

OFFENTLIG HØRING

Byrådet fremlægger hermed Forslag til Tillæg 29 til Kommuneplan 2017, Varde Kommune i offentlig høring i 8 uger fra den **23. august 2018 til den 04. oktober 2018**. Med kommuneplantillægget tilføjes et nyt rammeområde til kollektive ferieformer i Ho.

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 29 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 29 til Kommuneplan 2017 udgøres af en redegørelse, der beskriver planens baggrund og formål samt oplysninger om rammebestemmelserne for område 08.01.R09, der fastlægger områdets anvendelse til rekreativt område til kollektive ferieformer, 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	5
Forhold til andre planer	6
Kommuneplan 2017	6
Lokalplan	11
Miljøvurdering af planer og programmer	11
Kommuneplantillæggets retsvirkninger	13
Vedtagelsespåtegning	13

BAGGRUND OG FORMÅL

Med nærværende Tillæg 29 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 etableres der et nyt rammeområde, 08.01.R09.



Kort 1; Rammeområde 08.01.R09 etableres i et uplanlagt område.

Formålet med kommuneplantillægget er at give mulighed for at oprette et område til kollektive ferieformer, fx drevet på hotellignende vilkår. Herved kan der imødekommes en stigende efterspørgsel på overnatning i et område tæt ved naturen.

En forlænget sæson vil også kunne medvirke understøtte 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 placeringsmuligheder til det ansøgte i eller omkring Ho, pga. nærheden til naturen, mulighederne for den ugenerede oplevelse i naturen, samtidig med at området har nærheden til byen og en tilstrækkelig afstand til forsvarrets øvelsesterræn.

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

OMRÅDETS BELIGGENHED

Planområdet omfatter matr.nr. 31a Ho By, Ho.

Område for rammeområde 08.01.R09, har et samlet areal på ca. 6,5 ha. Området afgrænses mod nord af et område til fodboldgolf i en tidligere juletræskultur, mod vest af Jens Jessens Sande, mod øst af Skallingevej og mod syd af et læhegn mod det tidligere Ho Camping. I planområdet ligger den bevaringsværdige bygning Skallingevej 6.

Planområdet ligger umiddelbart syd for Ho, mellem byen, golfbanen og sommerhusene på Søndertoft 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.

BESTEMMELSER

Syd for planområdet 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 feriehus.

På modsatte side af Skallingevej, omkring ejendommen Skallingevej 6, pågår der et arbejde om at udlægge området til kollektive ferieformer, drevet på hotellignende vilkår i tilknytning til golfbanen.

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

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

Nord for fodboldgolfbanen, ligger der 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 bebygelse indpasset ind imellem.

EKSISTERENDE FORHOLD

Rammeområdet består af en række ubebyggede arealer i tilknytning til Skallingevej 6, herunder en sø og en ekstensivt dyrket græsmark.

Området fremstår forholdsvist fladt, svagt stigende fra Skallingevej mod vest. Terrænet stiger ca. 1 m på denne strækning.

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS INDHOLD

Rammeområde 08.01.R09s overordnede funktion skal være et stille område med mulighed for overnatning i mindre hotelenheder i en spredt bebyggelse og med et mindre serviceniveau end på de fleste andre hoteller. Planlægningen skal sætte rammerne for den fysiske udvikling af området.

Ved kommuneplantillægget gives mulighed for at bygge i op til 7 m's højde enkelte steder i området. Byggehøjden skal afpasses med området og bebyggelsen skal placeres, så indkigget til Jens Jessens Sande opretholdes.

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.R09

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for rammeområde 08.01.R09 skal være i overensstemmelse med de bestemmelser, der er indeholdt i Tabel 1.



Figur 1: Afgrænsning af rammeområde 08.01.R09 til rekreativt område.

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

Kommuneplan 2017

Forslag til kommuneplantillægget omfatter udlæg af rammeområde 08.01.R09 i Kommuneplan 2017.

Med Tillæg 29 til Kommuneplan 2017 tilføjes et nyt rammeområde, hvor der gives nye muligheder for at området kan anvendes til rekreative formål til kollektive ferieformer.

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 skal 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.

Lokalplanlægning i området skal sikre at ny bebyggelse i dens udformning og placering respekterer denne binding i det omfang det ansøgte område rumme sådanne væsentlige bebyggelse.

Ved disponering af byggefelter og bestemmelser omkring beplantning i en lokalplan, skal det været et vægtigt element, at det eksisterende hus på Skallingevej bevares og dets nærmiljø ikke ændres ved yderligere byggeri.

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.

Lokalplanlægning må kun foretages med respekt for for landskabsværdierne, herunder særligt indblikket mod og fra Jens Jessens Sande.

Naturområder

En del af planområdet er beliggende i et området udpeget som potentielt natur og potentiel økologisk forbindelse.

I Kommuneplan 2017s retningslinje 20.6 fremgår det at, der ...inden for de fire kategorier i det Grønne Danmarkskort kan der ikke forventes tilladelse, godkendelse eller dispensation til byggeri, anlæg

og andre projekter, der ikke er forenelige med naturbeskyttelsesinteresserne.



Området fremstår som udpeget, for at kunne opretholde en biologisk spredningskorridor mellem Jens Jessens Sande, der har en A-målsætning, §3-området på matr.nr. 19n med en B-målsætning og området mod Ho Camping, der har en C-målsætning. Der er ikke en naturkvalitetsmålsætning for matr.nr. 31a.

A-målsætning er givet til alle meget værdifulde lokaliteter, der indeholder velbevaret natur med vegetation, der er særligt karakteristisk for naturtypen eller har forekomster af sjældne dyr og planter. Derudover er der givet en A-målsætning til karakteristiske lokaliteter, hvor der er gode muligheder for, at lokaliteterne kan udvikle sig til at indeholde ganske særlige naturværdier, eller hvor landskabsbiologiske sammenhænge og/eller særlige artsforekomster betinger, at der bør gøres en

indsats. De A-målsatte lokaliteter ligger primært i forbindelse med de større vandløb eller større heder, moser og strandenge.

B-målsætning er givet til de karakteristiske lokaliteter, der ikke har fået en A-målsætning og til lokaliteter, der indgår i væsentlige landskabsbiologiske sammenhænge og hvor der derfor er gode muligheder for, at arealerne kan udvikle sig til karakteristiske og værdifulde naturtypelokaliteter. De B-målsatte lokaliteter findes primært i tilknytning til A-målsatte områder eller som mere eller mindre sammenhængende lokaliteter omkring mindre vandløb.

C-målsætning er typisk givet til mindre og landskabeligt isolerede lokaliteter med beskedent naturindhold, hvor naturforbedring ikke vurderes at være realistisk.

Der er i redegørelsen til kommuneplanens hovedstruktur ikke foretaget en nærmere redegørelse for baggrund eller tolkningen af retningslinje 20.6, som refereret tidligere. En fortolkning af retningslinjen må derfor bero på en vurdering af, om en udvikling vil være uforenelige med de naturmæssige og landskabelige interesser for området, således som det er beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning om Grønt Danmarkskort og naturbeskyttelsesinteresser fra juni 2017 og på baggrund af kommunen udpegningsgrundlag til kommuneplanlægningen.

Naturkvalitetsplan for Blåvandshuk Kommune

I den naturkvalitetsplan for Blåvandshuk Kommune, der linkes til på Varde Kommunes hjemmeside (udateret), oplyses det om Jens Jessens Sande at:

Centralt i Ho Klitplantage ligger Jens Jessens Sande, der tidligere som en vandreklit var et dynamisk landskabselement. Efter tilplantning af Ho Klitplantage er vandreklitten blevet

stoppet og fremstår i dag som en parabelformet indlandsklit dækket med hede vegetation. På klittoppene domineres vegetationen af en artsrig lavflora samt sandskæg. På de lavere liggende dele af indlandsklitten er det hedelyng, som dominerer, og revling, fåresvingeløg sandstarer almindelige. Området er kuperet og åbent og har en høj landskabelig værdi. Botanisk set er Jens Jessens Sande af middelværdi. Der går et stisystem gennem det kuperede område, hvorfra man kan nyde udsigten over Ho Bugt og Skallingen.

De landskabelige værdier vurderes derfor primært at være knyttet til udsigten fra Jens Jessens Sande samt indsigt til samme. De landskabelige værdier bliver desuden varetaget gennem skovbyggelinjerne, naturbeskyttelsesloven § 17.

De naturmæssige værdier for de største dele af området vurderes umiddelbart at være knyttet til områdets funktion som evt. spredningskorridor, primært mellem området A og B målsætning og i mindre grad til området med C-målsætning. Herudover er der en sø/vandhul beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3. Der er tidligere(2008) konstateret løgfrø i søen, mens der ved senere undersøgelser ikke er konstateret løgfrø eller øvrige Bilag IV-arter i området. Det må på baggrund af undersøgelseshistorikken konkluderes, at der er en vis sandsynlighed for at dele af matr.nr, 31a periodisk rummer løgfrø og evt. andre Bilag IV-arter.

Da planlægningen tager hensyn til

- Ind- og udsyn fra Jens Jessens Sande,
- Skoven som et landskabelement,
- en evt. forekomst af bilag IV-arter samt
- at der opretholdes en spredningskorridor mellem A og B-målsatte naturbeskyttede lokaliteter,

kan der planlægges for området, uden at dette strider imod intentionerne bag områdets prioritering som potentiel natur og potentielle økologiske forbindelse.

Skovrejsning

Planområdet er beliggende i et område, hvor skovrejsning er uønsket. Lokalplaner må ikke give mulighed for egentlig skovrejsning.

Geologi

Planområdet er beliggende i et geologisk rammeområde og et værdifuldt geologisk område og udpeget kystlandskab. Områdets geologisk mest værdifulde element er den tidligere vandreklit Jens Jessens Sande.

Klimatilpasning

Planområdet er jf. klimatilpasningsplanen i risiko for at blive oversvømmet ved en 100 års hændelse med ekstrem nedbør, svarende til en vandstand op til kote 5,00 m DVR90.

Lokalplaner for området skal indeholde bestemmelser om at byggeri skal klimasikres, så det kan modstå en 100-årshændelse.

Udlæg af nyt rammeområde i kystnærhedszonen

Planområdet er beliggende i landzone og inden for kystnærhedszonen. Der har ikke tidligere været udarbejdet kommuneplanrammer 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 området er kunne tilbyde overnatning i naturen, men på mere komfortable vilkår end i shelter, men fortsat mere primitivt end på et traditionelt hotel. En hytteby drevet på hotellignede vilkår og med en udformning, hvor hotelhytterne ligger spredt, så den enkelte hotelgæst har udkig til natur, landskab og himlen.

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

Formålet med planlægningen er at skabe et overnatningssted i tilknytning til naturen, hvor både det åbne klitlandskab og skovene er dominerende elementer, der tillader gæsterne oplevelsen af at være alene i naturen, men hvor der fortsat kan tilbydes et vist serviceniveau.

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

Der vurderes ikke at være rimelige alternative placeringsmuligheder til det ansøgte i og omkring Ho. Området ligger i tilknytning til det øvrige udbud af ferie- og fritidstilbud i Ho, men alligevel selvstændigt, idet bebyggelsen placeres med frilagt areal mod det tidligere Ho Camping, sommerhusområderne og Ho.

De omkringliggende områder mod hhv. øst og syd er planlagte og anvendes til hhv. feriecenter, golfbane og sommerhusområde.

Områderne nord for er bl.a. planlagt anvendt til fodboldgolf pr. landzonetilladelse i 2018 og områder mod syd er udlagt til feriecenter på det tidligere Ho Camping.

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 fredsskovaer 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, 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.

Kommunens turismestrategi fastlægger, at der skal arbejdes for en kvalitetsforbedring af eksisterende ferierammer, herunder et varieret udbud af overnatningstilbud, frem for en kapacitetsudvidelse. Mulighed for begrænset kapacitetsudvidelse i forbindelse med de vigtigste kystbyer afdækkes i forbindelse med den nationale plan for Danmarks Vestkyst.

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

Kommuneplanens retningslinjer for turismeplanlægning for feriehoteller, feriebyer mv. fastsætter endvidere 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.

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for placering af nye ferie- og fritidsanlæg idet planområdet er placeret i umiddelbart sammenhæng med Ho, fodboldgolfbanen, Blåvandshuk Golfbane, sommerhusområdet på Søndertoften. På den modsatte side af Skallingevej, planlægges der aktuelt for et *outdoor*-hotel.

Planområdet er således ikke beliggende i et jomfrueligt område, men ligger i tilknytning til områdets eksisterende udbud af ferie- og fritidsaktiviteter og øvrige overnatningstilbud.

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 planlægningen 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 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 ny udlæg 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 29 til Kommuneplan 2017 er udarbejdet sideløbende med Forslag til Lokalplan 08.01.L04 – Hytter 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,
- at der skal sikres væsentlige visuelle forbindelser og
- den trafikale påvirkning af området.
- Vurdering af bilag IV-arter.

I forbindelse med kommuneplantillæg 29 og Lokalplan 08.01.L04 er der udarbejdet en vurdering af planeres mulige konsekvenser for bilag IV-arter. Det konkluderes, at med en række

afværgeforanstaltninger kan planlægningen gennemføres for området.

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 29 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.R09– Rekreativt område ved Skallingevej

	
Anvendelse generel	Rekreativt område
Eksisterende zone	Landzone
Fremtidig zone	Delvist by- og landzone
Specifik anvendelse	Hotel
Konkret anvendelse	
Maksimal bebyggelsesprocent	20%
Definition af om bebyggelsesprocenten beregnes af 1. Området under ét eller 2. Den enkelte ejendom	Området under ét
Maksimal højde i meter	7 m

Maksimalt antal etager	3
Notat Anvendelsesbestemmelser	
Notat Områdets anvendelse	Området må anvendes til kollektive ferieformer i form af enten hotel, motel, feriecenter eller camping.
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Ind- og udvig fra Jens Jessens Sande skal fastholdes
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	Udbredelsen af Bilag IV-arter i og omkring området skal undersøges nærmere i forbindelse med lokalplanlægningen.
Notat	

Tabel 1: Rammebestemmelser for rammeområde 08.01.R09

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