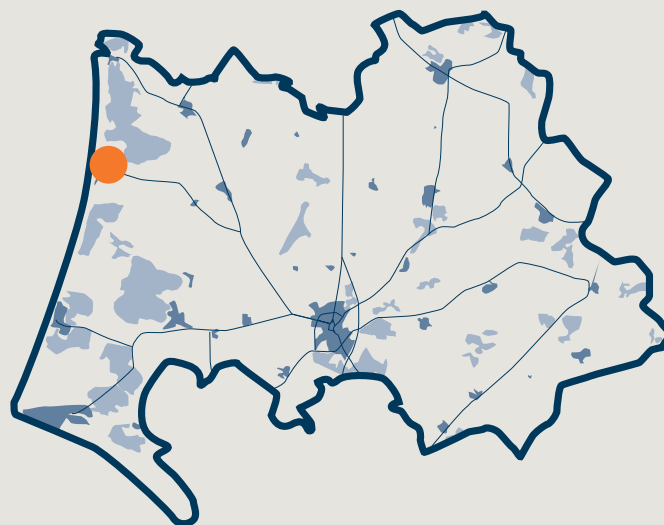




Tillæg 19

KP17

Nyt rammeområde for Henne Strand Camping.



Varde
Kommune



OFFENTLIG HØRING

Byrådet fremlægger hermed Forslag til Tillæg 19 til Kommuneplan 2017, Varde Kommune i offentlig høring i 6 uger fra den 23. august 2018 til den 04. oktober 2018. Med kommuneplantillægget tilføjes et rammeområde, hvor der er mulighed for indretning af et feriecenter.

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 19 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 19 til Kommuneplan 2017 udgøres af en redegørelse, der beskriver planens baggrund og formål samt en række rammebestemmelser, der fastlægger afgrænsningen af det nye rammeområde 07.02.R06 til rekreative formål i form af feriecenter, 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

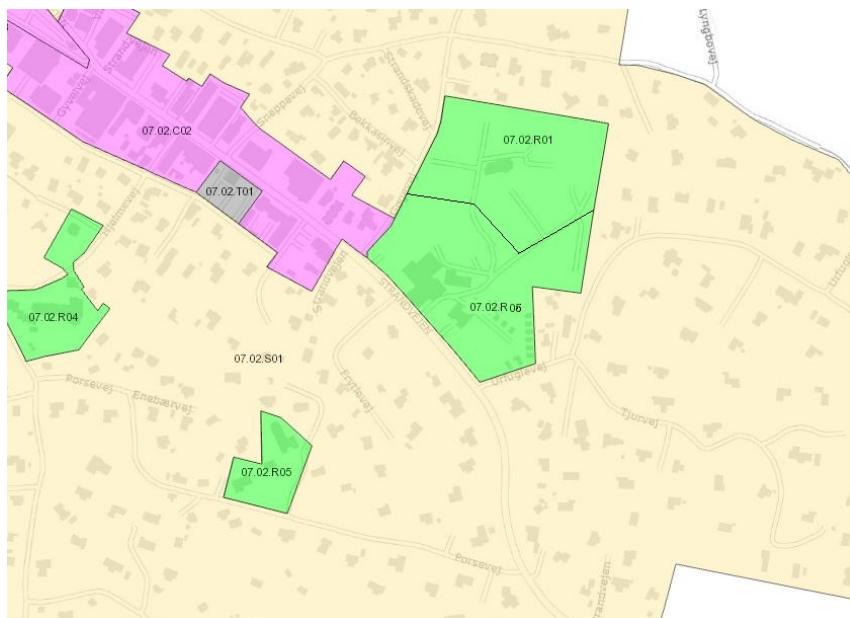
HVAD er et kommuneplantillæg?	1
Baggrund og formål	3
Områdets beliggenhed	3
Eksisterende forhold	4
Kommuneplantillæggets indhold	4

BESTEMMELSER

Rammebestemmelser.....	5
Forhold til andre planer	6
Kommuneplan 2017	6
Lokalplan	7
Miljøvurdering af planer og programmer	7
Kommuneplantillæggets retsvirkninger.....	8
Vedtagelsespåtegning	8

BAGGRUND OG FORMÅL

Med nærværende Tillæg 19 til Kommuneplan 2017 ønsker Varde Kommunes Byråd at ændre plangrundlaget og skabe grundlaget for fortsat vækst og udvikling i turismen i en af landets mest besøgte feriedestinationer. Ved kommuneplantillægget oprettes der et nyt rammeområde 07.02.R06 tættest på Strandvejen, mens den resterende del af området fortsat udlægges som campingplads i rammeområde 07.02.R01.



Kort 1; Rammeområde 07.02.R06 oprettes ved at reducere rammeområde 07.02.R01.

Formålet med kommuneplantillægget er at give mulighed for, at omdanne en del af campingpladsen til feriecenter. Herved kan

der imødekommes en stigende efterspørgsel på overnatning med tilknyttede servicefaciliteter, som fx vandland, restauration og lignende. Omdannelse af en del af campingpladsen vil kunne medvirke til at forlænge særligt skuldersæsonen for campingpladsen. En forlænget sæson vil naturligvis medføre bedre muligheder for vækst for campingpladsen men også understøtte de andre aktiviteter i og omkring Henne.

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

Projektets realisering vil kræve en omdannelse af en del af den eksisterende campingplads til feriecenter og vil således ikke omfatte inddragelse af jomfruelig jord, men udelukkende en intensivering af anvendelsen til overnattende gæster, bespisning, underholdning og aktivering.

Der vurderes ikke at være rimelige alternative placeringsmuligheder til det ansøgte i og omkring Henne. Omdannelsen af en del af området til feriecenter vil tillige give mulighed for en bedre udnyttelse af de eksisterende faciliteter på campingpladsen.

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

OMRÅDETS BELIGGENHED

Planområdet omfatter en del af ejendommen matr.nr. 1nu Henne By, Henne.

BESTEMMELSER

Det nye rammeområde, område 07.02.R06, afgrænses mod syd af Strandvejen, mod øst af Urfuglevej, mod vest af Gøgevej og mod nord af campingpladsen.

Det eksisterende rammeområde, område 07.02.R01, afgrænses mod syd af det nye rammeområde, mod øst af Urfuglevej, mod vest af Gøgevej og mod nord af sommerhusbebyggelse på Lyngbovej.

De to rammeområder afgrænses på campingpladsen af eksisterende læhegn og veje, samt et mindre terrænspring.

De omkringliggende områder anvendes primært til sommerhusområder, dog anvendes området langs Strandvejen vest for rammeområde 07.02.R06 til centerområde med butikker, cafeer, liberale erhverv mv.

EKSISTERENDE FORHOLD

Rammeområde 07.02.R06 har et areal på ca. 2,2 ha og er beliggende i sommerhusområde. Området består af den primære bygningsmasse omkring Henne Strand Camping, herunder badeland, fitness, servicefaciliteter og andre publikumsvendte aktiviteter.

Rammeområde 07.02.R01 fået ved indførelsen af område 07.02.R06 et areal på ca. 2 ha. Området er udlagt med campingenheder, legeplads og et fælleshus med køkken, bad og toilet.

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS INDHOLD

Rammeområde 07.02.R06s overordnede funktion skal være et aktivt område med mulighed for nye overnatningsformer i form

af hotel/feriecenter og servicefacilitet. Planlægningen skal sætte rammerne for den fysiske udvikling af området.

Rammeområde 07.02.R01s funktion skal fortsat være en campingplads beliggende i sommerhusområde og med forskellige faciliteter, herunder køkken og toilet samt legeplads og øvrige opholdsarealer.

Kommuneplantillægget udvider ikke den geografiske ramme for det samlede rekreative område, men ændrer derimod i områdets mulige anvendelser. Området kan fremadrettet rumme en række nye funktioner, bl.a. mulighed for hotel og feriecenter.

Kommuneplantillægget ændrer på mulighederne for at bygge i højden i rammeområde 07.02.R06, hvor bygningshøjden ændres fra 5 m til 8 m. Bebyggelsesprocenten hæves for området til 30, og der gives derved mulighed for en yderligere udbygning og mere intensiv brug af området.

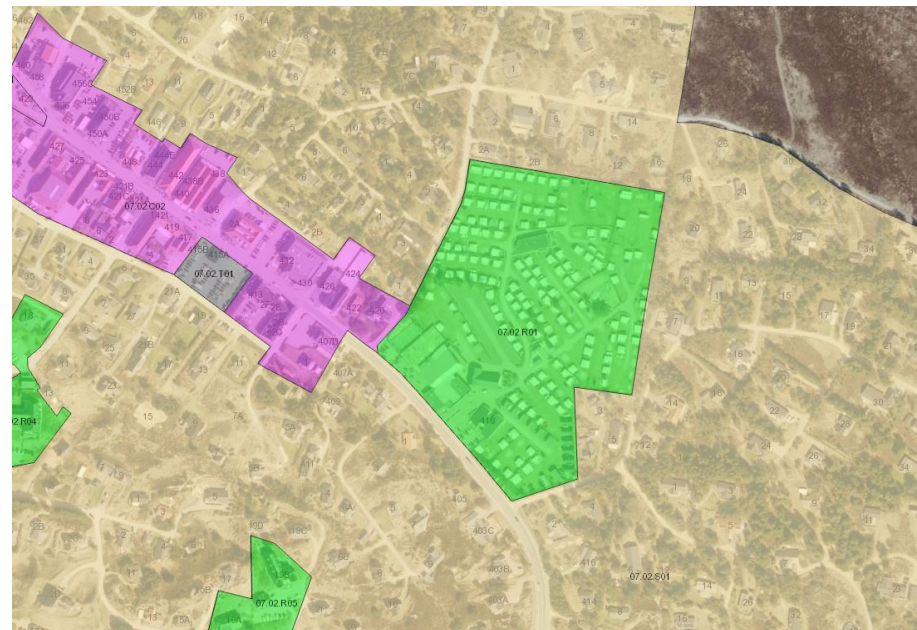
Der ændres ikke i rammebestemmelserne for den resterende del af rammeområde 07.02.R01

RAMMEBESTEMMELSER

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018) fastsættes ved nærværende Forslag til Tillæg 19 til Kommuneplan 2017, følgende ændringer:

- Nye rammer for lokalplanlægningen, herunder anvendelsesbestemmelser og øget bebyggelsesprocent i rammeområde 07.02.R06.
- Reduktion i den geografiske udbredelse for rammeområde 07.02.R01.

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for enkeltområde 07.02.R01 og 07.02.R06, skal være i overensstemmelse med de bestemmelser, der er indeholdt i nedenstående Tabel 1 og 2.



Figur 1: Afgrænsning af enkeltområde 07.02.R01 til rekreative formål.

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

Kommuneplan 2017

Forslag til kommuneplantillægget omfatter en del af området, for rammeområde 07.02.R01 i Kommuneplan 2017.

Med Tillæg 19 til Kommuneplan 2017 tilføjes et nyt enkeltområde, hvor der gives nye muligheder for områdets anvendelse til feriecenter samt øger bygningshøjde og bebyggelsesprocenten.

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

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 i det projektet placeres i umiddelbart sammenhæng med midtbyen i Henne og understøtter bymidten funktionelt og

vil med nogle enkelte retningslinjer også kunne understøtte oplevelsen af byen endnu bedre.

Planlægningen vil endvidere kunne medvirke til at understøtte oplevelsen af vejen fra Henne til Henne Strand, ved fx i materialevalg, beplantning og arkitektur at trække klare referencer til den nye forbindelse, der etableres i forbindelse med "Stedet Tæller" og realiseringen af udviklingsplanen for Henne. Det fremgår bl.a. af udviklingsplanen, at Henne Strand skal udvikle sig, så der i området er rammer for oplevelser og ophold, hele året igennem.

Lokalplan

Nærværende Forslag til Tillæg 19 til Kommuneplan 2017 er udarbejdet sideløbende med Forslag til Lokalplan 07.02.L03 - Henne Strand Camping.

Miljøvurdering af planer og programmer

Miljøscreening

Miljøvurdering af planer og programmer

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 ikke ventes at få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der ikke 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 ikke skal foretages en miljøvurdering af ændringen.

I screeningen blev der fokuseret særligt på, at lokalplanen ikke inddrager uberørt areal, men udelukkende ændrer på anvendelsen af det eksisterende område. Ændringerne i arealanvendelse vurderes ikke at have væsentlig negativ indvirkning på miljøet, men har til gengæld positive samfundsmæssige effekter i form af mere helårsturisme til 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.

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 19 til "Kommuneplan 2017, Varde Kommune" er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 16. august 2018.

P.b.v.



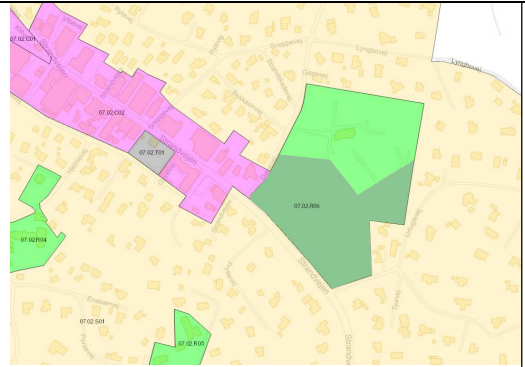
Erik Buhl Nielsen
Borgmester

/



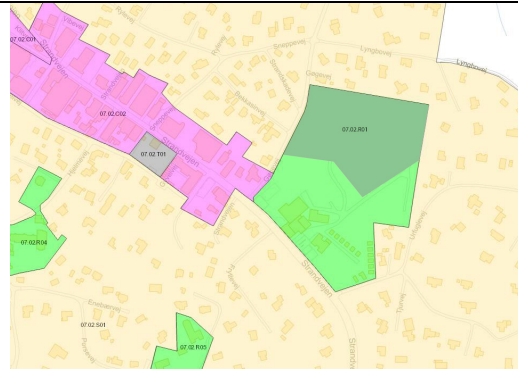
Mogens Pedersen
Kommunaldirektør

BILAG – RAMMEBESTEMMELSER FOR 07.02.R06– Henne Strand Camping, Henne Strand

			
Anvendelse generel	Rekreativt område	Maksimal højde i meter	8,5 m
Eksisterende zone	Sommerhusområde	Maksimalt antal etager	2
Fremtidig zone	Sommerhusområde	Notat Anvendelsesbestemmelser	
Specifik anvendelse	Fericenter	Notat Områdets anvendelse	
Konkret anvendelse	Feriecenter mv.	Notat Bebyggelsens omfang og udformning	
Maksimal bebyggelsesprocent	30 %	Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplan og campingreglementet.
Definition af om bebyggelsesprocenten beregnes af 1. Området under ét eller 2. Den enkelte ejendom	Den enkelte ejendom	Notat Miljøforhold	
		Notat Infrastruktur	Min. 1 p-plads pr. campingenhed, med mindre andet fastsættes ved lokalplanlægningen.
		Notat Zoneforhold	Kystnærhedszone
		Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen	
		Notat	

Tabel 1: Rammebestemmelser for enkeltområde 07.02.R06

BILAG – RAMMEBESTEMMELSER FOR 07.02.R01– Henne Strand Camping, Henne Strand

	
Anvendelse generel	Rekreativt område
Eksisterende zone	Sommerhusområde
Fremtidig zone	Sommerhusområde
Specifik anvendelse	Rekreativt område
Konkret anvendelse	Campingplads
Maksimal bebyggelsesprocent	10 %
Definition af om bebyggelsesprocenten beregnes af 1. Området under ét eller 2. Den enkelte ejendom	Den enkelte ejendom

Maksimal højde i meter	5 m
Maksimale antal etager	1
Notat Anvendelsesbestemmelser	
Notat Områdets anvendelse	
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplan og campingreglementet.
Notat Miljøforhold	
Notat Infrastruktur	Min. 1 p-plads pr. campingenhed, med mindre andet fastsættes ved lokalplanlægningen.
Notat Zoneforhold	Kystnærhedszone
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen	
Notat	

Tabel 2: Rammebestemmelser for enkeltområde 07.02.R01



**Varde
Kommune**

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

www.vardekommune.dk