



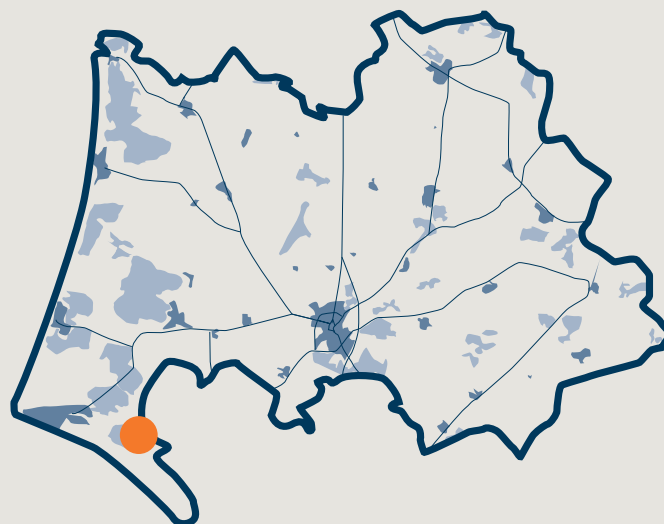
Tillæg 25



Tillæg 25

KP17

Centerområde i Ho syd



Varde
Kommune



OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra d. 11. juni 2021 til 22. august 2021.

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, 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	4
Eksisterende forhold	4
Kommuneplantillæggets indhold	5

BESTEMMELSER

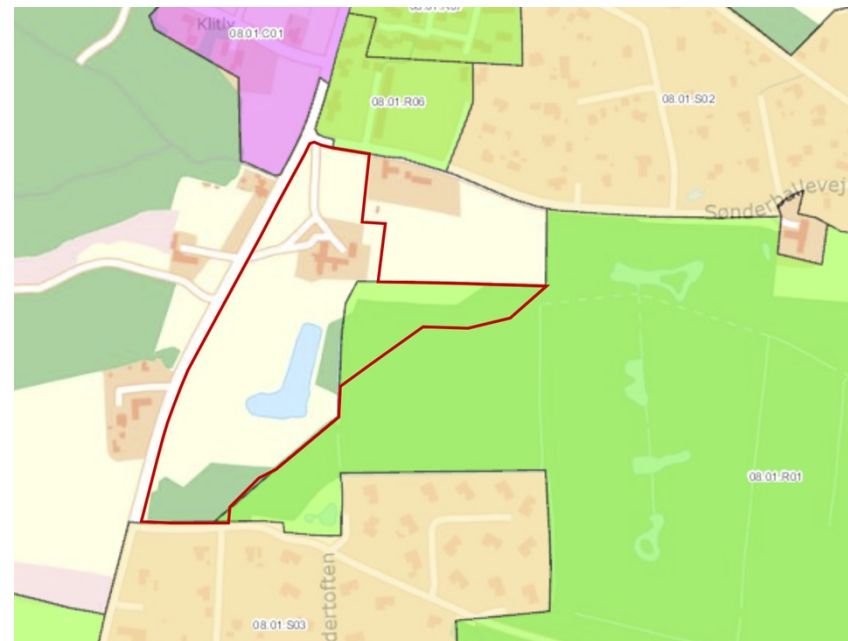
Rammebestemmelser	5
Forhold til andre planer	6
Kommuneplan 2017	6
Lokalplan	10
Miljøvurdering af planer og programmer	10
Kommuneplantillæggets retsvirkninger	12
Vedtagelsespåtegning	12

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 08.01.C01 og 08.01.C02.

Kommuneplantillægget er udarbejdet i samme periode, hvor der er fremlagt forslag til Kommuneplan 2021.

Kommuneplantillægget vil blive videreført i Kommuneplan 2021.



Kort 1: Rammeområde 08.01.C02 udlægges i et tidligere delvist uplanlagt område.

Formålet med kommuneplantillægget er at give mulighed for, at etablere 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 vil i sammenhæng med en ny lokalplan for området kunne medvirke til at forlænge særligt skuldersæsonen 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.

BESTEMMELSER

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 golfbanen, nærheden til byen og afstanden til forswarets øvelsesteræn.

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.

Området for rammeområde 08.01.C02, 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 af en bevaringsværdig bygning på Sønderballevej 2 samt mod golfbanen.

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.

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, på Skallingevej 6 ligger en bevaringsværdig tolænet 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 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 Klitplantage, der visuelt omslutter planområdet, er en fyrretrædomineret plantage, hvor der er åbne hedearealer og mange spor og stier. Hele landskabet i og omkring Ho er domineret af et vekslende landskab, hvor der er grønninger, hede-landskaber, 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 forholdsvis fladt, beliggende ca. 0,5-1 m under Skallingevej, ca. i kote 4,5-5,5 m DVR90. I området findes en række spredte bevoksninger, bestående af selvsåede

træer og buske. Træer og buske forhindrer i stort omfang udsigten mod Ho Bugt.

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS INDHOLD

Rammeområde 08.01.C02's overordnede funktion skal være et område med mulighed for nye overnatningsformer i form af hotel og servicefacilitet, 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 der mulighed for at bygge i op til 8,5 m enkelte steder i området. Byggehøjden skal afpasses med området, og bebyggelsen skal placeres, så der opnås kig mellem bebyggelsen.

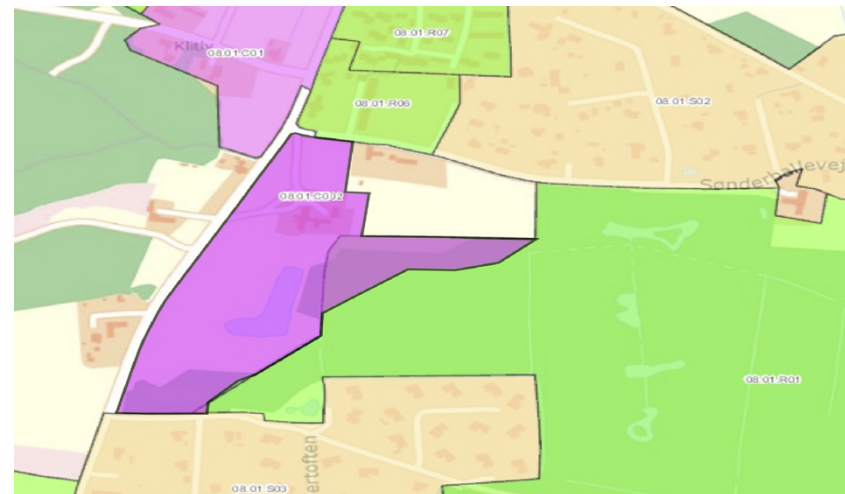
Der foretages en konsekvensrettelse i det eksisterende rammeområde 08.01.C01, således det fremgår, at butiksarealer i det samlede lokalcenter skal beregnes på baggrund af butiksarealer i både rammeområde 08.01.C01 og 08.01.C02.

RAMMEBESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 1. juni 2020) fastsættes ved nærværende forslag til tillæg 25 til Kommuneplan 2017 følgende ændringer:

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

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for rammeområde 08.01.C02 skal være i overensstemmelse med de bestemmelser, der er indeholdt i Tabel 2.



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 og overføres efterfølgende til kommuneplan 2021.

Med Tillæg 25 til Kommuneplan 2017 tilføjes et nyt rammeområde, hvor der gives mulighed 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, lige som beplantning langs Skallingevej udgør en barriere for udsynet

mod Ho Bugt. På både nord og sydsiden af planområdet ligger der tæt bebyggelse med feriehuse.

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 den udvikling, som kommuneplantillægget muliggør, sker med respekt for eksisterende landskabsværdier. Dette vurderes primært på baggrund af den ringe funktionelle sammenhæng mellem landskaberne ved kommuneplantillæggets udarbejdelse samt det meget begrænsede visuelle sammenhæng mellem landskaberne. Planområdet er afgrænset fra de øvrige sammenhængende kystlandskaber 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 spredt 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

Størstedelen 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 tabtgåede kig.

Geologi

Planområdet er beliggende i et geologisk rammeområde og et værdifuldt geologisk område og udpeget kystlandskab.

Planområdet er over de seneste år blevet kraftigt modelleret, herunder med udgravning af en sø samt områderne til golfbaner. Der er derfor ikke geologiske landskabstræk tilbage i området og der er en ringe sammenhæng til de bevaringsværdige træk andre steder.

Klimatilpasning

Planområdet er jf. klimatilpasningsplanen i risiko for at blive oversvømmet ved en 100-årshændelse ved stormflod. Kommuneplantillægget indeholder bestemmelser om, at området først må udbygges, når det kan påvises eller sandsynliggøres, at området ikke er oversvømmelsestruet, eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.

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, lige som 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 nordvest for Skallingevej 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 forsvarets 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, organisere 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 og 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 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 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 planlagt for.

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

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" og den efterfølgende Udviklingsplan for 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 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 oplevelsesudbudet.

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 kysten, i forhold til en eksisterende golfbane. Planområdet er således ikke beliggende i et uplanlagt 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 beskrevet, at planlægningen ikke strider imod de landskabsmæssige interesser for området.

Byrådets udviklingsstrategi 2019

Varde Kommune "vil arbejde med udvikling af turisme uden for sommersæsonen og derved understøtte målet om et bæredygtigt turismeerhverv. Ved at udvikle kortferieprodukter og oplevelser, der er attraktive uden for sommersæsonen, får man en bedre udnyttelse af overnatningskapaciteten og et grundlag for at fastholde arbejdskraften." Projektet skaber ny hotelkapacitet med mulighed for kortferieovernatninger året rundt, som bidrager til sæsonudvidelse/helårsturisme og dermed et mere bæredygtigt turismeerhverv.

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.

Der brug for at differentiere overnatningsproduktet, så det i højere grad matcher tendenser med kortere ferier, kvalitet, fleksibilitet, par-rejser, større grupper, mulighed for at bevæge sig op og ned ad kysten osv. og understøtter udvikling af mere nicheorienterede tilbud.

Hotelbyggeriet bidrager til differentiering som matcher efterspørgsel efter kortferiemuligheder, fleksibilitet, par-rejer og mere nicheprægede tilbud.

Det vurderes, at lokalplanen vil kunne medvirke til at understøtte realisering af Udviklingsplan for Vestkysten.

Eksisterende rekreative rammeudlæg inden for 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 planlægningsmæssig huludfyldning. I forbindelse med områdets disponering, er der taget hensyn til områdets visuelle sammenhæng med kysten.

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

Lokalplan

Nærværende Tillæg 25 til Kommuneplan 2017 er udarbejdet sideløbende med 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 området er beliggende i et udpeget kulturmiljø,
- at der skal sikres væsentlige visuelle forbindelser,
- usikkerhed omkring forekomsten af bilag iv-arter og
- den trafikale påvirkning af 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

Der er foretaget en miljøvurdering af lokalplanforslaget og forslaget til kommuneplantillæg, der er sammenfattet i en miljørapport.

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

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

- at området er beliggende i et udpeget kulturmiljø,
- at der skal sikres væsentlige visuelle forbindelser,
- usikkerhed omkring forekomsten af bilag iv-arter og
- den trafikale påvirkning af området.

Konklusionen af miljørapporten er, at det samlet vurderes, at med de indarbejdede afværgeforanstaltninger vil planlægningen ikke have en væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljørapporten foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Plan & Vækst, Varde Kommune, samt ses på Varde Kommunes hjemmeside: www.vardekommune.dk.

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

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 1. juni 2021.

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen

/



Mogens Pedersen

Borgmester

Kommunaldirektør

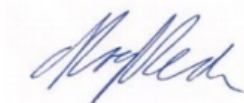
Tillæg 25 til "Kommuneplan 2017, Varde Kommune" er vedtaget endeligt i henhold til § 27 i lov om planlægning af Varde Byråd den 5. oktober 2021.

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen

/

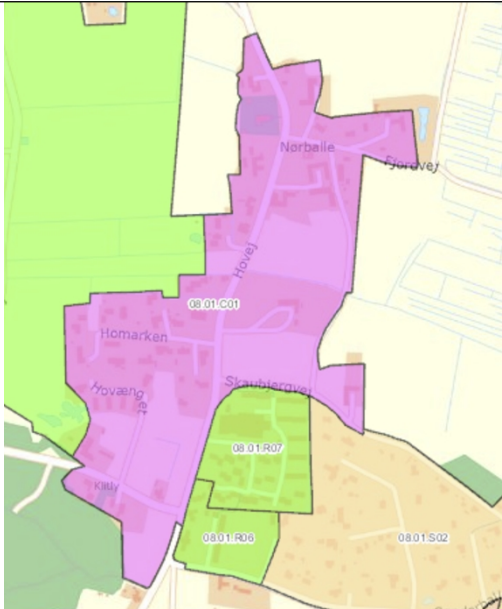


Mogens Pedersen

Borgmester

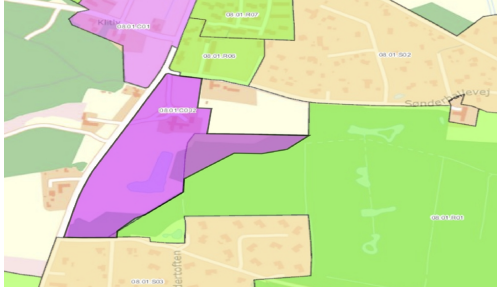
Kommunaldirektør

BILAG – RAMMEBESTEMMELSER FOR 08.01.C01 – Centerområde ved Skallingevej

			
Anvendelse generel	Centerområde	Maksimalt antal etager	1,5
Eksisterende zone	Landzone	Notat Anvendelsesbestemmelser	Samlet bruttoetageareal til butikksformål 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	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.
Konkret anvendelse	Centerområde	Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning
Maksimal bebyggelsesprocent	45 %	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	Den enkelte ejendom	Notat Infrastruktur	Min. 2 p-pladser pr. bolig for åben-lav bolig og min. 1,1 p-plads pr. bolig ved tæt-lav og etagebyggeri, med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.
Maksimal højde i meter	6,5 m	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

		Maksimalt antal etager	2
Anvendelse generel	Centerområde	Notat Anvendelsesbestemmelser	Samlet bruttoetageareal til butiksførmål i rammeområdet 08.01.C01 og 08.01.C02 må ikke overstige 3.000m2. Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 1.000m2
Eksisterende zone	Landzone	Notat Områdets anvendelse	
Fremtidig zone	Byzone	Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Visuel forbindelse mod Ho Bugt.
Specifik anvendelse	Lokalcenter	Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning
Konkret anvendelse	Centerområde	Notat Miljøforhold	Inden for området må der først udbygges, når det kan påvises eller sandsynliggøres, at området ikke er oversvømmelsestruet eller at oversvømmelser kan afværge på en hensigtsmæssig måde.
Maksimal bebyggelsesprocent	30 %	Notat Infrastruktur	Fastlægges ved lokalplanlægning
Definition af om bebyggelsesprocenten beregnes af 1. Området under ét eller 2. Den enkelte ejendom	Området under ét	Notat Zoneforhold	Kystnærhedszone
Maksimal højde i meter	8,5 m	Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen	
		Notat	

Tabel 2: Rammebestemmelser for rammeområde 08.01.C02

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

Ramme nr.	Rekreativ anvendelse i form af:	Restareal (m2)
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 inden for kystnærhedszone)	0
16.03.R01	Feriecenter (ikke udnyttet)	44.721
16.01.R04	Campingplads	0
16.01.R03	Grønt område (delvist inden for 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



**Varde
Kommune**

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

www.vardekommune.dk