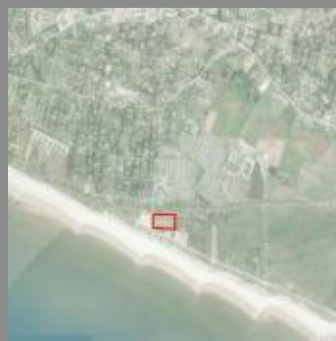
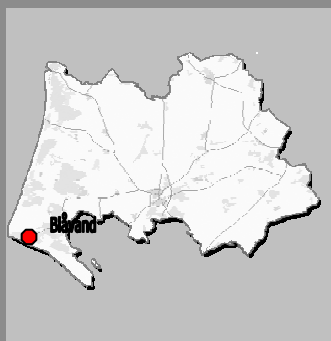




LOKALPLAN 05.01.L05

Hotel ved Hvidbjerg Strand

OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring fra den 7. juli 2014 til den 1. september 2014.

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

I REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL	2
OMRÅDETS BELIGGENHED	2
EKSISTERENDE FORHOLD	2
LOKALPLANENS INDHOLD	5
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	6
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	9
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE	13

II BESTEMMELSER

1. LOKALPLANENS FORMÅL	14
2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	14
3. OMRÅDETS ANVENDELSE	14
4. UDSTYKNING	14
5. VEJE, STIER OG PARKERING	14
6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	15
7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.....	15
8. UBEBYGGEDE AREALER	16
9. TEKNISKE ANLÆG	17
10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	17
11. RETSVIRKNINGER.....	17
VEDTAGELSESPÅTEGNING	18

III KORTBILAG

KORTBILAG 1: MATRIKELKORT
 KORTBILAG 2: DELOMRÅDER
 KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN

IV BILAG

BILAG A: VISUALISERINGER

Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af LandSyd – Landinspektører, Hallen & Nordby, Birch & Rasmussen samt Varde Kommune.

Grundmateriale: Blandt andet KMS copyright.

BAGGRUND OG FORMÅL

Det er Varde Kommunes vision at videreudvikle Blåvand som Danmarks førende kystferiedestination.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelsen af et hotel ved Hvidbjerg Strand, der skal være med til at styrke Blåvands status som ferieresort, samtidig med at der gives mulighed for nye og alternative overnatningsformer i området.

Baggrunden for lokalplanen er et konkret projekt, hvor der ønskes opført et badehotel. Badehotellet ønskes opført som en nyfortolkning af den stil, der var fremherskende for ca. 100 år siden, da Vestkysten første gang blev feriemål for bl.a. velhavende københavnske familier.

Det er Varde Kommunes intention, at et badehotel i klassisk badehotelstil i sammenhæng med realiseringen af andre tiltag i Varde Kommunes udviklingsplan for Blåvand, kan styrke Blåvand som kystferieby.

Badehotellet forventes således at skabe en større lokaløkonomisk effekt, både selvstændigt, men i særdeleshed i sammenhæng med realiseringen af øvrige turistpolitiske tiltag i området.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Blåvand er en kystby med udviklingspotentiale indenfor detailhandel og turisme.

Turistområdet Blåvand ligger sydvest for Varde og Oksbøl. Midt i området ligger Blåvand byområde. Afstanden fra byområdet til stranden og planområdet er 1-1,5 km.

Blåvand er omgivet af hav, klitter samt store plantager og heder herunder Oksby Klitplantage og Kallesmærsk Hede. På Danmarks vestligste punkt står Blåvandshuk Fyr som et vartegn for hele området.

Sommerhusområdet blev grundlagt i begyndelsen af 1900-tallet, da pengestærke københavnere igangsatte byggeri af ferie- og fritidshuse ved Vestkysten, herunder opførelsen af badehoteller.

Hovedvejen blev i starten af 1990'erne reguleret på hele strækningen gennem Blåvand By.

Hastighederne blev derved nedsat kraftigt. Der er dog stadig meget trafik gennem byen, specielt på "skiftedagene" for feriehusudlejningen.

Blåvand byområde er et handelscenter, hvor mange forretninger holder åbent året rundt.

Byområdet har flere butikker herunder dagligvarebutikker. Der er restauranter, cafeer og lignende samt en række liberale erhverv. I Blåvand er der ingen former for egentlig offentlig service, derimod findes der bl.a. campingplads, bank, kro, minizoo, golfbane, sportsaktiviteter, turistinformation, flere museer og udstillinger, naturcenter mv.

Lokalplanområdet ligger bag det yderste dige ved Hvidbjerg Strand og ud til Hvidbjerg Strandvej, der afgrænser planområdet mod vest. Mod syd afgrænses planområdet delvist af Hvidbjerg Strandvej samt gamle diger og klitter og en parkeringsplads. Mod nord afgrænses planområdet til midten af Sønder Digevej, der tjener som adgangsvej for de sommerhuse, der ligger nord for vejen samt de sommerhuse, der afgrænser planområdet mod øst.

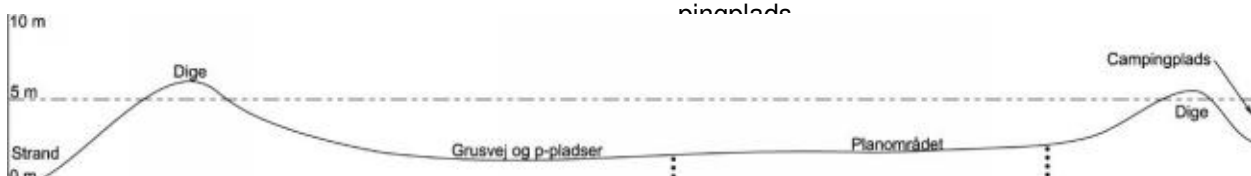
EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger mellem to diger, der er etableret for at beskytte de tidligere landbrugs-ejendomme og senere sommerhusområdet mod bl.a. stormflod.

Planområdet er fladt, og ligger ca. i kote 1.9 m DVR90 tættest ved vandet og ca. kote 2.6 m DVR90 tættest ved sommerhusene mod nord. På **Fejl! Henvisningskilde ikke fundet.** 1 ses et tværprofil af planområdet. Tværprofilet ses fra øst mod vest, hvilket vil sige, at havet er i profillets venstre side. Toppen af diget mod havet er beliggende ca. i kote 6 m DVR90, mens den for det bagvedliggende dige ca. er i kote 5½ m DVR90.

Lokalplanområdet består af en del af matr.nr. 42ct Vandflod by, Oksby. Hele planområdet, der ligger i sommerhusområde, er udlagt til rekreativt område i form af feriecenter/hotel i Kommuneplan 2013, og anvendes forud for vedtagelsen af nærværende lokalplan som en del af en campingplads.



Figur 1 Tværprofil af planområdet



Figur 2 Lokalplanområdet i dag

Planområdet har været benyttet til campingplads i mere end 50 år, som det fremgår af flyfotoet nedenfor, der er optaget i 1961.



Figur 2 Flyfoto fra www.i-gis.dk, 1961

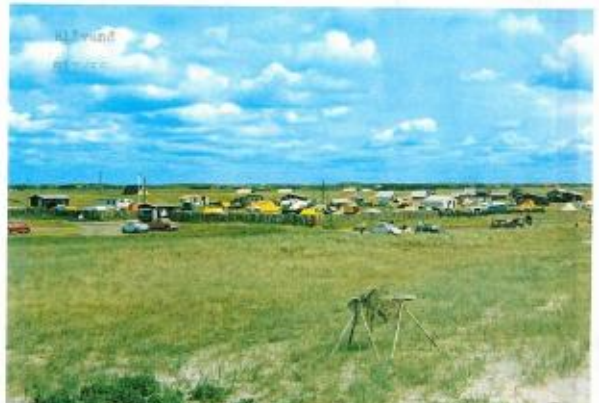
Det kan på fotoet ses, at der er plantet hække, anlagt veje mm. til campingformål. Det er uklart hvornår campingpladsen er etableret, men den kan dateres til et sted mellem år 1954 og 1961.

Der har i starten været tale om en primitiv campingplads med meget få servicefaciliteter, hvor gæsterne primært har boet i telte, som det fremgår af nedenstående postkort. Postkortet er formentligt fra midten af 1960'erne.

Den nuværende campingplads har ca. 100 enhedspladser, inkl. 10 campinghytter, en toiletbygning, legefaciliteter samt en bygning med øvrige servicefaciliteter samt en integreret strandcafé ud til Hvidbjerg Strandvej.

Hele matr.nr. 42ct Vandflod By, Oksby er ca. 1,1 ha, hvoraf ca. 1.000m² er udlagt som privat fællesvej for de sommerhusgrunde, der er beliggende nord og øst for planområdet.

Den sydvestlige del af matr.nr.et er et klitfredet areal, beskyttet efter naturbeskyttelseslovens bestemmelser. Det klitfredede areal udgør ca. 3.100 m².



Figur 4 Postkort fra campingpladsen Blåvand Sydstrand Camping

Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 7.400 m², hvoraf en del også er anlagt som privat fællesvej.

Lokalplanområdet er heget med et større fast hegn, således som det er karakteristisk for campingpladser. Lokalplanområdet har ingen funktionel sammenhæng med de omkringliggende områder.

Lokalplanområdets eksisterende bebyggelse består af 1 servicebygning i 1½ plan. Strandcaféen ligger udenfor lokalplanområdet. Bygningen kan ses af det følgende billede.



Figur 5 Eksisterende bebyggelse ved planområdet

Strandcaféen bruges til iskiosk, restauration o.l. samt liberale erhverv i tilknytning til den eksisterende campingplads. Lokalplanen ændrer ikke i anvendelsen, adgangen eller udformningen af denne eksisterende anvendelse, da bygningen ikke ligger indenfor lokalplanområdet.

Den bygning, der ligger i planområdet, benyttes til servicefaciliteter for områdets campister. Denne bygning agtes nedrevet ved opførelsen af hotelbyggeri.

De 10 campinghytter inden for lokalplanområdet er opført som bræddehytter med listetage. Hver enkelt hytte har plads til 4-5 overnattende gæster.



Figur 3 Eksisterende campinghytter

Den øvrige del af lokalplanområdet henligger som græsklædt campingplads med lave hække, der omkredser den enkelte enhedsplads og stakit ud til fordelingsvejene, som det fremgår af det efterfølgende billede.



Figur 4 Servicebygning beliggende indenfor planområdet

De sommerhuse, der også er beliggende mellem de to diger, har en maksimal højde på ca. 6½ m regnet fra det eksisterende terræn. Nogle af sommerhusene kan ses af de tre følgende billeder.



Figur 5 Billede taget fra Hvidbjerg Strandvej over planområdet

Der er god tilgængelighed til og fra lokalplanområdet. Fra planområdet er der således direkte

udkørsel til Hvidbjerg Strandvej, både for bilister og bløde trafikanter.

Der er fra planområdet også direkte forbindelse til *Kyst-kyststien*, der har sit udspring netop i Blåvand, langs kysten forbi planområdet, hvor stiforbindelsen følger kyststrækningen og fortsætter hele vejen til Vejle.

Omkringliggende områder

Sommerhusene mod hhv. nord og øst er alle beliggende i sommerhusområde, ligesom den største del af Blåvand er det. Sommerhusene nord og øst for planområdet på Sdr. Digevej er klimasikret ved, at der udover de store diger, der tidligere er beskrevet, er etableret en jordvold omkring hver ejendom, som det fremgår af de følgende billeder. Det fremgår tillige af billederne, at bebyggelsen er af meget varierende karakter, både mht. farver og materialer.



Figur 6 Sønder Digevej 9

For enkelte sommerhuse er der valgt en anden løsning, hvor huset er hævet over det omkringliggende terræn, som huset på det følgende billede.



Figur 7 Sønder Digevej 2

Alle sikkerhedsforanstaltningerne, der er foretaget, vil kunne modvirke en vandstand på ca. 1,3 m over det eksisterende terræn.

Arealerne mod hhv. syd og vest benyttes for de nærmeste arealer som offentlig vej og parkeringsplads for de gæster, der besøger Hvidbjerg Strand. Ca. 100-150 m fra lokalplanområdet ligger Vesterhavet. Strandene i Blåvand er kendt for at være børnevenlige. Dette skyldes i særdeleshed det faktum, at strandene er bilfrie, har meget lidt understrøm og forholdsvis små bølger, sammenlignet med fx Børsmose eller Grærup, der er beliggende nord for Blåvands Huk.

50 m nord for planområdet ligger den 5-stjernede Hvidbjerg Strand Camping. Udover at der er campingplads, er der også flere forskellige temaferiehytter, stort badeland med wellness samt fiskesøer og turridning på islandske heste. Campingpladsen kan udover fritidsaktiviteterne også tilbyde funktionelle funktioner såsom wellness spa, købmand, fiskebutik, isbod samt restauration.

Der findes i hele Blåvand mere end 2000 sommerhuse. Sommerhusene er opført over en lang årrække, med start omkring midten af 1960'erne og med nyere udstykninger indenfor de seneste år. Der findes ikke en egentlig Blåvand-stil for bebyggelsen. Der findes både gamle små huse, på store grunde samt store 1½-plans poolhuse med udsigt til både fyret og havet.

Et gennemgående tema for mange af sommerhusene omkring planområdet er dog det afdæmpede farvevalg, typisk mørke jordfarver.

LOKALPLANENS INDHOLD

Bestemmelser i forhold til bebyggelsens fremtræden skal sikre, at byggeriet ikke vil virke skæmmende på kystlandskabet samtidigt med, at lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres et badehotel i en form, som det kendtes omkring år 1900, men med funktioner som det kendes fra det 21. århundrede.

Badehotellet skal således kunne indeholde almindelige hotelfunktioner såsom værelser, restauration, reception, tekniske installationer samt servicefaciliteter for hotellets gæster og ansatte.

Det klassiske badehotel, som det kendes andre steder fra, er beliggende i første klitrække med udsigt over havet og naturen. Badehotellerne er typisk opført med træbeklædning, altaner og terrassedæk, for at tilbyde gæsterne oplevelsen af at være tæt ved naturen.



Lokalplanen giver mulighed for at opføre hovedbygninger i den klassiske badehotelsstil samt et antal hotelhytter. Hotelhytter er selvstændige punkthuse opført i ensartede materialer og stil, men de udlejes på samme måde som et hotelværelse, evt. med tekøkken. Hotelhytterne må bygges i op til 2 etager, med en samlet højde på 8½ m fra niveauplanet.

Følgende udsnit af illustrationsplanen viser hovedbygningen, der kan opføres som en trelænget gård, med sidebygninger i 2 etager og en hovedbygning i 3 etager med en højde på 12 m. Den del af badehotellet, der må bygges i 3 etager, må have et bebygget areal på max 350m².



Der findes i kortbilag 3 en illustrationsplan, der viser princippet for områdets disponering. Disponeringen er tænkt således, at planområdet i sammenhæng med nogle af de andre aktiviteter, der er planlagt i området, vil fremstå som en helhed.

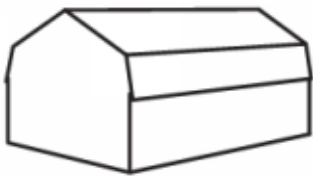
Udover bebyggelsens placering og udstrækning, indeholder lokalplanen også bestemmelser omkring bygningernes ydre fremtræden. Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at alle nye bygninger i lokalplanområdet skal fremstå i jordfarver og med mørke tage, mindre bygningsdele

såsom vinduesrammer og lignende må dog fremstå i lyse jordfarver.

Farverne er valgt for både at indpasse bebyggelsen i den traditionelle badehotelstil, som tidligere beskrevet samtidigt med, at der tages hensyn til den lokale byggestil og byggeriets indvirkning på kysten og kystlandskabet.

Tage på punkthuse kan udføres som saddeltag, pyramidetag eller med ensidig taghældning.

Længehuse vil kunne opføres med mansardtag eller saddeltag.



Mansardtag

Karakteristisk for mansardtaget er de stejle sider beklædt med tagmateriale.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der har til formål at sikre, at bebyggelsen indpasses i både det bestående sommerhusområde samt i kystlandskabet. Der er således fastsat regler for bebyggelsens højde og det maksimale bebyggede areal indenfor hvert enkelt delområde. Opdelingen i delområder er foretaget med det primære formål at sandsynliggøre hvorfra en påvirkning af kysten må kunne beregnes. Højderne er fastsat i forhold til DVR90, således det entydigt kan beregnes, hvilket indtryk bebyggelsen maksimalt ville kunne medføre.

Det er ikke tilladt at opsætte solenergianlæg på tage eller facader, der kan virke skæmmende ved at bryde facaden. Bestemmelsen har til formål at modvirke refleksion og visuel forstyrrelse af de bevaringsværdige landskabstyper. Såfremt det kan godtgøres, at en given type solenergianlæg ikke vil forstyrre kystlandskabet og at de kan integreres som en del af facaderne, kan dette dog tillades.

Der er optaget bestemmelser omkring tages form og farve ud fra de samme benyttelses- og beskyttelsesinteresser som ved facader mv. De tagtyper, der må anvendes indenfor planområdet, er alle mørke tage, og fortrinsvis lavet af naturmateriale. Bestemmelserne om bygningernes indbyrdes placering er fastsat i byggeplanen. Der er i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse fastsat et niveauplan for hele lokalplanområdet.

Niveauplanen er fastsat til kote 2.50 DVR90. Dette niveauplan er fastsat efter en opmåling af lokalplanområdet, hvor 2.50 DVR90 er den midlede kote. Niveauplanen vil som udgangspunkt medføre, at den mængde, der skal graves af, svarer til den mængde, der skal påfyldes andre steder i lokalplanområdet.

For at lede gæsterne til lokalplanområdet er det tilladt at opsætte et mindre antal skilte. Der må opstilles et skilt ved overkørsel fra veje til lokalplanområdet (i alt fire skilte). Skiltene må maksimalt have en udstrækning på 1½ m i højden og 2½ meter i længde.

Der må opsættes husnumre og øvrige henvisningsskilte indenfor lokalplanområdet i det omfang dette skønnes nødvendigt.

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

Lokalplan

Lokalplanområdet er ikke omfattet af nogen lokalplan, byplanvedtægter eller lignende.

Kommuneplan



Kommuneplan 2013, Varde Kommune

Lokalplanområdet er en del af enkeltområde 05.01.R04. Planområdet er i kommuneplanen udlagt til rekreativt område med feriecenter/hotel i et sommerhusområde i kystnærhedszonen.

Ved vedtagelsen af Kommuneplan 2013 for Varde Kommune blev rammebestemmelserne for planområdet ændret således, at området må anvendes til kollektive ferieformer i form af hotel, motel, feriecenter eller camping.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med bestemmelsen om maksimal bebyggelseshøjde fastlagt i kommuneplanrammerne. Vedtagelse af Lokalplan 05.01.L05 forudsætter derfor, at der

udarbejdes og vedtages et tillæg til kommuneplanen, hvor bestemmelserne om højde for enkeltområde 05.01.R04 ændres, så der gives mulighed for, at der kan opføres én bygning på maks. 500 m² i grundplan med en højde på op til 12 m. Højden på andre bygninger må ikke overstige 8,5 m. Afgrænsning og øvrige eksisterende bestemmelser fastholdes.

Det fremgår af kommuneplanens bybog for Blåvand, at Blåvand bl.a. skal udvikle sig med varierede overnatningsfaciliteter, og at byens position tæt ved havet og klitlandskabet skal forstærkes.

Bybogens hensigter og visioner stammer fra udviklingsplanen for Blåvand. Af udviklingsplanen fremgår det endvidere, at der kan være behov for at gå helt nye veje med turismeplanlægningen.

Hensigterne fra udviklingsplanen for Blåvand er også videreført i Kommuneplan 2013s hovedstruktur. Her fremgår det således, at det er byrådets mål at "... udvikle kvaliteten af basisproduktet, så vi fortsat kan give de gæster, som besøger feriestederne i Varde Kommune en ferieoplevelse af høj kvalitet." Byrådet har således tilkendegivet, at det ønsker at arbejde for at der skabes nye oplevelsestilbud, og at det kan ske ved også at etablere kollektive ferieformer som fx hoteller og feriecentre.

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2013 en del af Naturpark Vesterhavet. Naturpark Vesterhavet giver et stort potentiale inden for naturforbedringer, friluftsliv, formidling, naturoplevelser og oplevelsesøkonomi, som skal udnyttes til gavn for både naturen og kommunens borgere og turister.

Hvidbjerg Strand er i Kommuneplan 2013 en prioriteret strand. Dette vil sige, at stranden opfylder en række krav til badevandskvalitet, livredningsudstyr m.m. Det er kommunens hensigt at arbejde for at Hvidbjerg Strand og de øvrige prioriterede strande vil vedblive at have en god kvalitet både af hensyn til borgere, turister, miljø og natur.

Arealerne op til lokalplanområdet, der ikke er beliggende i sommerhusområde, er alle karakteriseret som værdifuldt kystlandskab i Kommuneplan 2013. For de værdifulde kystlandskaber er fastsat følgende retningslinje 19.11:

Nye bygninger og anlæg, der visuelt vil opleves fra dal- eller kystlandskaber, skal tilpasses landskabets karakter, særligt med hensyn til be-

plantning, placering, udformning og materialevalg." For at leve op kommuneplanens retningslinjer, er der i lokalplanen indført bestemmelser, der skal sikre, at ny bebyggelse der opføres i lokalplanområdet er tilpasset området, og ikke vil skæmme den visuelle oplevelse fra det værdifulde kystlandskab.

Planens bestemmelser vedr. bl.a. placering, udformning og materialevalg er således blevet tilpasset efter forskellige visualiseringer af lokalplans realisering.

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

Det forventes ikke, at realiseringen af lokalplanen vil kunne medføre tilstandsændringer eller sløre de geologiske kendetegn der findes indenfor planområdet. Dette begrundes i, at der i planen bl.a. er indarbejdet byggefelter, der sikrer de geologiske og kulturhistoriske landskabstræk, samt at der ikke er særlige bevaringsværdige landskabelige værdier indenfor planområdet.

Lokalplanområdet ligger indenfor støjkonsekvensområdet for Oksbøl skyde- og øvelsesteræn. Der kan således være perioder, hvor grænseværdierne for støj ikke vil kunne overholdes.

Støjbelastningen kan inden for området forventes at være større end 55 dB.

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

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

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

Det forventes, at en beskeden forøgelse af

den støjfølsomme anvendelse i lokalplanområdet, ikke vil betyde væsentlige stigninger i antallet af klager over støj fra Forsvarets skyde- og øvelsesområde.

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

Det vurderes således, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og kommuneplanrammer.

Den regionale udviklingsplan

I den regionale udviklingsplan for Syddanmark, har regionsrådet bl.a. udtrykt at, "Et iøjnefaldende fællestræk for kommunerne er den unikke natur med adgang til Vesterhavskysten og Nationalpark Vadehavet.

Naturen og de muligheder, den giver for fritidsliv, er afsæt for en væsentlig del af den turisme, der alene i Sydvestjylland genererer op mod en fjerdedel af det samlede turismeforbrug i regionen. Turismens betydning er allerede stor i området, men med de helt særlige oplevelsesmuligheder, området byder på, er der potentiale til mere både økonomisk og i form af flere arbejdspladser."

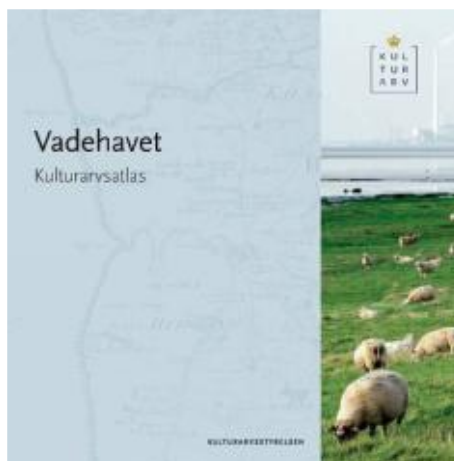
Nationalpark Vadehavet

Havet og forlandet udfor lokalplanområdet indgår i Nationalpark Vadehavet. Formålet med nationalparkerne i Danmark er bl.a. at sikre, værne om og udvikle noget af Danmarks værdifulde og unikke natur. Omkring planområdet er de karakteristiske landskabselementer klitlandskabet og højsandet på stranden. Ingen af disse landskabselementer findes dog inden for lokalplanområdet.

Det forventes ikke at lokalplanen eller afledte aktiviteter deraf vil forringe de principper Nationalpark Vadehavet er oprettet for at beskytte og formidle.

Kulturarvsatlas Vadehavet

Lokalplanområdet er en del af kulturmiljøet Øster Oksby, der er udpeget i Vadehavet – Kulturatlas 2007.



Vadehavet Kulturarvsatlas

Kulturmiljøet er i kulturatlasset udpeget til at omhandle de gamle fisker- og klitgårde og særligt deres beliggenhed i det åbne terræn.

Der findes ikke i lokalplanområdet eller dets nærområde gamle gårde, og planområdet har heller ingen visuel sammenhæng med de gårde, der er målet for bevaringen. Lokalplanen og dens intentioner er således ikke i konflikt med beskyttelses- og formidlingsinteresserne i Vadehavet.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Oxby-Ho Vandværk, og planområdet skal forsynes derfra.

Spildevandsplan

Området er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan. Området skal spildevandskloakeres, og spildevand skal ledes til offentlig kloak.

Klimatilpasning

Varde Kommune er i øjeblikket ved at udarbejde en klimatilpasningsplan, der skal sikre, at borgere og virksomheder kan se, hvor der er risiko for oversvømmelse, hvilke værdier, der er truet af oversvømmelse og hvilke konkrete indsatser, der planlægges for at modvirke konsekvenserne.

Oversvømmelserne forventes at kunne opstå som følge af stigende vandstand i både havene og grundvandet samt øget nedbør som følge af de forventede klimaforandringer. Beregningerne er baseret på de nyeste klima- og terrænmodeller.

Grundvand

Der er udført en kortlægning over hvilke områder, hvor der potentielt vil være problemer med højtstående grundvand i 2050.

Oversvømmelsestruslen i form af højtstående grundvand er behæftet med en række usikkerheder. Modellens opløsning er grov og modellen er opsat i 500x500 meter celler. Beregningerne viser derfor ikke nødvendigvis variationer i grundvandsstanden på lokal skala. Der er ikke indlagt detaljeret viden om geologien og dermed heller ikke den terrænnære geologi, som har stor betydning for grundvandsstanden ved terræn. Derfor kan grundvandskortet kun anvendes til screening.

I lokalplanområdet er der konstateret en potentiel sandsynlighed for, at grundvandet vil stå 1-2 meter under jordoverfladen i 2050, hvilket kan give problemer med nedsivning af overfladevand.

Stormflod

Der er udført en kortlægning af de områder på land, der potentielt vil blive oversvømmet ved en stormflodvandstand, som statistisk set sker en gang hver 5., 10., 20., 50. og 100. år. Den forventede stormflodvandstand er en kombination af den generelle havstigning på 30 cm (+/- 20 cm) samt den forventede ændrede stormflodsvandstand på +40 cm. I år 2050 forventes stormflodsvandstanden for en given begivenhed at være 70 cm højere end i dag.

I lokalplanområdet er der en statistisk sandsynlighed for at blive oversvømmet hver 5. år, hvis antagelserne i klimamodellen viser sig at være rigtige. Det er vigtigt at fremhæve, at de eksisterende diger ved Blåvand er medtaget i modellen, da modellen bygger på den hydrologiske tilpassede højdemodel fra 2009.

Nedbør

Kortlægningen af konsekvenser af ekstrem regn eller skybrud bygger udelukkende på den hydrologiske højdemodel og der medtages/regnes ikke med nedsivning og fordampning fra lavningerne. Afløb fra lavninger medtages kun såfremt de er indlagt i den hydrologiske højdemodel. Derfor kan oversvømmelse af lavninger i nogle tilfælde være mindre, og i nogle tilfælde er der måske slet ikke vand.

Lokalplanområdet er beliggende i det åbne land på nuværende tidspunkt, da området ikke er kloakeret. I mindre dele af lokalplanområdet er der en statistisk sandsynlighed for at blive oversvømmet af nedbør hver femte år. Udbredelsen

og dybden af oversvømmelserne er stort set identiske ved en 5 års og en 100 års hændelse.

Tiltag i lokalplanen for at modvirke effekten af klimaforandringer

Det er i lokalplanen opstillet som en betingelse for ibrugtagning, at der etableres diger eller lignende klimasikring med en højde på ca. 1.4 m.

Eventuelle stormfloder ligger uden for lokalplanlægningens rækkevidde, da både digernes højde og havvandstanden er forhold, der ikke kan reguleres. Det skal dog bemærkes, at investeringer, der foretages i lokalplanområdet bør ses i lyset af sandsynligheden for fremtidige stormfloder.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

Miljøvurdering

Der er foretaget en miljøvurdering af lokalplanforslaget, der er sammenfattet i en miljørapport, jf. § 3, stk. 2 og § 7 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Miljørapporten indeholder en beskrivelse og vurdering af den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet ved gennemførelse af planen og rimelige alternativer.

I miljøvurderingen er der lagt særlig vægt på vurdering af følgende forhold:

- Kystnærhedszonen
- Værdifuldt kystlandskab
- Trafik
- Natur/klitfredning

Miljørapporten foreligger i selvstændige notater, der kan rekvireres ved Team Plan, Varde Kommune, samt ses på Varde Kommunes hjemmeside: www.vardekommune.dk

Internationalt naturbeskyttelsesområde – Natura 2000

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.

Landområderne udenfor sommerhusområdet er sammen med Vesterhavet en del af et større sammenhængende Natura2000-område. Området er både EF-fulgebeskyttelsesområde og -Habitatområde samt Ramsarområde. Lokalplanområdet er ikke omfattet af Natura2000-udpegningerne.

Ifølge *Håndbog om dyrearter på habitatdirektivets bilag IV* er der i og omkring projektområdet sandsynlighed for at støde på Brunflagermus, Sydflagermus, Odder, Markfirben, Spidssnudet frø og Strandtusse.

Det forventes ikke, at planerne vil ændre på levevisen for flagermus, primært da der i planområdet ikke findes beplantning/træer, der er dyrenes naturlige habitat.

Vedr. odder og frøer forventes planforslaget ikke at medføre nogen ændringer i disses habitater, da hele planområdet fungerer som campingplads, hvor der ikke findes søer eller mindre vandhuller.

Kystsikringsdigerne omkring planområdet forventes at kunne være habitat for markfirben. Ved en evt. ændring af digerne skal der tages hensyn til en evt. forekomst. Digerne bliver ikke berørt af planforslagene.

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

Kystnærhedszonen

Hele lokalplanområdet er beliggende i kystnærhedszonen. Kystnærhedszonen er en op til 3 km bred planlægningszone, hvor der kræves særlige planlægningsmæssige begrundelser for opførelsen af byggeri.

I kystnærhedszonen gælder for ferie- og fritidsanlæg, at disse skal lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser.

Lokalplanområdet er udlagt til rekreativt område i form af feriecenter/hotel i Kommuneplan 2013. Endvidere er placeringen af badhotellet og de tilhørende hotelhytter i overensstemmelse med Varde Kommunes samlede turistpolitiske overvejelser.

Varde Kommunes visioner og strategier for turismeudviklingen er fastlagt i Kommuneplan 2013 og i "Turismestrategi for Varde Kommune 2013 -2018". Herudover er Varde Kommune en del af "Destination Sydvestjylland", hvor strategien 2012-2015 "En god forretning" fastlægger rammerne.

Turister i Varde Kommune tiltrækkes hovedsageligt af de store naturmæssige værdier langs Vestkysten. De oplevelser turisterne efterspørger i Varde Kommune er derfor som udgangspunkt gratis. Med henblik på at sikre, at turismen bliver en god forretning og bidrager til at skabe arbejdspladser i lokalsamfundet, er det derfor nødvendigt også at satse på andre former for oplevelser.

Med henblik på at sikre de bedst mulige indtjeningsmuligheder for turisterhvervet ønsker Varde Kommune også, at private aktører kan udvikle forretningsmuligheder i kystnærhedszonen.

Varde Kommune ønsker at skabe mulighed for et mere varieret overnatningsprodukt, gerne med et bredt udvalg af servicefaciliteter som wellness og sportsfaciliteter, da det er en forudsætning for at kunne tiltrække mere højtfordrende segmenter til området. Et bredere udbud vil kunne bidrage til at styrke områdets tilgængelighed for flere forskellige målgrupper og ferietyper. Et badhotel med tilhørende faciliteter og service vil netop kunne tiltrække en ny type turister til området og vil dermed kunne danne grundlag for et nyt marked i overensstemmelse med Varde Kommunes Turismestrategi 2013-2018, der foreskriver en videreudvikling af basisproduktet forstået som de services, rammer og elementer, der udgør grundlaget for turisternes ophold.

Det vurderes, at være væsentligt for videreudvikling og fremtidssikring af Blåvand som turistdestination, at der gives mulighed for etablering af badhotellet med tilhørende hotelhytter. Tilknytningen til Vesterhavet danner baggrund for hele tanken om et badhotel og hotellet ville derfor ikke kunne placeres længere inde i landet. Ved at placere badhotellet på en allerede etableret campingplads, som er udlagt til rekreative formål i form af feriecenter/hotel, skal der desuden ikke inddrages nye områder i kystnærhedszonen. Således vurderes det, at der er overensstemmelse med kommuneplanens retningslinie 19.8, som omhandler nødvendigheden af placering i kystnærhedszonen.

Den særlige planlægningsmæssige begrundelse for den kystnære placering er, at området allerede i dag anvendes til campingplads, er udlagt i kommuneplanen, og der er foretaget omfattende investeringer i servicefaciliteterne i Blåvand og særligt på det nærliggende feriecenter ved Hvidbjerg Strand.

Det vurderes således, at der foreligger en funktionel og planlægningsmæssig begrundelse for placeringen i kystnærhedszonen og samtidig, at planlægning for badehotel mv. vil være i overensstemmelse med Kommuneplan 2013 og Varde Kommunes Turismestrategi.

Lokaliseringen af det nye anlæg er således i overensstemmelse med kommunens sammenhængende turistpolitiske overvejelser.

Indarbejdede afværgeforanstaltninger fra miljøvurderingen

Der er efter udarbejdelsen af miljøvurderingen tilføjet lokalplanen en række afværgeforanstaltninger, der skal mindske byggeriets visuelle påvirkning af kysten og kystlandskabet. Der vil i dette afsnit blive kommenteret på disse tiltag og den ændrede påvirkning.

Visualiseringer

I Bilag A findes samtlige visualiseringer til denne lokalplan for, hvordan lokalplanområdet vil kunne tage sig ud, særligt fra kysten og fra det værdifulde kystlandskab sydøst for lokalplanområdet. Der er ligeledes lavet visualiseringer flere steder fra Hvidbjerg Strandvej samt fra diget bagved sommerhusområdet mod øst.

Sammenlignes visualiseringer med lyse facader med visualiseringer med mørke facader, ses det, at den lyse facade er mere dominerende i kystlandskabet. Facadefarven er behandlet i miljøvurderingen, hvoraf der er kommet et krav om, at der udelukkende må anvendes mørke jordfarver til både facader, vinduer, stier mm.

I miljøvurderingen konkluderes det, at byggeriet kun i ringe grad vil være synligt fra kysten og fra det værdifulde kystlandskab mod syd og sydøst. Byggeriet vil ikke have visuel sammenhæng med disse to områder, da der er store kystsikringsdiger, eksisterende beplantning og bebyggelse, der vil sløre. De steder, hvor byggeriet vil være synligt, findes der i forvejen byggeri, der i udformning minder om, men hvor der ikke nødvendigvis er taget hensyn til påvirkningen af kystlandskabet, i samme grad, som der er for det visualiserede byggeri.

Under hensyn til de i miljørapporten anførte afværgeforanstaltninger i form af byggefelter, farver m.fl. vil der være tale om en lille påvirkning af kysten og kystlandskabet, der i forvejen er visuelt præget af sommerhusområdet.

Klimasikring

For at kunne vurdere, i hvilket omfang lokalplanområdet er oversvømmelsestruet, er der i forbindelse med miljøvurderingen foretaget en simulering vedr. havvandsstigning for planområdet. Simuleringen omfatter 7 kort, der kan ses af bilag til miljøvurderingen

Det fremgår af simuleringerne, at der ved en havvandsstigning på ca. 2-3 m vil være en risiko for, at området vil stå under 20-30 cm vand.

Det fremgår af simuleringerne, at vandet sandsynligvis vil blive presset ind fra øst.

Der er i lokalplanens bestemmelser taget hensyn til klimatilpasningerne ved, at ny bebyggelse skal indrammes af et kystsikringsdige. Dette dige skal have en højde på ca. 1.5 m, således toppen af diget er i kote 4.0 m DVR90 eller højere.

Der er for hele planområdet fastsat et niveauplan i kote 2.5 DVR90. Niveauplanen danner grundlaget for fastsættelsen af bygningshøjder indenfor lokalplanområdet. Se i øvrigt afsnittet 'Klimatilpasning' under 'Forhold til andre planer'.

Naturinteresser

Naturbeskyttelsesinteresserne og de landskabelige interesser indenfor lokalplanområdet er meget begrænsede, ligesom de er for den del af nærområdet, der er udbygget til sommerhusområde. De arealer, der har landskabelige interesser, er de hvorfra, der er foretaget visualiseringer. Det er ved visualiseringerne påvist, at der ikke er en væsentlig påvirkning af de landskabelige interesser eller af naturbeskyttelsesinteresser.

Byggehøjde

Miljøvurderingen viser, at en mindre del af den samlede bebyggelse kan opføres i op til 12 meters højde uden at påvirke det omkringliggende landskab væsentligt.

Badehotellet vil få et klassisk badehotels udtryk, med de elegante linjer og den udtalte symmetri.

Tanken bag projektet er at genskabe arkitekturen og stemningen fra de gamle badehoteller,

som det fx fandtes på Fanø med *Kurhotellet*, som det ses herunder.



Figur 8 Kurhotellet på Fanø, Ca. 1890. www.mitfanoe.dk

For at kunne opnå den lokaløkonomiske effekt som tidligere nævnt, vil det være nødvendigt, at kunne tilbyde et enestående produkt, heri indbefattet en eksklusiv havudsigt fra de øverst liggende værelser.

Den øgede byggehøjde for en mindre del af projektet er således begrundet delvist i at kunne opnå en lokaløkonomisk effekt, samt et stort ønske om at genskabe et stykke unik kulturhistorie fra den jyske vestkyst.

Det vurderes tillige, at den øgede byggehøjde ikke vil forringe kystlandskabet som helhed, således som det er redegjort ved visualiseringerne.

Naturbeskyttelsesloven

En del af matr.nr. 42ct er beskyttet som et klitfredet areal. Dette areal er beliggende udenfor lokalplanområdet. Det klitfredede areal har været benyttet som campingplads i ca. 60 år.

Jordforureningsloven

Der er ingen oplysninger om jordforurening i området. Der er ikke registreret kilder til diffus forurening i lokalplanområdet og der er ikke viden om, at der har været en arealanvendelse der kan have givet anledning til jordforurening.

Vejloven

Der vil kunne være 4 vejadgange til planområdet. Den eksisterende vejadgang fra Hvidbjerg Strandvej til campingpladsen bibeholdes som adgangsvej til hotellets hovedbygninger mv. Der må etableres 3 overkørsler fra den private fællesvej Sønder Digevej til lokalplanområdet. Det kan være nødvendigt at udvide vejens kapacitet ved en konsolidering eller en sideudvidelse af vejen.

Den private fællesvej er udlagt med en bredde på 8 m, men kun anlagt med en bredde på ca. 3

m og der er således indenfor det eksisterende vejudlæg mulighed for udvidelse, og der udlægges ikke ny privat fællesvej i denne lokalplan. Der må indenfor vejudlægget ikke etableres bebyggelse.

Ejere inden for planområdet vil skulle bidrage til vejens istandsættelse og vedligehold efter samme princip som de øvrige vejberettigede, beregnet ud fra en forholdsmæssig vurdering. Såfremt der anlægges overkørsler fra Sønder Digevej til lokalplanområdet, skal vejen udvides og anlægges med en fast belægning på strækningen udfor lokalplanområdet. Samtlige udgifter i forbindelse hermed skal afholdes af ejeren af lokalplanområdet.

Museumsloven

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

Fundene kan ifølge Museumsloven forlanges undersøgt for bygherrens regning. Med henblik på at undgå forsinkelse af anlægsarbejdet og uforudsete udgifter, er der mulighed for at få foretaget en forundersøgelse, inden anlægsarbejdet i gang sættes.

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

Varde Museum oplyser, at de ikke forventer, at der findes ukendte fortidsminder i planområdet. Området har gennem store dele af forhistorien været marint eller marint forland. Tilbage i ældre stenalder har der dog været tale om fastland og det kan ikke afvises, at der kunne være fauna-levn fra denne del af forhistorien. Der kan ligeledes være chance/risiko for at støde på vragsdele eller spor af anden marin aktivitet som fiske- og fangstredskaber fra de marine perioder. Lokalteteten ligger forholdsvis tæt på Sct. Enders Kapel, der siges at være fiskelejet Søndersides "kirke". Der kan træffes spor efter aktiviteter fra Søndersides periode dvs. 1400-1600 tallet.

Landbrugspligt

Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt.

Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter, at landbrugspligten ophæves. I henhold til Landbrugslovens § 6, stk. 1, nr. 1 og stk. 2 kan landbrugspligten efter lokalplanens endelige vedtagelse ophæves ved erklæring fra en praktiserende landinspektør.

Det er ansøgers opgave at søge landbrugspligten ophævet.

Sommerhusloven

Hele lokalplanområdet er beliggende i sommerhusområde og er som følge deraf omfattet af bestemmelserne i sommerhusloven. Sommerhusloven tillader alm. hoteldrift i sommerhusom-

råder. Der kræves dog en udlejningstilladelse efter sommerhusloven til hoteldrift for fritliggende huse og hytter. Det er et krav i sommerhusloven, at udformningen af de fritliggende huse er godkendt af kommunalbestyrelsen.

**TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER
END VARDE KOMMUNE**

Lokalplan forudsætter ikke tilladelser fra andre myndigheder end Varde Kommune.

LOKALPLAN 05.01.L05

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.01

Lokalplanen har til formål:

- **at** fastlægge lokalplanområdet til rekreativt område, med mulighed for feriecenter, hotel eller camping.
- **at** fastlægge retningslinjer for bebyggelsens udformning og materialevalg, så ny bebyggelse indpasses bedst muligt i kystlandskabet og området og fremstår i en høj arkitektonisk kvalitet.
- **at** fastlægge retningslinjer for bebyggelsens placering under hensyntagen til områdets landskabelige værdier, den eksisterende bebyggelse samt det eksisterende terræn.

2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.01

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter en del af matr. nr. 42ct Vandflod By, Oksby.

2.02

Lokalplanområdet fastholdes i sommerhusområde.

2.03

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, som vist på kortbilag 2.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.01 Områdets anvendelse

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til rekreativt område med hotel, servicefaciliteter, fælles friarealer og parkeringsarealer.

4. UDSTYKNING

4.01 Udstykning

Lokalplanområdet må ikke udstykkes.

5. VEJE, STIER OG PARKERING

**Samtlige udgifter i forbindelse med ændringerne på den private fællesvej og i forbindelse med den kommende vedligeholdelse af strækningen skal afholdes af ejeren af lokalplanområdet.*

5.01 Vejadgang

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Hvidbjerg Strandvej og Sønder Digevej, som vist i princippet på kortbilag 2.

Etableres der adgang til hotelområdet fra Sønder Digevej skal vejen udvides og etableres med en fast belægning på strækningen udfor lokalplanområdet.*

Der må indenfor planområdet etableres veje og stier i det omfang, det er nødvendigt.

5.02 Parkering

Ved nybyggeri skal der anlægges mindst 1,5 parkeringsplads pr. punkthus og min. 1 parkeringsplads pr. hotellejlighed.

Parkeringspladserne skal anlægges indenfor lokalplanområdet og de skal anlægges senest i forbindelse med opførelsen af byggeriet.

5.03 Skiltning

Der må opsættes et skilt pr. overkørsel inden for lokalplanområdet.

Hvert skilt må være 1.5 m højt og 2.5 m bredt.

Skilte skal placeres så de ikke dækker for den frie oversigt ved udkørslen fra området.

6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

**Byggeloven kan foreskrive yderligere brandsikringskrav.*

6.01 Bebyggelses placering

Ny bebyggelse skal placeres min. 5 m fra skel, dog min 10 m for stråttekte bygninger.*

Ovennævnte bestemmelse er ikke til hinder for, at hvert punkthus kan indeholde mere end én udlejningsenhed.

6.02 Niveauplan

Der fastsættes for hele lokalplanområdet et niveauplan til kote 2.5 m DVR90.

6.03 Bebyggelseshøjde

Delområde 1

Ny bebyggelse i Delområde 1 må ikke overstige kote 11.00 m DVR90

Delområde 2

Ny bebyggelse i Delområde 2 må ikke overstige kote 14.00 m DVR90, dog undtaget tekniske installationer**, der af konstruktionsmæssige årsager skal placeres ovenpå taget.

***Ved tekniske installationer forstås bl.a. skorstene, ventilationsanlæg, inspektionsluger og antenner.*

6.03 Bebyggelsens omfang

Det samlede bebyggede areal*** for 3 etagers byggeri må være på 350 m².

****Ved det bebyggede areal forstås bygningsfodaftryk på grunden.*

Den samlede bebyggelsesprocent indenfor hele planområdet må være 50%.

7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.01 Arkitektur

Bebyggelse i delområde 1 og 2 skal fremstå som en harmonisk helhed, og i god arkitektonisk kvalitet.

Enten farve- eller materialevalg skal derfor være gennemgående for både længhuse og punkthuse.

7.02 Facadematerialer

Ny bebyggelse skal enten fremstå som blank mur af tegl, vandskuret eller pudset facade eller som bræddebuse****

Alle punkthuse skal opføres i ensartede farver og materialer.
Alle længhuse skal opføres i ensartede farver og materialer.

*****Med bræddebuse menes huse, hvis ydervægge er beklædt med brædder.*

7.03 Facadefarver

Ny bebyggelse skal fremstå i afdæmpede mørke jordfarver uden

Med facader menes alle bygnings-

kroppens overflader, heriblandt døre, vinduer, udestuer, tagudhæng, gesimser og lignende former for mindre bygningsdele.

NCS står for "Natural Color System". 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).

glans, hvor andelen af sort udgør mindst 50 % og andelen af kulør ikke overstiger 10 %, defineret ved en NCS-kode, anført i parentes.

Følgende farver må anvendes:

- sort: (S 9000-N)

- grå: (S6000-N, S6500-N, S6502-B, S6502-G, S 6502-R, S6502-Y, S7000-N, S7005-B20G, S7005-B80G, S7005-G20Y, S7005-G50Y, S7005-G80Y, S 5502-G, S 5500-N, S 7500-N, S 5010-R70B, S 8505-B20G)

- mørkebrun: (Intervallerne Y10R til Y50R)

- mørkegrøn og mørkeblå: (Intervallerne B10G til B90G og G10Y til G70Y)

7.04 Mindre bygningsdetaljer

Mindre bygningsdetaljer såsom døre, vinduer, udestuer, tagudhæng, gesimser og lignende former for mindre bygningsdele er ikke omfattet af kravet i 7.02. Mindre bygningsdele kan fremstå i lyse jordfarver, eller som farver med en større andel sort iblandet.

Ved lyse jordfarver forstås farver defineret ved en NCS-kode, der indeholder min. 20% sort.

7.05 Tage

Punkthuse

Tage skal udføres som saddeltage, pyramidetage eller med ensidig taghældning.

Tage skal udføres som strå-, spån-, tørve-, tegl-, tagpap-, eller skifertage, der som min. opfylder kravene til jordfarver med min 30% sort i en NCS-kode.

Strå-, spæn og tørvetage er undtaget for kravet vedr. jordfarver.

Længehuse

Tage skal udføres som mansardtage eller saddeltage (evt. med valm).

Tage skal udføres som strå-, tegl-, tagpap-, spån- eller skifertage, der som min. opfylder kravene til jordfarver med min. 30% sort i en NCS-kode og med en glans mindre end 5, efter ISO 2813-metoden fra 1994. Stråtag er undtaget for kravet vedr. jordfarver og glas.

Hvis punkthusene opføres med hårde tage, så skal længehusene opføres med samme hårde tagmateriale.

8. UBEBYGGEDE AREALER

**DVR90 er en forkortelse for Dansk Vertikal Reference 1990. DVR90 er det nationale højderferencesystem. Forstærkning og udbygning af eksisterende kystsikringsanlæg henligger under de eksisterende digelag.*

8.01 Klimatilpasning

Nyt byggeri skal sikres mod stigninger i vandløb og havvandsstigninger. Der kan enten etableres et kystsikringsdige, der omkranser hele byggeriet. Diget skal som min. have en højde, der svarer til kote 3,90 m DVR90.*

Der kan alternativt, som en del af terrænreguleringen, etableres dige, klitter og volde omkring den enkelte bygning, dog med en ma-

kismal terrænregulering på $\pm 1,5$ m i forhold til niveauplanet.

8.02 Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer skal anvendes til veje, stier, parkerings- og opholdsarealer samt naturområder.

På de ubebyggende arealer må der foretages terrænregulering på op til $1\frac{1}{2}$ m, for at skabe et miniatureklitlandskab.

9. TEKNISKE ANLÆG

9.01 Forsyningsledninger

Forsyningsledninger skal ved nyanlæggelse placeres i køre- og vendearealer.

9.02 Transformatorstationer

Transformatorstationer skal placeres på fælles opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til vej.

9.03 Solenergianlæg*

Der må kun opsættes solenergianlæg såfremt disse er integreret i bygningerne på en sådan måde, at de materialemæssigt ikke adskiller sig fra de øvrige bygningsdele.

Solenergianlæg må ikke placeres på jorden.

9.04 Spildevandsanlæg

Grundejeren skal tilsikre, at det ikke er muligt, at der trænger overfladevand ind i kloakeringen på egen grund, her tænkes specielt på eventuelle brønde.

**Solenergianlæg er en fællesbetegnelse for anlæg der udvinder energi fra solens stråler*

10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

10.01

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

- Bebyggelse er tilsluttet Oxby-Ho Vandværk
- Området er spildevandskloakeret
- Der er anlagt parkeringsarealer i overensstemmelse med afsnit 5.
- De i afsnit 8 nævnte klimasikringsanlæg er etableret.

11. RETSVIRKNINGER

11.01

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 uforene-

lige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for planens virkeliggørelse.

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

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 1. juli 2014.

På byrådets vegne.



Erik Buhl Nielsen
Borgmester

/



Mogens Pedersen
Kommunaldirektør

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

Varde Byråd, den 4. november, 2014

På byrådets vegne.

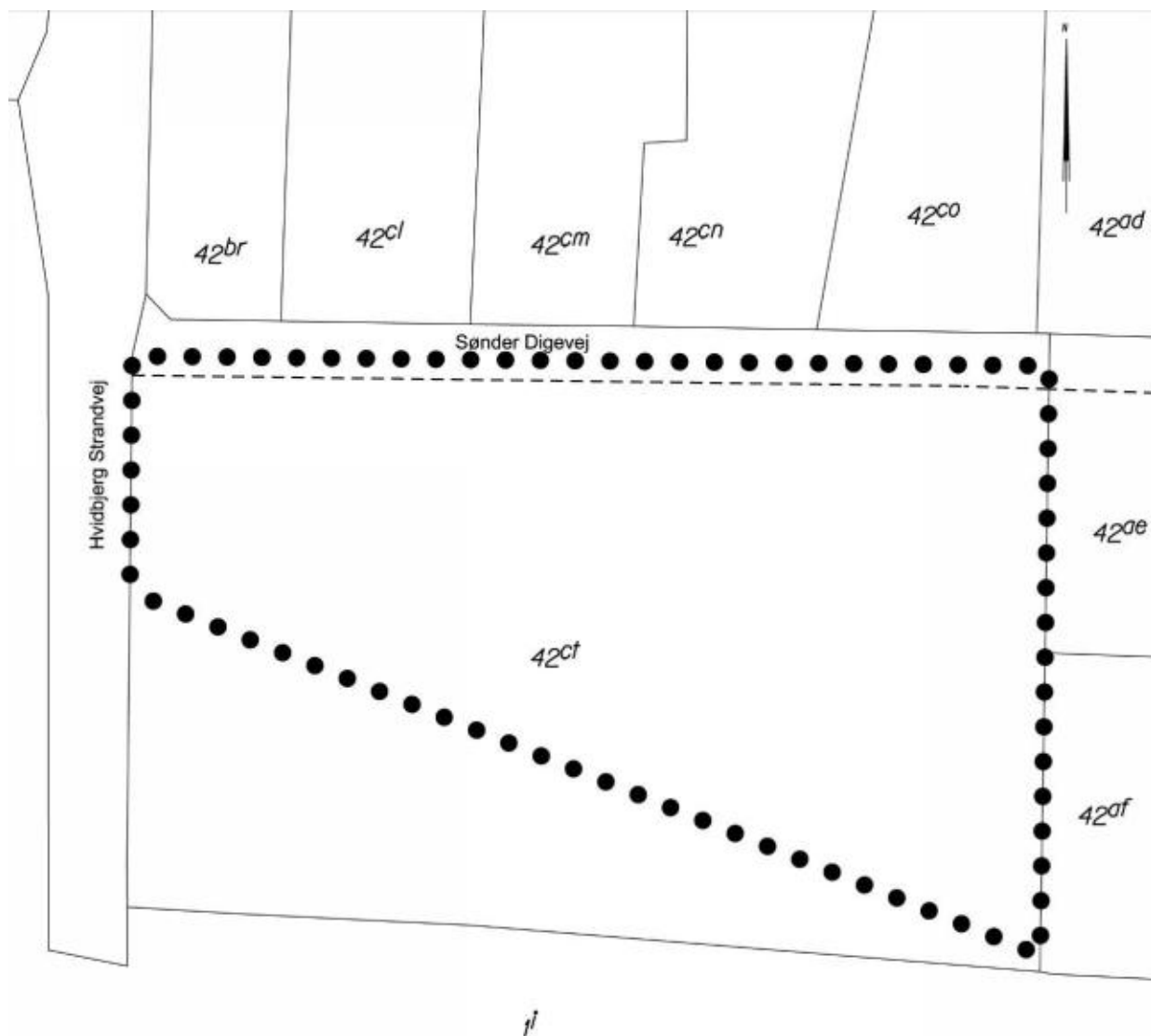


Erik Buhl Nielsen
Borgmester

/



Mogens Pedersen
Kommunaldirektør



Signaturforklaring

- ● ● ● ● Lokalplanområde
- - - - - Grænse for udlagt vej

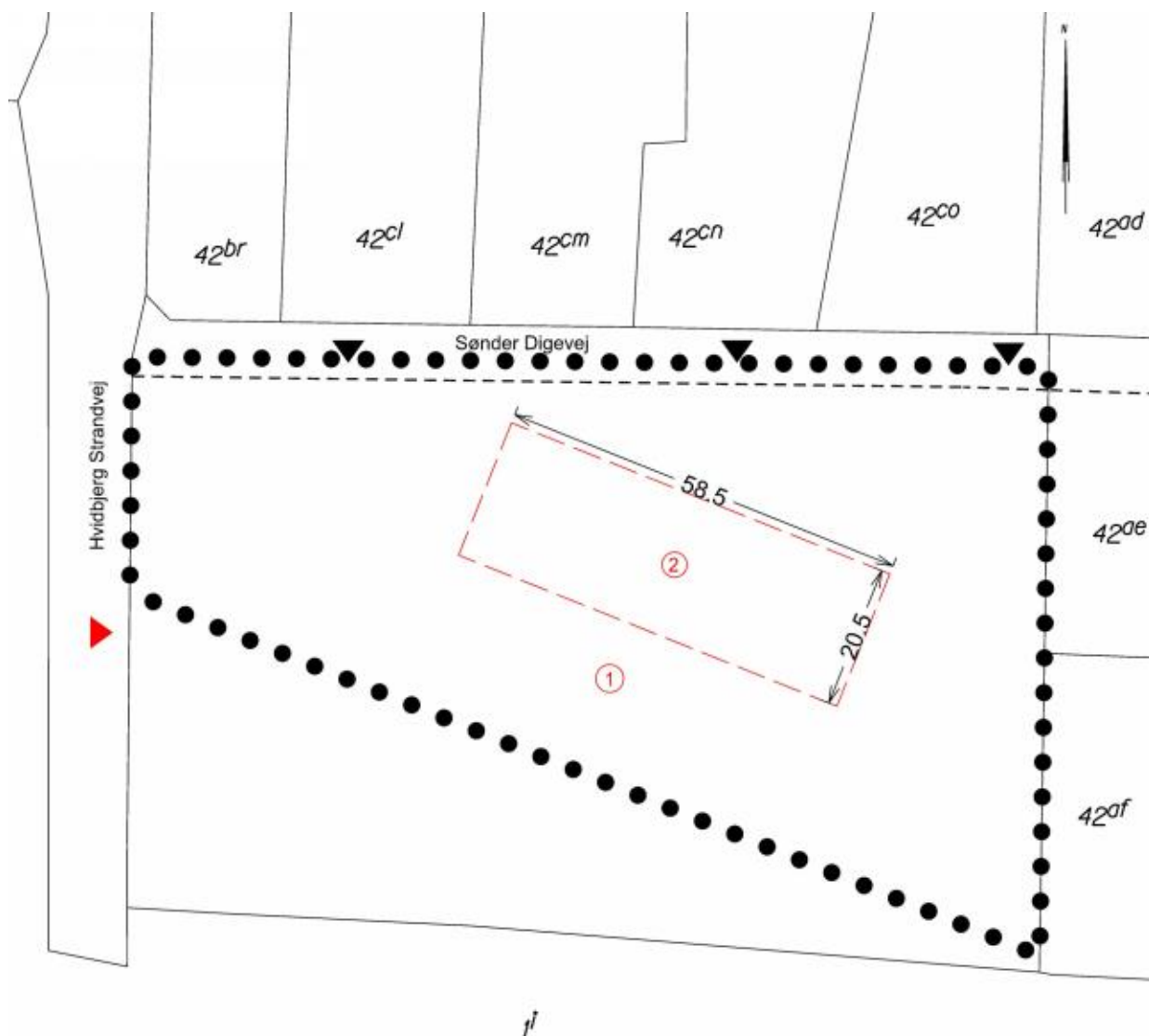
Lokalplan 05.01.L05

Korbillag 1

0 10 20 30 40 50 m

Oversigtskort med matrikelgrænser
Målforhold ca. 1:1000 (A4)

Dec. 2013



Signaturforklaring

- ● ● ● ● Lokalplanområde
- Grænse for udlagt vej
- - - Delområde
- ② Delområdenummer
- ▲ Eks. vejadgang
- ▲ Ny vejadgang

Lokalplan 05.01.L05

Korbillag 2



Oversigtskort med delområder
Målforhold ca. 1:1000 (A4)

Dec. 2013



Lokalplan 05.01.L05

Korbillag 3

0 10 20 30 40 50 m

Illustrationsplan
Målforhold ca. 1:1000 (A4)

Marts 2014



*Bilag A til Forslag til Lokalplan 05.01.L05 og
Forslag til Kommuneplantillæg 11*

VISUALISERINGSFORSLAG 1, 2, 3 & 4



VISUALISERINGER

Der er foretaget visualiseringer fra fotografier optaget fra punkterne som vist på oversigtskortet på side 5.

Der er i alt foretaget visualiseringer af fire forskellige bebyggelse, baseret på to forskellige dispositionsplaner og for 2 forskellige farver.

VISUALISERINGSFORSLAG 1

Den første visualisering er foretaget med udgangspunkt i nedenstående dispositionsplan.



Dispositionsplan uden målestoksfaktor

Denne dispositionsplan er designet i overensstemmelse med bestemmelserne i Lokalplan 05.01.L05, herunder de afværgeforanstaltninger, der er fremkommet gennem miljøvurderingen af kommuneplantillægget og lokalplanen.

Punkthusene er visualiseret i én etage med udnyttet tagetage. De to identiske sidebygninger opføres i 2 etager med en højde på 8½ m, mens hovedbygningen med et grundareal på 350 m² må opføres i 3 etager og med en højde på 12 m.

Bygningerne er opført i mørke jordfarver og med mørke tage.

Fotostandpunkt 1



Fotostandpunkt 2



Fotostandpunkt 3



Fotostandpunkt 4



Fotostandpunkt 5



Fotostandpunkt 6



Fotostandpunkt 7



Fotostandpunkt 8



Fotostandpunkt 9



Fotostandpunkt 10



Fotostandpunkt 11



Fotostandpunkt 12



Fotostandpunkt 13



Fotostandpunkt 14



VISUALISERINGSFORSLAG 2

Det andet visualiseringsforslag er foretaget på samme dispositionsplan som det første visualiseringsforslag, der også er indsat herunder. I miljøvurderingen bliver det med udgangspunkt i dette visualiseringsforslag konkluderet, at det er nødvendigt for at indpasse hotellet bedst muligt i kystlandskabet, og at de store facadedele skal fremstå i mørke og afdæmpede jordfarver.



Dispositionsplan uden målestoksfaktor

Punkthusene er visualiseret i én etage med udnyttet tagetage. De to identiske sidebygninger opføres i 2 etager med en højde på 8½ m, mens hovedbygningen med et grundareal på 350 m² må opføres i 3 etager og med en højde på 12 m.

Bygningerne er opført i lyse farver og med lyse tage.

Fotostandpunkt 1



Fotostandpunkt 2



Fotostandpunkt 3



Fotostandpunkt 4



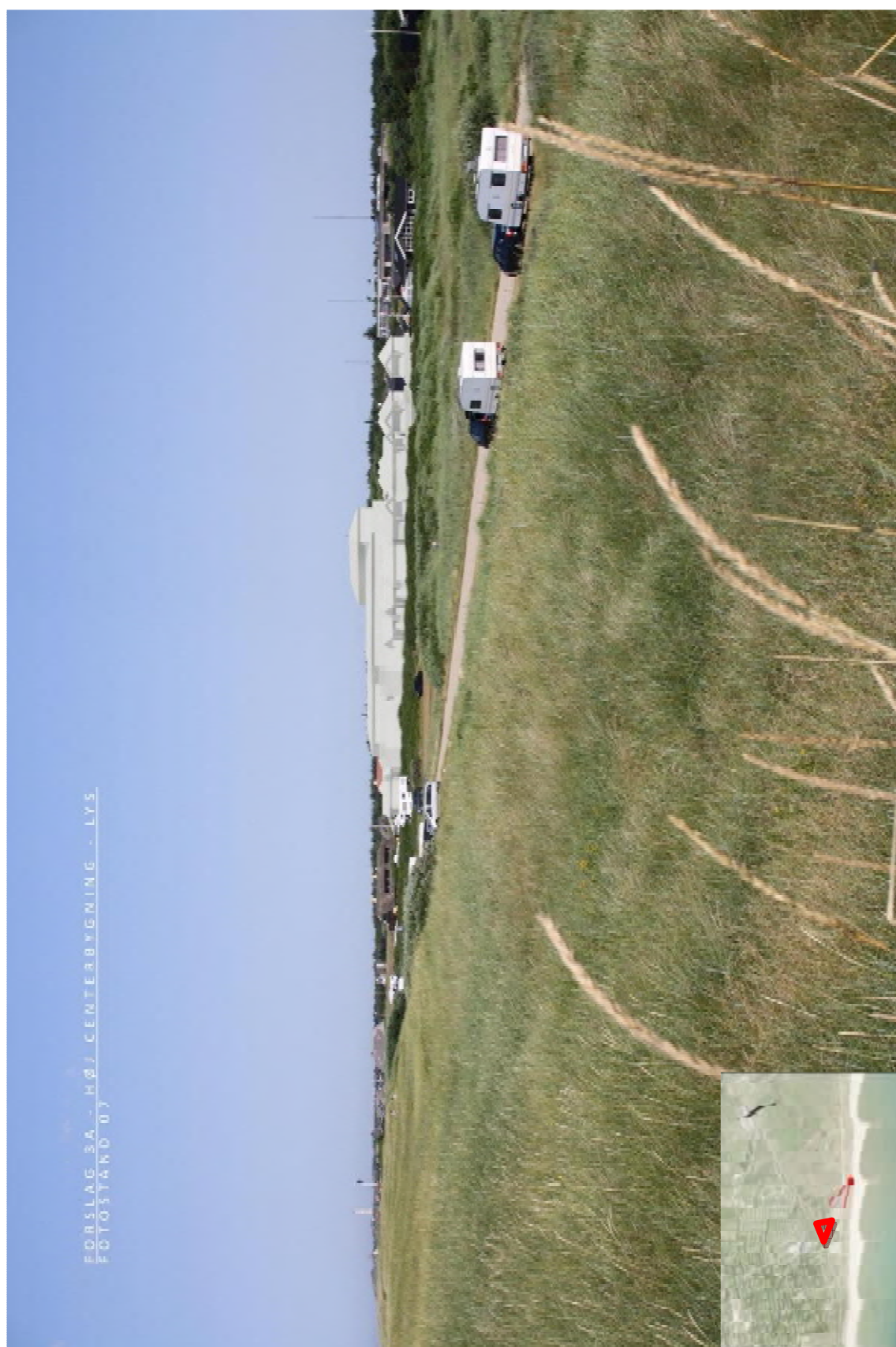
Fotostandpunkt 5



Fotostandpunkt 6



Fotostandpunkt 7



Fotostandpunkt 8



Fotostandpunkt 9



Fotostandpunkt 10



Fotostandpunkt 11



Fotostandpunkt 12



Fotostandpunkt 13



Fotostandpunkt 14



VISUALISERINGSFORSLAG 3

Den første visualisering er foretaget med udgangspunkt i nedenstående dispositionsplan.



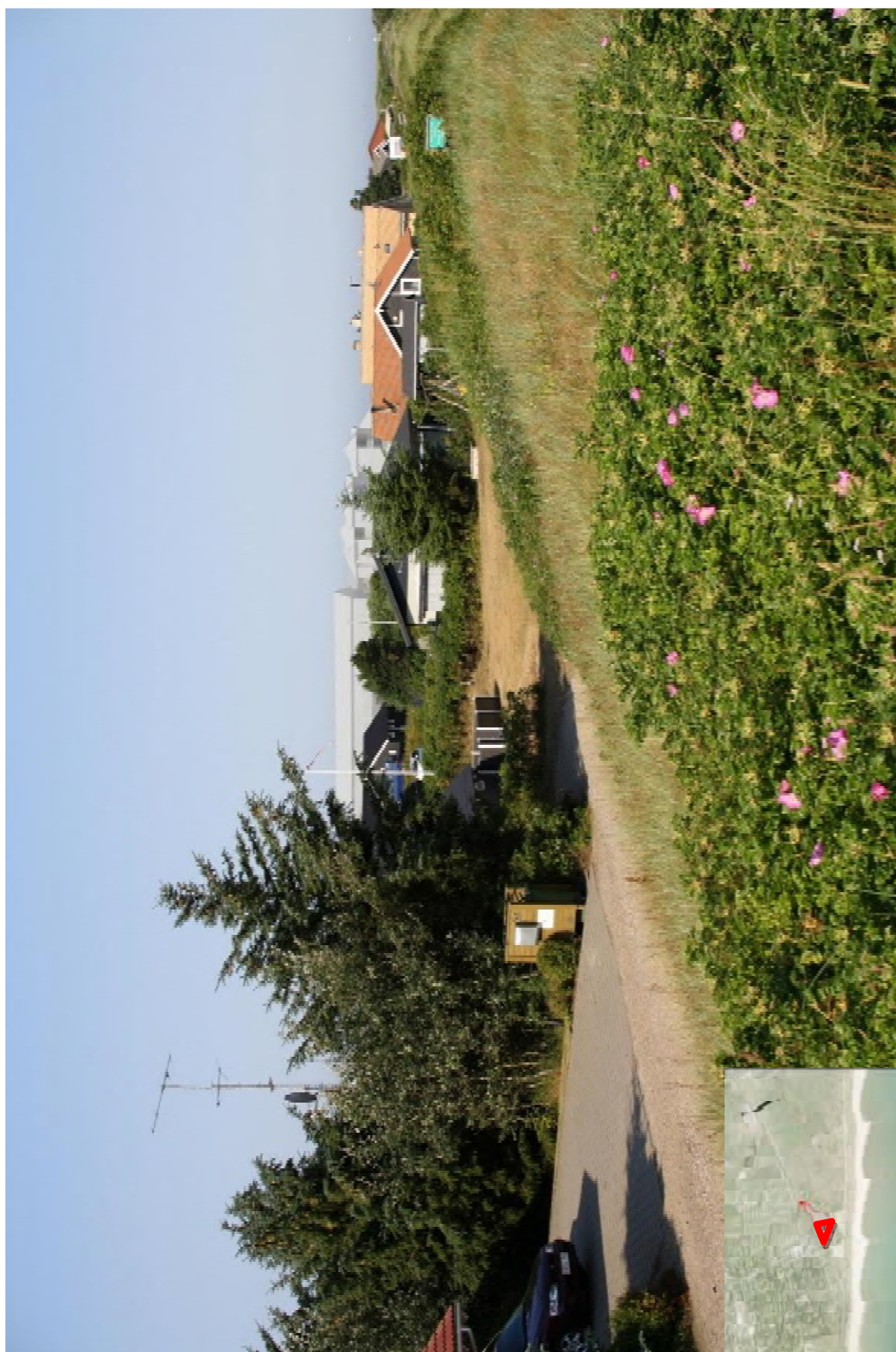
Dispositionsplan uden målestoksfaktor

De to store bygninger er i tre etager, med en samlet bygningshøjde på 11.5 m regnet fra eksisterende terræn. Hotelhytterne er hhv. i 2 og 3 etager

På de følgende sider ses visualiseringen.

Betragtningsafstanden er for samtlige visualiseringer ca. 27 cm, når dette bilag printes i A4.

Fotostandpunkt 1



Fotostandpunkt 2



Fotostandpunkt 3



Fotostandpunkt 4



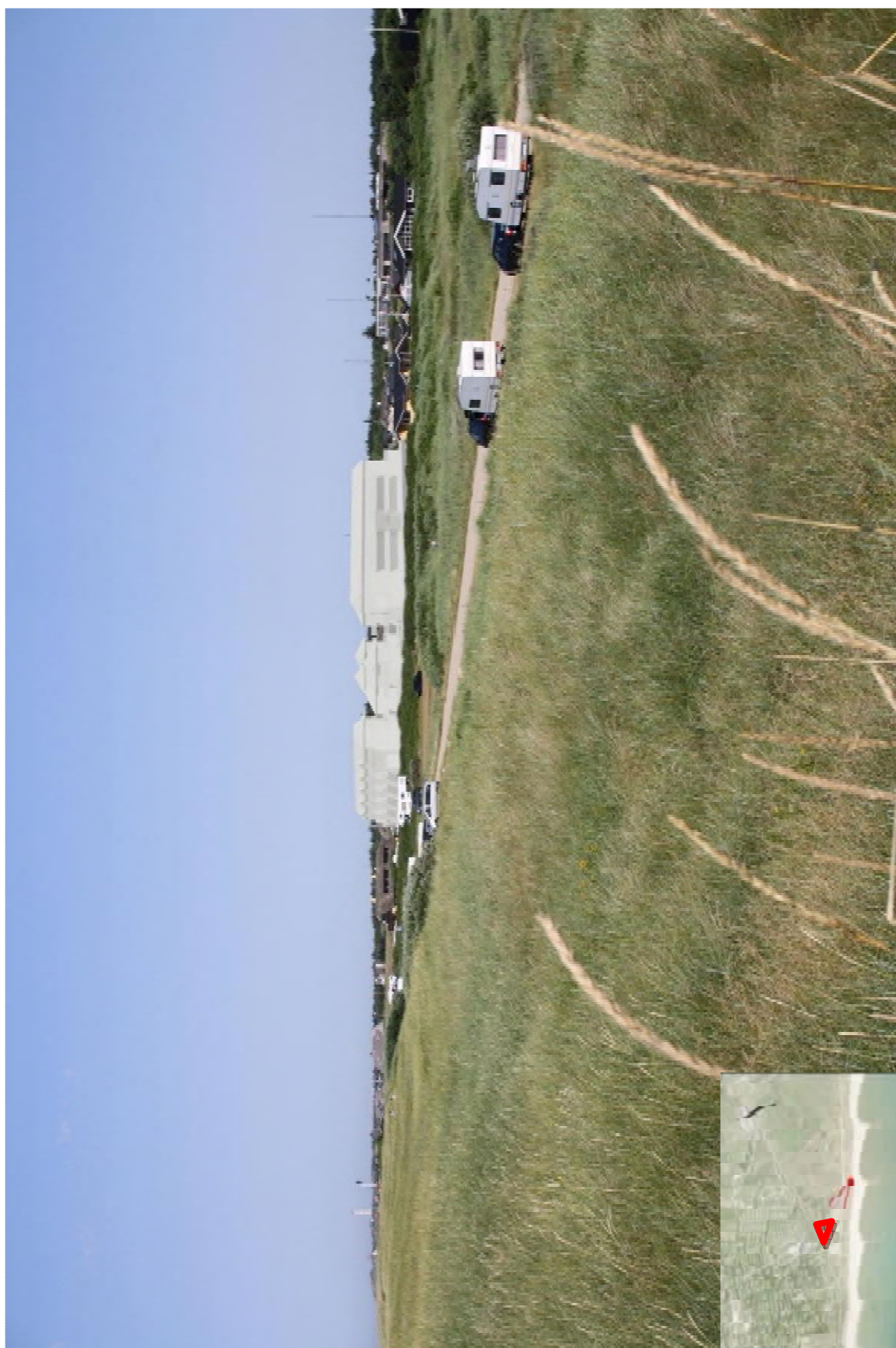
Fotostandpunkt 5



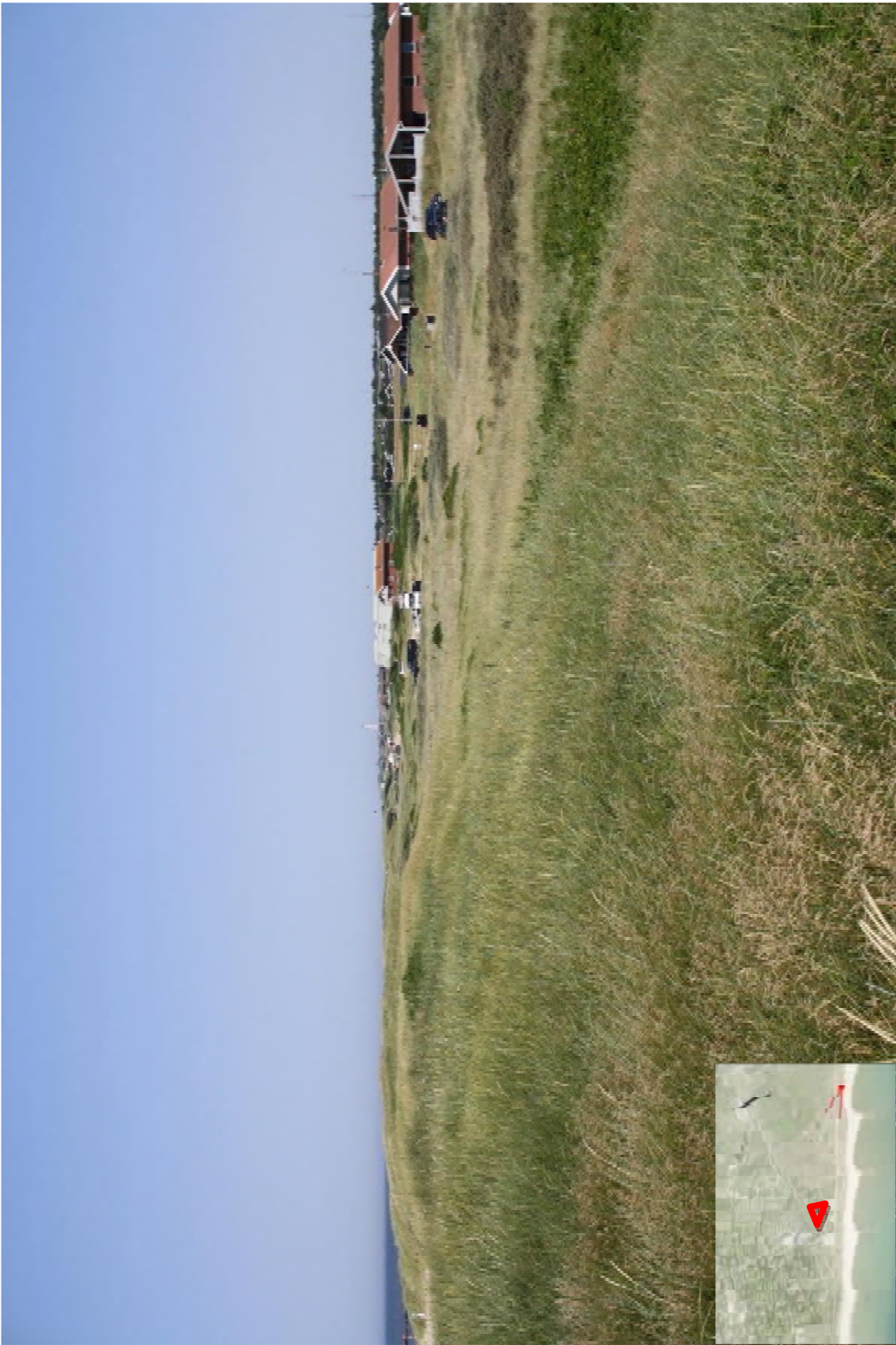
Fotostandpunkt 6



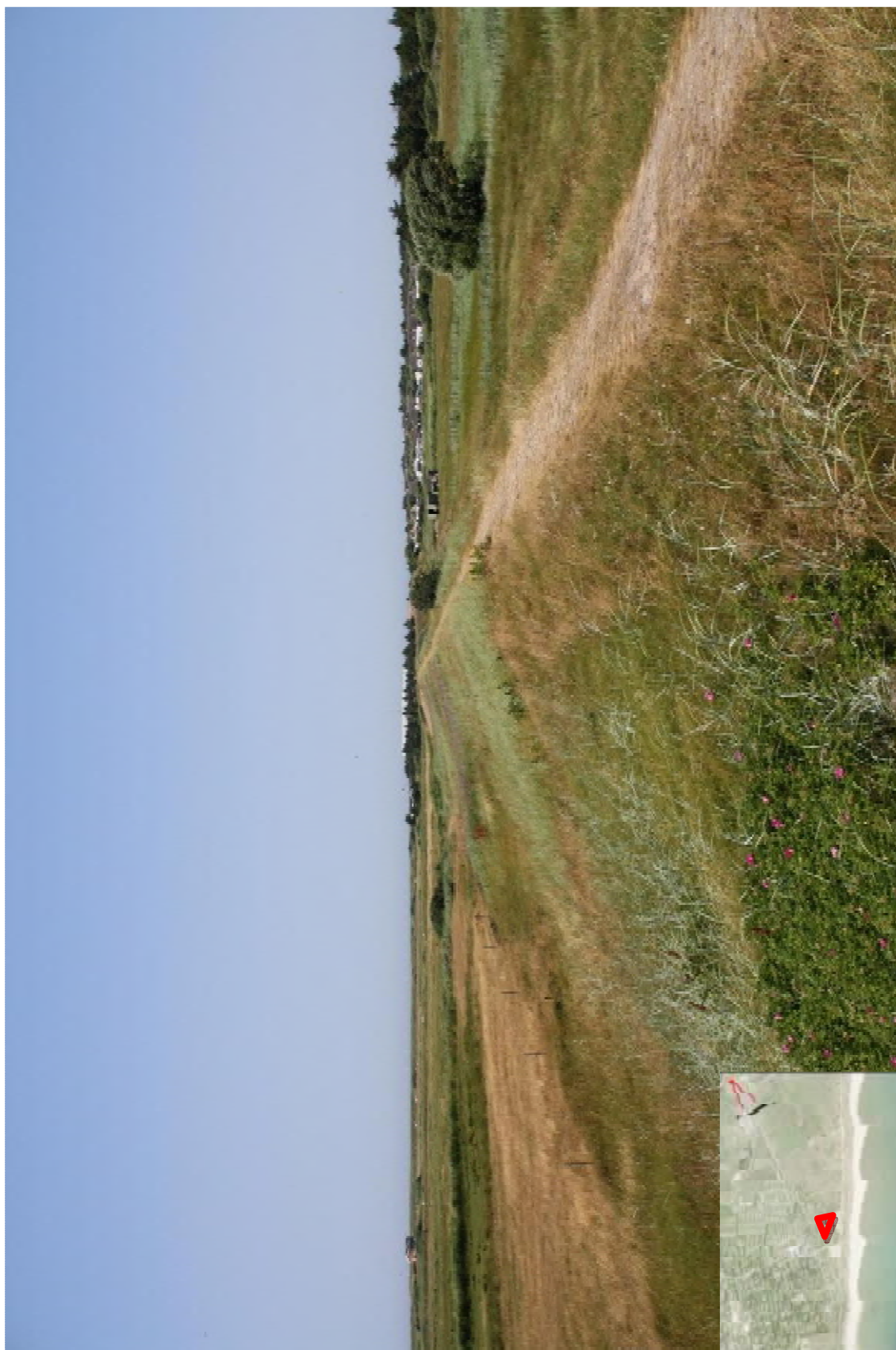
Fotostandpunkt 7



Fotostandpunkt 8



Fotostandpunkt 9



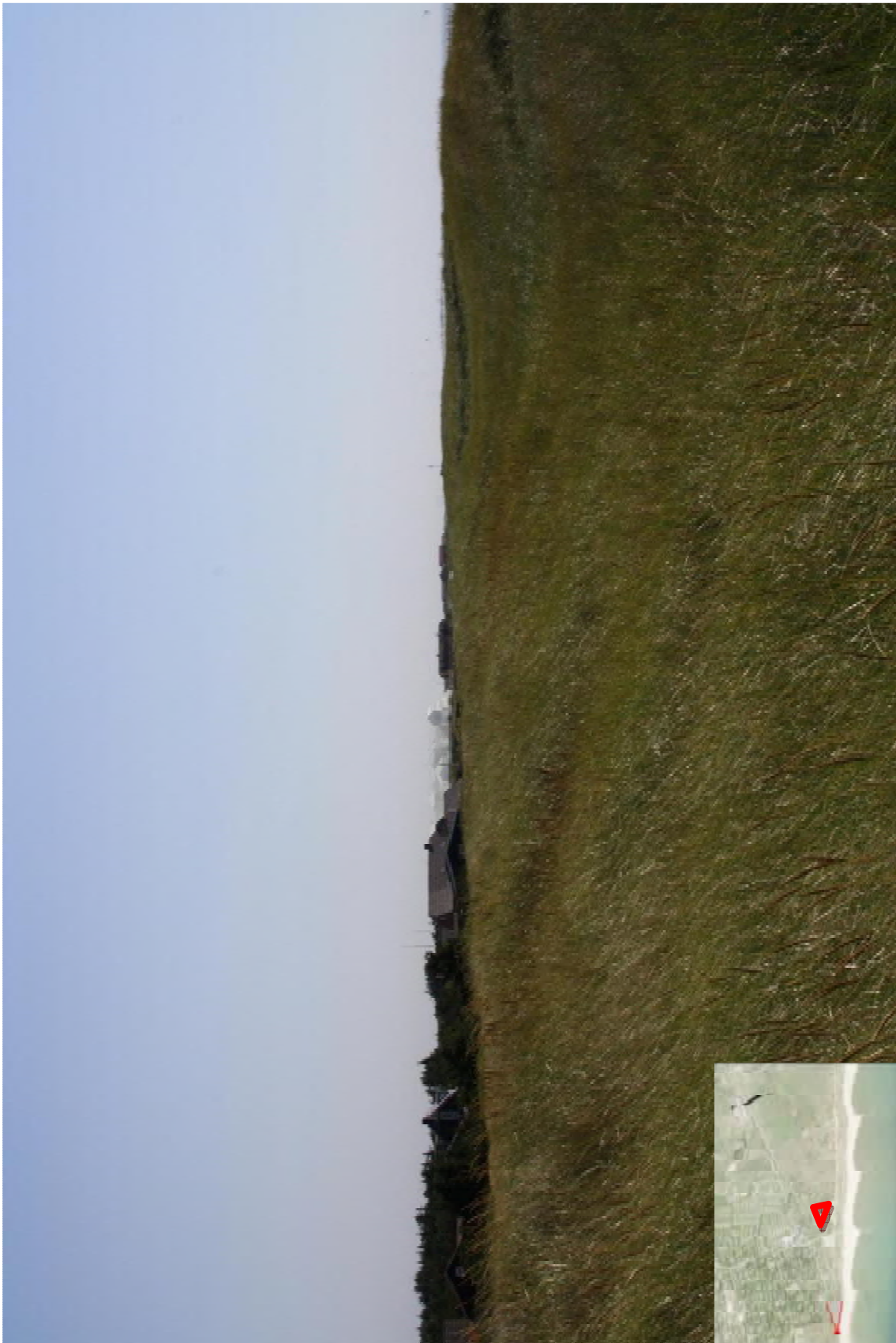
Fotostandpunkt 10



Fotostandpunkt 11



Fotostandpunkt 12



Fotostandpunkt 13



0-ALTERNATIVET

0-alternativet beskriver det planlægningscenarie, hvor der ikke vedtages et kommuneplantillæg og en lokalplan, der muliggør byggeri med en større højde end 8½m. Visualiseringerne af 0-alternativet tager udgangspunkt i den samme dispositionsplan som for de 2 første visualiseringer i denne bilagssamling.



Dispositionsplan uden målestoksfaktor

Bebyggelsen i det visualiserede 0-alternativ omfatter punkthuse i én etage, mens de tre store bygninger alle har en højde på 8½ m.

Visualiseringen af 0-alternativet viser ikke en udbygning af projektområdet med en bebyggelsesprocent på 50%, men derimod omkring 45%.

Fotostandpunkt 1



Fotostandpunkt 2



Fotostandpunkt 3



Fotostandpunkt 4



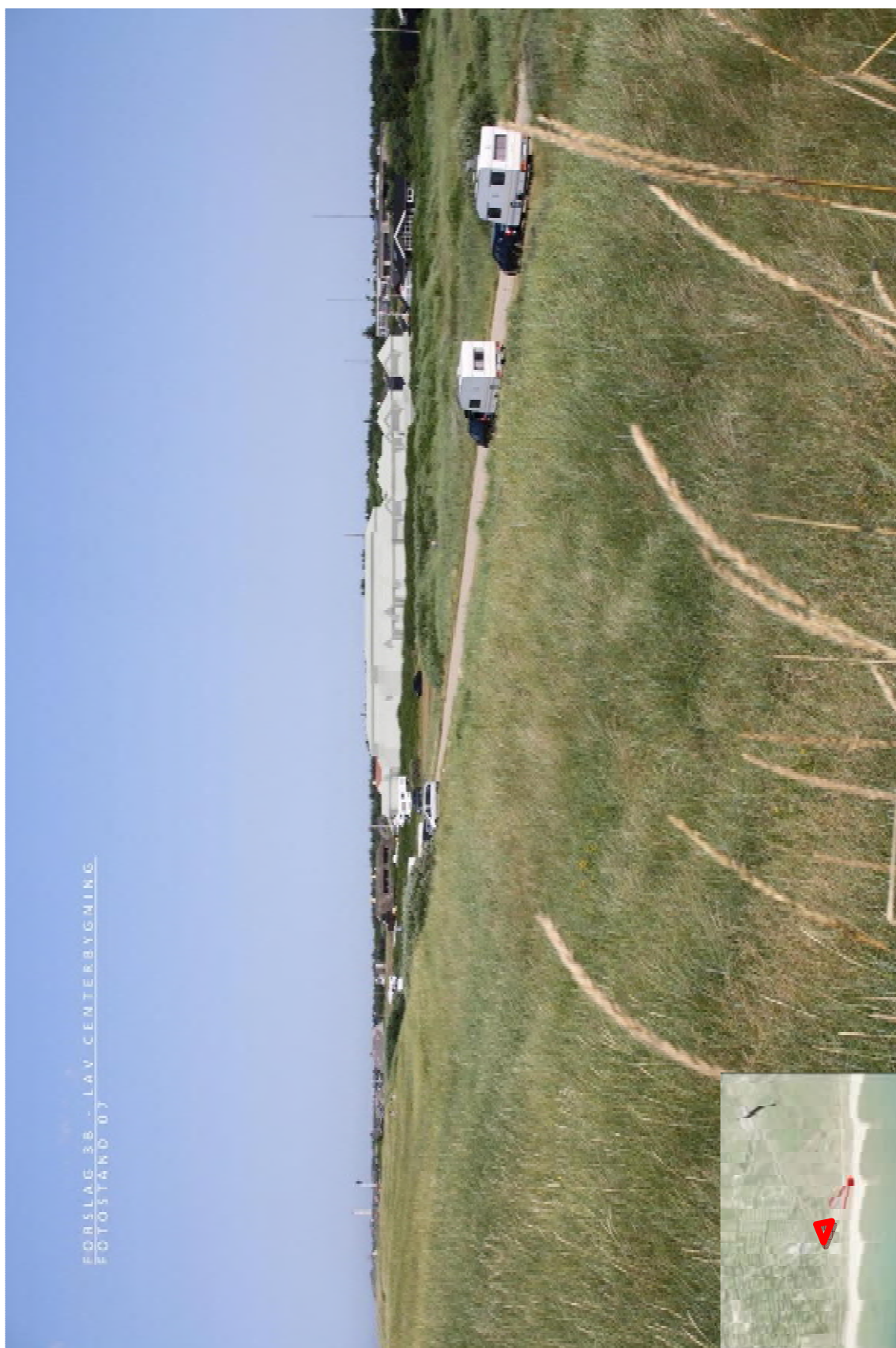
Fotostandpunkt 5



Fotostandpunkt 6



Fotostandpunkt 7



Fotostandpunkt 8



Fotostandpunkt 9





Fotostandpunkt 11



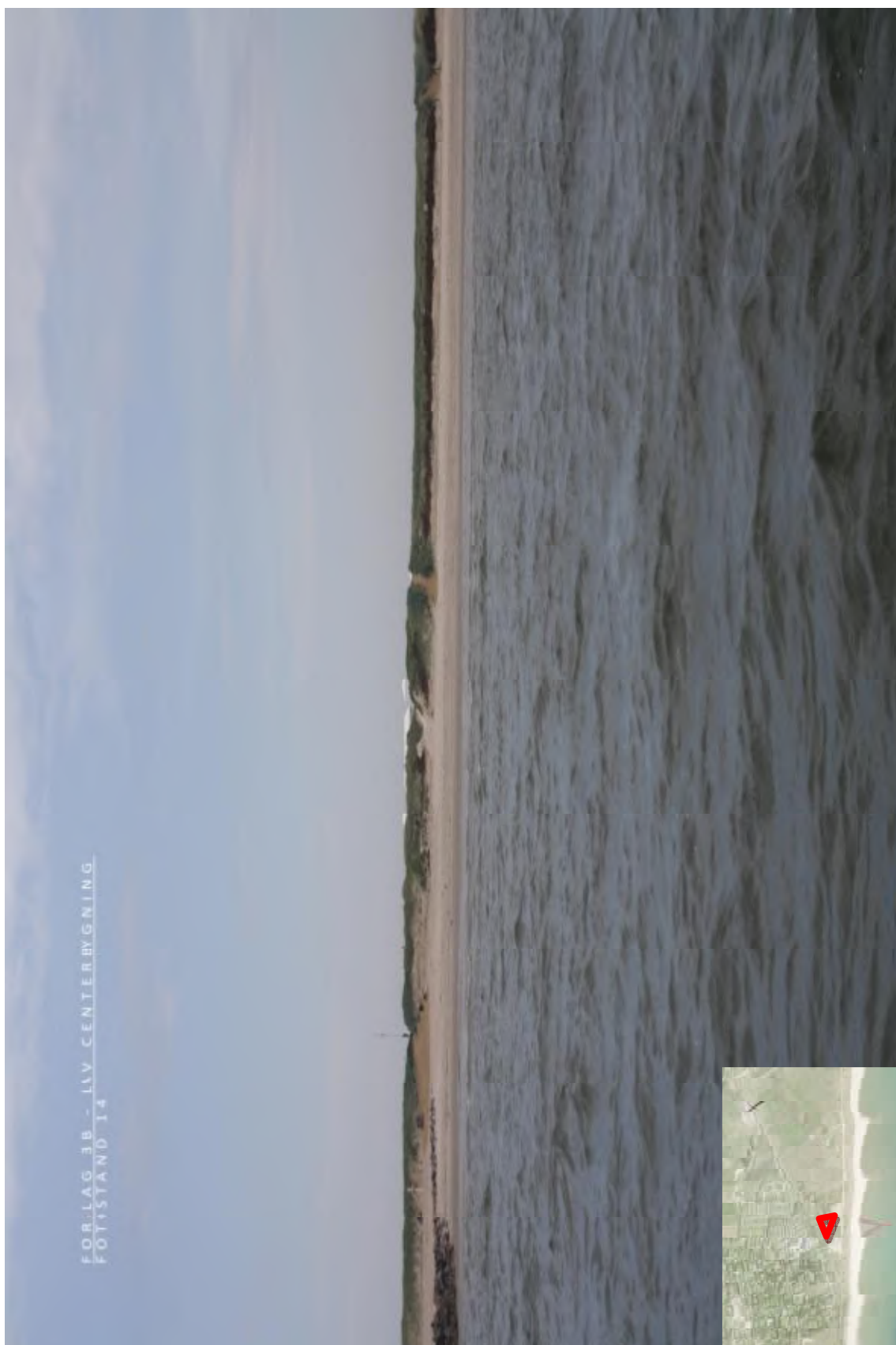
Fotostandpunkt 12



Fotostandpunkt 13



Fotostandpunkt 14



MILJØVURDERING

MILJØVURDERING OG NATURA2000-KONSEKVENSVURDERING



**FORSLAG TIL LOKALPLAN 05.01.L05 – HOTEL VED HVIDBJERG STRAND
OG
FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG 11 TIL KOMMUNEPLAN 2013, VARDE KOMMUNE**

INDLEDNING

Baggrunden for kommuneplantillægget og lokalplanen er et konkret projekt, hvor der ønskes opført et badehotel i et område, hvor der findes en campingplads. Badehotellet ønskes opført i en stil, der var fremherskende for ca. 100 år siden, da vestkysten første gang blev feriemål for blandt andre københavnske familier.

Det er Varde Kommunes forventning, at et badehotel i klassisk badehotelstil i sammenhæng med realiseringen af andre tiltag i Varde Kommunes udviklingsplan for Blåvand, kan styrke Blåvands status som kystferieby.

Da det ikke kan udelukkes, at planernes realisering vil medføre en væsentlig indvirkning på omgivelserne, er der sideløbende med planlægningen udarbejdet denne miljørapport med en vurdering af planernes sandsynlige indvirkning på miljøet.

LOVGRUNDLAG

Miljøvurderingen er udarbejdet på baggrund af bestemmelser i Lovbekendtgørelse nr. 939 af 03/07/2013 om miljøvurdering af planer.

Planer og programmer for projekter, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, er altid omfattet af loven, mens der for planer for mindre områder på lokalt plan afgøres efter en konkret vurdering, jf. lovens § 3.

Vurdering i forhold til Natura-2000 konsekvensvurderingen er foretaget på baggrund af Bekendtgørelse nr. 408/ 2007 med senere ændringer om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

IKKE TEKNISK RESUME

Der er i miljørapporten behandlet følgende emner

- Kystnærhedszonen
- Værdifuldt kystlandskab
- Trafik

Punkterne er fremkommet ved en scoping af planerne. Der er ved scoping taget særligt hensyn til planområdet nærhed til kystlinjen samt det værdifulde kystlandskab, samtidig med at planområdet er beliggende i et område, hvor Varde Kommune har igangsat øvrige aktiviteter.

Det konkluderes i miljøvurderingen, at naturbeskyttelsesinteresserne og de landskabelige interesser indenfor lokalplanområdet er meget begrænsede, ligesom de er det for den del af nærområdet, der er udbygget til sommerhusområde. De områder, der har landskabelige interesser, er de områder, hvorfra der er foretaget visualiseringer. Det er ved visualiseringerne påvist, at der ikke er en væsentlig påvirkning af de landskabelige interesser eller af naturbeskyttelsesinteresser. Der er som følge af miljøvurderingen indført nogle afværgeforanstaltninger for at indpasse byggeriet mest muligt.

Der er i vurderingen af det visualiserede byggeri også skelet til en kumulativ påvirkning ved evt. andre aktiviteter på stranden.

Det konkluderes vedr. de trafikale forhold, at den tunge trafik med campingvogne fjernes, og at den samlede mængde trafik til og fra planområdet også reduceres. At campingvognene fjernes fra planområdet, vurderes dog ikke at medføre en samlet reduktion af trafikken med campingvogne på Hvidbjerg Strandvej.

NATURA2000-KONSEKVENSVURDERING

Det er med udgangspunkt i de oplysninger, der fremkommet gennem screeningen i forhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, blevet vurderet, at planerne ikke er af en sådan karakter, at de væsentligt vil kunne påvirke et eller flere Natura2000-områder, og der er ikke behov for en konsekvensvurdering efter Habitatdirektivets bestemmelser.

PLANERNES INDHOLD

Bestemmelser i forhold til bebyggelsens fremtræden skal sikre, at byggeriet ikke vil virke skæmmende på kystlandskabet samtidig med, at lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres et badehotel i en form, som det kendtes omkring år 1900, men med funktioner, som det kendes fra det 21. århundrede.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at alle nye bygninger i lokalplanområdet skal fremstå i jordfarver og med mørke tage, mindre bygningsdele må dog laves i lyse jordfarver.

DET BERØRTE OMRÅDE

Planområdet ligger bag det yderste dige ved Hvidbjerg Strand, Blåvand.

Planområdet er beliggende ud til Hvidbjerg Strandvej, der afgrænser planområdet mod vest. Mod syd afgrænses planområdet af klitfredningslinjen, der deler ejendommen i to. Det klitfede areal udgør ca. 3.100 m² af matr.nr. 42ct. Mod nord afgrænses planområdet til midten af Sønder Digevej, der tjener som adgangsvej for de sommerhuse, der ligger nord for vejen, samt de sommerhuse, der afgrænser planområdet mod øst.

Det ca. 7.400 m² store planområde har vejadgang fra Hvidbjerg Strandvej. Hele planområdet er beliggende i sommerhusområde og anvendes forud for vedtagelsen af planerne som campingplads. Campingpladsen har ca. 100 enhedspladser, inkl. 10 campinghytter, en toiletbygning, legefaciliteter, en bygning med øvrige servicefaciliteter samt en integreret strandcafe ud til Hvidbjerg Strandvej.

Lokalplanområdet er beliggende mellem to diger, der er etableret for at beskytte de tidligere landbrugsejendomme og senere sommerhusområdet mod blandt andet stormflod.

Planområdet er fladt, og er beliggende ca. i kote 1.9 m DVR90 tættest ved vandet og ca. kote 2.6 m DVR90 tættest ved sommerhusene mod nord. Toppen af diget mod havet er beliggende ca. i kote 6 m DVR90, mens den for det bagvedliggende dige ca. er i kote 5½ m DVR90.

ALTERNATIVER

Ved vurderingen af lokalplanforslagets påvirkninger af miljøet er det vurderet, om realiseringen af lokalplanforslaget vil afstedkomme en påvirkning af miljøet, der er væsentligt anderledes og kraftigere, end den påvirkning den hidtidige anvendelse har givet anledning til.

0-ALTERNATIVET

Hvis planforslagene ikke vedtages, vil den eksisterende arealanvendelse med campingplads kunne fortsætte. Der kunne alternativt vedtages en lokalplan i overensstemmelse med de gældende kommuneplanrammer for området, men der vil derved kun kunne bygges i indtil 8½ m fra terræn uden havudsigt. Der vil ikke i samme grad kunne tiltrækkes det ønskede kundesegment, der forventes at have et højere døgnforbrug, end den nuværende målgruppe. Vedtages planerne ikke, forventes den i planerne beskrevne lokaløkonomiske effekt at udeblive, og ligeledes oprettelsen af nye job.

Vedtages planerne ikke, vil der ikke kunne opnås den tiltænkte synergieffekt mellem planområdet, og delområde 4 i udviklingsplanerne for Blåvand som kystferieby.

I bilagshæftet til denne miljøvurdering findes der som den fjerde visualisering, en visualisering af 0-alternativet. Sammenlignes denne visualisering med den første visualisering i hæftet, der er foretaget på baggrund af lokalplanens bestemmelser, vurderes det, at 0-alternativet fra flere fotostandpunkter ikke vil have en mindre væsentlig påvirkning på kysten og kystlandskabet. Fra fotostandpunkt 2, der er taget fra toppen af en hofde ude i Vesterhavet, vil det ved 0-alternativet ikke være muligt at se det planlagte badehotel, men stadigvæk de eksisterende bygninger og tekniske installationer. Fotostandpunkt 14 er optaget ude fra havet. På 0-alternativet er den viste bebyggelse synlig bag digerne, og vil også være synlig længere væk fra kysten.

Det vurderes således samlet, at 0-alternativet og hovedalternativet vil have en stort set identisk påvirkning af landskabet og at 0-alternativet er et dårligere alternativ for både Varde Kommune og udviklingen af Blåvand som feriedestination.

HØRING AF PARTER

Før kommunen træffer afgørelse om, hvorvidt planen er omfattet af bestemmelserne i Lov om miljøvurdering af planer og programmer, skal andre myndigheder, hvis område berøres af forslaget til planen høres.

Der er ikke andre myndigheder end Varde Kommune, der forventes at blive berørt af planforslagene. Screeningen er derfor ikke blevet forelagt øvrige myndigheder.

SCREENING/SCOPING

Der er med udgangspunkt i idéoplægget foretaget en screening af projektet. I Screeningen er der særligt blevet vurderet på, hvad der karakteriserer planens miljøpåvirkning samt en vurdering deraf i forhold til et bredt favnende miljøbegreb.

Det bliver i screeningen konkluderet, at planerne kan medføre en potentiel miljøpåvirkning, og der er derfor brug for en mere dybdegående analyse af forholdene.

Konklusionen i screeningen fungerer som scopingsdokument i det konkrete tilfælde. Scoping viser, at der er behov for en nærmere analyse af planernes påvirkning på

- Kystnærhedszonen
- Værdifuldt kystlandskab
- Trafik

MILJØVURDERING

Der vil i det følgende kapitel blive analyseret på de tre emner, hvor screeningen opstiller potentielle væsentlige påvirkninger af miljøet. Analysen beskriver det enkelte emne, efterfulgt af en beskrivelse af miljøpåvirkningen. I det omfang miljøpåvirkningen viser sig at være for stor eller væsentlig, vil kapitlet blive afsluttet med at beskrive en eller flere afværgeforanstaltninger, der skal tilføjes plandokumenterne. Afværgeforanstaltningerne skal tilføjes, således at planernes miljøpåvirkning nedbringes til et acceptabelt niveau. Det acceptable niveau vurderes i forhold til områdets status, sårbarhed og øvrige forventede miljøpåvirkninger.

EMPIRIINDSAMLING

Der er til brug for denne miljørapport og den screening, der ligger til grund for scoping, indsamlet viden og materiale som baggrund for analyserne. Der er til brug for visualiseringerne og vurderingen af terrænet foretaget en opmåling. Opmålingen har omfattet både det eksisterende terræn i planområdet, samt opmåling af de omkringliggende diger og veje. Særligt til brug for visualiseringerne er der også foretaget en opmåling af hhv. placeringen af fotostandpunkterne (kameraets position) samt faste terrængenstande, for at sammenkæde billeder og visualisering.

Visualiseringerne er foretaget på forskellige projektoplæg, hvor den visualisering, der ligger først i bilagshæftet, er den der følger lokalplanens bestemmelser. De øvrige visualiseringer følger denne kronologi, og den sidste visualisering i bilagshæftet er således den visualisering, der først blev foretaget.

Der er til brug for de øvrige vurderinger foretaget feltbesøg i området. Der er samtidigt benyttet oplysninger fra AIS, *Håndbog om dyrearter på habitatdirektivets bilag IV* samt fra Natura2000-plan nr. 89.

KYSTNÆRHEDSZONEN OG VÆRDFULDT KYSTLANDSKAB

Eksisterende forhold

Hele lokalplanområdet er beliggende i kystnærhedszonen. Kystnærhedszonen er en op til 3 km bred planlægningszone, hvor der kræves særlige planlægningsmæssige begrundelser for opførelsen af byggeri.

I kystnærhedszonen gælder for ferie- og fritidsanlæg, at disse skal lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser. Der skal for lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,5 m anføres en begrundelse for den større højde. Herudover skal redegørelsen omfatte eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelsen af natur- og friluftsmæssige interesser.

Arealerne op til planområdet, der ikke er beliggende i sommerhusområdet, er alle karakteriseret som værdifuldt kystlandskab i Kommuneplan 2013. For de værdifulde kystlandskaber er fastsat følgende retningslinje 19.11 i kommuneplanen:

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

Det er på baggrund af opmålingen af planområdet muligt at fastlægge områdets nuværende terrænforhold. Området er fladt, dog let stigende fra sydøst mod nordvest. Stigningen er på i alt på ca. 60-70 cm, og stejlest nærmest kysten.

Fremtidige forhold

Der ønskes etableret et badehotel i 1900-stil, med en etagehøjde på 3, og en samlet højde på op til 12 m. Der findes i bilag til denne miljøvurdering 4 sæt visualiseringer. Der findes som indledning til bilaget en kort beskrivelse af de forudsætninger, der er lagt til grund for visualiseringerne.

Det ændrede grundlag for visualiseringerne er erkendelser af miljøpåvirkningen og tilføjede afværgeforanstaltninger. I det følgende vil de fire visualiseringer blive gennemgået kort. De fire visualiseringer kommer i omvendt kronologisk rækkefølge, således den første er den, der er i overensstemmelse med planernes bestemmelser.

Alle visualiseringerne er foretaget med udgangspunkt i et fladt terræn, således tagryggene er vandrette. Det flade terræn er midlet til kote 2.50 DVR90.

Det første og andet visualiseringsforslag i bilagshæftet er udarbejdet med udgangspunkt i den disponeringsplan, der er indsat herunder.



Der er ved det første og andet visualiseringsforslag, visualiseret med et bebygget areal på ca. 350 m² for byggeriet i tre etager.

Visualiseringerne viser, at den visuelle påvirkning af kysten og kystlandskabet er væsentligt mindre ved den første visualisering i forhold til den anden, hvor farvevalget ikke harmonerer med resten af områdets

karakteristika. Dette medfører, at den lyse grå er visuelt mere skæmmende end det første visualiserede. Der er med udgangspunkt i den anden visualisering indført bestemmelser om, at nybebyggelsen skal opføres i mørke jordfarver.

Det fremgår af de to visualiseringer, at den visuelle påvirkning ved byggeri i mørke jordfarver vil medføre en mindre påvirkning af kysten og kystlandskabet, der i forvejen er visuelt præget af sommerhusbebyggelsen samt tekniske installationer og andet. Bebyggelsen vil ikke være synlig fra kysten, men enkelte steder fra høfderne og havet. Det vurderes, at byggeriets synlighed fra kysten er af mindre betydning for det samlede indtryk af en i forvejen bebygget kyststrækning.

Det tredje visualiseringsforslag, er udarbejdet med udgangspunkt i den disponeringsplan, der er indsat et udsnit af her.



Der er foretaget en visualisering, hvor der er et bebygget areal på ca. 950 m² i tre etager, hvor byggehøjden forventes at være 11 m over terræn.

Visualiseringerne viser med al tydelighed, at den visualiserede bebyggelse vil medføre en væsentlig påvirkning på det visuelle miljø, både fra kysten, havet samt fra det værdifulde kystlandskab, der er beliggende øst for planområdet.

Der er på baggrund af visualiseringer indført en bestemmelse i lokalplanen, der begrænser antallet af 3 etages byggeri og fastsætter delområder der regulerer byggeriets placering, således at de visuelt mest sårbare områder oplever en væsentlig mindre påvirkning.

Der skal i samtlige vurderingen af den visualiserede bebyggelse tages hensyn til, hvad der ellers pågår af planlægningsaktiviteter omkring planområdet. Den del af kysten, der er beliggende umiddelbart op til planområdet, er en del af Varde Kommunes udviklingsplan for Blåvand.

Afværgeforanstaltninger

- Disponering af delområderne, således særligt 3-etageres placeres, så byggeriet påvirker det omkringliggende landskab mindst muligt.
- Ny bebyggelse skal opføres i jordfarver.
- Der fastsættes et niveauplan til kote 2,50 m DVR90.

TRAFIK

Eksisterende forhold

Planområdet benyttes som campingplads med ca. 100 campingenheder, inkl. 10 campinghytter. Campingpladsen medfører tung trafik med campingvogne til og fra området.

Planområdet vejbetjenes i dag via en enkelt overkørsel fra Hvidbjerg Strandvej. Den nordlige del af planområdet består af Sønder Digevej. Vejen er en privat fællesvej, der bruges af de ca. 25 sommerhuse, der er beliggende nord og øst for planområdet.

Fremtidige forhold

Det forventes at ved at konvertere området fra campingplads til badehotel, vil antallet af campingvogne og autocampere til lokalplanområdet helt blive skåret væk. Det forventes, at antallet af personbiler til og fra området forbliver det samme som før konverteringen, dog uden campingvogn.

Campingvognene vil formentligt benytte Hvidbjerg Strand Camping, der er beliggende ca. 100 m længere væk fra kysten, også ud til Hvidbjerg Strandvej. Det forventes således ikke, at den samlede mængde af campingvogne til og fra Blåvand ændres som en konsekvens af planforslagene, blot at de ikke vil køre på den sidste asfalterede del af Hvidbjerg Strandvej.

Der forventes en øget trafik til og fra området i ydersæsonen, hvor campingpladsen normalt er lukket. Det vil her stadigvæk være muligt at holde hotellet åbent. Det må som en konsekvens deraf forventes, at både personale og gæster vil have behov for at køre til og fra planområdet. Generne ved dette forventes at være meget begrænsede, da de bebyggede naboområder er sommerhusområde og der findes dermed et meget begrænset antal fastboende.

Planområdet skal fortsat kunne vejbetjenes fra Sønder Digevej ved en eller flere overkørsler.

Afværgeforanstaltninger

Viser der sig problemer ved at benytte Sønder Digevej i dens nuværende udformning, skal der i lokalplanen være mulighed for, at den private fællesvej skal kunne konsolideres, alternativt udvides.

NATURA2000-KONSEKVENSVURDERING

Eksisterende forhold

Planområdet er en flad campingplads med lave hække, legepladser og servicebygninger. Der findes ingen diger, træer, gamle bygninger eller vandhuller.

Bilag IV-arter

Ifølge *Håndbog om dyrearter på habitatdirektivets bilag IV*, er der i og omkring kvadratet, hvor projektområdet findes og dets nabokvadrater, mulighed for at støde på Brunflagermus, Sydflagermus, Odder, Markfirben, Spidssnudet frø og Strandtudse.

Det forventes ikke, at planerne vil ændre på levevisen for flagermus, primært da der i planområdet ikke findes beplantning/træer, der er dyrenes naturlige habitat.

Der er ikke kendskab til forekomst af odder, flagermus, strandtudse eller spidssnudet frø i projektområdet. Området rummer dog ikke kendte egnede yngle- eller rastelokaliteter for nogen af disse arter; - herunder søer, vandhuller, vandløb eller ældre træer. I nærområdet til projektområdet kan der godt være mulighed for at finde arterne, men selve planområdet med den nuværende anvendelse som campingplads kan ikke have nogen betydning for, om eventuelle bestand af arterne i området ved Hvidbjerg Strand kan opretholde deres økologiske funktionalitet.

Der er sandsynlighed for at støde på markfirben i digerne omkring planområdet. Planområdet ændrer ikke på udstrækningen eller anvendelsen af digerne, og der forventes derfor ikke en påvirkning af disse.

Natura2000-områder

Områderne syd og øst for planområdet er en del af Natura2000-plan nr. 89 Vadehavet, delområde F55, F57 og H78.

Udpegningsgrundlaget for fuglebeskyttelsesområderne F55 udgøres af Skestork Sorthovedet måge Sandterne, Splitterne, Fjordterne, Havterne, Dværgterne, Mosehornugle, Mørkbuget knortegås samt Pibeand og for F57 af Bramgås, Havørn, Blå kærhøg, Vandrefalk, Klyde, Hvidbrystet præstekrave, Hjejle, Lille kobbersnepe, Dværgmåge, Splitterne, Fjordterne, Havterne, Dværgterne, Mosehornugle, Blåhals, Kortnæbbet gås, Grågåse, Lysbuget knortegås, Mørkbuget knortegås, Gravand, Pibeand, Krikand, Spidsand, Skeand, Ederfugl, Sortand, Strandskade, Strandhjejle, Islandsk ryle, Sandløber, Almindelig ryle, Stor regnspejl, Rødben og Hvidklire.

Den konkrete målsætning for delområde F55 er, at arterne skal have en gunstig bevaringsstatus. Det fremgår endvidere af Natura2000-plan 2010-2015 for delområdet, at *En målsætning om gunstig bevaringsstatus for en bestemt naturtype kan indebære en nedprioritering af en anden naturtype eller art på udpegningsgrundlaget, og det er nødvendigt at foretage et valg.*

Fuglebeskyttelsesområdet er så rummeligt, at der ikke vurderes at være modstridende interesser mellem sikring af god-høj artstilstand for områdets udpegningsarter.

Ifølge Natura2000-planen for F55 er de største trusler i relation til en ændret arealanvendelse af arealer indenfor eller i nærheden af området, at der sker en reduktion af fugtige ende og vådområder eller en ændret afvanding.

Ifølge Natura2000-planen for delområderne H78 og F57 m.fl. er udpegningsgrunden herfor Havlampret (*Petromyzon marinus*), Bæklampret (*Lampetra planeri*), Flodlampret (*Lampetra fluviatilis*), Stavsild (*Alosa fallax*), Laks (*Salmo salar*), Snæbel (*Coregonus oxyrhynchus*), Marsvin (*Phocoena phocoena*), Odder (*Lutra lutra*), Gråsæl (*Halichoerus grypus*), Spættet sæl (*Phoca vitulina*) samt Sandbanker med lavvandet vedvarende dække af havvand, Flodmundinger, Mudder- og sandflader blottet ved ebbe, Kystlaguner og strandsøer, Større lavvandede bugter og vige, Rev, Vegetation af kveller eller andre enårige strandplanter, der koloniserer mudder og sand, Vadegræssamfund, Strandenge, Forstrand og begyndende klitdannelser, Hvide klitter og vandremiler, Stabile kystklitter med urteagtig vegetation (grå klit og grønsværklit), Kystklitter med dværgbuskvegetation (klithede), Kystklitter med havtorn, Kystklitter med gråris, Kystklitter med selvsåede bestande af hjemmehørende træarter, Fugtige klitlavninger, Indlandsklitter med lyng og visse, Indlandsklitter med åbne græsarealer med sandskæg og hvene, Ret næringsfattige søer og vandhuller med små amfibiske planter ved bredden, Kalkrige søer og vandhuller med kransnålalger, Næringsrige søer og vandhuller med flydeplanter eller store vandaks, Brunvandede søer og vandhuller, Vandløb med vandplanter, Våde dværgbusksamfund med klokkelyg, Tørre dværgbusksamfund (heder), Overdrev og krat på mere eller mindre kalkholdig bund (vigtige orkidélokalteter), Artsrige overdrev eller græsheder på mere eller mindre sur bund, Tidvis våde enge på mager eller kalkrig bund, ofte med blåtop, Plantesamfund med næbfrø, soldug eller ulvefod på vådt sand eller blottet tørv, Riggær, Stilkegeskove og -krat på mager sur bund, Skovbevoksede tørvemoser, Elle- og askeskove ved vandløb samt søer og væld.

Målsætningen for disse fuglebeskyttelses- og habitatområder er, at hele Vadehavsområdet med dets mange beskyttelsesområder er kendetegnet ved en god naturtilstand og at naturtyperne og arterne sikres en gunstig bevaringsstatus. Dette kræver specielt en høj vandkvalitet, både for vadehavet men også søer, åer, brakvand m.v. for at opretholde både yngle- og rasteplasser for de fugle og pattedyr, der udgør udpegningsgrundlaget.

De forskellige naturtyper, der er en del af udpegningsgrundlaget og som findes omkring planområdet er primært forskellige typer af klitter.

Planerne forventes ikke at få nogen betydning for Natura2000-området, da planområdet ikke omfatter dele af havet og kysten, og at der ikke er fugle, der yngler eller raster indenfor planområdet, da det drives intensivt som campingplads og nærområdet bruges som adgangsveje til strande for de mange turister i området.

Fremtidige forhold

Der planlægges ikke for aktiviteter i det klitfrie areal eller i Natura2000-områder, og der tilføjes ikke afværgeforanstaltninger til plandokumenterne.

Kystsikringsdigerne omkring planområdet forventes at kunne være habitat for markfirben. Digerne bliver ikke berørt af planforslagene.

Det vurderes ud fra de foreliggende oplysninger, at der ikke skal foretages en Natura2000-konsekvensvurdering.

SAMMENFATNING

Planområdet er et robust område, i den forstand, at der ikke findes særlige beskyttelsesinteresser indenfor planområdet, primært da dette bruges intensivt som campingplads. De beskyttelsesinteresser, der påvirker

planerne, er kystnærhedszonen og det værdifulde kystlandskab. Der er tilføjet bestemmelser til lokalplanen, med det formål at tage hensyn til det visuelle indtryk fra det omkringliggende landskab og kysten. Det er ved visualiseringerne af byggeri i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, med de tilføjede afværgebestemmelser påvist, at der ikke er en væsentlig påvirkning af de landskabelige interesser eller af naturbeskyttelsesinteresser som en konsekvens af planernes realisering.

OVERVÅGNING

Det vurderes ikke nødvendigt, at udarbejde overvågningsprogram jf. den sammenfattende vurdering af beskyttelsesinteresserne i området idet lokalplanens bestemmelser der fastlægger nærmere retningslinjer for bebyggelsens udformning, placering, materialevalg m.v. sikrer at bebyggelsen opføres inden for de fastlagte rammer.

KUMULATIVE EFFEKTER

Lokalplanens mulige påvirkning på miljøet er indkredset til temaerne kystnærhedszonen, værdifuldt kystlandskab samt trafik.

Der er i vurderingen af planernes indvirkning på miljøet taget hensyn til, at der er tale om et sommerhusområde, samt at der muligvis vil komme flere anlæg nærmere kysten og andre steder i planområdet umiddelbare nærhed, som det er beskrevet i udviklingsplanen for Blåvand.

MANGLER OG USIKKERHEDER

Miljøvurderingen baserer sig på oplysninger fra opmåling, visualiseringer, Miljøportalen, offentliggjorte rapporter, håndbøger samt feltundersøgelser.

Registreringerne på Miljøportalen baseres på data indsamlet efter forskellige metoder og med deraf følgende forskellige nøjagtigheder. Planerne er ikke afhængige af nøjagtigheden af disse registreringer.

Feltundersøgelserne har været benyttet til at danne sig et indtryk af området, og som en grov verifikation af oplysningerne fra Miljøportalen, blandt andet registreringer af diger beskyttet efter museumsloven mm.

Der vurderes ikke at være mangler og usikkerheder forbundet med miljøvurderingen i en sådan grad, at der kan drages tvivl om miljøvurderingens konklusioner.

OPFØLGENDE PLANLÆGNING

Varde Kommunens miljøafdeling vil i forbindelse med virksomhedsbesøg fra Varde Kommune vurdere behovet for yderligere planlægning.

VEDTAGELSE OG OFFENTLIGGØRELSE

Miljørapporten udarbejdes sideløbende med planforslaget. Hele miljørapporten skal offentliggøres sammen med de omfattede planer og programmer.

§ 8 stk. 1

Når miljørapporten og planforslaget er udarbejdet, skal myndigheden foretage en offentlig bekendtgørelse herom. I bekendtgørelsen skal myndigheden oplyse om fristen efter stk. 3.

§ 8 stk. 2

Samtidig med bekendtgørelsen skal myndigheden sende miljørapporten og planforslaget til andre myndigheder, hvis områder berøres af planforslaget.

§ 8 stk. 3

Myndigheden skal fastsætte en frist på mindst 8 uger for offentlighedens og myndigheders fremsættelse af bemærkninger til forslaget og den ledsagende miljørapport.

§ 8 stk. 4

Hvis der i medfør af anden lovgivning er fastsat regler om offentlighedens inddragelse i forbindelse med udarbejdelsen af planforslaget, herunder tidsfrister for indsigelser m.v. mod planforslaget, offentlig bekendtgørelse og offentlig tilgængelighed af planforslaget, finder disse regler anvendelse på såvel planforslaget som den ledsagende miljørapport.

(Uddrag fra § 8 LBK nr. 939 af 03/07/2013, Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer.)

KLAGEVEJLEDNING

Klagereglerne følger de klagebestemmelser, der er gældende i henhold til de regler, som planen er udarbejdet efter.

For planer, der er udarbejdet i henhold til Planloven, kan der klages over retlige forhold. Denne klageret gælder i 4 uger efter offentliggørelsen af planens/miljørapportens endelige vedtagelse.

*Bilag til miljøvurdering af Forslag til Lokalplan 05.01.L05
og Forslag til Kommuneplantillæg 11*

**METODEBESKRIVELSE, VISUALISERINGSFORSLAG 1, 2 & 3,
0-ALTERNATIV SAMT SIMULERINGER FOR HAVVANDSSTIGNINGER**



METODEBESKRIVELSE

Dette bilag til miljøvurderingen af Lokalplan 05.01.L05 og Kommuneplantillæg 11 til Kommuneplan 2013, Varde Kommune, er bestående af 3 kapitler. Det første kapitel er en beskrivelse af den metode, der er lagt til grund for visualiseringerne. Kapitlet beskriver hvorledes grundlaget for visualiseringerne er frembragt, samt metoden hvormed visualiseringerne er foretaget.

Det følgende kapitel indeholder fire forskellige visualiseringsforslag. Det første forslag, der vil blive visualiseret, er baseret på en dispositionsplan, der er dannet i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser omkring bygningernes placering, højder, bebyggelsesprocent og farvebestemmelser. Den næste visualisering er foretaget med lyse farver, hvor der ikke er indført afværgeforanstaltningen med de mørke jordfarver, der beskrives i miljøvurderingen. Den tredje visualisering omfatter det første visualiseringsforslag for planområdet. Dette blev tidligt i processen forkastet pga. de store visuelle gener for nærområdet og de omkringliggende områder. Det sidste forslag omfatter 0-alternativet. 0-alternativet tager udgangspunkt i, at der ikke vedtages et kommuneplantillæg og efterfølgende en lokalplan, der muliggør at bebygge et grundareal på indtil 350m² i op til 12 m. 0-alternativet er således en bebyggelse med en højde på 8½m. Bebyggelsesprocenten for det visualiserede 0-alternativ er på ca. 45 %, og der vil kunne bygges væsentligt tættere end visualiseret.

Det sidste kapitel indeholder en serie af simuleringer for havvandsstigninger. Kapitlet beskriver grundlaget for simuleringerne.

METODE TIL VISUALISERINGER

Der er forud for indsamlingen af data til brug for visualiseringerne, foretaget en konfliktsøgning i forhold til lovgivning samt anden fysisk planlægning. Konfliktsøgningen viste, at der som minimum er behov for visualiseringer fra kysten samt fra det værdifulde kystlandskab øst for planområdet. Der er udover disse steder, også visualiseret fra forskellige steder i sommerhusområderne.

MARKARBEJDET

Der er til brug for visualiseringerne lavet et faldenivellement af hele planområdet samt af diger og nærområdet til planområdet. Opmålingen er foretaget med RTK-baseret GPS-opmåling, der forventes at have en nøjagtighed på 1-2 cm i planen og 2-4 cm i højden(Geoteam.dk)

Der er optaget digitale billeder. Billederne er optaget med et normalobjektiv med en brændevide på 30mm og en størrelse på 25,1 x 16,7 mm. Alle billeder er orienteret mod planområdet og dets nærområde.

Positionen for kameraet er registeret ved RTK-baseret GPS.

VISUALISERINGERNE

Der er med udgangspunkt i dispositionsplanerne og angivelsen af bygningernes maksimale højde, opbygget en 3D-model i et CAD-program. Modellen er opbygget ovenpå fladenivellementet af planområdet. Kamerapositionen er herefter sat i forhold til opmålingen, og billedet er orienteret efter en række terrængenstande målt i og omkring planområdet. Der har ved alle visualiseringerne i dette bilag været overbestemmelse på placering og orientering. Dette betyder, at der er min. 3 punkter(standpunkt + fikspunkter) og evt. tilfældige eller systematiske fejl fra opmålingen vil kunne identificeres.

For en oversigt over fotostandpunkterne se næste side. Kortet er udtegnet i ca. 1:8000

Betragtningsafstanden er for samtlige visualiseringer ca. 27 cm, når dette bilag printes i A4.

Dispositionsplanerne er udarbejdet af Birch & Rasmussen Arkitekter, 3D-visualiseringerne er foretaget af Arkitektfirmaet Hallen & Nordby og fotos og opmåling er foretaget af LandSyd – Landinspektører. Fotos og opmåling er foretaget i august 2013 samt suppleret i maj 2014.



VISUALISERINGER

Der er foretaget visualiseringer fra fotografier optaget fra punkterne som vist på oversigtskortet på side 5.

Der er i alt foretaget visualiseringer af fire forskellige bebyggelser, baseret på to forskellige dispositionsplaner og for 2 forskellige farver.

VISUALISERINGSFORSLAG 1

Den første visualisering er foretaget med udgangspunkt i nedenstående dispositionsplan.



Dispositionsplan uden målestoksfaktor

Denne dispositionsplan er designet i overensstemmelse med bestemmelserne i Lokalplan 05.01.L05, herunder de afværgeforanstaltninger, der er fremkommet gennem miljøvurderingen af kommuneplantillægget og lokalplanen.

Punkthusene er visualiseret i én etage med udnyttet tagetage. De to identiske sidebygninger opføres i 2 etager med en højde på 8½ m, mens hovedbygningen med et grundareal på 350 m² må opføres i 3 etager og med en højde på 12 m.

Bygningerne er opført i mørke jordfarver og med mørke tage.

Fotostandpunkt 1



Fotostandpunkt 2



Fotostandpunkt 3



Fotostandpunkt 4



Fotostandpunkt 5



Fotostandpunkt 6



Fotostandpunkt 7



Fotostandpunkt 8



Fotostandpunkt 9



Fotostandpunkt 10



Fotostandpunkt 11



Fotostandpunkt 12



Fotostandpunkt 13



Fotostandpunkt 14



VISUALISERINGSFORSLAG 2

Det andet visualiseringsforslag er foretaget på samme dispositionsplan som det første visualiseringsforslag, der også er indsat herunder. I miljøvurderingen bliver det med udgangspunkt i dette visualiseringsforslag konkluderet, at det er nødvendigt for at indpasse hotellet bedst muligt i kystlandskabet, og at de store facadedele skal fremstå i mørke og afdæmpede jordfarver.



Dispositionsplan uden målestoksfaktor

Punkthusene er visualiseret i én etage med udnyttet tagetage. De to identiske sidebygninger opføres i 2 etager med en højde på 8½ m, mens hovedbygningen med et grundareal på 350 m² må opføres i 3 etager og med en højde på 12 m.

Bygningerne er opført i lyse farver og med lyse tage.

Fotostandpunkt 1



Fotostandpunkt 2

