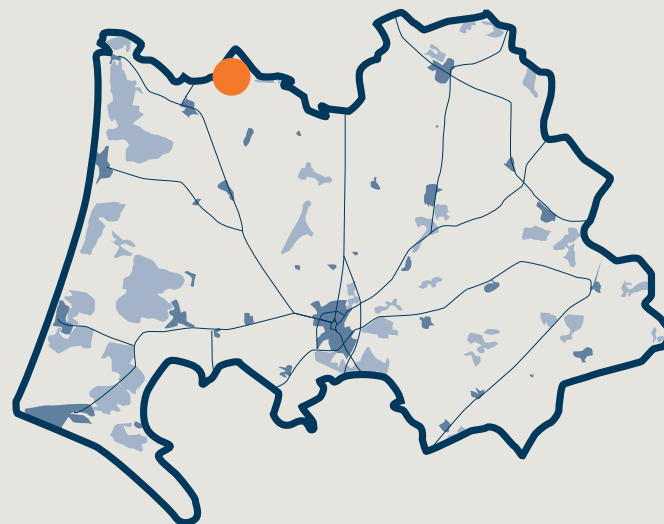




Tillæg 05

## Tillæg 05

For rekreativt område til ferie- og fritidsformål



Varde  
Kommune



### **OFFENTLIG HØRING**

Et forslag til dette kommuneplantillæg har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 9. november 2020 til den 10. januar 2021.

### **KOMUNNEPLANREVISION**

Varde Byråd offentliggjorde den 9. november 2020 Forslag til Tillæg 37 til Kommuneplan 2017.

Kommuneplantillægget er nu vedtaget endeligt af byrådet som Tillæg 05 til Kommuneplan 2021.

Dette skyldes, at der er foretaget kommuneplanrevision undervejs i perioden. Der er ikke foretaget ændringerne i tillæggets referencer til kommuneplanen, da der ikke er foretaget ændringer i kommuneplanen, der er relevante.

### **OPBYGNING**

Tillæg 37 til Kommuneplan 2017 udgøres af en redegørelse, der beskriver planens baggrund og formål samt en række rammebestemmelser, der fastlægger afgrænsningen af et nyt rammeområde benævnt 11.02.R02 til rekreativt område i form af ferie- og fritidsformål samt fastlægger rammerne for lokalplanlægningen.

### **HVAD ER ET KOMMUNEPLANTILLÆG?**

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

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

### REDEGØRELSE

Hvad er et kommuneplantillæg? .....	1
Baggrund og formål .....	3
Områdets beliggenhed .....	3
Eksisterende forhold .....	3
Kommuneplantillæggets indhold .....	3
Rammebestemmelser.....	4
Forhold til andre planer .....	5
Kommuneplan 2017.....	5
Lokalplan.....	6
Miljøvurdering .....	6
Kommuneplantillæggets retsvirkninger.....	8
Vedtagelsespåtegning .....	8

## **BAGGRUND OG FORMÅL**

Med nærværende Tillæg 37 til Kommuneplan 2017 ønsker Varde Kommune at skabe et plangrundlag og oprette en rekreativ ramme til ferie – og fritidsaktiviteter i form af campingplads, restaurant, én butik og museum samt danse – og musiksted og eksisterende bolig. Planlægningen skal sætte rammerne for den fysiske udvikling af området.

Nærværende Tillæg 37 har til formål at skabe vækst og udvikling inden for oplevelsesturisme hvor der drages nytte af de stedbundne potentialer samtidig med at der tilbydes fleksible overnatningsmuligheder.

Herved imødekommes en efterspørgsel på overnatning i tilknytning til området eksisterende anvendelse- og overnatningsmuligheder.

## **OMRÅDETS BELIGGENHED**

Planområdet omfatter matr.nr. 8a, 9h, Lydum By, Lydum, og matr.nr. 19, Lydumgård, Lydum, og har et samlet areal på omtrent 39 ha.

Planområdet er beliggende på Nr. Lydumvej, omtrent 1 km. nord for Lydum.

## **EKSISTERENDE FORHOLD**

Området er beliggende i landzone i det åbne land. Området har ikke tidligere været omfattet af en kommuneplanramme eller lokalplan, men der er givet landzonetilladelse til dyrehold med fritgående vildsvin og kron dyr samt anvendelse af lagerbygning til udstoppede dyr og tilhørende faciliteter herunder toiletfaciliteter

og lokaler til spisning. Der er ligeledes givet landzonetilladelse til opstilling af 10 overnatningshytter.

## **KOMMUNEPLANTILLÆGGETS INDHOLD**

Med kommuneplantillægget oprettes der et nyt rammeområde 11.02.R02, hvor der gives mulighed for at anvende området som rekreativt område herunder til ferie – og fritidsformål.

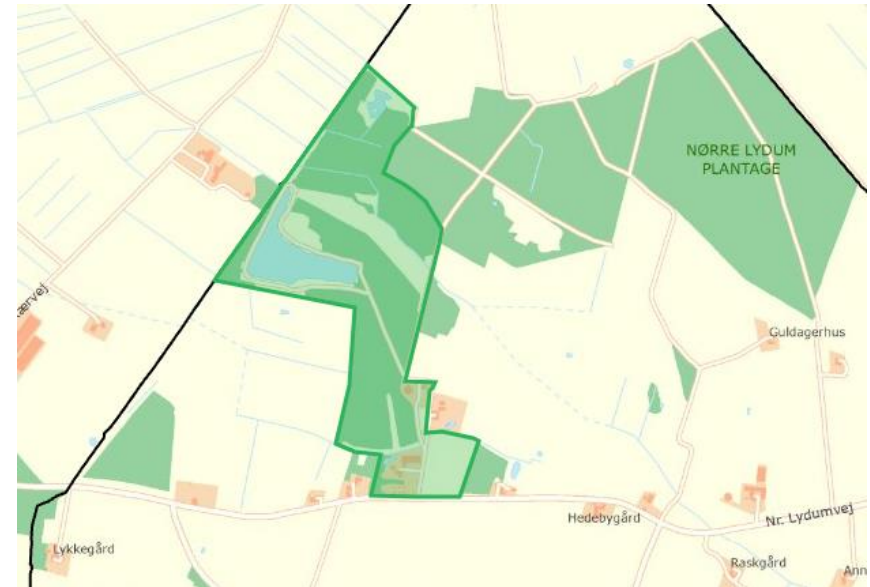
Den nye rekreative ramme giver mulighed for at anvende området til campingplads, dyrehold, restaurant, museum og én butik samt til danse – og musiksted og eksisterende bolig.

Rammen indeholder krav om særlig hensyntagen til visuelle påvirkninger ift. det omkringliggende miljø og krav om afskærmende beplantning, ved lokalplanlægning af området.

### RAMMEBESTEMMELSER

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 7. januar 2020) fastsættes ved nærværende Forslag til Tillæg 37 til Kommuneplan 2017, følgende ændringer:

- Ny ramme for lokalplanlægningen, herunder rammebestemmelser samt afgrænsning af rammeområde 11.02.R02 til rekreative formål i form af ferie- og fritidsformål herunder campingplads, restaurant, én butik og museum samt danse – og musiksted.
- Lokalplaner, der træffer bestemmelser for rammeområde 11.02.R02, skal være i overensstemmelse med de bestemmelser, der er indeholdt i Tabel 1.



*Figur 1: Afgrænsning af det nyt rammeområde 11.02.R02 til rekreative formål i form af ferie- og fritidsformål.*

## FORHOLD TIL ANDRE PLANER

### Kommuneplan 2017

Kommuneplantillæg 37 omfatter udlæg af rammeområde 11.02.R02.

Med Tillæg 37 til Kommuneplan 2017 tilføjes et nyt rammeområde, hvor der gives mulighed for at området kan anvendes til rekreativt område, herunder muligheden for campingplads, restaurant, én butik og museum samt danse – og musiksted.

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med retningslinjer og tilkendegivelser i Kommuneplan 2017, Varde Kommune. En gennemgang af de relevante kommuneplanudpegninger og tilhørende retningslinjer kan ses nedenfor.

#### *Landskab*

Planområdet er beliggende i landbrugs- og overgangslandskab.

I kommuneplanens retningslinje 19.3, der relaterer sig til åbne landbrugslandskaber, fremgår det, at store tekniske anlæg skal tilpasses landskabets karakter.

I kommuneplanens retningslinje 19.19, der relaterer sig til overgangslandskaber, fremgår det, at nye bygninger og anlæg, der visuelt vil opleves fra dal – og kystlandskaber, skal tilpasses landskabets karakter, særligt med hensyn til beplantning, placering og udformning.

Det nærmeste udpegede kyst – og dallandskab ligger i en afstand på ca. 900 m.

Eksisterende bebyggelse inden for planområdet, ligger omkranset af beplantning, og eneste indkig til bebyggelse er fra Nr. Lydumvej øst fra planområdet.

For at sikre at områdets bebyggelse ikke virker fremtrædende ift. det omkringliggende miljø skal der ved nærmere planlægning, i en lokalplan, fastsættes bestemmelser vedrørende afskærmende beplantning samt placering og udformning af bebyggelse.

#### *Natur*

Indenfor planområdet er der registrerede beskyttede søer, overdrev samt beskyttede vandløb.

Ændring i tilstandene af de beskyttede områder vil kræve dispensation. Der er med lokalplanen ikke taget stilling til, i hvilket omfang der kan gives dispensation fra naturbeskyttelsesloven.

Det nærmeste Natura-2000 habitatområdet, Ringkøbing Fjord og Nymindegabstrømmen, ligger i en afstand på 6 km fra lokalplanområdet.

Grundet den store afstand til det nærmeste internationale beskyttelsesområde, vurderes det ikke, at lokalplanen vil påvirke international beskyttet natur væsentligt.

#### *Klimatilpasning*

Dele af planområdet er jf. Klimatilpasningsplanen i risiko for at blive oversvømmet ved en 100 års hændelse ved ekstrem regn.

Terrænet i planområdet er beliggende højt, ift. de i klimatilpasningsplanens udpegede risikoområder, og der forventes derfor ikke at forekomme andet end mindre lokale samlinger af vand.

For at sikre, at der ikke sker afvanding til omkringliggende naboer og for at klimasikre planområdet tilføjes der en rammebestemmelse om at regn – og overfladevand skal håndteres inden for planområdet.

### *Turistpolitiske overvejelser*

Turismen er en vigtig del af Varde Kommunes samlede erhvervsstruktur. Varde Kommune vil understøtte en bæredygtig vækst af turismen, der er en vigtig del af kommunens samlede erhvervsstruktur. I kommuneplanens hovedstrukturens retningslinjer for planlægning af turisme beskrives, at nye campingpladser skal placeres i tilknytning til eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser.

Planområdet anvendes inden udarbejdelse af kommuneplantillægget til dyrehold med fritgående vildsvin og kron dyr, museum med udstoppede dyr samt til 10 hytter til overnatning.

Anvendelsesbestemmelserne i Tillæg 37 til Kommuneplan 2017 er i overensstemmelse med de turistpolitiske overvejelser da potentielle udvidelser og etablering af bl.a. campingplads vil ske i umiddelbar tilknytning til eksisterende jagtmuseum, dyrehold, restaurant, kontor- og mødelokaler samt musik – og dansested.

### *Detailhandel*

Rammebestemmelserne i Tillæg 37 til Kommuneplan 2017 udlægger bl.a. området til én butik.

I kommuneplanens retningslinje 5.10 tilsigtes, at der i tilknytning til fritliggende turistattraktioner og lignende, der ligger uden for de afgrænsede centerområder, kan etableres butikker til brug for kunder, der i øvrigt benytter anlægget på grund af dets primære funktion. Bruttoarealet for sådanne butikker må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>.

Planområdet er beliggende i landzone i det åbne land, ca. 1 km. nord for Lydum by, og derfor uden for et afgrænset centerområde. Områdets anvendes, både inden og efter vedtagelsen af Tillæg 37 til Kommuneplan 2017, som fritliggende turistattraktion bl.a. til dyrehold og museum.

Anvendelsesbestemmelserne i Tillæg 37 til Kommuneplan 2017 er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje 5.10 vedrørende detailhandel.

### **Lokalplan**

Nærværende Forslag til Tillæg 37 til Kommuneplan 2017 er udarbejdet sideløbende med Forslag til Lokalplan 11.03.L01 – Nygårds Afrika.

### **MILJØVURDERING**

Der er foretaget en screening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter for at se, om der er behov for at udarbejde en miljørapport. Konklusionen af screeningen var, at kommuneplantillægget ikke ventes at få

væsentlig indvirkning på miljøet, og at der ikke er behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene. Byrådet har derfor jf. §8, stk. 2, nr. 1 og §10 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter besluttet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af ændringen.

I screeningen blev der fokuseret på, at ny bebyggelse, ændret anvendelse af eksisterende og etablering af campingpladsen mm. vil ske i tilknytning til den eksisterende bebyggelse. Udvidelsen af derfor ske "indefra ud". Ved realiseringen af lokalplanen vil der kunne forventes at generere en øget mængde trafik. Lygterne fra trafikanterne indenfor lokalplanområdet, især ved campingpladsen, vil kunne være til gene for de nærmeste naboer. For at mindske lysgener og for at campingpladsen ikke virker dominerende i forhold til det omkringliggende miljø.

Lokalplanen giver mulighed for, at flere overnattende og besøgende i området og som afledning heraf vil der medføre en større udledning af spildevand og affald samtidig med at vand og energibehov til være større. Spildevand skal ledes til

et lokalt spildevandsanlæg. Det yderligere forbrug forventes at være mindre væsentligt.

Det vurderes, at ingen bilag IV – arter vil blive påvirket af lokalplanens gennemførelse.

#### **HØRING AF BERØRTE MYNDIGHEDER**

Varde Kommune har i forbindelse med miljøscreeningen/VVM-screeningen hørt berørte myndigheder om screeningernes indhold, for at få afklaret, om der fandtes yderligere viden hos andre myndigheder, som kunne have indflydelse på Varde Kommunes afgørelse om, hvorvidt der var behov for at foretage en miljøvurdering af planforslaget/miljøvurdering af det konkrete projekt.

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





### KOMMUNEPLANTILLÆGGETS RETSVIRKNINGER

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

### VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag til Tillæg 37 til "Kommuneplan 2017, Varde Kommune" er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 03.11.2020

P.b.v.		
		
Erik Buhl Nielsen	/	Mogens Pedersen
Borgmester		Kommunaldirektør

Kommuneplantillæg 05 er endeligt vedtaget i henhold til § 27 i lov om planlægning af Varde Byråd, d. d. 03. maj, 2022.

P.b.v.



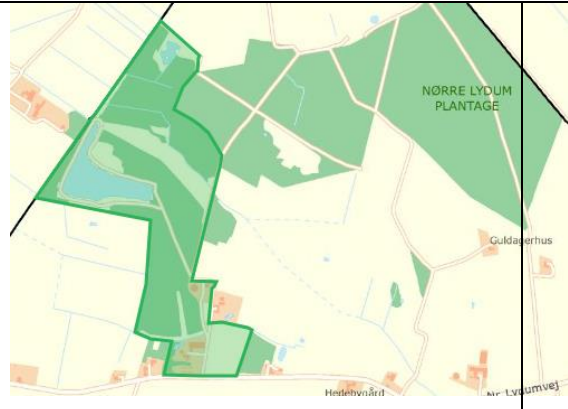
Mads Sørensen  
Borgmester



Mogens Pedersen  
Kommunaldirektør

/

**BILAG – RAMMEBESTEMMELSER FOR 11.02.R02- Rekreativt område ved Nr. Lydumvej**

	
Anvendelse generel	Rekreativt område
Eksisterende zone	Landzone
Fremtidig zone	Landzone
Specifik anvendelse	Ferie – og fritidsformål
Maksimal bebyggelsesprocent	Fastlægges ved lokalplanlægning
Definition af om bebyggelsesprocenten beregnes af 1. Området under ét eller 2. Den enkelte ejendom	Fastlægges ved lokalplanlægning
Maksimal højde i meter	Fastlægges ved lokalplanlægning

Maksimale antal etager	Max. 1 etage med udnyttet tagetage
Notat Anvendelsesbestemmelser	Rekreativt område med campingplads, dyrehold, restaurant, museum og én butik samt danse – og musiksted.
Notat Områdets anvendelse	
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	Ved lokalplanlægning skal der tages særlig hensyn til visuelle påvirkninger ift. det omkringliggende miljø.
Notat Opholds- og friarealer	Afskærmende beplantning skal fastlægges ved lokalplanlægning.
Notat Miljøforhold	Overflade – og regnvands skal håndteres lokalt.
Notat Infrastruktur	Fastlægges ved lokalplanlægning.
Notat Zoneforhold	
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen	
Notat	

*Tabel 1: Rammebestemmelser for rammeområde 11.02.R02*



**Varde  
Kommune**

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

[www.vardekommune.dk](http://www.vardekommune.dk)