

## Indholdsfortegnelse

Justeringer som følge af aftalenotat med Naturstyrelsen og som krav for frafald af veto.....	3
Rettelser til de enkelte bybøger, rammebestemmelser og arealudlæg.....	3
05 Blåvand.....	3
07 Henne.....	3
08 Ho.....	3
13 Nymindegab.....	3
14 Næsbjerg.....	3
15 Nørre Nebel.....	3
16 Oksbøl.....	3
17 Outrup.....	4
18 Sig.....	4
21 Tistrup.....	4
23.03 Varde Syd.....	4
24 Ølgod.....	5
Hovedstruktur.....	5
Tema 4 Turisme.....	5
Tema 5 Detailhandel.....	5
Tema 22 Landbrug.....	6
Tema 23 Skovrejsning.....	6
Redegørelse.....	6
Tema 4 Turisme.....	6
Tema 5 Detailhandel.....	6
14 Energiforsyning.....	6
19 Landskab.....	6
22 Landbrug.....	6
Rettelser som følge af indkomne høringsvar.....	7
Rettelser til de enkelte bybøger, rammebestemmelser og arealudlæg.....	7
02 Alslev.....	7
05 Blåvand.....	7
17 Outrup.....	7
22 Starup-Tofterup.....	7
Rettelser til hovedstruktur.....	7
Tema 16 Trafikanlæg.....	7
Tema 18 Det åbne land.....	7

Tema 19 Landskab .....	7
Tema 20 Naturområder .....	8
Tema 21 Lavbundsarealer .....	8
Tema 24 Grundvandsbeskyttelse .....	8
Redegørelse .....	8
Tema 14 Energiforsyning .....	8
Redaktionelle rettelser .....	8
Hovedstrukturens temaer .....	8
Tema 4 Turisme .....	8
Tema 10 Børn og Unge .....	8
Redegørelse .....	8
Tema 19 Landskab .....	8
Lokalområder .....	9
13 Nymindegab .....	9
18 Sig .....	9
21 Tistrup .....	9

## **Justeringer som følge af aftalenotat med Naturstyrelsen og som krav for frafald af veto**

### **Rettelser til de enkelte bybøger, rammebestemmelser og arealudlæg**

#### **05 Blåvand**

Rammeområder 05.01.R03: Rammebestemmelserne justeres således, at den konkrete anvendelse kun er campingplads og tilhørende justeres bebyggelsesudformning. Det vil sige at rammeområder 05.01.R03 deles op i to rammeområder hhv. 05.01.R03 og 05.01.R11. Den konkrete anvendelse for rammeområde 05.01.R03 er camping mens den konkrete anvendelse for 05.01.R11 er feriecenter.

Rammeområde 05.01.R04: Rammebestemmelserne ændres således, at området må anvendes til kollektive ferieformer i form af hotel, motel feriecenter eller camping.

Ændringerne sker i overensstemmelse med bilag I, side 3 og 4 fremsendt til Naturstyrelsen d. 30. april 2013.

#### **07 Henne**

Rammeområde 07.10.R01:

Varde Kommune ændrer rammebestemmelserne for rammeområde 07.10.R01 så det fremgår, at de fremtidige lokalplaner for områderne sikrer beskyttede natur og dyr og planter spredningsmulighed i overensstemmelse med s. 6 i bilag I fremsendt til Naturstyrelsen d. 30. april 2013.

#### **08 Ho**

Rammeområde 08.01.R04:

Rammebestemmelserne ændres således, at området må anvendes til kollektive ferieformer i form af hotel, motel feriecenter eller camping.

Ændringerne sker i overensstemmelse med bilag I, side 4 fremsendt til Naturstyrelsen d. 30. april 2013.

#### **13 Nymindegab**

Rammeområder 13.10.T01:

Varde Kommune justerer rammeområderne 13.10.T01 som det fremgår af bilag I, side 7 fremsendt til Naturstyrelsen d. 30. april 2013 i forhold til bebyggelsens udformning og særlige bevaringsinteresser.

Derudover ændrer Varde Kommune den konkrete anvendelse for rammeområde Nymindegab 13.10.T01 til "Militær område med kursusfaciliteter til militæret".

#### **14 Næsbjerg**

Næsbjerg – Rammeområde 14.01.B05:

Arealudlægget udgår.

#### **15 Nørre Nebel**

Nørre Nebel – Rammeområde 15.01.B08:

Varde Kommune udtager arealet af kommuneplanens rammer, men fastholder det som perspektivareal.

Nørre Nebel – Rammeområde 15.01.E05:

Arealudlæg udgår.

Nørre Nebel rammeområde 15.01.R03:

Varde Kommune ændrer rammebestemmelserne for rammeområde 15.01.R03 så det fremgår, at de fremtidige lokalplaner for områderne sikrer beskyttede natur og dyr og planter spredningsmulighed i overensstemmelse med s. 10 i bilag I fremsendt til Naturstyrelsen d. 30. april 2013.

#### **16 Oksbøl**

Rammeområde 16.01.E04:

Arealudlæg udgår.

Rammeområde 16.01.B11:

Varde Kommune reducerer arealudlægget til 4 ha i overensstemmelse med kortet på side 11 i bilag I fremsendt til Naturstyrelsen d. 30. april 2013. Bybogen for Oksbøl konsekvensrettes i forhold til reduktionen. Arealudlægget der tages ud udlægges i stedet for til perspektivareal.

Rammeområde 16.03.R01:

Varde Kommune ændrer rammebestemmelserne for rammeområde 16.03.R01 så det fremgår, at de fremtidige lokalplaner for områderne sikrer beskyttede natur samt dyr og planters spredningsmulighed i overensstemmelse med s. 12 i bilag I fremsendt til Naturstyrelsen d. 30. april 2013.

### **17 Outrup**

Rammeområde 17.01.B06:

Varde Kommune reducerer arealudlægget til 4 ha i overensstemmelse med kortet på side 13 i bilag I fremsendt til Naturstyrelsen d. 30. april 2013. Bybogen for Outrup konsekvensrettes i forhold til reduktionen.

Rammeområde 17.10.R03:

Varde Kommune ændrer rammebestemmelserne for rammeområde 17.10.R03 så det fremgår, at de fremtidige lokalplaner for områderne sikrer beskyttede natur og dyr samt planters spredningsmulighed i overensstemmelse med s. 14 i bilag I fremsendt til Naturstyrelsen d. 30. april 2013.

### **18 Sig**

Rammeområde 18.01.T04:

Varde Kommune ændrer bestemmelserne for rammeområde 18.01.T04, så det fremgår, at arealet udelukkende kan anvendes til solfangeranlæg i overensstemmelse med rammen vist på s. 15 i bilag I fremsendt til Naturstyrelsen d. 30. april 2013.

Varde Kommune ændrer afsnittet "Arealudlæg til teknisk formål" i bybogen for Sig til følgende:

"Der udlægges et nyt område til teknisk formål vest for Sig, enkeltområde 18.01.T04. Området udlægges til solfangeranlæg. Det nuværende varmeværk ligger i bymæssig bebyggelse og kan ikke udbygges med solfangere i umiddelbar tilknytning til værket. Ud fra en sammenfattende planmæssig vurdering er arealudlægget 18.01.T04 vurderet som det bedst egnede til solfangeranlæg. Vurderingen af de landskabelige forhold kan ses i landskabsanalysen af arealudlægget, bilag I til denne bybog.

"Varde Kommune ændrer afsnittet "Det langsigtede perspektiv" i bybogen for Sig til følgende:" Før der inddrages yderligere arealer til byformål i Sig, skal der udarbejdes en udviklingsplan, som inddrager og sikrer byens udviklingspotentialer indenfor

### **21 Tistrup**

Tistrup – Rammeområde 21.01.B18:

Varde Kommune udtager arealet af kommuneplanens rammer, men fastholder det som perspektivareal.

Varde Kommune ændrer afsnittet "Det langsigtede perspektiv" i bybogen for

Tistrup til følgende:

"Inden der udlægges nye større bolig eller erhvervsområder, skal der udarbejdes en udviklingsplan for Tistrups udvikling på langt sigt. Byudviklingen i form af boliger og erhverv skal ske vest for Vardevej. Udviklingsplanen skal være med til at videreudvikle Tistrups profil som attraktiv bosætnings-, erhvervs og kulturby. Samtidig skal planen være med til at afdække mulighederne for at udvikle indlandsturismen i og omkring Tistrup."

### **23.03 Varde Syd**

Varde Syd – Rammeområde 23.03.E12 og 23.03.B19:

Arealudlæggene udgår, men udlægges til perspektivareal.

Varde Syd- Rammeområde 23.03.E10:

Varde Kommune ændrer rammen til særligt pladskrævende varer til 50.000 m<sup>2</sup> i område 23.03.E10, som det fremgår på side 17 i bilag I fremsendt til Naturstyrelsen d. 30. april 2013.

## **24 Ølgod**

Rammeområde 24.01.B17:

Varde Kommune ændrer rammebestemmelserne for rammeområde 24.01.B17 så det fremgår, at de fremtidige lokalplaner for områderne sikrer beskyttede natur og dyr og planters spredningsmulighed i overensstemmelse med s. 18 i bilag 1 fremsendt til Naturstyrelsen d. 30. april 2013.

Varde Kommune tilføjer følgende til afsnittet "Forslag til arealudlæg – Kommuneplan 2013" i bybogen for Ølgod samt kortet, der fremgår af bilag 3 fremsendt til Naturstyrelsen d. 2. maj 2013:

Der er udfordringer i forhold til udlæg af nye boligområder omkring Ølgod. Ølgod har særlige drikkevandsinteresser i grundvandet mod øst, nord og vest, hvilket betyder, at der ikke som udgangspunkt kan udlægges nye boligområder i disse områder. Dernæst ligger der potentielle lavbundsarealer i umiddelbar forlængelse af den eksisterende by mod øst, sydøst og sydvest. Derfor udlægges et nyt boligområde syd for Ølgod i umiddelbar forlængelse af den eksisterende by, rekreative arealer og stiforbindelser. Derudover udlægges perspektivarealer til fremtidig boligbyggeri i forlængelse af det nye boligområde mod vest. Årsagen til, at der udlægges perspektiv arealer, er et ønske om en samlet udbygningsplan for nyt et større boligområder syd for Ølgod. Boligområdet, som udlægges, er 1,9 ha og perspektivarealer udgør i alt 5,8 ha. Derfor vil det areal, som kan indgå i en samlet udbygningsplan være 7,7 ha. Arealstørrelsen vil sikre mulighed for en god samlet dispositionsplan for den fremtidige boligudvikling syd for Ølgod. Det vurderes herudover, at yderligere fremtidigt behov for boligudbygning i Ølgod kan ske ved at udvikle af område ved Lynevej/Vestkærvej. Med det nye arealudlæg og perspektivarealet vurderes behovet for boligudbygning i Ølgod at være dækket i en periode på op til ca. 15 år, mens en yderligere udbygning mod syd vil kunne sikre, at Ølgod også kan udbygges herefter.

## **Hovedstruktur**

### **Tema 4 Turisme**

#### **Ferie og fritidsanlæg og turisme**

Varde Kommune ændrer tredje afsnit under "Tilkendegivelser" i Hovedstrukturens turismeafsnit til følgende:

"Det er Varde Kommunes målsætning på turistområdet, at ferierammerne skal videreudvikles med fokus på kvalitet og at mulighederne for natur og kulturoplevelser skal udvikles og forædles uden at gå på kompromis med det autentiske.

Turistattraktionerne i Varde Kommune skal udvikles på naturens og miljøets præmisser. Varde Kommunes indsats i forhold til at udvikle turisternes muligheder for natur og kulturoplevelser tager derfor udgangspunkt i de stedbundne kvaliteter med fokus på formidling af naturkvaliteten i nationalpark Vadehavet og Naturpark Vesterhavet. Med henblik på at sikre de bedst mulige indtjeningsmuligheder for turisterhvervet ønsker Varde Kommune også, at private aktører kan udvikle forretningsmuligheder med fokus på aktive natur og kulturoplevelser i kystnærhedszonen. Med henblik på fremadrettet at kunne øge andelen af turister, der overnatter på hoteller, feriecentre o. lign., hvor gæsterne typisk har et højere forbrug af serviceydelser og dermed vil bidrage til at øge indtjeningen i turisterhvervet, ønsker Varde Kommune gennem kommuneplanlægningen at sikre, at der skabes forbedrede muligheder for, at der kan investeres i udvikling af kollektive ferieformer som hoteller, feriecenter og campingpladser. Det er desuden Varde Kommunes målsætning, at der skal ske en kvalitetsforbedring af tilbuddene. Derfor er der i kommuneplanens retningslinjer og arealudlæg for feriehoteller, feriebyer og campingpladser lagt vægt på, at fremtidigt nybyggeri og udvidelser i kystnærhedszonen sker inden for områder, der allerede er udlagt til by og sommerhuszone, rekreative ferieformer eller i umiddelbar tilknytning til disse."

### **Tema 5 Detailhandel**

#### **Detailhandel, store butikker og aflastningscentre**

Retningslinjer

Varde Kommune konsekvensretter kommuneplanen retningslinjer for detailhandel ift. korrektionen af kommunens muligheder for store udvalgsvarebutikker på over 2.000 m<sup>2</sup>.

## **Tema 22 Landbrug**

Varde Kommune tilpasser udpegningen af store husdyrbrug således, at større uforstyrret landskab, Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og Nitrat Følsomme Indvindingsområder (NFI) ikke indgår i udpegningen, egnede områder til store husdyrbrug, ved den endelig vedtagelse af kommuneplanen.

Varde Kommune justerer udpegningen til fælles biogasanlæg, således at der ikke er overlap mellem udpegningen til fælles biogasanlæg, OSD og NFI.

Varde Kommune ændrer retningslinje 22.5 for særlige værdifulde landbrugsområder til følgende:  
"I særlige værdifulde landbrugsområder beliggende i beskyttede landskabstyper, skal etableringen af nye bygninger og anlæg, der er nødvendige for landbrugets drift, ske i overensstemmelse med retningslinjerne for den pågældende landskabstype."

## **Tema 23 Skovrejsning**

Retningslinjer

Varde Kommune ændrer retningslinje 23.3 for skovrejsning til følgende:

"Skovrejsningens indvirkning på beskyttede naturtyper skal altid vurderes og med et særligt fokus inden for en afstand af 25 m."

Varde Kommune ændrer andet afsnit i kommunens tilkendegivelser for skovrejsningsområder til følgende:  
"Nyplantning af skov skal anmeldes til Varde Kommune iht. Jordressourcebekendtgørelsen og VVM bekendtgørelsen. Som udgangspunkt tillades skovrejsning indenfor skovrejsningsområderne, men et areal kan dog være omfattet af andre bestemmelser, der ikke umiddelbart muliggør skovrejsning."

## **Redegørelse**

### **Tema 4 Turisme**

Varde Kommune ændrer kommuneplanens redegørelse for turisme som vist i bilag 2 fremsendt til Naturstyrelsen d. 30. april 2013

### **Team 5 Detailhandel**

#### **Detailhandel, store butikker og aflastningscentre**

Varde Kommune konsekvensretter kommuneplanens redegørelse for detailhandel ift. korrektionen af kommunens muligheder for store udvalgswarebutikker på over 2.000 m<sup>2</sup>.

### **14 Energiforsyning**

Risikovirkomheder

Varde Kommune tilføjer til kommuneplanens redegørelse et kort, der viser sikkerhedszonen omkring Dong Naturgas A/S på Nybrovej 185 i overensstemmelse med Planlovens § 11, stk. 1 nr. 3.

### **19 Landskab**

#### **Kystnærhedszonen**

Varde Kommune tilføjer til kommuneplanens redegørelse et kort i overensstemmelse med Planlovens § 11e, stk. 2.

### **22 Landbrug**

Redegørelsen for udpegningen af områder til store husdyrbrug og fælles biogasanlæg rettes til i forhold til at sikre, at der ikke er sammenfald mellem udpegningerne og større uforstyrret landskab, områder med særlige drikkevandsinteresser og nitratfølsomme indvindingsområder.

## Rettelser som følge af indkomne høringsvar

### Rettelser til de enkelte bybøger, rammebestemmelser og arealudlæg

#### 02 Alslev

Faktuelle oplysninger i bybogen for Alslev justeres.

#### 05 Blåvand

Rammeområde 05.01.B05:

Rammebestemmelserne for området justeres således, at der tilføres følgende passus om:

Byggeri kan opføres i op til to etager.

-At bebyggelse og anlæg skal placeres på en måde, så naturarealer respekteres i videst muligt omfang, og -  
At vej- og stisystem skal udformes med henblik på størst mulig sikkerhed og rolig færdsel i området, samt  
at adgangsveje skal udformes og placeres til mindst mulig gene for omkringliggende boliger.

Rammeområde 05.01.C07:

Rammebestemmelserne for området justeres således, at der tilføres følgende passus om:

-At bebyggelse og anlæg skal placeres på en måde, så naturarealer respekteres i videst muligt omfang, og -  
At vej- og stisystem skal udformes med henblik på størst mulig sikkerhed og rolig færdsel i området, samt  
at adgangsveje skal udformes og placeres til mindst mulig gene for omkringliggende boliger.

#### 17 Outrup

Faktuelle oplysninger i bybogen for Outrup justeres.

#### 22 Starup-Tofterup

Rammeområde 22.01.E03:

Rammebestemmelserne om området justeres således, at der ikke må være gennemkørsel fra rute 30, Tingvejen til andre ejendomme end de, som er beliggende i enkeltområde 22.01.E03.

### Rettelser til hovedstruktur

#### Tema 16 Trafikanlæg

Indarbejdelse af nedstående tekst i tilkendegivelserne for trafikanlæg vedrørende trafikskabende anlæg:

*”Vejbetjeningen til trafikskabende anlæg som store idræts- og sportsanlæg, forlystelsesanlæg samt kræmmermarkeder og lignende skal som udgangspunkt sikres på en trafiksikkerhedsmæssig forsvarlig måde således, at fremkommeligheden på gennemkørende veje ikke sinkes unødigt. Denne type af arrangementer er netop kendetegnende ved at skabe mere lokaltrafik, der kan påvirke fremkommeligheden.”*

#### Tema 18 Det åbne land

Indarbejdelse af nedstående tekst i tilkendegivelser for vilkår der kan stilles til byggeri i det åbne land.

*”Vilkårene kan omhandle eksempelvis krav til bebyggelsens placering, udformning, materialevalg og beplantning. Ved den konkrete sagsbehandling af erhvervsmæssigt nødvendigt landbrugsbyggeri vil funktionalitet og rentabilitet indgå som faktorer i vægtningen af interesserne i det åbne land”.*

Tilretning af afgrænsningen af Naturpark Vesterhavet.

#### Tema 19 Landskab

Indarbejdelse af nedstående tekst i tilkendegivelser for vilkår der kan stilles til erhvervsmæssigt nødvendigt landbrugsbygger under tilkendegivelser til Landbrugsrelaterede erhvervsbygninger – og anlæg:

*”I forbindelse med at tilladelse til byggeri kan ledsages af vilkår således, at byggeriet tilpasses landskabet bedst muligt, vil faktorer funktionalitet og rentabilitet indgå i den samlede vurdering af erhvervsmæssigt nødvendigt landbrugsbyggeri.”*

### **Tema 20 Naturområder**

Nedstående tekst tilføres retningslinje 20.6:

*"Undtaget er bebyggelse, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugsejendom".*

### **Tema 21 Lavbundsarealer**

Nedstående tekst tilføres retningslinje 21.1:

*"Undtaget er bebyggelse, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugsejendom".*

### **Tema 24 Grundvandsbeskyttelse**

Retningslinje 24.7 justeres til følgende:

*"Omkring alle indvindingsboringer til vandværker udlægges en 300 m kildepladszone".*

## **Redegørelse**

### **Tema 14 Energiforsyning**

Tilføjelse af hensyn der skal tages til konkret placering af vindmøller i forhold til det overordnet vej- og jernbanenet.

## **Redaktionelle rettelser**

### **Hovedstrukturens temaer**

#### **Tema 4 Turisme**

Indarbejdelse af varde Kommunes nye turismestrategi i kommuneplanen. Følgende tekst indskrives i Byrådets mål i stedet for det gældende:

Det er byrådets mål at fastholde og udvikle Varde Kommunes position som en af landets førende kystferiekommuner og derved bidrage til vækst inden for turisterhvervet, så det fortsat er en god forretning at drive turismevirksomhed i Varde Kommune.

Udviklingen skal tage afsæt i de mange natur og kulturværdier, der er i området. Der skal være fokus på en sundt, rent og digitalt turismeudvikling. Her skal være plads til stille, autentiske natur- og kulturoplevelser og til sunde og aktive oplevelser i rene omgivelser. Desuden ønsker byrådet at forbedre mulighederne for, at gæsterne kan betjene sig selv via digitale medier for derved at styrke formidlingen af området og de oplevelser, det byder på.

Byrådet ønsker, at udvikle kvaliteten af basisproduktet, så vi fortsat kan give de gæster, som besøger feriestederne i Varde Kommune en ferieoplevelse af høj kvalitet. Samtidig er der fokus på udviklingen af nye oplevelser i Nationalpark Vadehavet og Naturpark Vesterhavet. Udviklingen af basisproduktet og de nye oplevelsesmuligheder skal ske under hensyntagen til miljøet og områdets naturværdier, så vi sikre balancen mellem beskyttelse og benyttelse.

Byrådet ønsker at Varde Kommune skal indgå aktivt i lokale, regionale og nationale samspil med de forskellige aktører for derved at skabe en fælles og målrettet indsats for udviklingen af kystdestinationerne. Desuden vil Varde Kommune bidrage aktivt til udviklingen af Destination Sydvestjylland og støtter op om den fælles strategi.

#### **Tema 10 Børn og Unge**

Ændring af titel i kortbilag til tema 10 Børn og unge. Følgende tekst tilføres som overskrift til kort: Offentlige dagtilbud.

## **Redegørelse**

#### **Tema 19 Landskab**

Det opgivet procentsats, der opgives som bevaringsværdige landskab også kaldet beskyttet landskabstyper, ændres, således at bevaringsværdige landskaber udelukkende er baseret på den ny udarbejdet



landskabsplanlægning. Denne ændring betyder, at Varde Kommune opgiver at bevaringsværdige landskaber udgør 55,2 % Kommuneplan 2013 mod 51,0 % i forslag til Kommuneplan 2013. Bevaringsværdige landskaber udgjorde i Kommuneplan 2010-2022 55,7 % af Varde Kommunes areal.

## **Lokalområder**

### **13 Nymindegab**

Afgrænsningen af lokalområde 13 Nymindegab rettes til således at det nye arealudlæg til udvidelse af Houstrup Camping kommer medtages i lokalområdet. Derved stemmer afgrænsningen af lokalområdet overens med numrene på rammeområderne.

### **18 Sig**

Rammenummeret for det nye arealudlæg til solfangeranlæg vest for rute 12 ændres til 18.10.T04. Denne ændring videres føres i rammebestemmelserne og i landskabsanalysen for området, der er vedhæftet som bilag til bybogen for Sig.

### **21 Tistrup**

Betegnelsen i rammeområde 21.01.T04 ændres fra Tofterup, Tofterup til Tistrup, Tistrup.