

LOKALPLAN

08.01.L03

Hotel ved Skallingevej

Ho

UDKAST



VARDE KOMMUNE



OFFENTLIG HØRING

Byrådet fremlægger hermed forslag til lokalplan 08.01.L03 i offentlig høring i 8 uger, fra den XX. XXX 20XX til den XX. XXX 20XX.

Lokalplanforslaget giver mulighed for, at der kan opføres et hotel i direkte tilknytning til golfbanen.

Lokalplanen skal sikre, at områder friholdes for byggeri og anlæg til fordel for både landskabelige og kulturhistoriske interesser, så der åbnes op for udkig til golfbanen og mod Ho Bugt fra Skallingevej.

I høringsperioden har borgere, interesseorganisationer og andre myndigheder mulighed for at komme med synspunkter, kommentarer eller indsigelser. Eventuelle bidrag skal være Varde Kommune i hænde senest:

Xxxdag den XX. MMMMM 20XX

Bidrag kan sendes på mail til planogby@varde.dk eller som brev til Plan og Vækst, Varde Kommune, Bytoften 2, 6800 Varde. Mærk bidraget med "Lokalplan 08.01.L03, Varde Kommune".

DET VIDERE FORLØB

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

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

LOKALPLANENS OPBYGNING

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

En redegørelse beskriver formål og hovedindhold i en lokalplan. Herudover redegøres der bl.a. for de miljømæssige forhold, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

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

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

INDHOLDSFORTEGNELSE

BAGGRUND OG FORMÅL.....	4
OMRÅDETS BELIGGENHED	4
EKSISTERENDE FORHOLD.....	5
§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL	8
§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	8
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE	8
§ 4. Udstykning.....	8
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING	9
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	12
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	16
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER.....	18
§ 9. TEKNISKE ANLÆG	20
§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	20
§ 11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT	21
§ 12. RETSVIRKNINGER.....	21
§ 13. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	22
VEDTAGELSESPÅTEGNING.....	23
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	24
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING	31
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE.....	35
SERVITUTTER	35

Kortbilag 1 – Matrikelkort

Kortbilag 2 – Luftfoto

Kortbilag 3 – Lokalplankort

Kortbilag 4 – Illustrationsplan

Bilag 5 – Planteliste A og B

Bilag 6 - Visualiseringer

LOKALPLANENS INDHOLD

- + Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at fastsætte retningslinjerne for opførelse af et hotelbyggeri med tilknytning til golfbanen, beliggende i et centerområde, der bl.a. kan indeholde en dagligvarebutik.
- + Lokalplanen skal fastsætte rammerne for udvikling og investering i planområdet.
- + Lokalplanen fastlægger nærmere bestemmelser for områdets indretning, terrænregulering og beplantning, så anlægget indpasses bedst muligt i omgivelserne.
- + Med lokalplanen gives mulighed for at der kan opføres et hotel med 130 overnatningsenheder og servicefunktioner, herunder en dagligvarebutik.

BAGGRUND OG FORMÅL

Blåvandshuk Golfklub ønsker at kunne tilbyde gode muligheder for overnatning og for oplevelser i og omkring naturen og i direkte tilknytning til golfbanerne.

Udover at kunne tilbyde overnatning for golfspillere, ønskes et hotel med *outdoors* som omdrejningspunkt. Hotellet vil fokusere på golf, mountainbike- og hiketur, naturwellness og meget mere.

I tilknytning til hotellet ønskes der etableret en række servicefaciliteter, herunder restaurant, dagligvarebutik og konference.

Det er intentionen, at hotellet og dets servicefaciliteter vil understøtte visionen "Vi i naturen" og i fremtiden kan tilbyde turister en helt særlig oplevelse med overnatning i naturen på kanten af 2 landskabstyper - Vadehavslandskabet og klitlandskabet.

Området skal være et tillæg til området på naturens præmisser, hvor man kan overnatte i og opleve naturen.

Lokalplanområdet ønskes etableret som et fleksibelt hotel, hvor de turister, som ønsker overnatning på dagsbasis kan bo.



Figur 1. Forslag til områdets disponering, set fra syd mod nord. Dissing + Weitling og PLET Arkitektur

Fra hotellet etableres der interne stier over golfbanen og til klubhuset, således gæsterne og andre kan gå inde i området, og nyde anlægget og området.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet er beliggende ved den sydlige del af landsbyen Ho, ca. 700 m fra kysten ved Ho Bugt. Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 6 ha.

Området afgrænses mod nord af Sønderballevej, mod vest af Skallingevej og mod syd af Søndertoften. Mod øst afgrænses området

INDLEDNING

af en bevaringsværdig bygning på Sønderballevej 2 samt mod golfbanen.



Figur 2: Lokalplanområdets placering.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplan-området

Ved lokalplanens udarbejdelse består planområdet af bygningerne på Skallingevej 5, en større udgravet sø samt en række arealer, der henligger ubebygget og med ekstensiv drift. Søen er udgravet i slutningen af 1980'erne.



Figur 3: Luftfoto af lokalplanområdet.

Skallingevej 5 er et tidligere stuehus til en landbrugsejendom. Bygningerne anvendes ved lokalplanens udarbejdelse dels til ferieboliger, maskinhus for golfbanens personale og dels til udlevering af bolde for fodboldgolfbanen på modsatte side af Skallingevej.

De ubebyggede arealer anvendes til parkeringsplads for fodboldgolfbanen og henligger ellers som græs, områder med selvsåede træer og buske.

Planområdet fremstår overvejende fladt, med enkelte ujævnheder, særligt omkring søen.

Omkringliggende områder

Lokalplanområdet ligger umiddelbart syd for Ho, mellem byen, golfbanen og sommerhusene på Søndertoften og med Ho Klitplantage, der omslutter det bebyggede område mod syd og vest.

INDLEDNING

Omkring Søndertoften ligger et sommerhusområde med ca. 60 sommerhusgrunde, heraf nogle der afgrænses mod golfbanen. Ingen af sommerhusene er direkte nabo til lokalplanområdet, men de nærmeste ligger på modsatte side af Søndertoften.



Billede 1: Sommerhuse på Søndertoften, set henover golfbanen.

Vest for sommerhusområdet på Søndertoften, ligger området for det tidligere Ho Camping. Området er ved lokalplanens udarbejdelse ikke anvendt, men der er mulighed for at omdanne området til et *naturressort* med op til 50 feriehuse.

På modsatte side af Skallingevej, omkring ejendommen Skallingevej 6, pågår der et arbejde om at udlægge en del af området til kollektive ferieformer i form af en hytteby.

Skallingevej 6 er en bevaringsværdig tolænget gård med stråtag. Bygningen har bevaringsværdi på 4.



Billede 2: Skallingevej 6

Området vest for Skallingevej 5 og nord for Skallingevej 6 er en tidligere juletræskultur, der i foråret 2019 er omdannet til en fodboldgolfbane. Fodboldgolfbanen betjenes ved lokalplanens udarbejdelse fra Skallingevej 5.



Billede 3: Skallingevej 5

Nord for fodboldgolfbanen ligger to boliger på Skallingevej 2 og 4. Skallingevej 4 er et bevaringsværdigt hus fra omkring år 1830.



Billede 4: Skallingevej 4.

Mod nord ligger Ho Feriecenter med mere end 80 ferielejligheder. Feriecenteret er opført fra midten af 1980'erne og løbende udbygget.



Billede 5: En del af Ho Feriecenter ligger ud til Skallingevej/Hovej.

Landsbyen Ho ligger som en af de nordligste bysamfund i Vadehavsregionen. Landsbyen ligger omkring Hovej på kanten af det opdyrkede klitlandskab, hvorfra der er udsigt over marsken.

Ho ligger som et bevaringsværdigt kulturmiljø og er omfattet af en bevarende lokalplan. Bygningskulturen er som i den øvrige del af Vadehavet små gårde og husmandssteder med stråtag i 1,5 etage. Det særlige ved Ho er, at bygningerne ligger direkte på det flade

landskab, så der er udsyn imellem husene ud over engene og bugten samt over de åbne tofter.



Billede 6: Ho Præstegård

Ho Plantage, der visuelt omslutter lokalplanområdet, er en fyrretræsdomineret plantage, hvor der er åbne hedearealer og med mange spor og stier. Hele landskabet i og omkring Ho er domineret af et vekslende landskab, hvor der er grønninger, hedelandskaber, klitter, plantagebeplantninger og med bebyggelse indpasset ind imellem.



Billede 7: Klitlandskab.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2019 fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Lokalplanen har til formål:

at fastsætte rammerne for udviklingen af et område til overnatning i tilknytning til golfbanen,

at fastlægge retningslinjerne for bebyggelsens udformning og placering, således områdets væsentlige kig udbygges og bevares, og

at fastsætte retningslinjer for områdets beplantning og terrænmøddering.

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1, omfattende matr.nr. 19b samt dele af 17d og 19m Ho By, Ho.
- 2.2 Lokalplanområdet overføres ved lokalplanens endelige vedtagelse til byzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til centerområde med hotel, restauration, parkering, fritidsrelaterede formål samt butikker, herunder en dagligvarebutik til betjening af lokalområdet.

§ 4. Udstykning

- 4.1 I lokalplanområdet må der foretages
- sokkeludstyknings omkring bygninger,

Lokalplanen omfatter et areal langs Skallingevej, og afgrænses mod hhv. nord og syd af Sønderballevej og Søndertoften.

I lokalplanområdet må der etableres et hotel med tilhørende traditionelle fællesfaciliteter som fx restauration, konferencelokaler og butik. Fællesfaciliteterne vil kunne omfatte områder til at vaske MTB-cykler, bålhytter, undervisningslokaler til turismeaktiviteter mv.

I lokalplanområdet må der foretages udstykninger omkring de enkelte funktioner. Dette sikrer, at området vil kunne udbygges over

- udstykning omkring parkeringsarealer, opholdsarealer og andre fælles friarealer,
- udstykninger uden mindste grundstørrelse således, at nogle ejendomme hovedsageligt består af et byggefelt/det bebyggede areal.

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 VEJADGANG

- 5.1.1 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Skallingevej, Sønderballevej og Søndertoften på strækningerne vist på kortbilag 3.
- 5.1.2 Der må kun etableres vejadgang til enten Skallingevej eller Søndertoften.
- 5.1.3 Der skal på de berørte grunde tinglyses deklaration omkring oversigtsarealer.
- Oversigtsarealerne for lokalplanområdet fastsættes som følger i §§ 5.1.4 og 5.1.5.
- 5.1.4 Ved ny adgang til Sønderballevej eller ved ændret anvendelse i lokalplanområdet, skal der sikres følgende oversigtsarealer:
- 2,5 m x 95 m målt i vejskellenes/udlægslinjernes skæringspunkt.
- 5.1.5 Ved ny adgang til Skallingevej og Søndertoften eller ved ændret anvendelse i lokalplanområdet, skal der sikres følgende oversigtsarealer:
- 3 m x 195 m målt i vejskellenes/udlægslinjernes skæringspunkt.

5.2 VEJBREDDE

- 5.2.1 Veje i lokalplanområdet skal udlægges i en bredde på min. 8 m og anlægges i en bredde af min. 5 m.

en periode, og giver mulighed for en økonomisk opdeling af området.

Lokalplanområdet kan vejbetjenes fra Sønderballevej, ved at den eksisterende adgang flyttes længere væk fra krydset ved Skallingevej. Området vil desuden kunne betjenes fra enten Skallingevej eller Søndertoften, dog må kun én af disse adgange etableres.

For at sikre gode oversigtsforhold omkring de nye adgange, skal der sikres oversigtsarealer omkring krydsene. Længden af oversigtsarealerne defineres ud fra den tilladte hastighed på den vej der tilsluttes til.

Oversigtsarealer skal sikres ved en tinglyst deklaration.

5.3 BELÆGNING OG BEPLANTNING AF VEJAREAL

- 5.3.1 Veje og parkeringspladser må kun anlægges i grus af brune og gule nuancer eller som befæstet med armeringssten, udført med grå, sort, brun eller gul armering.
- 5.3.2 Der må omkring handicapparkeringspladser og lasteområder etableres faste belægninger, fx med fliser eller asfalt.
- 5.3.3 Der må ikke sås græs på vej- og parkeringsarealer.

5.4 BELYSNINGSARMATUR

- 5.4.1 Der må ikke opsættes lamper, lygtepæle og lignende med en lyspunkthøjde på over 1,3 m over terræn.
- 5.4.2 Belysning, med undtagelse af nedgravet ledelys jf. §5.4.3, skal nedadrettes og afskærmes.
- 5.4.3 Nedgravet ledelys må ikke udføres med spots med en diameter på mere end 5 cm og skal udføres med hvidt matteret glas.
- 5.4.4 Belysningsarmatur langs veje og stier skal have et ensartet arkitektonisk udtryk og opstilles med min. 5 m mellem hvert armatur.

5.5 PARKERING

- 5.5.1 Ved nybyggeri skal der anlægges mindst 1 parkeringsplads pr.:
- overnatningsenhed,
 - 50 m² butiksareal med publikumsadgang,
 - 100 m² konferenceareal og
 - 100 m² selvstændigt erhvervsareal.
- 5.5.2 Parkeringspladserne skal indrettes som små lommer i landskabet. På hver parkeringsplads må der ikke etableres mere end 30 parkeringsbåse.

Lokalplanområdet er beliggende mellem de store plantager, enge og sommerhusområderne. Alle disse områder er som udgangspunkt forbundet med grusveje. Grusveje skal også være dominerende i området, sammen med områder, der er forstærket med armeringssten.

Planområdet ligger på kanten af byen og naturen, og området skal ikke fremstå som et stort oplyst område. Belysningsarmatur som fx pullertbelysning må derfor kun laves med lav lyspunkthøjde og kun med nedadrettet lys.

Udover pullertbelysning må der laves ledelys som fx spots nedgravet i stier og omkring bygninger. Spots må ikke være større end 5 cm, så de ikke får karakter af lysprojektører, ligesom deres lysudbredelse skal dæmpes via matteret glas.

BESTEMMELSER

5.5.3 Parkerings- og kørearealer skal indrettes, så der ikke forekommer bakning til og fra offentlig vej eller i områder hvor gæster/publikum færdes.

5.5.4 Afgrænsningen af parkeringspladserne skal anlægges med en organisk, bølgende form.

5.5.5 Parkeringsarealer i udsigtskilerne til Ho Bugt og indenfor 25 m fra Skallingevej må kun anlægges med overflade min. 1 m under tilgrænsende vejmidte på Skallingevej.

5.6 STIER

5.6.1 Interne stier må kun anlægges som grusstier med en bredde på 1,5-2,5 m eller som naturstier med trædesten. Trædesten må ikke være større end 0,3 m² og der skal min. være 10 cm mellem hver trædesten.

5.6.2 Langs Skallingevej må der anlægges en 1,5-2 m bred grussti, til at forbinde Sønderballevej og Søndertoften.

REDEGØRELSE

I lokalplanområdet skal der sikres tilstrækkeligt parkeringsareal til den ønskede anvendelse. Parkeringsarealerne skal indrettes som mindre parkeringslommer, hvor der på hver lomme ikke er mere end 30 parkeringsbåse.

Parkeringslommerne skal indrettes med organiske former med mulighed for spredt beplantning og terrænregulering i hedeliggende formationer.



Figur 4: Eks. på udformning af en parkeringslomme.

For at undgå, at parkeringspladserne bliver for visuelt dominerende, skal de indenfor en afstand af 25 m fra Skallingevej nedgraves til min 1 m under vejbane.

Stier er en vigtig del af oplevelsen af et område. Det er vigtigt, at stierne fremtræder som grusstier, ligesom vejene og parkeringspladserne gør det, for at passe ind i området.

Der er etableret en mindre del af en sti langs Skallingevej ud for Skallingevej 5. Denne sti må forlænges, så den kan forbinde Søndertoften og Sønderballevej.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 BEBYGGELSENS PLACERING

- 6.1.1 Bebyggelse skal placeres indenfor byggefelterne vist på Kortbilag 3, Lokalplankortet.
- 6.1.2 Nybyggeri skal klimasikres til at kunne modstå en stormflodshændelse til kote 4,80 m DVR90.
- 6.1.3 Bebyggelsen i byggefelt B1 må ikke opføres i en større højde end 8½ m målt fra eksisterende ureguleret terræn og ikke i mere end 2 etager.



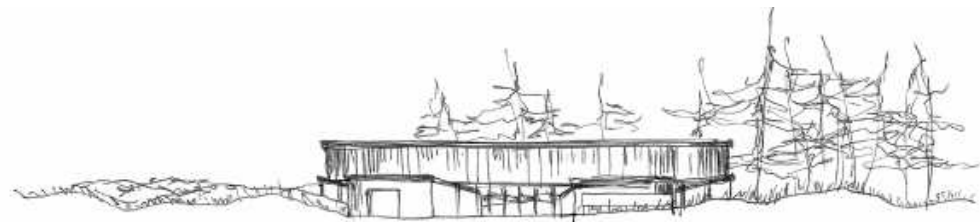
Billede 8. Eksisterende sti langs en del af Skallingevej, set fra nord mod syd.

I lokalplanområdet er der fastlagt tre forskellige typer af byggefelter. Indenfor disse byggefelter skal al ny bebyggelse placeres.

Ved en 100-årshændelse med stormflod, viser beregninger i klimatilpasningsplanen, at området er i risiko for at blive oversvømmet med vand op til kote 4.80 m DVR90. Byggeri i området skal derfor klimasikres, så det kan klare en sådan hændelse.

Byggefelt 1 er beliggende på hjørnet af Søndertoften og Skallingevej. Området er ved lokalplanens udarbejdelse et område bestående af bevoksning med en højde på ca. 8-10 m. Intentionen er, at der her kan opføres en markant hovedbygning, der kan rumme reception, restauration mv.

- 6.1.4 Bebyggelsen i byggefelt B2 må ikke opføres i en større højde end 6½ m målt fra eksisterende ureguleret terræn og ikke i mere end 2 etager.
- 6.1.5 Byggeri i byggefelt B3 må ikke opføres i større højde end 3½ m målt fra eksisterende ureguleret terræn og ikke i mere end 1 etage, dog maks. op til kote 6,50 m DVR90 indenfor udsigtskilerne vist på Lokalplankortet, Bilag 3.



Figur 5: Eksempel på byggeri i byggefelt B1.

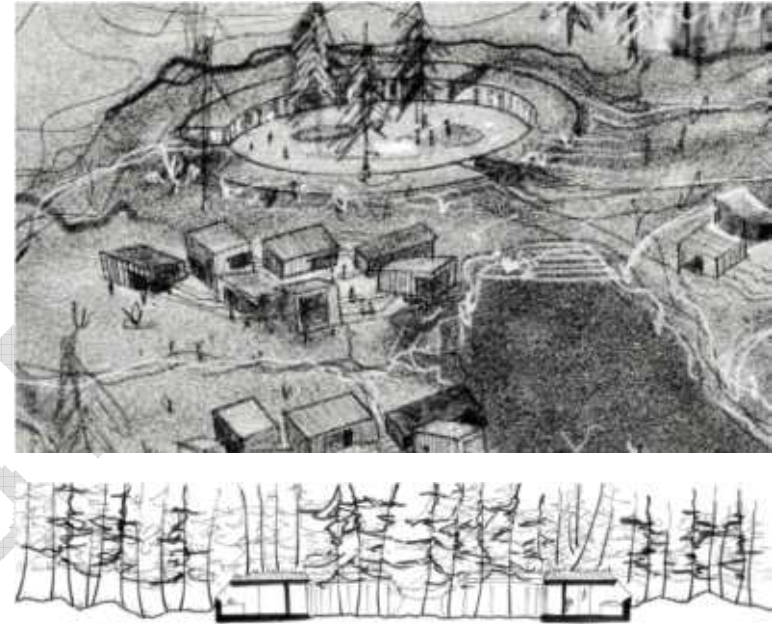
Byggefelt 2 er en række mindre byggefelter, der ligger adskilt i lokalplanområdet. I Byggefelt 2 kan der opføres byggeri i op til 6½ m's højde, opført som punkthuse i klynger.

Byggefelt 3 består tillige af en række mindre byggefelter. Byggefelt 3 er beliggende langs kanten mod golfbanen og derved nærmest kysten.

Dele af byggefelt 3 er desuden beliggende i udsigtskiler mod Ho Bugt, der bevirker, at i disse områder må der ikke bygges højere end kote 6.50 m, svarende til ca. 1 m over Skallingevej. Ved at der kun må bygges i op til 1 m over Skallingevej, vil der fortsat være udkig henover bygningerne.

6.2 BEBYGGELSENS OMFANG

- 6.2.1 Bruttoetagearealet af den enkelte overnatningsenhed må ikke overstige 100 m² og antallet af overnatningsenheder må ikke overstige 130.



Figur 6: Illustration af kombinationen mellem klyngehuse og en nedsunket cirkel med værelser.

I lokalplanområdet må der i alt etableres 130 overnatningsenheder til overnatning. Enhederne må etableres som traditionelle hotelværelser, men må også etableres som udflyttede værelser i fritliggende huse samlet i klynge- og rækkehuse.

6.2.2	Det bebyggede areal må ikke være større end 120 m ² pr. bygningskompleks i byggefelt B2.
6.2.3	Den indbyrdes afstand mellem forskellige bygningskomplekser i Byggefelt B2 må ikke være mindre end 3 m og ikke mere end 6 m.
6.2.4	Det samlede bruttoetageareal for overnatningsenheder må ikke overstige 10.000 m ² .
6.2.5	Bruttoetagearealet til butik og til fælles- og servicefaciliteter må ikke overstige 3.500 m ² .
6.2.6	Det samlede butiksareal må ikke overstige 750 m ² i lokalplanområdet.
6.2.7	Areal af den enkelte butik må ikke overstige 500 m ² .



Figur 7: Illustration af hvordan området vil kunne udbygges. Dissing + Weitling og PLET Arkitektur.

For at sikre at bebyggelsen i byggefelt B2 kommer til at fremstå som adskilte bygninger, må hver bygning ikke være større end 120 m² og skal ligge adskilt fra den næste bygning. Der må gerne etableres mere end én overnatningsenhed pr. bygning.

Den indbyrdes afstand mellem bygninger vil være afhængig af bygningernes brandklassificering.

Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 6,1 ha og giver mulighed for at opføre i alt 13.500 m² bebyggelse. Bebyggelsesprocenten i lokalplanområdet vil derfor ikke kunne overstige ca. 22 % for området under ét.

I lokalplanområdet må der etableres enkelte butikker til områdets gæster og turister, samt en dagligvarebutik til at betjene lokalområdet. Ingen butik i lokalplanområdet må være større end 500 m², regnet efter planlovens regler for butiksareal. Arealet inkluderer bl.a.

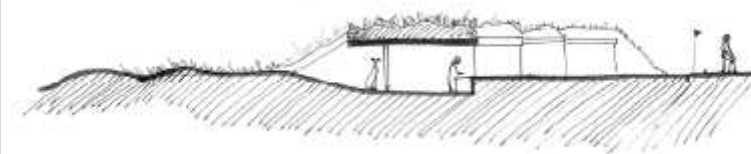
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 FACADEMATERIALER OG -FARVER

- 7.1.1 Ny bebyggelse i lokalplanområdet skal enten fremtræde med facader i træ eller med facader i min. 50 % træ og med indslag af beton, glas, metal eller fibercement. Der må ikke anvendes reflekterende materialer eller spejlglas.

butik, kælder- og lagerarealer og overdækkede varegårde men ikke personalerum.

Lokalplanområdets byggeri skal i materialer skille sig ud fra det kulturhistoriske byggeri i Ho. Lokalplanen giver derfor mulighed for, at der kan opføres byggeri, der adskiller sig og herved ikke mimer at være kulturhistorisk.



Figur 8: Illustration af muligt byggeri i byggefelt B3, langs golfbanen.

- 7.1.2 Mindre facadeelementer som fx inddækninger, lister, dekorationsfelter, stern og tilsvarende må desuden udføres i enten mat metal eller fibercement.
- 7.1.3 Facader i træ skal enten fremstå som olieret, naturlig patineret eller i en af nedenstående matte jordfarver, hvor andelen af sort udgør 60-80%, farveandelen ikke overstiger 40 og i farvespændet fra Y10R-Y60R og med en glas mindre end 10, testet efter ISO 2813.
- 7.1.4 Ved hver indgang må opsættes én nedadrettet og afskærmet facadelampe monteret i max 2 m højde.
- 7.2 TAGFORM**
- 7.2.1 Tage i byggefelt B1 skal fremtræde flade eller med en taghældning mindre end 30°.
- 7.2.2 Tage i byggefelt B2 og B3 skal enten fremtræde flade eller med en taghældning mindre end 40°.
- 7.3 TAGMATERIALER**
- 7.3.1 Tage med hældning skal enten fremtræde i brædder i samme farve som facaden, som grønt tag bestående af enten, græs, tørv eller sedum eller med listetækket tagpap i sort.
- 7.3.2 Byggeri må ikke have rytterlys.
- 7.4 DØRE OG VINDUER**
- 7.4.1 Vinduer, døre og porte mv. skal udføres i træ eller træ/aluminium og skal fremtræde i en mat jordfarve jf. §7.1.3 eller i træets naturlige eller olierede farve.
- 7.5 PARABOLANTENNER, SKILTE OG UDVENDIGE ENERGIANLÆG**
- 7.5.1 Parabolantennener og andre antenner må ikke kunne ses fra offentlig vej. Der skal ved placeringen, størrelse og farvevalg tages hensyn til omgivelserne således at parabolantennenerne skæmmer mindst

Byggeri i lokalplanområdet skal fremstå i afdæmpede farver, enten i træets naturlige farve eller som en mat jordfarve i det rød-brune spektrum af farveskalaen.

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).

Ved indgange må opsættes facadelamper, der kan hjælpe gæster med at finde rundt i området.

Indenfor lokalplanområdet må gerne være variation i bebyggelses udseende, dog skal meget stejle og spidse tage undgås, da høje profiler vil kunne skille sig ud i området. Det er derfor kun tilladt at lave tagrejsning på op til 40° i byggefelterne med hhv. 6½ og 3½ ms tilladt byggehøjde.

Tage er på flere måder visuelt definerende for et områdes udseende. Det er derfor vigtigt, at tagene kommer til at fremstå i samme materiale som facaden, som mat sort eller som et levende grøntag med hjelme eller sedum.

Rytterlys er et ovenlysvindue placeret i tagrygningen. For at undgå lysforurening må rytterlys ikke anvendes i lokalplanområdet.

muligt. Parabolantenner må max. have en diameter på 1 m. Parabolantenner må kun opsættes indenfor byggefelterne og må kun placeres med underkanten højst 1 m over terræn.

- 7.5.2 På hver bygning må der opsættes mindre henvisningsskilte.
- 7.5.3 Der må kun opsættes solenergianlæg såfremt det integreres i bygning og fremtræder i overensstemmelse med øvrige facadebestemmelser.
- 7.5.4 Der må kun opsættes varmepumper, aircondition mv., såfremt det integreres i bygningen.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

8.1 OPHOLDSAREAL

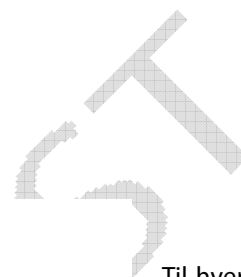
- 8.1.1 Til hver overnatningsenhed skal der etableres et udendørs opholdsareal på min 5 m² i umiddelbar tilknytning til enheden.
- 8.1.2 Der skal min. anlægges opholdsareal svarende til 2% af etagearealet til andre bygningsdele end overnatningsenheder, dog min. 10 m².

8.2 PLANTESTENSMURE

- 8.2.1 Omkring opholds- og gangarealer må der opsættes terrænmure mod områder reguleret til klit- og hedelignende formationer, jf. § 8.5.
- 8.2.2 Terrænmure må kun opbygges i cortenstål og som raftehegn, der fremtræder i en farve i overensstemmelse med § 7.1.3 og med en højde der ikke overstiger det tilgrænsende, regulerede terræn med mere end 10 cm.

8.3 BEPLANTNING

- 8.3.1 Beplantningen i lokalplanområdet må kun foretages med planter oplistet på Planteliste A og B, Bilag 5, dog må der kun foretages beplantning efter Planteliste B i udsigtskilerne mod Ho Bugt.



Til hver overnatningsenhed skal der etableres et mindre opholdsareal, som gæster i området kan anvende. Ud over disse mindre opholdsarealer, kan der etableres større fællesopholdsarealer.

For at kunne lave rum omkring opholdsarealer og gangarealer, må der etableres terrænmure, der kan udgøre en skarp kontrast til de ubebyggede arealer.

Der er til lokalplanen vedlagt en planteliste, der beskriver hvilke planter, der må anvendes i området. Plantelisten er formet ud fra

8.4 UDSIGTSKILER

- 8.4.1 Intet punkt på terræn, bygning, beplantning eller andet må i udsigtskilerne have en højde over kote 6,50 m DVR90.
- 8.4.2 Det 10 m brede bælte omkring matr.nr. 33a Ho By, Ho må ikke bygges eller beplantes med høje træer eller buske, ligesom der ikke må etableres stier eller opholdsarealer i området.

8.5 TERRÆNREGULERING

- 8.5.1 Der må foretages terrænregulering på indtil +/- 1 m i forhold til eksisterende terræn, dog ikke højere end kote 6,50 m DVR90.
- 8.5.2 Terrænregulering hvorved terrænet hæves, må kun foretages med sand og i klit- og hedelignende terræner.
- 8.5.3 Klit- og hedelignende terræner skal bestå af mosaikker af uregelmæssige og varierende formationer.

8.6 SKRALDESPANDE OG OPLAG

- 8.6.1 Skraldespande, oplag og affaldssystemet må kun etableres indenfor byggefeltet.
- 8.6.2 Områder til skraldespande, oplag og affaldssystemer skal afskærmes i samme materialer som bebyggelse i byggefeltet er etableret i.
- 8.6.3 Oplag af både, campingvogne og lastbiler samt uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted på ubebyggede arealer eller uden for dertil indrettede parkeringspladser.

8.7 SKILTNING

- 8.7.1 Der må opsættes ét henvisningsskilt ved hver vejadgang til lokalplanområdet.

beplantningen i naboområder og med en intention om at sikre udsigtsforholdene bedst muligt. Plantelisterne indeholder ikke invasive arter.

For at etablere og herefter sikre udsigten mod Ho Bugt skal der etableres udsigtskiler mod Ho Bugt. Udsigtskilerne er placeret mellem byggefeltet og så der er udsyn mod Ho Bugt. Enkelte steder ligger byggefelt B3 under udsigtskilerne. Her er det vigtigt at evt. byggeri underordner sig udsigtskilerne.

I lokalplanområdet må der foretages forskellige terrænreguleringer, så området kan komme til at fremstå med forskellige rum og lommer i klit- og hedelignende terræner. Terrænregulering må ikke bestå af en generel forhøjelse eller sænkelse af terrænet, men skal bestå af mosaikker af bakker og lunger udformet i sand. Hvis der anvendes jord eller muld opstår der en anden type vegetation end den oplyst på plantelisterne.

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

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

BESTEMMELSER

- 8.7.2 Henvisningsskiltet må ikke være større end 2 x 0,5 m og hvor skiltets overkant ikke overstiger 1,5 m over terræn.
- 8.7.3 Skilte 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.
- 8.7.4 Der må ikke skiltes med digitale tavler eller anvendes blinkende lys.
- 8.7.5 Skilte på bygninger må kun foretages med løsbogstaver eller med fladeskilte mindre end 0,25 m².
- 8.7.6 Skilte må ikke være indvendigt oplyste/gennemlyste, men må gerne oplyses med coronabelysning eller ved facadebelysning, jf. § 7.1.4.
- 8.7.7 Der må opsættes 4 flagstænger i Byggefelt B1. Flagstængerne må ikke være højere end 5 m.

§ 9. TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Transformatorstationer må kun placeres indenfor byggefeltet.
- 9.2 Regnvand skal nedsives indenfor lokalplanområdet og må ikke ledes til offentlig kloak.
- 9.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentligt kloaknet.

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

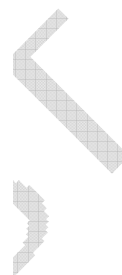
- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før
- Anlagt parkeringspladser jf. § 5,
 - Etableret opholdsarealer jf. § 8.1,
 - Bebyggelse er klimasikret til kote 4.80 m DVR90, jf. § 6.1.2,

REDEGØRELSE

derfor kun skiltes i begrænset omfang langs Skallingevej og lidt yderligere inde i området.

Der må kun opsættes henvisningsskilte, der henviser og hjælper gæster til at orientere sig i forhold til området.

Skiltning skal være i overensstemmelse med Naturbeskyttelseslovens § 21.



I forbindelse med nedsivning af regnvand skal reglerne i kapitel 12 i "Bekendtgørelse nr. 1448 af 11. december 2007 om spildevandstiladelser m.v. efter miljøbeskyttelseslovens kapitel 3 og 4 altid iagttages.

- At ny bebyggelse er spildevandskloakeret jf. § 9.3,
- At det ved målinger, beregninger eller redegørelse er dokumenteret, at den konkrete anvendelse vil kunne etableres uden at påføre naboer støjgener udover Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

§ 11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT

- 11.1 Lokalplan 03.002.91 ophæves i lokalplanområdet, jf. afgrænsningen i pkt. 2.

§ 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.

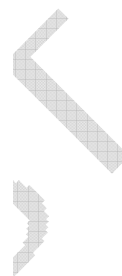
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

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.

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.



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

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

§ 13. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

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

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

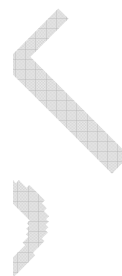
Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

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

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

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

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



VEDTAGELSESPÅTEGNING

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

På byrådets vegne

Erik Buhl Nielsen

/

Mogens Pedersen

Borgmester

Kommunaldirektør

UDKAST

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

LOKALPLAN

En mindre del af planområdet rækker ind over planområdet for den eksisterende golfbane, Lokalplan 03.002.91. Området er udlagt til golfbane i lokalplanen og er anlagt med spredt beplantning. Lokalplan 03.002.91 ophæves indenfor Lokalplan 08.01.L03s område.

KOMMUNEPLAN

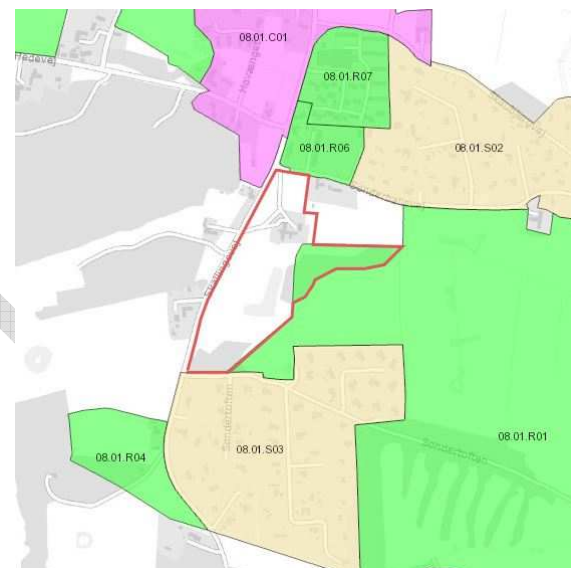


Kommuneplan 2017, Varde Kommune

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 mellem Sønderballevej, Søndertoften og Skallingevej.

Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg til Kommuneplan 2017, hvor der udlægges en ny ramme, som en del af det samlede centerområde i Ho.



Kort: Udsnit af kommuneplanens rammekort

Forskellen mellem kommuneplanrammerne for det eksisterende centerområde 08.01.C01 og for det nye rammeområde 08.01.C02 er, at der i 08.01.C02 gives mulighed for byggeri i op til 8½ m på enkelte steder, mod 6½ m i det eksisterende centerområde. Rammen for butikker i Ho skal regnes for både rammeområde 08.01.C01 og 08.01.C02.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med Kommuneplantillæg 25 til Kommuneplan 2017.

Planområdet er omfattet af en række bindinger fra Kommuneplanen.

Bevarings-
værdigt kul-
turmiljø

Hele planområdet er beliggende i et bevaringsværdigt kulturmiljø for Ho og Bordrup.

Ifølge kommuneplanens retningslinje 8.1 skal afgrænsede og udpegede bevaringsværdige kulturmiljøer friholdes for byggeri,

anlæg mv., som ikke er foreneligt med de kulturhistoriske interesser.

De bevaringsværdige elementer i kulturmiljøet for Ho og Bordrup er ifølge redegørelsen til kommuneplanen den karakteristiske bebyggelsesstruktur, der markerer den klare grænse mellem engene mod bugten og bebyggelsen på højderyggen.

Golfbanen henligger i dag med spredt beplantning, ligesom beplantning langs Skallingevej udgør en barriere for udsynet mod Ho Bugt. På både nord og sydsiden af planområdet ligger der tæt bebyggelse med feriehuse.

Ved disponering af lokalplanens byggefelt og bestemmelser omkring beplantning, har det været et vægtigt element, at det eksisterende indkig til den bevaringsværdige bygning Sønderballevej 2, ikke sløres eller forringes samt at der åbnes op for kig til engene mellem bebyggelsen.



Billede 9: Sønderballevej 2, set fra Skallingevej.

Mastezone

	Rammeområder
	Mastezone 1
	Mastezone 2
	Mastezone 3



Planområdet er beliggende i mastezone 1 og 2 samt rammeområde. Mastezone 1 og 2 skal som udgangspunkt friholdes for master. Lokalplanen giver ikke mulighed for opførelse af master, antenner eller ligende.

Naturpark Vesterhavet

Hele planområdet er beliggende i Naturpark Vesterhavet. Naturparken skal ifølge kommuneplanen danne afsæt for formidling, koordinering og udvikling af naturparkens natur- og kulturværdier, som i samspil med lodsejerne skal benyttes, til at skabe oplevelse og naturlig aktivitet til glæde for kommunens borgere og turister.

Landskab



Figur 9. Kystlandskaber

Planområdet er delvist beliggende i kystlandskabet omkring Ho og indgår som en del af de større uforstyrrede landskaber i området i Oksby Vrøgum Hede- og Plantagelandskab. Landskabskarakterområdet består af en varieret mosaikstruktur, der består af plantager, klitsøer og hedearealer.

Kystlandskaber skal som udgangspunkt friholdes for bebyggelse og anlæg, jf. kommuneplanens retningslinje 19.7.

Byrådets mål er, at udviklingen i det åbne land sker med respekt for eksisterende landskabsværdier. Der skal være plads til nødvendig udvikling, men udviklingen skal ske, hvor det er hensigtsmæssigt og tilpasses landskabets karakter.

Det vurderes, at udviklingen i det åbne land sker med respekt for eksisterende landskabsværdier. Dette vurderes primært på baggrund af den ringe funktionelle sammenhæng mellem landskaberne ved lokalplanens udarbejdelse samt den begrænsede visuelle sammenhæng mellem landskaberne. Planområdet er afgrænset fra de øvrige sammenhængende kystlandskaber af Skallingevej og planområdet er et kultiveret område uden plantagebeplantning, modsat de tilgrænsende områder. Området øst for planområdet, golfbanen, består af sirligt organiserede områder med spredte og enkelte steder kraftige bevoksning, der delvist slører udsigten over det let faldende

terræn, ligesom udsigten over golfbanen frem til 2011 har været sløret af kraftig beplantning omkring Skallingevej 5.

Skovrejsning

Den overvejende del af lokalplanområdet er beliggende i et område, hvor skovrejsning er uønsket. Lokalplanen giver ikke mulighed for egentlig skovrejsning, men vil via regulering af beplantning søge at understøtte natur- og landskabsoplevelsen, herunder at oprette tabtgåede kig.

Geologi

Planområdet er beliggende i et geologisk rammeområde og et værdifuldt geologisk område og udpeget kystlandskab. Lokalplanområdet er over de seneste år blevet kraftig modelleret, herunder med udgravning af en sø samt områderne til golfbane. Der er derfor ikke geologiske landskabstræk tilbage i området, og der er en ringe sammenhæng til de bevaringsværdige træk andre steder.

Klimatilpasning



100-årshændelse ved stormflod

Planområdet er jf. klimatilpasningsplanen i risiko for at blive oversvømmet ved en 100 års-hændelse ved stormflod. Lokalplanen indeholder bestemmelser om at byggeri skal klimasikres, så det kan modstå en 100-årshændelse. Lokalplanen fastsætter ikke en bestemt metode til at klimasikre byggeri, da

udformningen vil være meget afhængigt af byggeriets udformning, placering og landskabets modellering i området.

OMRÅDEPLAN

Varde Kommune har udarbejdet en områdeplan for Ho og de tilgrænsende områder. Planområdet er i områdeplanen udlagt til område til hotel i Ho syd.

Det følger af områdeplanen, at der kan laves et hotel bestående af længehuse i 1-1½ plan i stil med de nuværende gård- og husmandsbebyggelser i Ho. Områdeplanen beskriver også, at byggeri indenfor området som alternativ kan etableres i et mere unikt og moderne bygningsudtryk i afdæmpede farver og materialer.

Områdeplanen angiver, at det er essentielt at byggeri i sit udtryk arbejder med at tilpasse sig til den omkringliggende natur og at kig mod Ho Bugt bevares og evt. udbygges.

KYSTNÆRHEDSZONEN

Udlæg af nyt rammeområde

Planområdet er beliggende i landzone og inden for kystnærhedszonen. Der har ikke tidligere været udarbejdet kommuneplanrammer eller vedtaget lokalplaner for området.

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.

Formålet med udbygningen til hotel er at imødekomme en stigende efterspørgsel på mindre overnatningsenheder, herunder muligheden for golfrejser. Udlægget vil kunne medvirke til at forlænge særligt sæsonen for salget af gæstekort for golfbanen, ligesom mulighederne for korttidsturister generelt forbedres.

Hotel er en mere fleksibel overnatningsform end sommerhuse/feriehuse typisk er, bl.a. mht. opholdets varighed og adgangen til faciliteter og services.

Der vurderes ikke at være rimelige alternative placeringsmuligheder til det ansøgte i og omkring golfbanen. Området er en del af golfbanen og et hotel her vil give mulighed for en bedre udnyttelse af de eksisterende faciliteter i og omkring klubhuset.

De omkringliggende områder mod hhv. nord, øst og syd er planlagte og anvendes til hhv. feriecenter, golfbane og sommerhusområde. Områderne vest for vejen er bl.a. planlagt anvendt til fodboldgolf pr. landzonetilladelse i 2018 og et område er udlagt til feriecenter på det tidligere Ho Camping. Områder længere væk fra kysten er omfattet af støjkonsekvenszonerne fra forsvarrets øvelsестerræn, og kan derfor ikke anvendes til overnatningsformål.

Begrundelse for placering

Formålet med lokalplanen er at skabe et overnatningssted i tilknytning til den eksisterende golfbane. Lokalplanen skal samtidig understøtte udviklingen af oplevelsesbaseret naturturisme, ved at skabe et sted, hvor der er plads og rum til at arrangere hike-ture, MTB-oplevelser, organiserede svampe- og madlavningskurser, naturformidling mv.

Lokalplanen er et led i realiseringen af Varde Kommunes sammenhængende turismepolitik, hvor der er fokus på både at skabe nye overnatningsformer og muligheder for oplevelser til områdets gæster.

Planområdet er beliggende i direkte tilknytning til den eksisterende golfbane, og omkranset af byzone og sommerhusområde mod nord og syd. Området er planlægningsmæssigt at betragte som huludfyldning, foretaget væk fra kysten, bagved eksisterende udlæg til golfbane.

Det er ikke muligt at foretage nye udlæg i tilknytning til de eksisterende sommerhuse omkring Hedevej, Vestballevej m.fl., da disse er beliggende indenfor støjkonsekvenszonen fra Forsvarets øvelsестerræn på Kallesmærsk Hede. De øvrige store områder og arealer i Ho er lokalplanlagte til forskellige anvendelser, områderne er omfattet af strandbeskyttelseslinjen, er fredsskovsarealer eller blot

beliggende væsentligt tættere på kysten med en større visuel eksponering til følge samt manglende synergi til golfbanens eksisterende aktiviteter.

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 omkring planområdet. De rekreative værdier i det omkringliggende landskab omhandler værdier som klitplantagerne, klitterne, strandengene og kyststrækningen mod syd. Disse landskabstyper findes ikke inden for det område, der ønskes anvendt som rekreativt område.

På denne baggrund vurderes en realisering af projektet ikke at medføre en væsentlig negativ påvirkning på de eksisterende friluftsværdier i det omkringliggende landskab. Realiseres projektet efter prospektet beskrevet i indledningen, vil der gives mulighed for at facilitere ture og oplevelser i den nærliggende natur på nye måder.

Der vurderes ikke at være rimelige alternative placeringsmuligheder til det ansøgte i og omkring Ho.

Turistpolitiske overvejelser

Det fremgår af Kommuneplan 2017, at "Turismen er en vigtig del af kommunens samlede erhvervsstruktur og samtidig et erhverv, der med fordel kan betragtes som en helhed med en overordnet målsætning om at tiltrække gæster til området, give dem en service af høj kvalitet og tilbyde dem gode oplevelsesmuligheder.

Varde Kommunes visioner og målsætninger for udviklingen af turismen fastlægges i "Turismestrategien for Varde Kommune 2013-2018" samt i "Vækstprogram for vestkystturisme – Destination Vestkysten", som Varde Kommune ønsker at bidrage til realiseringen af.

Hvis Varde Kommune skal fastholde og udvikle sin position som en af landets førende kystferiekommuner, er det vigtigt at udvikle kvaliteten af ferierammerne (feriehuse, kystbymiljøet, strand- og badevandskvalitet, infrastruktur osv.), da det er en forudsætning for, at området også fremadrettet kan tiltrække turister.

Der er fokus på overnatningskapacitet af en høj kvalitetsmæssig standard og på kollektiv ferieform som fx hoteller, feriecentre og campingpladser."

Med henblik på at sikre de bedst mulige rammevilkår for turisterhvervet ønsker Varde Kommune at sikre private aktørers mulighed for at udvikle forretningsmuligheder med fokus på aktive naturoplevelser langs kysten.

En udvidelse af rammerne til rekreative formål med mulighed for overnatning i det ansøgte område er et skridt i retning mod at sikre et bredt udbud af aktiviteter, oplevelser og varierede overnatningstilbud i Varde Kommunes kystområder, både i forhold til at sikre helårsturisme og for at skabe variation i turistattraktionerne.

Kommuneplanens retningslinjer for turismeplanlægning for feriehoteller, feriebyer mv. fastsætter at:

4.4 Nye områder til ferie- og fritidsanlæg, herunder feriehoteller og feriecentre, skal placeres i tilknytning til eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelse. I kystlandskaber kan nye områder til ferie- og fritidsanlæg placeres i tilknytning til eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelse, hvis det er foreneligt med de landskabelige interesser for det enkelte landskabskarakterområde.

4.5 Områder i kystnærhedszonen skal friholdes for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af en kystnær placering, og nye ferie- og fritidsanlæg skal placeres på arealer i eller i tilknytning til byzone eller sommerhusområder.

Området for Lokalplan 08.01.L03 er beliggende syd for et eksisterende feriecenter, nord for et sommerhusområde og øst for, samt væk fra kyst, i forhold til en eksisterende golfbane. Planområdet er således ikke beliggende i et jomfrueligt område, men ligger mellem allerede planlagte områder, samtidig med at det ligger i direkte tilknytning til golfbanen.

Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for placering af nye ferie- og fritidsanlæg idet projektet placeres i umiddelbar sammenhæng med den eksisterende golfbane og i tilknytning til et eksisterende lokalplanlagt område til feriecenter i Ho og et anlagt sommerhusområde på Søndertoften.

Det er tidligere vurderet, at planlægningen ikke strider imod de landskabsmæssige interesser for området.

Regional udviklingsplan

Det vurderes at forslaget understøtter Region Syddanmarks erhvervspolitiske målsætninger for udvikling af turismeområdet i Destination Sydvestjylland og den udarbejdede vækstmodel for turismen.

Vestjysk Turismevækstklynge

Turismevækstklyngen er bl.a. opstået på baggrund af, at der mangler overnatningskapacitet i turistområderne, både i højsæsonen og i yder-/skuldærsæsonen. De nye potentielle målgrupper efterspørger anderledes og mere fleksible overnatningsformer end det traditionelle feriehus giver.

Udviklingsplan for vestkysten

Partnerskab for vestkystturisme, som Varde Kommune er en del af, har bl.a. følgende indsatsområder,

- at udvikle stærke feriedestinationer,
- have naturen som hovedattraktion og
- arbejde mod mere differentiering i overnatningskapaciteten.

Det vurderes, at lokalplanen på alle punkter vil kunne medvirke til at understøtte realisering af udviklingsplanen.

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 66 eksisterende rekreative rammeudlæg indenfor kystnærhedszonen.

Indenfor de 66 rammer er der rekreativ anvendelse i form af blandt andet campingplads, kræmmermarked, feriecenter, grønne fællesarealer, idrætsanlæg, golfbaner og lignende.

48 ud af de 66 rekreative rammer er omfattet af en lokalplan.

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

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 Nymindégab.

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

Planlægningen knytter sig funktionelt til golfbanen og er beliggende i direkte tilknytning til de eksisterende områder til rekreative formål, herunder sommerhusområder indenfor det store turistområde i Ho og Blåvand. Udlægget foretages i direkte tilknytning til den eksisterende infrastruktur i området, og vil kunne understøtte de eksisterende og evt. nye servicefunktioner, butikker og restauranter i primært Ho og Blåvand men måske også i Oksbøl og Varde m.fl.

Uanset hvilken placering i og omkring Ho og Blåvand der ønskes placeret nyudlæg i, så vil området være beliggende i kystnærhedszonen. Den ansøgte placering til udvidelse af de rekreative rammer foretages bagved eksisterende udlæg og som huludfyldning. I forbindelse med områdets disponering, er der taget hensyn til områdets visuelle sammenhæng med kysten, herunder ved fastsættelse af byggefelter og byggehøjder.

Visuel påvirkning

For at vurdere lokalplanens visuelle påvirkning på kystlandskabet, er der foretaget en visualisering af et potentielt byggeri. Det visualiserede repræsenterer en maksimal udnyttelse af alle byggefelterne, hvor det bebyggede areal overstiger det tilladte etageareal i det enkelte byggefelt. Bebyggelsen er endvidere placeret i perife-

rien af byggefelterne, for at give den maksimale visuelle påvirkning. Alt byggeri er vist med en maksimal højde og volumen mod Ho Bugt.

Visualiseringerne er taget fra Sønderballevej, ca. 250 m fra kysten. Der er ikke foretaget visualiseringer fra Ho Bugt, da påvirkningen herfra forventes mindre. Den forventes mindre fra kysten pga. den øgede afstand, terrænet og ikke mindst pga. landskabets udformning samt beplantningen omkring både golfbanen og sommerhusområdet på Sønderballevej/Skaubjergvej.



Figur 10: Fotostandpunkternes placering samt omrids af den visualiserede bebyggelse

Der er ikke foretaget visualisering fra Skallingen, da området ikke vurderes at have nogen visuel sammenhæng hertil, pga. Ho Klitplantage.

Visualiseringer fremgår af Bilag 6.

Det fremgår af visualiseringen af et byggeri, at den visuelle påvirkning fra kysten forventes mindre væsentlig, specielt taget nabo-områderne og golfbanen i forgrunden i betragtning.

Det vurderes på baggrund af visualiseringerne at merpåvirkningen af kystlandskabet vil være begrænset, primært pga. det kultiverede golfbanelandskab i forgrunden, sommerhusområdet mod syd og byen mod nord.

VANDLØB

Igennem lokalplanområdet løber det rørlagte vandløb *Skallingegrøften*. I forbindelse med byggeri og anlæg i lokalplanområde skal vandløbets respekteres eller forlægges.



Figur 11: Udklip fra vandløbsregulativet vedr. det rørlagte vandløb igennem lokalplanområdet.

VANDFORSYNINGSPLAN

Området er ligger i vandforsyningsområdet fra Oxby og Ho Vandværk.

VARMEFORSYNINGSPLAN

Der er ingen kollektiv varmforsyning og opvarmningen skal således foretages med individuelle varmforsyninger.

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

SPILDEVANDSPLAN

Området er ikke omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan og der skal derfor udarbejdes et tillæg, så området kan spildevandskloakeres, mens regnvand håndteres lokalt i området.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

MILJØVURDERING

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

Konklusionen af screeningen er, at lokalplanen vil kunne medføre en ikke uvæsentlig indvirkning på miljøet, og at der er behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene. Byrådet har derfor besluttet, at der skal udarbejdes en miljørapport, jf. § 10 i LBK. Nr. 1225 af 25/10 2018 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

Denne beslutning har været forelagt *berørte eksterne myndigheder*, der havde følgende bemærkninger (Skal KUN med hvis de har haft bemærkninger).

I screeningen er der blevet fokuseret på området beliggende i forhold til Ho, sommerhusområderne, kysten, landskabsinteresser, kulturhistoriske interesser samt den trafikale situation samt områdets kumulative påvirkning, set i sammenhæng med planlægning for et område vest for Skallingevej.

Der er foretaget en miljøvurdering af lokalplansforslaget og forslaget til kommuneplantillæg, der er sammenfattet i en miljørapport, jf. § 3, stk. 2 og § 7 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

Miljørapporten indeholder en beskrivelse og vurdering af den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet ved gennemførelse af planen og rimelige alternativer. Miljørapportens indhold er fastlagt i samarbejde med *eksterne berørte myndigheder*...

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

Konklusionen af miljørapporten er, at...

Miljørapporten foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Plan & Vækst, 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.

Lokalplanområdet ligger ca. 400 m fra Natura2000-områderne Fuglebeskyttelsesområde 49, Engareal ved Ho bugt, habitatområde nr. 78 Vadehavet med Ribe Å, Tved Å og Varde Å vest for Varde samt ramsarområde nr. 27, Vadehavet.

Varde Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i området. Arterne løgfrø og strandtudse er tidligere fundet i nærheden af lokalplanområdet, og der er desuden mulighed for forekomst af arterne spidssnudet frø og markfirben. Det vurderes, at realisering af lokalplanen ikke vil ændre på områdets økologiske funktionalitet for eventuelle forekomster af de fire arter.

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

NATURBESKYTTelsesLOVEN

Inden for lokalplanområdet ligger der:

Skovbyggelinje

Skovbyggelinjer fra Ho Klitplante vest for Skallingevej samt fra den del af klitplantagen, der rummer en del af golfbanens baneanlæg.

Skovbyggelinjen er ophævet indenfor byzoneafgrænsningen i Ho samt indenfor sommerhusområdet på Søndertoften.

I forbindelse med byggeansøgninger vil skovbyggelinjen enten skulle ophæves, eller der vil skulle foretages dispensationer fra skovbyggelinjen forud for den enkelte byggetilladelse.

§ 3-områder I lokalplanområdet findes en sø beskyttet efter §3 samt et eng-areal, der ligeledes er §3-beskyttet. Engarealet er en del af et større engområde, der også omfatter matr.nr. 33a Ho, Sønderballevej 2.

Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold eller etableres nyt byggeri eller ændret anvendelse i tilknytning til et §3-beskyttet areal, før der er opnået dispensation hertil fra naturbeskyttelseslovens §3.

En del af lokalplanområdet udgør sammen med et areal på matr.nr. 33a et sammenhængende engareal. Lokalplanen giver ikke mulighed for byggeri i området, og fastsætter desuden en 10 m bred zone omkring skellet, hvor der ikke må foretages større ændringer.

Evt. dispensationer til at ændre i de §3-beskyttede arealer kan kun gives, i det omfang ændringen vil medvirke til en naturmæssig forbedring.

JORDFORURENINGSLOVEN

Der er ingen oplysninger om jordforurening i området. Der er ikke registreret kilder til diffus forurening i lokalplanområdet og arealanvendelsen har altid været agerjord.

Arealet undtages af områdeklassificeringen, idet der foreligger viden om, at arealet tidligere har været agerjord og derved ikke burde være belastet af diffus forurening.

Dermed vil der ikke være anmeldepligt og krav om analyser ved jordflytninger, jf. jordforureningslovens § 50 og 50a.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og kommunens tekniske forvaltning underrettes. Regionsrådet vurderer, om der skal

fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til Miljøbeskyttelseslovens § 21 og Jordforureningslovens § 71.

Idet arealerne altid har været agerjord, er det hermed sandsynliggjort, at det øverste 50 cm's jordlag ikke er forurenet, jf. jordforureningslovens § 72b.

VEJLOVEN

Der skal i forbindelse med byggeansøgning fremsendes et vejprojekt med en plan for vejprojektet og parkeringsarealer, belægning, befæstelse, afvanding mv. samt områdets tilslutning til eksisterende veje.

Der skal søges om tilladelse til etablering af nye adgange og til ændret benyttelse af eksisterende efter bestemmelserne i Vejlovens kapitel 6.

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 foromgivelserne, bl.a. støj, støv, lys og lugt.

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

Lokalplanområdet er beliggende i et område, hvor museet ikke uden en forudgående forundersøgelse kan udtale sig om, hvorvidt der er fortidsminder og deres væsentlighed.

Engen lige nedenfor Jens Jessens Sande er plan og har sandsynligvis i mindre omfang været udsat for fygesand, hvilket kan have

været en forudsætning for netop at bosætte sig her i middelalderen.

Fra fund på Hovænget vides det at der er middelalderlag i området. På Hovænget fandtes rige kulturlag med knogler og rester af gulvlag fra flere huse. Der er tale om spor af en del af den bebyggelse, der har udgjort menigheden til den middelalderlige Ho Kirke. Det kan derfor ikke afvises, at der kan være spor af middelalderbebyggelse flere steder i området. Nye fund kan medvirke til at belyse middelalderbebyggelsen omkring Ho og bidrage til at belyse bebyggelseshistorien i lokalområdet.

En forundersøgelse vil give museet mulighed for at komme med en gældende udtalelse for arealet og de evt. fortidsminders bevaring og væsentlighed.

Da der er tale om en større forundersøgelse, er det bygherre, der iflg. Museumsloven § 25 skal finansiere denne.

Forundersøgelsen har til formål at be- eller afkræfte tilstedeværelsen af fortidsminder, deres udstrækning og bevaringstilstand. En forundersøgelse er typisk foretaget på kort tid og ArkVest udfærdiger herefter en bindende udtalelse. Heraf vil det fremgå, om der er væsentlige fortidsminder på området, og om ArkVest indstiller disse til en arkæologisk undersøgelse. Der er her mulighed for at revurdere anlægsarbejdet og evt. undgå områder med mange fortidsminder.

Udgiften til den arkæologiske undersøgelse afholdes almindeligvis af den for hvis regning jordarbejdet udføres. I forbindelse med Slots- og Kulturstyrelsens vurdering af museernes budgetter m.m. tages der stilling til, hvorvidt Styrelsen kan yde tilskud til udgifterne til en større for- eller slutundersøgelse i henhold til museumslovens § 26, stk 2, 3. pkt.

Uanset om der ydes tilskud eller ej, har bygherre en klagemulighed, der ikke bare går på fravær eller størrelse af tilskud, men i det hele taget styrelsens samlede vurdering og godkendelse af budget.

Hvis der ikke findes væsentlige fortidsminder på området, vil ArkVest umiddelbart frigive området til anlægsarbejdet. Skulle der på

trods af frigivelsen alligevel dukke fortidsminder op, vil en undersøgelse af disse fortidsminder være uden udgift for bygherren. Den arkæologiske forundersøgelse skal derfor betragtes som en forsikringsordning.

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.

SOMMERHUSLOVEN

Erhvervsmæssig eller længerevarende udlejning af ferieboliger kræver Erhvervsstyrelsens tilladelse i henhold til sommerhuslovens § 2, og sådanne tilladelser gives som regel ikke. Undtaget er dog selvstændig erhvervsvirksomhed til modtagelse af overnattende gæster med mulighed for servering (hotel, bed and breakfast og lignende), såfremt der til virksomheden ikke er knyttet fritliggende enheder, som udlejes mere end 5 nætter ad gangen, jf. sommerhuslovens § 1, stk. 4.

For at der skal være tale om fritliggende enhed, vil disse normalt skulle placeres med mindre end 5-6 m indbyrdes afstand, for herved at give en mere arealintensiv udnyttelse end for fx almindelige sommerhuse.

Måltidet skal være et af dagens hovedmåltider, og der skal være et passende lokale, hvor måltidet kan serveres.

Efter fast praksis gives tilladelse til erhvervsmæssig udlejning i mere end 5 nætter af huse eller hytter i tilknytning til hotelvirksomhed når følgende vilkår er opfyldt.

- Bebyggelsen der udgør hotelfaciliteter (modtagelse og servering mm) og tilknyttede overnatningsfaciliteter skal fremstå som ét samlet anlæg.
- Hele bebyggelsen indenfor anlæggets afgrænsning skal drives som hotel-virksomhed.

- For områder, hvor der tillades både hotel med tilhørende hotellejligheder og private ferieboliger, der ikke skal drives som hotellejligheder må placeringen af henholdsvis hotellejligheder og ferieboliger ikke være blandet, men der skal være en klar afgrænsning imellem disse, der betyder at hotelfaciliteter (modtagelse og servering) og overnatningsfaciliteter (værelser såvel som hotellejligheder) fremstår som et samlet anlæg. Eventuelle ferieboliger der ikke drives som hotel skal være placeret udenfor denne klare afgrænsning.

Tilknyttede hytter og huse skal være væsentligt mindre arealkrævende end traditionelle sommerhusudstyknings eller feriehuse. I praksis stilles det vilkår, at husene skal være placeret i en samlet opstilling, evt. i klynger og med en afstand på maks. 5-6 meter mellem de enkelte hytter eller huse.

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.

EKSPPROPRIATION TIL VIRKELIGGØRELSE AF EN LOKALPLAN

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

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

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.

- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

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

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,

- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

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

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før landbrugspligten er ophævet i området.

SERVITUTTER

For lokalplanområdet gælder flere deklarationer.

Heraf har nogle betydning i forhold til områdets disponering mv., da de fastlægger visse bindinger. Disse er:

Der er den 3/3 1971 tinglyst oversigtsarealer på 60 x 15 m omkring vejkrydsene ved Søndertoften og Skallingevej og Sønderballevej og Skallingevej. Oversigtsarealerne vil blive respekteret.

Der er den 8/1 1974 tinglyst vilkår til en byggetilladelse om indretning af lejligheder til udlejning i de eksisterende bygninger på Skallingevej 5. Denne deklaration med Varde Kommune som påtaleberettiget ophæves af Varde Kommune som påtaleberettiget ved lokalplanens realisering i området.

Der er den 5/2 1988 og 15/8 1989 tinglyst vilkår om udgravning af en kunstig sø på matr.nr. 19b. Denne deklaration med Varde Kommune som påtaleberettiget ophæves af Varde Kommune som påtaleberettiget ved lokalplanens realisering i området.

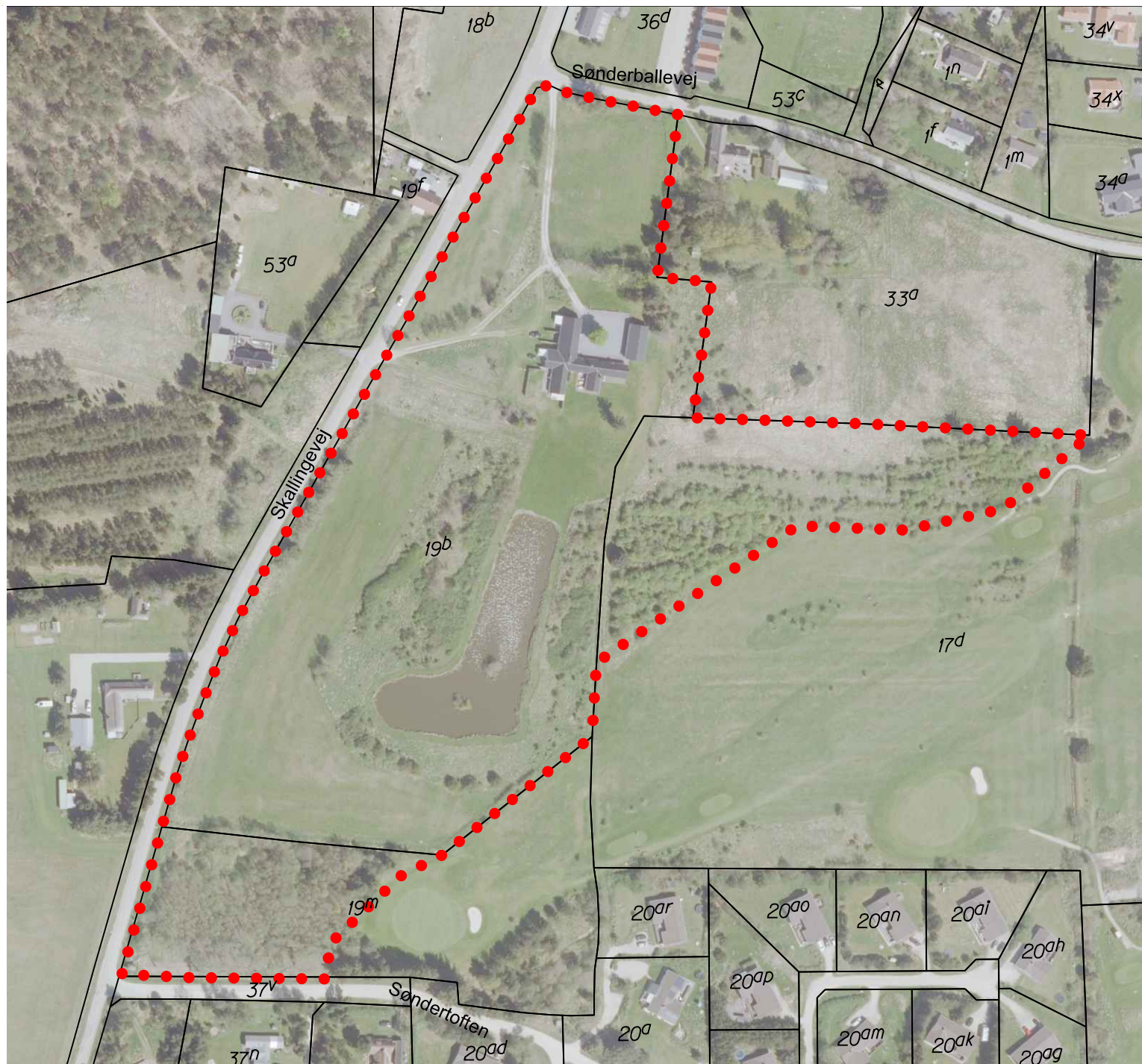
Der er den 4/10 1989 tinglyst en ledning grænsende op til matr.nr. 19b. Der er ifølge DinForsynings oplysninger tale om en trykledning til spildevand. Ledningen er ikke tinglyst i lokalplanområdet.

Der kan desuden være tinglyst andre servitutter i området, der har betydning for den enkelte grundejers disponering og anvendelsen af grunden. Forhold omkring servitutter udover ovenstående skal løses privatretligt.

M



Maj 2019



08.01.L03 Kortbilag 2 Luftfoto



Signaturforklaring

● ● ● ● ● Lokalplangrænse

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

Kortforsyningen, GST. Luftfoto forår 2018 SDFE
Målförhold ca. 1:2500 (A4)

Maj 2019

08.01.L03

Kortbilag 3

Lokalplankort



Signaturforklaring

- ● ● ● ● Lokalplangrænse
- Vejadgang
- ▨ Byggefelt B1
- ▧ Byggefelt B2
- ▤ Byggefelt B3
- ▨ Udkigskile, jf. § 8.4.1
- ▨ 10 m bred område i hht. §8.4.2

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

Kortforsyningen, GST.
Målforhold ca. 1:2500 (A4)

Juni 2019

08.01.L03
Kortbilag 4
Illustrationsplan



Signaturforklaring

● ● ● ● ● Lokalplangrænse



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

Dissing+Weitling og PLET arkitektur.
Målforhold ca. 1:2500 (A4)

Maj 2019

BILAG 5 - Planteliste

Bilag 5 har til formål at sikre områdets naturpræg. For at minimere forekomsten af invasive plantearter er der udarbejdet en planteliste, der er specifikt rettet mod dette planområde. Plantelisten tager udgangspunkt i områdets naturligt hjemmehørende planter, samt planter, der efter Varde Kommunes vurdering harmonerer med området. Bilag 5 er retsgyldigt.

PLANTELISTE A

Art	Botanisk navn
Træer og større buske	
Birk (vortebirk og dunbirk)	Betula pendula og Betula pubescens
Dunet gedeblad	Lonicera xylosteum
Eg (stilkeeg og vintereg)	Quercus robur og Quercus petraea
Ene, alm.	Juniperus communis
Gråpil	Salix cinerea
Havtorn	Hippóphaë rhamnoides
Hunderose	Rosa canina
Kaprifolie, vild	Lonicera periclymenum
Kristtorn	Ilex aquifolium
Lind, småbladet	Tilia cordata
Mosepors	Myrica gale
Navr	Acer campestre
Pil, krybende	Salix repens
Rødel	Alnus glutinosa
Røn, alm.	Sorbus aucuparia
Seljepil	Salix caprea
Seljerøn	Sorbus intermedia
Skovæble	Malus sylvestris
Slåen	Prunus spinosa
Skovfyr	Pinus sylvestris
Syren, alm.	Syringa vulgaris
Tørst	Frangula alnus

Vrietorn	Rhamnus catharticus
PLANTELISTE B - Lavere beplantning	
Art	Botanisk navn
Blåbær	Vaccinium myrtillus
Engelskgræs	Armeria maritima
Engelsød	Polypodium vulgare
Hedelyng	Calluna vulgaris
Hedemelbærris	Arctostaphylos uva-ursi
Hjælme	Ammophila arenaria
Klitrose	Rosa pimpinellifolia
Klokkelyng	Erica tetralix
Marehalm	Leymus arenarius
Mosebølle	Vaccinium uliginosum
Revling	Empetrum nigrum
Rosmarinlyng	Andromeda polifolia
Sand-star	Carex arenaria
Tormentil	Potentilla erecta
Tranebær	Vaccinium oxycoccos
Tyttebær	Vaccinium vitis-idaea
Vårkobjælde	Pulsatilla vernalis

Invasive arter:

Planter, der fortrænger den naturlige danske flora, og som derfor ikke må plantes.

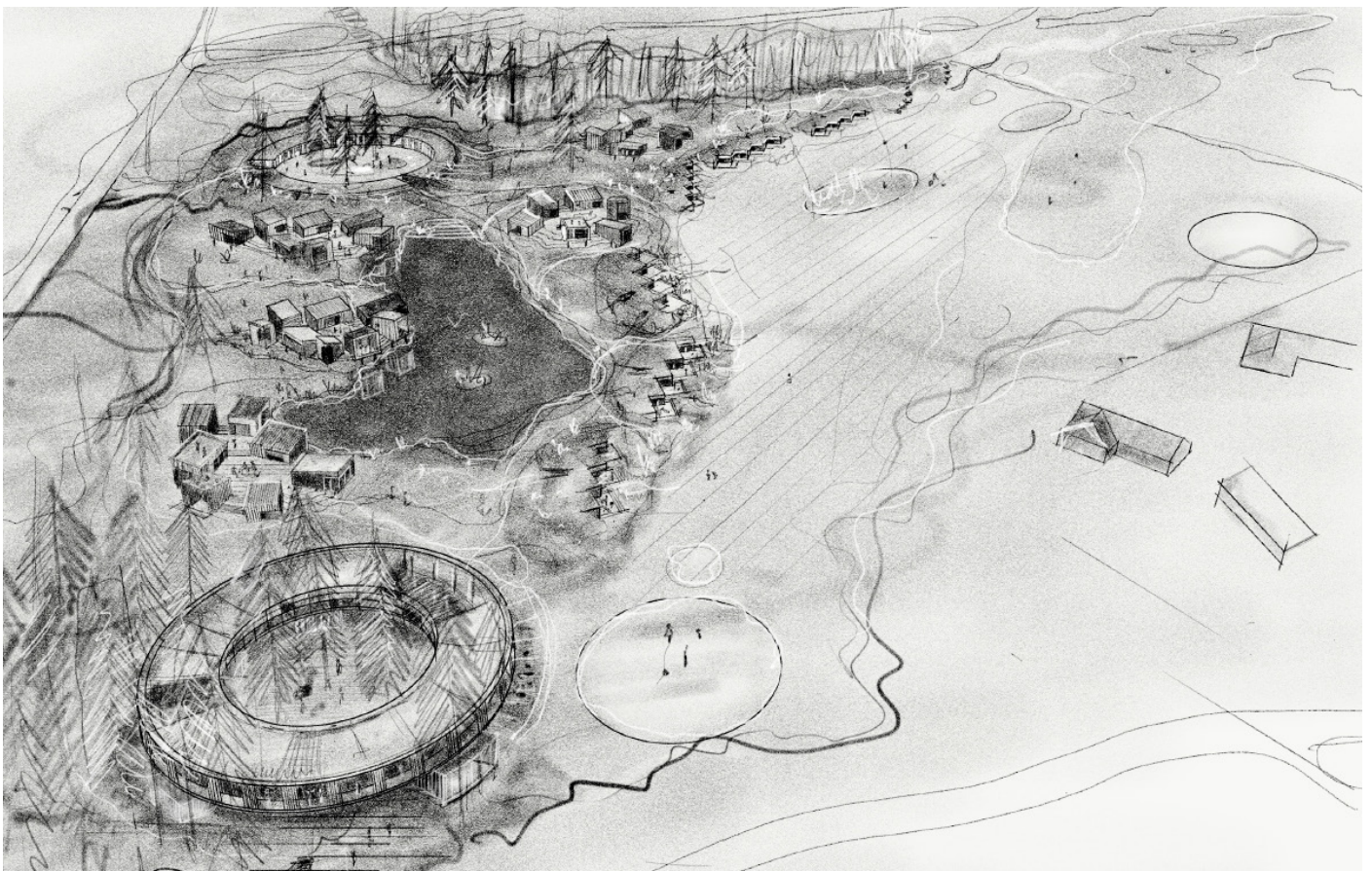
Art	Botanisk navn
Bjergfyr	Pinus mugo
Butblæret sargassotang	Sargassum muticum
Bynke-ambrosie	Ambrosia artemisiifolia
Canadisk bakkestjerne	Conyza canadensis
Canadisk gyldenris	Solidago canadensis
Contortafyr/Klitfyr	Pinus contorta
Engelsk vadegræs	Spartina anglica
Glansbladet hæg	Prunus serotina
Gul kæmpekalla	Lysichiton americanus
Japansk pileurt	Fallopia japonica
Kæmpe-balsamin	Impatiens glandulifera
Kæmpe-bjørneklo	Heracleum mantegazzianum
Kæmpe-pileurt	Fallopia sachalinensis
Mangebladet lupin	Lupinus polyphyllus
Pastinak	Pastinaca sativa
Pilebladet spiræa	Spirea salixifolia
Rød hestehov	Petasites hybridus
Rynket rose	Rosa rugosa
Sildig gyldenris	Solidago gigantea

(Naturstyrelsen, pr. juli 2014, opdateret februar 2015)

Bilag 6

- Visualiseringer

Lokalplan 08.01.L03



Indeholder FOT-data fra Geodatastyrelsen,
Luftfoto hentet i maj 2019, 2018.
Visualiseringerne og billeder er udført af LandSyd - Landinspektører I/S
Maj 2019

Visualiseringer

De visualiserede bygninger svarer til en fuld udbygning af lokalplanområdet, med de maksimale fodaftryk og højder for de enkelte bygninger i de enkelte byggefeltet.

Bygningerne er vist som brune kasser uden detaljer eller arkitektonisk behandling, og skal således udelukkende betragtes som volumenstudier, og ikke som et udtryk for en fotorealistisk gengivelse af et forventet byggeri.

Billederne til visualiseringen er optaget med normalobjektiv, for at give et retvisende perspektiv i visualiseringerne.

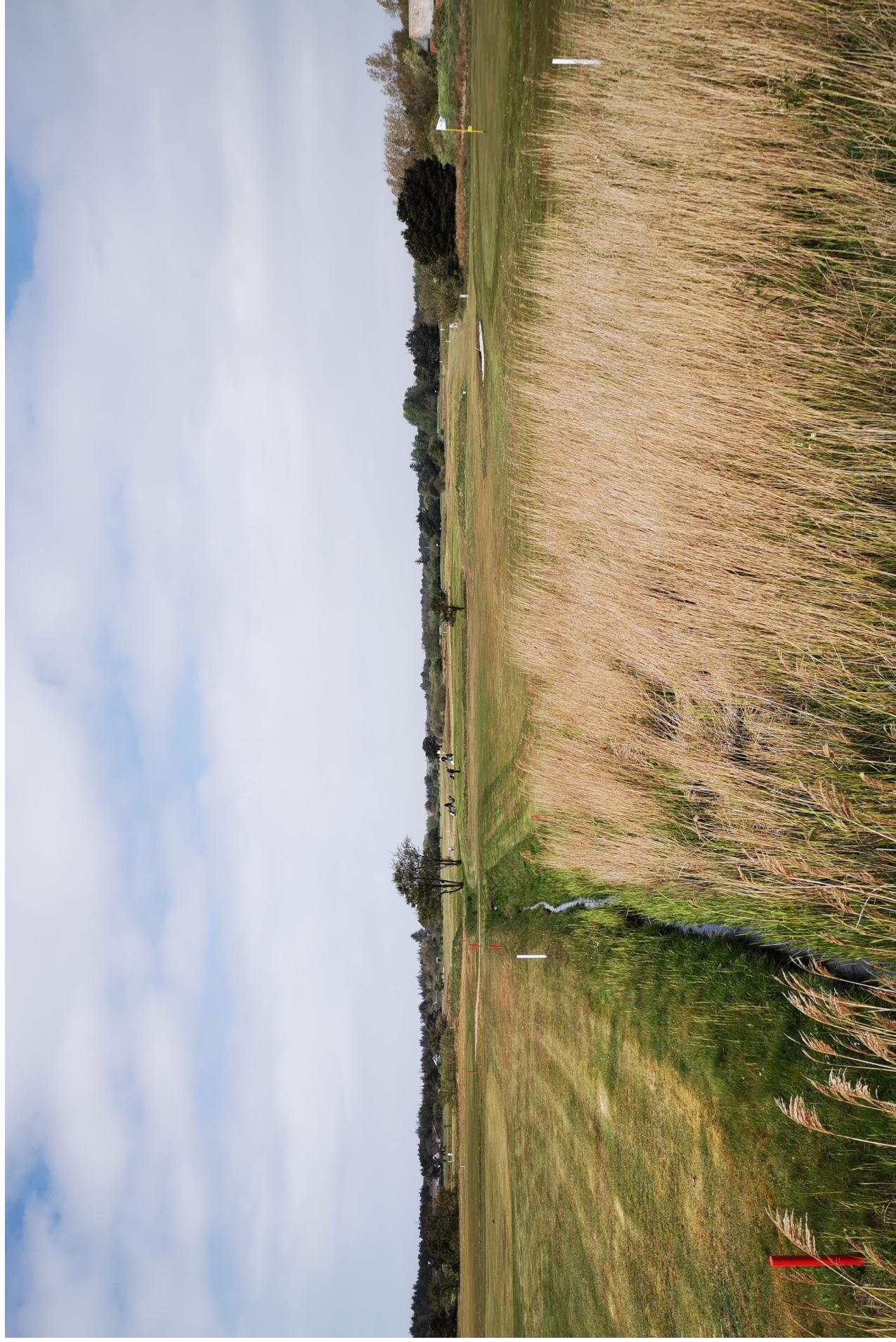


Fotos er taget med udgangspunkt i en øjenhøjde på ca. 1,60 m over terræn.

De visualiserede bygninger er vist med sort, fotostandpunktets placering og orientering er vist med vist med rødt.

Billederne til visualiseringen er taget i maj 2019.

Betragningsafstanden for visualiseringen er ca. 27 cm, såfremt dette bilag printes i A4.



Fotostandpunkt 1
Eksisterende forhold



Fotostandpunkt 1

↳ Visualisierung



Fotostandpunkt 2
Eksisterende forhold



Fotostandpunkt 2
→ Visualisering

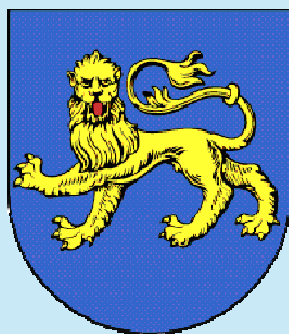


Fotostandpunkt 3
Eksisterende forhold



Fotostandpunkt 3

↪ Visualisering



VARDE KOMMUNES BYVÅBEN

“Et blåt skjold med en gående guld-leopard med rød tunge”

Byvåbnet er formentlig det ældste i Danmark.

Det stammer fra tiden omkring 1442, året hvor Varde fik sine første købstadsrettigheder.