

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Frafald af veto mod Varde Kommune..... | 1 |
| Aftalenotat med aftaler til frafald af indsigelser..... | 3 |
| Bilag 1..... | 8 |
| Bilag 2..... | 26 |
| Bilag 3..... | 32 |
| Bilag 4 Anmodning om ophævelse af indsigelser mod Varde Kommune..... | 33 |
| 5-ugers notat med Naturstyrelsen..... | 34 |



Varde Kommune

Sendt pr. mail til:
teamplan@varde.dk
ivsa@varde.dk
towo@varde.dk
slyn@varde.dk

Tværgående planlægning
J.nr. NST-121-573-00001
Ref. mefro
Den 24. juni 2013

Frafald af indsigelse mod Varde Kommunes forslag til Kommuneplan 2013

Naturstyrelsen gjorde den 3. maj indsigelse mod forslag til Kommuneplan 2013 for Varde Kommune, jf. planlovens § 29, stk. 1.

Indsigelsen var begrundet i kommunens rummelighed og arealforbrug, og Naturstyrelsen gjorde indsigelse mod følgende arealudlæg:

- Næsbjerg – Rammeområde 14.01.B05:
- Nørre Nebel – Rammeområde 15.01.E05:
- Oksbøl – Rammeområde 16.01.E04:
- Varde Syd – Rammeområde 23.03.E12 og 23.03.B19:

Indsigelsen var desuden begrundet i overlappet mellem kommunens udpegning til store husdyrbrug og OSD, NFI og større uforstyrret landskab.

Varde Kommune meddelte Naturstyrelsen den 10. juni 2013, at kommunen har udtaget de fire ovenstående rammeområder samt udtaget de områder af udpegningen til store husdyrbrug, som overlapper med OSD, NFI og større uforstyrret landskab forud for forelæggelse for Udvalget for Plan og Teknik.

På denne baggrund frafalder Naturstyrelsen hermed indsigelsen mod forslag til Kommuneplan 2013-2024 for Varde Kommune.

Frafald af indsigelsen sker under forudsætning af, at ovennævnte arealudlæg udgår af kommuneplanen, og at udpegningen til store husdyrbrug tilpasses, så overlap med OSD, NFI og større uforstyrret landskab undgås. Frarafald af indsigelsen sker desuden under forudsætning af, at der ved kommuneplanens endelige vedtagelse medtages de ændringer og suppleringer, som fremgår af Naturstyrelsens vedlagte notat af 3. maj (revideret den 24. juni) vedrørende ændringer og suppleringer. Der henvises i øvrigt til notat af 3. maj (revideret den 24. juni) med statens bemærkninger, referat og kommunens tilbagemelding.

Ved eventuelle væsentlige ændringer i forslaget ud over det, der fremgår af ovennævnte notat om aftalte ændringer og suppleringer skal Naturstyrelsen have lejlighed til at udtale sig før endelig vedtagelse, jf. planlovens § 27, stk. 2. Det er op til Varde Kommune at vurdere, om ændringerne medfører krav om fornyet høring jf. planlovens § 27, stk. 2.

Med venlig hilsen

Mikkel Friberg / Mette Frølund
Kontorchef Byplanlægger



Varde Kommune
Udvalget for Plan og Teknik
Bytoften 2
6800 Varde

Tværgående planlægning
J.nr. NST-121-573-00001
Ref. mefro
3. maj 2013
Rev. 24. juni 2013

Sendt pr. mail til:
teampplan@varde.dk
ivsa@varde.dk
towo@varde.dk

Notat om aftalte ændringer og suppleringer i Varde Kommunes forslag til kommuneplan 2013

Varde Kommune har d. 4. marts 2013 sendt forslag til Kommuneplan 2013 i offentlig høring. Indsigelsesfristen er d. 3. maj 2013.

Naturstyrelsen og Vejdirektoratet holdt d. 18. april 2013 møde med Varde Kommune på teknikerniveau. Som oplæg til mødet havde Naturstyrelsen udarbejdet et notat af 15. april 2013 med de statslige myndigheders foreløbige bemærkninger til forslaget.

På baggrund af drøftelserne på mødet har Varde Kommune d. 30. april 2013 fremsendt forslag til nødvendige ændringer og suppleringer til planforslaget.

Naturstyrelsen gjorde indsigelse til planforslaget d. 3. maj 2013. Kommunen fremsendte d. 10. juni yderligere korrektioner til planforslaget med henblik på at få ophævet indsigelsen.

Det følgende er de aftalte ændringer og suppleringer indgået mellem Naturstyrelsen og Varde Kommune med forbehold for Varde Byråds godkendelse:

Byvækst i byzonebyer, arealudlæg til 12 års forbrug

Rammer

Næsbjerg – Rammeområde 14.01.B05:

Varde Kommune udtager arealet af kommuneplanens rammer.

Nørre Nebel – Rammeområde 15.01.B08:

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

Nørre Nebel – Rammeområde 15.01.E05:

Varde Kommune udtager arealet af kommuneplanens rammer.

Oksbøl – Rammeområde 16.01.E04:

Varde Kommune udtager arealet af kommuneplanens rammer.

Oksbøl – Rammeområde 16.01.B11:

Varde Kommune reducerer arealudlægget til 4 ha i overensstemmelse med kortet på side 11 i bilag 1 fremsendt til Naturstyrelsen d. 30. april 2013. Bybogen for Oksbøl konsekvensrettes i forhold til reduktionen.

Outrup – Rammeområde 17.01.B06:

Varde Kommune reducerer arealudlægget til 4 ha i overensstemmelse med kortet på side 13 i bilag 1 fremsendt til Naturstyrelsen d. 30. april 2013. Bybogen for Outrup konsekvensrettes i forhold til reduktionen.

Tistrup – Rammeområde 21.01.B18:

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

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

Varde Kommune udtager arealerne af kommuneplanens rammer.

Ølgod – Rammeområde 24.01.B17:

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 stifterbindelser. Derudover udlægges perspektivarealer til fremtidig boligbyggeri i forlængelse af det ny boligområde mod vest. Årsagen til, at der udlægges perspektiv arealer, er et ønske om en samlet udbygningsplan for nyt et større boligområde 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/Vestkjærvej. 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.

Kystnærhedszonen

Redegørelse

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

Detailhandel, store butikker og aflastningscentre

Varde Kommune tilretter kommuneplanen, så muligheden for etablering af store udvalgswarebutikker på over 2.000 m² udgår.

Redegørelse

Varde Kommune konsekvensretter kommuneplanens redegørelse for detailhandel ift. korrektionen af kommunens muligheder for store udvalgswarebutikker på over 2.000 m².

Retningslinjer

Varde Kommune konsekvensretter kommuneplanen retningslinjer for detailhandel ift. korrektionen af kommunens muligheder for store udvalgswarebutikker på over 2.000 m².

Rammer

Varde Kommune ændrer rammen til særligt pladskrævende varer til 50.000 m² i område 23.03.E10, som det fremgår på side 17 i bilag 1 fremsendt til Naturstyrelsen d. 30. april 2013.

Værdifulde landskaber

Rammer

Varde Kommune ændrer bestemmelserne for rammeområde 18.01.To4, så det fremgår, at arealet udelukkende kan anvendes til solfangeranlæg i overensstemmelse med rammen vist på s. 15 i bilag 1 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.To4. 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.To4 vurderet som det bedst egnede til solfangeranlæg. Vurderingen af de landskabelige forhold kan ses i landskabsanalysen af arealudlægget, bilag 1 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 bosætning og turisme. I denne udviklingsplan skal byudvikling i form af boliger og erhverv ske på den østlige side af Lundvej i Sig."

Naturnetværk

Retningslinjer

Varde Kommune ændrer retningslinje 23.3 for skovrejsning til følgende:

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

Varde Kommune ændrer andet afsnit i kommunens tilkendegivelser for skovrejsningområder 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."

Rammer

Varde Kommune ændrer rammebestemmelserne for rammeområde 07.10.R01, 15.10.R03, 16.03.R01, 17.10.R03 og 24.01.B17, så det fremgår, at de fremtidige lokalplaner for områderne sikrer beskyttede natur og dyr og planters spredningsmulighed i overensstemmelse med s. 6, 10, 12, 14 og 18 i bilag 1 fremsendt til Naturstyrelsen d. 30. april 2013.

Sammenhængende landbrugsplanlægning – Store husdyrbrug, fælles biogasanlæg, Jordbrug og særlige værdifulde landbrugsområder

Retningslinjer

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

Varde Kommune ændrer retningslinie 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.”

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 arealudpegningen til store husdyrbrug, ved den endelige vedtagelse af kommuneplanen.

Ferie- og fritidsanlæg og turisme

Redegørelse

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

Retningslinjer

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.”

Rammer

Varde Kommune justerer rammeområderne 05.01.R03, 05.01.R04, 13.10.To1 og 17.10.R03, som det fremgår af bilag 1 fremsendt til Naturstyrelsen d. 30. april 2013.

Varde Kommune ændrer den konkrete anvendelse for rammeområde Nymindegab 13.10.To1 til "Militærområde med kursusfaciliteter til militæret".

Vejinteresser

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."

Risikovirksohmheder

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.

Bilag

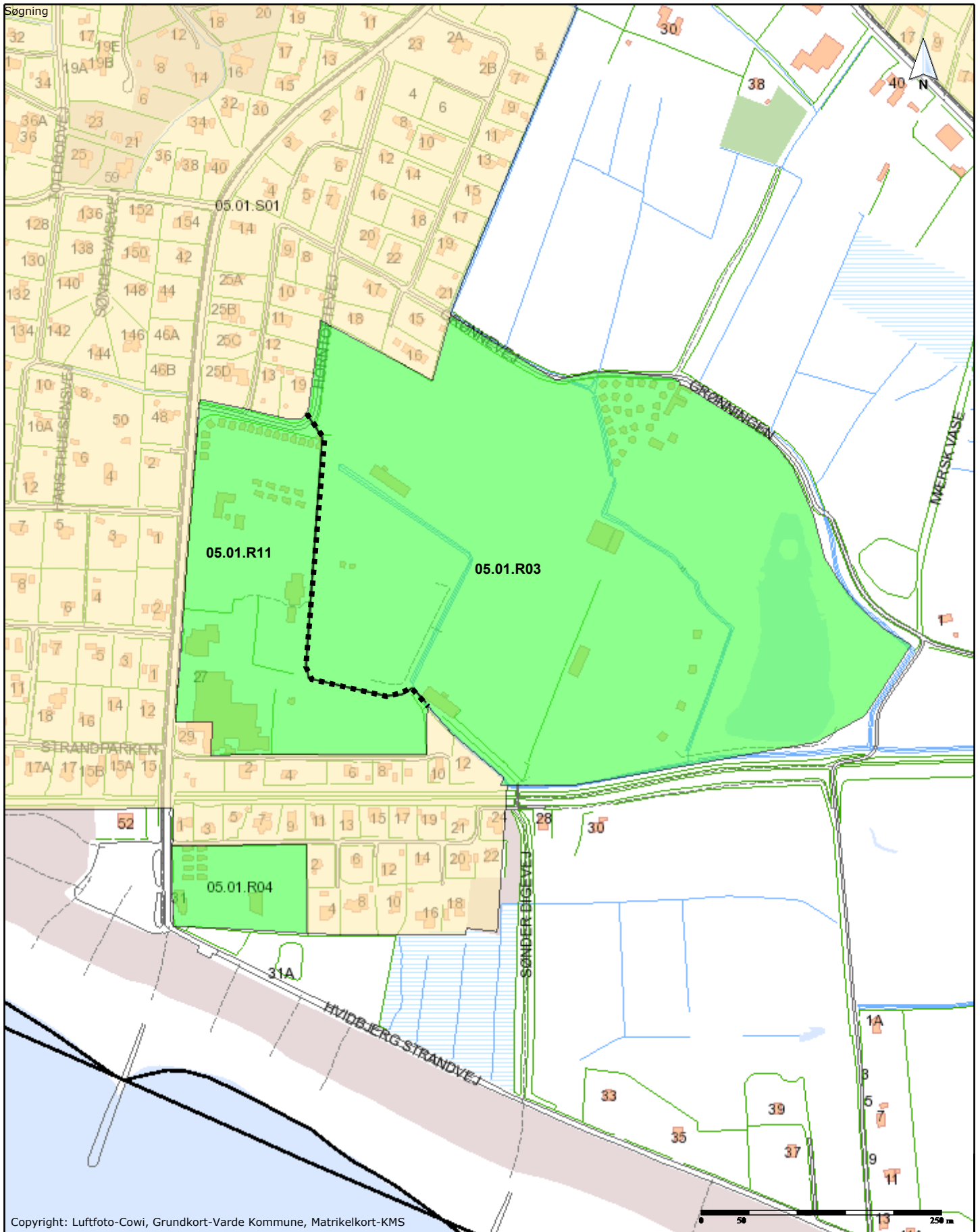
Bilag 1 – Varde Kommunes rettelser og tilføjelser til Kommuneplan 2013 fremsendt til Naturstyrelsen d. 30. april 2013.

Bilag 2 – Varde Kommunes redegørelse for turisme fremsendt til Naturstyrelsen d. 30. april 2013.

Bilag 3 – Kort over perspektivområder i Ølgod.

Bilag 4 – Anmodning om ophævelse af indsigelse mod forslag til Kommuneplan 2013 fremsendt til Naturstyrelsen d. 10. juni 2013.

Bilag 1



Copyright: Luftfoto-Cowi, Grundkort-Varde Kommune, Matrikelkort-KMS

Emne:
 Forslag til kommuneplan 2013, Varde Kommune
 Enkeltområde 05.01.R03 og 05.01.R11

Mål:
 Opførelse af

Dato:
 25-04-2013

Sagsbeh:
 Tove Wolff

Sags nr:

Team Plan

Varde Kommune - Bytoften 2 - DK 6800 Varde - Tlf. 7994 6800
 www.vardekommune.dk - e-mail: vardekommune@varde.dk



ENKELTOMRÅDE 05.01.R03 - BLÅVAND, BLÅVAND

| | |
|------------------------------------|---|
| Fremtidig anvendelse | Rekreativt område |
| Eksisterende zonestatus | Landzone, Kystnærhedszone |
| Fremtidig zonestatus | Landzone, Kystnærhedszone |
| Anvendelsens art | Rekreativt område |
| Konkret anvendelse | Campingplads |
| Max. bebyggelsesprocent | 10 % for området under ét. |
| Grundstørrelse | |
| Max. bebyggeshøjde | 7 meter |
| Etageantal | Max. 1 etage |
| Min. opholdsarealer | |
| Min. parkeringspladser | |
| Trafikforhold | |
| Bebyggelsens udformning | Bebyggelse til kollektiv ferieform, som campingplads med tilhørende faciliteter |
| Særlige bevaringsinteresser | |
| Beplantning | |
| Andet | |

ENKELTOMRÅDE 05.01.R04 - BLÅVAND, BLÅVAND

| | |
|------------------------------------|--|
| Fremtidig anvendelse | Sommerhusområde |
| Eksisterende zonestatus | Sommerhusområde, Kystnærhedszone |
| Fremtidig zonestatus | Sommerhusområde, Kystnærhedszone |
| Anvendelsens art | Rekreativt område |
| Konkret anvendelse | Feriecenter/hotel |
| Max. bebyggelsesprocent | 50 % for området under ét. |
| Grundstørrelse | |
| Max. bebyggeshøjde | 8,5 meter |
| Etageantal | |
| Min. opholdsarealer | Fastlægges ved lokalplan |
| Min. parkeringspladser | Fastlægges ved lokalplanlægning |
| Trafikforhold | |
| Bebyggelsens udformning | |
| Særlige bevaringsinteresser | Området er delvis beliggende indenfor klitfredningszone og den fremtidige bebyggelse skal placeres udenfor klitfredningszonen. |
| Beplantning | |
| Andet | Området må anvendes til kollektive ferieformer i form af enten hotel, motel, feriecenter eller camping.* |

*** Lignende rammebestemmelser ændres til denne bestemmelse.**

ENKELTOMRÅDE 05.01.RII - BLÅVAND, BLÅVAND

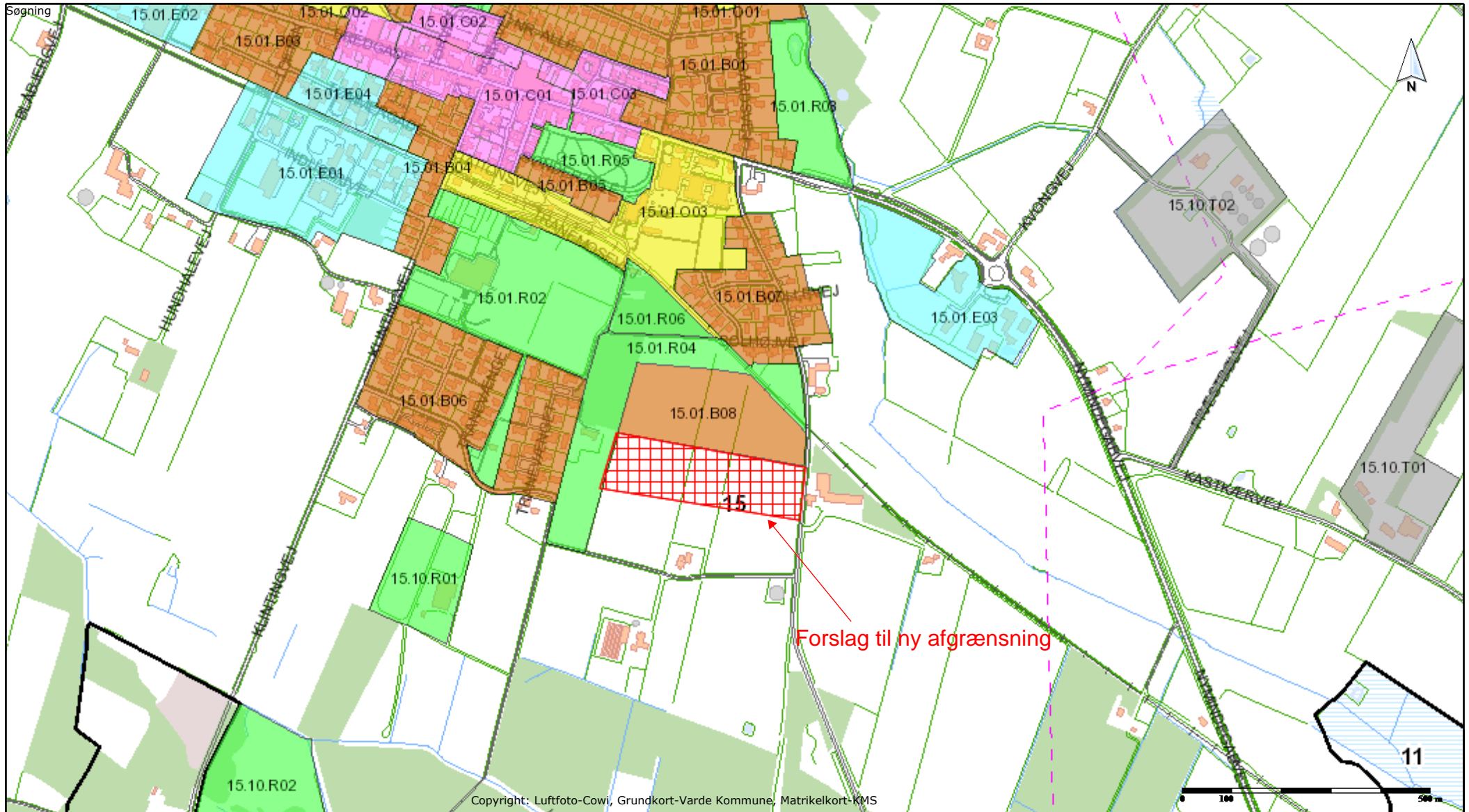
| | |
|------------------------------------|--|
| Fremtidig anvendelse | Rekreativt område |
| Eksisterende zonestatus | Landzone, Kystnærhedszone |
| Fremtidig zonestatus | Landzone, Kystnærhedszone |
| Anvendelsens art | Rekreativt område |
| Konkret anvendelse | Feriecenter |
| Max. bebyggelsesprocent | 50 % for området under et. |
| Grundstørrelse | |
| Max. bebyggeshøjde | 8,5 meter |
| Etageantal | |
| Min. opholdsarealer | Fastlægges ved lokalplanlægning |
| Min. parkeringspladser | Min. 1,5 p-plads pr. boligenhed |
| Trafikforhold | |
| Bebyggelsens udformning | Bebyggelse til kollektiv ferieform, som feriecenter med tilhørende turistfaciliteter |
| Særlige bevaringsinteresser | |
| Beplantning | |
| Andet | I tilknytning til feriecenterets turistfaciliteter kan mindre aktivitetsenheder, der samlet ikke overstiger en grundflade på 20 m ² , opføres i en højde op til 15 meter. |

ENKELTOMRÅDE 07.10.R01 - HENNE, LANDOMRÅDE

| | |
|------------------------------------|--|
| Fremtidig anvendelse | Rekreativt område |
| Eksisterende zonestatus | Landzone |
| Fremtidig zonestatus | Landzone |
| Anvendelsens art | Campingplads |
| Konkret anvendelse | Campingplads |
| Max. bebyggelsesprocent | 10 % for den enkelte ejendom. |
| Grundstørrelse | |
| Max. bebyggeshøjde | 5 meter |
| Etageantal | Max. 1 etage |
| Min. opholdsarealer | Fastlægges ved lokalplan og campingreglementet |
| Min. parkeringspladser | Min. 1 p-plads pr. campingenhed med mindre andet fastsættes i lokalplan. |
| Trafikforhold | |
| Bebyggelsens udformning | |
| Særlige bevaringsinteresser | §3-beskyttede moser og heder i den østlige del af området. Eventuelle bilag IV-arter i form af odder, spidssnudet frø og birkemus. |
| Beplantning | |
| Andet | Den fremtidige lokalplan skal indeholde bestemmelser, der sikrer beskyttede naturtyper og relevante dyr- og plantearter, herunder også dyr og planters spredningsmuligheder langs områdets østlige grænse. |

ENKELTOMRÅDE 13.10.T01 - NYMINDEGÅB, LANDOMRÅDE

| | |
|------------------------------------|--|
| Fremtidig anvendelse | Tekniske anlæg |
| Eksisterende zonestatus | Landzone, Kystnærhedszone |
| Fremtidig zonestatus | Landzone, Kystnærhedszone |
| Anvendelsens art | Militærområde |
| Konkret anvendelse | Militærområde med kursusfaciliteter |
| Max. bebyggelsesprocent | |
| Grundstørrelse | |
| Max. bebyggeshøjde | |
| Etageantal | |
| Min. opholdsarealer | |
| Min. parkeringspladser | |
| Trafikforhold | |
| Bebyggelsens udformning | Militærindkvartering, kursusaktiviteter, værksted, skydebaner og øvelsesterræn samt kommunalt spildevandsrensningsanlæg. |
| Særlige bevaringsinteresser | Området er helt eller delvis beliggende indenfor klitfredningszone og/eller strandbeskyttelseslinie . Området udgør et bevaringsværdigt kulturmiljø. |
| Beplantning | |
| Andet | |



Copyright: Luftfoto-Cowi, Grundkort-Varde Kommune, Matrikort-KMS

Emne:

Mål:
1:10000

Dato:
30-04-2013

Sagsbeh:

Sags nr:

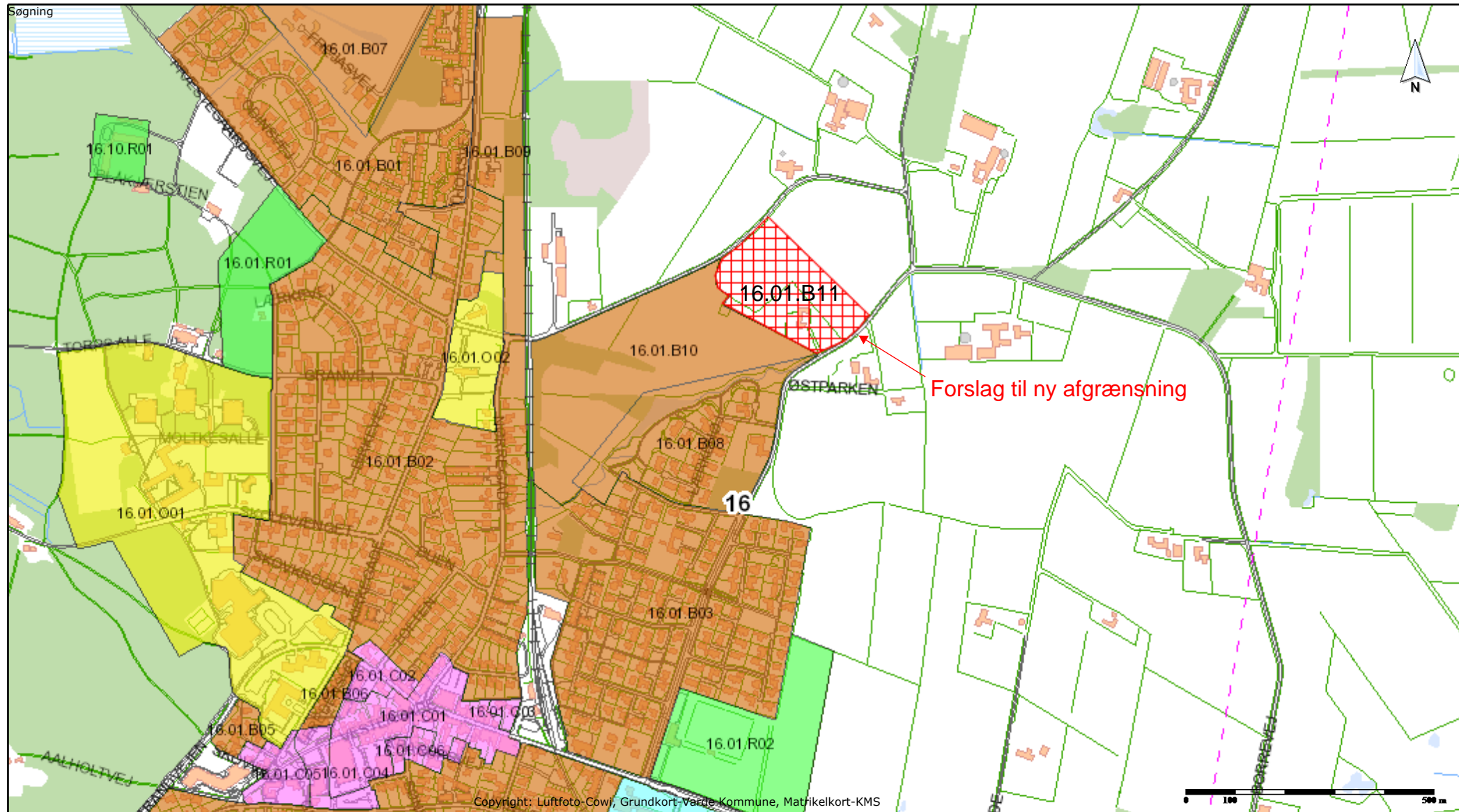


ENKELTOMRÅDE 15.01.E05 - NØRRE NEBEL, NØRRE NEBEL

| | |
|------------------------------------|--|
| Fremtidig anvendelse | Erhvervsområde |
| Eksisterende zonestatus | Landzone |
| Fremtidig zonestatus | Byzone |
| Anvendelsens art | Erhvervsområde |
| Konkret anvendelse | Lettere industri |
| Max. bebyggelsesprocent | 45 % for den enkelte ejendom. |
| Grundstørrelse | |
| Max. bebyggeshøjde | 8,5 meter |
| Etageantal | |
| Min. opholdsarealer | |
| Min. parkeringspladser | Min. 1 p-plads pr. 50 m ² etageareal med mindre andet fastsættes i lokalplanlægningen |
| Trafikforhold | |
| Bebyggelsens udformning | |
| Særlige bevaringsinteresser | |
| Beplantning | |
| Andet | Området kan udelukkende anvendes til etablering af store servercentraler. |

ENKELTOMRÅDE 15.10.R03 - NØRRE NEBEL, LANDOMRÅDE

| | |
|------------------------------------|---|
| Fremtidig anvendelse | Rekreativt område |
| Eksisterende zonestatus | Landzone |
| Fremtidig zonestatus | Landzone |
| Anvendelsens art | Rekreativt område |
| Konkret anvendelse | Dyrepark/ZOO |
| Max. bebyggelsesprocent | |
| Grundstørrelse | |
| Max. bebyggeshøjde | 8,5 meter |
| Etageantal | Max. 2 etager |
| Min. opholdsarealer | Fastlægges ved lokalplanlægning |
| Min. parkeringspladser | Parkeringsbehovet skal kunne dækkes indenfor området og fastsætte ved lokalplanlægning. |
| Trafikforhold | |
| Bebyggelsens udformning | |
| Særlige bevaringsinteresser | |
| Beplantning | |
| Andet | Den fremtidige lokalplan skal indeholde bestemmelser, der sikrer mulig genskabelse af et vådområde og sikrer dyr og planters spredningsmuligheder langs områdets syd-/vestlige grænse. Derudover skal lokalplanen indeholde bestemmelser, der sikrer de landskabelige værdier i området. |



Copyright: Luftfoto-Cowi, Grundkort-Varde Kommune, Matrikelkort-KMS

Emne:

Mål:
1:10000

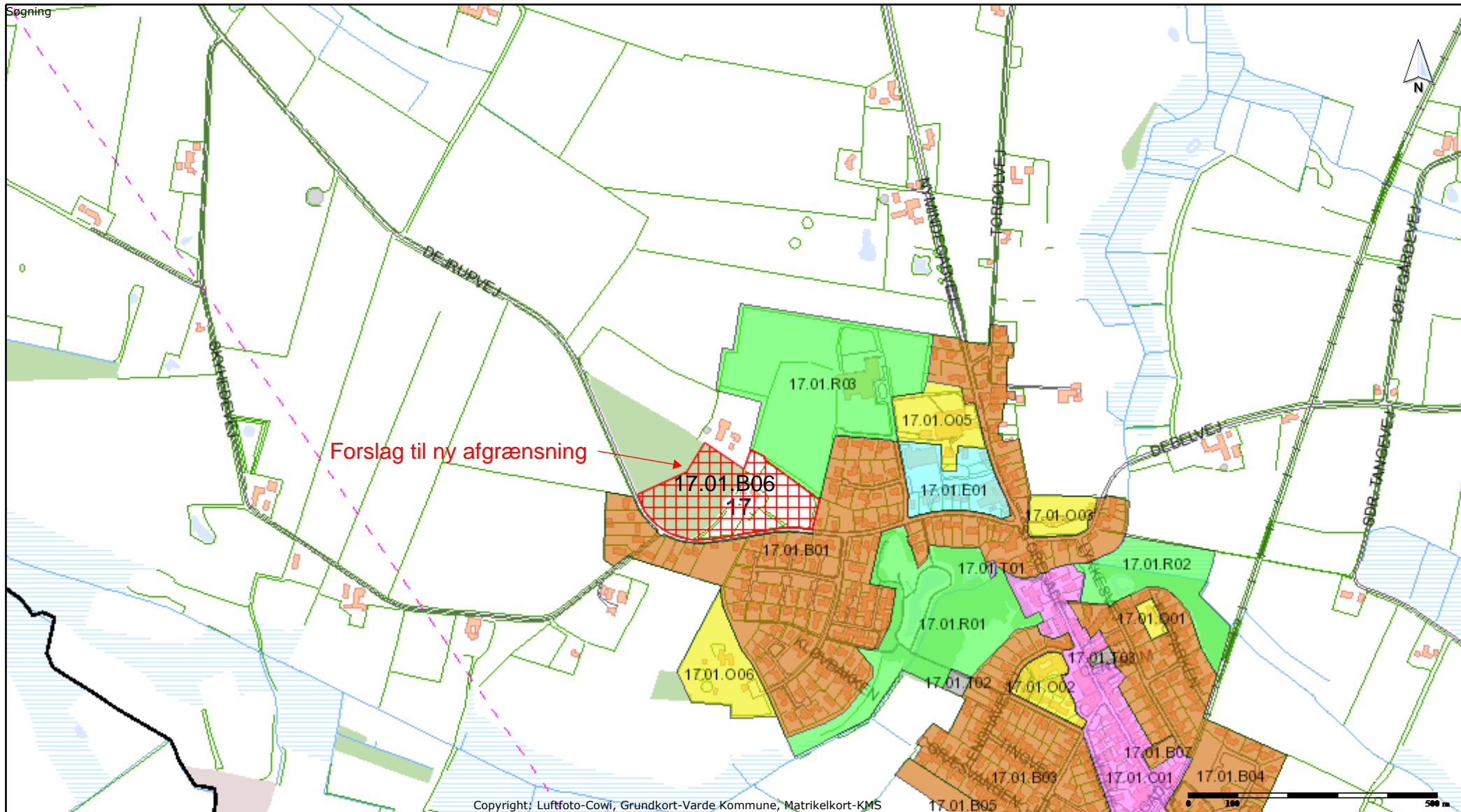
Dato:
30-04-2013

Sagsbeh:

Sags nr:

ENKELTOMRÅDE 16.03.R01 - OKSBØL, JEGUM

| | |
|------------------------------------|---|
| Fremtidig anvendelse | Rekreativt område |
| Eksisterende zonestatus | Landzone, Kystnærhedszo |
| Fremtidig zonestatus | Landzone, Kystnærhedszone |
| Anvendelsens art | Feriecenter |
| Konkret anvendelse | Feriehusbebyggelse |
| Max. bebyggelsesprocent | 30 % for området under ét. |
| Grundstørrelse | |
| Max. bebyggelseshøjde | 7 meter |
| Etageantal | |
| Min. opholdsarealer | |
| Min. parkeringspladser | Min. 2 p-pladser pr. boligenhed med mindre andet fastsættes ved lokalplanlægning |
| Trafikforhold | |
| Bebyggelsens udformning | |
| Særlige bevaringsinteresser | Værdifuldt landskab, fredet rundhøj, §3-beskyttede mose og vandløb |
| Beplantning | |
| Andet | Den fremtidige lokalplan skal indeholde bestemmelser, der sikrer beskyttede naturtyper og dyr og planterets spredningsmulighed langs vandløbet i den nordlige del af området. |



Copyright: Luftfoto-Cowi, Grundkort-Varde Kommune, Matrikelkort-KMS

Emne:

Mål:
1:10000

Dato:
29-04-2013

Sagsbeh:

Sags nr:

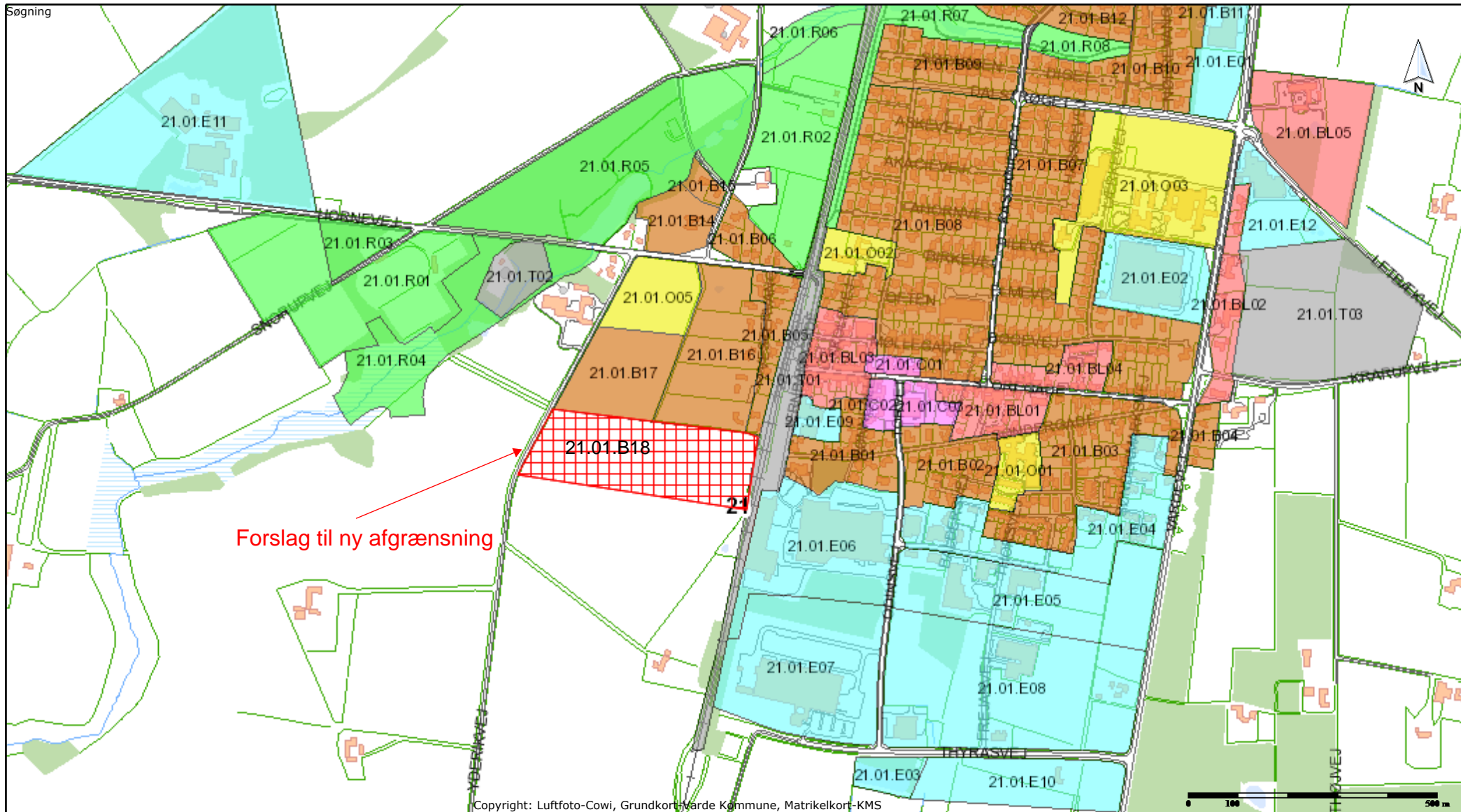
ENKELTOMRÅDE 17.10.R03 - OUTRUP, LANDOMRÅDE

| | |
|------------------------------------|--|
| Fremtidig anvendelse | Rekreativt område |
| Eksisterende zonestatus | Landzone |
| Fremtidig zonestatus | Landzone |
| Anvendelsens art | Rekreativt område |
| Konkret anvendelse | Forlystelsespark |
| Max. bebyggelsesprocent | 10 % for området under ét. |
| Grundstørrelse | |
| Max. bebyggeshøjde | 10 meter |
| Etageantal | |
| Min. opholdsarealer | |
| Min. parkeringspladser | Mindst 1 p-plads pr. 50 m ² etageareal |
| Trafikforhold | |
| Bebyggelsens udformning | Nødvendig bebyggelse skal placeres i tilknytning til den eksisterende bebyggelse ved Nyminddegabvej. |
| Særlige bevaringsinteresser | §3-beskyttede søer og §3-beskyttet engareal samt eventuelle bilag IV-arter. |
| Beplantning | |
| Andet | Den fremtidige lokalplan skal indeholde bestemmelser, der sikrer beskyttede naturtyper og dyr og planter spredningsmulighed langs områdets nord-/østlige grænse. |

ENKELTOMRÅDE 18.01.T04 - SIG, SIG

| | |
|------------------------------------|--|
| Fremtidig anvendelse | Tekniske anlæg |
| Eksisterende zonestatus | Landzone |
| Fremtidig zonestatus | Landzone |
| Anvendelsens art | Tekniske anlæg |
| Konkret anvendelse | Forsyningsanlæg |
| Max. bebyggelsesprocent | Friholdes for unødvendig bebyggelse. |
| Grundstørrelse | |
| Max. bebyggeshøjde | 3 meter over aktuel terræn |
| Etageantal | |
| Min. opholdsarealer | |
| Min. parkeringspladser | Min. 1 p-plads pr. 50 m ² etageareal med mindre andet fastsættes i lokalplanlægningen |
| Trafikforhold | |
| Bebyggelsens udformning | Der skal ved lokalplanlægningen fastsættes bestemmelser om afskærmende beplantning, der kan opnå en højde på over 3 meter og viderefører de karakteristiske læhegnsstrukturer i området. |
| Særlige bevaringsinteresser | |
| Beplantning | |
| Andet | |

Søgning



Forslag til ny afgrænsning

Copyright: Luftfoto-Cowi, Grundkort-Varde Kommune, Matrikelkort-KMS

Emne:

Mål:
1:10000

Dato:
30-04-2013

Sagsbeh:

Sags nr:

ENKELTOMRÅDE 23.03.E10 - VARDE, VARDE SYD

| | |
|------------------------------------|--|
| Fremtidig anvendelse | Erhvervsområde |
| Eksisterende zonestatus | Byzone |
| Fremtidig zonestatus | Byzone |
| Anvendelsens art | Erhvervsområde |
| Konkret anvendelse | Lettere industri |
| Max. bebyggelsesprocent | 50 % for den enkelte ejendom. |
| Grundstørrelse | Min. 2500 m ² Mod Ribevej dog min. 4000 m ² . |
| Max. bebyggelseshøjde | 8,5 meter |
| Etageantal | |
| Min. opholdsarealer | Fastlægges ved lokalplanlægning |
| Min. parkeringspladser | Min. 1 p-plads pr. 50 m ² etageareal med mindre andet fastsættes i lokalplanlægningen |
| Trafikforhold | Der skal reserveres arealer til cykelstianlæg langs Ribevej og Esbjergvej. |
| Bebyggelsens udformning | For bebyggelse mod Esbjergvej og Ribevej skal opstilles særlige krav til udformning af facade, materialevalg, skiltning mv. |
| Særlige bevaringsinteresser | |
| Beplantning | Eksisterende læhegn skal søges bevaret. |
| Andet | Der må ikke etableres virksomheder, der kan true grundvandsforekomsten. Det samlede bruttoetageareal til butikker der alene forhandler biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer (særligt pladskrævende varer) i enkeltområde 23.03.E10 må ikke overstige 50.000 m ² . Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 5.000 m ² . Butiksstørrelsen for det særlige afsnit af varer, der ikke er særligt pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med tømmer og byggematerialer må ikke overstige 2.000 m ² . |

ENKELTOMRÅDE 24.01.B17 - ØLGOD, ØLGOD

| | | |
|------------------------------------|---|--|
| Fremtidig anvendelse | Bologområde | |
| Eksisterende zonestatus | Landzone | |
| Fremtidig zonestatus | Byzone | |
| Anvendelsens art | Blandet boligområde | Blandet boligområde |
| Konkret anvendelse | Åben lav bolig | Tæt lav bolig |
| Max. bebyggelsesprocent | 30 % for den enkelte ejendom. | 40 % for den enkelte ejendom. |
| Grundstørrelse | | |
| Max. bebyggeshøjde | 8,5 meter | 8,5 meter |
| Etageantal | Max. 2 etager | Max. 2 etager |
| Min. opholdsarealer | Min. 10 % af området anvendes til større samlede fælles opholdsarealer | Min. 10 % af området anvendes til større samlede fælles opholdsarealer |
| Min. parkeringspladser | Min. 2 p-pladser pr. bolig | Min. 1,5 p-plads pr. bolig |
| Trafikforhold | | |
| Bebyggelsens udformning | | |
| Særlige bevaringsinteresser | | |
| Beplantning | | |
| Andet | Den fremtidige lokalplan skal sikre dyr og planters spredningsmulighed langs vandløbet øst for området. | |

Bilag 2

4. TURISME

HIDTIDIG PLANLÆGNING

Den hidtidige planlægning er sket gennem Kommuneplan 2010-2022, der sammen med Turismestrategi 2009-2012 udgjorde fundamentet for turismeplanlægningen i Varde Kommune.

I perioden 2010-2013 er der gennemført en række initiativer med henblik på at udvikle og styrke turismetilbuddet i kommunen. Der er blandt andet udarbejdet en udviklingsplan for Blåvand og som en del af "Ren Kommune"-strategien er der igangsat initiativer med henblik på at nedsætte energiforbruget i sommerhuse.

KOMMUNEPLAN 2013

Varde Kommunes visioner og strategier for turismeudviklingen er fastlagt i "Turismestrategi for Varde Kommune 2013 -2017". Varde Kommune indgår i Destination Sydvestjylland, hvor strategien 2012-2015 "En god forretning" fastlægger rammerne. Varde Kommune vil videreudvikle og forædle mulighederne for natur- og kulturoplevelser uden at gå på kompromis med det autentiske; derved vil Varde Kommune være det oplagte og naturlige valg for både aktive turister og for de, der ønsker fordybelse og roligt tempo.

Målsætningerne skal blandt andet nås gennem samarbejde med relevante aktører på turistområdet som Vadehavssekretariatet, Naturstyrelsen, Forsvaret, Syddansk Universitet, Destination Sydvestjylland, de fire øvrige kommuner og turismefremmeorganisationer i destinationen samt andre relevante aktører omkring udvikling af projekter, faciliteter og aktiviteter.

Herudover udgør turismestrategien sammen med blandt andet sundhedspolitikken grundlaget for en række af kommuneplanens øvrige afsnit som for eksempel det åbne land, kultur og fritid og naturområder. I disse afsnit er der lagt vægt på, at blandt andet stiplanlægning, naturgenopretning mv. skal ske med henblik på at øge tilgængeligheden for befolkningen og turister.

TURISTPOLITISKE OVERVEJELSER

Det er således en del af 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.

OPLEVELSER

Med udgangspunkt i "Ren Kommune"-strategien er byrådets målsætninger på turismeområdet suppleret med: "Turisterhvervet skal udvikles med udgangspunkt i den lokale natur og de lokale resurser, så Varde Kommune kan tilbyde autentiske natur- og kulturoplevelser. 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. Derudover vil Varde Kommune i samarbejde med Varde Museum arbejde på at udvikle turistattraktioner med udgangspunkt i blandt andet det store bunkeranlæg Tirpitz og den gamle flygtningelejer ved Oksbøl. 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, mens mere traditionelle kommercielle turistaktiviteter som legeland, større dyreparker mv. etableres i baglandet.

OVERNATNINGSFACILITETER

Turister i Varde Kommune tiltrækkes hovedsageligt af de store naturmæssige værdier langs Vestkysten. De oplevelser turisterne efterspørger i Varde Kommune er derfor som udgangspunkt gratis. Med henblik på at sikre, at turismen bliver en god forretning og bidrager til at skabe arbejdspladser i lokalsamfundet, er det derfor nødvendigt at satse på andre former for indtjening. Med udgangspunkt i den overordnede strategi for turistudviklingen "en god forretning", vurderer Varde Kommune, at det er hensigtsmæssigt at arbejde hen imod et mere differentieret tilbud af overnatningsfaciliteter. I dag udgør de ca. 8000 sommerhuse den langt overvejede del af overnatningstilbudt. Sommerhuse er en forholdsvis selvstændig ferieform, hvor gæsten selv tilbereder mad og tilrettelægger feriens oplevelser, hvilket er medvirkende til, at feriehusgæsten har et forholdsvis lavt døgnforbrug.

Med henblik på fremadrettet at kunne øge andelen af turister, der overnatter på hoteller, feriecentre o. lign., hvor gæsteren 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.

Mulighederne for nye arealudlæg i kystnærhedszonen er meget begrænsede i Varde Kommune som følger af, at store arealer anvendes til militære formål og store statsskove. De meget begrænsede mulighederne for nye arealudlæg i kystnærhedszone i Varde betyder, at det er attraktivt at investere i udvikling og istandsættelse i områder, hvor bygningsmassen er ved at være nedslidt. Det er hensigten, at denne udvikling skal styrkes gennem udarbejdelse af helhedsplaner for de primære kystdestinationer. Planerne skal understøtte destinationernes forskellige identitet og derved bidrage til differentiering, så deres forskellige profiler bevares og styrkes.

AREALUDLÆG

Med udgangspunkt i de turistpolitiske overvejelser udlægges følgende ny arealer i kystnærhedszonen

Rammområde I 6.03.R01

Området på 45,5 ha udlægges til feriecenter. Området ligger i umiddelbar tilknytning til et større sommerhusområde "Jegum Ferieland". Det betyder, at arealudlægget ud over at sikre muligheder for, at andelen af turister, der overnatter på hoteller, feriecenter mv. i Varde Kommune kan øges, vil give gode muligheder for, at besøgende i et nyt center vil kunne understøtte de servicetilbud, der er i Jegum Ferieland. Ligesom sommerhusgæster i Jegum Ferieland kan udnytte tilbud, der etableres i et nyt feriecenter. Det vurderes på den baggrund, at arealudlægget er i overensstemmelse med de turistpolitiske overvejelser.

Rammeområde I 6.10 R03

Syd for Oksbøl udlægges et råstofgraveområde til fremtidigt rekreativt område. Området er gennem de seneste 50 år blevet udnyttet til råstofgravning. Området "Broeng" ligger mellem Oksbøl By og Ho Bugt.

Som følge af den mangeårige råstofgraveaktivitet i området er det oprindelige landskab udraderet og erstattet med et sølandskab, der er atypisk i forhold til det naturlige landskab i området. Som følge af at landskabet i Varde Kommune generelt er meget fladt, giver dette nye landskab imidlertid også grundlag for forskellige former for aktiviteter, som ellers vanskeligt kan lade sig gøre i Varde Kommune. Det drejer sig eksempelvis om mountainbike-baner, svævebaner, vandaktiviteter på roligt vand mv.

Med henblik på at sikre en hensigtsmæssig afslutning på graveaktiviteterne i området og for at sikre, at området i fremtiden kan anvendes til forskellige former for rekreative formål, er der derfor igangsat et større planarbejde for området. Sideløbende med forslag til Kommuneplan 2013 er der en lokalplan i høring, som fastsætter de nærmere afgrænsninger og betingelser for udnyttelsen af området.

Det er Varde Kommunes vurdering, at planlægningen for området ved Broeng sikrer, at der kan etableres rekreative aktiviteter til glæde for både lokalbefolkningen og turister. Områdets fremtidige anvendelse tager udgangspunkt i de stedbundne kvaliteter, som er skabt gennem den omfattende grusgravning i området. Derfor vurderes det at være i overensstemmelse med de turistpolitiske overvejelser, at der åbnes op for, at der kan drives et mindre antal virksomheder med fokus på aktive naturoplevelser i området.

I følgende områder ændres anvendelsesbestemmelserne.

Rammeområde 05.01.R03/05.01.R11

En af Danmarks største og bedste campingpladser, Hvidbjerg Strand, ligger inden for dette rammeområde. Campingpladsen er gennem en årrække udviklet og udbygget så der i dag tilbydes både mulighed for traditionel camping og faciliteter som badeland, wellnesscenter, restaurationer og campinghytter af høj klasse. Hvidbjerg Strand ønsker at udvikle deres tilbud yderligere. Campingpladsen oplever en øget efterspørgsel efter hotellignende overnatningsmuligheder i tilknytning til deres centerfaciliteter og det foreslås derfor, at campingpladsens rammeområde opdeles i to enheder. Den primære del skal fortsat være campingplads men i den del, der ligger ud mod Hvidbjerg Strandvej og hvor også pladsens primære bygningsanlæg ligger, foreslås det, at rammeren ændres til feriecenter. (Se bilag 1, side 2, 3 og 5 for fremsendte kort og forslag til rammebestemmelser)

Det vurderes, at de foreslåede ændringer er i overensstemmelse med Varde Kommunes turistpolitisk overvejelser, idet ændringen vil bidrage til, at der sker en kvalitetsforbedring af overnatningstilbuddet og en øget variation i overnatningstilbuddet med henblik på, at tiltrække et mere købedygtigt publikum.

Rammeområde 05.01.R04

Rammeområde 05.01.R04 gælder for Blåvand Camping. Blåvand Camping er en meget lille campingplads, der er vanskeligt at opretholde som en rentabel enhed. Varde Kommune vurderer, at det derfor er hensigtsmæssigt at udvide rammebestemmelserne for pladsen, så den i fremtiden også kan anvendes til hotel eller ferieresort, hvis campingpladsen ophører. I henhold til de turistpolitiske overvejelser ligger Varde Kommune vægt på, at fremtidigt nybyggeri og udvidelser i kystnærhedszonen sker inden for områder, der allerede er udlagt til fx rekreative ferieformer, så der kan ske en løbende kvalitetsforbedring af overnatningstilbuddet.

(Rammebestemmelsen ændres, så der kommer til at stå, at området kan bruges til: kollektive ferieformer som hotel, motel, feriecenter **og eller** camping, se bilag 1, side 4)

HOVEDSTRUKTURÆNDRINGER

Hovedstrukturens retningslinjer er omformuleret, så der er en klarere adskillelse mellem sommerhusområder og områder til ferie og fritidsformål.

Herudover er der tilføjet en retningslinje 4.10 med henblik på at sikre, at langtidsparkeringspladser til blandt andet korte ophold for autocampere placeres i tilknytning til eksisterende byer, større ferie- og fritidsbebyggelser eller områder til rekreative formål. Hermed sikres naturen og landskabet mod utilsigtede påvirkninger fra parkerede autocampere og det sikres ligeledes, at turister, der benytter autocampere, tilskyndes til at benytte og understøtte de allerede etablerede tilbud i turistområderne.

AKTIVITETER I PLANPERIODEN

Udvikling og formidling af naturoplevelser, der også er tilgængelige uden for højsæsonen.

Helhedsplaner for udvikling af kystbyerne.

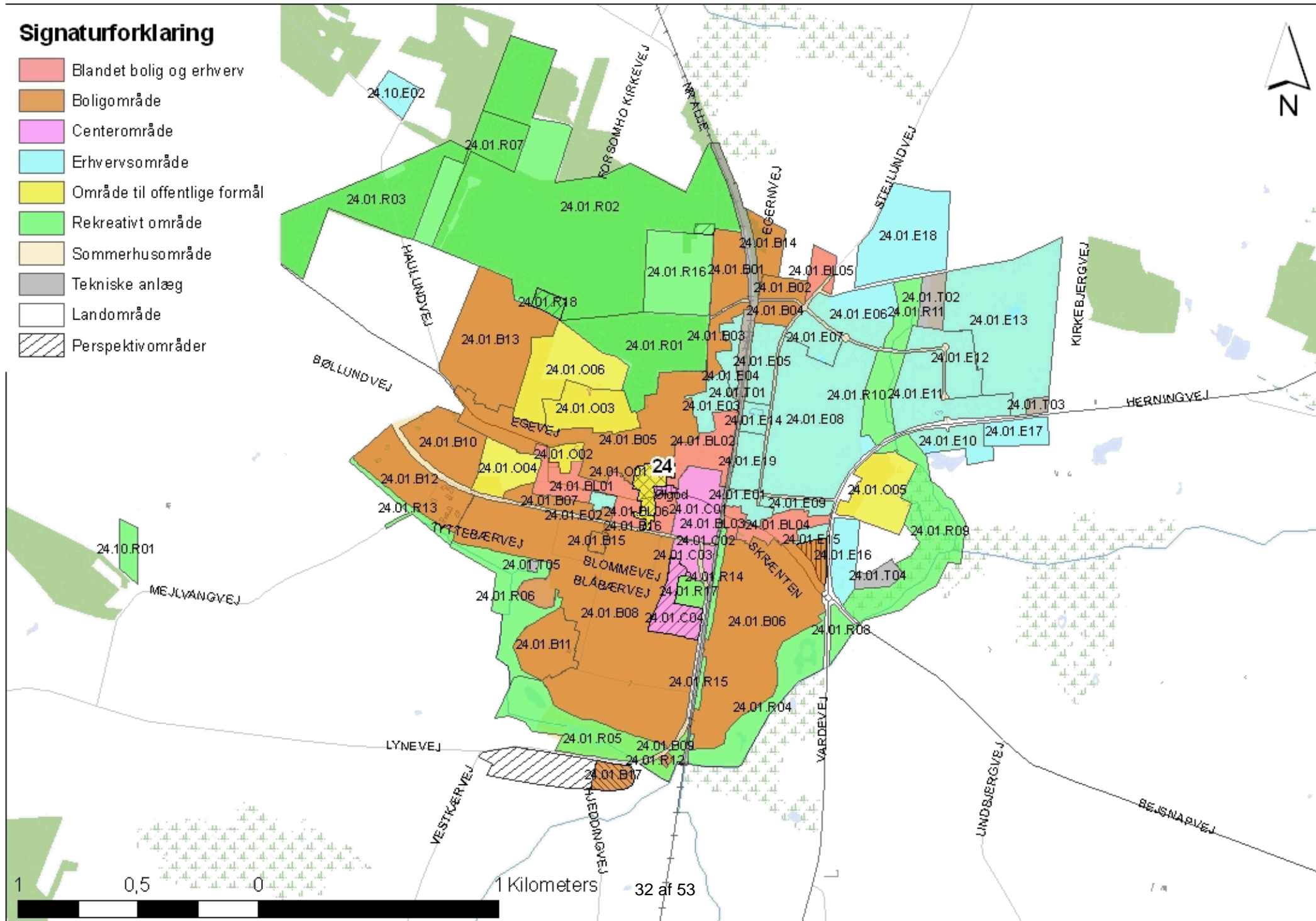
Udvikling af Naturpark Vesterhavet for eksempel strandpolitik

Projekter:

- "Fortællinger i Naturpark Vesterhavet"
- "Digital Oplevelsesformidling"
- "Naturen til bords"
- "Destination Sydvestjylland – Samarbejdsformer for Succes"
- "Oplevelsesbaseret kystturisme"

Signaturforklaring

- Blandet bolig og erhverv
- Boligområde
- Centerområde
- Erhvervsområde
- Område til offentlige formål
- Rekreativt område
- Sommerhusområde
- Tekniske anlæg
- Landområde
- Perspektivområder



1 0,5 0

1 Kilometers 32 af 53

Miljøministeriet
Naturstyrelsen
Tværgående planlægning
Att. Mette Frølund

Plan og Byg

Toften 2
6800 Varde

Tlf. 79946800

Fax

Varde Kommune

www.vardekommune.dk
vardekommune@varde.dk

**Anmodning om ophævelse af indsigelser mod forslag til
Kommuneplan 2013**

Varde Kommune har den 3. maj modtaget indsigelser mod forslag til
Kommuneplan 2013, Varde Kommune.

Varde Kommune anmoder på den baggrund om at få ophævet indsigelserne på
følgende betingelser:

Store husdyrbrug

Varde Kommune tilpasser udpegningen af store husdyrbrug således, at større
uforstyrreret 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.

Følgende arealudlæg vil udgå af kommuneplanen inden endelig vedtagelse:

Næsbjerg – Rammeområde 14.01.B05

Nørre Nebel – Rammeområde 15.01.E05

Oksbøl – Rammeområde 16.01.E04

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

Derudover indarbejder Varde Kommune aftalte ændringer og justeringer, der
fremgår af aftalenotat af den 3. maj 2013, i Kommuneplan 2013 inden endelig
vedtagelse.

Varde Kommune ønsker at klargøre Kommuneplan 2013 til politisk vedtagelse
umiddelbart efter sommerferieperioden i juli måned og derfor anmoder Varde
Kommune om, at Naturstyrelsen tager stilling til denne anmodning inden
udgangen af juni måned.

Venlig hilsen

Ivar Sande
Plan- og Byggechef

Tove Wolff
Teamleder

10. juni 2013

Suzi F. Lynn-Pedersen
Direkte tlf. 79947431
Email: slyn@varde.dk

Dok. nr. 81425-13
Sagsnr. 13/7122

Varde Kommune
Udvalget for Plan og Teknik
Bytoften 2
6800 Varde

Tværgående planlægning
J.nr. NST-121-573-00001
Ref. mefro
3. maj 2013
Rev. 24. juni 2013

Sendt pr. mail til:
teamplan@varde.dk
ivsa@varde.dk
towo@varde.dk

Forslag til Varde Kommuneplan. Notat med statens bemærkninger

Varde Kommune har sendt ovennævnte planforslag i offentlig høring i perioden 4. marts til 3. maj 2013.

Dette notat indeholder en oversigt over Miljøministeriets og andre statslige myndigheders foreløbige bemærkninger til kommuneplanforslaget.

Der blev den 18. april 2013 afholdt teknikermøde med Varde Kommune. Som oplæg til mødet havde Naturstyrelsen udarbejdet et notat af 15. april med statens foreløbige bemærkninger til planforslaget.

Deltagere i mødet

Fra Varde Kommune:

Ivar Sande - chef for Plan og Byg
Tove Wolff – teamleder i Plan og Byg
Suzi Lynn-Pedersen – planlægger i Plan og Byg

Fra Naturstyrelsen:

Mikkel Friberg, kontorchef i Det åbne land
Mette Frølund, civilingeniør i Tværgående planlægning
Pia Graabech, fuldmægtig i Tværgående planlægning
Anette Ginsbak, arkitekt i Det åbne land
Ditte Christensen, cand.mag i Tværgående planlægning

Fra Vejdirektoratet:

Bent Pødenphant, trafikplanlægger
Ole Svendsen, civilingeniør

I notatet er indarbejdet et kort referat fra mødet, hvilket er anført under ”Referat” under hvert enkelt punkt.

Varde Kommune har den 30. april givet tilbagemelding på notatet, hvilket er anført under ”kommunens bemærkninger”. Kommunen gør opmærksom på, at kommunens kommentarer er på teknikplan og således er indstillinger til en senere politisk behandling i forbindelse med den endelige vedtagelse af planen.

Kommunen har den 2. maj og d. 10. juni 2013 sendt supplerende redegørelse, hvilket er anført under ”Opfølgning”. Af dette punkt fremgår desuden eventuel øvrig opfølgning.

Naturstyrelsen har herefter angivet en konklusion for de enkelte punkter.

Generelt

Naturstyrelsen bemærkede, at kommuneplanforslaget er overskueligt og gennemarbejdet.

Byvækst ved byzonebyer, rummelighed, arealudlæg til 12 års forbrug

NST's bemærkninger

Det fremgår af Oversigten over statslige interesser i kommuneplanlægningen 2013, at arealudlæg til byvækst skal svare til størrelsen af den forventede byudvikling i den kommende planperiode.

Naturstyrelsen ønsker at drøfte følgende arealudlæg og kommunens behov for disse.

Næsbjerg – Rammområde 14.01.B05:

Dette er et nyt arealudlæg til boliger. Jf. kommunens rummelighedsbetragtninger, så er der ikke et reelt behov for dette udlæg.

Nørre Nebel – Rammeområde 15.01.B08:

Dette er en udvidelse af et boligområde. Jf. kommunens rummelighedsbetragtninger, så er der ikke et reelt behov for dette udlæg.

Nørre Nebel – Rammeområde 15.01.E05:

Dette er et nyt arealudlæg til erhverv. Jf. kommunens rummelighedsbetragtninger, så er der ikke et reelt behov for dette udlæg.

Oksbøl – Rammeområde 16.01.E04:

Dette er et nyt arealudlæg til erhverv. Jf. kommunens rummelighedsbetragtninger, så er der ikke et reelt behov for dette udlæg.

Oksbøl - Rammeområde 16.01.B11:

Dette er en udvidelse af et boligområde. Jf. kommunens rummelighedsbetragtninger, så er der ikke et reelt behov hele dette udlæg (8,3 ha).

Outrup – Rammeområde 17.01.B06:

Dette er et nyt arealudlæg til boliger. Jf. kommunens rummelighedsbetragtninger, så er der ikke et reelt behov for dette udlæg.

Tistrup – Rammeområde 21.01.B18:

Dette er et nyt arealudlæg til boliger. Jf. kommunens rummelighedsbetragtninger, så er der ikke et reelt behov for dette udlæg.

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

Dette er et nyt arealudlæg til henholdsvis erhverv og boliger. Jf. kommunens rummelighedsbetragtninger, så er der ikke et reelt behov for dette udlæg.

Vejdirektoratet har betænkeligheder ved trafikbetjeningen af området. Det drejer sig bl.a. om, at trafikken på Østre Omfartsvej vil blive berørt af det fremtidige erhvervs- og boligområde, da begge områder er forudsat vejbetjent via Roustvej til Østre Omfartsvej, hvor Roustvej er tilsluttet omfartsvejen i et signalreguleret 4-benet vej-kryds. Rute 11/Rute 12, Østre Omfartsvej, vil blive betragtet som en barriere for de trafikanter, som kun har lokale ærinder på hver side af

omfartsvejen. Vejdirektoratet savner dokumentation for, at det signalregulerede vejkryds vil kunne afvikle den forøgede trafikmængde på en fornuftig og trafiksikker måde.

Ølgod – Rammeområde 24.01.B17:

Dette er et nyt arealudlæg til boliger. Jf. kommunens rummelighedsbetragtninger, så er der ikke et reelt behov for dette udlæg.

Referat

Naturstyrelsen anførte at generelt for de nævnte arealudlæg til boliger og erhverv, skal arealudlæggene svare til kommunens forventede behov inden for den 12 årige planperiode. Desuden oplyste Naturstyrelsen, at styrelsen ikke forholder sig til perspektivområder.

Næsbjerg – Rammområde 14.01.B05:

Naturstyrelsen bemærkede, at kommunen har en restrummelighed i byen på 34 boliger og et behov for 36 boliger. Med ramme 14.01.B05 udlægges 33 boliger. Naturstyrelsen vurderer, at byudvikling mellem Knoldeflodvej og Troesmosevej strider mod de statslige interesser, da dette ikke betragtes som byvækst indefra og udad. På den baggrund agter styrelsen at gøre indsigelse.

Nørre Nebel – Rammeområde 15.01.B08:

Naturstyrelsen bemærkede, at kommunen har en restrummelighed i byen på 74 boliger og et behov for 90 boliger. Med ramme 15.01.B08 udlægges 90 boliger.

Det blev aftalt, at Naturstyrelsen og Varde Kommune skal have en dialog om at reducere dette arealudlæg, så det i højere grad kommer til at svare til kommunens boligbehov i planperioden.

Nørre Nebel – Rammeområde 15.01.E05:

Varde Kommune fremlagde, at der havde været efterspørgsel på dette specifikke areal, da det har potentiale i forhold til placering af store serveranlæg i tilknytning til de oversøiske højhastighedsfibre, der føres i land ved Vestkysten.

Det blev aftalt, at Varde Kommune udarbejder en redegørelsestekst. Af redegørelsen skal den planlægningsmæssige og funktionelle begrundelse for placering netop her, samt at der er tale om et potentielt behov fremgå. Redegørelsen vil danne grund for Naturstyrelsens vurdering af om udlægget er foreneligt med de statslige interesser. I så fald skal rammen indsnævres, så den alene giver mulighed for placering af disse særlige serveranlæg, der kræver en særlig placering.

Oksbøl – Rammeområde 16.01.E04:

Naturstyrelsen bemærkede, at kommunen har en restrummelighed på 7,4 ha, og kommunen har ikke anført et reelt behov i planperioden. Med ramme 16.01.E04 udlægges 7,6 ha.

Varde Kommune oplyste, at restarealerne er lokalplanlagte men ikke særlig attraktive og derved ikke salgbare.

Naturstyrelsen oplyste, at såfremt det ikke er muligt at godtgøre behovet for nyudlæg, herunder ift. den eksisterende restrummelighed, agter styrelsen at gøre indsigelse.

Oksbøl - Rammeområde 16.01.B11:

Naturstyrelsen bemærkede, at kommunen har en restrummelighed i byen på 122 boliger og et behov for 144 boliger. Med ramme 16.01.B11 udlægges 83 boliger.

Varde Kommune pointerede, at for at lave en ordentlig plan for området, er området nød til at have en vis størrelse.

Det blev aftalt, at Naturstyrelsen og Varde Kommune skal have en dialog om at reducere dette arealudlæg, så det i højere grad kommer til at svare til kommunens boligbehov i planperioden.

Outrup – Rammeområde 17.01.B06:

Naturstyrelsen bemærkede, at kommunen har en restrummelighed i byen på 18 og et behov for 30 boliger. Med ramme 17.01.B06 udlægges 96 boliger.

Det blev aftalt, at Naturstyrelsen og Varde Kommune skal have en dialog om at reducere dette arealudlæg, så det i højere grad kommer til at svare til kommunens boligbehov i planperioden, og så det får karakter af en afrunding.

Tistrup – Rammeområde 21.01.B18:

Naturstyrelsen bemærkede, at kommunen har en restrummelighed i byen på 48 og et behov for 60 boliger. Med ramme 21.01.B18 udlægges 177 boliger.

Det blev aftalt, at Naturstyrelsen og Varde Kommune skal have en dialog om at reducere dette arealudlæg, så det i højere grad kommer til at svare til kommunens boligbehov i planperioden.

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

Naturstyrelsen bemærkede, at kommunen har en restrummelighed i Varde Syd på 37 boliger og et behov for 148 boliger. Kommunen får plads til 100 boliger ved at ændre anvendelsen af eksisterende erhvervsarealer, så derved har de kun et reelt behov udenfor de rammelagte områder i Varde Syd for 11 boliger. Med ramme 23.03.B19 udlægges 150 boliger. Mht. erhverv, så har kommunen en restrummelighed på 38,8 ha og et behov for 11,3 ha. Med arealudlæg 23.03.E12 udlægges 25,9 ha.

Varde Kommune oplyste, at der er et stort ønske om at udvikle i Varde Syd, da det kan give bosætningsmuligheder nær ved Esbjerg, hvor der sker stor udvikling. Kommunen har ud fra analyser af udviklingsmuligheder i Varde Syd kun fundet disse arealer brugbare, da resten af Varde Syd er omkranset af militærarealer og arealer med OSD, støjkonsekvenszone fra en skydebane mm. Kommunens begrundelse for arealudlægget til erhverv er, at dette arealudlæg skal give mulighed for lettere industri, hvor kommunens restrummeligheder kun rummer arealer til særligt støjbelastende virksomheder. Kommunen ønsker generelt, at Varde skal udvikle sig mod syd.

Trafikalt ønsker kommunen at bevare de to eksisterende vejkryds på Østre Omfartsvej, og de forventer ikke yderligere vejadgang. De bløde trafikanter skal føres under Østre Omfartsvej via tunneler. Vejdirektoratet fremlagde, at direktoratet savnede dokumentation for, at det signalregulerede vejkryds vil kunne afvikle den forøgede trafikmængde på en fornuftig og trafiksikker måde og ønsker på den baggrund godtgjort via redegørelse, at trafikken kan afvikles på en hensigtsmæssig måde.

Naturstyrelsen finder det ikke godt gjort, at kommunen med den eksisterende restrummelighed har et reelt behov for arealudlæggene syd for Østre Omfartsvej, og styrelsen finder, at arealudlæggene strider mod de statslige interesser, da byens klare grænse vil blive udvisket ved at byudvikle syd for Østre Omfartsvej. På den baggrund agter styrelsen at gøre indsigelse.

Ølgod – Rammeområde 24.01.B17:

Naturstyrelsen bemærkede, at kommunen har en restrummelighed i byen på 134 boliger og et behov for 144 boliger. Med ramme 24.01.B17 udlægges 19 boliger.

Varde Kommune fremlagde, at der ikke var andre muligheder for byudvikling i Ølgod grundet drikkevandsinteresser.

Det blev aftalt, at Naturstyrelsen vil overveje, om der skal udarbejdes en redegørelse for nødvendigheden af arealet, før styrelsen foretager en endelig afklaring af, om arealudlægget er foreneligt med de statslige interesser.

Kommunens bemærkninger

Næsbjerg – Rammområde 14.01.B05:

Varde Kommune har ikke yderligere bemærkninger.

Nørre Nebel – Rammeområde 15.01.B08:

Varde Kommune fremsender som bilag til denne skrivelse forslag til reduceret arealudlæg. Se bilag 1, side 8.

Arealudlægget er reduceret således, at der i alt bliver udlagt 4 ha til fremtidige boliger. Restrummeligheden i Nørre Nebel bliver dermed i alt på 114 mod et forventet behov på 90.

Nørre Nebel – Rammeområde 15.01.E05:

Varde Kommune fremsender som bilag til denne skrivelse forslag til præciserede rammebestemmelser, der sikre, at området forbeholdes større serveranlæg. Se bilag 1, side 9.

I Bybogen for Nr. Nebel udbygges teksten under **arealudlæg til erhvervsformål** således:

I perioden 2007-2012 er der ikke solgt arealer til erhvervsbyggeri i Nørre Nebel. Restrummeligheden inden for de eksisterende erhvervsområder er ca. 3,3 ha. Varde Kommune har haft flere forespørgsler på arealer på op til 10 ha der kan rumme store serveranlæg. Da de oversøiske højhastighedsfiber føres i land ved Veskysten er Nr. Nebel blevet fremhævet som et område med potentiale for etablering af sådanne serveranlæg. Det er i Varde Kommunes interesse også at kunne udbyde arealer til virksomheder der kan skabe en anden type arbejdspladser end traditionelle industriarbejdspladser. Der er på den baggrund udlagt et nyt rammeområde 15.01.B08 på 9ha. Rammebestemmelserne for området sikrer, at området forbeholdes etablering af store serveranlæg.

Oksbøl – Rammeområde 16.01.E04:

Varde Kommune har ikke yderligere bemærkninger

Oksbøl - Rammeområde 16.01.B11:

Varde Kommune fremsender som bilag til denne skrivelse forslag til reduceret arealudlæg. Se bilag 1, side 11.

Arealudlægget er reduceret således, at der i alt bliver udlagt 4 ha til fremtidige boliger. Restrummeligheden i Oksbøl bliver dermed i alt på 162 mod et forventet behov på 144.

Outrup – Rammeområde 17.01.B06:

Varde Kommune fremsender som bilag til denne skrivelse forslag til reduceret areal udlæg. Se bilag 1, side 13.

Arealudlægget er reduceret således, at der kun udlægges 4 ha til fremtidige boliger. Arealudlægget er afgrænset, så det i samspil med en eksisterende gårdbebyggelse mellem arealudlægget og det rekreative areal mod nord skaber en fremtidig klar afgrænsning mellem byen og det åbne land. Restrummeligheden i Outrup bliver dermed på 58 mod et forventet behov på 30.

Tistrup – Rammeområde 21.01.B18:

Varde Kommune fremsender som bilag til denne skrivelse forslag til reduceret arealudlæg. Se bilag 1, side 16.

Arealudlægget er reduceret således, at der kun udlægges 5,7 ha til fremtidige boliger. Arealudlægget er afgrænset, så det skaber en fremtidig klar afgrænsning mellem byen og det åbne land. Restrummeligheden i Tistrup bliver dermed på 105 mod et forventet behov på 60.

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

Varde Kommune har ikke yderligere bemærkninger

Ølgod – Rammeområde 24.01.B17:

Varde Kommune har ikke yderligere bemærkninger

Opfølgning

Naturstyrelsen vurderer, at arealudlægget til områderne 15.01.B08, 16.01.B11, 17.01.B06 og 21.01.B18 fortsat er for stort i forhold til Varde Kommunes behov.

Det blev d. 2. maj 2013 aftalt, at Varde Kommune fastholder arealudlæggene på 4 ha i rammeområde 17.01.B06 i Outrup og 4 ha i rammeområde 16.01.B11 i Oksbøl. Varde Kommune har oplyst, at arealerne i Nørre Nebel og Tistrup i stedet vil blive vist som perspektivarealer. Disse forholder Naturstyrelsens sig ikke til.

Naturstyrelsen har på baggrund af Varde Kommunes supplerende redegørelsestekst for udlæg af rammeområde 15.01.E05 i Nørre Nebel samt på baggrund af en vurdering af kommunens restrummelighed, fundet, at Varde Kommune skal udtage et andet erhvervsareal svarende til arealet i Nørre Nebel (ca. 10 ha) som forudsætning for, at erhvervsarealet i Nørre Nebel kan indgå i kommuneplanen.

Revision af 24. juni 2013:

Det blev d. 10. juni 2013 aftalt, at rammeområde 15.01.E05 i Nørre Nebel, 14.01.B05 i Næsbjerg, 16.01.E04 i Oksbøl samt rammeområderne 23.03.E12 og 23.03.B19 i Varde Syd udtages af kommuneplanen.

Det blev d. 2. maj 2013 aftalt, at Varde Kommune uddyber redegørelsen for kommunens strategi for udviklingen af Ølgod til følgende og tilføjer et kort til redegørelsen for Ølgod:

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 stiftforbindelser. Derudover udlægges perspektivarealer til fremtidig boligbyggeri i forlængelse af det ny boligområde mod vest. Årsagen til, at der udlægges perspektiv arealer, er et ønske om en samlet udbygningsplan for et nyt større boligområde 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 et område ved Lynevej/Vestkjærvej. 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.

Konklusion

Naturstyrelsen gør indsigelse mod forslag til Kommuneplan 13 på baggrund af arealudlægget i Næsbjerg (Rammområde 14.01.B05), Oksbøl (Rammeområde 16.01.E04), Varde Syd (Rammeområde 23.03.E12 og 23.03.B19) og i Nørre Nebel (Rammeområde 15.01.E05).

Såfremt de fire første arealudlæg samt et erhvervsareal på 10 ha udtages af kommuneplanen, og såfremt ovenstående reduktioner indarbejdes i den endelige plan, har Naturstyrelsen ikke yderligere bemærkninger til punktet, ud over at styrelsen, som nævnt på mødet d. 18. april, alene har forholdt sig til konkrete udlæg i planperioden og således ikke har forholdt sig til de af kommunen angivne perspektivarealer. De aftalte reduktioner og redegørelsestekst tilføjes aftalenotatet.

Revision af 24. juni 2013:

Såfremt arealudlæggene 14.01.B05, 15.01.E05, 16.01.E04, 23.03.E12 og 23.03.B19 udtages af kommuneplanen, ligesom der ikke sker arealudlæg af 15.01.B08 og 21.01.B18 og såfremt ovenstående tidligere aftalte reduktioner indarbejdes i den endelige plan, har Naturstyrelsen ikke yderligere bemærkninger til punktet, ud over at styrelsen, som nævnt på mødet d. 18. april, alene har forholdt sig til konkrete udlæg i planperioden og således ikke har forholdt sig til de af kommunen angivne perspektivarealer. De aftalte reduktioner og redegørelsestekst tilføjes aftalenotatet.

Kystnærhedszonen

NST's bemærkninger

Der skal på kortbilag redegøres for de eksisterende og planlagte forhold i kystnærhedszonen, herunder hvilke områder der friholdes for bebyggelse jf. Planlovens § 11e, stk. 2.

Referat

Det blev aftalt, at kommunen tilføjer et kort til kommuneplanen i overensstemmelse med Planlovens § 11e, stk. 2.

Kommunens bemærkninger

Varde Kommune udarbejder inden den endelige politiske behandling af Kommuneplanforslaget et kort, der vil indgå i Kommuneplanens redegørelsesdel i afsnittet.

Opfølgning

-

Konklusion

Ovenstående tilføjes aftalenotatet, og såfremt det indarbejdes i den endelige plan, har Naturstyrelsen ikke yderligere bemærkninger til punktet.

Detailhandel

NST's bemærkninger

Planlægning for en stor udvalgs varebutik på over 2.000 m²

Planforslaget udlægger mulighed for en stor udvalgs varebutik på over 2.000 m² i Varde bymidte. Planlovsændringen trådte i kraft den 11. april 2013, og Varde Kommune har derved ikke længere mulighed for at planlægge for store udvalgs varebutikker på over 2.000 m².

Udlæg til enkeltstående butikker

Naturstyrelsen ønsker en drøftelse af planforslagets udlæg til enkeltstående butikker i erhvervsområder i Varde og i Starup-Tofterup.

Butikker, som forhandler særligt pladskrævende varer

Naturstyrelsen ønsker en drøftelse af behovet for udlæg af en ramme på 105.000 m² i område 23.03.E10.

Referat

Planlægning for en stor udvalgs varebutik på over 2.000 m²

Det blev aftalt, at Varde Kommune fjerner muligheden for etablering af store udvalgs varebutikker på over 2.000 m² fra kommuneplanen inden endelig vedtagelse.

Udlæg til enkeltstående butikker

Varde Kommune redegjorde på mødet for, at der er tale om et tidligere udlæg. Naturstyrelsen har ingen yderligere kommentarer til kommunens begrundelse for de enkeltstående butikker i Starup-Tofterup og Varde men foreslår dog, at kommunen tilføjer til ramme 23.02.E05 og 23.02.E06, at der er tale om lovligt eksisterende butikker, som kan fortsætte uændret.

Butikker, som forhandler særligt pladskrævende varer

Det blev aftalt, at kommunen ændrer rammen til særligt pladskrævende varer til 50.000 m² i område 23.03.E10.

Kommunens bemærkninger

Varde Kommune tilretter Kommuneplanen så muligheden for etablering af store udvalgs varebutikker på over 2.000 m² udgår inden den endelige vedtagelse af planen.

Rammebestemmelserne i område 23.03.E10 tilrettes. Forslag til nye rammebestemmelser vedlægges, se bilag 1, side 17. Hovedstruktur og redegørelse tilrettes ligeledes inden den endelige vedtagelse af kommuneplanforslaget.

Opfølgning

-

Konklusion

Ovenstående tilføjes aftalenotatet, og såfremt det indarbejdes i den endelige plan, har Naturstyrelsen ikke yderligere bemærkninger til punktet.

Værdifulde landskaber

NST's bemærkninger

Naturstyrelsen ønsker en drøftelse af kommunens udpegning af bevaringsværdige landskaber på baggrund bl.a. af den landskabsanalyse, kommunen efterfølgende har fremsendt. Styrelsens fokus er på de arealer, som kommunen ikke længere udpeger som værdifulde og på retningslinjerne for de arealer, som er beskyttede.

Sig – solvarmeanlæg:

Naturstyrelsen gjorde i januar indsigelse mod lokalplan og kommuneplantillæg for solvarmeanlægget, da arealet, som det ønskedes placeret på, lå i værdifuldt landskab. Kommunen har efterfølgende revideret deres landskabsanalyse, hvor arealet til solvarmeanlæg nu er udpeget som et overgangslandskab.

Naturstyrelsen ønsker en redegørelse af, hvorfor det ikke er muligt at placere anlægget øst for Lundvej i tilknytning til byen. Styrelsen skal fremhæve, at reel byudvikling ikke ønskes vest for Sig.

Referat

Varde Kommune redegjorde overordnet for landskabskortlægningen, herunder at der kun var sket kortlægning af dele af kommunen. De resterende dele af kortlægningen vil finde sted i den kommende planperiode. I de dele af kommunen, hvor kortlægningen endnu ikke er gennemført, bekræftede kommunen, at der ikke var sket landskabsreduktioner. Varde Kommune præciserede, at bygninger og anlæg godt kan etableres i overgangslandskaber, så længe de ikke opleves markante fra dal- og kystlandskaberne rent visuelt. Ved netop at opføre beplantningsbælter omkring f.eks. et solvarmeanlæg beskyttes det nærved liggende dallandskab.

Kommunen efterspurgte en ophævelse af Naturstyrelsens indsigelse til lokalplan 18.01.L02 og kommuneplantillæg 25 for området. Naturstyrelsen er indstillet på at ophæve indsigelsen for planforslagene, så snart styrelsen ser forslag til nyt planforslag, hvoraf det fremgår af anvendelsesbestemmelserne, at arealet kun skal anvendes til solfangere, og hvor redegørelsen er revideret i forhold til landskabsinteresserne.

Naturstyrelsens ophævelse af indsigelsen er ligeledes betinget af, at kommunen indarbejder en retningslinje i Kommuneplan 2013, hvor det fremgår, at kommunen ikke vil byudvikle på vestsiden af Lundvej i Sig.

Kommunens bemærkninger

Varde Kommune fremsender snarest muligt de bearbejdede planforslag med henblik på ophævelse af Veto.

Varde Kommune fremsender hermed de ændrede rammebestemmelser for arealudlægget til udelukkende solfangeranlæg i Sig. Se bilag 1, side 15.

Herudover udbygges Kommuneplanens redegørelsesdel for Sig, så det fremgår, at kommunen ikke vil byudvikle på vestsiden af hovedvejen.

I Bybogen for SIG tilpasses teksten således:

Arealudlæg til teknisk formål

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 1 til denne bybog.

Det langsigtede perspektiv

Før der inddrages yderligere arealer til byformål i Sig, skal der udarbejdes en udviklingsplan, som inddrager og sikrer byens udviklingspotentialer indenfor bosætning og turisme. I denne udviklingsplan skal byudvikling i form af boliger og erhverv ske på den østlige side af Lundvej i Sig

Opfølgning

Det er efterfølgende aftalt, at Varde Kommune fremsender et revideret kommuneplantillæg (Tillæg 25) og en revideret lokalplan(18.10.L02) for etablering af et solfangeranlæg ved Sig. Planforslagene skal revideres således, at det fremgår, at arealet kun kan anvendes til solfanger og redegørelsen i både kommuneplantillægget og lokalplanen revideres i forhold til landskabsinteresserne.

Revision af 24. juni 2013:

Naturstyrelsen frafaldt d. 13. maj 2013 indsigelsen mod lokalplan 18.10.L02 og kommuneplantillæg nr. 25 for teknisk anlæg ved Sig på baggrund af reviderede planforslag.

Konklusion

Ovenstående tilføjes aftalenotatet, og såfremt det indarbejdes i den endelige plan, har Naturstyrelsen ikke yderligere bemærkninger til punktet. Naturstyrelsen vil efter modtagelse af et revideret kommuneplantillæg og lokalplanforslag for solfangeranlæg ved Sig, der afspejler det aftalte, ophæve indsigelsen for rammeområde 18.01.T04.

Revision af 24. juni 2013:

Jf. ovenstående opfølgning, frafaldt Naturstyrelsen d. 13. maj 2013 indsigelsen mod lokalplan 18.10.L02 og kommuneplantillæg nr. 25 for teknisk anlæg ved Sig.

Naturnetværk

NST's bemærkninger

Natur:

Varde Kommune har i forbindelse med nye arealudlæg i kommuneplanforslaget foretaget reduktioner af udpegede naturområder og hovedindsatsområder. Det drejer sig om enkeltområderne: 07.10.R01 (11 ha camping), 15.10.R03 (38 ha zoo), 16.03.R01 (45,5 ha feriecenter), 17.10.R03 (27,4 ha forlystelsespark), 24.01.B17 (boliger, se under afsnit rummelighed).

Jf. Oversigt over statens interesser i kommuneplanlægningen 2013 skal det samlede naturnetværk beskyttes mod indgreb i form af byvækst, veje andre tekniske anlæg mv.

Naturstyrelsen ønsker at drøfte reduktion i kommunens natur, samt om kommunen har udlagt erstatningsnatur.

Skovrejsning:

Kommunens skovplanlægning er blevet revideret i kommuneplan 2013.

Naturstyrelsen ønsker at drøfte følgende to retningslinjer med kommunen

- Der må som udgangspunkt ikke plantes skov i en afstand af 25 meter fra beskyttede naturtyper.
- Der skal søges tilladelse hos Varde Kommune til at rejse skov i skovrejsningsområder.

Referat

Natur:

Varde Kommune fremlagde, at beskyttelsen vil være uændret for de naturområder, som bliver slettet af udpegningen, samt at naturinteresserne i de nævnte rammeområder kan indarbejdes i de efterfølgende lokalplaner. Kommunen fremlagde desuden, at hovedindsatsområderne er en meget overordnet udpegning, og at det ikke ændrer ved den eksisterende natur, at hovedindsatsområderne reduceres.

Det blev aftalt, at kommunen udarbejder mere konkrete bud på retningslinjer for, hvordan den beskyttede natur efter naturbeskyttelseslovens § 3 håndteres i de efterfølgende lokalplaner. Retningslinjerne sendes til Naturstyrelsen i kommuneplanens høringsperiode, mhp. en vurdering af om den ændrede udpegning er forenelig med de statslige interesser, herunder ift. naturreduktion.

Skovrejsning:

Det blev aftalt, at kommunen orienterede Naturstyrelsen om, hvilken hjemmel kommunen har lagt til grund for retningslinjerne.

Kommunens bemærkninger

Natur

Varde Kommune har udarbejdet et udkast til mere konkrete rammebestemmelser for de nævnte enkeltområder på baggrund af den tilhørende miljøvurdering. Herved skal de fremtidige lokalplaner fastsætte bestemmelser, der sikrer beskyttede natur og dyr og planters spredningsmulighed. Se bilag 1, side 6, 10, 12, 14 og 18.

Skovrejsning

Varde Kommune har følgende bemærkninger omkring orientering omkring lovhjemmel til hhv. en retningslinje og en tilkendegivelse i forhold til skovrejsning.

Kommunen skal i forbindelse med, at der sker skovrejsning sikre, at der som følge af den ændrede aktivitet i et område ikke sker en tilstandsændring af beskyttet natur omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. I den sammenhæng kan en afstand på 25 meter anvendes som en vejledende afstand for, hvornår en evt. påvirkning af skovrejsning skal vurderes i forhold til en evt. tilstandsændring af et tilstødende beskyttet område. Det er derfor Varde Kommunes opfattelse at retningslinje

23.3 Der må som udgangspunkt ikke plantes skov i en afstand af 25 meter fra beskyttede naturtyper giver god mening som en vejledende afstand. Der foretages i øvrigt i hvert enkelt tilfælde en konkret vurdering af afstanden til beskyttede naturtyper.

Skovrejsnings skal jf. bek. om jordressourcens anvendelse anmeldes og samtidig er skovrejsning opført på VVM bek. bilag 2. Kommunen skal derfor også foretage en screening af skovrejsningsprojekter og træffet afgørelse om, at projektet er VVM pligtig eller ej.

Varde Kommune finder på det grundlag, at det er hensigtsmæssigt, at der oplyses herom under afsnittet tilkendegivelser, hvor oplysningen ”Der skal søges tilladelse hos Varde Kommune til at rejse skov i skovrejsningsområder” netop indgår i en sammenhæng, hvor Varde Kommune tilkendegiver, at man som udgangspunkt giver tilladelse til skovrejsning i skovrejsningsområder.

Varde Kommune ønsker derfor at bibeholde formuleringerne i kommuneplanen.

Opfølgning

Det blev d. 2. maj 2013 aftalt, at Varde Kommune ændrer retningslinje 23.3 for skovrejsning til følgende:

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

Det blev ligeledes aftalt, at 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.”

Konklusion

Ovenstående tilføjes aftalenotatet, og såfremt det indarbejdes i den endelige plan, har Naturstyrelsen ikke yderligere bemærkninger til punktet.

Sammenhængende landbrugsplanlægning – Store husdyrbrug, fælles biogasanlæg, Jordbrug og særlige værdifulde landbrugsområder

NST's bemærkninger

Fælles biogasanlæg

Der er et overlap mellem flere af kommunens udpegninger til fælles biogasanlæg og nitratfølsomme indvindingsoplande (NFI). Jf. statens udmelding om store husdyrbrug og fælles biogasanlæg samt planlægning inden for ODS og indvindingsoplande, er placering af biogasanlæg indenfor NFI ikke tilladt. I tilfælde af overlap skal den del af udpegningen til fælles biogasanlæg, der ligger inden for NFI, tages ud af udpegningen.

Hvis udpegninger til fælles biogasanlæg ligger inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) kræver det en konkret vurdering og supplerende redegørelse for udpegningsgrundlaget. Det ser ikke umiddelbart ud som om, at der er overlap mellem udpegningerne til fælles biogasanlæg og OSD. Kommunen bedes bekræfte dette.

Særligt værdifulde landbrugsområder:

Ifølge retningslinje nr. 22.5 skal etablering af nye bygninger og anlæg ske i overensstemmelse med retningslinjerne for den pågældende landskabstype. Retningslinjen bør formuleres så det fremgår, at det er nye bygninger og anlæg, der er nødvendigt for landbrugets drift, der etableres i overensstemmelse med retningslinjerne for den pågældende landskabstype.

Store husdyrbrug:

Der er væsentlige overlap mellem kommunens udpegede områder til store husdyrbrug og "større uforstyrret landskab" i den østlige del af kommunen. Dette er problematisk, da der er tale om positivudpegninger, hvor investeringssikkerheden ikke er tilgodeset.

Formålet med de to udpegninger er reelt modstridende på trods af retningslinje nr. 22.7 "*Der må ikke etableres jordløse brug i større uforstyrrede landskaber*".

Referat

Fælles biogasanlæg

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

Varde Kommune bekræftede, at der ikke er overlap mellem kommunens udpegninger til fælles biogasanlæg og OSD.

Særligt værdifulde landbrugsområder:

Det blev aftalt, at kommunen ændrer deres retningslinje 22.5, så det fremgår, at det er nye bygninger og anlæg, der er nødvendigt for landbrugets drift, der etableres i overensstemmelse med retningslinjerne for den pågældende landskabstype.

Store husdyrbrug:

Varde Kommune ønsker at fastholde udpegningerne til store husdyrbrug inden for områder, hvor der er større uforstyrret landskab, selvom landmænd har mulighed for at udvide uafhængigt at udpegningerne.

Naturstyrelsen pointerede, at udpegningen af positivarealer til store husdyrbrug bl.a. har til hensigt at sikre investeringssikkerhed.

Det blev aftalt, at Naturstyrelsen foretager en endelig afklaring af, om overlap mellem arealudpegningerne til store husdyrbrug og større uforstyrret landskab er forenelige med de statslige interesser.

Kommunens bemærkninger

Varde Kommune justerer inden den endelige behandling af Kommuneplanforslaget, udpegningen til biogasanlæg som aftalt.

Retningslinje 22.5 ændres til:

"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."

Opfølgning

Naturstyrelsen har efter en fornyet vurdering af Varde Kommunes udpegninger af store husdyrbrug vurderet, at sammenfaldet mellem arealudpegningerne til store husdyrbrug og større uforstyrret landskab umiddelbart ikke er forenelige med de statslige interesser. Derudover er Naturstyrelsen blevet bekendt med, at udpegningerne til store husdyrbrug desuden overlapper med OSD og NFI.

Store husdyrbrug er på Naturstyrelsens tilladelsesliste over mindre grundvandstruende anlæg. Dvs. at de kan placeres i OSD og i NFI i særlige tilfælde, såfremt de vurderes iht. trinmodellen jf. Den statslige udmelding til vandplanernes retningslinjer 40 og 41. Naturstyrelsens indsigelse vedrører alene de udpegninger, hvor der er sammenfald mellem arealer udpeget til store husdyrbrug og henholdsvis større uforstyrret landskab samt OSD og NFI.

Revision af 24. juni 2013:

Det blev d. 10. juni aftalt, at Varde Kommune tilpasser udpegningen af store husdyrbrug således, at større uforstyrret landskab, OSD og NFI ikke indgår i arealudpegningen til store husdyrbrug, ved den endelige vedtagelse af kommuneplanen.

Konklusion

Naturstyrelsen gør indsigelse mod forslag til Kommuneplan 13 på baggrund af kommunens udpegninger til store husdyrbrug jf. ovenstående.

Revision af 24. juni 2013:

Det blev d. 10. juni aftalt, at Varde Kommune tilpasser udpegningen af store husdyrbrug, jf. ovenstående. Dette tilføjes aftalenotatet, og såfremt det indarbejdes i den endelige plan, har Naturstyrelsen ikke yderligere bemærkninger til punktet.

Klimatilpasning

NST's bemærkninger

Regeringen har indgået aftale med KL om, at kommunerne inden udgangen af 2013 skal udarbejde en klimatilpasningsplan, der indeholder en kortlægning af risikoen for oversvømmelser og skaber overblik over og prioriterer indsatsen. Klimatilpasningsplanen indarbejdes enten direkte i kommuneplan 2013, eller som et tillæg til kommuneplanen.

I planforslaget redegøres der for, at kommunen vil udarbejde en klimatilpasningsplan som tillæg til kommuneplan 2013. Naturstyrelsen skal bemærke, at der er nedsat et landsdækkende rejsehold, der har til formål at vejlede kommuner og forsyningsselskaber med klimatilpasning. Kommunen er velkommen til at kontakte Naturstyrelsen for en aftale med rejseholdet. Yderligere information om klima og styrelsens rejsehold kan indhentes via styrelsens hjemmeside www.klimatilpasning.dk.

Referat

Varde Kommune er i gang med at udarbejde en klimatilpasningsplan, og kommunen er bekendt med Naturstyrelsens rejsehold.

Kommunens bemærkninger

-

Opfølgning

-

Konklusion

Naturstyrelsen har ikke yderligere bemærkninger til punktet.

Ferie- og fritidsanlæg og turisme

Jf. Oversigten over statslige interesser i kommuneplanlægningen 2013, så er sammenhængende turistpolitiske overvejelser en forudsætning for lokalisering af nye ferie- og fritidsanlæg i kystnærhedszonen.

Der mangler generelt en sammenhængende turistpolitisk redegørelse for anlæggene i kystnærhedszonen samt en redegørelse for, om uudnyttede eksisterende reservationer stadig er aktuelle. Det drejer sig om nedenstående anlæg. Hvis kommunen får udarbejdet en sådan, der godtgør nedenstående arealudlæg, har Naturstyrelsen følgende kommentarer:

Arealudlæg inden for kystnærhedszonen

Blåvand - Rammeområde 05.01.R03 i

Rammen ændres for eksisterende campingplads. Den konkrete anvendelse ændres til også at omfatte feriecenter med turistfaciliteter og naturområde. I tilknytning til turistfaciliteterne tillades aktivitetsenheder i en højde op til 15 meter, i en samlet grundflade på op til 20m².

Det er et krav jf. campingreglementet og sommerhusloven, at arealet skal opdeles, så det fremgår, hvor der skal etableres campingpladser, og hvor der skal etableres feriecenter og turistfaciliteter. Derudover kræver det en planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse at bygge over 8,5 m i kystnærhedszonen.

Kommunen skal være opmærksom på, at det kan kræve en udlejningstilladelse efter sommerhuslovens § 1.

Rammeområde 05.01.R04 i Blåvand

Rammen ændres for eksisterende campingplads. Rammen muliggør nu etablering af feriecenter/hotel, og bebyggelsesprocenten ændres fra 10 til 50 %.

Det er et krav jf. campingreglementet og sommerhusloven, at arealet skal opdeles, så det fremgår, hvor der skal etableres campingpladser og hvor der skal etableres feriecenter/hotel.

Kommunen skal være opmærksom på, at det kræver en udlejningstilladelse efter sommerhuslovens § 1.

Nymindegab – Rammeområde 13.10.T01:

Rammen for arealet ændres, så den nu giver mulighed for kursus- og konferencecenter på et militærområde. Rammen ændres, så den er i overensstemmelse med den faktiske anvendelse.

Naturstyrelsen ønsker en drøftelse af, hvorvidt dette areal fremover skal være offentligt tilgængeligt. Hvis det ikke er hensigten, at arealet skal være offentligt tilgængeligt, så bør området fastholdes som militært område uden nogle bestemmelser om kursus- og konferencecenter.

Hvis det ikke er hensigten, at der skal opføres ny bebyggelse på arealet, skal dette fremgå af rammen.

Oksbøl – Rammeområde 16.10.R03:

Eksisterende grusgrav omdannes til et bynært rekreativt område. Det fremgår af rammen, at anvendelsen fastlægges til råstofindvinding, naturområde og friluftaktiviteter. Rammerne muliggør etablering af bl.a. restaurant og overnatningsfaciliteter på arealet.

Naturstyrelsen ønsker at drøfte kommunens intentioner med arealet, samt hvad der menes med "overnatningsfaciliteter".

Jegum – Rammeområde 16.03.R01:

Området udlægges i forbindelse med det eksisterende Jegum Ferieland og skal anvendes til feriecenter i form af feriehusbebyggelse.

Området ligger i værdifuldt kystlandskab, og lige ved et naturgenopretningsprojekt. Naturstyrelsen ønsker at drøfte, hvorvidt udpegningen er foreneligt med naturgenopretningsprojektet.

Arealudlæg uden for kystnærhedszonen

Nordenskov – Rammeområde 12.10.R03:

Nyudlæg af campingplads i landzone. Campingpladsen ligger ikke ved eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser, hvilket er et krav for nye ferie- og fritidsanlæg jf. Oversigt over de statslige interesser i kommuneplanlægningen.

Naturstyrelsen ønsker at drøfte kommunens begrundelse for netop denne placering.

Outrup – Rammeområde 17.10.R03:

Nyt arealudlæg til forlystelsespark. Rammeområdet skal medvirke til at sikre udviklingsmuligheder for den eksisterende aktivitetspark, Lepus.

Det skal fremgå af de bygningsregulerende bestemmelser i rammen, at ny bebyggelse skal centreres omkring vejen.

Referat

Naturstyrelsen kvitterede for Varde Kommunes arbejde med og forslag til turismestrategi 2013, men Naturstyrelsen påpegede, at der mangler en forbindelse mellem strategien og kommuneplanens retningslinjer, reservationer og rammer.

Varde Kommune var enige i observationen og vil tilføje et afsnit til kommuneplanens redegørelse, der kobler strategien med kommuneplanens indsatser. Afsnittet sendes til Naturstyrelsen.

Arealudlæg inden for kystnærhedszonen

Blåvand - Rammeområde 05.01.R03 i

Det blev aftalt, at kommunen skal dele kommuneplanrammen op i en ramme til campingplads og en ramme til feriecenter.

Naturstyrelsen har ikke yderligere bemærkninger til dette arealudlæg under forudsætning af, at det begrundes i kommunens sammenhængende turistpolitiske overvejelser.

Rammeområde 05.01.R04 i Blåvand

Varde Kommune præciserede, at området fremover kun vil komme til at rumme feriecenter/hotel. Rammeområdet skal derved ikke opdeles.

Naturstyrelsen har ikke yderligere bemærkninger til dette arealudlæg under forudsætning af, at det begrundes i kommunens sammenhængende turistpolitiske overvejelser.

Nymindegab – Rammeområde 13.10.T01:

Varde Kommune berettede, at de ønskede at tilkendegive kommunens interesse i arealet, såfremt Militæret på sigt får behov for at sælge arealet. Naturstyrelsen har forud for mødet været i kontakt med Forsvarsministeriet, som har oplyst, at der ikke ønskes offentlig adgang til arealet. Naturstyrelsen tilkendegav at ville vurdere rammen på baggrund af kommunens oplysninger.

Naturstyrelsen har efterfølgende drøftet sagen på ny, og Naturstyrelsen henstiller, at rammen for området fastholdes som militærområde, og at det slettes fra rammen, at den konkrete anvendelse er kursus og konferencecenter.

Oksbøl – Rammeområde 16.10.R03:

Varde Kommune oplyste, at de fået en planlægningsstilladelse til at planlægge for området, og at de har en lokalplan i høring pt.

Naturstyrelsen har efter mødet undersøgt sagen og er blevet bekendt med, at det af den planlægningsmæssige tilladelse fremgår, at arealet skal indgå i kommunens sammenhængende turistpolitiske overvejelser. Naturstyrelsen vil undersøge forholdene yderligere og vende tilbage.

Jegum – Rammeområde 16.03.R01:

Varde Kommune oplyste, at arealet i dag anvendes til grisefarm, og at det ønskes anvendt til et ressort.

Naturstyrelsen har ikke yderligere bemærkninger til dette arealudlæg, såfremt det begrundes i kommunens sammenhængende turistpolitiske overvejelser.

Arealudlæg uden for kystnærhedszonen

Nordenskov – Rammeområde 12.10.R03:

Varde Kommune oplyste, at arealet skal anvendes til campingplads, og at det ligger i tilknytning til et velbesøgt havecenter.

Naturstyrelsen har ikke yderligere bemærkninger til dette arealudlæg.

Outrup – Rammeområde 17.10.R03:

Det blev aftalt, at Varde Kommune indarbejder bygningsregulerende bestemmelser i rammen. Det skal ligeledes fremgå af rammen, at ny bebyggelse skal centreres omkring vejen og ikke som spredt bebyggelse på arealet.

Kommunens bemærkninger

Varde Kommunes forslag til et redegørelsesafsnit, der kobler de turistpolitiske overvejelser med kommuneplanens indsatser og arealudlæg kan se i bilag 2. I hovedstrukturen udskiftes det tredje afsnit under tilkendegivelser med:

TURISTPOLITISKE OVERVEJELSER

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.

Varde Kommune fremsender herudover forslag til justerede rammebestemmelser for følgende områder:

Blåvand 05.01.R03. Arealet opdeles i to rammeområder, se bilag 1, side 2, 3 og 5.

Blåvand 05.01.R04. Se bilag 1, side 4.

Nymindegab 13.10.T01. Se bilag 1, side 7.

Outtrup 17.10.R03. Se bilag 1, side 14.

Forså vidt angår Nymindegab bemærkes det, at rammen på baggrund af naturstyrelsens bemærkninger kan justeres, så den konkrete anvendelse bliver Militærområde med kursusfaciliteter. Herudover tilføjes det til rammebestemmelserne, at bygningerne i området er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø.

I forlængelse af drøftelserne på mødet om Nymindegablejerens fremtid er det i den sammenhæng vigtigt at bemærke, at de kulturhistoriske værdier i området tilsiger, at der bør findes alternative anvendelse muligheder for lejerens, hvis den på et tidspunkt nedlægges som militærområde. Det er derfor fortsat Varde Kommunes opfattelse, at rammebestemmelserne bør åbne op for dette.

Opfølgning

Det blev d. 2. maj 2013 aftalt, at den konkrete anvendelse for rammeområde Nymindegab 13.10.T01 ændres til "Militærområde med kursusfaciliteter til militæret".

Naturstyrelsen har ikke yderligere bemærkninger til rammeområde 16.10.R03 i Oksbøl og den turistpolitiske redegørelse.

Konklusion

Ovenstående tilføjes aftalenotatet, og såfremt det indarbejdes i den endelige plan, har Naturstyrelsen ikke yderligere bemærkninger til punktet.

Vejinteresser

Vejdirektoratets bemærkninger

Rammeområde 21.01.TO4 – erhverv, teknisk anlæg/forsyningsanlæg (s. 992, 1682 og 1899-1901)

Tistrup by er primært beliggende vest for hovedlandevejen. Ved Tistrup er der allerede udlagt mindre erhvervsområder øst for hovedlandevejen. Bl.a. et mejeri og et solvarmeanlæg.

Vejdirektoratet finder, at det er problematisk med yderligere byudvikling øst for hovedlandevejen, da det vil skabe mere lokal trafik på tværs af Vardevej og dermed risici for trafikulykker især ved hovedlandevejens sidevejtillutninger.

Vardevej er del af det statslige vejnet og er samtidig del af det overordnede rutenummererede vejnet. På dette vejnet skal der bl.a. sikres for fremkommeligheden og at det sker på en trafikikker måde.

Det fremgår ikke direkte af forslaget, hvorledes området er tænkt vejbetjent, men da det er beliggende langs kommunevejen Krarupvej, må det formodes, at vejbetjeningen sker hertil. Krarupvej er tilsluttet Vardevej i et 3-benet kryds. Der er ingen trafikikkerhedsforanstaltninger i vejkrydset. F.eks. i form af et kanaliseringsanlæg med venstresvingsbane eller en rundkørselsløsning. Den pågældende hovedlandevejsstrækning er beliggende i bymæssig bebyggelse og tilladt hastighed på Vardevej er 50 km/t.

Vejdirektoratet foreslår, at arealudlægget udtages af planforslaget.

Alternativt foreslår Vejdirektoratet, at kommunen finder et tilsvarende areal vest for hovedlandevejen i tilknytning til Tistrup by, og at dette areal vil kunne erstatte område 21.01.TO4, samt at vejbetjeningen vil kunne ske via det eksisterende kommunale vejnet.

Referat

Vejdirektoratet udtrykte bekymring for, at placering af et kraftvarmeværk på dette areal vil generere en række mertrafik fra værkets medarbejdere. Varde Kommune oplyste, at solfangeranlægget og kraftvarmeværket af funktionelle hensyn skal placeres samlet, samt at varmeværker af den størrelse, som planlægges flyttet til arealet, kun vil have 1-2 medarbejdere. Kommunen oplyste desuden, at kommunen ikke har intentioner om at byudvikle på denne side af hovedlandevejen.

Det blev aftalt, at kommunen indarbejder en retningslinje i kommuneplanen, hvoraf det fremgår, at kommunen ikke vil byudvikle på østsiden af hovedvejen i Tistrup. Arealudlægget til solfangerne og kraftværket fastholdes i kommuneplanen.

Kommunens bemærkninger

Kommuneplanens redegørelsesdel for Tistrup udbygges, så det fremgår at kommunen ikke vil byudvikle på østsiden af hovedvejen.

Forslag til ændring af tekst i bybogen for Tistrup se nedenfor.

Det langsigtede perspektiv:

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.

Opfølgning

-

Konklusion

Ovenstående tilføjes aftalenotatet, og såfremt det indarbejdes i den endelige plan, har Vejdirektoratet ikke yderligere bemærkninger til punktet.

Risikovirksomheder

I Varde Kommune ligger Dong Naturgas A/S på Nybrovej 185. Det fremgår af kommunens retningslinjer, at der skal friholdes en sikkerhedszone på 1 km omkring anlægget. Denne sikkerhedszone skal jf. planlovens § 11 stk. 1, nr. 3 fremgå af kommuneplanens kort.

Referat

Det blev aftalt, at kommunen tilføjer et kort til kommuneplanen i overensstemmelse med Planlovens § 11 stk. 1, nr. 3. Kommunen vil desuden undersøge, om der er flere risikovirksomheder i kommunen.

Kommunens bemærkninger

Varde Kommune justerer inden den endelige behandling af Kommuneplanforslaget, så der indgår et kort med risikovirksomheder.

Opfølgning

-

Konklusion

Ovenstående tilføjes aftalenotatet, og såfremt det indarbejdes i den endelige plan, har Naturstyrelsen ikke yderligere bemærkninger til punktet.

Formelle forhold

Naturstyrelsen har ikke foretaget en egentlig legalitetskontrol af planforslaget, og Naturstyrelsen har ligeledes ikke forholdt sig til perspektivarealer.

Bilag

Bilag 1 – Varde Kommunes rettelser og tilføjelser til Kommuneplan 2013 fremsendt til Naturstyrelsen d. 30. april 2013.

Bilag 2 – Varde Kommunes redegørelse for turisme fremsendt til Naturstyrelsen d. 30. april 2013.

Bilag 3 – Kort over perspektivområder i Ølgod.

Bilag 4 – Anmodning om ophævelse af indsigelse mod forslag til Kommuneplan 2013 fremsendt til Naturstyrelsen d. 10. juni 2013.