

OFFENTLIG HØRING

Byrådet fremlægger hermed Forslag til Tillæg 25 til Kommuneplan 2017, Varde Kommune i offentlig høring i 8 uger fra den **23. august 2018 til den 04. oktober 2018**. Med kommuneplantillægget udvides den eksisterende afgrænsning af centerområdet i Ho med et nyt rammeområde.

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:

Torsdag den 04. oktober 2018

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 "Tillæg 25 til Kommuneplan 2017, Varde Kommune".

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

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

OPBYGNING

Tillæg 25 til Kommuneplan 2017 udgøres af en redegørelse, der beskriver planens baggrund og formål samt oplysninger om rammebestemmelserne for område 08.01.C01 og 08.01.C02, der fastlægger områdets anvendelse til centerområde, samt fastlægger rammerne for lokalplanlægning indenfor planområdet.

HVAD ER ET KOMMUNEPLANTILLÆG?

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

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

REDEGØRELSE

Hvad er et kommuneplantillæg?	1
Baggrund og formål	3
Områdets beliggenhed	3
Eksisterende forhold	4
Kommuneplantillæggets indhold	4

BESTEMMELSER

Rammebestemmelser	6
Forhold til andre planer	7
Kommuneplan 2017	7
Lokalplan	11
Miljøvurdering af planer og programmer	11
Kommuneplantillæggets retsvirkninger	13
Vedtagelsespåtegning	13

BAGGRUND OG FORMÅL

Med nærværende Tillæg 25 til Kommuneplan 2017 ønsker Varde Kommunes Byråd at ændre plangrundlaget og skabe grundlaget for fortsat vækst og udvikling i en af landets mest besøgte feriedestinationer. Ved kommuneplantillægget udlægges et nyt rammeområde 08.01.C02, og der foretages en konsekvensrettelse i rammeområde 08.01.C01, så det fremgår, at areal til butikker skal beregnes ud fra både C01 og C02.



Kort 1; Rammeområde 08.01.C02 udlægges i forlængelse af rammeområde 08.01.C01.

Formålet med kommuneplantillægget er at give mulighed for, at oprette et hotel og flere centerfunktioner i direkte tilknytning til golfbanens arealer. Herved kan der imødekommes en stigende efterspørgsel på overnatning med tilknyttede servicefaciliteter, som fx butik, restauration og lignende. Udvidelsen af

centerområdet, i sammenhæng med en ny lokalplan for området, vil kunne medvirke til at forlænge særligt skuldærsæsonen for turistsæsonen i Ho samt generelt højne serviceniveauet.

En forlænget sæson vil naturligvis medføre bedre muligheder for vækst for golfbanen men også understøtte de andre aktiviteter i og omkring Ho.

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 placingsmuligheder til det ansøgte i eller omkring Ho, pga. nærheden til golfbanen, nærheden til byen og afstanden til forsvarets øvelsesterræn.

Kommuneplantillægget skal sammen med en lokalplan sætte rammerne for den fysiske omdannelse af området.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Planområdet omfatter matr.nr. 19b samt en del af 19m og 17d Ho By, Ho.

Rammeområde 08.01.C02 har et samlet areal på ca. 6 ha, og afgrænses mod nord af Sønderballevej, mod vest af Skallingevej og mod syd af Søndertoften. Mod øst afgrænses området af en bevaringsværdig bygning på Sønderballevej 2 samt mod golfbanen.

BESTEMMELSER

Planområdet 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.

Omkring Søndertoften ligger et sommerhusområde med ca. 60 sommerhusgrunde, heraf nogle der afgrænses mod golfbanen. Ingen af sommerhusene er direkte nabo til planområdet.

På modsatte side af sommerhusområdet på Søndertoften, ligger området for et tidligere Ho Camping. Området er ved planens 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 området til kollektive ferieformer, drevet på hotellignende vilkår.

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

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

Nord for fodboldgolfbanen ligger en række boliger på Skallingevej 2 og 4. Skallingevej 4 er et bevaringsværdigt enfamilieshus fra omkring år 1830.

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

Ho Plantage, der visuelt omslutter planområdet, 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.

EKSISTERENDE FORHOLD

Rammeområdet består af en række ubebyggede arealer og en sø, der ligger i direkte forbindelse med golfbanen, der også afstår et mindre område til centerområdet.

Området fremstår forholdsvist fladt, beliggende ca. 0,5-1 m under Skallingevej. I området findes en række spredte bevoksninger, bestående af selvsåede træer og buske. Træer og buske hindrer i stort omfang udsigten mod Ho Bugt.

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS INDHOLD

Rammeområde 08.01.C02s overordnede funktion skal være et aktivt område med mulighed for nye overnatningsformer i form af hotel og servicefaciliteter, men også med mulighed for butik mv., der kan dække det lokale behov for primært dagligvareindkøb. Planlægningen skal sætte rammerne for den fysiske udvikling af området.

Ved kommuneplantillægget gives mulighed for at bygge i op til 8½ m enkelte steder i området. Byggehøjden skal afpasses med området og bebyggelsen skal placeres, så der opnås kig mellem bebyggelsen.

Der foretages en konsekvensrettelse i det eksisterende rammeområde 08.01.C01, således det fremgår, at butiksarealer i det samlede lokalcenter, skal beregnes på baggrund af butiksarealer i både rammeområde 08.01.C01 og 08.01.C02.

I det sydøstlige hjørne af 08.01.C02 inddrages en lille del af rammeområde 08.01.R01.



Området, der overføres fra 08.01.R01 til 08.01.C02, fremgår af ovenstående kort.

RAMMEBESTEMMELSER

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018) fastsættes ved nærværende Forslag til Tillæg 25 til Kommuneplan 2017, følgende ændringer:

- Udlæg af rammeområde 08.01.C02
- Rettelse i C01, så butiksarealet skal regnes ud fra både C01 og C02.

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for rammeområde 08.01.C01 og 08.01.C02 skal være i overensstemmelse med de bestemmelser, der er indeholdt i Tabel 1.



Figur 1: Afgrænsning af rammeområde 08.01.C02 til centerområde.

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

Kommuneplan 2017

Forslag til kommuneplantillægget omfatter udlæg af rammeområde 08.01.C02 i Kommuneplan 2017.

Med Tillæg 25 til Kommuneplan 2017 tilføjes et nyt rammeområde, hvor der gives nye muligheder for at området kan anvendes til centerområde, herunder med mulighed for butikker, hotel og servicefaciliteter.

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med retningslinier og tilkendegivelser i Kommuneplan 2017, Varde Kommune.

Bevaringsværdigt kulturmiljø

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 byggefelter og bestemmelser omkring beplantning, skal det være 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.

Landskab

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 planens udarbejdelse samt den begrænsede

visuelle sammenhæng mellem landskaberne. Planområdet er afgrænset fra de øvrige sammenhængende kystlandskabet af Skallingevej og planområdet er et kultiveret område uden plantetagebeplantning, 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 planområdet er beliggende i et område, hvor skovrejsning er uønsket. Fremtidige lokalplaner må ikke give mulighed for egentlig skovrejsning, men skal via regulering af beplantning søge at understøtte natur- og landskabsoplevelsen, herunder at oprette tabtgæde kig.

Geologi

Planområdet er beliggende i et geologisk rammeområde og et værdifuldt geologisk område og udpeget kystlandskab. Planområdet 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 et ringe sammenhæng til de bevaringsværdige træk andre steder.

Klimatilpasning

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.

Udlæg af nyt område i kystnærhedszonen

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 nord 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 øvelsesterræn, og kan derfor ikke anvendes til overnatningsformål.

Begrundelse for placering

Formålet med kommuneplantillægget er at skabe et overnatningssted i tilknytning til den eksisterende golfbane. Planlægningen 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, organiserer svampe- og madlavningskurser, naturformidling mv.

Kommuneplantillægget 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, Vesterballevej m.fl., da disse er beliggende indenfor støjkonsekvenszonen fra Forsvarets øvelsesterræn på Kallesmærsk Hede. De øvrige store områder og areal i Ho er lokalplanlagte til forskellige anvendelser, områderne er omfattet af strandbeskyttelseslinjen, er fredsskavsarealer 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 nord og vest for planområdet. De rekreative værdier i det omkringliggende landskab omhandler værdier som klitplantagerne, klitterne, strandene 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 placingsmuligheder 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 for 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 kommuneplantillæg 25 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 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 umiddelbart 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 kommuneplantillægget 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 udnyttede 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.

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 restaurationer 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.

Lokalplan

Nærværende Forslag til Tillæg 25 til Kommuneplan 2017 er udarbejdet sideløbende med Forslag til Lokalplan 08.01.L03 – Hotel ved Skallingevej.

Miljøvurdering af planer og programmer

Miljøscreening

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

I screeningen blev der fokuseret særligt på,

- at planlægningen inddrager et nyt område i kystnærhedszonen til ferie- og fritidsformål,
- at området er beliggende i et udpeget kulturmiljø,

REDEGØRELSE

- at der skal sikres væsentlige visuelle forbindelser og
- den trafikale påvirkning af området.

Derudover vurderes det, at ingen bilag IV-arter vil blive negativt påvirket.

Høring af berørte myndigheder

Varde Kommune har som følge af lovens § 32 i forbindelse med miljøscreeningen hørt berørte myndigheder om miljøscreeningens indhold, for at få afklaret, om der fandtes yderligere viden hos andre myndigheder, som kunne have

indflydelse på Varde Kommunes afgørelse om, hvorvidt der var behov for at foretage en miljøvurdering af planforslaget.

Miljøscreeningen er foretaget efter kriterierne i lovens bilag 3.

Der er i forbindelse med høringen af berørte myndigheder (ikke) indkommet høringssvar.

Miljøvurdering

...

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS RETSVIRKNINGER

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Ved planforslag til offentliggørelse

Forslag til Tillæg 25 til "Kommuneplan 2017, Varde Kommune" er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den xx dato.


P.b.v.

Erik Buhl Nielsen
Borgmester

/

Mogens Pedersen
Kommunaldirektør


BILAG – RAMMEBESTEMMELSER FOR 08.01.C01 – Centerområde ved Skallingevej

	
Anvendelse generel	Centerområde
Eksisterende zone	Landzone
Fremtidig zone	Byzone
Specifik anvendelse	Lokalcenter
Konkret anvendelse	Centerområde
Maksimal bebyggelsesprocent	45 %
Definition af om bebyggelsesprocenten beregnes af 1. Området under ét eller 2. Den enkelte ejendom	Den enkelte ejendom
Maksimal højde i meter	6,5 m
Maksimalt antal etager	1,5

Notat Anvendelsesbestemmelser	Samlet bruttoetageareal til butiksmål i rammeområde 08.01.C01 og 08.01.C02 må ikke overstige 3.000m ² . Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 1.000m ²
Notat Områdets anvendelse	
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Ved åben-lav bolig gælder max. bebyggelsesprocent på 30% for den enkelte ejendom. Boliger samt butikker, mindre offentlige og private servicefunktioner, der ikke bryder med landsbyens karakter. Tillige kro, landsbykirke, forsamlingshus o.l.
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning
Notat Miljøforhold	Inden for området må der først udbygges, når det kan påvises eller sandsynliggøres, at området ikke er oversvømmelsestruet eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.
Notat Infrastruktur	Min. 2 p-pladser pr. bolig for åben-lav og min. 1,1 p-plads pr.- bolig ved tæt-lav og etagebyggeri, med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.
Notat Zoneforhold	Kystnærhedszone
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen	
Notat	Ho landsby. Området er helt eller delvist beliggende indenfor klitfredningszonen og/eller strandbeskyttelseslinjen.

Tabel 1: Rammebestemmelser for rammeområde 08.01.C01

BILAG – RAMMEBESTEMMELSER FOR 08.01.C02– Centerområde ved Skallingevej

			
Anvendelse generel	Centerområde	Maksimalt antal etager	2
Eksisterende zone	Landzone	Notat Anvendelsesbestemmelser	Samlet bruttoetageareal til butikformål i rammeområde 08.01.C01 og 08.01.C02 må ikke overstige 3.000m ² . Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 1.000m ²
Fremtidig zone	Byzone	Notat Områdets anvendelse	
Specifik anvendelse	Lokalcenter	Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Visuel forbindelse mod Ho Bugt.
Konkret anvendelse	Centerområde	Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning
Maksimal bebyggelsesprocent	30 %	Notat Miljøforhold	Inden for området må der først udbygges, når det kan påvises eller sandsynliggøres, at området ikke er oversvømmelsestruet eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.
Definition af om bebyggelsesprocenten beregnes af 1. Området under ét eller 2. Den enkelte ejendom	Området under ét	Notat Infrastruktur	Fastlægges ved lokalplanlægning
Maksimal højde i meter	8,5 m	Notat Zoneforhold	Kystnærhedszone
		Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen	
		Notat	

Tabel 1: Rammebestemmelser for rammeområde 08.01.C02

BESTEMMELSER

De 18 rammeområder der ikke er omfattet af en lokalplan er udlagt til er:

Ramme nr.	Rekreativ anvendelse i form af:	Restareal (m ²)
07.02.R01	Campingplads	0
07.03.R05	Campingplads	0
07.03.R02	Naturområde	0
07.03.R03	Naturområde	0
07.03.R04	Campingplads	0
07.01.R01	Idrætsanlæg (delvist indenfor kystnærhedszone)	0
16.03.R01	Feriecenter (ikke udnyttet)	44.721
16.01.R04	Campingplads	0
16.01.R03	Grønt område (delvist indenfor kystnærhedszone)	0
05.02.R01	Campingplads	0
05.02.R02	Campingplads	0
05.02.R03	Campingplads	0
04.10.R01	Råstofområde (gravning påbegyndes snarest)	0
08.01.R05	Campingplads	0
04.01.R01	Idrætsanlæg	0
13.10.R04	Mini zoo (ikke udnyttet)	83.565
23.01.R03	Lejrplads	0
23.01.R05	Grønt område	0