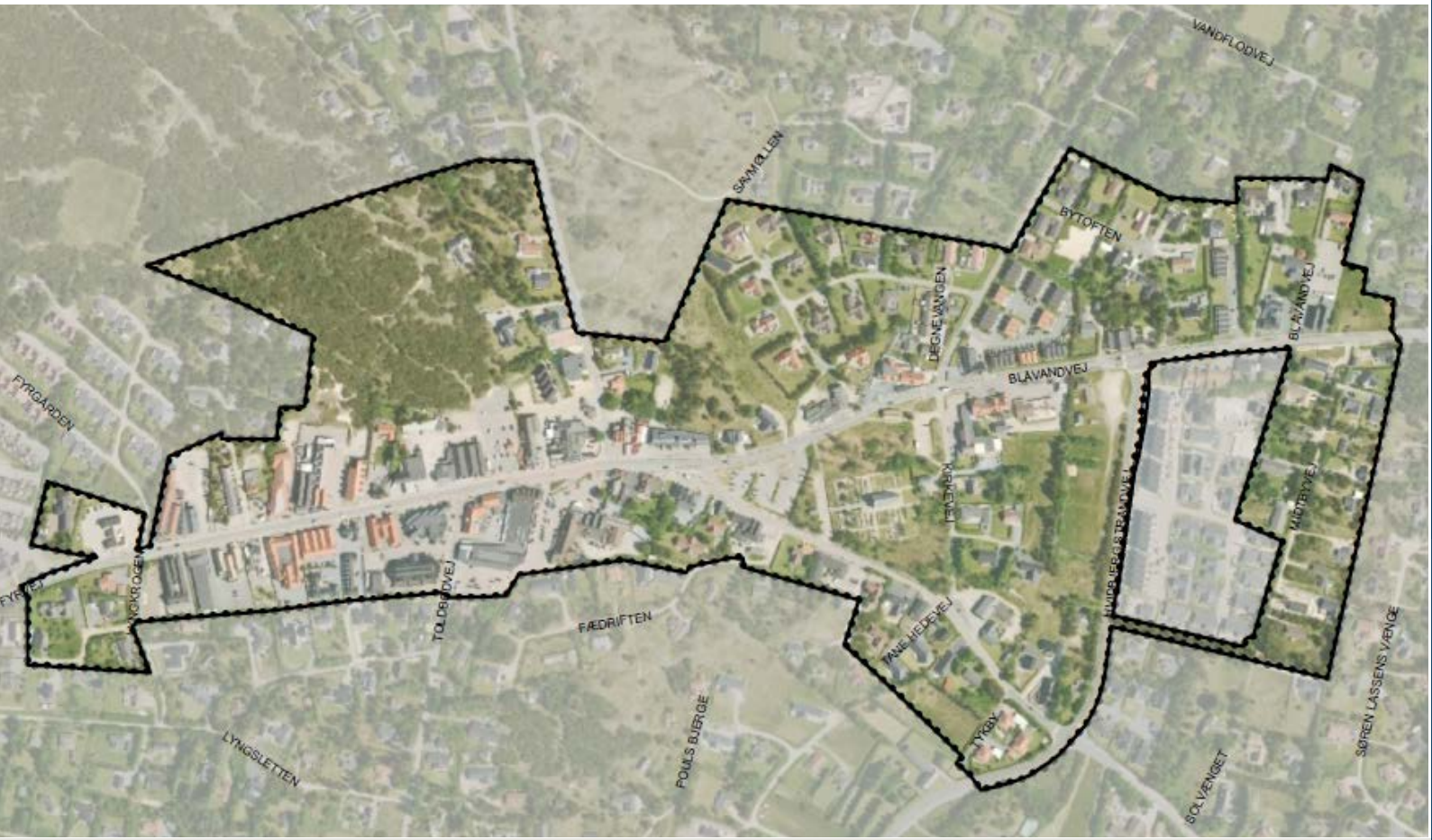
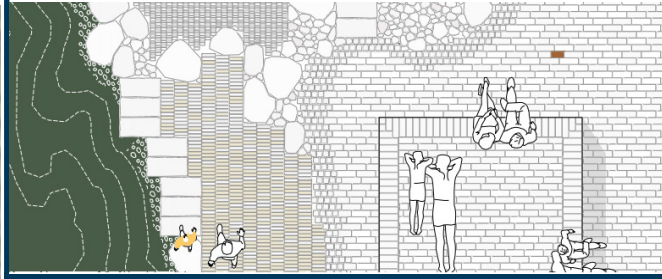


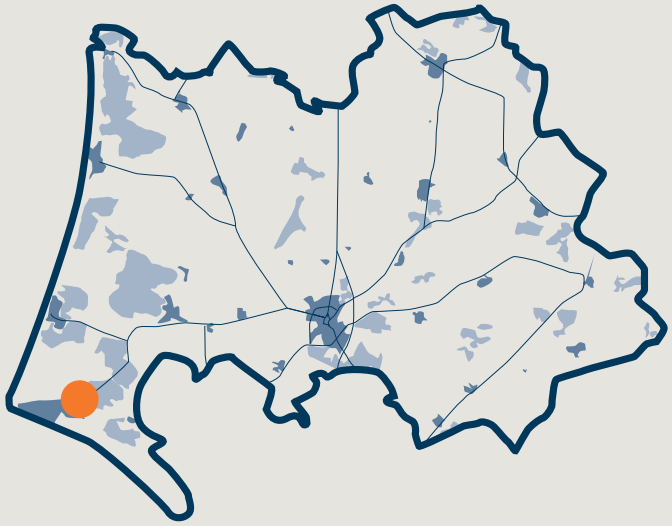


lokalplanforslag
I offentlig høring



Lokalplan
05.01.L18

BLÅVAND BYMIDTE



Varde Kommune

OFFENTLIG HØRING

Byrådet fremlægger hermed til lokalplanforslag til lokalplan 05.01.L18 i høring

fra den 21.10.2026 til den 13.12.2026.

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:

Søndag den 13. december2026

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, herefter vil evt. bemærkninger blive behandlet og der tages endelig 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 23
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING 29
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN 33
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER 48
§ 9. TEKNISKE ANLÆG 52
§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE 54
§ 11. GRUNDEJERFORENING 54
§ 12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN 55
§ 13. AFLYSNING AF SERVITUT 55
§ 15. RETSVIRKNINGER 56
§ 16. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER 58
VEDTAGELSESPÅTEGNING 59
FORHOLD TIL ANDRE PLANER 60
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING 68
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE 74
SERVITUTTER 75

Kortbilag 1 - Områdeafgrænsning
Kortbilag 2 – Bindinger
Kortbilag 3 – Delområder
Kortbilag 4 – Bymidte afgrænsning - afgrænsning af mulighed for butikker
Kortbilag 5a+b – Parkering, fællesarealer, byggefelter, byggelinjer, oversigts-arealer, 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 7 Stilblad for bevaringsværdige bygninger
Bilag 8 SAVE screening af bevaringsværdige bygninger
bilag 9 Planteliste

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 områdefornyelses projektet 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 områdefornyelsen.

+ Planen åbner mulighed for en mindre udvidelse af området til detailhandel, en udvidelse af centerområdet 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, 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 understørre 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.

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.

Blåvand 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.

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

Lokalplanområdet

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 og i dag kaldes og kendes bymidten som Blåvand. 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 nærmest 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 har omgået store ombygninger.

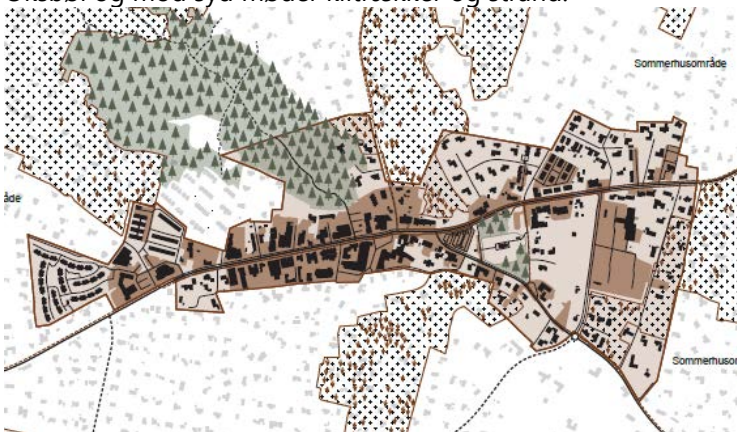
I forbindelse med lokalplanarbejdet er bymidten screenet efter SAVE metoden ift. bevaringsværdige bygninger og inden for de enkelte delområder er udpeget bygninger som er er værd at bevare og ikke må nedrives.

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 stråtækte længehuse bygget før 1900, bebyggelse i Bedre Byggeskik fra 1915-45.

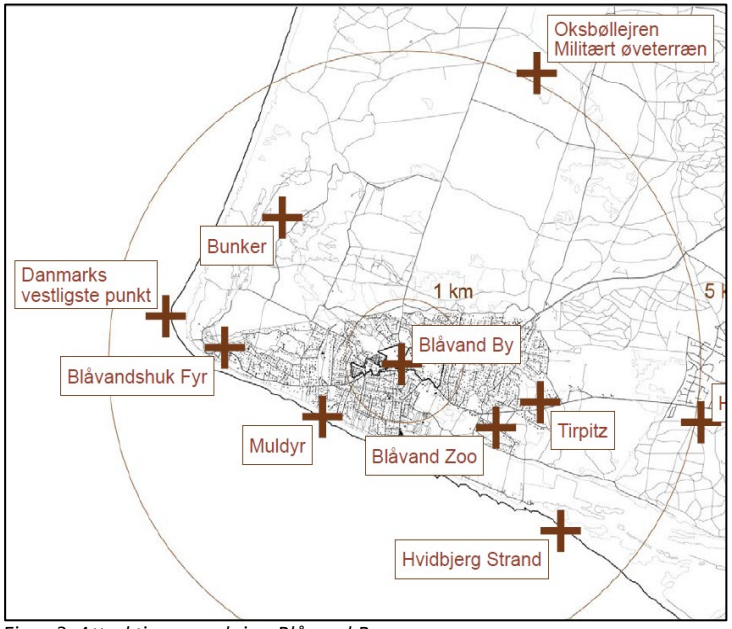
Omkringliggende områder

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



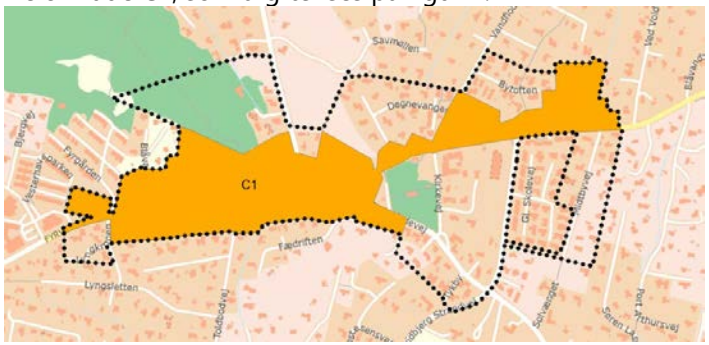
Figur 3: Attraktioner omkring Blåvand By

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

forskellig karakter.
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 at 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.



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

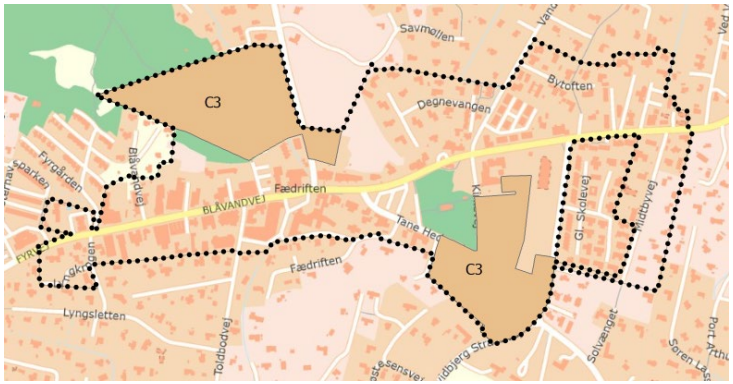
Via belægningerne og begrønningen i forbindelse med byfornyelsen forventes området at få en bedre sammenhæng med det øvrige bycentrum. Parkeringen ønskes placeret bag bebyggelsen, mens facaderne trækkes frem til byggelinjen mod Blåvandvej.

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, stråtækte 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 m^2, 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.



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 stråtage 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 delområde 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 m^2 netto.

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





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 at der kan etableres 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



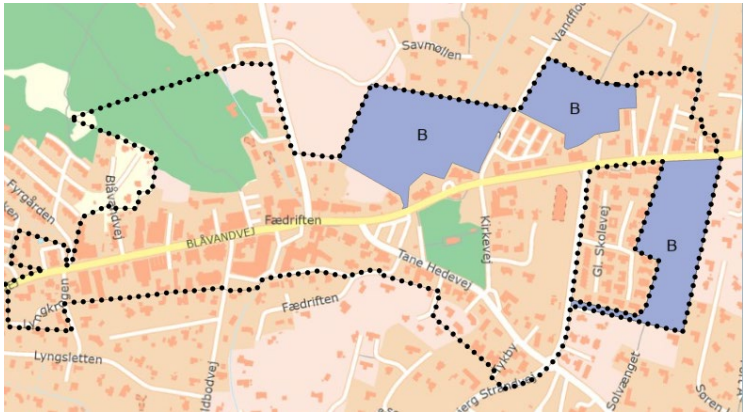


Lyngkrogen

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

Degnevangen



Området ved Degnevangen 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 m^2 grundareal pr. bolig. På Degnevangen er flere af grundene for åben-lav (parcelhusgrunde) 1500-1600 m^2.





Lokalplan fastlægger, at der kan etableres både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i området, dog med krav om kun 1 bolig pr. 700 m^2. Området har potentiale for at udvikle sig arkitektonisk og derfor sættes i lokalplanen bestemmelser, der åbner mulighed for sedumtage, træfacader og en facadehøjde, 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 m^2, enkelte grunde er 700-800 m^2. Der er mulighed for tæt-lav bebyggelse i dette område, dog med krav om kun 1 bolig pr. 700 m^2.





Området kan i dag fortættes og lokalplanen viderefører de eksisterende muligheder og åbner mulighed for etablering af tæt-lav bebyggelse. Arkitektoinisk åbnes for de samme muligheder som på Degnevangen 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 m^2 og enkelte grunde er over 2000 m^2. Området er præget af sommerhuslignende bebyggelse med træfacader på den østlige

side af vejen og murede parcelhuse med helårspræg 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.

Boligformål

Boligformål omfatter både boliger, som anvendes til helårsbeboelse og som flexbolig i både centerområderne og boligområderne. En flexbolig kræver tillades efter flexbolig ordningen og betyder at boligen kan 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.

3.4 **BOLIGOMRÅDER**

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

3.6 CENTEROMRÅDER

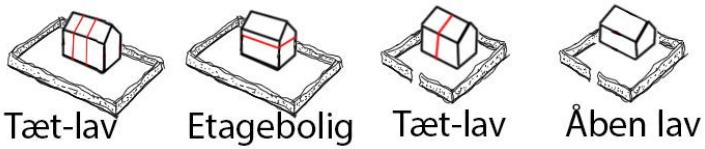
Delområde C1, C2 og C4 udlægges til centerområde og butikker, herunder:

- 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. Området udlægges

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.



Etageboliger

Der kan etableres etageboliger i delområde C1, C2, C3 og C4. Etageboliger er defineret som boliger med vandret lejlighedsskel. De vandrette skel giver 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.

til bymidte jvf. kortbilag 4.

3.6.2 Det samlede bruttoetageareal, som anvendes til butiksformål indenfor delområde C1, C2 og C4, må ikke over ikke overstige 28.000 m^2*.

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. detailhandelsbestemmelserne, 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 m^2 for området som helhed.

3.6.3 Inden for C1, C2 og C4 må bruttoarealet for den enkelte butik ikke overstige 3.000 m^2 for dagligvareforretninger og 2.000 m^2 for udvalgsvarebutik.

Personalefaciliteter op til 200 m^2 medregnes ikke i butikkens bruttoareal.

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.

Fastholdelse af butikker og servicefunktioner i centerområdet
For at fastholde handelslivet i Blåvand kan erhvervslokaler langs Blåvandvej ikke omdannes til bolig. Stueetagen mod Blåvandvej skal derfor anvendes til publikumsorienterede formål som eksempelvis butik, restaurant, feriehusudlejningsbureau eller lignende erhverv. Bolig kan etableres på 1. sal. De dele af stueetagen, der ikke vender mod Blåvandvej, kan anvendes til lager, kontor, bolig eller lignende funktioner.

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

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.

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.

Hoteller
Hotellerne kan ikke opføres som hotellejligheder eller ferielejligheder 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.

§ 4. UDSTYKNING

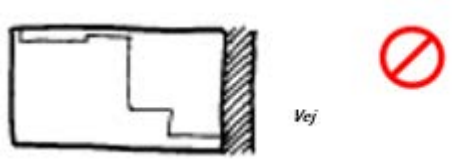
4.1 Ved udstykning, arealoverførsler og sammenlægning af matrikler skal det sikres, at matriklerne er et sammenhængende og regulært grundstykke og har vejadgang.

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

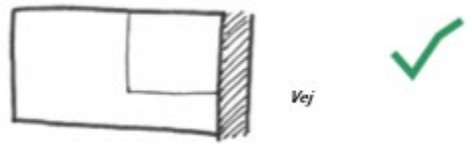
Ved udstykning, arealoverførsler og sammenlægning af matrikler, skal det sikres at matriklerne er et sammenhængende og regulært grundstykke, hvor der ikke er "tanger", der alene har til formål at opfylde kravene om grundstørrelse. Der må laves koteletben, men ikke udstykninger, hvor et meget smalt grundstykke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



Figur 1 Udstykning med smalt grundstykke – ikke lovlig



Figur 2 Udstykning med smalt grundstykke – ikke lovlig



Figur 3 Lovlig udstykning med koteletben

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 m^2, eksklusiv klitfredede arealer, grønne fællesarealer samt vej- og stiarealer udlagt på matrikelkortet.

Der må kun etableres 1 bolig pr. 700 m^2 grundareal for åben-lav, tæt-lav og etageboliger. *

4.4 DELOMRÅDE C1 og C2

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

For åben lav boligbebyggelse gælder det, at ingen grund må udstykkes mindre end 700 m^2, eksklusiv klitfredede arealer, fælles grønne arealer samt vej- og stiarealer udlagt på matrikelkortet.

Der må kun etableres 1 bolig pr. 700 m^2 grundareal for åben-lav*

For etagebebyggelse og tæt-lav boligbebyggelse gælder det, at ingen grund ved arealoverførsel eller sammenlægning må udstykkes mindre end 350 m^2, ekskl. klitfredede og grønne fællesarealer, samt vej- og stiarealer udlagt på matrikelkortet.

Der må kun etableres 1 bolig pr. 350 m^2 grundareal for etageboliger og tæt-lav*

For publikumsorienteret serviceerhverv, liberale erhverv og bymidtefunktioner gælder, at ingen grund må udstykkes mindre end 700m^2, 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*.

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 m^2 grundareal for tæt-lav og bestemmelserne om parkering, friarealer osv. overholdes. Se også bestemmelserne for hotel i lokalplanens §§ 1 og 3.''*

§ 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 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

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 sammenhængende 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.

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:

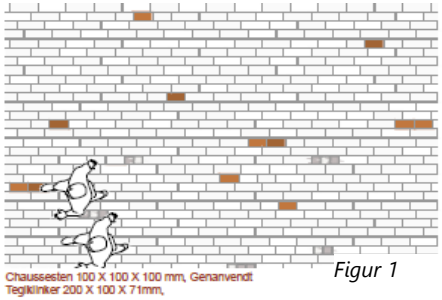
- Grå betonfliser i formaterne 300×100×75 mm og 200×100×75 mm
- Røde og gule teglklinker i formatet 200×100×71 mm
- Chaussésten i formatet 100×100×100 mm

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

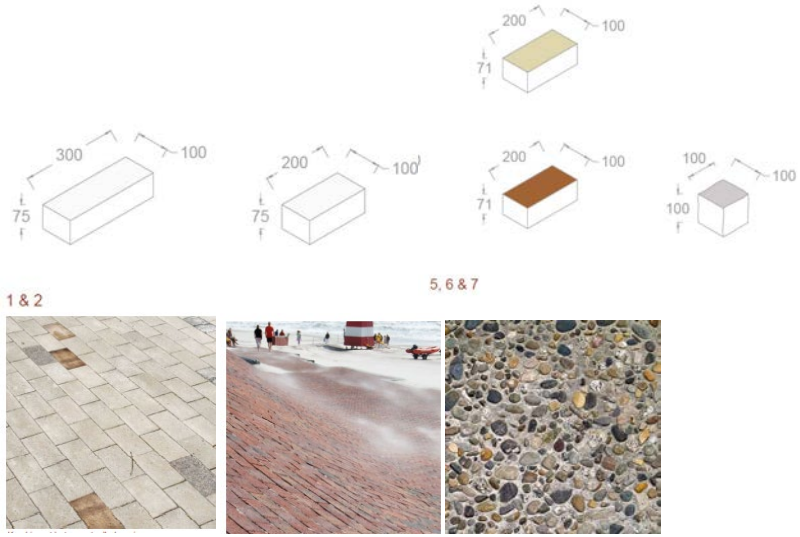
5.4.2 Inden for delområde C1 og C2 skal mindre pladser og mellemrum mellem bygningerne mod Blåvandvej i princippet udformes i overensstemmelse kortbilag 6a–6c.

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

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 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.

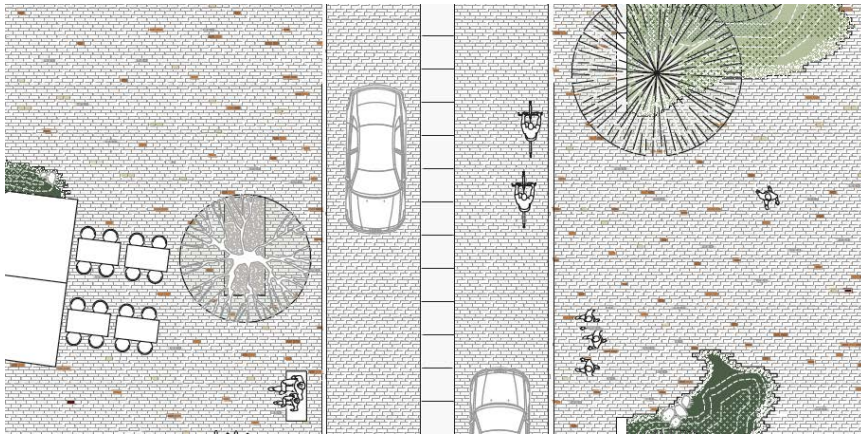


Figur 1



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
- Belægningssten

Granitskærver må ikke anvendes.

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

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 overens-stemmelse med plantelisten i bilag 9. (se § 8)

5.5 BELYSNINGSARMATUR

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

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

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

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.

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.

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

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.

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.

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.

5.6 PARKERING

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

5.6.1 Parkeringsarealer markeret i kortbilag 5a-b skal fastholdes til parkering og må ikke bebygges eller inddrages til andre formål.

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

5.6.2 Antallet af parkeringspladser markeret i kortbilag 5a-b skal fastholdes, antallet kan forøges men må ikke reduceres.

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 fro at etablerer parkeringspladser til andre typer af køretøjer som eksempelvis autocampere

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.

- Tæt-lav bolig eller lejlighed
- hotelværelse
- 50 m^2 erhvervsetageareal.

Og for åben lav bolig:

- 2 parkeringsplads for boliger under 150 m^2
- 3 parkeringspladser for boliger mellem 150-200 m^2
- 4 parkeringspladser for boliger mellem 200-250 m^2

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 m^2. For at sikre, at der etableres tilstrækkelig parkering til boliger med mulighed for mange overnattende gæster, sættes derfor større parkeringskrav jo større boligen er.

5.6.4 Parkeringsarealer for grunde placeret mod Blåvandvej inden for delområde C1, C2 og C4 skal placeres bag bebyggelsen.

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.

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.

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.

5.6.7 For hver 20. parkeringspladser inden for sammenhængende parkeringsområder, skal der etableres 1 handicap-parkeringsplads.

Handicap parkeringspladser
For øvrige nyetablerede parkeringsarealer følges bygningsreglementets bestemmelser ift. etablering af handicapparkeringspladser.

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 for lokalplanområdet.

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

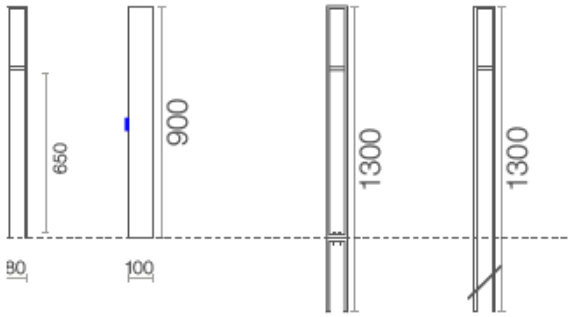
Granitskærver og meget mørk asfalt giver et visuelt meget tungt udtryk og vil komme til at stå i stor kontrast til landskabet omkring bymidten.
I boligområderne begrænses overflader med belægninger, så naturen og de grønne elementer bliver det dominerende element.

5.6.9 Inden for delområde B skal parkeringsarealerne og indkørslerne begrænses til det mest nødvendige og fremstå i grus, som kørespor, med stenmel, med græsarmering eller et begrænset omfang af belægningssten.

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

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

§ 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

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

6.1.2 Langs Blåvandvej må bebyggelse ikke opføres nærmere vejen end den byggelinje som er angivet i kortbilag 5a og 5b.
Langs Tane Hedevej, Kallesmærskvej og Toldbodvej må bebyggelse ikke

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

opføres nærmere end 5 meter fra vejskel, jf. byggelinjerne angivet på kortbilag 5a og 5b.

For facader med en samlet bredde på mere end 15 meter mod Blåvandvej, Kallesmærskvej eller Toldbodvej skal dele af facaden trækkes yderligere minimum 2 m tilbage fra byggelinjen.

Legepladser og lign. skal placeres bag byggelinjerne.

6.1.3 Løse markiser og parasoller og afskærmning* må placeres på forarealerne inden for vejbyggelinjen.

Faste overdækninger og mobile overdækninger, der kræver en fast konstruktion, må ikke placeres inden for vejbyggelinjen.

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 konstruktion under og som kan foldes væk.



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*

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.

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.

Inden for oversigtsarealerne må der ikke placeres bebyggelse, beplantning eller byrumsinventar, som overstiger 80 cm i højden

6.2 BEBYGGELSENS OMFANG

6.2.1 <u>Delområde A (Kirke og medborgerhus)</u>

Området er fredet og kan som udgangspunkt ikke bebygges.

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

Området er fredet og det fremgår af fredningsdeklarationen, at det fredede arealer ikke må bebygges eller beplantes med højtvoksende 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.

6.2.2 <u>Delområde B (Boligområder)</u>

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige:

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

6.2.3 For åben-lav bebyggelse må etagearealet ikke overstige 200 m^2

Området skal fastholde sin karakter som et område med mindre boliger og en begrænset bebyggelsesintensitet. Arealbegrænsningen skal sikre, at ny bebyggelse tilpasses områdets struktur og skala samt modvirke opførelsen af meget store boliger med kapacitet til mange personer. Herved begrænses risikoen for et øget pres på området.

6.2.4 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.

6.2.5 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 m^2 mindre bygning pr. bolig. Anneksbygninger er ikke tillad.

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, saunahytte eller lysthus.

6.2.6 <u>Delområde C1, C2, C3 og C4</u>

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige:

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

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

6.2.7 For åben-lav boligbebyggelse må etagearealet ikke overstige 200 m^2

Området skal fastholde sin karakter som et område med mindre boliger og en begrænset bebyggelsesintensitet. Arealbegrænsningen skal sikre, at ny bebyggelse tilpasses områdets struktur og skala samt modvirke opførelsen af meget store boliger med kapacitet til mange personer. Herved begrænses risikoen for et øget pres på området.

6.2.8 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, gavltrekant dog undtaget.

6.2.9 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.

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

6.2.10 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.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 FACADEMATERIALER OG -FARVER

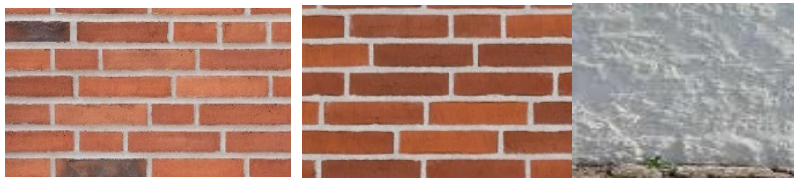
Facadematerialer

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

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, arrangementet foregår.



Et eksempel på røde tegl i delområde A. I delområde A skal eventuel ny bebyggelse spille

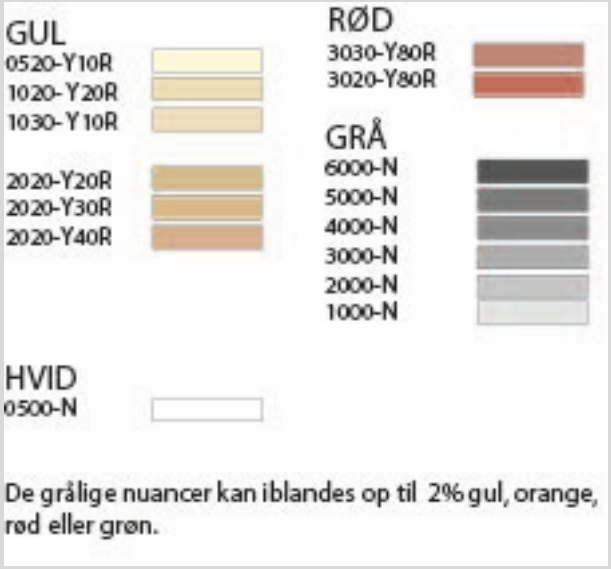
7.1.2 Delområde B

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.

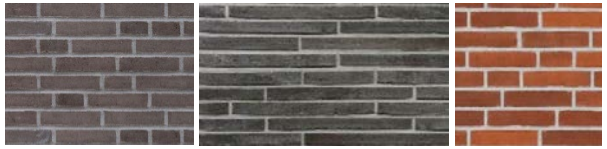
Malede træfacader og pudsede facader skal fremstå i sorte eller i dæmpede gullige, rødlige, grå eller hvide nuancer jf. nedenstående tabel i angivne NCS-koder** med en tolerance på +/-10% på enten kulør eller sorthed***



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,

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 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.

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.

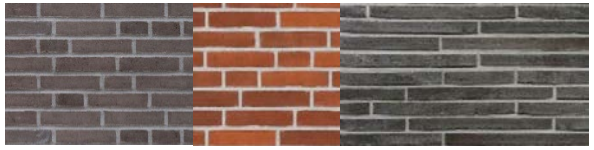
7.1.4 I delområde C1 må facader ikke udføres i træ, dog kan mindre facadedele* fremstå i træ zink eller lign.

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***

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 trælignende 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 billede.

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



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 facadeflade

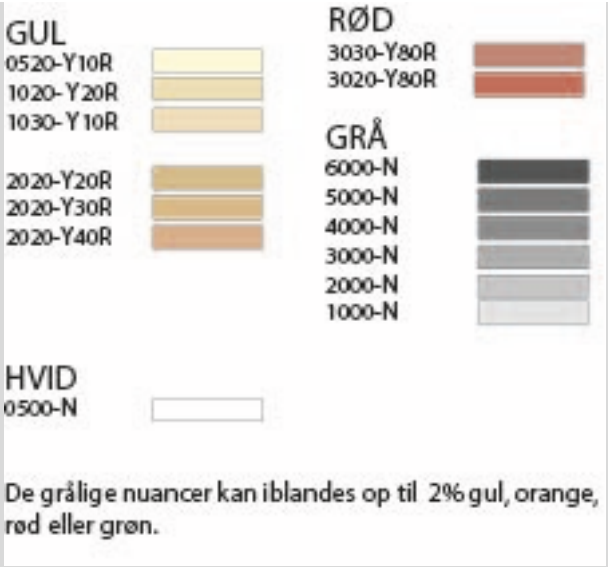
***NCS står for "Natural Color System.*

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 tocifre 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.

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.

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.

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

7.2.4 Tage på annekser og lignende sekundære bygninger skal udføres med en taghældning på mellem 25 og 50 grader. *

* *Der må ikke opføres* sekundære bygninger som garager, skure, udhuse, annekser eller lignende inden for centerområderne – hverken i til-

Tage på udhuse, garager og carporte kan alternativt udføres som flade tage.

knytning 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

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.

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.

7.4.5 Tage med tagpap på bygninger over 100 m^2, 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.




Eksempel på sedum og tage med stålplader.

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





Falstegl sort *falstegl rød* *Vingetegll 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.

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.

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 saddeltag, 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.

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.

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.

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.

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.

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.

7.7 BEVARINGSVÆRDIG BEBYGGELSE

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

- EG Egnstypiske stråtækte gårde

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

- 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.

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.

7.7.4 **Stilblade**

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

Foreligger der dokumentation for bygningens oprindelige fremtræden, kan bygningen tilbageføres til sit oprindelige udtryk med anvendelse af

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 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 31B, opført 1870 (SAVE 4)*

oprindelige materialer. Foreligger der ikke sådan dokumentation, skal stilbladet følges

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.

7.7.6 **Facade**

Egnstypiske stråtækte gårde (EG) og teglhængte længehuse (TL): Facader skal fremstå i blank mur af blødstrøgne eller håndstrøgne* 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 stråtækte 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°.



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



BB - Blåvandvej 28 A, opført 1932 (SAVE 4)



TL - Blåvandvej 37 A, opført 1900 (SAVE 3)



TL - Blåvandvej 35B, opført 1920 (SAVE 4)

Bevaringsværdierne for Blåbandvej 37 er knyttet til det oprindelige hovedhus og primært knyttet til taget, facaden mod Blåvandvej og de 2 gavle.

**Blødstrøgne 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. Håndstrøgne 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 nøjagtig-hed er vigtig.*

Gesimser skal fastgoldes, pudses facaden skal de fremstå hvid

7.7.8 **Skorsten**
Egnstypiske stråtækte 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.

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.

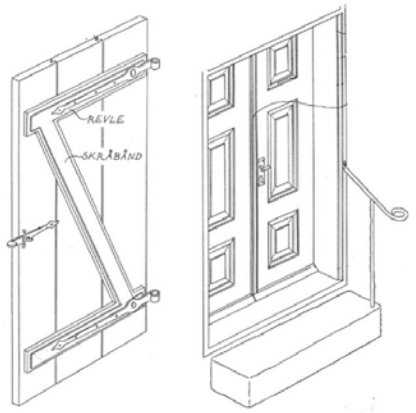
Der kan etableres én terrassedør pr. bygning. Terrassedøren skal have samme rudestørrelse og opsprosning som bygningens øvrige vinduer.

Egnstypiske stråtækte 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.



Vinduer er en af de mest karaktergivende bygningsdele og har stor betydning for bygningens arkitektoniske udtryk .Udformningen af vinduer – herunder opsprosning, sprosse-, karm- og rammebredde samt placeringen i facaden – har stor betydning for en bygnings 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

7.7.11 **Kviste**

For de egnstypisk stråtækte gårde (EG) skal facadekvistene udføres som 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) elle 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.

håndværksmæssige detaljering, som kendetegner historiske trævinduer. Trævinduer kan derimod repareres, tilpasses og bidrager 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 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 egnstypiske stråtækte 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 stråtægte gårde *eksempel på Arkengaf*

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.

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.

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.

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 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.

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.

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

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 cm^2.
Skiltet ved ankomsten skal udformes enkelt og diskret, må ikke overstige 500 m^2 eller forringe områdets boligpræg.

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.

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 pla-

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

ceres over gesimser eller anden facadeudsmykning.
Skiltet må maksimalt være 3000 cm^2.
Hvis skiltet udformes som løse bogstaver, skal disse tilpasses facadens proportioner.

Lysskilte skal udformes som enkeltbogstaver og må enten være baggrundsbelyst 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 cm^2 og skiltets fremspring fra facaden må ikke være mere end 100 cm.

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 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.






7.8.7 **Faste skilte, pyloner og flag**

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

For butikker og øvrige erhverv med en tilbagetrukket placering i forhold til Blåvandvej kan Byrådet dog tillade ét mindre henvisningsskilt på egen matrikel. Skiltet må ikke placeres inden for byggelinjen mod vejen og skal udformes og placeres, så det fremstår diskret

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 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. Ved en tilbagetrukken placering forstås, at butikkens eller virksomhedens facade ligger mere end 20 meter fra vejskel mod Blåvandvej. Eventuelle henvisningsskilte skal placeres på egen matrikel og udformes således, at de ikke hindrer færdsel eller fremstår dominerende i gadebilledet. Skiltet skal placeres under hensyntagen til eksisterende beplantning og må ikke reducere den visuelle effekt af plantebede og øvrige grønne elementer. Skiltet må højst have et areal på 0,5 m^2 og en højde på 100 cm.

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.*

7.8.8 **Løse skilte - gadeskilte**

Hver forretning må maximalt 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.









7.8.9 **Skilte på plantekasser værn el.lign. inventar**

Hver forretning må maximalt 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.

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.

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

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. 34l 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.

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. *

Hoteller er ikke omfattet af denne bestemmelse.

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. 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.

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.

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

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

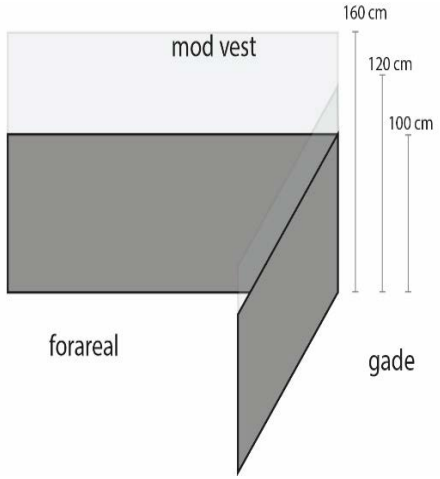
Maksimal højde er 120 cm. Mod vest kan fast afskærmning opføres op til 160 cm, dog ikke i oversigtsarealer (jf. kortbilag 5a og b).

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.

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.

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

**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.*

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

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.

8.5 Plantebælte

Det eksisterende plantebælte i skellet mellem matr. 37n og 51, Vandflod

Det eksisterende plantebælte i skellet fastholdes for at sikre en visuel adskillelse mellem parkeringsarealet og de grønne fællesarealer. Hvis

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 For ejendomme inden for delområde C1 og C2 med facade mod Blåvandvej, hvor forarealet ikke er illustreret på kortbilag 6a-c, skal minimum 5 % af forarealet mellem bygningens facade og vejskel etableres som plantebed. Plantebedes skal udformes som de øvrige plantebede i byen og med plantearter i overensstemmelse med bilag 9.

8.6.3 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.

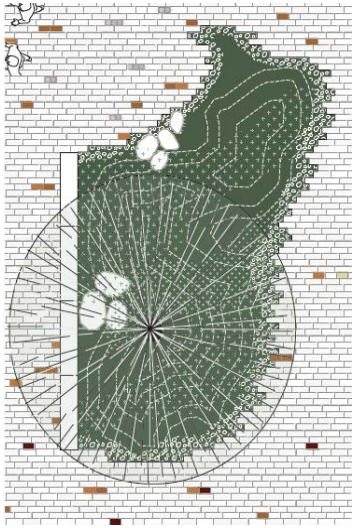
8.6.4 Der skal i hvert plantebed og ved hvert træ sikres gode vækstbetingelser. Hvert træ skal ved plantning have et tilgængeligt nettojordvolumen på min. 17 m^3, dybden af plantehullet skal være min. 1 m, og jordsammensætningen skal have en struktur, der gør, at den kan holde på vand. Det skal samtidigt sikres, at der er dræn under plantehullet.

8.6.5 Plantebede og træer i delområde C1, C2, C3 og C4 skal være af de arter som fremgår af plantelisten i bilag 9.

8.7 Terrænregulering og volde

Inden for lokalplanområdet må der foretages terrænregulering på +/- 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 terræn-

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.

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

reguleringer. 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.

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.

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

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

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.

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.

9.4.1 **Solceller**

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.

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

9.4.3 Der kan ikke anvendes solceller på bevaringsværdige bygninger.

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 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.

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 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

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 nedsivningsanlæg 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,

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.*

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

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– servitutten aflyses i sin helhed.

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

03.12.1973-19586-50 – servitutten 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, servitutten sætter bestemmelser om hække, skure og garager og oversigtsarealer. Servitutten aflyses i sin helhed og erstattes af lokalplanens bestemmelser.

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

26.04.2004-13385-50 -servitutten gælder for matr.nr. 30bd og nedlægger forbud mod drift af restaurant eller isbar. Servitutten 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 lokalplanen, servitutten er ikke længere relevant og aflyses i sin helhed.

§ 15. RETSVIRKNINGER

overtrumfe tidligere tinglyste servitutter – især hvis både planen og servitutten 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 servitutten fortsat være gældende.

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 ekspropriere, 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 30.09.2026

På byrådets vegne

Sara Andersen	/	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 aflyst.

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 700m^2.

Samlet bruttoetageareal til butiksformål for rammeområderne 05.01.C01-05.01.C05 må ikke overstige 28.000m^2. Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 3.500m^2 for dagligvarebutik og 2.000m^2 for udvalgsvarebutik.

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 700m^2

Samlet bruttoetageareal til butiksformål for rammeområderne 05.01.C01-05.01.C05 må ikke overstige 28.000m^2. Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 3.500m^2 for dagligvarebutik og 3.000m^2 for udvalgsvarebutik.

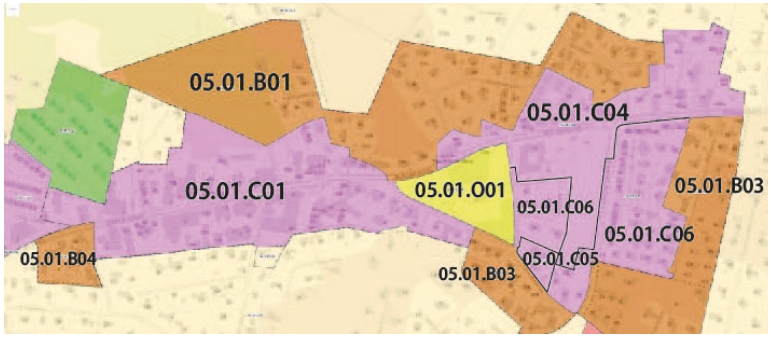
05.01.C05 Centerområde og butikker, Byzone, bebyggelsesprocent 30% for åben lav, 40 for tæt-lav og 50% i for bymidte.

Samlet bruttoetageareal til butiksformål for rammeområderne 05.01.C01-05.01.C05 må ikke overstige 28.000m^2. Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 3.500m^2 for dagligvarebutik og 3.000m^2 for udvalgsvarebutik.

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.

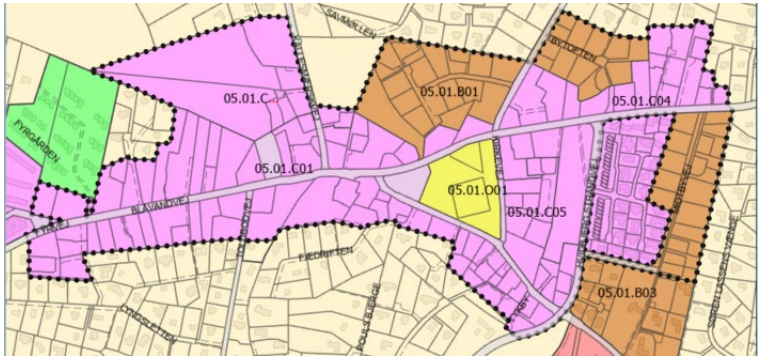
Der må ikke etableres butikker inden for området.

05.01.O01 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.O01.

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 specifikanvendelse som etagebyggeri, kontor og publikumsorienterede serviceerhverv.

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

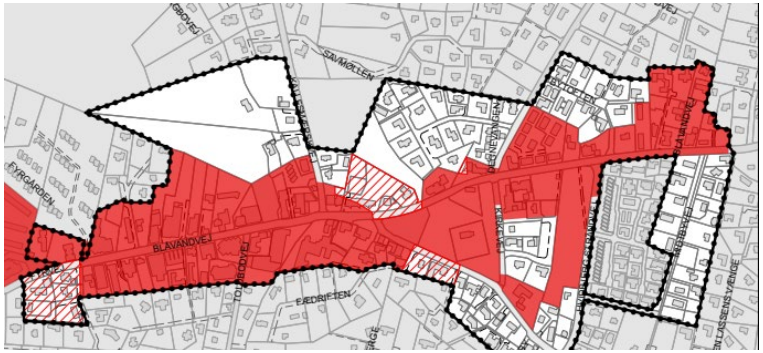
05.01.C04: Rammen får ny afgrænsning se kort 1 og 2 , rammen ligges sammen med **05.01.C05.** Maks. etager ændres fra 1.5 til 2. Der tilføjes specifikke anvendelsesbestemmelser for etagebyggeri, kontor- og serviceerhverv og publikumsorienterede serviceerhverv. I en del af rammen kan etableres butikker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

05.01.O01 Ændres ikke

Udpegninger Lokalplanområdet ligger inden for et område udpeget til

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

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 m^2. I 2025 var der i alt ca. 17.261 m^2 detailhandel i Blåvand. Siden optællingen til kommuneplan 2025, er Westvind som omfatter ca. 890 m^2 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 etablere 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 m^2.

Kirkeomgivelser



Kort 4- Lokalplanafgrænsningen er vist med en stiblet markering, Rød markering viser kirkeomgavelserne mens deallerede udpegedede bevaringsværdige ejendommer 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

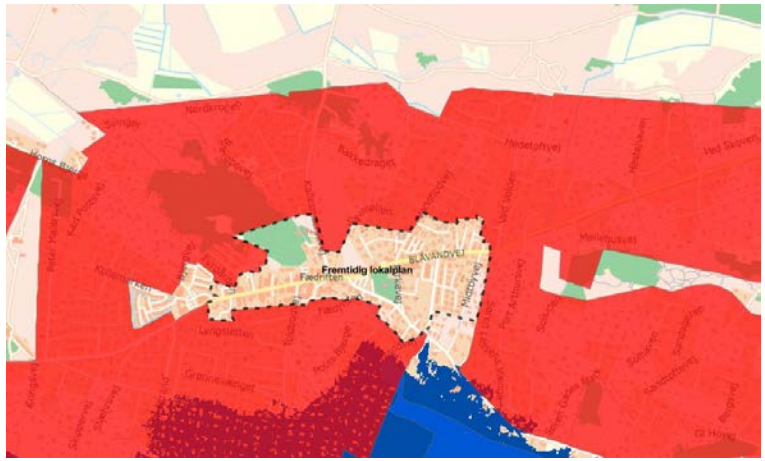
I Kommuneplan 2025 er tre bygninger inden for lokalplanområdet udpeget som bevaringsværdige.

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



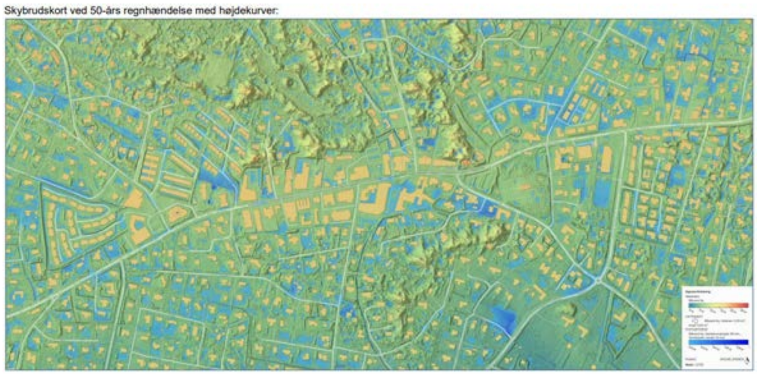
Kort 5- den røde markering viser indsatsområdet , den lyseblå viser lavbundsområde, mens den mørkeblå viser oversvømmelser fra havvendsstigeninger.

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.



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, større klitplantager og marsk-områder. Terrænet er i klitområderne og klitplantagerne meget kuperet og i f.eks. marskområderne 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

Naturpark Vesterhavet

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.

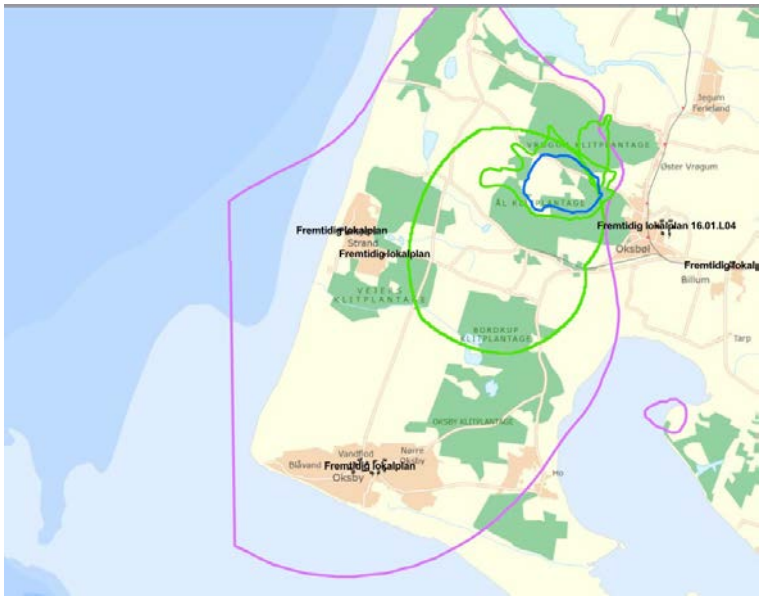
Mastezone

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 be-

varingsværdi 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 forsvarets 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 forsvarets 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 at 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 området, også i fremtiden påregne støj fra Forsvarets arealer.

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 koncentreres 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.

Strategi for bæredygtig turisme



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 attraktiv 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 de af byens identitet. At skabe let adgang til naturen omkring. At man kan færdslen er tryg 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.

VANDFORSYNINGSPLAN

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

VARMEFORSYNINGSPLAN

Lokalplanområdet er beliggende uden for et område med kollektiv varmeforsyning. 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 Fuglebeskyttelselsesområde 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 bymidteprojektet søges tilgangen til området tydeliggjort. Der er ingen beskyttelseslinjer inden for lokalplanområdet

NATURBESKYTTELSESLOVEN

Inden for lokalplanområdet ligger der:

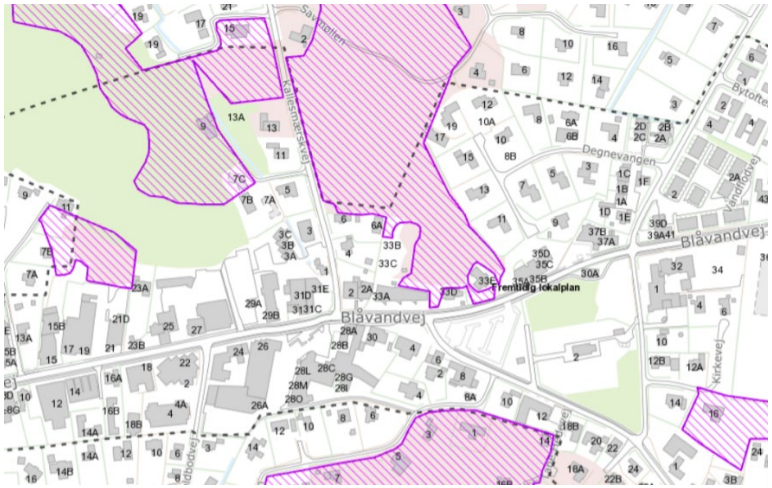
Klitfredning



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 forurenet.

STØJFORHOLD

Støj fra forsvarets 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 afskærmning.

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 projektforløb 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 ti 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 feriehuse 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 parkeringsplans 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 bymidtens 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.

Delprojekterne 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 bidrages 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”.

EKSPROPRIATION 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 lodsejeren 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 foranstaltninger, 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 processuelle 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 arealerne ikke må bebygges eller beplantes med højtvoksende 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, parabolantenner 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– servitutten 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. Servitutten aflyses og erstattes af lokalplanen bestemmelser, da lokalplanen fastlægger hvor det er muligt at bygge.

03.12.1973-19586-50 – servitutten 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, servitutten sætter bestemmelser om hække, skure og garager og oversigtsarealer. Servitutten aflyses i sin helhed og erstattes af lokalplanens bestemmelser

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

26.04.2004-13385-50 -servitutten gælder for matr.nr. 30bd og nedlægger forbud mod drift af restaurant eller isbar. Servitutten 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 – servituttens bestemmelser omkring plankeværk er i strid

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



Lokalplan 05.01.L18

KORTBILAG 1

MATRIKELKORT

Signaturforklaring

Lokalplanafgrænsning

Matrikelskel

Jordstykke, matrikuleret

Jordstykke, udskilt vej

Ejerlav:	Vandflod By, Oksby
Dato:	Oktober 2026
Målestok:	1:4.500
Papirstørrelse:	A3

Lokalplan 05.01.L18

KORTBILAG 2

EKSISTERENDE FORHOLD

Copyright: Geodatastyrelsen, SDFE, Hexagon, Varde Kommune

Signaturforklaring

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

Ejerlav:	Vandflod By, Oksby
Dato:	Oktober 2026
Målestok:	1:4.500
Papirstørrelse:	A4

Lokalplan 05.01.L18

KORTBILAG 3

DELOMRÅDEKORT

Lokalplan

Matrikelsk

Jordstykk matrikuler

Jordstykk udskilt vej

Matrikelsk

Jordstykk matrikuler

Jordstykk udskilt vej

Udlagt vej

A1	Offentlige formål
B1	Boligområde
C1	Centerområde
C2	Centerområde
C3	Centerområde
C4	Centerområde

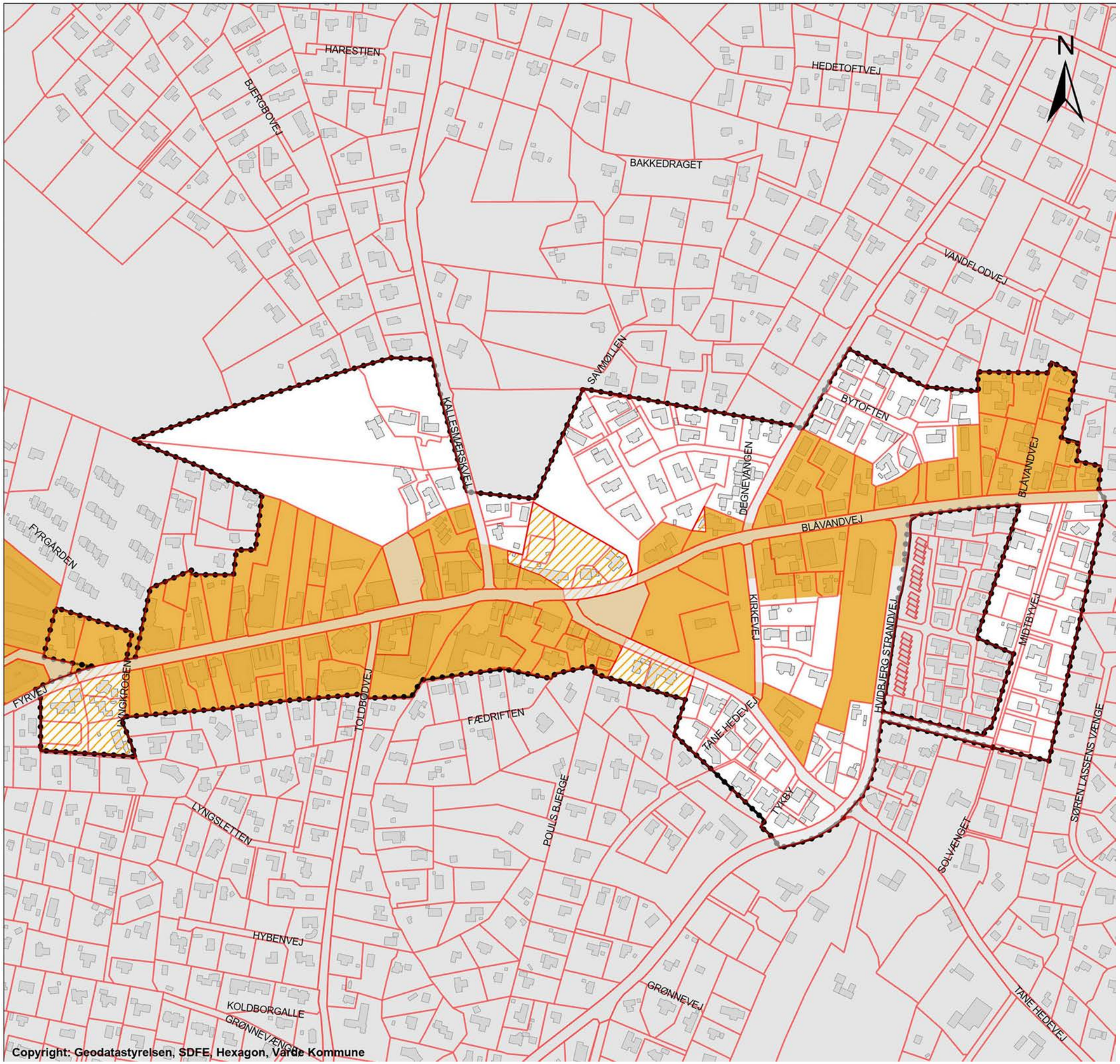
Copyright: Geodatastyrelsen, SDFE, Hexagon, Varde Kommune

Ejerlav:	Vandflod By, Oksby
Dato:	Oktober 2025
Målestok:	1:6.500
Papirstørrelse:	A3

Lokalplan 05.01.L18

KORTBILAG 4

BYMIDTEAFGRÆNSNING



Signaturforklaring

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

Matrikelskel

- Jordstykke, matrikuleret
- Jordstykke, udskilt vej

Ejerlav:	Vandflod By, Oksby
Dato:	Oktober 2026
Målestok:	1:4.500
Papirstørrelse:	A3

Lokalplan 05.01.L18

KORTBILAG 5a

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

N

C

D

EG

EG

Signaturforklaring

- Byggefelter
- Grønt areal
- Vejadgang
- Stiadgang
- Byggelinje
- Parkeringsareal
- Beplantningsbælte
- Bygning
- Lokalplanafgrænsning
- Jordstykke, matrikuleret
- Jordstykke, udskilt vej
- Forbindelsesvej
- Bevaringsværdig bygning
  - EG- Egenstypisk gård
  - TL -Telghængt længehus
  - BB - Bedre byggeskik
- Stadeplads

Ejerlav: Vandflod By, Oksby

Dato: Oktober 2026

Målestok:1:2500

Papirstørrelse:A4

Copyright: Geodatastyrelsen, SDFE, Hexagon, Varde Kommune

Lokalplan 05.01.L18

KORTBILAG 5b

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

N

EG

BB

TL

TL

EG

BB

Copyright: Geodatastyrelsen, SDFE, Hexagon, Varde Kommune

Signaturforklaring

- Byggefelter
- Grønt sareal
- Vejadgang
- Stiadgang
- Byggelinje
- Parkeringsareal
- Beplantningsbælte
- Bygning
- Lokalplanafgrænsning
- Jordstykke, matrikuleret
- Jordstykke, udskilt vej
- Forbindelsesvej
- Bevaringsværdig bygning

EG- Egenstypisk gård
TL -Telghængt længehus
BB - Bedre byggeskik

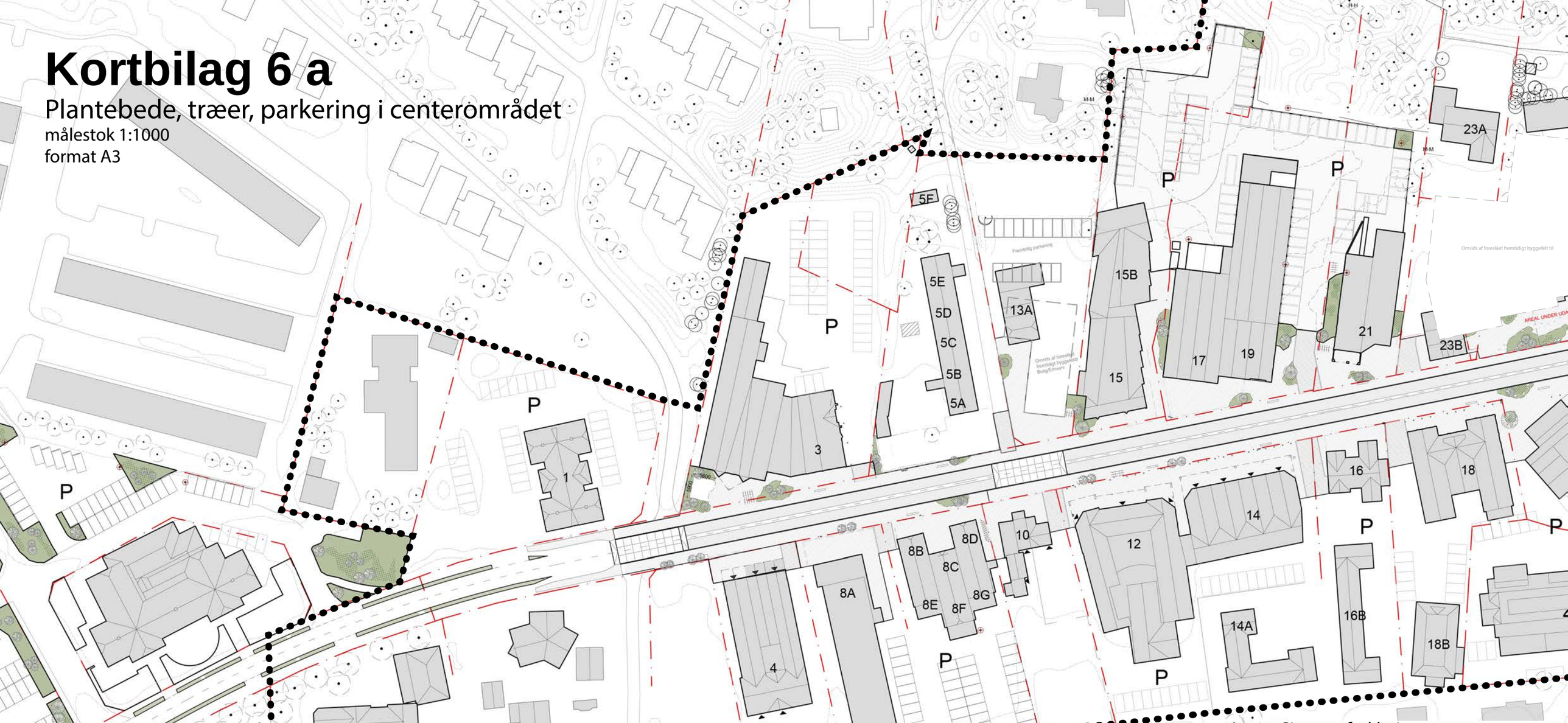
- Stadeplads

Ejerlav: Vandflod By, Oksby
Dato: Oktober 2026
Målestok:1:2500
Papirstørrelse:A4

Kortbilag 6 a

Plantebede, træer, parkering i centerområdet

målestok 1:1000
format A3



Signaturforklaring

- Lokalplangrænsel
- Matrikelskel
- Terrænkurve,Eks. terræn 0,5m
- Terrænkurve,projekt. terræn 1m
- Terrænkurve,projekt. terræn 20cm
- Parkeringsplads, eks. uden overvågning, 250x500cm
- Parkeringsplads, elektronisk overvågnin, 260x500cm

Belægninger

- Torve- og gangarealer
- Kørebane

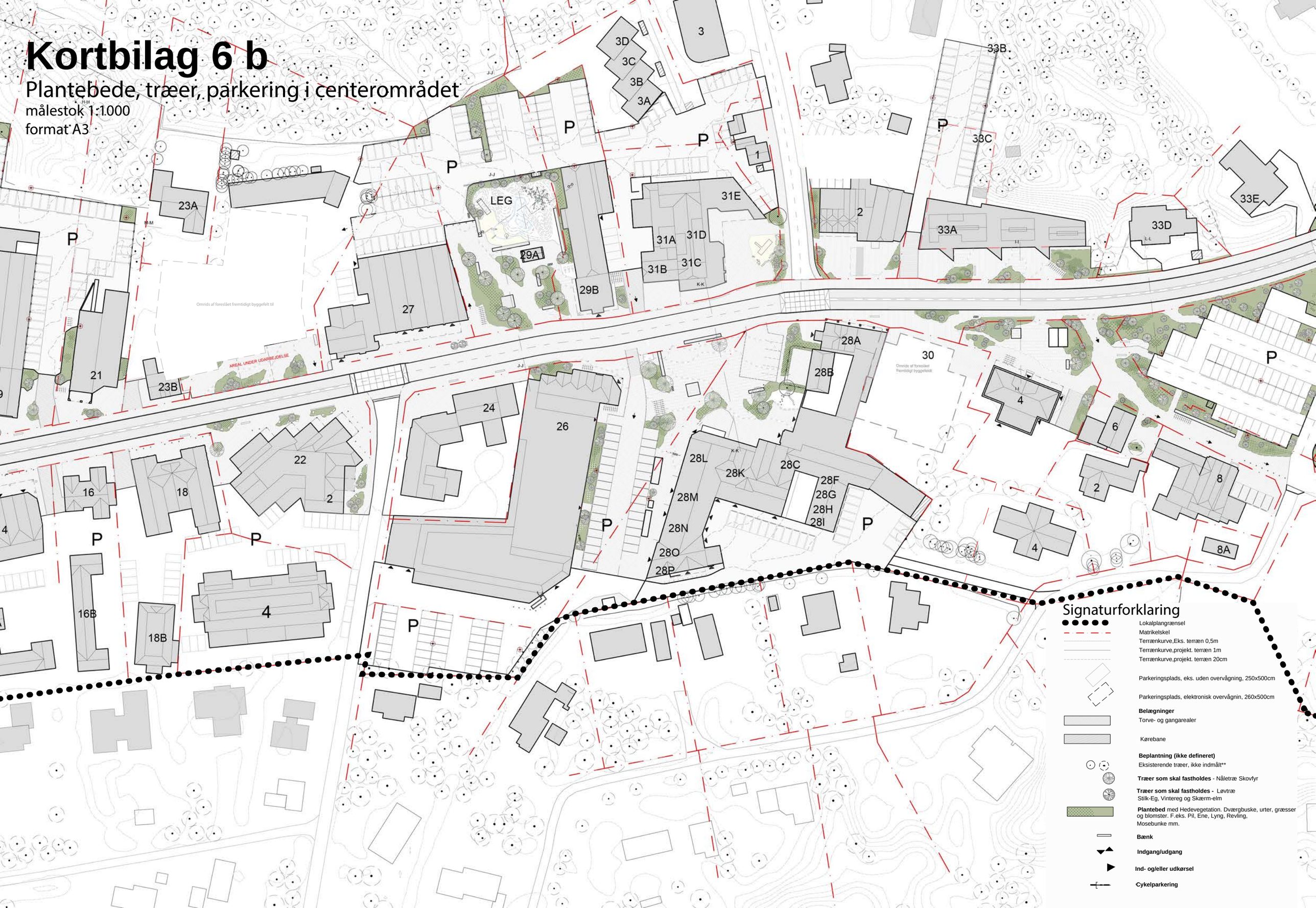
Beplantning (ikke defineret)

- Eksisterende træer, ikke indmålt**
- **Træer som skal fastholdes** - Nåletræ Skovfyr
- **Træer som skal fastholdes -** Løvtræ
  Stilk-Eg, Vintereg og Skærm-elm
- **Plantebed** med Hedevegetation. Dværgbuske, urter, græsser og blomster. F.eks. Pil, Ene, Lyng, Revling, Mosebunke mm.
- **Bænk**
- **Indgang/udgang**
- **Ind- og/eller udkørsel**
- **Cykelparkering**

Kortbilag 6 b

Plantebede, træer, parkering i centerområdet

målestok 1:1.000
format A3



Signaturforklaring

- Lokalplangrænsel
- Matrikelskel
- Terrænkurve,Eks. terræn 0,5m
- Terrænkurve,projekt. terræn 1m
- Terrænkurve,projekt. terræn 20cm
- Parkeringsplads, eks. uden overvågning, 250x500cm
- Parkeringsplads, elektronisk overvågnin, 260x500cm

Belægninger

- Torve- og gangarealer
- Kørebane

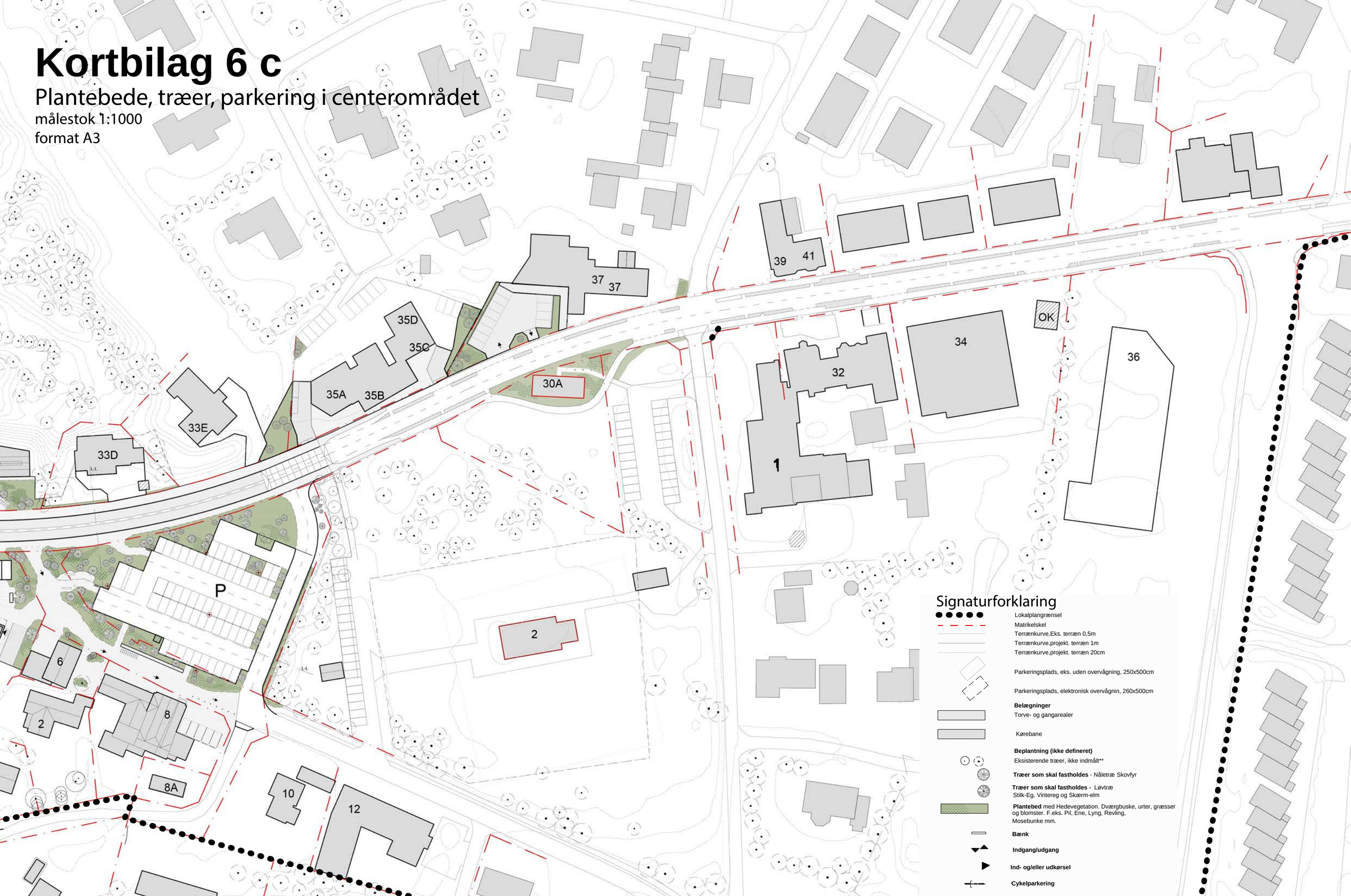
Beplantning (ikke defineret)

- Eksisterende træer, ikke indmålt**
- **Træer som skal fastholdes** - Nåletræ Skovfyr
- **Træer som skal fastholdes -** Løvtræ
  Stilk-Eg, Vintereg og Skærm-elm
- **Plantebed** med Hedevegetation. Dværgbuske, urter, græsser og blomster. F.eks. Pil, Ene, Lyng, Revling, Mosebunke mm.
- **Bænk**
- **Indgang/udgang**
- **Ind- og/eller udkørsel**
- **Cykelparkering**

Kortbilag 6 c

Plantebede, træer, parkering i centerområdet

målestok 1:1000
format A3



Signaturforklaring

- Lokalplangrænsel
- Matrikelskel
- Terrænkurve,Eks. terræn 0,5m
- Terrænkurve,projekt. terræn 1m
- Terrænkurve,projekt. terræn 20cm
- Parkeringsplads, eks. uden overvågning, 250x500cm
- Parkeringsplads, elektronisk overvågnin, 260x500cm

Belægninger

- Torve- og gangarealer
- Kørebane

Beplantning (ikke defineret)

- Eksisterende træer, ikke indmålt**
- **Træer som skal fastholdes** - Nåletræ Skovfyr
- **Træer som skal fastholdes** - Løvtræ
  Stilk-Eg, Vintereg og Skærm-elm
- **Plantebed** med Hedevegetation. Dværgbuske, urter, græsser og blomster. F.eks. Pil, Ene, Lyng, Revling, Mosebunke mm.
- **Bænk**
- **Indgang/udgang**
- **Ind- og/eller udkørsel**
- **Cykelparkering**

BILAG 7 – 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 ¾ 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 elle 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.

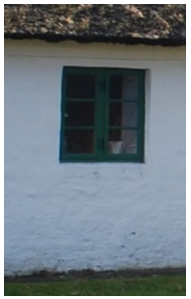
Vinduer med mange små sprosser (6 ruder) skal udformes med enkeltlagsglas yderst og en indvendig forsatsrude eller en koblet ramme, hvilket kan give samme – eller i mange tilfælde bedre – varmeøkonomi og komfort end moderne termoruder.

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.

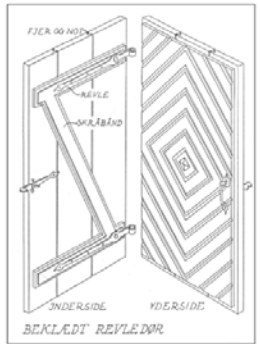
Hoveddøre skal udformes i træ som en-fløjet eller to-fløjet malede fyldningsdøre eller revledøre (evt. todelt)







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 KLASSISISTISKE 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 lægebolig 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 fremstå 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.

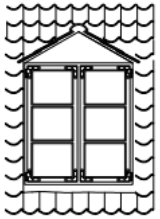
Anbefalinger:

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.

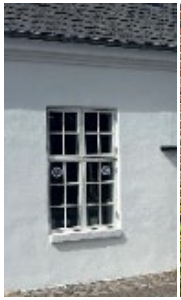
TAGE
Taget på de teglhængte længehuse skal udformes som et saddeltag med rød-orange vingetegl og enten spidse eller valmede gavle, afhængigt af hvordan huset oprindeligt er bygget. Nogle tage har oprindeligt haft et elegant svaj, hvor taget møder muren. Taget er uden udhæng og afsluttes ofte med en enkel,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

TAGKVISTE og TAGVINDUER

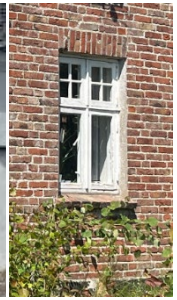


På de teglhængte længehuse er tagkviste ikke særlig udbredte. Når de forekommer, kan de let komme til at dominere tagfladen. Eventuelle tagkviste skal derfor være små og diskrete, udført med saddeltag, og tilpasses husets symmetri og proportioner. De skal placeres direkte over vinduerne i stueetagen. 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. Der kan etableres et tagvindue i hvert vinduesfag, de skal dog placeres symetrisk og i begrænset størrelse svarende til minimum 66 x 118 cm.

VINDUER OG DØRE



4 rammer med flere små sprosser





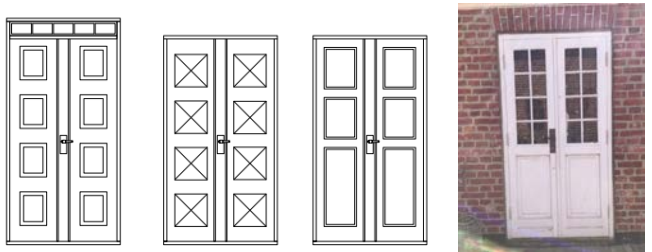
4 rammer uden små sprosser

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.

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 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.



Fyldningsdøre

Hoveddøre skal udformes i træ og som en malet et—eller to-fløjet 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. Tagvinduer kan placeres over hvert vindue eller dør i en størrelse af maksimum 118 x 66cm

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 pudsede. 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 unødig 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.

BILAG 8 – Screening af bevaringsværdier for bygninger opført før 1945

16. april 2025
Ref.: Anne Bjerggaard
Sagsnr.: GEO-2022-86453
Dokumentnr.: 9019980

Varde Kommune

Blåvandvej 51 B

Opført: 1867
Ombygget: Ombygget 2010
Stilart: Stråtækt egenstypisk længehus og stald
SAVE Værdi kommuneplan: 4
SAVE værdi registreret 2024: 4

Arkitektonisk værdi: 4 – Pudset, gulmalet stråtækt 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 stråtaget.
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

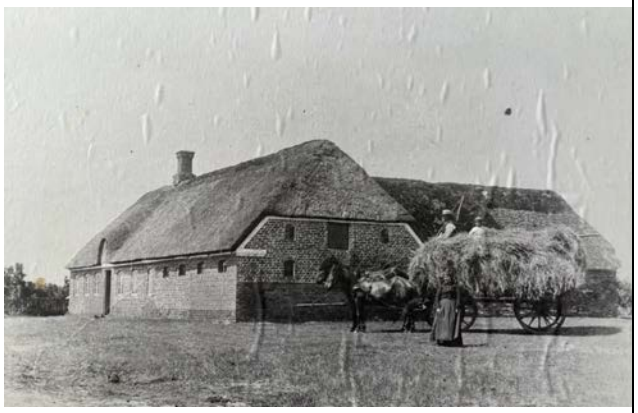
SAVE Værdi kommuneplan: ingen

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 fortælleværdi 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 stråtækte 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 fortælleværdi 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 fortælleværdi 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 helårsbebyggelse.
Originalitet:4 – Bygningen fremstår umiddelbart som den kunne være bygget. Vinduer og døre skulle efter sigende være udskiftet, men er fremstår tilpasset.
Tilstand:4 – Ingen tydelige sætningsskader eller punkteret ruder.

Bevaringsværdi:4 – Fint velbevaret eksempel, materiale, proportioner og formater i vinduer og døre er fastholdt.





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

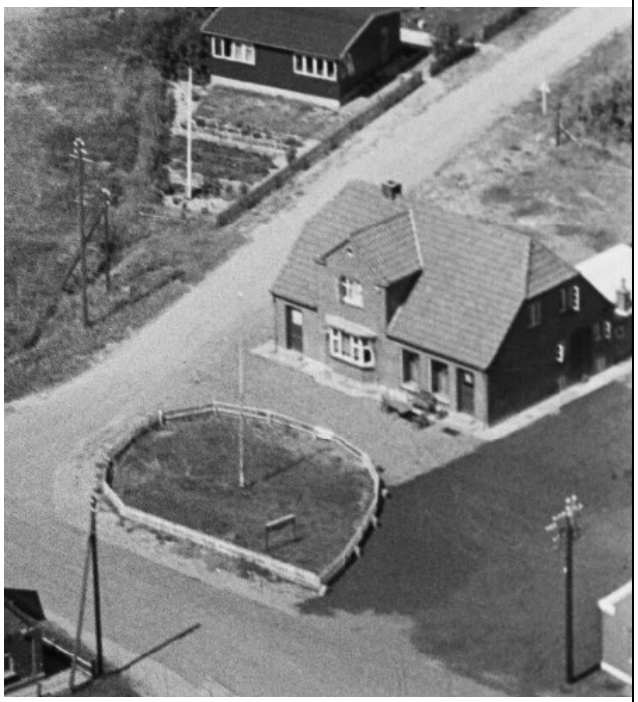
Opført: 1935
Ombygget:
Stilart: Bedre byggeskik
SAVE Værdi kommuneplan: ingen
SAVE værdi registreret 2024: 6

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





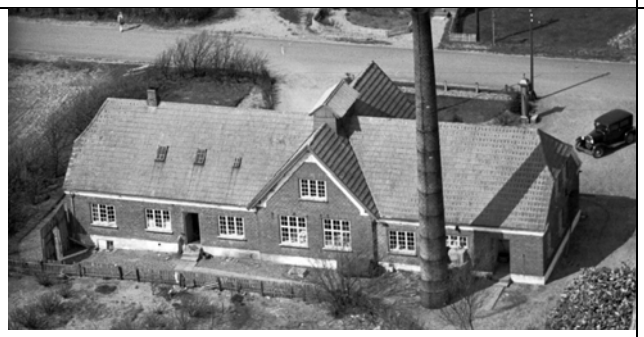


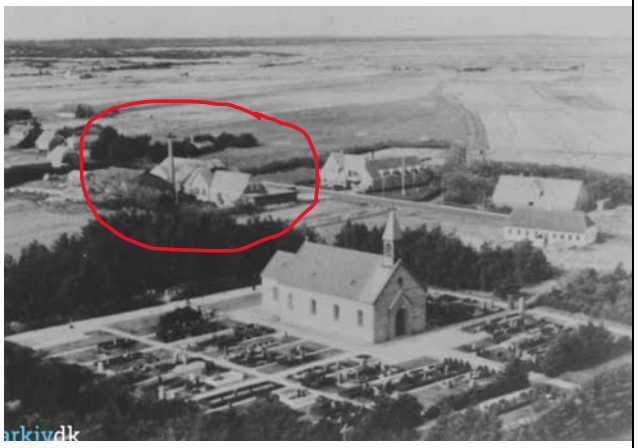
Blåvandvej 32 – Mejeriet,

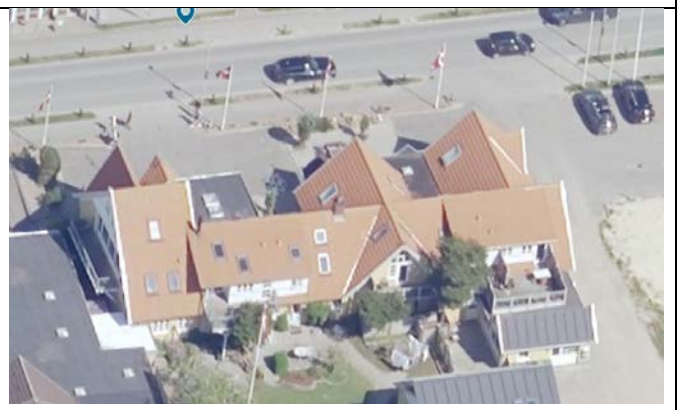
Opført: 1914
Ombygget: løbende
Stilart: senklassicistisk præget vestjysk længehus
SAVE Værdi kommuneplan: ingen
SAVE værdi registreret 2024: 5

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 fortælleværdi 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 hovedbygningen

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 fortælleværdi 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 bygget en tilbygning til mod vest som dog står for sig selv og den oprindelige lægebolig står tydelig frem. Derudover er bygget 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 fortælleværdi 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 tandstensgesimsen 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 tandstensgesimsen 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

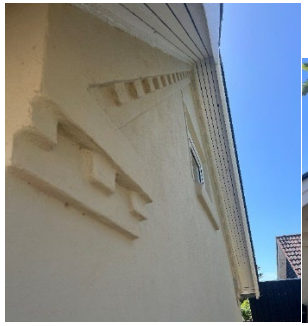
SAVE værdi registreret 2024: 7

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 domminerende udskæringer 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 fortælleværdi 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 omkringvinduerne 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 bidraget 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 fortælleværdi 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





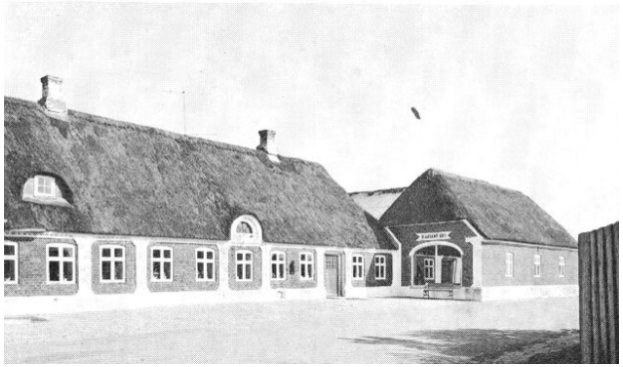


Blåvand Kro

Nyopført og flyttet i 1995-1999, derfor ikke bevaringsværdig





1951 syd siden



Blåvand kro, 1990



Blåvand 1995-99



BILAG 9
Planteliste

Hedebeplantning

Hedebeplantning, Sol & vind,

Lav vegetationszone/Bedkanter
Idet alle plantebede fremstår uden kantstens lysning, etableres en lav plantezone som en slags overgangszone mellem plantebed og belægning. Denne zone består at groft grus og lave hedeplanter, der er særligt tolerante for næringsfattige vækstbetingelser

Hedebeplantning, Sol & vind

Plantebedene er sammensat, så man opnår en meget robust, tæppedannende beplantningskarakter, med arter der er hjemmehørende og registreret i den lokale hedebiotop.
Denne beplaning er salttolerant og kræver fuld sol og vind, hvilket







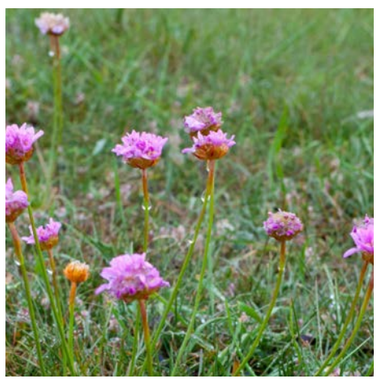


















Pilosella Officinarum, Håret høgeurt

Håret høgeurt er en 5-30 cm høj urt, der vokser på tør sandet bund i vejkanter og overdrev.

Trifolium arvense, Harekløver

Harekløver er en 10-25 cm høj urt, der vokser på tørre jorde, f.eks. i vejkanter.

Armeria Maritima ssp. Elongata, Engelsk græs

Engelskgræs er en vintergrøn plante med en tueformet vækst. Bladene er linjeformede, let sukkulente og helrandede. Begge sider er grågrønne. Blomsterne er samlet i tætte hoveder på hver deres stilk

Calluna vulgaris `Kongenshus´, Efterårslyng

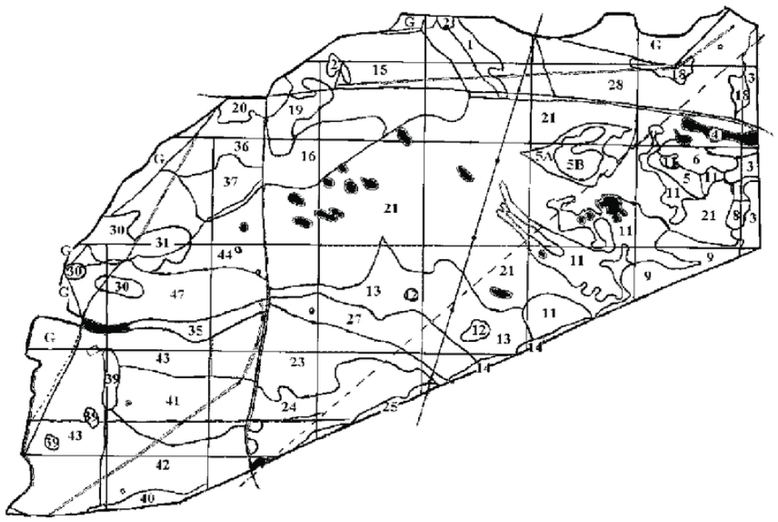
Kongenshus er den vilde lyng fra Kongenshus Hede med lysvioletrøde blomster i aug.-sept.
Tæt vækst. Plantes i fuld sol i veldrænet sur jord.
Klippes tilbage efter blomstring.

Vaccinium uliginosum, Mosebølle

Kan blive 20-40 cm
Blomstrer i maj med cremehvide blomster - Blåsorte spiselige bær i august - september
Gode til insekter og sommerfugle
Modningstid: August-september

Vaccinium vitis-idaea `Koralle´ / Vaccinium vitis-idaea var. Minus Tyttebær

5-25 cm høj dværgbusk, der i ofte f.eks. vokser i skove på mager bund,





Lonicera, Gedeblad

Almindelig gedeblad kaldes også vild kaprifolie. Almindelig gedeblad er en såkaldt lian, der kan drapere hele træer i et gulhvidt blomsterflor
Op til 15 m
Hvidgule blomster i Maj-august



Ammophila arenaria´, Sandhjælme

60- 100cm
Den jordstængler og rødder vokser på kryds og tværs i sandet.
Visner delvis ned hver vinter. Denne græs er derfor delvis stedsegrøn



Luzula sylvatica, Skovfrytle

40-60 cm høj urt
Stor Frytle ligner græs, men tilhører siv-familien
Kraftifvoksende og tæt med mørkegrønne, lancetformede, stedsegrønne blade



Polypodium vulgare´, Alm. englesød

Bregne med 10-30 cm lange blade
Vintergrøn



Juniperus communis ssp. nana, Fjeld-Ene

Lavt, krybende busk med 5-15 mm. hvælvede indadbøjede ret brede nåle.
Vintergrøn



Salix repens var. argentea, Gråris

Krybende pil er en op til 2 meter høj busk, der vokser i klitlavninger og skovkanter. Raklerne – især de hanlige – er vigtige fødekilder for bier og andre insekter i det tidlige forår.

Træer & Hedebeplantning, Drypzone

Hedebeplantning, Buske

I alle plantebede etableres grupper af ene, der er med til at give hedebeplantingen karkter og volumen i vejrum og på pladserne

Hedebeplantning, Drypzone

Under træernes drypzone etableres en hedebeplantning der er tolerent overfor fugt

























Empetrum nigrum, Revling

10-30 cm høj dværgbusk, der i Danmark vokser på heder og i klitter og tørvemoser

Vaccinium myrtillus, Vild Blåbær

30 cm. høj. tæt forgrenet frugtbusk.

Erica tetralix, Klokkelyng

10-25 cm høj, stedsegrøn dværgbusk med en tuet og lidt ranglet vækstform.

Dryopteris filix-mas Alm. mangeløv

30-140 cm høje blade.
Egner sig godt som bundplantning under buske og træer

Juniperus Communis, Ene

Op til 10 meter høj tvebo busk.
Ene er naturligt hjemmehørende på sandjord, hvor den kan danne større krat.

Amelanchier alnifolia, Aksbærmispel

Op til 4 m høj mangestammet busk busk, der vokser på sandjord. Aksbærmispel er en løvfældende busk med en særpræget,vild vækst.

Hedens træer

Med udgangspunkt i registrering af den lokale beplantning i oplandet til Blåvand samt den eksisterende beplantning ved Oksby Kirke og Den gamle skole/Medborgerhuset er udvalgt følgende hjemmehørende træer, der skal bidrag til at der opnåes størt mulig robusthed i forhold til drift og vækst og størst mulig karakter i træernes rumlige i byrummene.

Følgende arter skal anvendes i byrummene inden for centerområderne.

Pinus Sylvestris, Skovfyr
Skovfyr er en nøjsom træart, der vokser godt selv på hedens næringsfattig jord og har sjældent problemer med sygdomme, hvilket gør det til et meget robust træ i en bymæssig sammenhæng. Den er et lystræ, hvilket betyder, at skovfyr kræver meget lys og ikke selv skygger særlig meget, så der vil nå lys ned i bunden til dværgbuske og græsser i træets drypzone.
Derudover er træet stormfast med sin kraftige pælerod, der går dybt ned i jorden, og stærke siderødder, der bevirker at den står ret godt fast, selv i en kraftig storm.

Quercus Robur, Stilkeg / Quercus Petraea, Vintereg
Både Stikeg og Vintereg er hjemmehørende og ligesom Skovfyren et meget robust træ
Egetræet er ligeledes et lystræ, der hvilket igen betyder, at træet lader en del lys passere ned mellem bladene ned til bundbeplantningens dværgbuske og græsser.
Når egen spirer, udvikler den straks en kraftig rod der går lige ned i jorden som en pælerod. Når egetræet vokser, fortsætter det med at lave en kraftig og dybtgående rod, og derfor er træer robust for selv meget kraftige storme





Pinus Sylvestris - Skovfyr



Quercus Petraea - Vintereg



Quercus Robur - Stilkeg



Varde Kommune

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

www.vardekommune.dk

-miljøscreening

VARDE KOMMUNE

Plan og GIS
Bytoften 2
6800 Varde

Tlf. 79946800
www.vardekommune.dk
vardekommune@varde.dk

SAGSFAKTA

Blåvand Bymidte, Lokalplan og Kommuneplantillæg
Sagsnr.: GEO-2022-86453
Sagsbehandler: Anbc

Høring af relevante myndigheder

Varde Kommune har udarbejde en ny lokalplan og kommuneplantillæg for et område i Blåvand bymidte og har i den forbindelse screenet lokalplan og kommuneplantillæg. De kommende planer er screenet ift. den faktiske anvendelse inden for planområdet. Nærværende screening fremsendes hermed til alle relevante myndigheder til høring.

Formålet er at få afklaret, om der findes yderligere viden hos andre myndigheder, som kan have indflydelse på Varde Kommunes afgørelse om, hvorvidt der er behov for at foretage en miljøvurdering af planforslaget.

Forvaltningens vurdering er, som det fremgår af nedenstående screening, at der efterfølgende ikke skal foretages en egentlig miljøvurdering.

Høringen omhandler udelukkende Varde Kommunes beslutning om ikke at lave en egentlig miljøvurdering, og høringssvar bedes kun omhandle dette.

Frist for høringssvar er Freddag den 13.12.2026

Baggrund for screeningen

Den 16. maj 2017 trådte bestemmelser om "Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter" i kraft. Lovens formål er at sikre et højt miljøbeskyttelsesniveau og at bidrage til at miljøhensyn integreres i udarbejdelsen af blandt andet planer. Dette sker med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages miljøvurdering af planer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Overstående planforslag er omfattet af "Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter". Der er derfor foretaget en indledende vurdering, jf. §8, stk. 2, nr. 1 og § 10, i forhold til de relevante kriterier i lovens bilag 3 og høring af berørte myndigheder, jf. §32.

Formålet med nærværende screening er at afklare, om der efterfølgende skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering eller ej.

Planforslagene går ud på

Lokalplanforslag og kommuneplantillæggets område udgør ca. 40,5 hektar og er beliggende i Blåvand midtby.
Lokalplanforslaget er udarbejdet med henblik på at forskønne og skabe en mere sammenhængende bymidte i Blåvand med mulighed for flere ophold og med henblik på at lette trafikpresset på Blåvandvej.
Lokalplanen skal understøtte byforskønnelsesprojektet i Blåvand bymidte. Hovedideen er at trække naturen ind i byrummene og skabe en stærk identitet via fælles belægning, plantebede og vejtræer ind gennem bymidten.

Lokalplanforslaget skal desuden sikre udviklingen af bymidten og arbejde mod en visuelt sammenhængende og rolig bymidte i Blåvand.
Med lokalplanforslaget fastlægges parkeringsarealer og forbindelsesveje mellem parkeringsarealerne. Forslaget sikrer, at fremadrettede belægningsændringer og plantebede bliver i overensstemmelse med det samlede koncept for midtbyforskønnelsen.
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. Desuden udvides afgrænsningen af bymidten, så alle matrikler inden for byzonen i tilknytning til Blåvandvej vil være omfattet af detailhandelsbestemmelserne.

Forslaget til kommuneplantillægget giver således flere muligheder for at planlægge for eksempelvis publikums orienteret serviceerhverv som ikke indeholder butikker i bymidten.
Forslaget til kommuneplantillægget er i overensstemmelse med retningslinjer og tilkendegivelser i Kommuneplan 2025, Varde Kommune.
Foreløbig lokalplanafgrænsning og kort over rammeændringerne er vedhæftet som bilag.

Tilpasning af planforslagene undervejs i processen

Screeningen er udført undervejs – i forbindelse med det indledende planarbejde – og screeningen har derfor haft indflydelse på planforslagenes indhold. De negative indvirkninger, som planen kunne have haft, er i nogle tilfælde ændret til neutral eller positiv indvirkning med hensigtsmæssige bestemmelser i planen.

Konklusion

Der er gennemført en screening efter de kriterier, der er angivet i lovens bilag 3. I screeningen er anvendt et skema med en række miljøtemaer, herunder de temaer, som en miljøvurdering jf. lovens § 10 skal omfatte. Skemaet fremgår på de næstfølgende sider.

De umiddelbare negative konsekvenser af lokalplanen handler om;

Påvirkningen af sommerhusområdet syd og nord for bymidten. En del af Kallesmærskvej og Toldbodvej vil blive mere trafikeret.

Derfor vurderes det, at planerne ikke har væsentlige negative indvirkninger på miljøet i og omkring planområdet, og der skal derfor ikke udarbejdes en miljøvurdering af planen.

Vedhæftet denne screening er uddybende bilag:

Bilag 1 – Lokalplanafgrænsning
Bilag 2 - Kommuneplanrammer
Bilag 5 – undersøgelse af forekomsten af firben i området

lokalplan 05.01.L18 og Kommuneplantillæg nr. 10 **Dato:**juni 2026 **Udfyldt af:** Anbc	Ikke aktuelt	Ingen indvirkning	Positiv indvirkning	Nogen negativ indvirkning	Væsentlig negativ indvirkning (medfører miljørapport)	*Tjeklisten har til formål at foretage en vurdering af, hvorvidt et planforslag har væsentlige miljømæssige konsekvenser.* *Miljøkonsekvenserne kan være både positive og negative, og der skal tages hensyn til både kortsigtede, langsigtede, direkte og indirekte effekter.* Begrundelser/bemærkninger: *(Inkl. initialer/afd./dato for kommentar)* *Medmindre andet står beskrevet, er feltet udfyldt af sagsbehandler den anførte dato.*
By- og kulturmiljø & landskab						
BYARKITEKTONISK VÆRDI Fx: Bystruktur, Byprofil, Byafgrænsning, Visuel/æstetisk påvirkning, Særlige hensyn, sammenhænge mv.			x			Byen gøres mere sammenhængende via belægning, plantebede og fyrretræer. Der skabes flere muligheder for ophold og byens pladser understøttes visuelt. 3 af boligområderne ændres til centerområder med mulighed for etablering publikumsorienteret serviceerhverv og hotel. Området hvor der kan etableres butikker udvides en smule i kommuneplantillægget. Der sættes i lokalplanen bestemmelser for anvendelse af facadematerialer, tagmaterialer og farver som på sigt skal give en bedre bymæssig sammenhæng. Det vurderes samlet at have en positiv indvirkning på den visuelle- fremtræden af bymidten.
LANDSKABSARKITEKTONISK VÆRDI Fx: Værdifuldt landskab, Kystnærhed, Geologiske interesser, Terrænformer, Visuel påvirkning, større uforstyrrede landskaber,			x	x		Planområdet er beliggende i byzone og dermed i bynære del af kystnærhedszonen. Byen og sommerhusområdet omkring byen er allerede etableret og planens yderlige påvirkningen af det kystnære landskab derfor minimal. Enkelte steder inden for bymidten åbnes mulighed for terrænregulering på mere end +- 50 cm. De egnstypiske planter og træer trækkes ind i byrummene. Der åbnes ikke yderlig mulighed for at byzonen udvides. Hvor der i dag er placeret en mast på 28,5m åbnes med lokalplanen mulighed for udskiftning til en 42 m høj mast. Masten vil således blive synlig i en større længere væk fra om mere tydelig i gadebilledet. Den negative påvirkning begrænses ved at masten udføres som en fast mast i lyse nuancer eller som en gittermast. Den visuelle påvirkning af landskabet vurderes således at have nogen negativ påvirkning på det lokale plan.
KULTURARV OG ARKÆOLOGISKE FORHOLD			x			I forbindelse med planarbejdet er en række bygninger inden for planområdet SAVE screenet og flere bygninger findes at have en bevaringsværdi mellem 1-4 og vurderes bevaringsværdige. De bevaringsværdige bygninger inden for lokalplanområdet sikres via bestemmelser for tag, facader og vinduer mv. og planen vurderes således at have en positiv påvirkning på bygningskulturarven.

Fx: Værdifulde kulturmiljøer, Jordfaste fortidsminder, Kirkebyggelinie, Arkitektonisk og arkæologisk arv. Bevaringsværdige bygninger.						
GRØNNE OMRÅDER OG BEPLANTNING Fx: Parkområder, landskabskiler, skov, værdifuld beplantning, og adgang til disse områder. Medfører projektet indgreb i et grønt landskab/område? Driftsformer, plantevalg og beplantning ift. bebyggelse			x			Egnstypiske planter og træer integreres i byrummene. Eksisterende stisystemer samt de bynære klit- og § 3-hedeområder sikres gennem bestemmelser om, at arealerne ikke må bebygges. Lokalplanen fastlægger desuden bestemmelser om fastholdelse af tre grønne områder som ubebyggede arealer samt et plantebælte i overensstemmelse med den hidtidige planlægning for området. Planen vurderes derfor at have en positiv indvirkning på de grønne strukturer i bymidten.
Naturbeskyttelse						
DYRE- OG PLANTELIV SAMT BIOLOGISK MANGFOLDIGHED Fx: Ændringer i kvaliteten og omfanget af levesteder for planter og dyr. Fredede arter. Aktiviteter eller færdsel i naturen, der påvirker plante- eller dyrelivet. Spredningskorridor for vilde dyr, Bilag 4 arter		x	x			I forbindelse med lokalplanarbejdet er forekomsten af bilag IV arter, herunder særligt markfirben, undersøgt. Der er foretaget 6 besigtigelser i perioden august 2020 til juni 2021, hvor der ikke blev registreret markfirben i projektområdet. I bestræbelserne på at finde markfirben udenfor projektområdet, men i umiddelbar nærhed, blev de mere eller mindre åbne stier i det tilgrænsende tilgroede klitområde nord for projektområdet også besøgt. Ligeledes med det åbne klitområde omtrent 200 m mod nordøst. Der blev ikke registreret markfirben på disse steder, se bilag 5.
NATURBESKYTTELSESINTERESSER Fx: § 3-sø, -mose, -overdrev, -å. Beskyttede jord- og stendiger, vandhuller. Skovbyggelinie, Strandbeskyttelseslinie. Særligt beskyttelsesområde, Natura 2000		x				Inden for lokalplanområdet findes der klitfredede arealer og §3-beskyttede arealer. **Natura-2000** 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. **Bilag IV arter** Varde Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag 4 arter i området. Der er i forbindelse med planarbejdet foretaget en undersøgelse bilag 4 arter herunder særligt markfirben. I bestræbelserne på at finde markfirben blev de mere eller mindre åbne stier i det tilgrænsende tilgroede klitområde nord for projektområdet også besøgt. Ligeledes med det åbne klitområde omtrent 200 m mod nordøst. Der blev heller ikke registreret markfirben på disse steder.

						Der er derfor vurderet, at lokalplanen ikke forringer leve- og ynglevilkårene for bilag IV-arter. Vurderingen begrundes i, at der ikke er fund af bilag IV arter. **§3 hede** Det udlagte § 3 område er blevet genregistreret og registreringen udvidet. For udvidelsen gælder, at der ikke må ske tilstandsændringer, hvilket er indskrevet i lokalplanens bestemmelser. Hele lokalplanområdet var dog allerede udlagt til byzone før den 1. juli 1992, hvor naturbeskyttelsesloven trådte i kraft. Det medfører, at de registrerede hede- og engarealer kun er beskyttet imod tilstandsændringer med landbrugsmæssige formål. Planen udlægger et §3 hedeområde som fællesareal, hvor det beskrives, at der ikke må bygges og ikke må udstykkes. **§8 klitfredning** Klitfredningen skal sikre, at der ikke sker tilstandsændringer inden for det fredede areal. Lokalplanen giver ikke mulighed for bebyggelse eller andre tiltag, der kan ændre tilstanden af det klitfredede areal. På den baggrund vurderes planen ikke at påvirke klitfredningen negativt.
SKOVREJSNING Fx: skabes eller fjernes der skov?	x					Der er ikke skovrejsningsinteresser i området.
Klimatiske faktorer og Forurening						
KLIMA Fx: klimatilpasningsplan			x			Inden for lokalplanområdet er der registreret ophobning af regnvand på 25-50 cm ved ekstremregn svarende til en 5-årshændelse på dele af Degnevangen, Vandflodvej, Fædriften og Blåvand Torv. Der er desuden registreret mindre vandophobninger ved Blåvandvej 5A og 17A. For at understøtte lokal nedsivning af regnvand fastsætter lokalplanen bestemmelser om, at minimum 40 % af den enkelte boliggrund i boligområderne skal fremstå som permeable, grønne arealer uden fast belægning. Dette bidrager til at reducere overfladeafstrømningen og øge mulighederne for nedsivning. Lokalplanen giver mulighed for etablering af faste belægninger på de bagvedliggende parkeringsarealer. En del af disse arealer fremstår allerede i dag med fast belægning, mens andre er grusbelagte. I forbindelse med byfornyelsesprojektet etableres faskiner med henblik på at forsinke og håndtere regnvand lokalt. På de arealer, hvor der er særlige udfordringer med ophobning af regnvand, er byggefeltet tilpasset, så omfanget af befæstede arealer begrænses. Der er samtidig fastsat krav om større grønne arealer, hvilket understøtter nedsivning og tilbageholdelse af regnvand. På baggrund af lokalplanens bestemmelser og de planlagte afværgetiltag vurderes planen ikke at medføre væsentlige negative påvirkninger i forhold til håndtering af

						regnvand eller risiko for oversvømmelse. Krav om en væsentlig andel grønne og ubefæstede arealer bidrager til lokal nedsivning af regnvand. Samlet vurderes lokalplanforslaget ikke at medføre yderligere negative påvirkninger af området i relation til regnvandshåndtering, idet der sikres arealer på de enkelte grunde, hvor regnvand kan nedsive.
LUFT Fx: luftforurening fra trafik og virksomheder. Er placeringen påvirket af luftforurening fra omgivelserne? Nærhed til landbrug?	x					med Planerne forventes ikke at ændre på den samlede trafikmængde i Blåvand eller åbne mulighed for etablering af virksomheder, der kan skabe luftforurening. Søgekørslen i forbindelse med at finde parkering forventes at falde.
LYS OG/ELLER REFLEKSIONER Fx: Bygningsoverfladers, belysnings, skiltes, trafikanlægs og køretøjers påvirkning i forhold til naboområder og trafikanter			x			Lokalplanen begrænser opsætning af lysskilte og belysning af bygninger og sætter bestemmelser for belysningen skal være nedadrettet.
JORD Fx: Kortlagt jordforurening? Påvirkning af inde-/udeklima. Jordens overflade, anvendelighed, dyrkningsværdi. Nedsivning i jorden. Vind- eller vanderosion. Jordhåndtering, områdeklassificering	x					Der er ingen oplysninger om jordforurening i området. Der er ikke registreret kilder til diffus forurening i lokalplanområdet. Ifølge Jordforureningsloven er alle eksisterende og fremtidige arealer i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenet. Der er inden for planområdet 2 tankstationer. Planen ændrer ikke på forholdene omkring disse. Der åbnes i lokalplanen mulighed for ny bebyggelse, hvor den ene tankstation i dag er placeret.
GRUNDVAND Fx: 300 m beskyttelseszone til vandforsyningsanlæg/ -boringer. Risiko for nedsivning af forurenende stoffer. Drikkevandsforsyning/reserver. OSD-område, Fremtidig vandforsyningsområde. Indvindingsopland til vandværker	x					Lokalplanområdet er ikke beliggende inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) eller andre særlige grundvandsudpegninger. Lokalplanen muliggør ikke aktiviteter, der vurderes at indebære øget risiko for forurening af grundvandet. Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser, der understøtter lokal håndtering og nedsivning af regnvand på egnede arealer. Det vurderes samlet, at lokalplanen ikke vil medføre væsentlige påvirkninger af grundvandsressourcen eller grundvandskvaliteten.
OVERFLADEVAND Fx: Udledning af organiske, uorganiske, toksiske stoffer til søer/vandløb, vandmiljøplan, vådområder			x			I lokalplanens bestemmelser for vej- og forarealernes udformning er der sat bestemmelser for plantebede og træer. Regnvand fra befæstede arealer ledes til bl.a. plantebede og faskiner, hvor det kan nedsive lokalt, eller forsinkes via faskiner som etableres under belægningerne. Lokalplanen indeholder bestemmelser om at en del af de enkelte grunde skal fremstå uden belægning i boligområderne. Tiltagene bidrager til at reducere overfladeafstrømningen og understøtter en lokal og bæredygtig håndtering af regnvand sammenlignet med forholdene i dag.

UDLEDNING AF SPILDEVAND Fx: Mængde, betydning for recipient, renseanlægs kapacitet				x		Området er i henhold til Varde Kommunes spildevandsplan primært spildevandskloakeret. Enkelte ejendomme er ikke omfattet af spildevandsplanen og håndterer derfor spildevandet via private spildevandsløsninger. Der findes i dag ca. 233 bolig- og overnatningsenheder inden for lokalplanområdet. Lokalplanen giver mulighed for etablering af op til ca. 503 boligenheder og fastlægger samtidig en ramme på maksimalt 80 overnatningsenheder i tilknytning til kommende hoteller. Derudover ophæves kravet om etablering af bolig i tilknytning til erhverv, hvilket forventes at reducere det samlede antal boligenheder i forhold til en fuld udnyttelse af planområdet. En fremtidig udbygning af området vil kunne medføre en øget spildevandsmængde og dermed en større belastning af kloaksystemet og Varde Renseanlæg. Lokalplanen medfører dog ikke en væsentlig udvidelse af de udviklingsmuligheder, der allerede er fastlagt gennem den gældende planlægning. Det vurderes derfor, at lokalplanen ikke medfører en væsentlig yderligere påvirkning af spildevandssystemet i forhold til den eksisterende planlægning. Set i forhold til de nuværende forhold kan en fremtidig udbygning dog medføre en vis øget belastning af kloaksystemet og renseanlægget. På påvirkningen vurderes at have nogen negativ indvirkning på miljøet, hvis det ikke kan håndteres. I forbindelse med projektet udskifter DIN forsyning spildevandsledningen i blåvandvej, DIN Forsyning er forpligtet til at håndtere spildevand fra størstedelen af området, så der ikke sker en negativ miljøpåvirkning af området.
STØJ OG VIBRATIONER Fx: støjpåvirkning af omgivelserne. Er placeringen påvirket af støj fra omgivelserne? Trafikstøj! Støjgrænser i og uden for planområdet		x				***Støjfølsom anvendelse inden for Forsvarets støjkonsekvensområde*** Lokalplanområdet er beliggende inden for støjkonsekvensområdet omkring Oksbøl Skyde- og Øvelsesterræn, hvor støjbelastningen kan overstige 55 dB. Området er samtidig påvirket af kraftige støjimpulser fra Forsvarets skyde- og sprængningsaktiviteter. Lokalplanen giver mulighed for flere bolig- og overnatningsenheder end der er etableret i dag, men åbner ikke for flere enheder end den gældende planlægning allerede muliggør. Lokalplanen fastholder muligheden for op til 503 boligenheder og fastsætter samtidig en ramme på maksimalt 80 hotelovernatningsenheder. Derudover ophæves kravet om bolig i tilknytning til erhverv, hvilket forventes at reducere antallet af boliger i forhold til en fuld udnyttelse af planområdet. En effektiv afskærmning mod støj fra militære sprængninger kan ikke etableres med de tekniske muligheder, der er til rådighed i dag, hverken i forhold til luftbåren støj eller vibrationer gennem jorden. Fremtidige ejere og brugere af området må derfor fortsat påregne støj fra Forsvarets aktiviteter.

						Mulighederne for etablering af op til 503 boligenheder og 80 hotelovernatningsenheder er fastlagt på baggrund af dialog med Forsvaret og med udgangspunkt i de eksisterende planmæssige muligheder i området. Det vurderes samlet, at lokalplanen ikke medfører en øget støjpåvirkning i forhold til den gældende planlægning. Set i forhold til de nuværende forhold kan flere beboere og brugere dog blive eksponeret for støj, hvis områdets udviklingsmuligheder udnyttes fuldt ud. Påvirkningen vurderes ikke væsentlig, da lokalplanen ikke udvider de eksisterende planmæssige ramme***r.***
LUGT Fx: Udledning af stoffer der giver lugtgener. Er placeringen påvirket af lugtgener fra omgivelserne?	x					Planen ændrer ikke forhold, som kan give anledning til lugtgener.
Trafik og transport						
SIKKERHED/TRYGHED Fx: Oversigtsforhold, trafikstøj, skolevej			x			Lokalplanen og byfornyelsesprojektet bidrager til en mere overskuelig, sikker og tryg bymidte. Det forventes, at den parkeringssøgende trafik på Blåvandvej reduceres med ca. 30 %, idet parkeringsarealerne forbindes og gøres mere tilgængelige. Herved mindskes unødig kørsel gennem bymidten, og det bliver lettere og hurtigere at finde en parkeringsplads. Trafikbelastningen forventes at stige en smule på dele af Toldbodvej og Kallesmærskvej som følge af den ændrede trafikfordeling. Samlet set vurderes projektet dog at forbedre trafiksikkerheden, da trafikken afvikles mere hensigtsmæssigt, og antallet af konflikter mellem forskellige trafikantgrupper reduceres. De servitutfastlagte oversigtsarealer samt byggelinjerne langs Blåvandvej, Kallesmærskvej og Toldbodvej fastholdes, hvorved de nødvendige oversigtsforhold i vejarealerne opretholdes. Varelevering til butikker langs Blåvandvej kan fremover ske via de bagvedliggende parkerings- og forbindelsesveje. Herved reduceres den tunge trafik på Blåvandvej, og trafikfarlige situationer i forbindelse med af- og pålæsning direkte fra hovedgaden begrænses. Samlet vurderes projektet at have en positiv påvirkning af sikkerhed og tryghed i bymidten. Det skyldes især færre parkeringssøgende biler, færre direkte overkørsler til Blåvandvej og en mere hensigtsmæssig adskillelse af kunde-, vare- og gennemkørende trafik.
TRAFIKAFVIKLING/-KAPACITET			x			Det forventes, at den parkeringssøgende trafik på Blåvandvej reduceres med ca. 30 % som følge af en mere sammenhængende parkeringsstruktur. Formålet er at forbedre adgangen til byens parkeringsarealer og gøre det lettere for besøgende hurtigt at finde en ledig parkeringsplads.

Fx: Tilgængeligheden til området med bil eller kollektiv transport samt for cyklende og gående. Øget trafikmængder?						De sammenhængende parkeringsarealer forventes samtidig at øge udnyttelsen af de eksisterende parkeringspladser, herunder de vestlige parkeringsarealer, som hidtil ikke har været fuldt udnyttet. Søgevejene mellem parkeringsområderne forbedres, så trafikken fordeles mere hensigtsmæssigt i byen. Lokalplanen udlægger desuden arealer til cykelparkering flere steder i bymidten, hvilket understøtter brugen af cykel og kan bidrage til at reducere den interne biltrafik. Det forventes, at omstruktureringen af parkeringsarealerne kan gennemføres uden en reduktion af det samlede antal parkeringspladser i forhold til i dag. Flere direkte overkørsler til Blåvandvej nedlægges, og adgangen til parkeringsarealerne samles i højere grad via de bagvedliggende vej- og parkeringsarealer. Dette forventes at forbedre trafikafviklingen på Blåvandvej og øge vejnettets kapacitet ved at reducere antallet af svingbevægelser og stop i trafikstrømmen. Samlet vurderes projektet at have en positiv påvirkning af trafikafviklingen og udnyttelsen af den eksisterende parkeringskapacitet i bymidten.
Ressourceanvendelse – OG EFFEKTIVITET						
AREALFORBRUG		x				Med lokalplanen og kommuneplantillægget udvides centerområdet og de arealer, hvor der kan etableres butikker. Der inddrages imidlertid ikke nye arealer til byudvikling. Tværtimod fastholdes eksisterende grønne fællesarealer og plantebælter som ubebyggede arealer. Lokalplanen fastsætter desuden minimumskrav til grundareal pr. boligenhed for tæt-lav boligbebyggelse og etagebebyggelse i centerområdet. Samtidig fjernes kravet om bolig i tilknytning til erhverv. Herved skabes en tydeligere regulering af bebyggelsestætheden og arealudnyttelsen inden for de allerede udlagte byområder. Samlet vurderes lokalplanen ikke at medføre et øget arealforbrug i forhold til den gældende planlægning.
ENERGIFORBRUG		x				Der er en generel tendens til, at eksisterende bebyggelse nedrives og erstattes af ny bebyggelse med et større etageareal, hvilket kan medføre et øget energiforbrug som følge af den øgede anvendelse. Lokalplanen åbner dog ikke mulighed for større bebyggelsesprocent end før i de enkelte delområder, men for mere erhverv hvor der før var boliger. Omvendt opføres nyt byggeri efter gældende bygningsreglement, hvilket indebærer væsentligt højere krav til energieffektivitet og isoleringsstandard end for den eksisterende bygningsmasse. Lokalplanen giver mulighed for flere boligenheder end der findes i området i dag, men udvider ikke de overordnede udviklingsmuligheder i forhold til den gældende planlægning. Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser, der muliggør etablering af solcelleanlæg, når disse integreres i tagfladerne. Dette understøtter lokal produktion af vedvarende energi. Samlet vurderes lokalplanen at have en neutral til svagt positiv påvirkning af energiforbruget. Selvom en fremtidig udbygning kan medføre et øget samlet

						energiforbrug, forventes dette delvist modvirket af mere energieffektive bygninger og mulighederne for lokal energiproduktion.
VANDFORBRUG				x		Der er i dag etableret ca. 257 boligenheder inden for planområdet. Lokalplanen giver mulighed for op til 503 boligenheder, svarende til udviklingsmulighederne i den gældende lokalplan. Derudover giver lokalplanen mulighed for etablering af op til 80 hotelenheder. Oksby-Ho Vandværk har aktuelt ikke kapacitet til at forsyne yderligere boliger eller overnatningsenheder i Blåvand uden enten en udvidet indvindingstilladelse eller en alternativ forsyningsløsning. Vandforsyningen vurderes derfor allerede i dag at være udfordret, og en fuld udnyttelse af lokalplanens udviklingsmuligheder vil kunne øge presset på vandressourcen. Lokalplanen medfører dog ikke en større potentiel belastning af vandforsyningen end den gældende planlægning, idet de samme udviklingsmuligheder i hovedtræk allerede er planlagt. På baggrund heraf vurderes lokalplanen ikke at medføre en væsentlig yderligere påvirkning af vandforsyningen i forhold til den eksisterende planlægning. Set i forhold til de nuværende forsyningsforhold vurderes påvirkningen dog at være negativ, da der fortsat er en betydelig rummelighed for yderligere boliger og overnatningsenheder inden for planområdet.
PRODUKTER, MATERIALER, RÅSTOFFER	x					
AFFALD Fx: Genanvendelse. Forøgelse af affaldsmængde. Transport af miljøfarlige stoffer, arbejdstilsynsforhold for renovationsmedarbejdere	x					
Befolkning og sundhed						
MENNESKER Fx: belastningsfaktorer som støj, luftforurening og stresspåvirkning. det fysiske arbejdsmiljø, det psykosociale arbejdsmiljø, tryghed i lokalområdet, materielle goder			x			Planerne lægger vægt at skabe flere muligheder for ophold i bymidten, mindre trafikpres på Blåvandvej, en mere grøn bymidte, en nedsættelse af antallet af biler der kører frem og tilbage på udkig efter en P-plads og en visuel bedre sammenhæng. Dette vurderes alt sammen at have en positiv effekt på brugerne-af byen.
SUNDHED Fx: Forventes det, at forslaget vil have væsentlige konsekvenser for livsstilsfaktorer	x					

herunder: Rygning, Alkohol- og stofmisbrug, Fysisk inaktivitet eller Øvrigt misbrug						
BOLIGMILJØ Fx: Skabes der oplevelsesrige og trygge boligmiljøer og påvirkes eksisterende boligmiljøer af planen? Planens konsekvenser for nærområdets beboere.			x			Trafikken på Blåvandvej vil blive mindre, der vil være flere områder til ophold og der vil være færre overkørsler, samlet vil Blåvandvej fornemmes mere rolig.
FRILUFTSLIV/REKREATIVE INTERESSER Fx: Skaber planen mulighed for udendørsophold - herunder leg og sport m.v. Mulighed/adgang til rekreative oplevelser			x			Etablering af en legeplads forbedrer mulighederne for udendørs ophold og leg for børn.
SVAGE GRUPPER Fx: Børn, ældre og borgere med handicap, tilgængelighed for alle?			x			Med den nye belægning arbejdes for lettere handicapadgang til butikkerne, flere opholdsmuligheder for at hvile sig samt mulighed for legepladser i byrummene. Med shared-space arbejdes for større trafiksikkerhed via større agtpågivenhed fra både blødetrafikanter og bilister.
SOCIALE KONSEKVENSER Fx: Forventes det, at forslaget vil have væsentlige konsekvenser for borgernes sociale deltagelse herunder: Deltagelse i foreningsliv, Benyttelse af lokalområdets muligheder, Socialt netværk generelt		x				Med lokalplanen ophæves kravet om etablering af bolig i forbindelse med erhverv, og to boligområder ændres til centerområder. Lokalplanen understøtter dermed den udvikling, der allerede ses i Blåvand, hvor andelen af helårsbeboere i bymidten er faldende. Ændringerne kan have betydning for udbuddet af helårsboliger i bymidten og dermed for personer, der ønsker eller har behov for at bosætte sig i Blåvand i forbindelse med arbejde i området. Fremadrettet vil det i højere grad være op til den enkelte ejer, om en bolig anvendes til helårsbeboelse eller ferieformål. Samtidig bor en del af de fastboende i Blåvand i dag i sommerhuse efter pensionistreglen, og lokalplanen ændrer ikke på mulighederne for helårsbeboelse i de øvrige boligområder. Lokalplanen giver desuden mulighed for boligformer, der kan anvendes til midlertidigt ophold, eksempelvis for sæsonarbejdere med tilknytning til områdets erhverv og turisme. Det vurderes samlet, at lokalplanen kan påvirke sammensætningen af boligudbuddet i bymidten, men at der fortsat vil være grundlag for en fastboende befolkning i Blåvand som helhed. Påvirkningen vurderes derfor ikke entydigt at have negative sociale konsekvenser, idet ændringerne både kan medføre færre helårsboliger i bymidten og samtidig understøtte fleksible boligmuligheder for områdets brugere og arbejdsstyrke.

BRAND, EKSPLOSION, GIFTPÅVIRKNING, STØRRE MENNESKE- OG NATURSKABTE KATASTROFERISICI OG ULYKKER Jf. beredskab ang. fx risikobekendtgørelsen.	x				

Behov for miljøvurdering	
NEJ	JA
x	

Sammenfatning	Bemærkninger
Planen understøtter en forskønnelse og styrkelse af Blåvand bymidte gennem en mere sammenhængende bystruktur, øget begrønning, forbedrede opholdsarealer og en mere hensigtsmæssig trafikafvikling. Samtidig sikres eksisterende grønne områder, klitfredede arealer og § 3-beskyttede naturarealer gennem lokalplanens bestemmelser. De væsentligste positive påvirkninger vurderes at være forbedringer af bymiljøet, trafiksikkerheden og trygheden, en reduktion af den parkeringssøgende trafik på Blåvandvej, bedre udnyttelse af parkeringskapaciteten, styrket håndtering af regnvand samt forbedrede muligheder for ophold, leg og rekreative aktiviteter. De væsentligste negative påvirkninger knytter sig til den fortsatte rummelighed for byudvikling inden for planområdet. En fuld udnyttelse af planens muligheder kan medføre øget belastning af vandforsyningen og spildevandssystemet samt medføre, at flere beboere og besøgende eksponeres for støj fra Forsvarets aktiviteter ved Oksbøl Skyde- og Øvelsesterræn. Der sker desuden en mindre landskabelig påvirkning som følge af muligheden for en højere telemast og terrænregulering i en mindre del af en klit. Disse forhold vurderes dog ikke at være væsentligt anderledes end de påvirkninger, der allerede følger af den gældende planlægning. Det er samtidig væsentligt, at lokalplanen ikke udvider de overordnede udviklingsmuligheder i forhold til gældende planlægning, men primært præciserer og regulerer den fremtidige udvikling af området. De identificerede negative påvirkninger vurderes derfor ikke at være væsentlige, hverken enkeltvis eller samlet. **På baggrund af screeningen vurderes lokalplan 05.01.L18 og Kommuneplantillæg nr. 10 ikke at kunne medføre væsentlige indvirkninger på miljøet. Der er derfor ikke behov for udarbejdelse af en miljøvurdering efter miljøvurderingsloven.**	

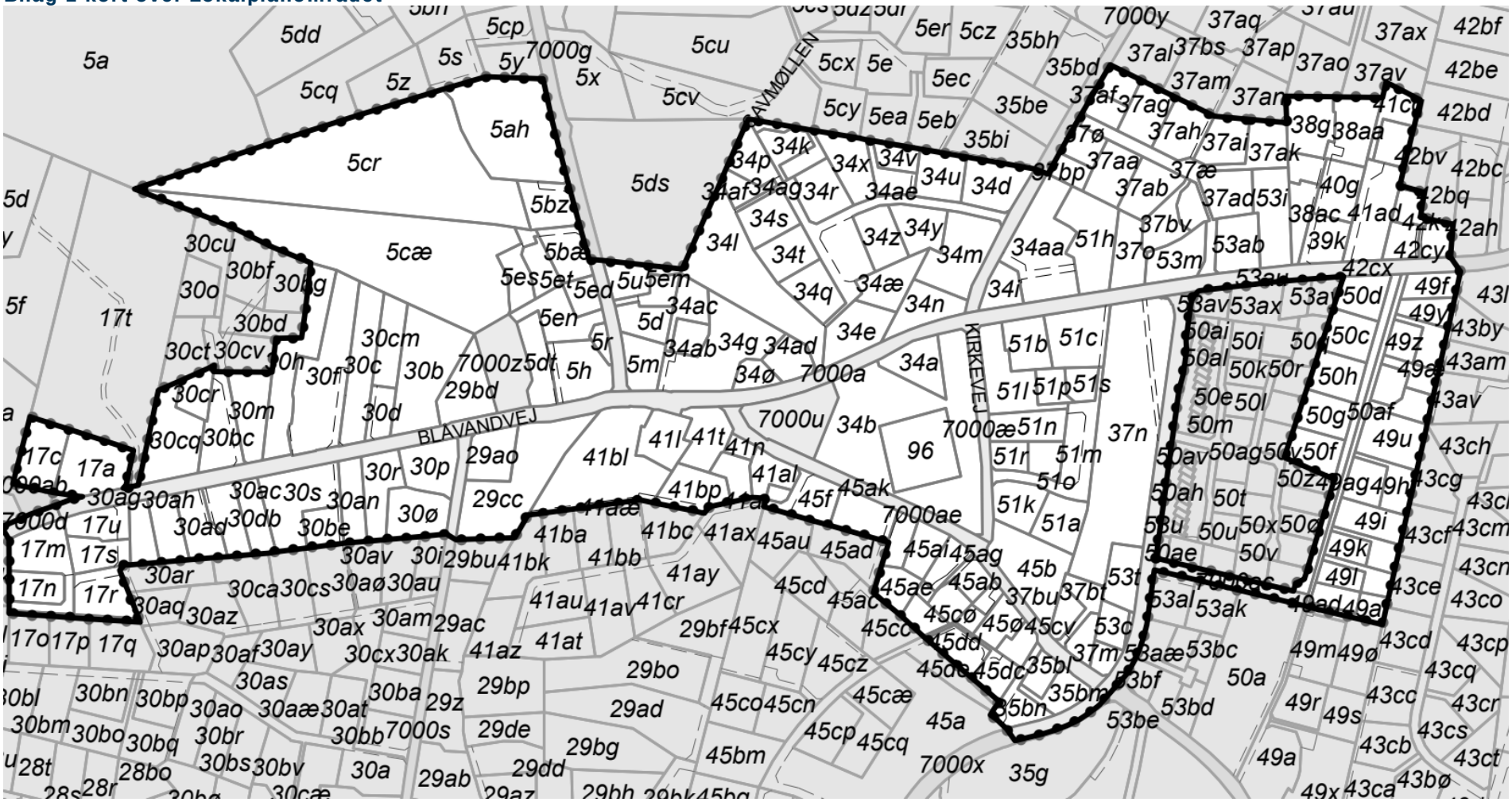
Klagevejledning

Ud fra screeningen er det byrådets vurdering, at planen ikke kan få så væsentlige indvirkninger på miljøet at udarbejdelse af en miljørapport er krævet.

Der kan klages til Planklagenævnet over afgørelsen om, at der ikke udarbejdes miljøvurdering, dvs. om afgørelsen er lovlig. Ifølge planlovens § 58, stk. 1, pkt. 3, kan der kun klages over retlige spørgsmål. Det vil sige, at der ikke kan klages over, at afgørelsen findes uhensigtsmæssig. Klagefristen er fire uger efter offentliggørelsesdatoen.

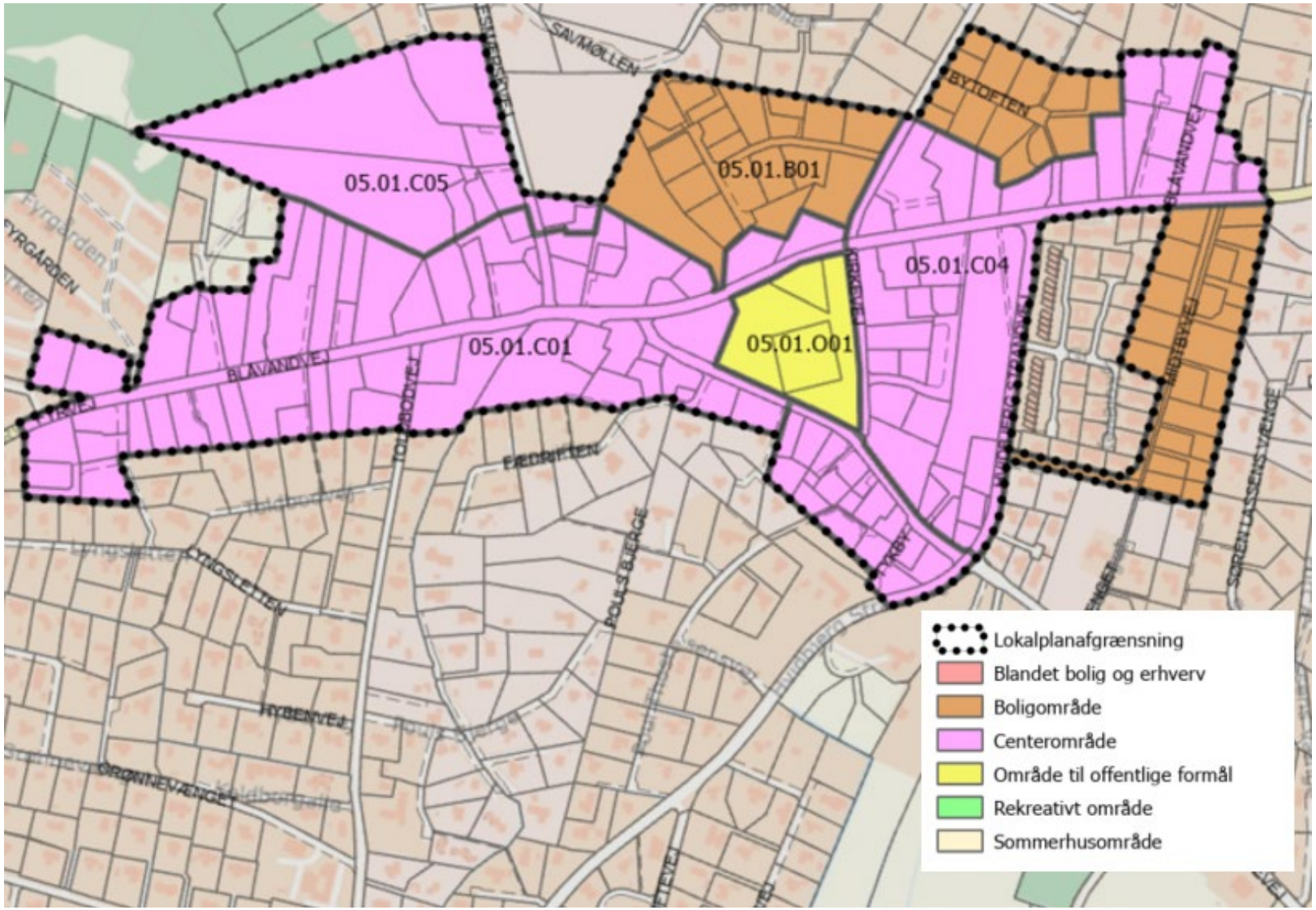
Du klager via Klageportalen, som du finder via eller www.virk.dk. Du logger på klageportalen med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Varde Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Varde Kommune i Klageportalen. Når du klager, skal du som borger betale et gebyr på 900 kr., og som virksomhed eller organisation 1800 kr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.
Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet på e-mail til plan@naevneneshus.dk eller til Varde Kommune, Plan og Vækst, enten til adressen Bytoften 2, 6800 Varde eller på e-mail til planogby@varde.dk. Hvis du sender din anmodning til Varde Kommune, videresendes anmodningen herefter til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.
Hvis afgørelsen ønskes indbragt for domstolene, skal dette ske inden seks måneder fra afgørelsen er offentliggjort af kommunen.

Bilag 1 kort over Lokalplanområdet



Lokalplan 05.01.L18

Bilag 2 kort Rammer for kommuneplantillægget





Varde Kommune

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

www.vardekommune.dk

Markfirben

Blåvand, Varde Kommune



August 2020 - juli 2021

Forekomsten af markfirben i en mindre del af Blåvand blev undersøgt i august måned 2020 samt forår og sommer 2021. Projektområdet ses på figur 1.

Figur 1. Projektområdet i Blåvand.



Undersøgelserne har fulgt den tekniske anvisning for markfirben[1] og blev foretaget på følgende datoer:

13. august 2020
25. august 2020
3. maj 2021
8. maj 2021
16. juni 2021
24. juni 2021

På disse vejrmæssigt gode dage blev de slidte klitområder syd for Blåvand Fyr besøgt som det første. Her er en bestand af markfirben, hvor der er relativt let at observere solbadende individer om morgenen. Ved observation af markfirben på denne nærtliggende lokalitet, blev det vurderet som meget sandsynligt, at eventuelle markfirben i projektområdet også ville være aktive/fremme. På 5 af dagene blev der fundet markfirben i området ved fyret, inden undersøgelserne i projektområdet i Blåvand.
Der blev ikke registeret markfirben ved undersøgelserne i projektområdet.

I bestræbelserne på at finde markfirben udenfor projektområdet, men i umiddelbar nærhed, blev de mere eller mindre åbne stier i det tilgrænsende tilgroede klitområde nord for projektområdet også besøgt. Ligeledes med det åbne klitområde omtrent 200 m mod nordøst. Ingen markfirben blev registreret disse steder.

[1] 1 (au.dk)

