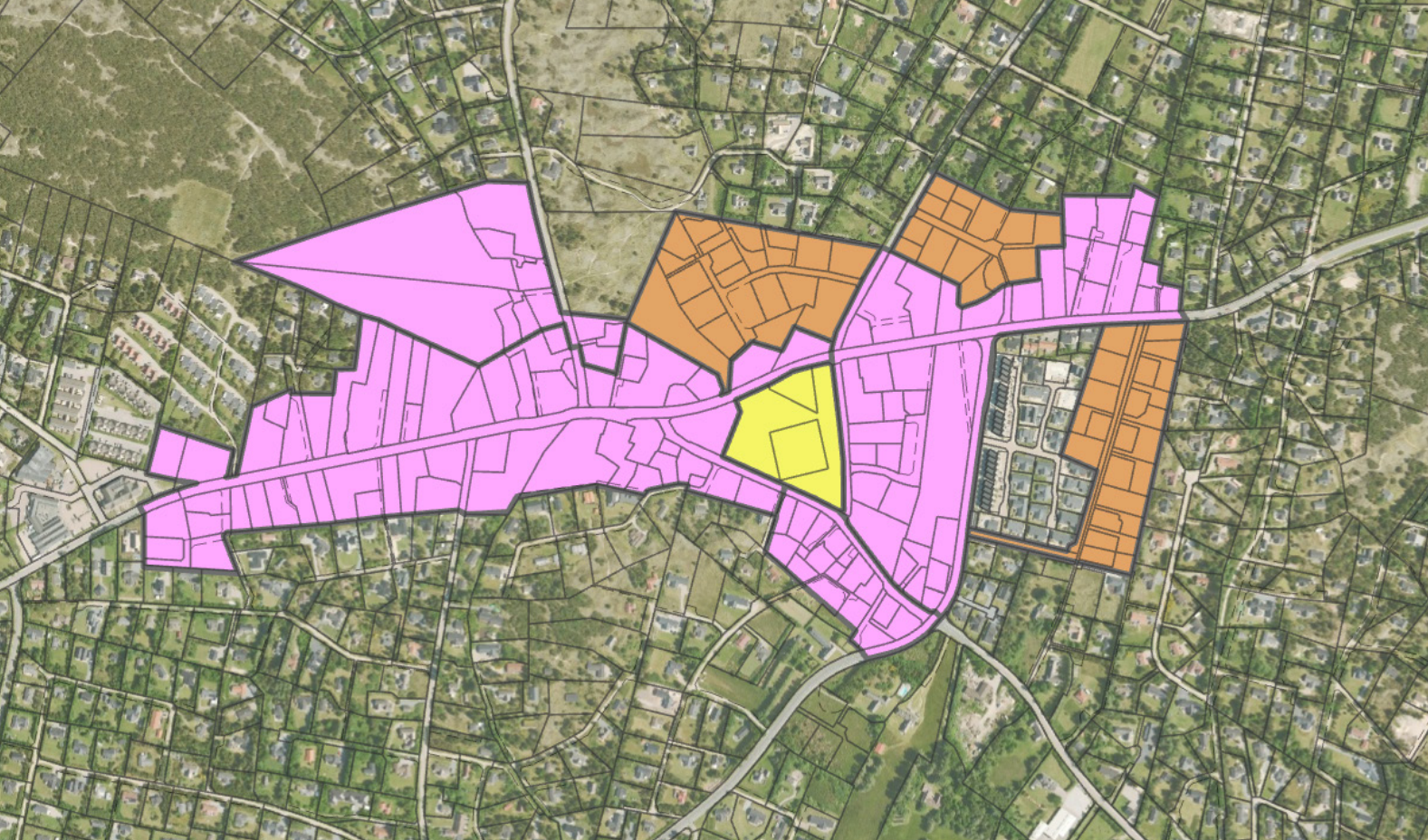


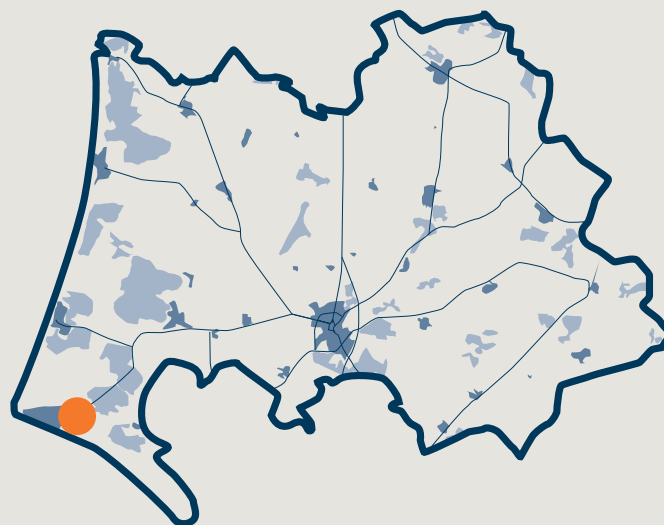


Forslag til Tillæg 10



Forslag til **Tillæg 10**

Justering af afgrænsning af
rammeområde 05.01.B01, 05.01.C01,
05.01.C04, 05.01.C05, 05.01.O01 i
Blåvand



Varde
Kommune



OFFENTLIG HØRING

Byrådet fremlægger hermed Forslag til Tillæg 10 til Kommuneplan 2025, Varde Kommune i offentlig høring fra den 21. oktober til den 13. december 2026. Med kommuneplantillægget ændres rammerne for Blåvand bymidte. Ændringerne omhandler udvidelse af centerområdet, samt udvidelse af bymidteafgrænsningen.

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:

Søndag den 13. december

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 "Tillæg 10 til Kommuneplan 2025, Varde Kommune".

Efter høringsperioden vil alle bidrag blive forelagt Byrådet inden der tages endelig stilling til planen. Hvis Byrådet vil foretage ændringer af det offentliggjorte forslag, vil eventuelle berørte borgere få lejlighed til at udtale sig inden planens endelige vedtagelse.

Efter den politiske behandling vil ejere, naboer og bidragydere blive orienteret om Byrådets beslutning.

OPBYGNING

Tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2025 består af en redegørelse, der beskriver planens baggrund og formål, samt en række rammebestemmelser. Tillægget fastlægger ændret afgrænsningen af de eksisterende rammeområder 05.01.B01, B03 og B04 samt 05.01.C01, C04, C05, C06 og C08 som danner grundlag for den fremtidige lokalplanlægning.

HVAD ER ET KOMMUNEPLANTILLÆG?

Et kommuneplantillæg er et supplement til den eksisterende kommuneplan. Et kommuneplantillæg kan justere og ændre bestemmelser i kommuneplanen, når det er nødvendigt i forhold til realisering af et projekt eller en lokalplan.

Byrådet har ansvaret for kommuneplanlægningen. Kommuneplanen er en sammenfattende plan der konkretiserer de overordnede politiske mål for udvikling og arealanvendelsen i kommunen. Kommuneplanen består af en hovedstruktur for kommunen, retningslinjer for arealanvendelsen og rammer for lokalplanlægningen. Hovedstrukturen sammenfatter Byrådets overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen i hele kommunen. Retningslinjerne er et udtryk for en række arealinteresser, der skal varetages og afvejes i den øvrige planlægning og administration. Kommuneplanens rammebestemmelser fastlægger rammerne for indholdet af lokalplaner for de enkelte kommuner.

REEGØRELSE

Baggrund og formål	3
Områdets beliggenhed	5
Eksisterende forhold	5
Kommuneplantillæggets indhold	5
Forhold til andre planer	9
Lokalplan.....	9
Kommuneplan 2010-2022	9
VVM og miljøvurdering	10
Miljøvurdering af planer og programmer.....	10

BESTEMMELSER

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

BAGGRUND OG FORMÅL

Med nærværende Tillæg 10 til Kommuneplan 2025 ønsker Varde Kommune at ændre plangrundlaget for Blåvand bymidte. Dette omfatter ændringer af afgrænsningen af rammeområderne i Blåvand Bymidte samt en udvidelse af detailhandelsområdet. Ændringerne gennemføres med henblik på at udvide anvendelsesmulighederne inden for bymidtens rammer samt at muliggøre og afgrænse butiksområdet omkring de større veje og de planlagte torvemiljøer i Blåvand Bymidte, jf. planen for områdefornyelse i Blåvand Bymidte.

Trafik- og masterplan for Blåvand bymidte

Ændringen af kommuneplanen sker som led i revitaliseringen af Blåvand bymidte. Trafik- og masterplanen for Blåvand bymidte og efterfølgende Områdefornyelsesprojekt er et af de aktive tiltag, der er kommet ud af samarbejdet mellem Varde Kommune, Realdania og Blåvand Udvikling i forbindelse med "Udviklingsplanen for Blåvand".

Blåvand bymidte strækker sig langs Blåvandvej fra Midtbyvej i øst til Horns Bjerger i vest. Året rundt strømmer tusindvis af turister til Blåvand, som skaber en større trafik af både gående, cyklister og kørende særligt i midtbyen.

Trafik og masterplanen for Blåvand bymidte, lægger i hovedtræk linjen for byområdets udvikling med parkeringsarealer, trafikafvikling, skabelsen af torvemiljøer og angiver retningsgivende principper for den fremtidige udvikling af en sammenhængende bymidte, som bl.a. kan tilvejebringes gennem lokalplanlægning.

DETAILHANDELSBESTEMMELSER

Detailhandelsstruktur og indhold

I Kommuneplanen 2025 udlægges områder til detailhandel i form af afgrænsede bymidter, lokalcentre, område til butikker med særlig pladskrævende varer, område til enkeltstående butikker og aflastningsområder. Det er blandt byrådets mål, at Varde Kommune har "attraktive bycentre, der er interessante for byens borgere, erhvervsliv, opland og eventuelle turister".

Bymidteafgrænsningen for Blåvand som er omfattet af detailhandelsbestemmelserne, består af størstedelen af matriklerne beliggende mod Blåvandvej, Horns Bjerger og en mindre del af matriklerne mod Hvidbjergvej og Tane Hedevej.

Kommuneplan 2025, som udpeger Blåvand som kystby med potentiale for kultur og turisme, hvor udviklingen skal styrkes og/eller koncentrerer.

Med nærværende kommuneplantillæg ændres i rammeafgrænsningerne for Blåvand bymidte, og for nogle rammer udvides anvendelsesmulighederne, så der skabes en større fleksibilitet i forhold til at sikre en hensigtsmæssig udviklings i Blåvand. Varde Kommune ønsker at definere Blåvandvej som handelsstrøg, og skabe rammerne for bymidte aktivitet herfor, samt for de definerede torvearealer som udspringer af Trafik- og masterplanen og områdefornyelsesprojektet. Derfor udvider nærværende kommuneplantillæg bymidteafgrænsningen, så matriklerne, som har en sammenhæng til Blåvandvej og torvearealerne indgår i bymidteafgrænsningen.

Behov for nye arealer til butiksformål

Bymidteafgrænsningen afgrænser området hvor der må etableres detailhandel.

Kommuneplanen 2025 indeholder en opgørelse af bruttoetage arealet 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., hvorfor restrummeligheden til ny detail vurderes at være omkring 9.000 m².

Det vurderes ikke nødvendigt at kommuneplantillægget skal hæve rammen for det samlede antal kvadratmeter detailhandel i Blåvand. Blåvand bymidte indeholder en del aktiviteter i bymidten, i form af butikker, restaurant, beværtninger, sommerhusudlejning mv. såvel som trafik og parkering. Udviklingsmulighederne i Blåvand er begrænset, hvorfor det med nærværende kommuneplantillæg vurderes relevant at udvide anvendelsesmulighederne for en større del af bymidten, samt at udvide afgrænsningen af bymidten, da det vurderes hensigtsmæssig at der kan placeres detail for de matrikler som er placeret mod Blåvandvej og de planlagte torvearealer indenfor bymidteafgrænsningen.

Mulige udvidelsesområder

Detailhandlen i Blåvand er primært centeret om matriklerne beliggende mod Blåvandvej, og en mindre del af Horns Bjerger, Tane Hedevej og Hvidbjerg Strandvej.

Matrikel 45f og 45ak på Tane Hedevej er i dag placeret i centerområde og matrikel 34ac, 34ab, 34g, 34ø og 34ad på Blåvandvej er i dag placeret i boligområder. Nogle af matriklerne indeholder i dag funktioner som er tilknyttet turistindustrien og matriklerne er placeret i tilknytning til Blåvandvej, eller større byrum der fornyes i forbindelse områdefornyelsesprojektet. Det vurderes derfor relevant at disse indgår i bymidteafgrænsningen.

Matrikel 17m, 17u, 17s, 17r, og 17h v. Lyskrogen og Blåvandvej er i dag et eksisterende boligområde. Området vurderes at have gode udviklingsmuligheder i tilknytning til bymidten, da området er placeret mod Blåvandvej, og er placeret nært ved de mange aktiviteter som er beliggende på Blåvandvej og bymidten v. Horns Bjerger.

Med nærværende kommuneplantillæg vil området ligeledes placeres i centerrammen som omhandler bymidten.

Bymidteafgrænsningen udvides for at sikre udviklingsmuligheder indenfor Blåvand bymidte. Såfremt bymidten ikke udvides, vil der være matrikler placeret i nær tilknytning til Blåvandvej og torvearealerne, som ikke har mulighed for at kunne etablere aktiviteter indenfor detailhandelsbestemmelserne.

Konsekvenser for bymiljøet

Blåvandvej er den primære handelsgade i Blåvand. Udvidelsen af bymidten vurderes at have en naturlig tilknytning til den eksisterende bymidteafgrænsning og vil derfor ikke være med til at flytte handelsaktiviteter udenfor bymidten og dermed påvirke bymidten negativt.

Med udvidelsen af bymidteafgrænsningen vurderes det at udviklingsmulighederne for erhvervet i Blåvand bymidte øges.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Kommuneplantillægget omhandler de eksisterende rammer for boligområderne 05.01.B01, B03 og B04 samt centerområderne 05.01.C01, C04, C05, C06 og C08. Rammerne er placeret mellem Blåvandvej v. Midtbyvej samt Blåvandvej v. Horns Bjerger, og omfatter matriklerne: 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.

EKSISTERENDE FORHOLD

Området ligger i byzone og fortsætter med at ligge i byzone. Området anvendes i dag til boligformål og centerformål.

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS INDHOLD

Med kommuneplantillægget tilvejebringes følgende ændringer:

- Bymidteafgrænsningen udvides så den også omfatter matrikel 17m, 17n, 17r, 17s, 17u, 5em, 34ac, 34ab, 34g, 34ø, 34ad, 45f, 45ak Vandflod By, Oksby samt dele af matrikel 34n 7000d, 7000a og 7000ae Vandflod By, Oksby.
- Rammeområde 05.01.B01: Udstrækningen af rammen ændres så den vestligste del matr.nr. 5cr, 5cæ, 5ah, 113, 5bz, 5es, 5et 5bæ og 5u, 5em, 5d, 34ab, 34ac, 34g, 34ø og 34ad Vandflod By, Oksby tages ud se kort 1 og 2. Rammen fastholdes som boligområde
- Rammeområde 05.01.C01 udvides tilsvarende bymidteafgrænsningen, med matr.nr. 4ac, 4ab, 34g, 34ad, 34ø 34e, 34n og 7000u Vandflod By, Oksby Herudover tilføjes den specifikke anvendelse om etagebyggeri, kontor og serviceerhverv og publikumsorienterede serviceerhverv. Det maksimale antal etager hæves fra 1.5 til 2, og der tilføjes et notat for matriklerne mod Blåvandvej gælder krav om at stueetagen anvendes til butikker, restaurant, bar eller lignende turist formål.
- Rammeområde 05.01.C04: Rammen får ny afgrænsning se kort 1 og 2, så den også omfatter matr.nr.: 51l, 51b, 51c, 51p, 51s, 51n, 51r, 51o, 51m, 51k, 51a, 45b, 37n, 37bt, 37bu, 37m, 53t, 53c, 53aø, 53ac Vandflod By, Oksby. Herudover tilføjes den specifikke anvendelse om etagebyggeri, kontor og serviceerhverv og

publikumsorienterede serviceerhverv. Det maksimale antal etager hæves fra 1.5 til 2, og der tilføjes et notat om bebyggelsens omfang som kontor, serviceerhverv, hotel, motel, wellness e.l. former for turist og serviceerhverv, mindre udvalgswarebutik. Boliger i form af parcelhuse, rækkehuse og klyngehuse o. lign.

- Rammeområde 05.01.C05: rammen ændres til at omfatte matr.nr. 5cr, 5cæ, 5ah, 113, 5bz, 5bæ, 5es, 5et, 5bæ, 5u, 5em, 5d og 45ck, 45ai, 45ag, 45ae, 45da, 45ø, 45ab, 45cu, db, 45dd, 45ø, 45cv, 45cv, 45dc, 35bn, 35bl, 35bm og en del af 7000ae og 7000x Vandflod By, Oksby. Matr.nr. 45b Vandflod By, Oksby udgår og ligges under 05.01.C4.
- Rammeområde 05.01.O01: Rammen får ny afgrænsning se kort 1 og 2, så den ikke længere omfatter vejarealet matr.nr. 7000u Vandflod By, Oksby. Rammen omfatter nu kirkens arealer og medborgerhuset. Rammen tilføjes en specifik anvendelse som offentlige formål.

Ovenstående ændringer har følgende betydning for de eksisterende rammer:

- Rammeområde 05.01.B03: Rammen lægges under 05.01.B01 og udgår.
- Rammeområde 05.01.B04: Rammen lægges under 05.01.B01 og udgår.
- Rammeområde 05.01.C06, rammeafgrænsningen mindskes så rammen fremover omhandler matriklerne

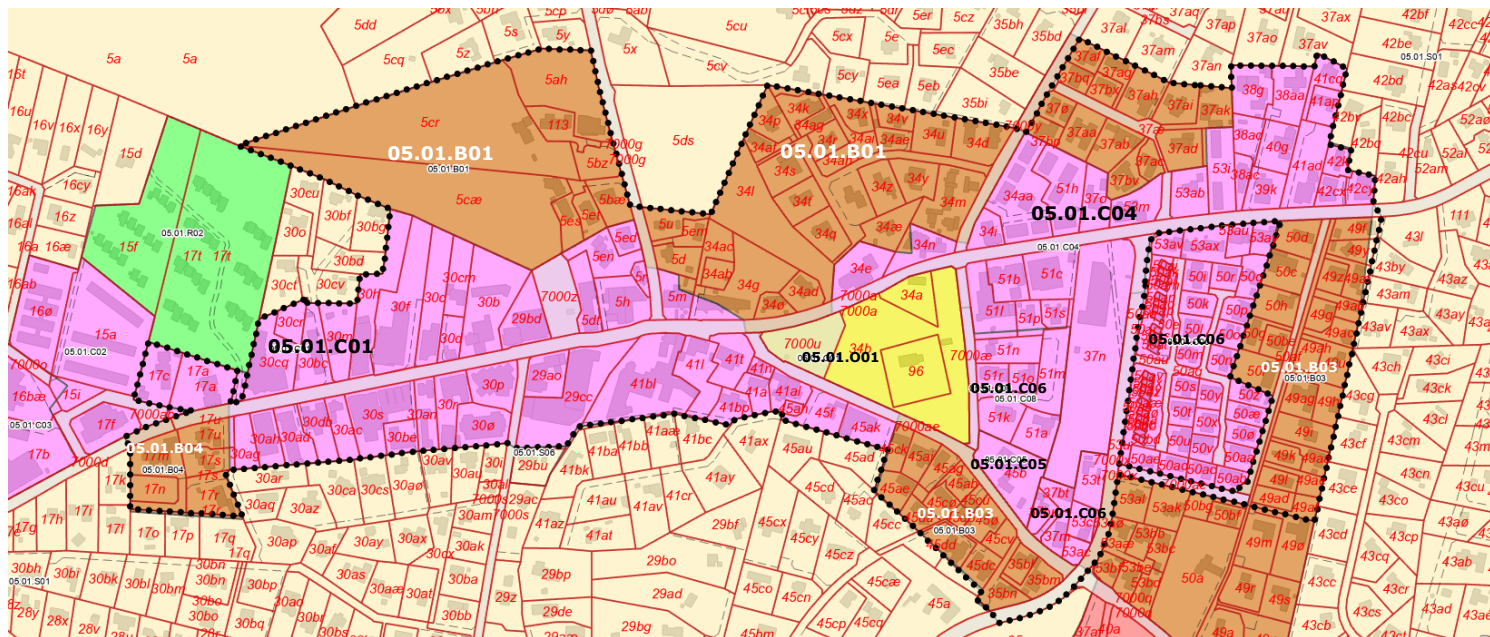
53av, 53ax, 53au, 53ay, 50i, 50r, 50q, 50k, 50p50l, 50o, 50m, 50n, 50s, 50y, 50t, 50x, 50u, 50v, 50z, 50æ, 50ø, 50aa, 50ab, 50ac, 50ad, 50ae, 53u, 50e, 50ai, 50ak, 50al, 50am, 50an, 50ao, 50ap, 50aq, 50ar, 50as, 50at, 50au, 50ag, 50av, 50ax, 50ay, 50az, 50aæ, 50aø, 50ba, 50bb, 50bc, 50bd, 50ah og 7000ac Vandflod By, Oksby som er omfattet af lokalplan 05.01.L07.

RAMMEBESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024 med senere ændringer), fastsættes ved nærværende Forslag til Tillæg 10 til Kommuneplan 2025, følgende ændringer:

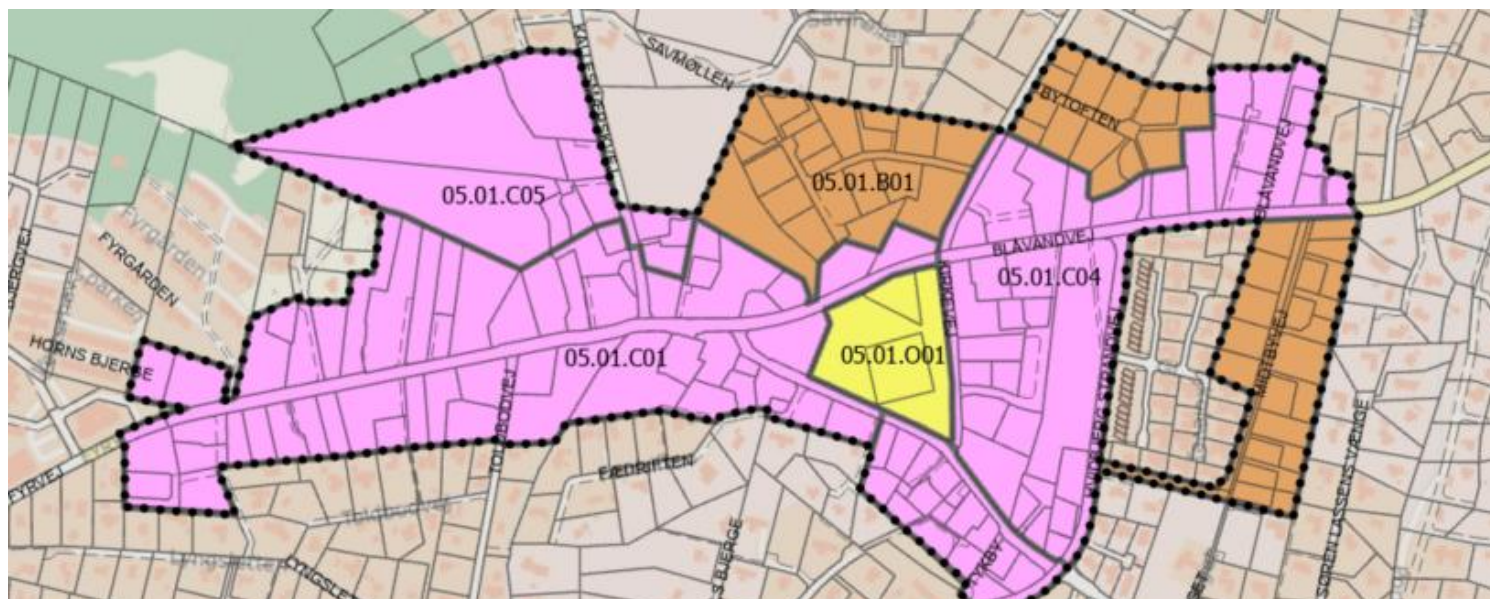
- Ændring af rammeafgrænsninger ifm. lokalplanlægningen, herunder udvidelse af rammebestemmelser.
- Udvidelse af bymidteafgrænsningen for Blåvand bymidte.

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for rammeområde 05.01.B01, 05.01.C01, 05.01.C04, 05.01.C05, 05.01.C08, skal være i overensstemmelse med de bestemmelser, der er indeholdt i rammerne se rammebestemmelserne i Figur 1 og 2.

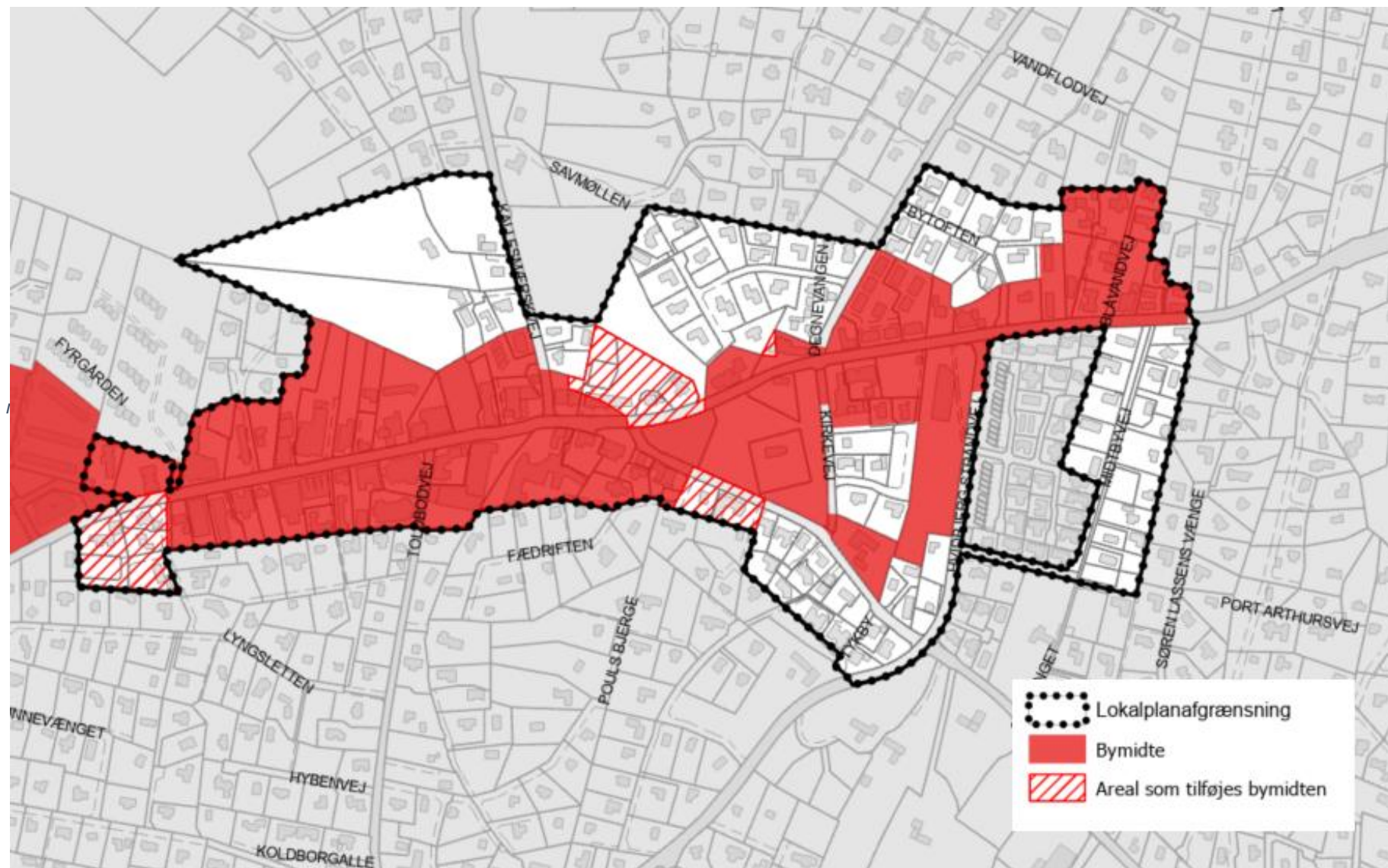


Figur 1 - eksisterende rammer-Udsnit af

Kommuneplan 2025, rammekort



Figur 2 - nye ramme



Figur 3 - udvidelse af bymidteafgrænsningen

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

Kommuneplan 2025

Forslag til kommuneplantillægget omfatter et område, der er omfattet af rammeområde 05.01.B01, 05.01.B03, 05.01.B04, 05.01.C01, 05.01.C04, 05.01.C05, 05.01.C06, 05.01.C08 og 05.01.O01. Ændringerne betyder at en større del af bymidten vil placeres i rammer for centerområde se kort 2. Desuden udvides afgrænsningen af bymidten, så alle matrikler inden for byzonen i tilknytning til Blåvandvej vil være omfattet af detailhandelsbestemmelserne, se bymidteafgrænsningen på figur 3.

Kommuneplantillægget viderefører de muligheder som tidligere har været anvendt i området.

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

Lokalplan

Nærværende Forslag til Tillæg 10 til Kommuneplan 2025 er udarbejdet sideløbende med Forslag til Lokalplan 05.01.L18 for Blåvand bymidte.

INTERNATIONALT NATURBESKYTTelsesOMRÅDE – NATURA 2000-OMRÅDER 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.

I umiddelbar nærhed til planområdet findes 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.

Varde Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag 4 arter i området. Der er i forbindelse med planarbejdet foretaget en undersøgelse af markfirben som har vist at der ingen forekomst er inden for planområdet og projektområdet.

Der er derfor vurderet, at planen ikke forringer leve- og ynglevilkårene for bilag IV-arter. Vurderingen begrundes i, at der er, ikke er fund af bilag IV arter.

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

MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer og programmer

Der er foretaget en screening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter for at se, om der er behov for at udarbejde en miljørapport. Konklusionen af screeningen var, at kommuneplantillægget ikke ventes at få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der ikke er behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene. Byrådet har derfor jf. §8, stk. 2, nr. 1 og §10 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter besluttet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af ændringen.

I screeningen blev der fokuseret på konsekvenserne af at etablere forbindelse mellem parkeringsarealerne for kørende trafik samt den øgede trafikale aktivitet ved ind- og udkørsel til parkeringsområderne.

De umiddelbare negative konsekvenser af lokalplanen vedrører primært den øgede trafik mellem parkeringsarealerne. Samtidig indeholder lokalplanen bestemmelser om fælles belægninger, plantebede og træer samt begrænsninger i antallet af skilte i bymidten, hvilket samlet set forventes at højne den byarkitektoniske kvalitet.

Lokalplanen ophæver kravet om helårsbeboelse, hvilket kan få betydning for boligudbuddet til personer, der ønsker eller har behov for at bo i Blåvand, eksempelvis i forbindelse med arbejde i området.

I forbindelse med screeningen er der foretaget undersøgelser af forekomsten af markfirben i området. På baggrund heraf vurderes det, at planen ikke vil medføre væsentlige negative indvirkninger på miljøet i eller omkring planområdet.

Høring af berørte myndigheder

Varde Kommune har i forbindelse med et udkast til lokalplanforslaget og miljøscreeningen hørt berørte myndigheder om indholdet, for at få afklaret, om der fandtes yderligere viden hos andre myndigheder, som kunne have indflydelse på Varde Kommunes afgørelse om, hvorvidt der var behov for at foretage en miljøvurdering af planforslagene

I forbindelse med høringen af berørte parter har der været flere drøftelser med Forsvaret, da planområdet ligger inden for støjkonsekvensområdet for Forsvarets øvelsesterræn. Forsvaret ønsker ikke, at den støjfølsomme anvendelse udvides i form af flere overnatningsenheder. Planlægningen giver derfor ikke mulighed for etablering af flere overnatningsenheder end dem, der allerede kan etableres i henhold til den gældende planlægning.

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS RETSVIRKNINGER

I henhold til Lov om planlægning, § 12, stk. 2 og 3, kan Byrådet modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser samt modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelserne i kommuneplanens rammedel. Forbuddet kan dog ikke nedlægges, såfremt området er omfattet af en gældende lokalplan eller byplanvedtægt. Derudover kan forbud efter § 12, stk. 3 ikke nedlægges, hvis området er udlagt til offentligt formål i kommuneplanen.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag til Tillæg 10 til "Kommuneplan 2025, Varde Kommune" er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 30. 09.2026

P.b.v.

Sarah Andersen

/

Karoline Klaksvig

Borgmester

Kommunaldirektør

Tillæg 10 til "Kommuneplan 2025, Varde Kommune" er vedtaget endeligt, i henhold til § 27 i lov om planlægning, af Varde Byråd den dd. mm åååå.

P.b.v.

Sarah Andersen

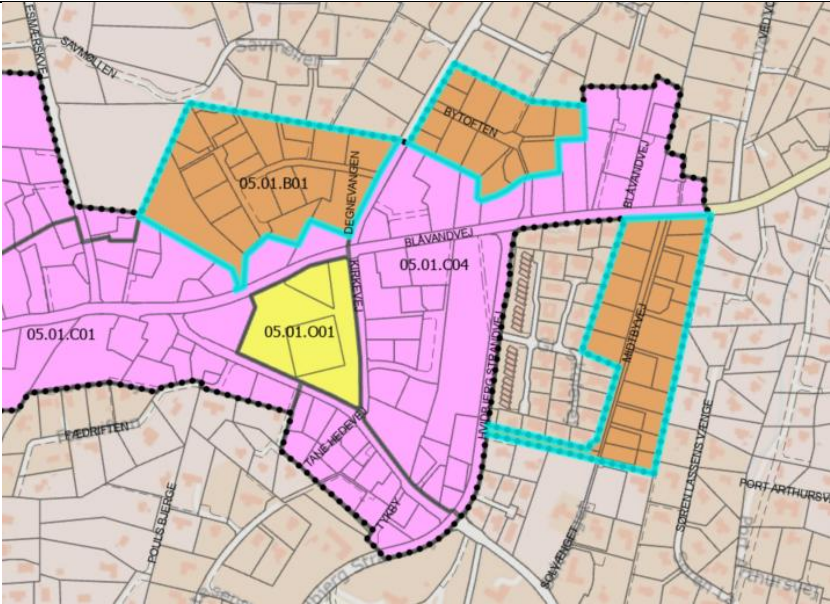
/

Karoline Klaksvig

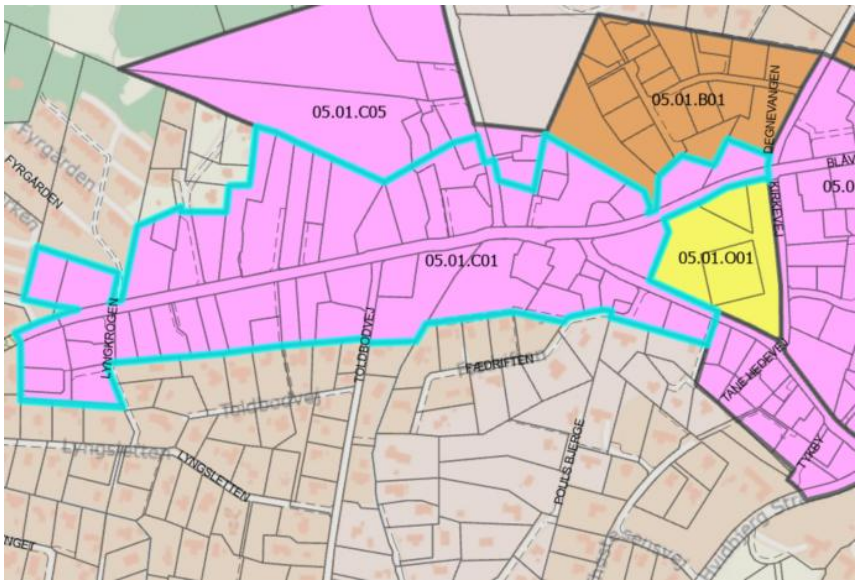
Borgmester

Kommunaldirektør

BILAG – RAMMEBESTEMMELSER FOR 05.01.B01 – Blåvand

		Specifik anvendelse I Åben-lav	Maks. bebyggelsesprocent	30
			Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
			Maks. højde	8.5
			Maks. etager	1.5
		Specifik anvendelse II Tæt-lav	Maks. bebyggelsesprocent	40
			Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
			Maks. højde	8.5
			Maks. etager	1.5
		Specifik anvendelse III	Maks. bebyggelsesprocent	
			Bebyggelsesprocenten beregnes af	
			Maks. højde	
			Maks. etager	
Anvendelse generel	Boligområde	Notat - Miljøforhold	Området er helt eller delvis beliggende indenfor klitfredningszone, §3 beskyttet område og/eller strandbeskyttelseslinje.	
Fremtidig zone	Byzone	Notat – Infrastruktur	Min. 2 p-pladser pr. bolig for åben-lav og min. 1 p-pladser pr. bolig ved tæt-lav og etagebyggeri, medmindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.	
Notat – Anvendelsesbestemmelser		Notat – Zoneforhold	Kystnærhedszone	
Notat – Områdets anvendelse:		Notat – Lokalplaner og byplanvedtægter indenfor rammen:		
Notat – Bebyggelsens omfang og udformning:		Notat:		
Notat - Opholds- og friarealer				

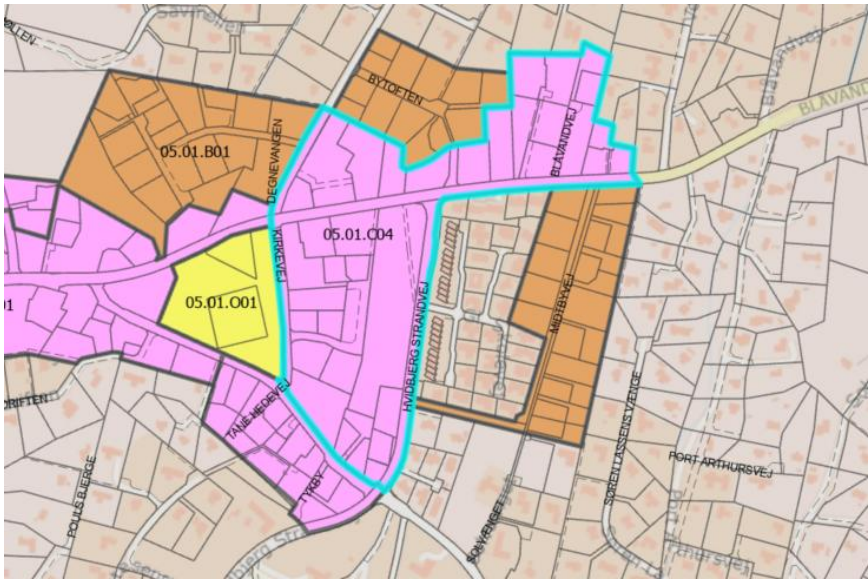
BILAG – RAMMEBESTEMMELSER FOR 05.01.C01 – Blåvand

		Specifik anvendelse I Åben-lav	Maks. bebyggelsesprocent	30
			Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
			Maks. højde	8.5
			Maks. etager	2
		Specifik anvendelse II Tæt-lav	Maks. bebyggelsesprocent	40
			Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
			Maks. højde	8.5
			Maks. etager	2
		Specifik anvendelse III Bymidte	Maks. bebyggelsesprocent	50
			Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
			Maks. højde	8.5
			Maks. etager	2
Anvendelse generel	Centerområde og butikker	Notat - Miljøforhold		
Fremtidig zone	Byzone	Notat – Infrastruktur	Min. 1 p-pladser pr. bolig og min. 1 p-plads pr. 60 m2 erhvervsareal, medmindre andet fastlægges ved lokalplanlægningen.	
Notat – Anvendelsesbestemmelser	Etagebyggeri må opføres med en maks. bebyggelsesprocent på 50% for den enkelte ejendom, maks. højde 8.5m og maks. etager 2. Kontor og serviceerhverv må opføres med en maks. bebyggelsesprocent på 50% for den enkelte ejendom, maks. højde 8.5m og maks. etager 2. Publikumsorienterede serviceerhverv må opføres med en maks. bebyggelsesprocent på 50% for den enkelte ejendom, maks. højde 8.5m og maks. etager 2.	Notat – Zoneforhold	Kystnærhedszone	

BESTEMMELSER

Notat – Områdets anvendelse:	Der stilles krav om at matrikler mod Blåvandvej skal indeholde butikker, restaurant, bar eller lignende turist formål i stueetagen, for den bebyggelse som ligger nærmest Blåvandvej.	Notat – Lokalplaner og byplanvedtægter indenfor rammen:	
Notat – Bebyggelsens omfang og udformning:	Samlet bruttoetageareal til butiksformål for rammeområderne 05.01.C01 - 05.01.C04 må ikke overstige 28.000 m2. Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 3.500 m2 for dagligvarebutik og 2.000 m2 for udvalgswarebutik.	Notat:	For butikker blandet med boliger gælder maks. bebyggelsesprocent på 50% for den enkelte ejendom.
Notat - Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning.		

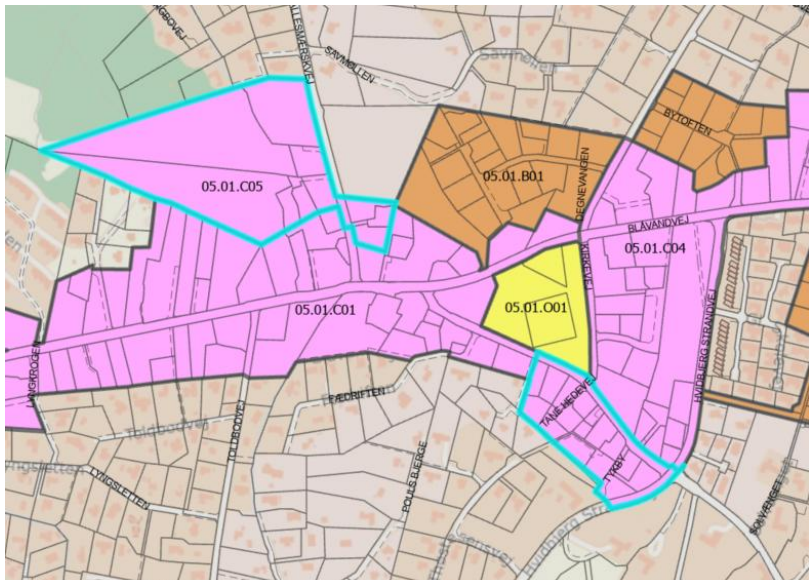
BILAG – RAMMEBESTEMMELSER FOR 05.01.C04 – Blåvand

		Specifik anvendelse I Åben-lav	Maks. bebyggelsesprocent	30
			Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
			Maks. højde	8.5
			Maks. etager	2
		Specifik anvendelse II Tæt-lav	Maks. bebyggelsesprocent	40
			Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
			Maks. højde	8.5
			Maks. etager	2
		Specifik anvendelse III Bymidte	Maks. bebyggelsesprocent	50
			Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
			Maks. højde	8.5
			Maks. etager	2
Anvendelse generel	Centerområde og butikker	Notat - Miljøforhold		
Fremtidig zone	Byzone	Notat – Infrastruktur	Min. 1 p-pladser pr. bolig og min. 1 p-plads pr. 60 m2 erhvervsareal, medmindre andet fastlægges ved lokalplanlægningen.	
Notat – Anvendelsesbestemmelser	Etagebyggeri må opføres med en maks. bebyggelsesprocent på 50% for den enkelte ejendom, maks. højde 8.5m og maks. etager 2. Kontor og serviceerhverv må opføres med en maks. bebyggelsesprocent på 50% for den enkelte ejendom, maks. højde 8.5m og maks. etager 2. Publikumsorienterede serviceerhverv må opføres med en maks. bebyggelsesprocent på 50% for den enkelte ejendom, maks. højde 8.5m og maks. etager 2.	Notat – Zoneforhold	Kystnærhedszonen	

BESTEMMELSER

Notat – Områdets anvendelse:	Samlede bruttoetageareal til butiksformål for rammeområderne 05.01.C01 – 05.01.C04 må ikke overstige 28.000 m2. Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 3.500 m2 for dagligvarebutik og 2.000 m2 for udvalgswarebutik	Notat – Lokalplaner og byplanvedtægter indenfor rammen:	
Notat – Bebyggelsens omfang og udformning:	Kontor, serviceerhverv, Hotel, motel, wellness e.l. former for turist og serviceerhverv, mindre udvalgswarebutik. Boliger i form af parcelhuse, rækkehuse og klyngehuse o. lign.	Notat:	En del af rammen er omfattet af bymidteafgrænsningen. For butikker blandet med boliger gælder maks. bebyggelsesprocent på 50% for den enkelte ejendom.
Notat - Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning		

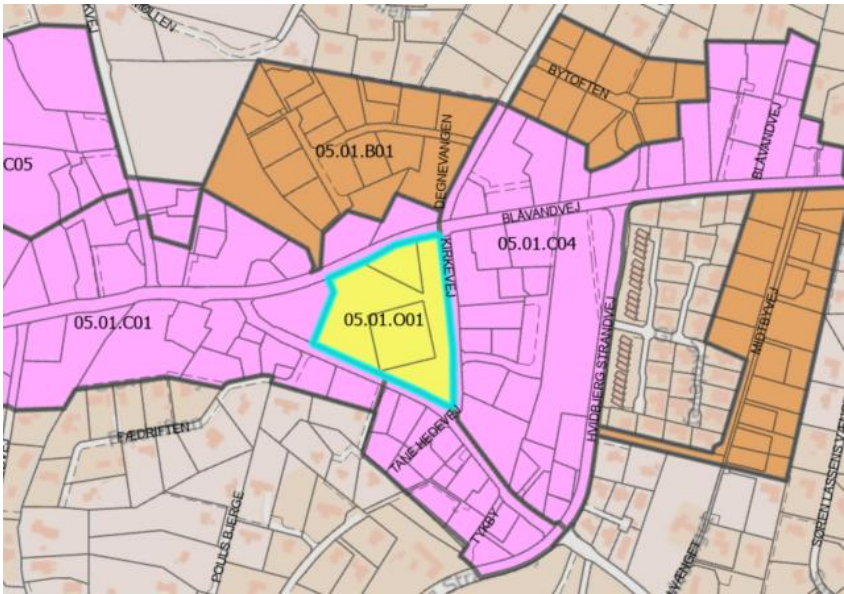
BILAG – RAMMEBESTEMMELSER FOR 05.01.C05 – Blåvand

		Specifik anvendelse I Åben-lav	Maks. bebyggelsesprocent	30
			Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
			Maks. højde	8.5
			Maks. etager	2
		Specifik anvendelse II Tæt-lav	Maks. bebyggelsesprocent	40
			Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
			Maks. højde	8.5
			Maks. etager	2
		Specifik anvendelse III Publikumsorienterede serviceerhverv	Maks. bebyggelsesprocent	50
			Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
			Maks. højde	8.5
			Maks. etager	2
Anvendelse generel	Centerområde og butikker	Notat - Miljøforhold	Området er helt eller delvis beliggende indenfor klitfredningszone, §3 beskyttet område og/eller strandbeskyttelseslinje.	
Fremtidig zone	Byzone	Notat – Infrastruktur	Min. 1 p-pladser pr. bolig og min. 1 p-plads pr. 60 m2 erhvervsareal, medmindre andet fastlægges ved lokalplanlægningen.	
Notat – Anvendelsesbestemmelser	Etagebyggeri må opføres med en maks. bebyggelsesprocent på 50% for den enkelte ejendom, maks. højde 8.5m og maks. etager 2. Kontor og serviceerhverv må opføres med en maks. bebyggelsesprocent på 50% for den enkelte ejendom, maks. højde 8.5m og maks. etager 2.	Notat – Zoneforhold	Kystnærhedszonen	
Notat – Områdets anvendelse:		Notat – Lokalplaner og byplanvedtægter indenfor rammen:		

BESTEMMELSER

Notat – Bebyggelsens omfang og udformning:	Kontor, serviceerhverv, Hotel, motel, wellness e.l. former for turist og serviceerhverv. Boliger i form af parcelhuse, rækkehuse og klyngehuse o. lign.	Notat:	Der må ikke etableres butikker indenfor området.
Notat - Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning		

BILAG – RAMMEBESTEMMELSER FOR 05.01.001 – Blåvand

		Specifik anvendelse I Kulturelle institutioner	Maks. bebyggelsesprocent	40
			Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
			Maks. højde	8.5
			Maks. etager	1.5
		Specifik anvendelse II Religiøse institutioner og gravpladser	Maks. bebyggelsesprocent	40
			Bebyggelsesprocenten beregnes af	Området som helhed
			Maks. højde	8.5
			Maks. etager	1.5
		Specifik anvendelse III Område til offentlige formål	Maks. bebyggelsesprocent	40
			Bebyggelsesprocenten beregnes af	Området som helhed
			Maks. højde	8.5
			Maks. etager	1.5
Anvendelse generel	Område til offentlige formål	Notat - Miljøforhold		
Fremtidig zone	Byzone	Notat – Infrastruktur	fastlægges ved lokalplanlægning.	
Notat – Anvendelsesbestemmelser		Notat – Zoneforhold	Kystnærhedszone	
Notat – Områdets anvendelse:	Kirke, opholdsareal, medborgerhus o. lign	Notat – Lokalplaner og byplanvedtægter indenfor rammen:		
Notat – Bebyggelsens omfang og udformning:		Notat:		
Notat - Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning			



**Varde
Kommune**

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

www.vardekommune.dk