



Plan og Vækst

Bytoften 2, 6800 Varde

79946687

Orientering om endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg 22 og lokalplan 08.01.L02 Ho minigolf og fiskesø

10. september 2019

Varde Byråd har den 3. september 2019 vedtaget kommuneplantillæg 22 og lokalplan 08.01.L02 endeligt.

Sandra Stark

Direkte tlf.: 79946687

Planerne omfatter et område til minigolfbane i tilknytning til den eksisterende fiskesø.

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

Sagsnr.: 18/7370

Offentliggørelse

Planerne offentliggøres den 10. september 2019.

Planerne samt resumé af indkomne bidrag i offentlighedsperioden og byrådets vurdering af disse kan ses på Varde Kommunes hjemmeside www.vardekommune.dk - søg "Kommunen – Høringer og afgørelser", eller på dette link:

<http://www.vardekommune.dk/content/endelig-vedtagelse-af-kommuneplantillaeg-22-og-lokalplan-0801l02-minigolf-og-fiskesoe-i-ho>

Planerne er registreret via Plandata.dk

Retsvirkninger

Lokalplanens og kommuneplantillæggets retsvirkninger træder i kraft ved offentliggørelse af planerne, hvorefter ejendomme inden for planområdet kun må udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planernes bestemmelser, jfr. § 12 stk. 2 og 3 samt § 18 i Lov om planlægning.

Klagevejledning

Der kan klages til Planklagenævnet over afgørelsen, herunder 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 www.nmkn.dk, www.borger.dk eller www.virk.dk. Du logger på klageportalen med NEM-ID.

Postadresse:

Varde Kommune
Bytoften 2, 6800 Varde



10. september 2019

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.

Sagsnr.: 18/7370

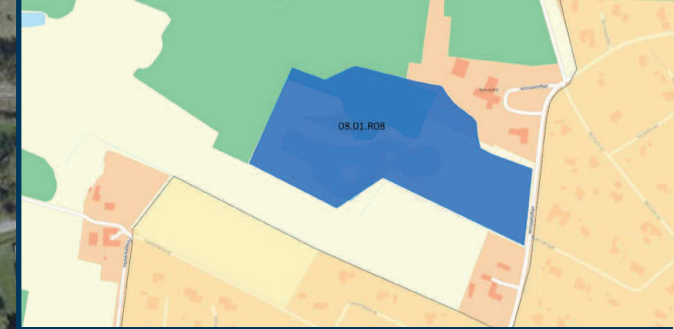
Ref.: Sandra Stark

Side 2 / 2

Med venlig hilsen

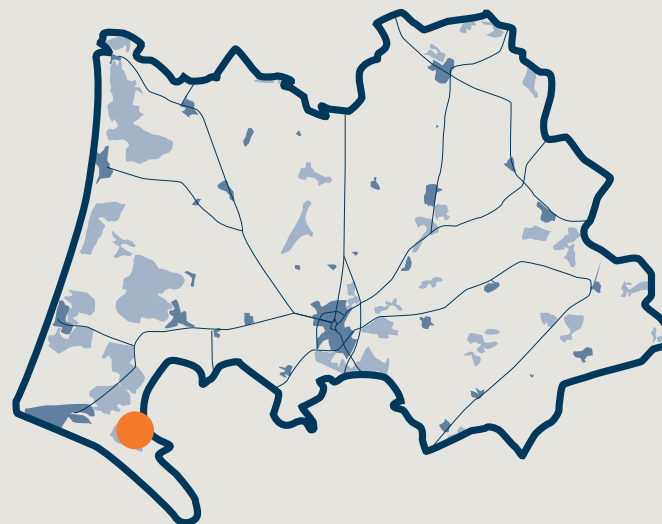
Sandra Stark
Planlægger

E sssta@varde.dk



Lokalplan **08.01.L02**

Ho minigolf og fiskesø



Varde
Kommune



OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra d. 6. marts 2019 til 10. maj 2019.

LOKALPLANENS OPBYGNING

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

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

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

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

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

OVERSIGT

BAGGRUND OG FORMÅL	4
OMRÅDETS BELIGGENHED	4
EKSISTERENDE FORHOLD.....	4
LOKALPLANENS INDHOLD	5
LANDZONETILLADELSE	6
§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL	7
§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	7
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE	8
§ 4. UDSTYKNING.....	8
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING	8
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	9
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.....	10
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER	12
§ 9. TEKNISKE ANLÆG	14
§ 10. BONUSVIRKNING.....	14
§ 11. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	15
§ 12. RETSVIRKNINGER	15
VEDTAGELSESPÅTEGNING.....	17
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	18
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING	20
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE.....	25
SERVITUTTER	25

Bilag 1 Matrikelkort

Bilag 2 Lokalplankort

Bilag 3 Bonusvirkning

LOKALPLANENS INDHOLD

- + Lokalplanen udlægger et rekreativt område til familieorienterede fritidsaktiviteter som fx minigolf og fiskesø.
- + Lokalplan skal fastsætte rammerne for udvikling og investering i planområdet.
- + Lokalplanen fastlægger nærmere bestemmelser for områdets indretning, terrænregulering, støjvold og beplantning, så anlægget indpasses bedst muligt i omgivelserne og minimere generne for naboerne.
- + At sikre de naturmæssige interesser i den del af lokalplanområdet, der er omfattet af Grønt Danmarkskort.

BAGGRUND OG FORMÅL

Ejerne af området ønsker at udvide udbuddet af rekreative fritidsaktiviteter i området, ved at etablere en minigolfbane i tilknytning til en eksisterende fiskesø. Banerne skal laves i naturmaterialer og vil tage udgangspunkt i stedet og nærområdets topografi. Banen skal trække nogle af områdets naturlige elementer ind i baneopbygningen, således både klitter, vand, hede og skov bliver repræsenteret.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet er beliggende ved den nordvestlige del af sommerhusområdet i Ho, ca. 1,1 km fra Ho Bugt.

Lokalplanområdet, der har et samlet areal på ca. 4,2 ha, afgrænses mod øst af Almosetoften, mod nord og vest af skovområder og mod syd af en ridebane og græsmarker.



Kort 1: Planområdet er placeret i den nordvestlige del af Ho.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet består af en eksisterende fiskesø og de tæt ved beliggende områder, der bl.a. omfatter den afskærmende beplantning samt arealer mellem Almosetoften og fiskesøen.

Fiskesøen har ca. 5.000 gæster fordelt over hele året, hvor gæsterne kommer og fisker put and take-fiskeri. Gæsterne kommer fordelt over

INDLEDNING

hele dagen, hvor de via selvbetjeningsløsninger selv registrerer sig og indberetter antallet af fangede fisk. Omkring søen er der opstillet borde og bænke, ligesom der er indrettet områder, hvor de fangede fisk kan renses.

I den nordlige del af området, findes der mindre tekniske anlæg til at drive søen, herunder strømforsyning og karantæneanlæg for ny-ankomne fisk.

Omkringliggende områder

Lokalplanområdet afgrænses mod øst af Almosetoften. Almosetoften er den nordvestlige grænse af sommerhusområdet ved Vesterballe i Ho med ca. 330 sommerhuse. Vest for Almosetoften ligger enkelte sommerhuse og landbrugsejendomme, der grænser op mod det åbne land.

Sommerhusområdet er præget af kraftig beplantning omkring de enkelte sommerhusgrunde, der ligger i et fladt terræn. Det flade terræn fortsætter mod vest, hvor det bliver brudt af de store plantager, med Oksby Klitplantage og enkelte marker ind imellem.



Kort 2; Lokalplanområdet er placeret vest for det store sommerhusområde i Ho.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for, at området mellem den eksisterende fiskesø og Almosetoften kan anvendes til minigolfbane, picnic- og legeområde eller lignende familieorienterede fritidsaktiviteter.



Billede 1; Forslag til disposition af minigolfbane. PlanB 1/5

Dispositionsplanen tager udgangspunkt i, at ny anlæg skal indpasses bedst muligt i områdets landskab samtidig med at planlægningen skal forebygge påvirkningen af naboer mest muligt.

Minigolfbanen vil kunne bestå af flere huller, etableret med forhøjninger, beplantninger og naturlige indslag som vand, sand og marehalm. For at sikre naboerne mod unødige gener, må der i området ikke opføres vandfald eller andre elementer, der skaber larm, lysforurening eller andre gener.

For at forhindre udbredelsen af støj fra området, kan der langs Almosetoften etableres en klit, der vil virke støjdempende. Lokalplanen bestemmer samtidigt, at banen skal udføres med filt eller kunstgræsbelægning for at minimere støjgenerne fra anlægget. Der vil endvidere kunne etableres mindre støjdempende installationer mellem de enkelte baner.

Mellem området til minigolfbanen og fiskesøen, kan der foretages en udvidelse af parkeringspladsen, ligesom der kan indrettes en legeplads og et picnicområde.

INDLEDNING

Der er fortaget en støjberegning på en minigolfbane og en bagvedliggende parkeringsplads, hvor det konkluderes, at grænseværdierne for støj kan overholdes, både fra parkeringsplads, minigolfbane og fra publikum ved fornuftig planlægning og dimensionering af banen.

For at fastholde områdets overordnede landskabelige udtryk, udlægges der i lokalplanen en række områder, hvor den eksisterende beplantning ikke må fjernes. De store træer er på en gang med til at give læ og indramme området og samtidig bevirker beplantningen, at bygninger og anlæg ikke fremstår markante i landskabet.



Oplæg til hvordan en del af banen vil kunne tage sig ud med elementer af sand, vand og marehalm.

LANDZONETILLADELSE

Ved lokalplanen gives der samtidig landzonetilladelse til etablering af en minigolfbane, opførelse af en lagerhal, udvide den eksisterende servicebygning, indrette et område til picnic- og legeområde i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser samt foretage udstykning af hele lokalplanområdet som det fremgår af § 4.1.

Landzonetilladelsen til ovenstående gives ved en bonusvirkning i hht. planlovens § 15, stk. 4.

Lokalplanen erstatter ikke andre tilladelser, fx byggetilladelse eller dispensation efter naturbeskyttelsesloven.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. marts 2018 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

at fastsætte rammerne for udvikling og investering i planområdet og turismen i Ho og Blåvand ved udlæg af et rekreativt område til familieorienterede fritidsaktiviteter som fx minigolf og fiskesø.

at fastlægge nærmere bestemmelser for områdets indretning, terrænregulering og beplantning, så anlægget indpasses bedst muligt i omgivelserne og minimere generne for naboerne,

at fastsætte bestemmelser omkring beplantning og støjvolde, og

at sikre de naturmæssige interesser i den del af lokalplanområdet, der er omfattet af Grønt Danmarkskort.

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter en del af matr.nr. 7a Ho By, Ho.

2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og vedbliver at ligge i landzone med vedtagelsen af Lokalplan 08.01.L02.

2.3 Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder, som vist på lokalplan-kortet, Bilag 2.

Lokalplanen skal udstikke rammerne for de næste mange års udvikling og investeringer i området. Ved lokalplanen udlægges området derfor til rekreativt område.

Lokalplanen skal samtidig sikre, at der etableres og opretholdes forskellige afskærmende foranstaltninger, så nabopåvirkninger minimeres.

Lokalplanområdet omfatter den eksisterende fiskesø og arealet mellem Almosetoften og søen.

Lokalplanen deler området op i 3 delområder. Delområde 1 omfatter fiskesøen og et mindre areal mod nord, der primært består af et skovbevokset areal og en yderligere sø.

Delområde 2 omfatter et ca. 40 m bredt område umiddelbart øst for fiskesøen. Området omfatter den eksisterende parkeringsplads, et ubebygget område samt den eksisterende servicebygning.

Delområde 3 omfatter arealet tættest ved Almosetoften. Området er

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til rekreativt område som fiskesø, minigolf eller lignende familieorienterede fritidsaktiviteter, der kan etableres uden væsentlige gener for de omkringboende.
- 3.2 Der må ikke etableres overnatningskapacitet i lokalplanområdet.
- 3.3 Delområde 1 må kun anvendes til fiskesø, midlertidig oplag af sand opgravet fra søen, afskærmende beplantning samt én servicebygning til lagerhal og teknik.
- 3.4 Delområde 2 må kun anvendes til parkeringsplads, støjvold, picnic- og legeområde og lignende familieorienterede fritidsaktiverer samt afskærmende beplantning. Der må i delområde 2 fastholdes én servicebygning til billetsalg, toiletter og lignende med tilknytning til lokalplanområdets aktiviteter.
- 3.5 Delområde 3 må kun anvendes til fritidsanlæg som minigolfbane, picnic- og legeområde, støjvold og afskærmende beplantning.

§ 4. UDSTYKNING

- 4.1 Lokalplanområdet må udstykkes som én selvstændig ejendom.

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Almosetoften, således

ved lokalplanens offentliggørelse ubebygget og henligger som en græsmark.

Hele området må kun anvendes til fritidsanlæg for familieorienterede fritidsaktiviteter, der kan etableres uden væsentlige gener for naboer. Der må i området ikke etableres støjende fritidsaktiviteter, der giver væsentligt større gener fx gennem udbredelsen af støj, lys eller lugt, end en fiskesø, legeplads og minigolfbane forventes at aflede.

Der må intet sted i lokalplanområdet etableres områder til overnatning, da området er beliggende indenfor støjkonsekvenszonen fra Forsvarets skydeterræn.

Anvendelsen af delområde 1 må fortsætte som hidtil, idet området fortsat kun må anvendes til fiskesø. Et mindre område anvendes periodevist til oplag, fx når søen renses op.

Delområde 2 må udover den nuværende anvendelse fremadrettet også anvendes til legeplads og picnicområde, således der kan etableres flere sideløbende aktiviteter og aktiviteter for flere forskellige aldersgrupper og interesser. I delområdet findes desuden en servicebygning med toilet i forbindelse med parkeringspladsen.

I Delområde 3 må der etableres en minigolfbane samt afskærmende beplantning og støjdæmpende foranstaltninger.

Lokalplanområdet er ved lokalplanens udarbejdelse en del af en større landbrugsejendom. Planområdet kan udstykkes som en selvstændig ejendom, dog skal reglerne i landbrugsloven iagttages i forbindelse med en udstykning.

Placeringen og udformningen af adgang til offentlig vej skal godkendes af Varde Kommune. Tilladelse vil bl.a. afhænge af færdsleens

BESTEMMELSER

som vist på lokalplankortet, bilag 2.

- 5.2 Ved adgang til offentlige veje, skal der sikres oversigtsarealer med en størrelse på 2,5 m x 95 m målt i kørebanernes skæringspunkt, således som vist på Lokalplankortet Bilag 2, for den eksisterende adgang. Oversigtsarealer skal sikres i tinglyst deklaration.
- 5.3 Der må indenfor oversigtsarealerne hverken midlertidigt eller varigt findes bygninger, anlæg, genstande, bevoksning og lignende højere end 0,8 m, regnet i skæring af de to vejes laveste kørebanelinjer.
- 5.4 Terrænregulering indenfor oversigtsarealer skal holdes under 0,5 m over sekundære og primærvejens laveste kørebanelinje.
- 5.5 Der skal fastholdes min. 15 parkeringspladser til fiskesøen.
- 5.6 Ved etablering af minigolfbane skal der min. tilvejebringes 25 parkeringspladser.
- 5.7 Der skal sikres tilstrækkeligt antal parkeringspladser på egen grund til dækning af det samlede parkeringsbehov for gæster og ansatte.
- Området til parkering skal indrettes, så der ikke forekommer bakning til og fra Almosetofte.
- 5.8 Ved etablering af minigolfbane, skal der etableres et areal til cykelparkering på min. 200 m².

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Nye bygninger og tekniske anlæg skal placeres indenfor byggefelterne vist på Lokalplankortet, Bilag 2.

REDEGØRELSE

omfang og hvilke køretøjer, der ønsker at anvende overkørslen.

Oversigtsarealerne skal sikre bilisternes og de øvrige trafikanters mulighed for at orientere sig.

Oversigtsarealerne skal friholdes for bebyggelse og bevoksning, der kan sløre oversigten.

Fiskesøen har ved lokalplanens udarbejdelse et behov for ca. 15 parkeringspladser til at betjene de eksisterende kunder. Disse 15 pladser skal fastholdes.

En minigolfbane forventes at skabe et større flow med 40-60 besøgende biler pr. dag. For at sikre tilstrækkelig parkering i lokalplanområdet, skal der tilvejebringes min. 25 parkeringspladser ved anlæg af en minigolfbane, dvs. min. 40 parkeringspladser i alt.

Antallet af parkeringspladser skal kunne dække behovet for parkeringspladser for både gæster og ansatte, så det sikres, at der ikke sker parkering på de omkringliggende veje.

Da hovedparten af gæsterne til fiskesøen og minigolfbanen forventes at komme fra nærområdet, skal der etableres et område på min. 200 m² til cykelparkering.

I delområde 1 gives der mulighed for at opføre en ny bygning til lager og maskiner til driften af området. Byggefeltet er udlagt i tilknytning til de eksisterende bygninger i området og bagved be-

- 6.2 Nye bygninger må ikke være højere end 5 m målt fra eksisterende terræn.
- 6.3 Den eksisterende servicebygning i byggefelt 1 på Lokalplankortet, må udvides til op til 50 m² etageareal.
- 6.4 I delområde 2 må der overdækkes områder på indtil 150 m² med solsejl i forbindelse med picnic- og legeområder.
- 6.5 Opholdsarealer med bord og bænke må ikke etableres tættere på skel end 10 m.
- 6.6 Det samlede etageareal i lokalplanområdet må ikke overstige 250 m², dog maksimalt 200 m² i byggefelt 2.
- 6.7 Minigolfbaner skal etableres med filtunderlag, kunstgræs eller tilsvarende, der har en støjdæmpende effekt i forhold til beton.
- 6.8 Der må ikke anlægges vandfald eller springvand, hvor vandet falder mere end 50 cm.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Bebyggelse og indhegning skal fremtræde i en afdæmpet jordfarve som beskrevet i § 7.2, eller fremtræde som ubehandlet træ, der naturligt patinerer gråt.
- 7.2 Jordfarver defineres ved en NCS-kode indeholdende min. 40 % sort.
- Der må kun anvendes sort, mørk grå, mørk blå, mørk grøn, mørk rød og en mørk brun som jordfarver.

plantning, der ikke må fjernes.

Nye bygninger i området må ikke komme til at fremstå dominerende, hverken i deres volumen eller via deres udtryk. Nybyggeri må derfor ikke være højere end 5 m over eksisterende terræn, hvilket tilnærmelsesvist svarer til de omkringliggende bygninger og sommerhuse.

Den eksisterende servicebygning kan udvides fra ca. 35 m² til 50 m², for også i fremtiden at kunne rumme de servicefaciliteter, der kræves for at drive området. Servicefaciliteter vil typisk omfatte salg af fiskerkort, udlejning af golfkøller og toiletfaciliteter til områdets gæster.

Vandfald vil visuelt fremstå som et fremmedlegeme i området og vil desuden skabe en del støj. Der må derfor ikke etableres store vandfald. Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i området etableres et kunstigt vandløb, hvor der er rindende vand.

Langt den overvejende del af den omkringliggende bebyggelse fremtræder i forskellige men afdæmpede jordfarver. For at lokalplanområdet ikke vil skille sig væsentligt ud farvemæssigt eller virker for dominerende i landskabet, er det i lokalplanen fastsat, at der fremadrettet kun må anvendes forskellige mørke jordfarver.

TAGE

- 7.3 Tage skal fremtræde i mørke, matte farver og uden genskin (glans 0-10), enten med tagsten, tagpap, tørv, sedum, strå eller tilsvarende.
- 7.4 Der må kun anvendes matterede ovenlysplader og -vinduer.
- 7.5 Tage skal udføres med en hældning på 10-30 grader.

SKILTE

- 7.6 Skiltning i lokalplanområdet skal opfylde naturbeskyttelseslovens bestemmelser omkring skiltning, jf. NBL § 21.
- 7.7 Ved indkørslen til lokalplanområdet må der opsættes ét skilt med et areal på max. 0,5 m², og skiltets overkant må ikke overstige 1 m over terræn. Skiltet skal have ensfarvet, afdæmpet bundfarve og tekst. Dog kan logo holdes i de farver, som virksomheden normalt benytter. Skiltet skal være rektangulært eller kvadratisk, og det må udelukkende oplyse om virksomhedens navn, logo, adresse og art.”
- 7.8 Ved parkeringsarealet må der opsættes ét skilt med en højde på max. 1 m og en længde på max. 2 m.
- 7.9 Herudover må der opsættes informationsskilte på servicebygningens facader, under forudsætning af, at skiltene tilpasses bygningens størrelse og udformning.
- 7.10 Skiltningen må ikke være bevægelig, digitale og må ikke belyses.
- 7.11 Der må kun opsættes én flagstang. Der må ikke flages med reklameflag.

Glansværdi fastsættes efter test foretaget efter ISO 2813 metoden fra 1994.

Ligesom med facadernes farver, er det særligt væsentligt at lokalplanområdets tage ikke er særligt fremtrædende, pga. områdets placering i forhold til kystlandskabet. Tage skal derfor fremtræde matte og uden genskin og uden stor risiko for lysforurening af kystlandskabet. Det er ikke væsentligt for bebyggelsens indpasning om der anvendes tagplader, tagsten, tørv eller andet på taget, blot at det vil fremtræde afdæmpet.

Lokalplanområdet er beliggende på grænsen mellem et sommerhusområde og det åbne land. Det er derfor meget væsentligt, at området ikke kommer til at blive opfattet som en skilteskov. Der må derfor kun skiltes i begrænset omfang langs Almosetoften og lidt yderligere inde i området.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

BEPLANTNING

- 8.1 Den eksisterende afskærmende beplantning udpeget på Lokalplankortet, Bilag 2, skal bevares og vedligeholdes.
- 8.2 Vedligeholdelse, ny- og genplantning skal udføres med hjemmehørende egnstypiske arter, der i fuldt udvokset tilstand bliver min. 4 m høje.

OPLAG

- 8.3 Der må kun foretages erhvervsmæssige oplag i byggefelt 2.
- 8.4 Der må foretages midlertidige oplag i forbindelse med opgravning og vedligeholdelse af den eksisterende fiskesø, i området udpeget hertil på Lokalplankortet, Bilag 2 og under forudsætning af at oplaget ikke vil påvirke de §3-beskyttede områder eller bilag IV-arter.
- 8.5 Der må ikke foretages andre former for oplag i lokalplanområdet.
- 8.6 Der må ikke etableres udendørs oplag af uindregistrerede motorkøretøjer, campingvogne og lign. noget sted i lokalplanområdet.

TERRÆNREGULERING

- 8.7 Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0.25 m i forhold til eksisterende terræn i delområde 1 og 2 med undtagelse af midlertidige oplag af opgravet materiale fra den eksisterende fiskesø.
- 8.8 Der må kun foretages terrænreguleringer på - 0.5 m til + 1 m i forbindelse med etablering af minigolfbane i delområde 3.
- 8.9 Støjafskærmende terrænformationer må kun etableres i området udpeget hertil på Lokalplankortet, Bilag 2.

Der må kun etableres en støjafskærmende terrænformationer, hvis det er nødvendigt for at overholde støjgrænsen. Støjafskærmin-

Der er udpeget tre områder med afskærmende beplantning, der ikke må fældes, medmindre der plantes erstatning.

Beplantningen skal sikrer, at nye anlæg i området ikke kommer til at fremstå for dominerende i landskabet.

Der må kun foretages oplag i byggefelt 2 i delområde 1, da dette er afskærmet mod Almosetoften af et område med afskærmende beplantning.

I forbindelse med oplag af opgravet materiale fra vedligeholdelse af søen, kan der evt. opnås tilladelse til oplagt i området udpeget hertil på lokalplankortet. Lokalplanen giver ikke landzonetilladelse eller anden tilladelse til dette oplag. Tilladelse til oplag skal søges særskilt i hht. bl.a. planlov og naturbeskyttelsesloven.

Der må ikke foretages større terrænreguleringer i delområde 1 og 2, med undtagelse af området til midlertidige oplag, hvor det også forudsættes at terrænreguleringen er midlertidig.

Der må foretages terrænreguleringer i forbindelse med ny anlæg, således der fx kan etableres parkeringsplads, støjdæmpende foranstaltninger og bakker og tunneller ved minigolfbanen.

Terrænformationen til at dæmpe støjen fra aktiviteter i lokalplanområdet må ikke udformes som en vold, men skal fremtræde som en naturlig klit med organisk form og en højde på 1-1,8 m. Der er ved lokalplanen ikke givet bonusvirkning til etablering af støjafskærmende terrænformationer og en sådan tilladelse kan udelukkende

BESTEMMELSER

gens højde skal være op til den nødvendige højde, dog maks. 1,8 meter**.

- 8.10 En støjafskærmende terrænformation må ikke fremstå som en jordvold, men skal udformes med organiske former, så den i størst muligt omfang fremtræder som en klit, tilplantet med marehalm, strandhjelme og lignende klitbevoksning.

BELYSNING

- 8.11 Belysning i delområde 2 og 3 skal være afskærmet og nedadrettet, så det ikke generer omkringboende. Belysningen skal etableres som pullertbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 1,5 m.
- 8.12 I delområde 1 må der kun opsættes lyskilder indenfor byggefelt 2. Belysningen må kun opsættes på facader og med en lyspunkthøjde på maks. 3,5 m over eksisterende terræn. Belysningen skal være afskærmet og nedadrettet.
- 8.13 Lyskegler skal rettes mod jorden og må ikke oplyse arealer udenfor lokalplanområdet.

FISKESØEN

- 8.14 Fiskesøen skal fremtræde som en naturlig sø med flade brinker.
- 8.15 Der må ikke etableres lodrette kanter, fx ved spunsning eller opbygning af plantestensmure ved fiskesøen.
- 8.16 Der må kun opsættes midlertidige konstruktioner såsom bordbænk-sæt.

REDEGØRELSE

forventes givet, for at løse dokumenterede nabogener.

**Nødvendigheden af støjafskærmende terrænformationer skal dokumenteres ved en støjberegning.

Lokalplanen indeholder bestemmelser omkring lyspunkthøjden og lyskeglers orientering, for at modvirke lysforurening af det åbne land og for ikke at skabe gener for naboer og forbipasserende.



Billede 1 Fiskesøen set fra øst mod vest.

MINIGOLFBANE

- 8.17 Anlæg/forhindringer på minigolfbanen må ikke have en højde, der overstiger 1,5 m.

Der må ikke anvendes signalfarver eller farver med en glans på mere end 10 på installationer ved en minigolfbane i delområde 3.

INDHEGNING

- 8.18 Indhegninger i lokalplanområdet må kun foretages med hestehegn, i princippet som vist i marginen og højst med to tværliggere.

- 8.19 Indhegninger må ikke gives en højde på mere end 1,5 m over eksisterende ureguleret terræn og må ikke placeres nærmere vejskel end 4 m.

§ 9. TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Overfladevand skal håndteres inden for lokalplanområdet .
- 9.2 Spildevand skal håndteres lokalt indenfor lokalplanområdet.

§ 10. BONUSVIRKNING

Området omkring fiskesøen skal fortsat holdes åbnet og ubebygget.

Glansværdi fastsættes efter test foretaget efter ISO 2813 metoden fra 1994.



Eks. på åbne hestehegn med to tværliggere, udført i overensstemmelse med lokalplanens §§ 7.1, 7.2 samt 8.18 og 8.19.

Det er væsentligt, at der ikke opsættes massive hegn, der slører udsigten fra Almosetofte mod fiskesøen og landskabet bagved. Hegn skal derfor holdes åbne og med maksimalt 2 tværliggere.

Overfladevand fra lokalplanområdet skal håndteres lokalt i området.

Der vil specielt i forbindelse med servicebygninger kunne opstå spildevand, fx fra toiletter mv. Spildevand herfra skal enten nedsives eller ledes til septiktank, fx i et nedsivningsanlæg eller i en samletank. Etablering af anlæg til håndtering af spildevand kræver tilladelse fra Varde Kommune.

10.1 Med lokalplanens endelige vedtagelse meddeles der efter planlovens § 15, stk. 4 samtidig landzonetilladelse efter § 35 stk. 1 til i overensstemmelse med nærværende lokalplans bestemmelser og som vist på Kortbilag 3 at:

- etablere en minigolfbane,
- indrette et område til picnic- og legeområde,
- udvide den eksisterende parkeringsplads til 40-50 biler,
- etablere en cykelparkering,
- opføre en lagerbygning indenfor byggefelt 2 i delområde 1, med et bruttoetageareal på 200 m²
- udvide den eksisterende servicebygning til 50 m²

Idet der meddeles landzonetilladelse til at etablere ovenstående, gives der samtidig dispensation fra skovbyggelinjerne jf. naturbeskyttelseslovens §17 stk. 2 nr. 5.

§ 11. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug og der må ikke ændres anvendelse af bygninger eller ubebyggede arealer før:

- Der er etableret afskærmende beplantning i overensstemmelse med §§ 8.1-8.2
- Der er etableret anlæg til håndtering af regn- og spildevand, og at
- Der er etableret parkeringspladser i overensstemmelse med §§5.5-5.7.

§ 12. RETSVIRKNINGER

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

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

I henhold til § 15, stk. 4 i Lov om planlægning meddeles der samtidig med lokalplanen landzonetilladelse. Lokalplanen har således bonusvirkning, og erstatter denne tilladelse.

Lokalplanen giver ikke byggetilladelse eller tilladelse efter anden lovgivning, f.eks. miljøbeskyttelsesloven. Der skal fortsat ansøges om disse tilladelser iht. gældende lovgivning.

Hele lokalplanområdet er beliggende indenfor skovbyggelinjerne fra de omkringliggende skove. Byggeri og lignende i landzone, der kræver landzonetilladelse, kræver ikke dispensation fra skovbyggelinjen. I forbindelse med administrationen af planloven varetages skovbyggelinjens hidtidige hensyn til natur og landskab, - herunder hensynet til skoven og skovbrynet som landskabelement og hensynet til arealer langs skoven som levested for planer og dyr.

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

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

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

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

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

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

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 27. februar 2019.

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen
Borgmester

/



Mogens Pedersen
Kommunaldirektør

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

Varde Byråd, d. 3. september, 2019

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen
Borgmester

/



Mogens Pedersen
Kommunaldirektør

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

LOKALPLAN

Der er ikke tidligere vedtaget lokalplaner indenfor Lokalplan 08.01.L02s område. Områdets udvikling har hidtil været reguleret gennem landzonetilladelser.

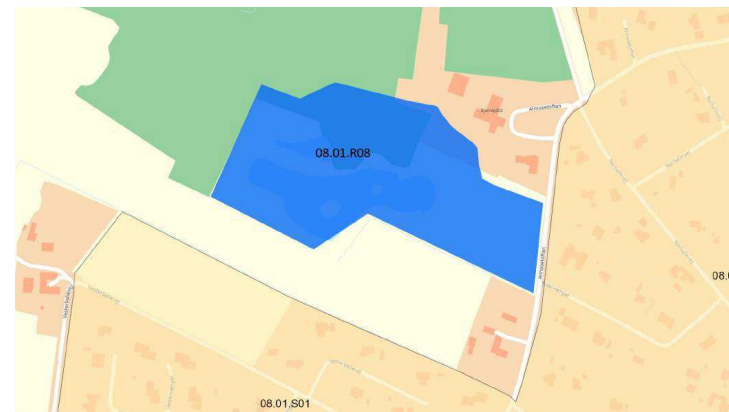
KOMMUNEPLAN



Kommuneplan 2017, Varde Kommune

Ho er ifølge kommuneplanen en kystby med udviklingspotentiale inden for turisme. I planlægningen og udviklingen af Ho skal der være fokus på at udnytte byens attraktive landskabelige beliggenhed med skov- og hedeområder mod vest og Ho Bugt mod øst.

Der er ikke udlagt kommuneplanrammer for området omkring fiskesøen på Almosetoften. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg til Kommuneplan 2017, hvor der udlægges et område til rekreative formål i landzone. Kommuneplantillæg 22 udlægger rammeområde 08.01.R08 til rekreative formål.



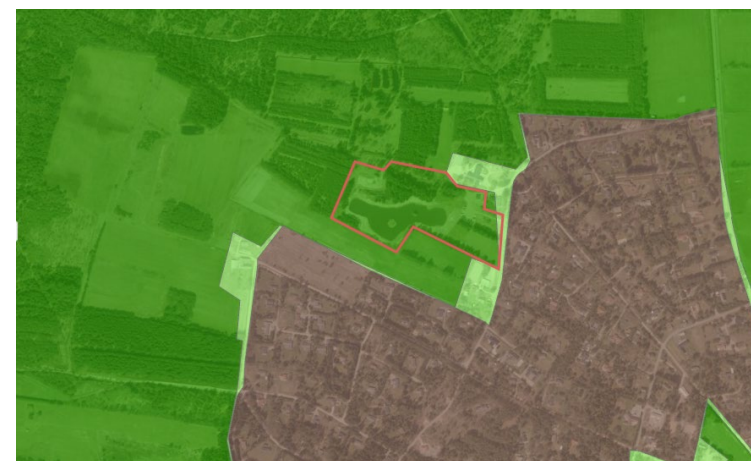
Kort: Udsnit af kommuneplanens rammekort

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med Kommuneplantillæg 22 til Kommuneplan 2017.

Planområdet er omfattet af en række bindinger fra Kommuneplanen.

Mastezone

- Rammeområder
- Mastezone 1
- Mastezone 2
- Mastezone 3



Kort 3: Udsnit af mastekortet, Kommuneplan 2017, Varde Kommune

Planområdet er fortrinsvist beliggende i mastezone 2 i Kommuneplan 2017. Mastezone 2 er de områder, der som udgangspunkt kan være egnede til opstilling af master. Lokalplanen giver ikke mulig-

hed for at opstille master.

Landskab Planområdet er beliggende i et område karakteriseret som kystlandskab og et større uforstyrret landskab. Planområdet indeholder en eksisterende fiskesø samt arealet mellem denne og sommerhusområderne på bl.a. Tværvænget og Nørballevej.

Større uforstyrrede landskaber defineres som landskaber, der er eller ønskes uberørt af tekniske anlæg ved, så vidt muligt, at undlade at placere nye, større tekniske anlæg som f.eks. motorveje, motortrafikveje, støjende sportsanlæg, jernbaner, el- og telemaster, vindmøller og andre større anlæg i sådanne områder. Der er få steder, hvor det er muligt at opleve et uforstyrret landskab uden dominerende eller støjende anlæg og aktiviteter.

Lokalplanen fastsætter en række bestemmelser for at området fremadrettet også vil indpasse sig bedst muligt i landskabet, samt at ny anlæg skal ske som huludfyldning.



Kort 4: Større uforstyrrede landskaber. Kommuneplan 2017, Varde Kommune

Planområdet er ifølge Kommuneplan 2017 beliggende i landskabskarakterområdet Oksby Vrøgum Hede- og Plantagelandskab.

Dette landskabskarakterområde består af en varieret mosaikstruktur af bl.a. plantager, klitsøer og hedearealer. Landskabet her danner grundlag for at opleve en unik flora, som er karakteriseret ved at være hjemmehørende i de danske kystlandskaber.

Landskabstypen er kystlandskab, hvilket betyder, at der skal være særlig opmærksomhed omkring indpasning af fremtidigt byggeri og ved ændret arealanvendelse.

Den ønskede disponering tager udgangspunkt i, at der planlægges ind mod sommerhusområdet fra fiskesøen, for ikke at disponere over jomfruelige arealer. Det er for det konkrete planområde særligt vægtet, at området i dag fremstår med en del terrænregulering, herunder udgravning af fiskesø, store områder tilplantet med nåletræer og en lille kulturhistorisk værdi, da området er markant ændret over ca. 30 år. Det er desuden indgået i vurderingen, at der i området ikke er en markant udsigt eller umiddelbar mulighed for stor udsigt som andre steder i området. Vurderingen er foretaget efter principperne i landskabskaraktermetoden.

Lokalplanen fastholder en række afskærmende beplantningsbælter samtidig med, at fremtidige terrænreguleringer kun må foretages i organiske former, der imiterer klitlandskab. Det vurderes på den baggrund, at udviklingen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Bevaringsværdige bygninger

Stuehusene på Almosetoften 12 og 14, der begge ligger nabo til lokalplanområdet, er klassificeret som bevaringsværdige bygninger med en SAVE-værdi på 4. Lokalplanlægning for et rekreativt område til minigolf forventes ikke at få nogen negativ indflydelse på bygningerne eller på oplevelsen heraf.

Naturområder

En mindre del af planområdet er omfattet af udpegningerne i Grønt Danmarkskort, og den eksisterende fiskesø er registreret som §3-beskyttet sø efter naturbeskyttelsesloven sammen med en anden mindre sø. Planlægningen hverken må eller ønsker at ændre på tilstanden af søerne ligesom der ikke er planlagt for en væsentlig ændret anvendelse af områderne udpeget under Grønt Danmarkskort. Indenfor området udpeget under Grønt Danmarkskort kan der jf. kommuneplanens retningslinje 20.6 ikke forventes tilladelse, godkendelse eller dispensation til byggeri, anlæg og andre projekter, der ikke er forenelige med naturbeskyttelsesinteresserne.

Planområdet er beliggende ca. 700 m fra det nærmeste Natura2000-område, Fuglebeskyttelsesområde Engarealer ved Ho Bugt, Habitatområde Vadehavet med Ribe Å, Tved Å og Varde Å vest for Varde samt ramsarområde Vadehavet. Planlægning indenfor det

Redegørelse

foreslåede område og med den foreslåede anvendelse forventes ikke at påvirke naturområderne.

Støj Planområdet ligger inde for støjkonsekvensområde for Oksbøl skyde- og øvelsesterræn. Støjbelastningen kan inden for støjkonsekvensområdet i perioder forventes at være større end 55 dB som følge af militærets aktiviteter inden for Oksbøl skyde- og øvelsesterræn. Planlægningen giver ikke mulighed for etablering af overnatningsfaciliteter eller anden støjfølsom anvendelse, og det vurderes, at den fremtidig anvendelse på denne baggrund ikke begrænser Forsvarets aktivitetsmuligheder inden for skyde- og øvelsesområderne.

Området benyttes allerede i dag til rekreative aktiviteter i form af fiskesø. De planlagte aktiviteter skal ses i sammenhæng med et ønske om et mere differentieret udbud af fritidsaktiviteter for de besøgende i området. Planen fastlægger anvendelsen til rekreative formål til familieorienteret fritidsaktiviteter i form af en fiskesø, minigolf og lignende erhverv, og de planlagte aktiviteter i området afviger ikke i forhold til den måde området allerede anvendes, men supplerer områdets anvendelsesmuligheder.

Forud for lokalplanlægningen er der foretaget støjberegninger ved en minigolfbane. Ved støjberegningen konkluderes det, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier kan overholdes ved etablering af filtunderlag til minigolfbanen i stedet for beton.

Lokalplanens bestemmelser fastlægger, at minigolfbanen kun må etableres med filtunderlag eller lignende støjdæmpende underlag, og at der kan opføres en klit med en højde på maks. 1,8 m. Det vurderes, at planlægningen ikke medfører skærpede krav i forhold til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støjfølsomme områder.

KLIMATILPASNING

Planområdet er i klimatilpasningsplanen ikke udpeget som et område med risiko for oversvømmelse som følge af forhøjet vandstand, grundvand eller ved ekstrem nedbør.

VANDFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Ho-Oksby Vandværk.

VARMEFORSYNINGSPPLAN

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

SPILDEVANDSPPLAN

Området er ikke omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan samt offentliggjort forslag til Spildevandsplan 2019. Spildevand skal håndteres lokalt og regnvand skal nedsives inden for planområdet.

Etablering af anlæg til håndtering af overfladevand skal have tilladelse fra Varde Kommune.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

MILJØVURDERING

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

Konklusionen af screeningen er, at lokalplanen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der ikke er behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene. Byrådet har derfor besluttet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering eller VVM-redegørelse, jf. § 10 i LBK. Nr. 448 af 10/5 2017 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

I screeningen blev der fokuseret særligt på, at

- lokalplanen indeholder forskellige bevarende tiltag i forhold til landskabet,
- der er bestemmelser om støjdæmpende tiltag
- at der kun inddrages ca. 0,75 ha jomfruelig jord til nye rekreative formål og at dette areal ligger mellem et eksisterende sommerhus-område og en eksisterende fiskesø.

Ved screeningen er det desuden vurderet, at planlægningen vil medføre mere trafik på Almosetoften end hidtil. Lokalplanens realisering forventes at generere ca. 40-60 biler pr. dag til minigolf og ca. 15 biler til fiskesøen. Antallet af biler til fiskesøen er uændret i forhold til forud for lokalplanens offentliggørelse.

Samlet vurderes planerne ikke at få en væsentlig indflydelse på miljøet.

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.

Planområdet er beliggende ca. 700 m fra det nærmeste Natura2000-område, Fuglebeskyttelsesområde Engarealer ved Ho Bugt, Habitatområde Vadehavet med Ribe Å, Tved Å og Varde Å vest for Varde samt ramsarområde Vadehavet. Planlægning indenfor det foreslåede område og med den foreslåede anvendelse forventes ikke at påvirke naturområderne.

Varde Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i området, men der vil være mulighed for en forekomst af spidssnudet frø, markfirben og evt. strandtudse.

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

KYSTNÆRHEDSZONEN

Planområdet er beliggende i landzone indenfor kystnærhedszonen, i en afstand af ca. 1100 m fra Ho Bugt.

Lokalplanen giver ikke mulighed for byggeri højere end 5 m. Byggeriet skal endvidere opføres i tilknytning til eksisterende bygninger og bagved afskærmende beplantning.

Lokalplanens realisering forventes på den baggrund ikke at påvirke oplevelsen af kysten eller omgivelserne væsentligt.

For planlægningen i kystnærhedszonen gælder, at der kun må planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. Det er endvidere et krav i planloven, at ferie- og fritidsanlæg lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser.

Eks. rekreative rammeudlæg indenfor kystnærhedszonen

Varde Kommunes samlede areal udgør ca. 1.240 km². Det samlede areal indenfor kystnærhedszonen udgør ca. 320 km². I Kommuneplan 2017 har Varde Kommune 65 eksisterende rekreative rammeudlæg indenfor kystnærhedszonen.

Indenfor de 65 rammer er der rekreativ anvendelse i form af blandt andet campingplads, kræmmermarked, feriecenter, grønne fællesarealer, idrætsanlæg, golfbaner og lignende.

47 ud af de 65 rekreative rammer er omfattet af en lokalplan.

De 18 enkeltområder, der ikke er omfattet af en lokalplan, fremgår af bilag til kommuneplantillægget.

Redegørelse

Der er kun 2 uudnyttede rammer indenfor kystnærhedszonen i Varde Kommune. Det ene område er beliggende ved Vrøgum, mens det andet er beliggende ved et feriecenter mellem Nr. Nebel og Nymindegab.

Rammeområdet i Vrøgum udlægges til feriecenter mens det andet område er udlagt til minizoo.

Alternativ placering

Udvidelsen af områderne til rekreative formål forventes at give mulighed for en bedre udnyttelse af de eksisterende faciliteter ved fiskesøen, herunder parkering og anden infrastruktur.

Kommuneplantillægget fastsætter rammer for en eksisterende fiskesø og et areal mellem søen og sommerhusområdet på ca. 0,75 ha. Udvidelserne foretages som huludfyldning bag det eksisterende byggeri og den eksisterende fiskesø.

Der vurderes ikke at være alternative placeringsmuligheder til det ansøgte i eller omkring Ho indenfor de eksisterende rammer.

Friluftstinteresser

Planområdet indeholder ikke specielle rekreative værdier for friluftsliv, da området er privatejet og ikke tilgængeligt for offentligheden. De rekreative værdier i området knytter sig primært til de offentlige skovarealer nord for planområdet. De rekreative værdier i det omkringliggende landskab omhandler værdier som klitplantagerne, klitterne, strandengene og kyststrækningen mod syd og øst. Disse landskabstyper findes kun i meget begrænset omfang inden for og i direkte visuel forbindelse med det område, der ønskes anvendt som rekreativt område.

På denne baggrund vurderes en realisering af projektet ikke at medføre en væsentlig ændring i de eksisterende friluftsværdier i det omkringliggende landskab.

Visuel påvirkning

Det vurderes, at udvidelsen af enkeltområdet ikke kommer til at påvirke kystlandskabet, da bebyggelsen ikke er højere end 5 m, og beliggende samlet bag sommerhusområdet.



Kort 5: Planområdets eksisterende forhold. SFDE og LandSyd

Turistpolitiske overvejelser

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.

Det er Byrådets mål jf. Kommuneplan 2017 at fastholde og udvikle

Varde Kommunes position som en af landets førende kystferiekommuner og derved bidrage til vækst inden for turisterhvervet. Ferierammerne skal udvikles med fokus på kvalitet og natur- og kulturoplevelser uden at gå på kompromis med det autentiske. Turistattraktionerne i Varde Kommune skal udvikles på naturens og miljøets præmisser med udgangspunkt i de stedbundne potentialer og kvaliteter.

Med henblik på at sikre de bedst mulige rammevilkår for turisterhvervet ønsker Varde Kommune således, at sikre private aktørers mulighed for at udvikle forretningsmuligheder med fokus på aktive naturoplevelser langs kysten. En udvidelse af faciliteterne ved fiskesøen i Ho kan bidrage til et bredere udbud af aktiviteter og oplevelser i Varde Kommunes kystområder, både i forhold til at sikre helårsturisme og for at skabe variation i turistattraktionerne.

Planområdet ligger i tilknytning til sommerhusområdet Ho, og har ca. 5.000 besøgende hvert år, heraf vurderes langt den overvejende del at være turister bosiddende i de omkringliggende sommerhuse samt enkelt-dagsturister. Fiskesøen er afhængig af nærheden til turisterne, og medvirker samtidig til at understøtte de eksisterende faciliteter i Ho. En udvidelse af faciliteterne til også at omfatte en minigolfbane og en mindre legeplads, vil give et bredere udbud af aktiviteter og oplevelser i Varde Kommunes kystområder, både i forhold til at sikre helårsturisme og for at skabe variation i turistattraktionerne. Udvidelsen vurderes derfor at være i overensstemmelse med kommunens turistpolitiske overvejelser. Det vurderes i denne henseende, at udvikling af planområdet er med til at understøtte "den nationale strategi for dansk turisme", Region Syddanmarks erhvervspolitiske målsætninger for udvikling af turismeområdet i Destination Sydvestjylland samt den udarbejdede vækstmodel for turismen.

Ved at give mulighed for at udvikle området mellem fiskesøen og Almosetoften, foretages kun huludfyldning mellem et sommerhusområde og et område med en fiskesø, og planområdet vil fortsat ikke kunne opleves fra hverken Ho Bugt eller Skallingen.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der skal sikre, at bebyggelse i op til 5 m's højde holdes samlet og kun etableres i direkte tilknytning til den eksisterende høje bebyggelse i området. Desuden indeholder lokalplanen bestemmelser om farver, refleksioner, minimering af lysgener mv., hvilket vil medvirke til mindske påvirkning

gen af landskabet og det visuelle indtryk fra de omkringliggende områder.

Planlægningsmæssige begrundelse

Den særlige planlægningsmæssige begrundelse for den kystnære placering er, at der kun nyplanlægges for et areal på ca. 0,7 ha, da de øvrige arealer allerede ved lokalplanens udarbejdelse anvendes til ferie- og fritidsformål. Udvidelsen foretages i direkte sammenhæng med de eksisterende faciliteter, og der inddrages herved ikke helt jomfruelige arealer i planlægningen.

Det vurderes således, at der foreligger en funktionel og planlægningsmæssig begrundelse for placeringen i kystnærhedszonen og samtidig, at en opdateret planlægning for området vil være i overensstemmelse med Kommuneplan 2017 og Varde Kommunes Turismestrategi. Lokaliseringen af det nye anlæg er således i overensstemmelse med kommunens sammenhængende turistpolitiske overvejelser.

MILJØBESKYTTESLOVEN

Støj fra virksomheder er omfattet af miljøbeskyttelsesloven. Det betyder, at kommunen har mulighed for at meddele påbud om nedbringelse af støjulemper, hvis der viser sig væsentlige for omgivelserne, bl.a. støj, støv, lys og lugt.

De nærmeste boliger og sommerhuse syd og øst for planområdet ligger ca. 25 m fra området til minigolf.

Lokalplanen rummer forskellige tiltag for at begrænse støjudbredelsen, herunder etablering af afskærmning for støj og brug af filt- underlag samt bestemmelser omkring opsætning og orientering af belysning.

Der ændres ikke i de vejledende grænseværdier for støj fra lokalplanområdet.

Lokalplanen fastsætter, at overfladevand skal håndteres lokalt i planområdet.

I forbindelse med nedsivning af regnvand skal der ansøges om

tilladelse ved Varde Kommune.

MUSEUMSLOVEN, ARKÆOLOGI OG SKJULTE FORTIDSMINDER

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 kontakte museet så tidligt som muligt i et projektføreløb for at undgå at skjulte fortidsminder først dukker op, når anlægsarbejdet er gået i gang, hvorefter arbejdet må indstilles, mens en arkæologisk undersøgelse foretages. Uden en udtalelse mister man muligheden for et statsligt tilskud til bygherrens omkostninger til en evt. arkæologisk undersøgelse.

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

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

Spørgsmål vedrørende museumsloven eller de arkæologiske undersøgelser kan rettes til ARKVEST, Varde Museum, Lundvej 4, 6800 Varde, tlf. 75 22 08 77, eller pr. mail post@arkvest.dk.

NATURBESKYTTESLOVEN

Den eksisterende fiskesø samt en mindre sø nord for er begge beskyttet i hht. naturbeskyttelseslovens § 3, og der må således ikke foretages ændringer i søernes tilstand.

I forbindelse med opgravning eller ændringer i søernes tilstand, herunder ændringer i områderne tæt ved søerne, vil dette være afhængigt af en dispensation fra naturbeskyttelsesloven.

Der findes i lokalplanområdet 2 søer, hvoraf der kun er tilladelse til at anvende den store sø til fiskesø. Begge søer er omfattet naturbeskyttelseslovens §3 og der må derfor ikke foretages tilstandsændringer og der må ikke fodres i fiskesøen.

Hele lokalplanområdet er beliggende indenfor skovbyggelinjerne fra de omkringliggende skove. Byggeri og lignende i landzone, der kræver landzonetilladelse, kræver ikke dispensation fra skovbyggelinjen. I forbindelse med administration af planloven varetages skovbyggelinjens hidtidige hensyn til natur og landskab, - herunder hensynet til skoven og skovbrynet som landskabselement og hensynet til arealer langs skoven som levested for planter og dyr.

Byggefeltet, hvor lagerbygningen skal opføres, ligger i en afstand af mindst 40 m til skovene, der afkaster byggelinje. Mod nordøst ligger der eksisterende bebyggelse mellem byggefeltet og skoven, der afkaster byggelinje. Byggefeltet er desuden friholdt af det område, der er omfattet af grønt Danmarkskort. De øvrige anlæg opføres alle i større afstand til skovene, der afkaster byggelinje. Kommunen vurderer, at gennemførelse af lokalplanen ikke vil medføre væsentlige landskabelige eller biologiske konsekvenser i forhold til skoven eller skovbrynet.

LANDBRUGSPLIGT

Matr.nr. 7a Ho By, Ho er underlagt landbrugspligt.

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.

LANDZONETILLADELSE - BONUSVIRKNING

Planloven giver kommunen mulighed for at udforme en landzone-lokalplan, så den erstatter de landzonetilladelser, der er nødvendige for planens virkeliggørelse, den såkaldte bonusvirkning. Bonusbestemmelserne i en landzonelokalplan kan indeholde betingelser svarende til de betingelser, der kan indeholdes i landzonetilladelser.

På denne baggrund tillægges denne lokalplan bonusvirkning med hjemmel i planlovens § 15, stk. 4.

Lokalplanen erstatter de tilladelser efter §35, stk. 1 i planloven, som er nødvendige til udstykning, etablering og anvendelse af bebyggelse, tekniske anlæg, sø, veje og parkering, samt beplantning og ubebyggede arealer, i overensstemmelse med lokalplanens afsnit 3-9 og som vist på kortbilag 3.

Idet der meddeles landzonetilladelse til at etablere flere anlæg, gives der samtidig dispensation fra skovbyggelinjerne jf. naturbeskyttelseslovens §17 stk. 2 nr. 5.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

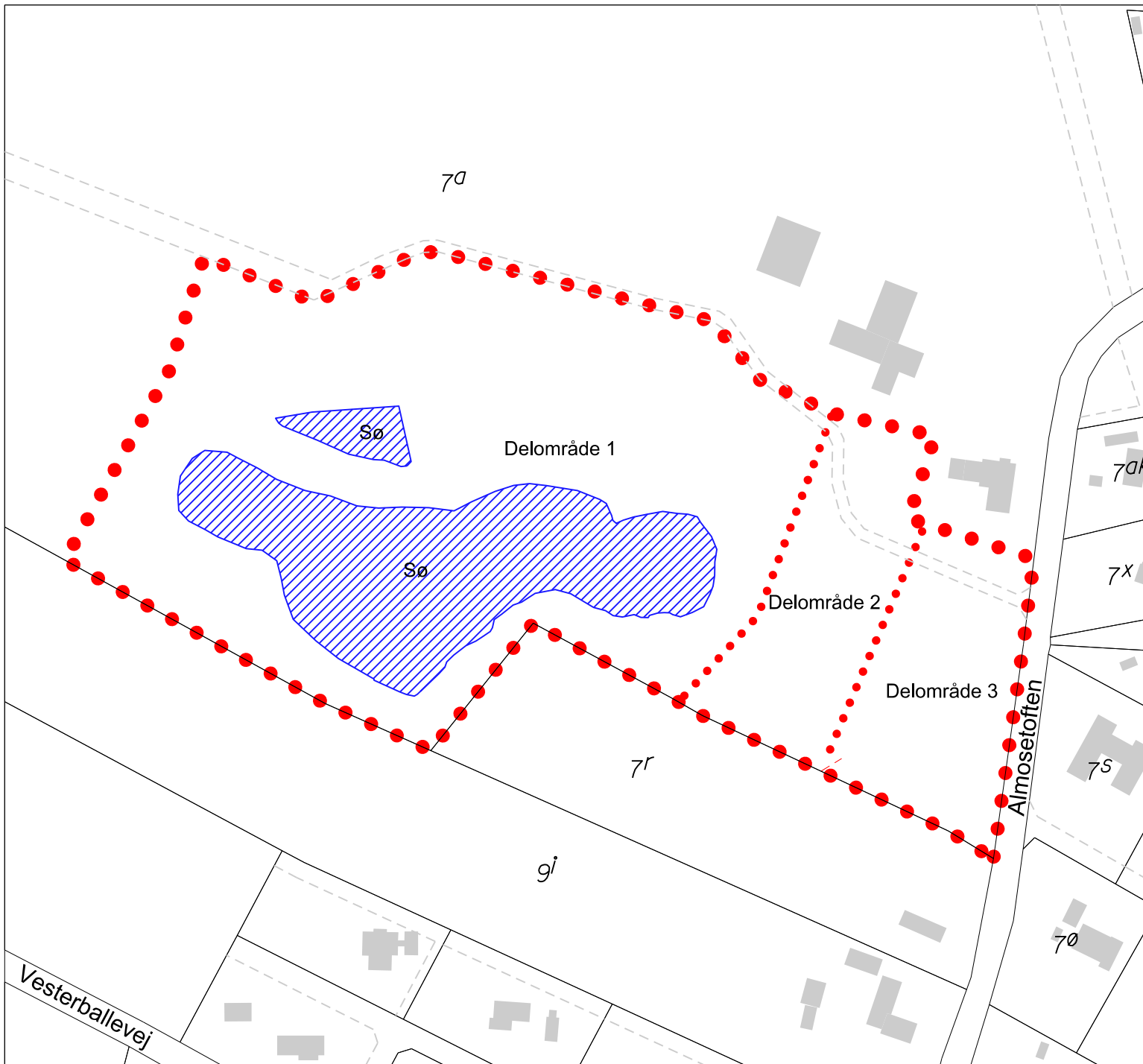
Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse/dispensation hertil.

Etablering af erhverv kan kræve godkendelse hos andre myndigheder, afhængigt af hvilken anvendelse der ønskes i området.

SERVITUTTER

Lokalplanområdet er pålagt flere forskellige servitutter, dog har ingen haft betydning for områdets disposition og udnyttelse. Der kan dog være tinglyst andre servitutter, der har betydning for den enkelte grundejers brug af arealet.

08.01.L02
Kortbilag 1
Matrikelkort



Signaturforklaring

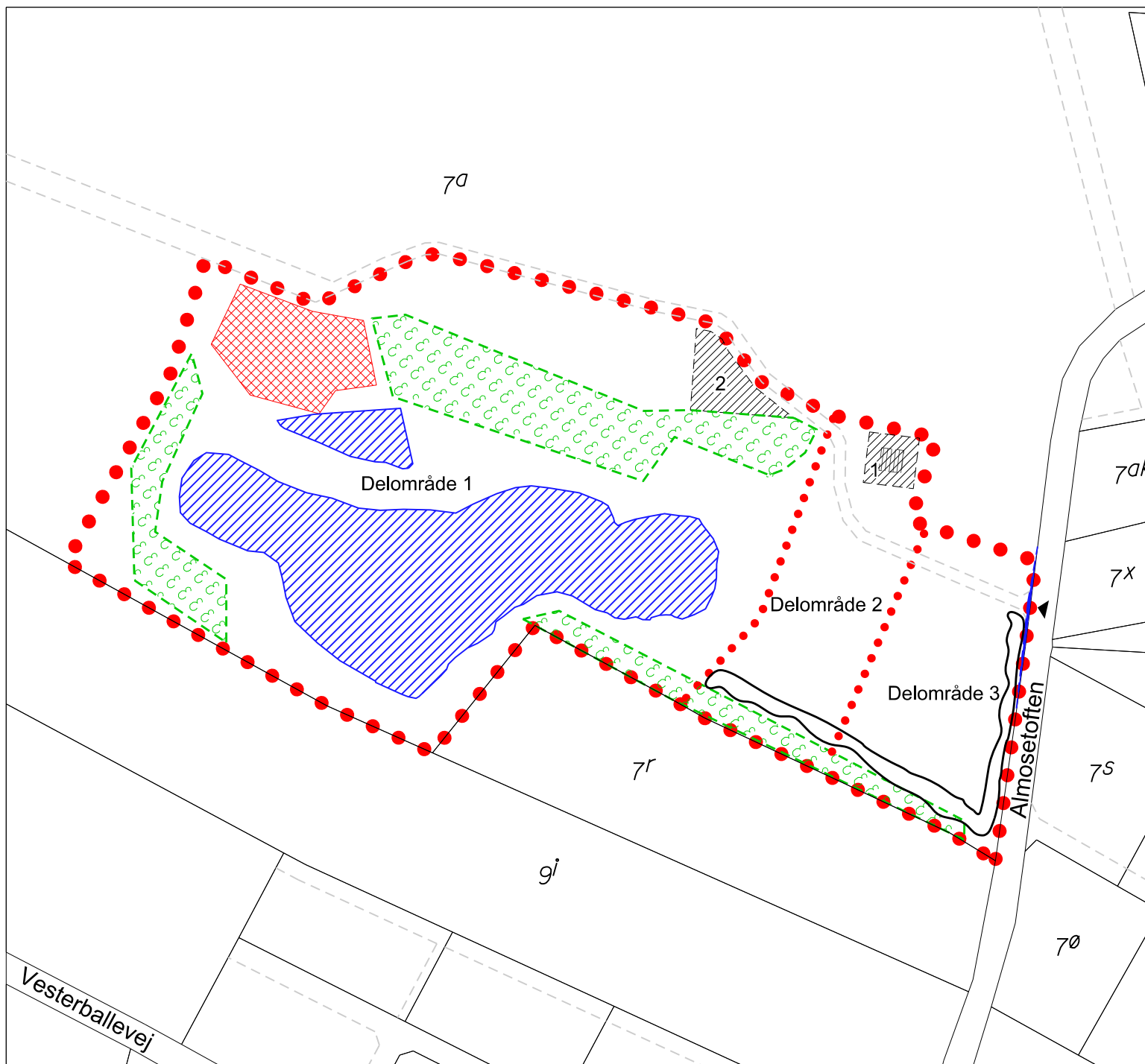
-  Lokalplangrænse
-  Delområde
-  Eks. sø

Kortet indeholder et lokalt oprettet matrikelkortet.
Skellets placering er ikke konstateret i marken.

Kortforsyningen, GST.
Målforhold ca. 1:2000 (A4)

Nov. 2018

08.01.L02
Kortbilag 2
Lokalplankort



Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Delområde
- Oversigtsareal: 2,5 x 95 m
- Organisk udformet støvjold
- Byggefelt
- Afskærmende beplantning
- Midlertidig oplag
- Eks. bygning
- Eks. sø
- Vejadgang

Kortet indeholder et lokalt oprettet matrikelkortet.
Skellets placering er ikke konstateret i marken.

Kortforsyningen, GST.
Målforhold ca. 1:2000 (A4)

Nov. 2018

08.01.L02
Kortbilag 3
Bonusvirkning



Signaturforklaring

-  Lokalplangrænse
-  Delområde
-  Oversigtsareal
-  Lagerhal på op til 200 m²
-  Udvide eks. bygning op til i alt 50 m²
-  Minigolfbane
-  Picnic- og legeområde
-  Parkeringsplads
-  Cykelparkering

Kortet indeholder et lokalt oprettet matrikelkortet.
Skellets placering er ikke konstateret i marken.

Kortforsyningen, GST.
Målforhold ca. 1:1000 (A4)

Nov. 2018



**Varde
Kommune**

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

www.vardekommune.dk