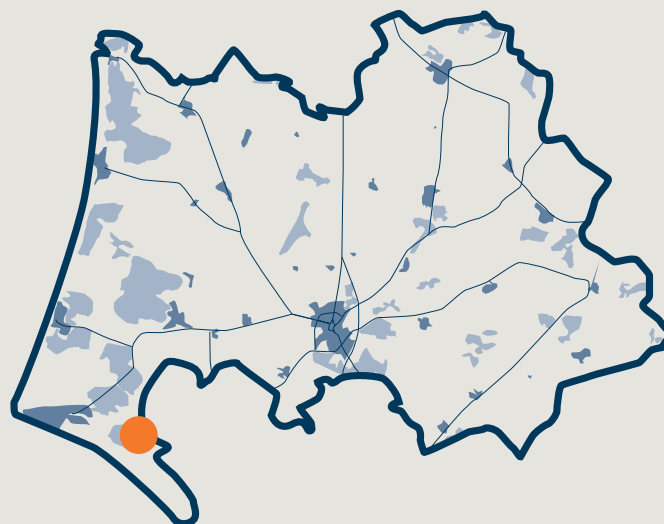




08.01.L03



Hotel ved Skallingevej, Ho



**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.

LOKALPLANENS OPBYGNING

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

En redegørelse beskriver formål og hovedindhold i en lokalplan. Herudover redegøres der bl.a. for de miljømæssige forhold, hvordan lokalplanen forholder sig til anden

planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

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

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

INDHOLDSFORTEGNELSE

BAGGRUND OG FORMÅL	4
OMRÅDETS BELIGGENHED	5
EKSISTERENDE FORHOLD	5

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL	9
§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	10
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE	10
§ 4. Udstykning	10
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING	11
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	15
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	18
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER	21
§ 9. TEKNISKE ANLÆG	25
§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	26
§ 11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT	26
§ 12. RETSVIRKNINGER	26

VEDTAGELSESPÅTEGNING	30
FORHOLD TIL ANDRE PLANER	31
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING	39
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE	43
SERVITUTTER	43

Kortbilag 1 – Matrikelkort
Kortbilag 2 – Luftfoto
Kortbilag 3 – Lokalplankort
Kortbilag 4 – Illustrationsplan
Bilag 5 – Planteliste A og B
Bilag 6 – Visualiseringer

LOKALPLANENS INDHOLD

- + Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at fastsætte retningslinjerne for opførelse af et hotelbyggeri med tilknytning til golfbanen, beliggende i et centerområde, der bl.a. kan indeholde en dagligvarebutik.
- + Lokalplanen skal fastsætte rammerne for udvikling og investering i planområdet.
- + Lokalplanen fastlægger nærmere bestemmelser for områdets disponering og bebyggelse, terrænregulering og beplantning, så anlægget indpasses bedst muligt i omgivelserne.
- + Med lokalplanen gives der mulighed for at opføre et hotel med 100 hotelenheder og servicefunktioner, herunder en dagligvarebutik.

BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet efter ønske fra Blåvandshuk Golfklub, der ønsker at kunne tilbyde gode muligheder for overnatning i direkte tilknytning til golfbanerne og for oplevelser i og omkring naturen.

Udover at kunne tilbyde overnatning for golfspillere, ønskes der et hotel med *outdoor-turisme* som omdrejningspunktet. Hotellet vil fokusere på golf, mountainbike- og vandreture, naturwellness og meget mere.

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

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



Billede 1. Eksempel på boardwalk og fritliggende hotelhytte, som vil kunne etableres inden for lokalplanområdet. Kilde: Coodo.eu

Hotellet og området ønskes udviklet på naturens præmisser, så man kan overnatte i og opleve naturen. Lokalplanen sætter derfor via forskellige bestemmelser begrænsninger for, hvor højt, tæt og stort der kan bygges i området, samt en række bestemmelser om udtrykket af de ubebyggede arealer.

INDLEDNING

Der planlægges i lokalplanområdet etableret et hotel, hvor de turister, som ønsker overnatning på dagsbasis, kan bo. Flere gæster ønsker små oplevelser, hvilket yderligere understøtter behovet for overnatning på dagsbasis. Hotellet vil kunne bestå af en række fritliggende hotelenheder i form af hytter. Hytterne forventes at variere i størrelse fra ca. 25 m² og op til 80 m². Der vil udover de fritliggende hytter, også kunne indrettes mere traditionelle hotelværelser i forbindelse med service- og fællesfaciliteterne.

Det er intentionen, at der skal være tale om et moderne hotel, der er indpasset i området. De gennemgående materialer skal således være træ som facader og evt. tag. Stier, veje og pladser i området skal laves i enten grus eller som boardwalks i træ.

Lokalplanområdet kan bebygges med byggeri i 2 etager i hhv. den nordlige og den sydlige ende af lokalplanområdet. Bygningerne vil både kunne fungere som reception, resturation og rumme de øvrige fællesfunktioner.

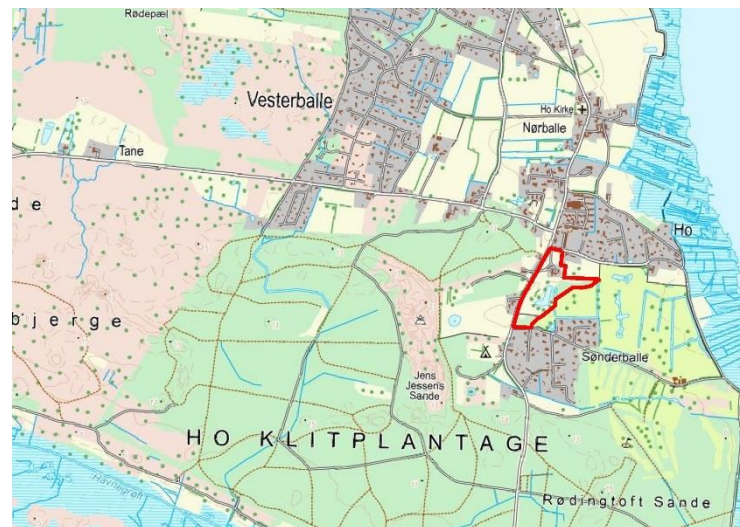
Mellem bygningerne og parkeringspladser, er det hensigten at der etableres en række grønne områder med langt græs, marhalm og anden naturlig beplantning for området.

Der er ved lokalplanens færdiggørelse ikke et konkret projekt for området.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet er beliggende ved den sydlige del af landsbyen Ho, ca. 700 m fra kysten ved Ho Bugt. Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 6,1 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 Blåvandshuk Golfklubs golfbane.



Figur 1: Lokalplanområdets placering.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplan-
området

Ved lokalplanens udarbejdelse bestod planområdet af bygningerne på Skallingevej 5, en større udgravet sø samt en række arealer, der henligger ubebygget og med meget ekstensiv drift. Søen er udgravet i slutningen af 1980'erne. Der er i området spredt beplantning, den største del er selvsåede træer og buske.

INDLEDNING



Figur 2. Luftfoto af lokalplanområdet og husnumre på de nærmeste ejendomme.

På Skallingevej 5 er et tidligere stuehus til en landbrugsejendom. Bygningerne anvendtes ved lokalplanens udarbejdelse dels til ferieboliger, maskinhus for golfbanens personale og dels til udlevering af bolde for fodboldgolfbanen på modsatte side af Skallingevej. Bygningerne skal nedrives for at realisere lokalplanen fuldt ud.

De ubebyggede arealer anvendtes til parkeringsplads for fodboldgolfbanen og henstår ellers som græs eller som områder med selv-såede træer og buske.

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

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

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



Billede 2: Sommerhuse på Søndertoften, set hen over golfbanen.

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

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



Billede 3: Skallingevej 6, set fra Skallingevej mod vest.

INDLEDNING

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



Billede 4: Skallingevej 5, set fra Skallingevej mod øst.

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



Billede 5: Skallingevej 4, set fra Skallingevej mod vest.

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



Billede 6: En del af Ho Feriecenter ligger ud til Skallingevej/Hovej.

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

Ho ligger som et bevaringsværdigt kulturmiljø og er omfattet af en bevarende lokalplan. Bygningskulturen er som i den øvrige del af Vadehavet små gårde og husmandssteder med stråtag i 1,5 etage. Det særlige ved Ho er, at bygningerne ligger direkte på det flade landskab, så der er udsyn imellem husene ud over engene og bugten samt over de åbne tofter.



Billede 7: Ho Præstegård.

INDLEDNING

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



Billede 8: Klitlandskab.

BESTEMMELSER

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

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

at fastsætte rammerne for udviklingen af et område til hotel og conferencefaciliteter i tilknytning til golfbanen,

at fastlægge retningslinjerne for bebyggelsens udformning og placering, så den visuelle forbindelse mellem Skallingevej og området øst for lokalplanområdets bevares, og

at fastsætte retningslinjer for områdets beplantning og terrænmodellering.

REDEGØRELSE

FORMÅL

Formålet med lokalplanen er at fastsætte de overordnede rammer for områdets udvikling og omdannelse fra ubebygget areal til hotel. Lokalplanen fastlægger en række væsentlige retningslinjer for områdets bebyggelse og beplantning, der skal medvirke til, at området udvikles til et homogent område, der er tilpasset med omgivelserne.



Figur 3: Lokalplanområdet udlægges til hotel og conferencefaciliteter. Eksempel på muligt hotelbyggeri inden for området

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

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

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet udlægges til centerområde. Lokalplanområdet må kun anvendes til hotel med tilhørende fællesfaciliteter som restaurant, parkering, fritidsrelaterede formål og butikker, herunder en dagligvarebutik til betjening af lokalområdet.

Hotelenheder pålægges en udlejningsforpligtelse i overensstemmelse med de gældende regler i hotel- og restaurationslovgivningen.

- 3.2 Der må ikke etableres sommerhuse, institutioner og boliger, herunder selvstændige ejerlejligheder mv., og der kan ej heller opnås dispensation til helårsanvendelse af sådanne.

§ 4. UDSTYKNING

- 4.1 Der må ikke foretages udstykning til sommerhuse eller selvstændige ferieboliger i lokalplanområdet.
- 4.2 Grunde må ikke være mindre end 8.000 m².
- 4.3 Der gælder uanset § 4.2 ingen mindstegrundstørrelse for grunde til tekniske anlæg som transformerstation, pumpe og lignende.

LOKALPLANOMRÅDET

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

LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE

I lokalplanområdet må der etableres et hotel med tilhørende fællesfaciliteter som f.eks. restaurant, konferencelokaler og butik. Fællesfaciliteterne vil kunne omfatte områder til at vaske mountainbikes, bålhytter, undervisningslokaler til turisme-virksomhed mv. Se desuden beskrivelse af eksisterende forhold fra side 6.

For at sikre at alle hotelenheder står til rådighed for udlejning pålægges en udlejningsforpligtelse i overensstemmelse med gældende regler i hotel- og restaurationslovgivningen.

UDSTYKNING

Lokalplanområdet kan udstykkes i grunde med en størrelse på mindst 8.000 m². Dette sikrer en vis fleksibilitet i udbygningen af området, som vil kunne ske over en periode. Samtidigt giver det mulighed for en økonomisk opdeling af området.

Der fastsættes ingen mindstegrundstørrelse for tekniske anlæg.

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 VEJADGANG

- 5.1.1 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Skallingevej, Sønderballevvej og Søndertoften på strækningerne vist på kortbilag 3.
- 5.1.2 Der må kun etableres vejadgang til enten Skallingevej eller Søndertoften.
- 5.1.3 Ved ny adgang eller ved ændret anvendelse af eksisterende adgange skal der sikres oversigtsarealer iht. de gældende vejregler. Oversigtsarealerne skal tinglyses.

5.2 VEJBREDDE

- 5.2.1 Veje, der udlægges til færdsel for gæster, skal udlægges i en bredde på min. 8 m og anlægges i en bredde af min. 5 m og maks. 6 m.
- 5.2.2 Interne serviceveje skal anlægges i en bredde af maks. 3,5 m.

I sving må rabatten befæstes med græsarmering eller lignende af hensyn til fremkommeligheden af redningskøretøjer.

5.3 BELÆGNING OG BEPLANTNING AF VEJAREAL

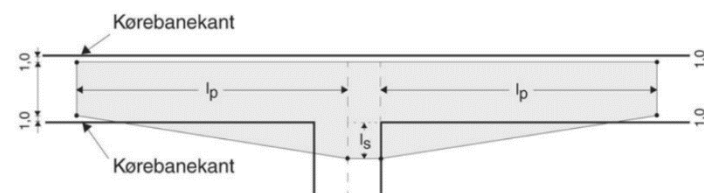
- 5.3.1 Veje, stier og parkeringspladser må kun anlægges i grus af brune og gule nuancer eller som befæstet med græsarmering udført med grå, sort eller brun armering.
- 5.3.2 Der må omkring handicapparkeringspladser og lasteområder etableres faste belægninger, f.eks. med fliser eller asfalt.
- 5.3.3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

VEJFORHOLD

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Skallingevej og Sønderballevvej, hvor der er en overkørsel tæt på krydset til Skallingevej. Lokalplanområdet vil i fremtiden fortsat kunne vejbetjenes fra Skallingevej og Sønderballevvej. Dog fastsætter lokalplanen bestemmelser om placering af overkørsler, så der sikres den rette afstand til vejkryds. Området vil desuden kunne betjenes Søndertoften. Der må dog kun etableres adgang fra enten Skallingevej eller Søndertoften.

Søndertoften er en privat fællesvej, mens Skallingevej og Sønderballevvej er offentlige veje.

For at sikre gode oversigtsforhold omkring vejadgange skal der sikres oversigtsarealer omkring vejtilslutningerne. Oversigtsarealerne skal sikres ved en tinglyst deklaration, lige som det for nye vejadgange kan være et krav, at eksisterende vejadgange lukkes af hensyn til trafiksikkerheden.



Figur 4: Princip for fastsættelse oversigtsarealernes størrelse. Kilde: Vejdirektoratet.

Den endelige placering og udformning af oversigtsarealerne afgøres først ved den endelige projektering.

Der vil i lokalplanområdet være parkering på en centralparkeringsplads, hvorfra gæsterne selv må gå til deres hotelhytte. De veje, der skal anvendes af gæsterne i deres egne biler, skal anlægges i en bredde af 5-6 m, mens de mindre veje ud til hytterne ikke må anlægges med en bredde større end 3,5 m. Hvis der af hensyn til f.eks. fremkommeligheden for redningskøretøjer er behov for en større

BESTEMMELSER

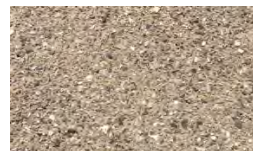
REDEGØRELSE

bredde, kan dette løses ved at befæste et område med græsarmingssten.

VEJAREALERS UDTRYK

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

Eksempler på tilladte grusfarver til stier og parkering:



Eksempler på grusfarver, der ikke er tilladt til stier og parkering:



BESTEMMELSER

5.4 BELYSNINGSARMATUR

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

5.5 PARKERING

- 5.5.1 Der skal anlægges parkeringsbåse efter følgende norm:
- 1 pr. hotelenhed mindre end 50 m²,
 - 1,5 pr. hotelenhed større end 50 m²,
 - 1 pr. 50 m² butiksareal med publikumsadgang,
 - 1 pr. 100 m² øvrige areal op til 1.000 m², herover 1 pr. 50 m².
- 5.5.2 Der skal anlægges mindst 1 handicapparkeringsplads pr. 20 parkeringsbåse.
- 5.5.3 Parkering skal etableres som fællesparkering på selvstændige parkeringsområder med plads til maks. 35 parkeringspladser på hver.

REDEGØRELSE

Der må på parkeringsarealer ikke sås græs, da området ønskes givet et varieret udtryk tilpasset den mere uregulerede natur i naboområder – bortset fra golfbanen.

BELYSNING

Planområdet ligger på kanten af byen og det åbne land, og området skal ikke fremstå som et stort oplyst område. Belysningsarmatur som f.eks. pullertbelysning må derfor kun laves med lav lyspunkt-højde og kun med nedadrettet lys.

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

PARKERINGSFORHOLD

I lokalplanområdet skal der sikres tilstrækkeligt parkeringsareal til den ønskede anvendelse. Der skal anlægges min. 1 parkeringsbås for små hotelenheder med et udlejningsareal på op til 50 m² og min. 1,5 parkeringsbås for hotelenheder med et udlejningsareal over 50 m². Arealet beregnes som etagearealet uden eventuelle altaner, overdækkede terrasser, andel i fælles gangarealer m.m.



Figur 5: Eksempel på udformning af parkeringsområde.

Der skal ikke etableres så mange parkeringsbåse for de første kvadrater fællesfaciliteter, da brugerne her som udgangspunkt vil være gæsterne i hytterne, mens øvrige erhvervsarealer forventes også at være målrettet øvrige brugere af området.

BESTEMMELSER

- 5.5.4 Der skal sikres visuel opdeling af de enkelte parkeringsområder, jf. § 5.5.3. Således skal hvert parkeringsarealerne omsluttet af klit- eller hedelignende formationer med en bredde på min. 1,5 m.

Parkeringsområderne skal desuden opdeles af beplantning med en afskærmende effekt f.eks. i form af hede- og klitlignende formationer med klittoppe og trug for min. hver 12. parkeringsplads.

- 5.5.5 Klit- og hedelignende terrænformationer skal udformes med mosaikker af uregelmæssige og varierende beplantning og udstrækning,

- 5.5.6 Parkeringsareal skal indrettes så der ikke forekommer bakning til og fra de omkringliggende veje.

- 5.5.7 Veje og parkeringsarealer skal indrettes, så der ikke sker bakning med lastbiler eller busser i områder hvor der færdes gæster/publikum.

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

- 5.5.9 Parkeringsområder inden for 25 m fra Skallingevej som vist på kortbilag 3 skal anlægges med overflade min. 1 m under tilgrænsende vejmidte på Skallingevej.

- 5.5.10 Der må ikke etableres parkering inden for udsigtskilerne som vist på kortbilag 3.

5.6 STIER

- 5.6.1 Interne stier må kun anlægges som grusstier eller boardwalks med en bredde på min. 1,5 og maks. 2,5 m.

- 5.6.2 Der skal etableres stiforbindelse til lokalplanområdet som vist på kortbilag 3.

REDEGØRELSE

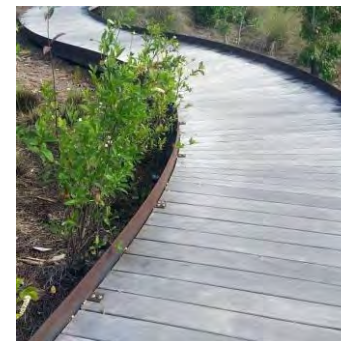
Parkeringsarealerne skal indrettes som mindre parkeringsområder, hvor der på hver lomme ikke er mere end 35 parkeringsbåse. Parkeringsområderne skal adskilles af beplantning eller landskabsbearbejdning med en bredde på min. 1,5 m, således de samlede parkeringsarealer ikke vil fremstå som store, tomme grusflader.

Parkeringsområderne kan afgrænses af organiske former med mulighed for spredt beplantning og terrænregulering i hedelignende formationer.

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

STIER

Stier er en vigtig del af oplevelsen af et område. Det er vigtigt, at stierne fremtræder som grusstier eller simple boardwalks, lige som vejene og parkeringspladserne gør det, for at passe ind i området. Belægningen på stier bør være fast og jævn, så personer med rollator, kørestol, barnevogn eller lignende kan anvende dem.



Billede 9: Eksempel på boardwalk.

Der skal etableres sti mellem lokalplanområdet og golfbanen, så det sikres rekreativ forbindelse mellem anlæggene, og så gående mellem hotellet og golfbanens samt dennes øvrige faciliteter ikke nødvendigvis må færdes på Søndertoften.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 BEBYGGELSENS PLACERING

- 6.1.1 Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltene vist på kortbilag 3.
- 6.1.2 Facader mod Skallingevej inden for byggefelt B3 skal forskydes, så de etableres med varierende afstand til vejen.
- 6.1.3 Nybyggeri skal klimasikres til at kunne modstå en stormflodshændelse til kote 4,80 m DVR90.
- 6.1.4 Fritliggende hotelenheder skal placeres med en indbyrdes afstand på 5-6 m.

BYGGEFELTER

Der er i lokalplanen fastlagt tre forskellige typer af byggefelt, som al ny bebyggelse placeres skal placeres inden for.

Byggefelterne er placeret med udgangspunkt i, at de største bygninger skal placeres mod nord og syd, hvor der er eksisterende bebyggelse og højere beplantning. Således kan der inden for byggefelt B1 og B2 etableres bebyggelse i op til to etager.

Inden for byggefelterne B3 i den centrale del af området kan der kun etableres lavere bebyggelse med et bygget areal på maks. 120 m². Dette sikrer åbenhed i området. Byggefelterne B3 er placeret med udgangspunkt i, at der skal etableres udsigtskiler mellem byggefelterne. Kilerne skal friholdes for byggeri, så bebyggelsen i de enkelte byggefelt vil fremstå som klynger. Kilerne har en varierende bredde fra ca. 30 m til ca. 40 m.

Med begrænsning i bebyggelsens fodaftryk inden for byggefelt B3 vil konference- og fællesfaciliteter primært blive etableret inden for byggefelterne B1 og B2. Der kan dog også etableres fritliggende mødelokaler og andre mindre konference- og servicefaciliteter inden for byggefelt B3.

Byggefelterne er placeret med en varierende afstand mod Skallingevej, Lokalplanen indeholder desuden bestemmelse om, at facader mod Skallingevej skal forskydes. Bestemmelserne skal sikre, at bebyggelsen gives et varieret udtryk, og lange lige facaderækker undgås.

KLIMASIKRING

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

BESTEMMELSER

6.2 BEBYGGELSENS OMFANG

- 6.2.1 Bebyggelsen i byggefelt B1 må etableres i maks. 2 etager og med en bygningshøjde på maks. 8,5 m målt fra eksisterende terræn som vist på kortbilag 1.
- 6.2.2 Bebyggelsen i byggefelt B2 må etableres i maks. 2 etager og med en bygningshøjde på maks. 6,5 m målt fra eksisterende terræn som vist på kortbilag 1.
- 6.2.3 Byggeri i byggefelt B3 må etableres i ikke mere end 1 etage og med en bygningshøjde på maks. 4,0 m målt fra eksisterende terræn som vist på kortbilag 1.
- 6.2.4 Det samlede etageareal i lokalplanområdet må ikke overstige 9.500 m².
- 6.2.5 Det samlede etagearealet for hotelenheder må ikke overstige 6.500 m².
- 6.2.6 Etagearealet til butik og til fælles- og servicefaciliteter må ikke overstige 3.000 m².
- 6.2.7 Der må inden for lokalplanområdet etableres maks. 100 hotelenheder. Den enkelte hotelenhed må have et etageareal på maks. 80 m².
- Ved udbygning i etaper skal det sikres, at gennemsnitsstørrelsen på samtlige hotelenheder inden for lokalplanområdet efter hver etape er maks. 60 m².
- 6.2.8 Hver bygning inden for byggefelt 3 må have et bebygget areal på maks. 120 m².
- 6.2.9 Den indbyrdes afstand mellem bygninger i byggefelt B3 må ikke være mindre end 3 m og ikke større end 6 m.
- 6.2.10 Det samlede butiksareal må ikke overstige 800 m² i lokalplanområdet.

REDEGØRELSE



Billede 10: Eksempel på fritliggende hytter.

BEBYGGELSENS OMFANG

Byggefelt B1 er beliggende på hjørnet af Søndertoften og Skallingevej. Området er ved lokalplanens udarbejdelse et område bestående af bevoksning med en højde på ca. 8-10 m. Der kan her opføres en markant hovedbygning, der kan rumme reception, restauration mv.

Hotellet kan udbygges i etaper. Det skal sikres, at der er det rette forhold mellem størrelsen på fællesfaciliteterne og antallet af hotelenheder ved løbende udbygning. Dette er bl.a. nødvendigt for at kunne opfylde sommerhuslovens krav om reception og bospisningsfaciliteter for tilladelse til erhvervsmæssig udlejning.

Byggefelt B2 ligger nordligst i planområdet. Byggefeltet afgrænses 15,5 m fra skellet mod Skallingevej, 15,5 m fra skellet mod matr.nr. 33a og 50 m fra skellet mod Sønderballevej. I byggefelt 2 kan der opføres byggeri i op til 6,5 m's højde.

Byggefelt B3 består af flere byggefelter. Byggefelt B3 er beliggende langs kanten mod golfbanen og derved nærmest kysten samt inde i midten af planområdet.

Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 6,1 ha, og der gives mulighed for, at der opføres i alt 9.500 m² bebyggelse, fordelt på op til 6.500 m² til overnatning i form af hotelenheder og op til 3.000 m² til centerfunktioner. Centerfunktionerne omfatter bl.a. reception, restaurant, mødelokaler og butikker. 9.500 m² svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 16 for området under ét.

I lokalplanområdet må der i alt etableres 100 hotelenheder til overnatning. Enhederne må etableres som traditionelle hotelværelse,

BESTEMMELSER

- 6.2.11 Arealet af den enkelte butik må ikke overstige 500 m².
- 6.2.12 Der må i lokalplanområdet ikke opføres yderligere bebyggelse end den nævnt i §§ 6.2.4-6.2.8. Garager og udhuse skal sammenbygges med eller integreres i hotelenhederne eller fælles- og servicefaciliteterne.



Figur 6: Illustration af fritliggende hotelhytte.

For at sikre åbenhed i bebyggelsen inden for byggefelt B3 må hver bygning ikke være større end 120 m² og skal ligge adskilt fra den næste bygning. Der må gerne etableres mere end én hotelenhed pr. bygning.

REDEGØRELSE

men må også etableres som fritliggende huse eller samlet i klynge- og rækkehuse.

Den enkelte hotelenhed må have et etageareal på maks. 80 m², og den gennemsnitlige størrelse på hotelenhederne må ikke overstige 60 m². Hotelenhederne kan indrettes med et mindre tekøkken.



Figur 7: Illustration af hvordan området vil kunne udbygges.

I lokalplanområdet må der etableres enkelte butikker til områdets gæster og turister samt en dagligvarebutik, der vil betjene såvel hotelgæster som lokalområdet. Ingen butik i lokalplanområdet må være større end 500 m², regnet efter planlovens regler for butiksareal. Arealet inkluderer bl.a. butik, kælder- og lagerarealer og overdækkede varegårde men ikke personale rum.

Der må i lokalplanområdet ikke opføres småbygninger som f.eks. garage- og udhuse, udover rummeligheden iht. §§ 6.2.4 og 6.2.8

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 DEN SAMLEDE BEBYGGELSE

- 7.1.1 Ny bebyggelse skal fremstå som et samlet anlæg. Således skal selvstændige hotelenheder udføres i samme materialer og fremstå med et ensartet udtryk.
- 7.1.2 Bebyggelse skal tilpasses landskabet og kulturmiljøet gennem tilpasning af facadehøjde og tagformer. Således må kun mindre dele af bebyggelsen fremstå med facade i to etager.

7.2 FACADEMATERIALER OG -FARVER

- 7.2.1 Ny bebyggelse i lokalplanområdet skal udføres med facader i træ. Op til 50 % af facaderne kan desuden udføres i andre materialer som beton, glas, metal eller fibercement. Der må ikke anvendes reflekterende materialer eller spejlglas.
- 7.2.2 Huse må ikke fremstå som bjælkehuse, og må ikke opføres med krydsende udvendige hjørnesamlinger, såkaldte løftehjørner. Træhuse må desuden ikke opføres med rundtømmerbeklædning eller beklædning med blokhusbrædder.
- 7.2.3 Facader i træ skal enten fremstå olieret, ubehandlet eller i en af nedenstående matte jordfarver.
- Der må alene anvendes jordfarver, hvor andelen af sort udgør 60-80%, farveandelen ikke overstiger 40 og i farvespændet fra Y10R-Y60R og med en glans mindre end 10, testet efter ISO 2813.
- 7.2.4 Facader i fibercement skal fremtræde i en af jordfarverne nævnt i §7.2.3.
- Facader i beton skal udføres i grå beton.

MODERNE TRÆARKITEKTUR

Bebyggelse i lokalplanområdet skal tilpasses landskabet og kulturmiljøet, herunder den lokale byggestil. Dette skal bl.a. ske gennem tilpasning af facadehøjde og tagform. Bebyggelse skal så vidt muligt ikke etableres med facade i to etager, da dette er fremmed for den lokale byggestil, lige som høje facader vil fremstå markante i det flade landskab omkring Ho.

Lokalplanrådets byggeri skal i dets materialer adskille sig fra de historiske huse i Ho, så der klart kan skelnes mellem kulturmiljøets oprindelige huse og nybyggeri. Lokalplanen fastsætter derfor at bebyggelse skal udføres med facader i træ, og der gives mulighed for, at bebyggelsen gives et moderne udtryk.



Figur 8: Eksempel på mulige hotel- og konferencefaciliteter inden for lokalplanområdet.

BESTEMMELSER

Facader i metal skal fremstå grå, sorte eller i en af jordfarverne nævnt i §7.2.3.

7.2.5 Facader må kun oplyses via nedadrettede facadelamper, monteret maks. 2 m over reguleret terræn. Der må opsættes maks. to facadelamper pr. hotelenhed fordelt på én ved indgangspartiet samt én ved en eventuel terrasse.

7.2.6 De øverste 0,8 m af facaden må afrundes i princippet som vist på figur 6, så der etableres en glidende overgang mellem facade og tag.

7.3 TAGFORM

7.3.1 Tage i lokalplanområdet skal udføres som flade tag, som asymmetrisk sadeltag med taghældninger på min. 10° og maks. 25° eller med ensidig taghældning på maks. 25°.

7.3.2 Tag på bebyggelse med fælles- og servicefaciliteter og butik må udføres i andre tagformer end de i § 7.3.1 beskrevne, dog må taghældningen være maks. 25°.

7.4 TAGMATERIALER

7.4.1 Tage med hældning skal enten fremtræde i samme farve som facaden, som grønt tag bestående af græs, tørv eller sedum eller med sort, listetækket tagpap.

7.4.2 Byggeri må ikke have rytterlys, og ovenlysvinduer skal nedfældes i tagfladen, hvor rammen ikke er mere end 5 cm over tagfladen.

7.5 DØRE OG VINDUER

7.5.1 Vinduer, døre og porte mv. skal udføres i træ eller træ/aluminium og skal fremtræde i en mat jordfarve, jf. §7.2.3 eller i træets naturlige eller olierede farve.

REDEGØRELSE

Byggeriet skal gives et moderne udtryk, og der må derfor ikke opføres bjælkehuse eller lignende bebyggelse.



Billede 11: Muligt byggeri i lokalplanområdet. Kilde: Coodo.eu

Byggeri i lokalplanområdet skal fremstå i afdæmpede farver, enten i træets naturlige farve eller som en mat jordfarve i det rødbrune spektrum af farveskalaen. Farverne er valgt ud fra et ønske om, at bebyggelsen tilpasses landskabet og den lokale vegetation, så bebyggelsen set fra omgivelserne så vidt muligt falder i ét med beplantningen.



Billede 12: Eksempel på facader i træ. Kilde: Frøslev træ.

NCS står for "Natural Color System. De to første cifre i NCS-koden angiver procentdelen af sort, mens de næste to cifre angiver procentdelen af kuløren. Kuløren angives som de fire grundfarver Y (gul), R (rød), B (blå) og G (grøn). De to cifre mellem bogstaverne

BESTEMMELSER

7.6 ALTANER OG TAGTERRASSER

- 7.6.1 Der må kun etableres altan og tagterrasser i tilknytning til bebyggelsens 1. sal. Opholdsarealer tilknyttet bebyggelsens stueetage skal etableres som terrasser iht. § 8.1.
- 7.6.2 Altaner må have en dybde på maks. 1,6 m.
- 7.6.3 Værn omkring altaner og tagterrasser skal fremstå lette og udføres i træ, metal eller glas.

7.7 PARABOLANTENNER OG UDVENDIGE ENERGIANLÆG

- 7.7.1 Parabolantennener og andre antenner må kun opsættes på tage af bygninger med fælles- og servicefaciliteter. Antenner må ikke kunne ses fra offentlig vej. Der skal ved placeringen, størrelse og farvevalg tages hensyn til omgivelserne, så parabolantennenerne skæmmer mindst muligt. Parabolantennener må have en diameter på maks. 1 m. Parabolantennener må kun opsættes indenfor byggefelterne og må kun placeres med underkanten højst 1 m over terræn.
- 7.7.2 Solenergianlæg skal integreres i bebyggelsen og i overensstemmelse med øvrige facadebestemmelser, herunder farver nævnt i 7.2.3. Synlige solenergianlæg skal fremtræde som et eller flere rektangler.
- 7.7.3 Varmepumper, aircondition mv. skal integreres i bebyggelsen.

REDEGØRELSE

angiver procentdelen af den sidstnævnte grundfarve (det sidste bogstav).

Eksempler på farver, der må bruges i området:



S 6030-Y30R



S 7502-Y10



S 8010-Y90R

På facaderne må opsættes facadelamper, der kan hjælpe gæster med at finde rundt i området.

TAGE

Inden for lokalplanområdet må der gerne være variation i bebyggelsens udseende, således de enkelte bygningers funktion afspejles i arkitekturen, og der er tydelig forskel på bygninger til overnatning og fællesfaciliteter. Dog skal meget stejle og spidse tage undgås, da høje tagrejsninger vil kunne fremstå markante i området og landskabet.

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

Rytterlys er et ovenlysvindue placeret i tagrygningen. For at undgå lysforurening må rytterlys ikke anvendes i lokalplanområdet, lige som tagvinduer skal nedfældes i tagfladen.

ALTANER OG TAGTERRASSER

Altaner og tagterrasser må kun etableres med udgang fra bebyggelsens 1. sal. Således må der ikke etableres tagterrasse oven på bebyggelsens 1. sal.

Altaner må have en dybde på maks. 1,6 m. Herved sikres der mulighed for at udforme altaner, der tilgodeser kravene for kørestols-

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

8.1 OPHOLDSAREAL

- 8.1.1 Til hver hotelenhed i stueetagen må der etableres et udendørs opholdsareal på maks. 20 m² på terræn i umiddelbar tilknytning til enheden.
- 8.1.2 Der skal anlægges opholdsarealer svarende til min. 2 % af etagearealet af bygninger til andre anvendelser end hotelenheder.
- 8.1.3 Opholdsarealer på terræn skal enten etableres på træterrasser eller med belægning som nævnt i § 5.3.

Træterrasser må hæves maks. 30 cm over omkringliggende terræn.

Terrasser kan desuden etableres som indeliggende terrasser i princippet som vist på figur 6.

8.2 HEGN

- 8.2.1 Der må kun etableres hegn omkring opholds- og stiarealer.

Hegn omkring ophold- og stiarealer må kun etableres som støttemure mod områder reguleret til klit- og hedelignende formationer, jf. § 8.5.

brugere. Ønskes der i området dybere altaner, må disse udføres som halvt indeliggende.

SOLENERGIANLÆG

Solceller må ikke skæmme i området, og der må kun opsættes sol-energianlæg, såfremt de integreres i bygningerne. Dette kan f.eks. ske via paneler i samme farve, form og udseende som de øvrige facader eller tagflader, eller ved at anlægget placeres bagved en krokanter omkring tagkonstruktionen.

OPHOLDSAREALER

Til hver hotelenhed kan der etableres et mindre opholdsareal, som gæster kan anvende. Ud over disse mindre opholdsarealer kan der etableres større fælles opholdsarealer.



Figur 9: Eksempel på mulig bebyggelse med opholdsarealer, sti og spejlbasin.

BESTEMMELSER

- 8.2.2 Hegn må kun opbygges i cortenstål og som raftehegn, der fremtræder i en farve i overensstemmelse med § 7.2.3.

Hegnets højde må ikke overstige det tilgrænsende, regulerede terræn med mere end 10 cm.

8.3 BEPLANTNING

- 8.3.1 Beplantningen i lokalplanområdet må kun foretages med planter oplistet på Planteliste A og B, jf. bilag 5.

Inden for udsigtskilerne som vist på kortbilag 3 må der dog kun foretages beplantning efter Planteliste B, jf. bilag 5.

- 8.3.2 Eksisterende beplantning som vist på kortbilag 3 skal opretholdes og må kun fjernes i forbindelse med etablering af parkeringsareal og vej, herunder sikring af oversigtsarealer ved vejkryds.

8.4 UDSIGTSKILER

- 8.4.1 Intet punkt på terræn, beplantning (herunder selvgroede træer og buske) eller andet må i udsigtskilerne som vist på kortbilag 3 have en højde over kote 6,50 m DVR90.

- 8.4.2 Det 10 m brede bælte omkring matr.nr. 33a Ho By, Ho som vist på kortbilag 3 må ikke bebygges eller beplantes med høje træer eller buske, lige som der ikke må etableres stier eller opholdsarealer i området.

REDEGØRELSE

HEGN OG STØTTEMURE

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



Billede 13: Billede af lille mur, der afgrænser tilgrænsende terræn.

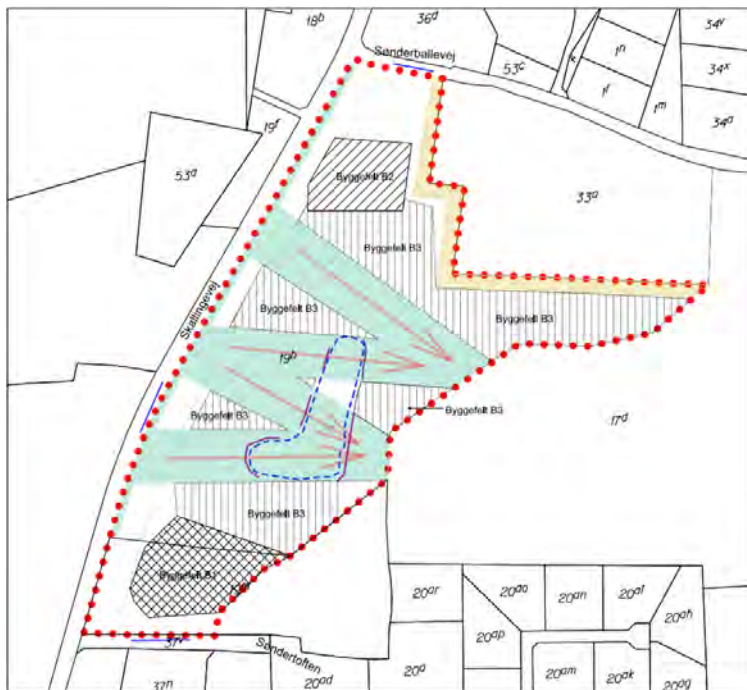
PLANTELISTE

Der er til lokalplanen vedlagt en planteliste, der beskriver hvilke planter, der må anvendes i området. Plantelisten er formet ud fra beplantningen i naboområder og med en intention om at sikre udsigtsforholdene bedst muligt. Plantelisterne indeholder ikke invasive arter.

UDSIGT

For at etablere og herefter sikre udsigten mod Ho Bugt skal der etableres udsigtskiler. Udsigtskilerne er fastlagt på kortbilag 3 og har en bredde på 30-40 m.

BESTEMMELSER



Figur 10: Kortbilag 3 med markering af de fire udsigtskiler.

8.5 TERRÆNREGULERING

- 8.5.1 Der må foretages terrænregulering på indtil +/- 1 m i forhold til eksisterende terræn, dog ikke højere end kote 6,50 m DVR90.
- 8.5.2 Terrænregulering, hvorved terrænet hæves, må kun foretages med sand og i klit- og hedelignende terræner.
- 8.5.3 Klit- og hedelignende terræner skal bestå af mosaikker af uregelmæssige og varierende formationer.
- 8.5.4 Der skal foretages afgravning af kanterne på søen i lokalplanområdet, hvor det er vist på kortbilag 3. Ved afgravning skal det sikres, at der etableres lavvandede områder i søen.

REDEGØRELSE

Udsigtskilerne er placeret mellem byggefelterne, så der er udsyn mod Ho Bugt. De to nordligste udsigtskiler åbner op for et kig mod Ho Bugt over golfbane, som der ikke er i dag.

De to sydligste udsigtskiler er placeret i forhold til den eksisterende beplantning og de terrænforskelle, der er ved lokalplanens udarbejdelse. Der er således for disse to kiler tale om at fastholde eksisterende udkig på tværs af lokalplanområdet. Udsigtskilerne er desuden med til at sikre området en åben karakter og inddеле de fritliggende hotelenheder i klynger.



Figur 11: Udsigtskilernes placering vist på ortofoto.

TERRÆN

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

BESTEMMELSER

- 8.5.5 Der skal som en betingelse for ibrugtagning etableres hhv. 2 sanddynger og 1 stendynge med en længde på min. 5 m og en højde på min. 1 m.

Alle sand- og stendynger skal placeres steder med lysindfald og med langsiden mod syd.

8.6 SKRALDESPANDE OG OPLAG

- 8.6.1 Skraldespande, oplag og affaldssystemet må kun etableres indenfor byggefeltet vist på kortbilag 3.
- 8.6.2 Områder til skraldespande, oplag og affaldssystemer skal afskærmes i samme materialer som den bebyggelse, affaldsanlægget etableres i forbindelse med.
- 8.6.3 Oplag af både, campingvogne og lastbiler samt uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted på ubebyggede arealer eller uden for dertil indrettede parkeringspladser.

REDEGØRELSE



Billede 14: Eksempel på klit- og hedeformation.

For at skabe og forbedre levevilkår for bilag IV-arter i området, skal brinker skubbes ned i vandhullet på mindst 1/3 af strækningen rundt om vandhullet for at øge arealet af lavvandede områder, hvor haletudser af spidssnudet frø vil have opvækstmuligheder. Der skal samtidigt etableres sand- og stendynger på steder med lysindfald. Hermed menes steder, der ikke ligger i umiddelbar skygge af træer og bygninger.



Billede 15: Eksempel på stendynge. Dyngerne skal laves for at forbedre levevilkårene for bl.a. strandtudser.

RENOVATION

Placering, indretning og adgang til såvel individuelle som fælles affaldsanlæg skal ske i henhold til gældende dagrenovationsregulativ. Plan over placering og indretning af standpladsen fremsendes til DIN Forsyning. Ud fra denne plan aftales endelig placering og indretning af standpladsen.

BESTEMMELSER

8.7 SKILTNING

- 8.7.1 Der må opsættes ét henvisningsskilt ved hver vejadgang til lokalplanområdet.
- 8.7.2 Henvisningsskiltet må have størrelse på maks. 0,5 m². Skiltets overkant må ikke overstige 1 m over terræn.
- 8.7.3 Skilte skal have ensfarvet, afdæmpet bundfarve og tekst. Dog kan logo holdes i de farver, som virksomheden normalt benytter. Skiltet skal være rektangulært eller kvadratisk, og det må udelukkende oplyse om virksomhedens navn, logo, adresse og art.
- 8.7.4 Der må ikke skiltes med digitale tavler eller anvendes blinkende lys.
- 8.7.5 Skilte på bygninger må kun foretages med løsbogstaver eller med facadeskilte mindre end 0,25 m².
- 8.7.6 Skilte må ikke være indvendigt oplyste/gennemlyste, men må gerne oplyses med coronabelysning eller ved facadebelysning, jf. § 7.2.5. Skilte ved vejadgange må ikke være oplyste eller belyste.
- 8.7.7 Der må inden for lokalplanområdet opsættes maks. 4 flagstænger. Flagstængerne skal placeres i byggefelt B1 og må have en højde på maks. 5 m.
- 8.7.8 Internt i lokalplanområdet må der opsættes mindre henvisningsskilte med en størrelse på maks. 0,25 m²

§ 9. TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Transformatorstationer, pumpestationer og andre tekniske anlæg til områdets forsyning må kun placeres indenfor byggefeltet som vist på kortbilag 3.
- 9.2 Regnvand skal nedsives inden for lokalplanområdet og må ikke ledes til offentlig kloak.

REDEGØRELSE

SKILTE

Lokalplanområdet er beliggende på grænsen mellem et sommerhusområde, det åbne land og afgrænses desuden mod kulturmiljøet ved Ho. Det er derfor meget væsentligt, at området ikke kommer til at blive opfattet som en skilteskov. Der må derfor kun skiltes i begrænset omfang langs Skallingevej og lidt yderligere inde i området.

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

Skiltning skal være i overensstemmelse med naturbeskyttelseslovens § 21.



Figur 12: Eksempel på coronabelysning.

SPILDEVANDSTILLADELSER

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

- 9.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaknet.

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før

- Der er anlagt parkeringspladser jf. § 5,
- Der er etableret opholdsarealer jf. § 8.1,
- Bebyggelse er klimasikret til kote 4.80 m DVR90, jf. § 6.1.2,
- Ny bebyggelse er spildevandskloakeret, jf. § 9.3,
- Det ved målinger, beregninger eller redegørelse er dokumenteret, at den konkrete anvendelse vil kunne etableres uden at påføre naboområder støjgener udover miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj,
- Der er etableret sand- og stendynger, jf. § 8.5.5
- Søen i området tørpumpes og fisk fjernes, samt
- Der omkring den eksisterende sø er foretaget afgravning af brinker, jf. § 8.5.4.

§ 11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT

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

§ 12. RETSVIRKNINGER

- 12.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

Se desuden Varde Kommunes retningslinjer for LAR:

<https://www.vardekommune.dk/lokal-afledning-af-regnvand-lar>

Byrådet kan ifølge lov om planlægning, § 19, meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Byrådet skal derimod dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergihus, jf. lov om planlægning § 19, stk. 4.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for planens virkeliggørelse.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

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

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

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.

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

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

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,

BESTEMMELSER

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

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

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

REDEGØRELSE

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 1. juni 2021.

På byrådets vegne



Erik Buhl Nielsen

Borgmester



Mogens Pedersen

Kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget i henhold til § 27 i lov om planlægning.

Varde Byråd, den 5. oktober 2021

På byrådets vegne



Erik Buhl Nielsen

Borgmester



Mogens Pedersen

Kommunaldirektør

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

LOKALPLAN

En mindre del af lokalplanområdet rækker ind over lokalplanområdet for den eksisterende golfbane: Lokalplan 03.002.91. Området er udlagt til golfbane i lokalplanen og er anlagt med spredt beplantning. Lokalplan 03.002.91 ophæves inden for Lokalplan 08.01.L03's område.

KOMMUNEPLAN



Figur 13: Kommuneplan 2017, Varde Kommune

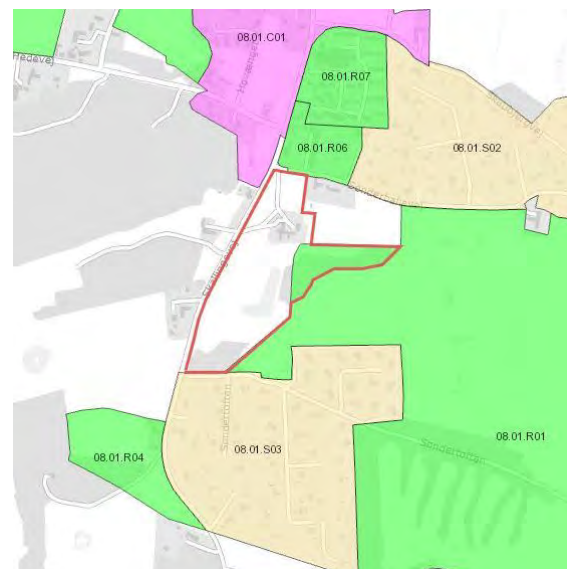
Ho er ifølge kommuneplanen en kystby med udviklingspotentiale inden for turisme. I planlægningen og udviklingen af Ho skal der være fokus på at udnytte byens attraktive landskabelige beliggenhed med skov- og hedeområder mod vest og Ho Bugt mod øst.

Størstedelen af lokalplanområdet er ikke omfattet af en kommuneplanramme. Den østlige del af lokalplanområdet ligger

dog inden for kommuneplanramme 08.01.R01, der udlægger området til golfbane.

Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg til Kommuneplan 2017, hvor der udlægges en ny ramme, som en del af det samlede centerområde i Ho. Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med både Kommuneplan 2017 og forslaget til Kommuneplan 2021.

Forslaget til Kommuneplan 2021 har været i høring. Kommuneplantillægget indarbejdes i Kommuneplan 2021 forud for den endelige vedtagelse.



Figur 14: Udsnit af kommuneplanens rammekort

Forskellen mellem kommuneplanrammerne for det eksisterende centerområde, 08.01.C01, og for det nye rammeområde, 08.01.C02, er, at der i 08.01.C02, gives mulighed for byggeri i op til 8,5 m på enkelte steder, mod 6,5 m i det eksisterende centerområde. Rammen for butikker i Ho skal regnes for både rammeområde 08.01.C01 og 08.01.C02.

REDEGØRELSE

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med Kommuneplan-tillæg 25 til Kommuneplan 2017.

Planområdet er omfattet af en række bindinger fra kommuneplanens retningslinjer:

Bevaringsværdigt kulturmiljø

Hele planområdet er beliggende i det bevaringsværdige kultur-miljø 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.

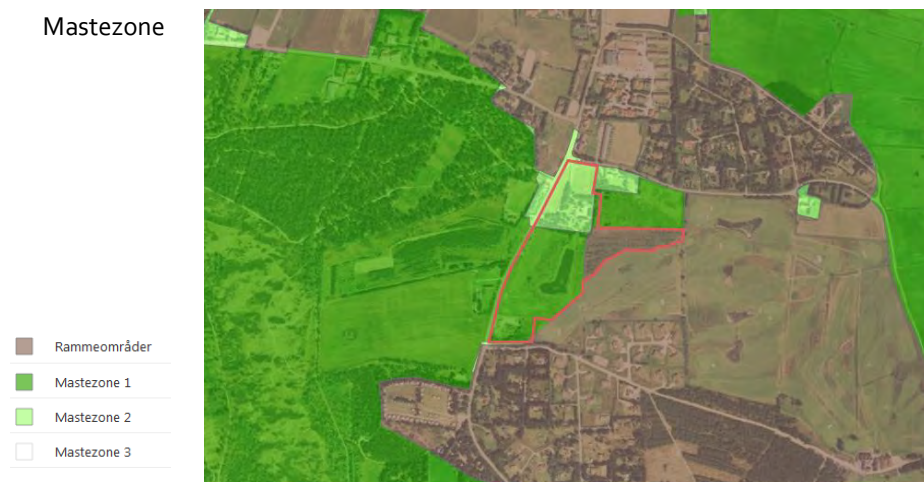
Golfbanen henligger i dag med spredt beplantning, lige som beplantning langs Skallingevej udgør en barriere for udsynet mod Ho Bugt. På både nord og sydsiden af planområdet ligger der bebyggelse med feriehuse.

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



Billede 16: Sønderballevej 2, set fra Skallingevej.

Mastezone



Figur 15: Mastezoner

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

Naturpark Vesterhavet

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

REDEGØRELSE

skabe oplevelser og aktiviteter til glæde for kommunens borgere og turister.

Landskab



Figur 16: Kystlandskaber markeret med grå.

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 mosaik-struktur af plantager, klitsøer og hedearealer.

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

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

Det vurderes, at udviklingen i det åbne land sker med respekt for eksisterende landskabsværdier. Dette vurderes primært på baggrund af den ringe funktionelle sammenhæng mellem landskaberne ved lokalplanens udarbejdelse samt den meget begrænsede visuelle sammenhæng mellem landskaberne. Planområdet er afgrænset fra det øvrige sammenhængende

kystlandskab af Skallingevej. Planområdet er et kultiveret område uden plantagebeplantning, modsat de tilgrænsende områder. Området øst for planområdet, golfbanen, består af sirligt organiserede områder med spredte og enkelte steder tæt bevoksning, der delvist slører udsigten over det let faldende terræn, ligesom udsigten over golfbanen frem til 2011 har været sløret af tæt beplantning omkring Skallingevej 5. Ved lokalplanens realisering skal flere af disse kig åbnes op og sikres, ligesom de få tilbageværende bliver sikret.

Lokalplanen giver mulighed for at bygge højt i den nordlige og i den sydlige ende af området, mens der i midten må bygges lavere. De områder, hvor der må bygges højt, er samtidigt det område, der ved lokalplanens udarbejdelse allerede er bebygget, samt et område med høj beplantning.

Med lokalplanens bestemmelser om sikring af blandt andet kig, placering af høje og lave bygninger og beplantning vurderes det, at placeringen i kystlandskabet i forhold til etablering af nye områder til ferie- og fritidsanlæg kan forenes med hensyn til den landskabelige påvirkning.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med kommune-planens retningslinjer 4.4 og 4.5, der bl.a. lyder: "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."

Skovrejsning

Den overvejende del af lokalplanområdet er beliggende i et område, hvor skovrejsning er uønsket. Lokalplanen giver ikke mulighed for egentlig skovrejsning, men vil via regulering af beplantning søge at understøtte natur- og landskabsoplevelsen, herunder at genoprette kig mod Ho Bugt, der er gået tabt som følge af bevoksning på arealet. Se nærmere under bestemmelserne om udsigtskiler.

REDEGØRELSE

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

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

Klima-tilpasning



Figur 17: 100-årshændelse ved stormflod. Kommuneplan 2017.

Planområdet er jf. klimatilpasningsplanen i risiko for at blive oversvømmet ved en 100-årshændelse ved stormflod. Lokalplanen indeholder bestemmelser om at byggeri skal klimasikres, så det kan modstå en 100-årshændelse. Lokalplanen fastsætter ikke en bestemt metode til at klimasikre byggeri, da udformningerne vil være meget afhængigt af byggeriets udformning, placering og landskabets modellering i området.

Der er ved en 100 års-hændelse med regnvand risiko for de nordlige dele af planområdet kan stå under vand; der forventes ca. 25 cm vand i området. Lokalplanen udlægger ikke byggefeltet i dette område og ved planlægning af parkerings-arealer, bør dette indgå.

DETAILHANDEL

Med nærværende lokalplan og kommuneplantillæg 25 udvides lokalcenterafgrænsningen for Ho. Den samlede ramme for butikker i området er uændret – maks. 3.000 m² etageareal. Såvel dagligvare- som udvalgswarebutikker må have et etageareal på maks. 1.000 m².

Der kan inden for lokalplanområdet etableres butikker med et samlet etageareal på maks. 800 m², herunder en dagligvarebutik med etageareal på maks. 500 m². Dagligvarebutikken vil udover lokalplanområdets brugere (hotelgæster) betjene lokalområdet.

Ved lokalplanens udarbejdelse var der ingen dagligvarebutikker i Ho, og en eventuel etablering af butikker i tilknytning til hotellet kan være med til at styrke detailhandlen i Ho og vil være et supplement til øvrige butikker i området. Med en begrænsning på 500 m² for dagligvarebutikker sikres det, at den egentlige mulighed for dagligvarehandel ikke flyttes fra det eksisterende lokalcenterområde, da der her fortsat vil kunne etableres dagligvarebutikker på op til 1.000 m².

OMRÅDEPLAN

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

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

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

KYSTNÆRHEDSZONEN

REDEGØRELSE

Udlæg af nyt rammeområde
Planområdet er beliggende i landzone og inden for kystnærhedszonen. Der har ikke tidligere været udarbejdet kommuneplanrammer eller vedtaget lokalplaner for det samlede område.

For planlægningen i kystnærhedszonen gælder, at der kun må planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. Det er endvidere et krav i planloven, at ferie- og fritidsanlæg lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser.

Formålet med udbygningen til hotel er at imødekomme en stigende efterspørgsel på fleksible overnatningsmuligheder, 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.

Hoteller 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. Området nordvest for Skallingevej er planlagt anvendt til fodboldgolf ved en landzonetilladelse i 2018, lige som det tidligere Ho Camping, der ligger sydvest for lokalplanområdet, via lokalplan er udlagt til feriecenter. Områder længere væk fra kysten er omfattet af støjkonsekvenszonerne fra forsvarrets øvelsesterræn og kan derfor ikke anvendes til overnatningsformål.

Begrundelse for placering
Formålet med lokalplanen er at skabe et overnatningssted i tilknytning til den eksisterende golfbane. Lokalplanen skal samtidig understøtte udviklingen af oplevelsesbaseret naturturisme ved at skabe et sted, hvor der er plads og rum til at arrangere vandreture og

mountainbikeoplevelser, organisere svampe- og madlavningskurser, naturformidling mv.

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

Planområdet er beliggende i direkte tilknytning til den eksisterende golfbane, og omkranset af byzone og sommerhusområde mod nord og syd. Set i forhold til de allerede udlagte kommuneplanrammer sker planlægningen væk fra kysten og en bagved en eksisterende, lokalplanlagt 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, 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, strandengene og kyststrækningen mod syd. Disse landskabstyper findes ikke inden for lokalplanområdet.

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 intentionerne beskrevet i indledningen, vil der gives mulighed for at facilitere ture og oplevelser i den nærliggende natur på nye måder.

REDEGØRELSE

Turistpolitiske overvejelser

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

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 f.eks. 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 feriehoteletter, feriebyer mv. fastsætter at:

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

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

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

Planområdet anvendes ved lokalplanens udarbejdelse til lejligheder, parkeringsplads og lokaler til fodboldgolf i de eksisterende bygninger. De øvrige områder henligger som sø, græsplæne og udyrkede landbrugsarealer.

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 tillige vurderet, at planlægningen ikke strider imod de landskabsmæssige interesser for området, se nærmere under afsnittet "Landskab" side 38.

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

REDEGØRELSE

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 bæredygtig 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 vil bidrage 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.

Udlæg af rekreative områder 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.

Inden for 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 to 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 inden for 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 forhold til kommuneplanrammerne i området. I forbindelse med områdets disponering, er der taget hensyn til områdets visuelle sammenhæng med kysten, herunder ved fastsættelse af byggefelt, byggehøjder, beplantning og udsigtskiler.

Visuel påvirkning

For at vurdere lokalplanens visuelle påvirkning på kystlandskabet er der foretaget en visualisering af et potentielt byggeri. Det visualiserede repræsenterer en maksimal udnyttelse af byggefeltene, hvor det bebyggede areal overstiger det tilladte etageareal i det enkelte byggefelt. Bebyggelsen er endvidere placeret i periferien af byggefeltene, for at give den maksimale visuelle påvirkning. Alt byggeri er vist med en maksimal højde og volumen mod Ho Bugt.

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

REDEGØRELSE



Figur 18: Fotostandpunkternes placering.

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

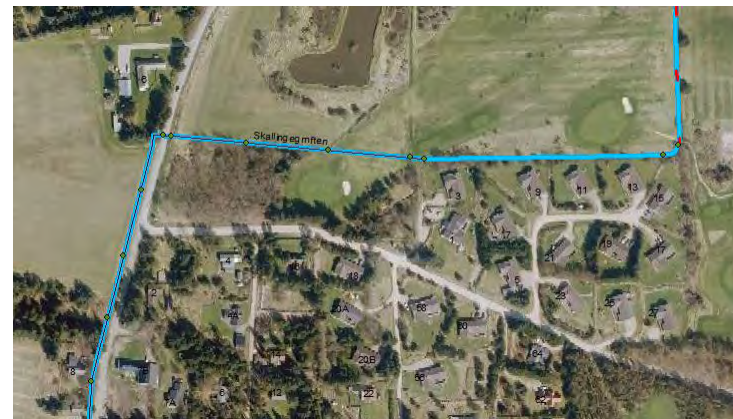
Visualiseringer fremgår af bilag 6.

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

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

VANDLØB

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



Figur 19: Udklip fra vandløbsregulativet vedr. det rørlagte vandløb igennem lokalplanområdet.

VANDFORSYNINGSPPLAN

Området ligger i vandforsyningsområdet fra Oxby og Ho Vandværk.

VARMEFORSYNINGSPPLAN

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

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

SPILDEVANDSPPLAN

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

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

MILJØVURDERING

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

Konklusionen af screeningen er, at lokalplanen vil kunne medføre en ikke uvæsentlig indvirkning på miljøet, og at der er behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene. Byrådet har derfor besluttet, at der skal udarbejdes en miljørapport, jf. § 10 i LBK. Nr. 973 af 25/6 2020 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

Denne beslutning har været forelagt politiet, Miljøstyrelsen, Slots- og Kulturstyrelsen, naturstyrelsen og Erhvervsstyrelsen (Plan- og Boligstyrelsen) som berørte eksterne myndigheder. Der er i forbindelse med høringen ikke indkommet bemærkninger til de fremsatte planer.

I screeningen er der blevet fokuseret på områdets beliggende i forhold til Ho, sommerhusområderne, kysten, landskabsinteresser, kulturhistoriske interesser, usikkerhed om forekomst af bilag IV-arter samt den trafikale situation samt områdets kumulative påvirkning, set i sammenhæng med planlægning for et område vest for Skallingevej.

Der er foretaget en miljøvurdering af 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.

INTERNATIONALT NATURBESKYTTelsesOMRÅDE – NATURA 2000

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen skader Natura 2000-områder,
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller
- at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Lokalplanområdet ligger ca. 400 m fra Natura 2000-områderne Fuglebeskyttelsesområde 49, Engareal ved Ho bugt, habitatområde nr. 78 Vadehavet med Ribe Å, Tved Å og Varde Å vest for Varde samt ramsarområde nr. 27, Vadehavet.

REDEGØRELSE

Udpegningsgrundlaget omfatter i alt 21 habitatnaturtyper og 24 arter.

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

Vurderingen af, om planen påvirker et Natura 2000-område væsentligt, retter sig mod påvirkningen af de karakteristika og miljømæssige forhold, der kendetegner Natura 2000-områderne i forhold til deres udpegningsgrundlag.

Der er bl.a. her vurderet, at realiseringen af planerne ikke vil indebære reduktion eller ødelæggelse af hverken naturtyper eller leve-yngle eller rastesteder for Natura2000-områdernes udpegningsgrundlag. Det vurderes, at planområdet i enkelte tilfælde vil kunne anvendes af arterne på udpegningsgrundlaget, men det vurderes samtidig at området ikke er væsentligt i forhold til det samlede Natura2000-område. Det er heri indgået at området afgrænses mod sommerhusområder/fritidsbebyggelse mod nord og syd og med en golfbane mod Natura2000-området.

Varde Kommune har ikke tidligere haft konkret kendskab til forekomst af bilag IV-arter i området. Der er dog tidligere fundet forskellige arter i nærheden af lokalplanområdet. Der er derfor gennemført en undersøgelse i forår, sommer og i det tidligere efterår 2020, hvor arterne er eftersøgt i og omkring planområdet. Undersøgelsen kan ses af bilag til miljørapporten.

Det konkluderes på undersøgelsen, at der er en forekomst af bl.a. spidssnudet frø. Det konkluderes i undersøgelsen, at området dog ikke er et egnet område for arten. Ibrugtagning af lokalplanområdets bebyggelse er derfor gjort betinget af, at der etableres en række afværgeforanstaltninger, der samtidig vil virke biotopforbedrende. Der skal således etableres mindst to sanddynger og én stendynge, og brinkerne i mindst 1/3 af søen skal skubbes ned i søen for derigennem at skabe lavvandede områder samt for at øge mulighederne for, at arterne kan flytte sig rundt. Desuden skal søen tømmes for vand og fisk.

Det vurderes på den baggrund, at hvis de foreslåede afværgeforanstaltninger følges, vil lokalplanområdet fremadrettet kunne tilbyde mindst lige så gode forhold for områdets bilag IV-arter som tidligere, hvorved alle arternes økologiske funktionalitet opretholdes.

NATURBESKYTTESLOVEN

Inden for lokalplanområdet ligger der:

Skov-
byggelinje

Skovbyggelinjer fra Ho Klitplantage vest for Skallingevej samt fra den del af klitplantagen, der rummer en del af golfbanens baneanlæg. Skovbyggelinjen er ophævet inden for byzoneafgrænsningen i Ho samt inden for sommerhusområdet på Søndertoften.

I forbindelse med byggeansøgninger skal der ansøges om dispensationer fra skovbyggelinjen forud for den enkelte byggetilladelse.

§ 3-områder

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

Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold eller etableres nyt byggeri eller ændret anvendelse i tilknytning til et § 3-beskyttet areal, før der er opnået dispensation hertil fra naturbeskyttelseslovens § 3, herunder til at tømme søen for fisk, jf. afværgeforanstaltningerne iht. bilag IV-artsundersøgelsen.

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

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

JORDFORURENINGSLOVEN

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

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

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

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og kommunens tekniske forvaltning underrettes. Regionsrådet vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til Miljøbeskyttelseslovens § 21 og Jordforureningslovens § 71.

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

VEJLOVEN

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

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

MILJØBESKYTTELSESLOVEN

Støj fra virksomheder er omfattet af miljøbeskyttelsesloven. Det betyder, at kommunen har mulighed for at meddele påbud om

nedbringelse af støjulemper, hvis der viser sig væsentlige for omgivelserne, bl.a. støj, støv, lys og lugt.

Der ændres ikke i de vejledende grænseværdier for støj fra lokalplanområdet.

Lokalplanen fastsætter, at overfladevand skal håndteres lokalt i planområdet.

I forbindelse med nedsivning af regnvand skal der ansøges om tilladelse ved Varde Kommune.

MUSEUMSLOVEN, ARKÆOLOGI OG SKJULTE FORTIDSMINDER

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

Engen lige nedenfor Jens Jessens Sande er plan og har sandsynligvis i mindre omfang været udsat for fygesand, hvilket kan have været en forudsætning for netop at bosætte sig her i middelalderen.

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

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

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

REDEGØRELSE

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

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

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

Hvis der ikke findes væsentlige fortidsminder på området, vil ArkVest umiddelbart frigive området til anlægsarbejdet. Skulle der på trods af frigivelsen alligevel dukke fortidsminder op, vil en undersøgelse af disse fortidsminder være uden udgift for bygherren. Den arkæologiske forundersøgelse skal derfor betragtes som en forsikringsordning.

Se i øvrigt folderen "Vejledning til bygherrer - arkæologi og Museumsloven" om Museumsloven og anlægsarbejde. Folderen kan ses på ARKVEST hjemmeside: www.arkvest.dk.

Spørgsmål vedrørende museumsloven eller de arkæologiske undersøgelser kan rettes til ARKVEST, Varde Museum, Lundvej 4, 6800 Varde, tlf. 75 22 08 77, eller pr. mail post@arkvest.dk.

SOMMERHUSLOVEN

Erhvervsmæssig eller længerevarende udlejning af ferieboliger kræver Bolig- og Planstyrelsen tilladelse i henhold til sommerhuslovens § 2, og sådanne tilladelser gives som regel ikke. Undtaget er dog

selvstændig erhvervsvirksomhed til modtagelse af overnattende gæster med mulighed for servering (hotel, bed & break fast og lignende), såfremt der til virksomheden ikke er knyttet fritliggende enheder, som udlejes mere end 5 nætter ad gangen, jf. sommerhuslovens § 1, stk. 4.

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

- Der er tale om overnatning med mulighed for servering. Serveringen skal være til et af dagens hovedmåltider, og der skal være et passende lokale, hvor måltidet kan serveres.
- Tilknyttede hytter og huse skal være væsentligt mindre arealkrævende end traditionelle sommerhusudstyknings eller feriehus. I praksis stilles det vilkår, at husene skal være placeret i en samlet opstilling, eventuelt i klynger, og med en afstand på maks. 5-6 m mellem de enkelte hytter eller huse.
- Bebyggelsen, der udgør hotelfaciliteter (modtagelse og servering m.m.) og tilknyttede overnatningsfaciliteter, skal fremstå som ét samlet anlæg.
- Hele bebyggelsen inden for anlæggets afgrænsning skal drives som hotelvirksomhed.
- For områder, hvor der tillades både hotel med tilhørende hotellejligheder og private ferieboliger, der ikke skal drives som hotellejligheder, må placeringen af henholdsvis hotellejligheder og ferieboliger ikke være blandet, men der skal være en klar afgrænsning imellem disse.

Såfremt hotellet kommer til at bestå af flere forskellige ejere, der fremlejer hotelenheder til en forpagter, skal såvel udlejer som forpagter opfylde en række nærmere vilkår, der fastsættes iht. sommerhusloven:

REDEGØRELSE

- Der stilles krav om, at der for de enkelte ejere af hotellejlighederne er tale om en selvstændig erhvervsvirksomhed, der modtager overnattende gæster, og at der er mulighed for servering.
- Dertil kommer, at den enkelte ejer af hotellejligheden alene kan overnatte på feriehotellet (dvs. egen brug) i ca. 5 uger årligt, og at ejeren ikke kan gøre krav på, at brugen skal ske i ejerens egen hotellejlighed.

LANDBRUGSPLIGT

Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt.

Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter, at landbrugspligten ophæves. I henhold til Landbrugslovens § 6, stk. 1, nr. 1 og stk. 2 kan landbrugspligten efter lokalplanens endelige vedtagelse ophæves ved erklæring fra en praktiserende landinspektør.

Det er ansøgers opgave at søge landbrugspligten ophævet.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

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

SERVITUTTER

For lokalplanområdet gælder flere deklarationer.

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

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

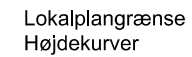
Der er den 8/1 1974 tinglyst vilkår til en byggetilladelse om indretning af lejligheder til udlejning i de eksisterende bygninger på Skallingevej 5. Denne deklaration med Varde Kommune som påtaleberettiget ophæves af Varde Kommune som påtaleberettiget ved lokalplanens realisering i området.

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

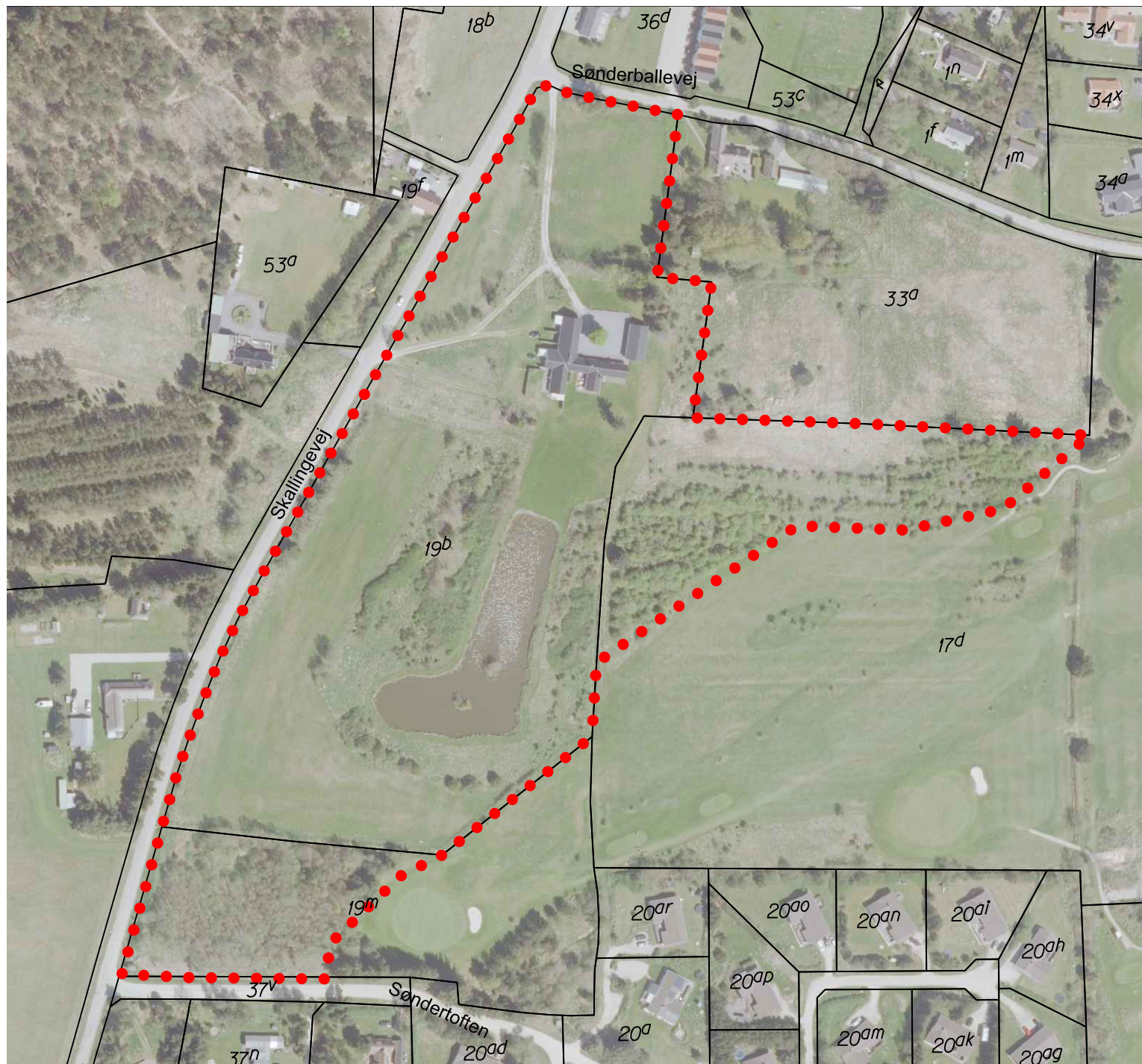
Der er den 4/10 1989 tinglyst en ledning grænsende op matr.nr. 19b. Der er ifølge DIN Forsynings oplysninger tale om en trykledning til spildevand. Ledningen er ikke tinglyst i lokalplanområdet.

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

M



Maj 2019



08.01.L03

Kortbilag 2

Luftfoto



Signaturforklaring

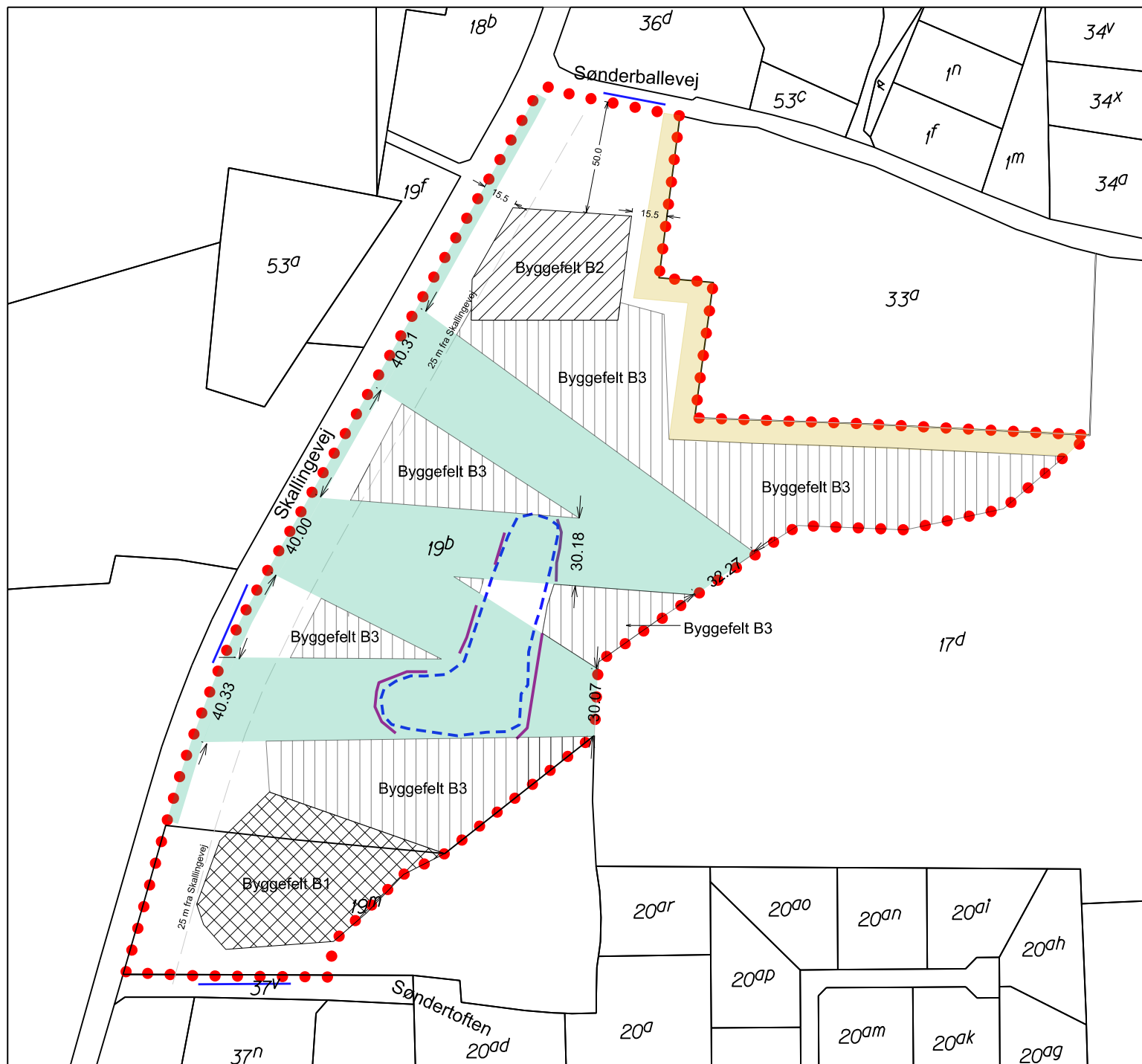
● ● ● ● ● Lokalplangrænse

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

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

Maj 2019

08.01.L03 Kortbilag 3 Lokalplankort



Signaturforklaring

- ● ● ● ● Lokalplangrænse
- Vejadgang
- ▨ Byggefelt B1
- ▧ Byggefelt B2
- ▤ Byggefelt B3
- Udsigtskile, jf. § 8.4
- 10 m bred område iht. § 8.4.2
- Afgravning af brinker iht. § 8.5.4
- - - Eksisterende sø

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

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

Nov. 2021



08.01.L03
Kortbilag 4
Illustrationsplan



Signaturforklaring



Lokalplangrænse

Målforhold ca. 1:2500 (A4)

Nov. 2021

BILAG 5, LOKALPLAN 08.01.L03

Plantelister

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

PLANTELISTE A

Art	Botanisk navn
Birk (vortebirk og dunbirk)	Betula pendula og Betula pubescens
Dunet gedeblad	Lonicera xylosteum
Eg (stilkeeg og vintereg)	Quercus robur og Quercus petraea
Ene, alm.	Juniperus communis
Gråpil	Salix cinerea
Havtorn	Hippóphaë rhamnoides
Hunderose	Rosa canina
Kaprifolie, vild	Lonicera periclymenum
Kristtorn	Ilex aquifolium
Lind, småbladet	Tilia cordata
Mosepors	Myrica gale
Navr	Acer campestre

Pil, krybende	Salix repens
Rødel	Alnus glutinosa
Røn, alm.	Sorbus aucuparia
Seljepil	Salix caprea
Seljerøn	Sorbus intermedia
Skovæble	Malus sylvestris
Slåen	Prunus spinosa
Skovfyr	Pinus sylvestris
Syren, alm.	Syringa vulgaris
Tørst	Frangula alnus
Vrietorn	Rhamnus catharticus

BILAG 5, LOKALPLAN 08.01.L03

PLANTELISTE B - Lavere beplantning

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

BILAG 5, LOKALPLAN 08.01.L03

Invasive arter

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

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

Rød hestehov	Petasites hybridus
Rynket rose	Rosa rugosa
Sildig gyldenris	Solidago gigantea

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

Bilag 6

- Visualiseringer

Lokalplan 08.01.L03



**Varde
Kommune**

Indeholder FOT-data fra Geodatastyrelsen,
Luftfoto hentet i maj 2019..
Visualiseringerne og billeder er udført af LandSyd - Landinspektører I/S
Maj 2021

Visualiseringer

De visualiserede bygninger svarer til mere end en fuld udbygning af lokalplanområdet. Visualiseringen viser byggefelterne rejst til deres maksimale højder iht. lokalplanen.

Bygningerne er vist som brune kasse uden detaljer eller arkitektonisk behandling, og skal således udelukkende betragtes som volumenstudier og ikke som et udtryk for en fotorealistisk eller idealiserende fremstilling af et fremtidigt byggeri.

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

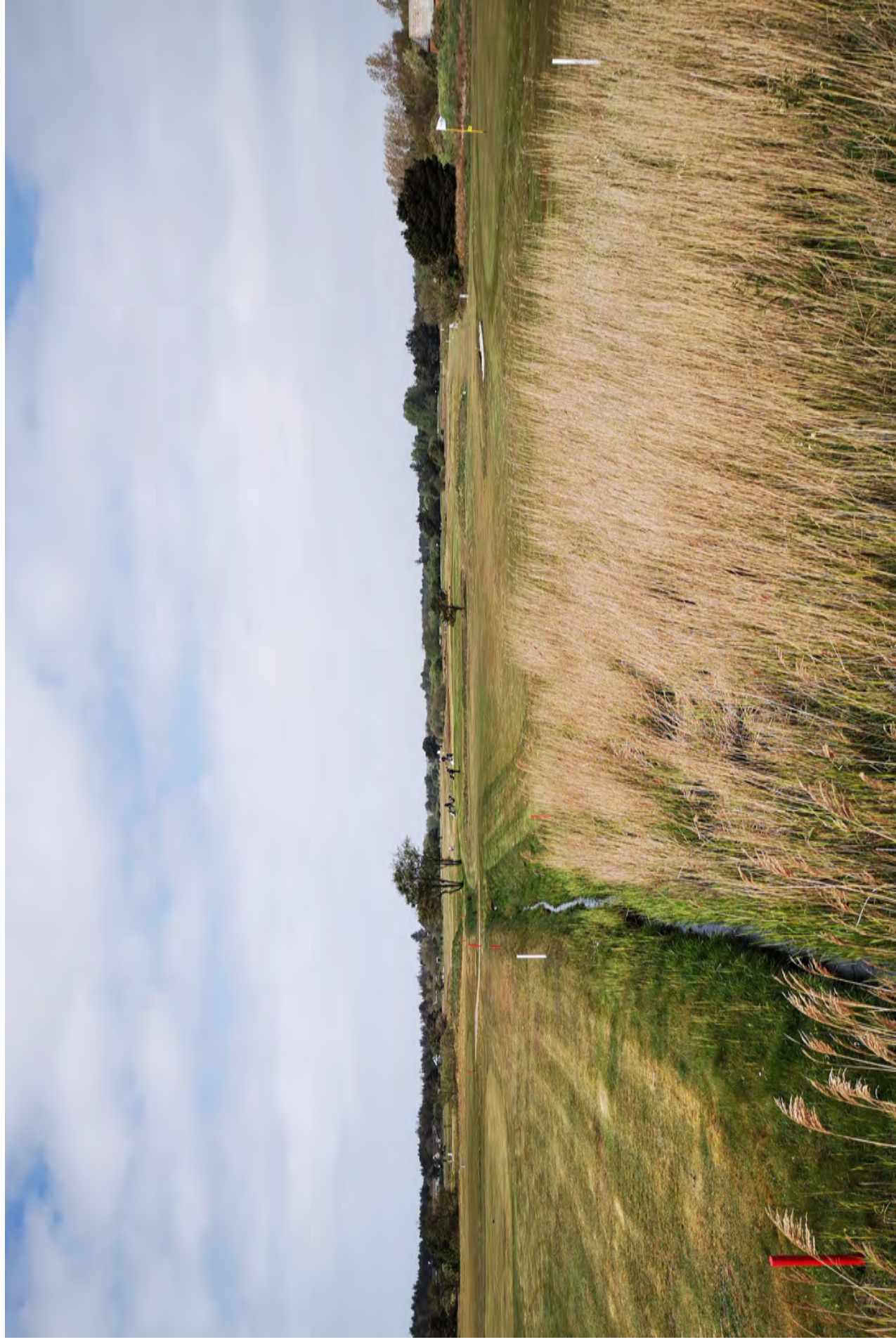


Fotos er taget med udgangspunkt i en øjenhøjde på ca. 1,60 m over terræn.

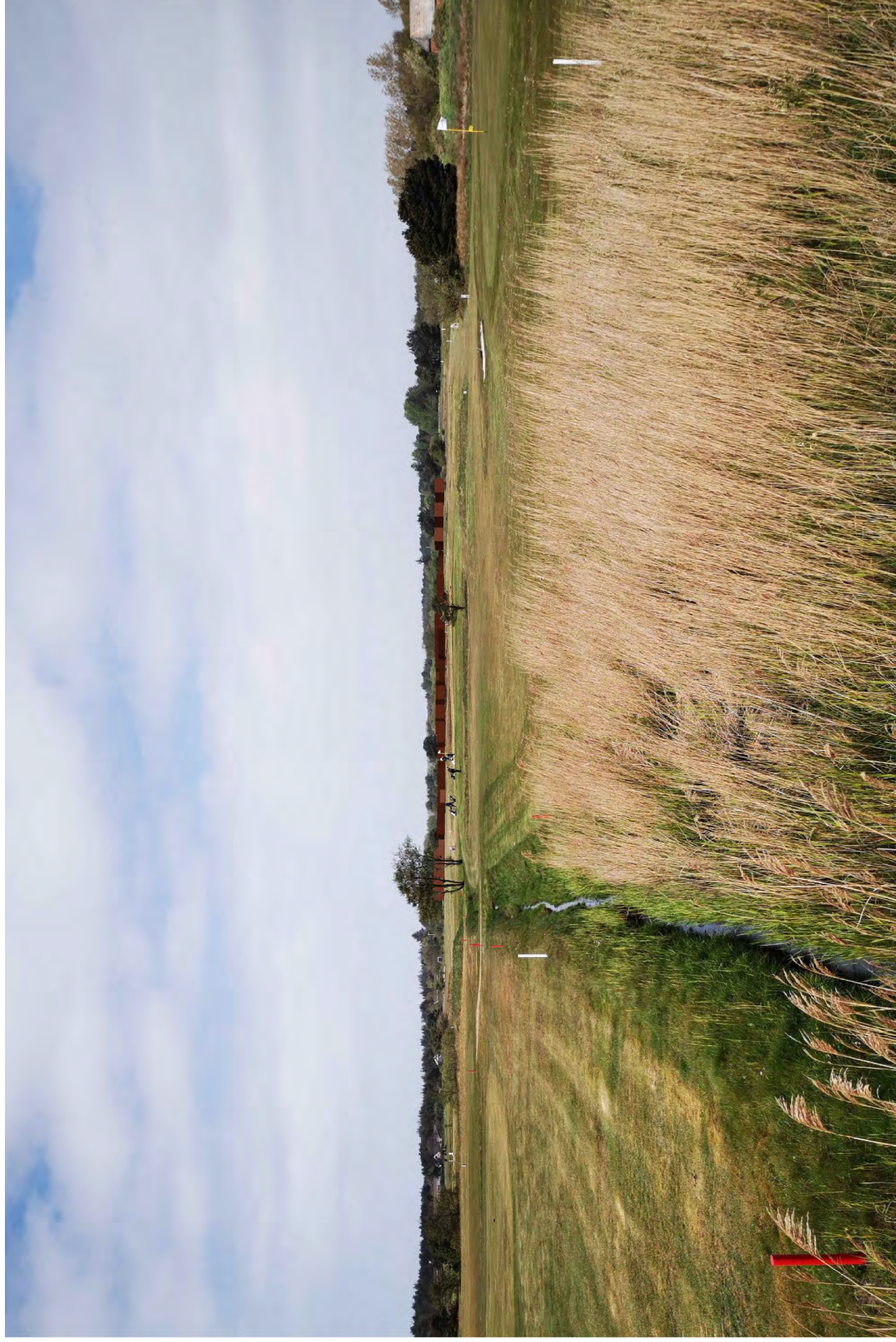
De visualiserede bygninger er vist med sort, fotostandpunktets placering og orientering er vist med rødt. Bygningerne er placeret i kote 5,0 m DVR90.

Billederne til visualiseringen er taget i maj 2019 og 2021.

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



Fotostandpunkt 1
Eksisterende forhold



Fotostandpunkt 1

Visualisierung



Fotostandpunkt 2
Eksisterende forhold



Fotostandpunkt 2

→ Visualisering



Fotostandpunkt 3
Eksisterende forhold

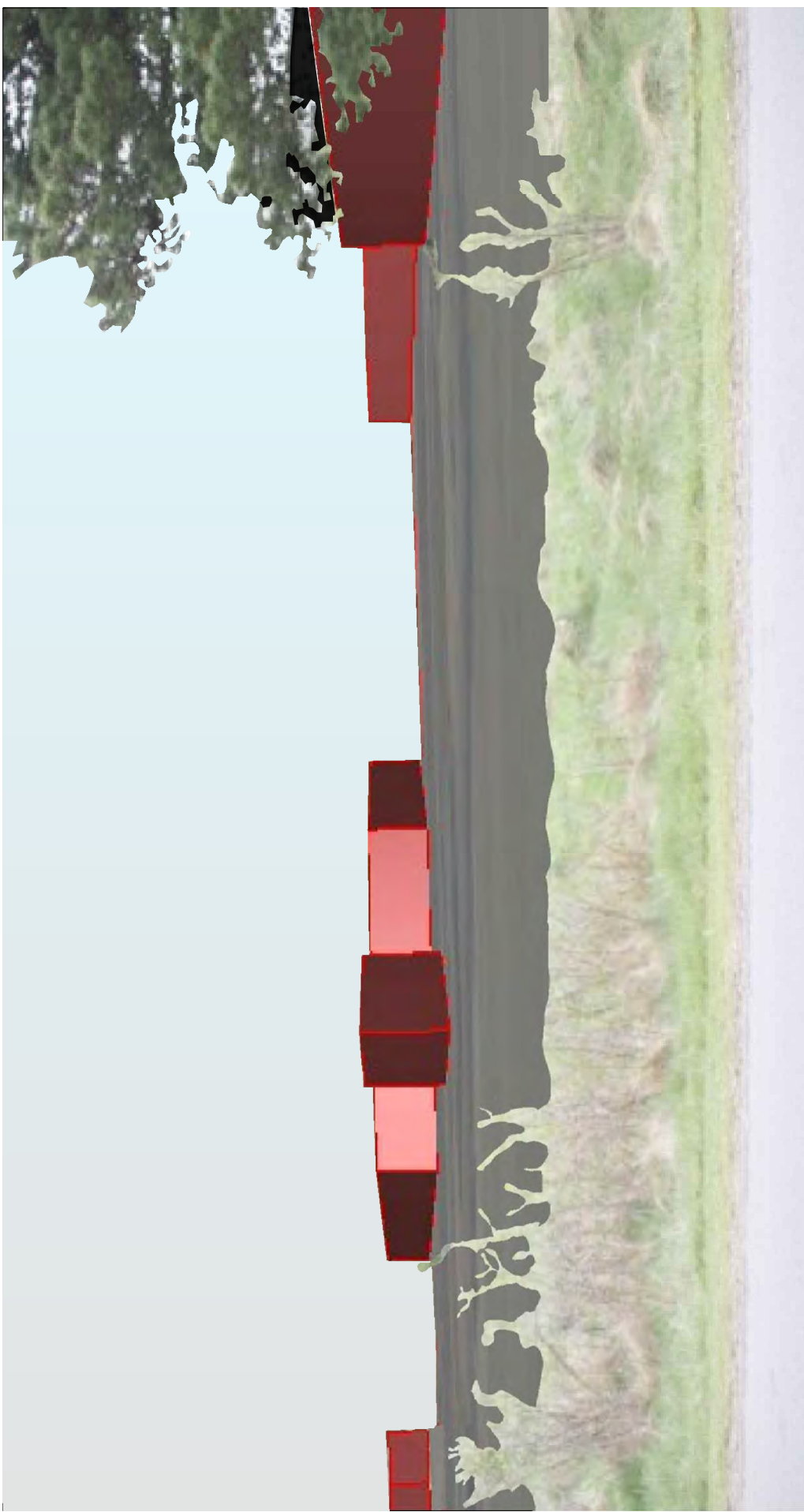


Fotostandpunkt 3

↪ Visualisierung



Fotostandpunkt 4
Eksisterende forhold



Fotostandpunkt 4
⇌ Visualisering



**Varde
Kommune**



**Varde
Kommune**

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

www.vardekommune.dk