ramme, hvilket kan give samme – eller i mange tilfælde bedre – varmeøkonomi og komfort end moderne termoruder.



4 rammer med flere små sprosser

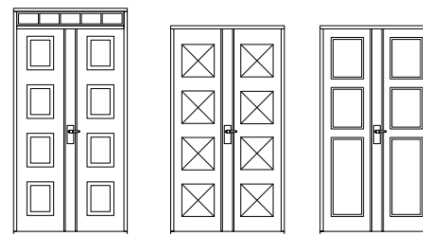


4 rammer uden små sprosser

Vinduer med 4 rammer og uden sprosseopdeling af de enkelte ruder kan udformes med 2 glaslag yderst.

Det er vigtigt at være opmærksom på, at bygningens arkitektur er sårbar over for nye vinduer og døre, der ikke harmonerer med husets oprindelige udtryk.

Moderne løsninger som PVC-vinduer, træ/alu-konstruktioner, termoruder med kraftige sprosser eller pålmede 'snydesprosser' fremstår ofte meget skarpt og kontrastfuldt på den gamle facade. De patinerer anderledes end træ og mangler den naturlige ældning, som kendetegner historiske materialer. Desuden kan de ikke males eller vedligeholdes på samme måde som traditionelle trævinduer, hvilket gør det vanskeligt at bevare et ensartet og tidssvarende udtryk over tid. Resultatet er, at de moderne elementer let kommer til at dominere og forstyrre helhedsindtrykket af bygningens arkitektoniske og kulturhistoriske værdi.



Fyldningsdøre



Hoveddøre skal udformes i træ og som en malet et- eller tofløjet fyldningsdør evt., med glas i den øverste del

BYGNINGSÆNDRINGER OG TILBYGNINGER

At en bygning er bevaringsværdig, betyder ikke, at den er urørlig. Det indebærer derimod, at ændringer, indgreb og tilbygninger skal ske med omtanke og respekt for bygningens særlige arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter.

Ved opførelse af tilbygninger eller nye bygninger i umiddelbar tilknytning til den bevaringsværdige bygning er det afgørende, at det oprindelige hus fortsat fremstår tydeligt og aflæseligt i helheden.

Ny bebyggelse skal udformes med materialer og facadeudtryk, der harmonerer med den eksisterende bygning, så der opnås en arkitektonisk sammenhæng uden at skabe en direkte efterligning.

STILBLAD 2: BEDRE BYGGESKIK

Beskrivelse:



Flere Småhuse langs Blåvandvej er præget af **Bedre Byggeskik-bevægelsen**, som blev etableret i 1915. Bevægelsen lagde vægt på klassisk proportionering, korrekte detaljer og ærlighed i valget af byggematerialer. Man ønskede, at husene skulle være enkle, hjemlige og smukke, samtidig med at indretningen skulle være praktisk og tidssvarende.

Facaderne er ofte opført i blank mur med røde teglsten eller en glatpudset overflade, der er kalket. Det gælder også for facadernes udsmykning, som typisk er begrænset til taggesims og hjørnekvadre. Tagene er dækket med røde vingetegl.

Den mest kendte hustype inden for Bedre Byggeskik er rødstensvillaen i 1½ etage med rødt tegltag, halvvalmede gavle og en symmetrisk facade. Bevægelsen omfattede dog et bredt spektrum af hustyper, som alle delte de samme grundprincipper.

Husene i Bedre Byggeskik-stil i Blåvand er opført i perioden 1935–1945.

Mange af husene anvendes i dag til butikker eller andet erhverv der har krævet udbygning og en facade med større transparens.

Det har bevirket at en del af husene har i dag mistet deres oprindelige facadeudtryk. I forbindelse med renovering anbefales at genskabe de oprindelige proportioner og placeringer af vinduer og døre. Facadens udtryk skal være enkelt og harmonisk, uden overflødig pynt eller udsmykning. Kun gesimser under tagudhænget skal anvendes som dekorative elementer

Anbefalinger for bevaring og renovering:

FACADER

Alle huse i Bedre Byggeskik i Blåvand bymidte er i dag stærkt forandrede, og en stor del af facaderne fremstår pudset. Bygningsdetaljer som gesimser eksisterer stadig under pudset og de store udhæng. Facadernes arkitektur skal bevares med det formsprog og de gesimser og murfremspring der hører bygningstypen til. I facaderne bør ikke isættes større vinduespartier

VINDUER OG DØRE

Vinduerne i Bedre Byggeskik-huse er ofte en integreret del af husets klassiske proportionering. Der er en tydelig sammenhæng mellem rudefelternes størrelse og hele vinduets format, som igen er tilpasset facadens overordnede proportioner. Ændrer man vinduernes formater eller placering, påvirker det derfor hele husets arkitektoniske udtryk. Originale vinduer skal bevares. Nye vinduer skal have samme proportioner og sprosseopdeling som de oprindelige vinduer i bygningen. Ofte har vinduerne været udformet som typisk **dannebrogsvinduer** i to- eller trefagsopdeling med 4 eller 6 sidehængte rammer.

Vinduer med mange små sprosser skal udformes med enkeltlagsglas yderst og en indvendig forsatsrude eller en koblet ramme, hvilket kan give samme – eller i mange tilfælde bedre – varmeøkonomi og komfort end moderne termoruder.

Vinduer med 4 eller 6 rammer og uden sprosseopdeling eller med en enkelt spros på den enkelte ruder kan udformes med 2 glaslag yderst.

Dørene er udformet som et-fløjet fyldningsdøre udført i træ og som regel med en klassisk fyldingsopdeling, og ofte med små ruder i den øverste del. De er malet i dæmpede, traditionelle farver og udstyret med enkle, tidstypiske beslag. Hoveddøren er som oftest placeret centralt i facaden eller let forskudt, afhængigt af bygningens opbygning, og overdækningen er diskret – typisk en lille gesims eller et let udhæng, der beskytter mod vejret uden at tilføje unødigt pynt.

TAGE

Taget på et Bedre Byggeskik-hus skal udforme som et saddeltag med rød-orange vingetegl, ofte med halvvalmede gavle, der understreger husets klassiske og rolige fremtoning. Taget er uden udhæng og afsluttes ofte med en enkel gesims, der markerer overgangen mellem mur og tag uden at virke dominerende.

TAGKVISTE

På huse i **Bedre Byggeskik-stilen** er tagkviste ikke særlig udbredte, men når de forekommer, følger de samme principper som resten af huset: enkelhed, proportion og materialemæssig sammenhæng. Tagkvistene skal være små og diskrete, med saddeltag og tilpasset husets symmetri og proportioner og placeret over vinduerne i stueetagen.

SKORSTENE

Skorstene er murede og placeret centralt eller i tagryggen, og de indgår som en naturlig del af husets symmetri.

FARVER

Farveholdningen er afdæmpet og jordnær – facaderne fremstår enten i rød blank mur eller som pudsede og kalkede flader i lyse jordfarver, mens træværket males i traditionelle nuancer som mørkegrøn, blågrå eller brunrød. Materialevalget er ærligt og naturligt, med fokus på holdbarhed og kvalitet, i tråd med bevægelsens idealer.

BYGNINGSÆNDRINGER OG TILBYGNINGER

Et Bedre Byggeskik-hus proportioneret efter de klassiske regler er ikke umiddelbart disponeret for ændringer og tilbygninger, fordi det vil forstyrre helheden af symmetri og balance. Man kan foretage ændringer og tilbygninger, når man viderefører bygningens formsprog i form af gavlkviste, karnapper, vinterstuer, som i forvejen er kendte elementer i Bedre Byggeskiks formsprog. Større tilbygninger er sjældent mulige uden at helheden lider skade.

16. april 2025

Ref.: Anne Bjerggaard

Sagsnr.: GEO-2022-86453

Dokumentnr.: 9019980



Varde
Kommune

Screening af bygninger opført før 1945 i bymidten i Blåvand

Blåvandvej 51 B

Opført: 1867

Ombygget: Ombygget 2010

Stilart: Stråttækt egenstypisk længehus og stald

SAVE Værdi kommuneplan: 4

SAVE værdi registreret 2024: 4

Arkitektonisk værdi: 4 – Pudset, gulmalet stråttækt gård bestående af 2 længer i vinkel med "lang" halvvalm. Hovedhuset har 8 vindueshuller og dør har oprindelig placering.

Kulturhistorisk værdi: 4 – Husets fortællende værdi er stadig tydelig, men huset kontekst er ændret væsentligt og huset er ikke længere placeret i et åbent landskab.

Miljømæssig værdi: 4 – Længerne former stadig en vinkel der omkranser en plads. Området omkring gården er ændret væsentligt

Originalitet: 4 – staldbygningen er om bygget og der er formodentlig isat en port som har krævet at tagkonstruktionen måtte ændres og facaden er forhøjet. Vinduer udskiftet til PVC vinduer med vippefunktion. Begge bygninger har bevaret stråttaget.

Tilstand: 3 – Velholdt. Der er ingen synlige skader på murværk eller tag.

Bevaringsværdi: 4 – Bygningen har en forholdsvis høj bevaringsværdi, da den fremstår velbevaret trods udskiftning af vinduer og ændringer på staldbygningen. Den kulturhistoriske og miljømæssige



værdi vurderes som moderat, da byområdet er vokset op omkring den karakteristiske, fritliggende gård.
Bygningen kunne forbedres med sidehængte trævinduer.

Blåvandvej 30A – Blåvand gl. skole

Opført: 1887

Ombygget:

Stilart: Stråtækt egenstypisk længehus

SAVE Værdi kommuneplan: 3

SAVE værdi registreret 2024: 3

Arkitektonisk værdi: 2 – Hvidkalket, stråtækt længehus med halvvalm og ni vinduesfag. Vindueshuller og -typer er bevaret, hvilket understøtter husets oprindelige karakter.

Kulturhistorisk værdi: 3 – Husets fortællende værdi er tydelig med de centrale døre og klasselokaler i hver ende af bygningen.

Miljømæssig værdi: 3 – Bygningen ligger med det ene hjørne helt ud til vejskellet og markerer med sin placering en tydelig og karakteristisk ankomst til Blåvand. Dets placering nær lærerbolig, kirke, forsamlingshus, mejeri og brugsforening bidrager til en samlet lokalhistorisk fortælling

Originalitet: 2 – Fremstår meget original. Ikke tilbygget, og både vinduesplacering og -typer er bevaret. Original skorsten bevaret.

Tilstand: 3 – Velholdt. Der er ingen synlige skader på murværk eller tag.

Bevaringsværdi: 3 – Bygningen har en høj bevaringsværdi, da den udgør et vigtigt element i ankomsten til Blåvand. Den fremstår næsten uændret og meget original, og dens placering i samspil med kirken, mejeriet, lægeboligen og forsamlingshuset styrker dens kulturhistoriske betydning.



Blåvandvej 31A- Thoras gård

Opført: 1870

Ombygget:

Stilart: stråtækt egnstypisk Klitsgård

SAVE Værdi kommuneplan: ingen

SAVE værdi registreret 2024: 4

Arkitektonisk værdi:5 – En del af den oprindelige gamle klitgård. De seks vestlige fag er bevaret med stråtag mod gadesiden, mens den øvrige del af gården er tilbygget og ombygget med nyt tagmateriale

Kulturhistorisk værdi:4 –Den bevarede del har stor fortællerværdi i forhold til Oksbys oprindelige klitgårde.

Miljømæssig værdi:4 – Bygningen indgår som en del af bygningskomplekset omkring Thorasgård.

Originalitet 5: Den bevarede del fremstår velholdt mod gaden med originale vinduesåbninger og stråtag. Bagsiden er dog ændret med nyt tagmateriale, tilføjelse af en stor tagterrasse, hvilket reducerer den oprindelige karakter

Tilstand:3 – Fremstår uden synlige skader i murværk og tag.

Bevaringsværdi: 4 -De seks vestlige fag er stråtede mod gaden, mens bygningen er tilbygget mod bag- og østside. På den bevarede facade mod gaden er vinduesåbninger og arkengaf over døren fastholdt. Huset har stor fortællerværdi i forhold til Oksbys oprindelige klitgårde. Bygningens arkitektoniske udtryk kunne forbedres yderligere ved at genetablere stråtag på begge sider samt ved at anvende småsprossede vinduer mod gaden.



Blåvandvej 26B

Opført: 1882

Ombygget:

Stilart: stråtækt egnstypisk længehus

SAVE Værdi kommuneplan: 3

SAVE værdi registreret 2024: 3

Arkitektonisk værdi:3 – En af de oprindelige, valmede og stråtækte klitgårde. Bygningen er velbevaret og kun tilbygget på den bagerste del af nordfacaden.

Kulturhistorisk værdi:4 – Det bevarede længehus har stor fortællerværdi i forhold til Oksbys oprindelige klitgårde og bidrager til forståelsen af områdets byggeskik og historie.

Miljømæssig værdi:3 – Bygningen tilfører, i al sin ydmyghed, karakter til det pladsrum, den indgår i.

Originalitet 3: Døren er ikke længere placeret under arkengaffen, og vinduerne er ikke originale. Udtrykket kunne forbedres ved at anvende vinduestyper i træ med seks ruder i hver ramme og tyndere sprosser.

Tilstand:3 – Fremstår uden synlige skader i murværk og tag.

Bevaringsværdi: 3 - Bygningen er et godt eksempel på fortællingen om Oksbys klitgårde. Bygningen har en vis arkitektonisk og miljømæssig værdi. Med mindre justeringer i vinduesudformning kan bygningens autenticitet og bevaringsværdi yderligere styrkes.



Hvidbjergstrandvej 26

Opført: 1915

Ombygget:

Stilart: Bedre byggeskik

SAVE Værdi kommuneplan: ingen

SAVE værdi registreret 2024: 4

Arkitektonisk værdi:4 – Fint velproportioneret hus der stadig har mange af de typiske bygningsdetaljer fra byggestilen.

Kulturhistorisk værdi:3 – Fint velbevaret eksempel på tidens bebyggelse

Miljømæssig værdi:4 – Området består i dag af nyere sommerhusbyggeri, mens huset er en af de ældre boliger der vidner om at området var præget af spredt helårdbeybyggelse.

Originalitet:4 – Bygningen fremstår meget original men har fået udskiftet taget

Tilstand:4 – Ingen tydelige sætningsskader eller punkteret vinduer.

Bevaringsværdi:4 – Fint velbevaret eksempel, umiddelbart mange velbevarede originale vinduer. Bygningen kunne forbedres med et rødt tegltag



Blåvandvej 53 –

Opført: 1938

Ombygget:

Stilart: Bedre byggeskik

SAVE Værdi kommuneplan:

SAVE værdi registreret 2024: 7

Arkitektonisk værdi:7 – Huset er om og tilbygget og det oprindelige hus kan ikke længere aflæses

Kulturhistorisk værdi:6 – Et klassisk eksempel på tidens øst-vestvendte bebyggelse langs Blåvandvej. Det oprindelige hus kan ikke aflæses.

Miljømæssig værdi:5 – Indgår som en del af den øst-vestvendte bebyggelse langs Blåvandvej.

Originalitet:6 – Huset har gennemgået flere større forandringer, herunder en tilbygning med en dominerende tagterrasse, opretning af de halvvalmede gavle, isætning af store vinduespartier, udskiftning af tagmateriale samt udvidelse af bagbygningen. Det oprindelige hus kan ikke aflæses.

Tilstand:3 – Ingen tegn på sætningsskader eller revner i murværket.

Bevaringsværdi: 7 – Det oprindelige hus kan ikke aflæses, og har gennemgået flere større forandringer. Den dominerende tilbygning med tagterrasse samt udvidelsen af bagbygning og baghus har medført, at hierarkiet med forbygningen som den mest markante del er forsvundet. Huset ville fremstå mere originalt med rødt tegltag, blankt murværk, dannebrogsvinduer og uden det dominerende værn omkring tagterrassen.



Blåvandvej 45

Opført: 1930

Ombygget:

Stilart: Bedre byggeskik

SAVE Værdi kommuneplan: ingen

SAVE værdi registreret 2024: 5

Arkitektonisk værdi:5 – Bedre byggeskiks hus med ikke originalt saddeltag og flere ikke oprindelige tilbygninger.

Kulturhistorisk værdi:5 – Fint eksempel på tidens bedre byggeskik bebyggelse langs Blåvandvej.

Miljømæssig værdi:4

Originalitet:5 – Gavlene har oprindelig været halvvalmede, men er blevet rettet op. Taget fremstår som eternittag med udhæng, men har oprindeligt været tegltag uden udhæng. Vinduerne fremstår som en ramme uden sprosser.

Tilstand:3

Bevaringsværdi: 5 – trods tilbygninger er det oprindelige hus tydeligt, flere detaljer fastholdt vindueshuller og placering af døren er fastholdt.

Huset ville fremstå mere originalt med valmet, rødt tegltag, blankt murværk og hvid gesims, dannebrogsvinduer i 3 fag.



Blåvandvej 41 og 39 – De gamles Hjem

Opført: 1932

Ombygget: 1951, 1995

Stilart: Bedre byggeskik

SAVE Værdi kommuneplan: ingen

SAVE værdi registreret 2024: 4

Arkitektonisk værdi:5

Kulturhistorisk værdi:3 – fint velbevaret eksempel på tidens bedre byggeskik bebyggelse langs Blåvandvej. Bygningen blev ombygget til alderdomshjem af arkitekt Jac. E. Kjær i 1951, i 1987 blev alderdomshjemmet nedlagt. Bygningen fungerede i en periode også som kommunekontor og vidner i sin tilstedeværelse om byens udvikling.

Miljømæssig værdi:4

Originalitet:5

Tilstand:3

Bevaringsværdi: 4 – trods ombygning er det oprindelige hus tydeligt, flere detaljer fastholdt eksempelvis vinduesformater mod gaden er fastholdt. En af de første boliger der blev ombygget med værelser,

Huset ville fremstå mere originalt med rødt tegltag, blankt murværk, trævinduer og uden glaspartiet ved indgangen.

1940



1960-80



Kallesmærskvej 2

Opført: 1935

Ombygget:

Stilart: Bedre byggeskik

SAVE Værdi kommuneplan: ingen

SAVE værdi registreret 2024: 6

Arkitektonisk værdi:7 – Oprindeligt længehus med halvvalmet tag og rødt tegltag, placeret tilbagetrukket fra vejen. Huset er senere forsynet med tre meget dominerende, mørke tagkviste på både syd- og nordside, hvilket ændrer det oprindelige udtryk markant.

Kulturhistorisk værdi:5 – det oprindelige hus kan stadig aflæses, trods ombygninger og tilføjelser

Miljømæssig værdi:5 – Bygningen er tilbagetrukket fra vejen, sammen med nabobygningerne dannes den et forareal mod Blåvandvej med mulighed for ophold. Placeringen på hjørnet af Kallesmærskvej og Blåvandvej gør bygningen visuelt signifikant i bybilledet.

Originalitet 7: De meget dominerende kviste på begge tagflader giver huset et tungt og moderne udtryk, som bryder med det oprindelige. Huset er tilbygget bagtil, og vinduesåbningerne i facaden mod gaden er ændret, hvilket reducerer den arkitektoniske autenticitet.

Tilstand:3 – Fremstår uden synlige skader i murværk og tag.

Bevaringsværdi: 6 – Bygningen har en vis kulturhistorisk og miljømæssig værdi, og det oprindelige længehus kan stadig genkendes. Dog trækker de markante ombygninger, især de dominerende kviste og ændringer i facadeudtryk, ned i den samlede bevaringsværdi. Tilstanden er god, men originaliteten er væsentligt reduceret. Huset ville fremstå mere originalt hvis facadens vinduesrytme blev genetableret og tagkvistene fjernet og den originale genetableret.



1956



Blåvandvej 32 – Mejeriet,

Opført: 1914

Ombygget: løbende

Stilart: senklassicistisk præget vestjysk længehus

SAVE Værdi kommuneplan: ingen

SAVE værdi registreret 2024: 5

Arkitektonisk værdi:6 – Bygningen fremstår som kraftigt ombygget med flere sammensatte volumener og uoriginale facadedetaljer. Vinduerne er ændret, og det arkitektoniske udtryk er præget af senere tilføjelser. Oprindelig senklassicistisk præget vestjysk længehus med en tværgående fløj i midten

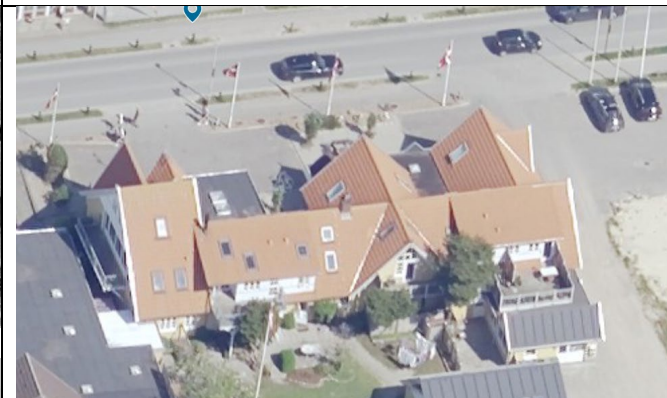
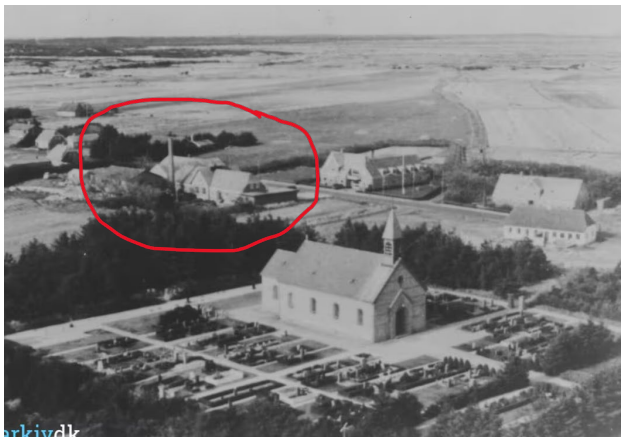
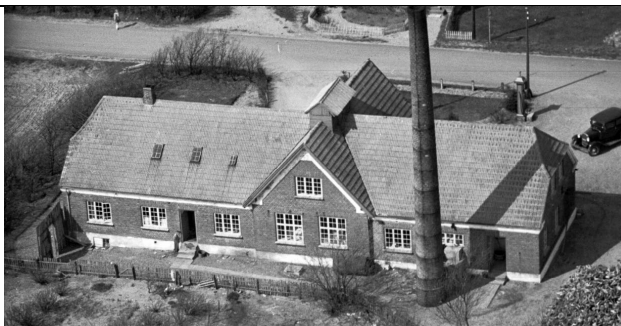
Kulturhistorisk værdi:5 – Husets fortællerværdi er næsten forsvundet. Den oprindelige anvendelse som mejeri kan kun anes gennem enkelte spor på facaden.

Miljømæssig værdi:4 – Bygningen har en vis tilstedeværelse i gadebilledet, men bidrager kun i begrænset omfang til det samlede miljømæssige udtryk

Originalitet:6 – Det oprindelige hus er vanskeligt at aflæse. Den tidligere valm og skorsten er fjernet, og forarealet er ændret eller forsvundet. Enkelte strukturelle træk kan dog stadig spores bag tilbygningerne.

Tilstand:4

Bevaringsværdi:5 – Bygningen har en moderat bevaringsværdi. Selvom den er kraftigt ombygget og det oprindelige udtryk er sløret, kan man stadig ane strukturen af det oprindelige hus bag de nyere tilføjelser. Den kulturhistoriske betydning som tidligere mejeri er næsten gået tabt, men man kan dog alligevel se at se det har været en vigtig bygning for udviklingen af byen.



Blåvandvej 37 – lærerboligen

Opført: 1900

Ombygget:

Stilart: Vestjysk byggeskik senere ombygget til Bedre Byggeskik

SAVE Værdi kommuneplan: ingen

SAVE værdi registreret 2024: 3

Arkitektonisk værdi:3- Hvidkalket længehus med ni vinduesfag, rødt tegltag og en central frontkvist. En enkelt tilbygning er placeret bagtil. Vindueshuller og -typer er stort set fastholdt, hvilket bevarer husets oprindelige karakter.

Kulturhistorisk værdi:3 – Husets fortællerværdi er knyttet til dets placering i nærheden af skolen, kirken, forsamlingshuset, mejeriet, hvilket giver det en vis lokalhistorisk betydning.

Miljømæssig værdi:4 - Bygningen er trukket tilbage fra vejen og skaber plads til en forhave, som i dag anvendes som opholdsområde for restaurantgæster. Dette bidrager positivt til byrummet.

Originalitet:4- Det oprindelige hus fremstår tydeligt og uden væsentlige ændringer. Der er ingen tagkviste, og tagvinduerne mod gaden er diskrete og symmetrisk placeret på tagfladen. Der er kun en enkelt tilbygning bagtil.

Tilstand:3- Velholdt. Der er ingen synlige skader i murværk eller tag.

Bevaringsværdi: 3 – Bygningen har en høj bevaringsværdi, da facaderytmen og tagmateriale er bevaret, og gesimser, vindues- og dørhuller fremstår uændrede. Bygningens placering tæt på centrale bygninger som kirken og skolen styrker den kulturhistoriske betydning. Den tilbagetrukne placering og forhaven bidrager desuden positivt til gaderummet. Huset vil fremstå mere originalt i blankt murværk med kalket bygningsdetaljer.



Blåvandvej 35 -

Opført: 1920

Ombygget:

Stilart: Nationalromantik,

SAVE Værdi kommuneplan: ingen

SAVE værdi registreret 2024: 4

Arkitektonisk værdi:3- Hvidkalket længehus med syv vinduesfag, Etanitskiffer og en smal en central frontkvist. Er tilbygget mod vest. Vindueshuller og -typer er stort set fastholdt, hvilket bevarer husets oprindelige karakter.

Kulturhistorisk værdi:4 – Husets fortællerværdi er knyttet til dets placering i nærheden af skolen, kirken, forsamlingshuset, mejeriet og brugsen, hvilket giver det en vis lokalhistorisk betydning.

Miljømæssig værdi:4 - Bygningen ligger med facade helt ud til vejen og giver bygningen en tydelig placering

Originalitet: 3 - nænsomt tilbygget, det oprindelige hus fremstår stadig tydeligt.

Tilstand:3- Velholdt. Der er ingen synlige skader i murværk eller tag.

Bevaringsværdi: 4 – Bygningen har en høj bevaringsværdi, da facade og tagmateriale er bevaret, og gesimser, vindues- og dørhuller fremstår næsten uændrede. Bygningens placering tæt på centrale bygninger som kirken og skolen styrker den kulturhistoriske betydning.



Tane Hedevej 1

Opført: 1907/1897

Ombygget:

Stilart:

SAVE Værdi kommuneplan: ingen

SAVE værdi registreret 2024

Arkitektonisk værdi:8

Kulturhistorisk værdi:8

Miljømæssig værdi:6

Originalitet:9

Tilstand:5

Bevaringsværdi:8 – næsten alle facade og tagmaterialer er udskiftet, enkelte staldvinduer bevaret, næsten alle oprindelige træk er væk,



bygning1 opført 1897, bagbygning 1907



Bygning 3 opført 1907

Tane Hedevej 6 - missionshuset

Opført: 1945

Ombygget: løbende

Stilart:

SAVE Værdi kommuneplan: ingen

SAVE værdi registreret 2024:5

Arkitektonisk værdi:5 - grundhuset fremstår stadig tydeligt, men vindueshuller, vindues type, dørhuller og døre er forandret, taget er skiftet og har fået udhæng.

Kulturhistorisk værdi:4 - danner sammen med, kirke, mejeri, brugs, forsamlingshus, skole og lærebolig det gl. Oksby centrum

Miljømæssig værdi:4 - bygningen ligger meget eksponeret da der er et åbent parkeringsareal foran.

Originalitet:8 - De murede stik er væk på næsten alle vinduer, dog er en del af tandstengsesimsen tilbage på vest gavlen.

Tilstand:3

Bevaringsværdi: 5 – grundhuset fremstår stadig tydeligt, selvom bygningen har gennemgået omfattende forandringer med hensyn til: vindueshuller, vindues type, dørhuller og døre er forandret, taget er skiftet og har fået udhæng. De murede stik er væk på næsten alle vinduer, dog er en del af tandstengsesimsen tilbage på vest gavlen.



foto 1956



Tane Hedevej 8, bygning 1

Opført: 1920

Ombygget: løbende

Stilart:

SAVE Værdi kommuneplan: ingen

SAVE værdi registreret 2024: 7

SAVE værdi registreret 2024: 7

Arkitektonisk værdi:7

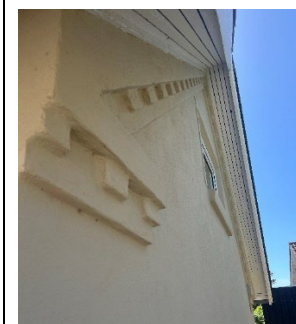
Kulturhistorisk værdi:7

Miljømæssig værdi:5 - bygningen ligger tydelig i gadebilledet på grund af det åbne parkeringsareal foran bygningen.

Originalitet:8 - bygningen har stor tilbygning med vest hvor man mister overblikket over hvornår den nye og gammel bygning starter. Formen på den gamle bygning er bevaret.

Tilstand:3

Bevaringsværdi: 7 – fremstår meget ombygget, flere længehuse tilføjet komplekset gennem tiden. De oprindelige bygningstræk næsten væk, men undtagelse af tandstensgesims på vest gavl



Blåvandvej 23B

Opført: 1903

Ombygget: 1995

Stilart: bedre byggeskik

SAVE Værdi kommuneplan: ingen

SAVE værdi registreret 2024: 5

Arkitektonisk værdi: 5 - Pudset grundhus med spidse gavle og tydelig frontkvist mod gaden, tilbygget bagtil. Stort tagudhæng, formskårne spærrende på frontkvist formodentlig tilført, symmetri fastholdt i facaden mod gaden dog med store vinduespartier fra loft til gulv.

Kulturhistorisk værdi: 5 - typisk for sin tid, en del af en oprindelige spredt bebyggelse mod gaden, placeret med frontkvist mod gaden

Miljømæssig værdi: placeret helt ud til gaden og en del af oprindelig gadestruktur

Originalitet: 5 - vinduesformater uoriginale, flade vippe pvc vinduer, tagplader, stik og lignende ikke længere synlige pga. facaden er pudset. Tagmateriale uoriginalt, symmetri fastholdt i facaden mod gaden dog med store vinduespartier fra loft til gulv. Den dominerende udskæring på frontkvisten er en historicistisk detalje som muligvis er tilført, ikke umiddelbart en del af den arkitektoniske stil.

Tilstand: 3 - huset fremstår uden synlige sætningsskader og lignende

Bevaringsværdi: 5 - grundhuset er fortsat tydelige med en del uoriginale udskiftninger af vinduer og tag. Kunne forbedres med skiffertag og tilpassede trævinduer



Blåvandvej 25

Opført: 1900

Ombygget:

Stilart: trempelhus, historicistisk bebyggelse

SAVE Værdi kommuneplan: ingen

SAVE værdi registreret 2024: 6

Arkitektonisk værdi:6 – Bygningen fremstår som kraftigt ombygget, tilbygning mod gaden, det oprindelige hus er vanskeligt at aflæse i det nuværende udtryk.

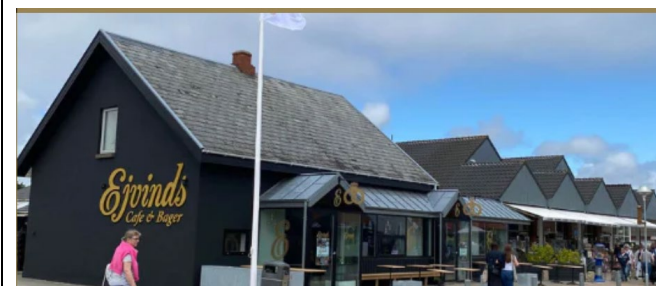
Kulturhistorisk værdi:7 – Husets fortælleleværdi er i høj grad gået tabt, men bygningen indgår stadig som en del af den historiske spredte bebyggelse langs Blåvandvej. Huset var byens første postkontor

Miljømæssig værdi:5- Bygningen er en del af det oprindelige gadeforløb, hvor bebyggelsen traditionelt vendte gavlen mod vest.

Originalitet:6 – Den oprindelige bygning med sine formodentlige mange murværksdetaljer og detaljer omkring vinduerne er svær at aflæse

Tilstand:4

Bevaringsværdi:6 – Bygningen er tydeligt ombygget, men det oprindelige hus kan stadig skimtes bag de nyere tilføjelser. Dens placering i det historiske gadeforløb og enkelte bevarede træk giver den en moderat bevaringsværdi.



Blåvandvej 2

Opført: 1917

Stilart:

SAVE Værdi kommuneplan: ingen

SAVE værdi registreret 2024: 8

Arkitektonisk værdi: kvadratisk, hvidpudset grundhus med eternit saddeltag og udhæng uden særlig karakter., kvadratiske vinduer uden sprosser og med sålbænke. Bagbygning med saddeltag tilføjet.

Kulturhistorisk værdi:8 – husets oprindelige tidsperiode kan ikke aflæses

Miljømæssig værdi:8 – huset bidrager ikke særligt til nærmiljøet

Originalitet 7: Bygningen vindueshuller er udvidet men med original placering, tagmaterialet ændret.

Tilstand:6 – Fremstår ubeboet med punkterede termoruder.

Bevaringsværdi: 8 - Den arkitektoniske og miljømæssige betydning er meget begrænset.



Blåvandvej 30

Opført: 1904

Stilart: nationalromantisk

SAVE Værdi kommuneplan: ingen

SAVE værdi registreret 2024: 8

Arkitektonisk værdi: Oprindeligt et længehus, som gennem tiden er blevet kraftigt ombygget. Bygningen fremstår som et sammensurium af arkitektoniske udtryk, men enkelte murværksdetaljer på østgavlen er bevaret og vidner om husets oprindelse.

Kulturhistorisk værdi: 8 – der er ikke meget fortællerværdi tilbage i huset

Miljømæssig værdi: 6 – huset er en del af en facaderække mod gaden

Originalitet 8: Bygningen er kraftigt ombygget gennem flere perioder og fremstår med et sammensat arkitektonisk udtryk. Vestgavlen er skalmuret, og der er tilføjet et indgangsparti med fladt tag, delvist i træ. Mod gaden er der tilføjet en bred stern og et stort butiksvindue med PVC-vinduer, hvilket har ændret det oprindelige udtryk markant

Tilstand: 3 – Fremstår uden synlige skader i murværk og tag.

Bevaringsværdi: 8 - bygningen bidrager til gadebilledet med sin volumen og placering, selvom det arkitektoniske udtryk er meget sammensat og originaliteten er ændret markant over tid



Blåvand Kro

Nyopført og flyttet i 1995-1999, derfor ikke bevaringsværdig



1951 syd siden



Blåvand kro, 1990



Blåvand 1995-99





**Varde
Kommune**

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

www.vardekommune.dk