



TILLÆG

12

Camping og feriecenter ved Hvidbjerg Strand

VARDE KOMMUNE - KOMMUNEPLAN 2013 - JANUAR 2015



OFFENTLIG HØRING

Byrådet fremlægger hermed Forslag til Tillæg 12 til Kommuneplan 2013, Varde Kommune i offentlig høring i 8 uger fra den 16. marts 2014 til den 12. maj 2014. Med kommuneplantillægget justeres afgrænsningen af rammeområderne 05.01.R03, 05.01.R11, og 05.01.S01, mens bestemmelserne ikke ændres.

I høringsperioden har borgere, interesseorganisationer og andre myndigheder mulighed for at komme med synspunkter, kommentarer eller indsigelser. Eventuelle bidrag skal være Varde Kommune i hænde senest:

Onsdag den 12. maj 2014

Bidrag kan sendes på mail til teamplan@varde.dk eller som brev til Team Plan, Varde Kommune, Bytoften 2, 6800 Varde. Mærk bidraget med "Tillæg 12 til Kommuneplan 2013, Varde Kommune".

Efter høringsperioden vil alle bidrag blive forelagt Byrådet inden der tages endelig stilling til planen. Hvis Byrådet vil foretage ændringer af det offentliggjorte forslag, vil eventuelle berørte borgere få lejlighed til at udtale sig inden planens endelige vedtagelse.

Efter den politiske behandling vil ejere, naboer og bidragydere blive orienteret om Byrådets beslutning.

OPBYGNING

Tillæg 12 til Kommuneplan 2013 udgøres af en redegørelse, der beskriver planens baggrund og formål samt en række rammebestemmelser, der fastlægger rammerne for lokalplanlægningen.

REDEGØRELSE

Baggrund og formål	3
Områdets beliggenhed	3
Eksisterende forhold	3
Kommuneplantillæggets indhold	3
Forhold til andre planer	3
Kommuneplan 2013	3
Lokalplan	3
VVM og miljøvurdering	4
VVM-screening	4
Miljøvurdering af planer og programmer	4

BESTEMMELSER

Rammebestemmelser	5
Kommuneplantillæggets retsvirkninger	11
Vedtagelsespåtegning	11

BAGGRUND OG FORMÅL

Med nærværende Tillæg 12 til Kommuneplan 2013 ønsker Varde Kommunes Plan- og Teknikudvalg at ændre plangrundlaget og dermed skabe mulighed for at opføre feriehus til helårsudlejning som feriecenter, udvide det eksisterende badeland og muliggøre at campingpladsen kan udvikle sig i trit med turisternes krav til en moderne og eksklusiv campingplads og feriecenter.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Det udpegede område, der ligger i Blåvand ved Hvidbjerg Strandvej, udgør et areal på knap 24 ha, og omfatter matr. nr. 42s samt dele af 42c og 40a Vandflod By, Oksby.

EKSISTERENDE FORHOLD

Området ligger i landzone og forbliver i landzone, med undtagelse af matr. nr. 42s, der ligger i sommerhusområde og forbliver i sommerhusområde. Området omfatter hele det nuværende Hvidbjerg Strand Camping.

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS INDHOLD

Med kommuneplantillægget justeres afgrænsningen af rammeområderne 05.01.R03 for campingplads, 05.01.R11 for feriecenter, og 05.01.S01 for sommerhusområde, mens bestemmelserne ikke ændres.

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

Kommuneplan 2013

Området er omfattet af bestemmelserne for enkeltområderne 05.01.R03, 05.01.R11 og 05.01.S01 i "Kommuneplan 2013", Varde Kommune.

Planen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

Dog er planen ikke i overensstemmelse med afgrænsningen af kommuneplanrammerne 05.01.R03, 05.01.R11, og 05.01.S01.

Der skal derfor vedtages et tillæg til kommuneplanen, der justerer afgrænsningen af rammeområderne. Afgrænsningen mellem rammeområde 05.01.R03 og rammeområde 05.01.R11 justeres, således lokalplanens delområder I, II, og IV ligger i rammeområde 05.01.R11, mens delområderne V, VI og VII ligger i rammeområde 05.01.R03. Desuden justeres afgrænsningen mellem rammeområde 05.01.R11 og 05.01.S01, så kun delområde III ligger i rammeområde 05.01.S01.

Lokalplan

Nærværende Tillæg 12 til Kommuneplan 2013 er udarbejdet sideløbende med Lokalplan 05.01.L02 for camping og feriecenter ved Hvidbjerg Strand, Blåvand.

VVM OG MILJØVURDERING

VVM-screening

Varde Kommune har foretaget en VVM-screening i henhold til VVM-bekendtgørelsen.

På baggrund af VVM-screeningen vurderer Varde Kommune, at de ansøgte ændringer på den eksisterende campingplads ikke vil medføre væsentlige indvirkninger på miljøet. Det ansøgte vurderes derfor ikke at være omfattet af VVM-pligt. Der skal derfor ikke udarbejdes en VVM-redegørelse.

Miljøvurdering af planer og programmer

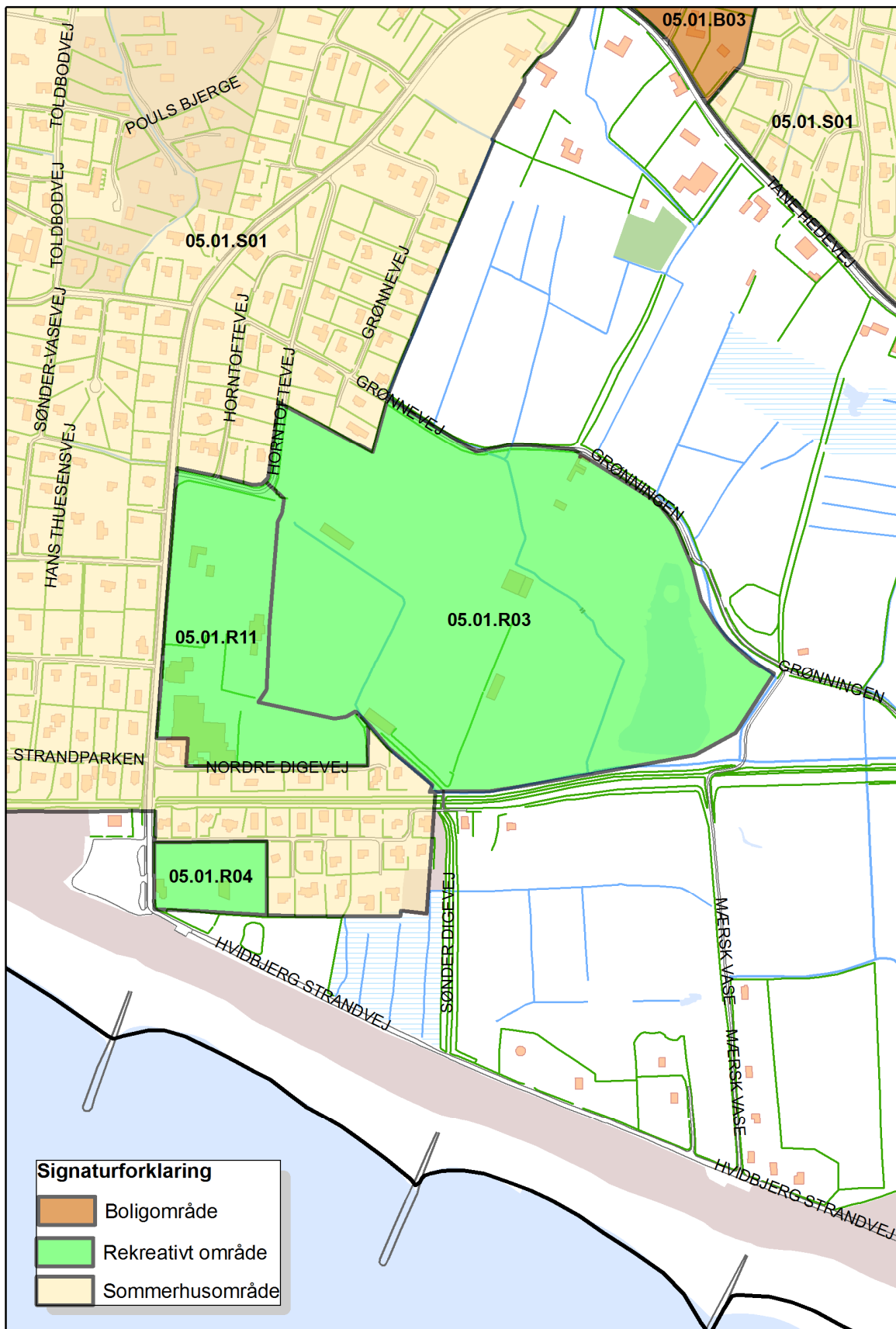
Der er foretaget en screening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer for at se om der er behov for at foretage en miljøvurdering.

Konklusionen af screeningen er, at lokalplanen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der ikke er behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene. Byrådet har derfor besluttet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering, jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

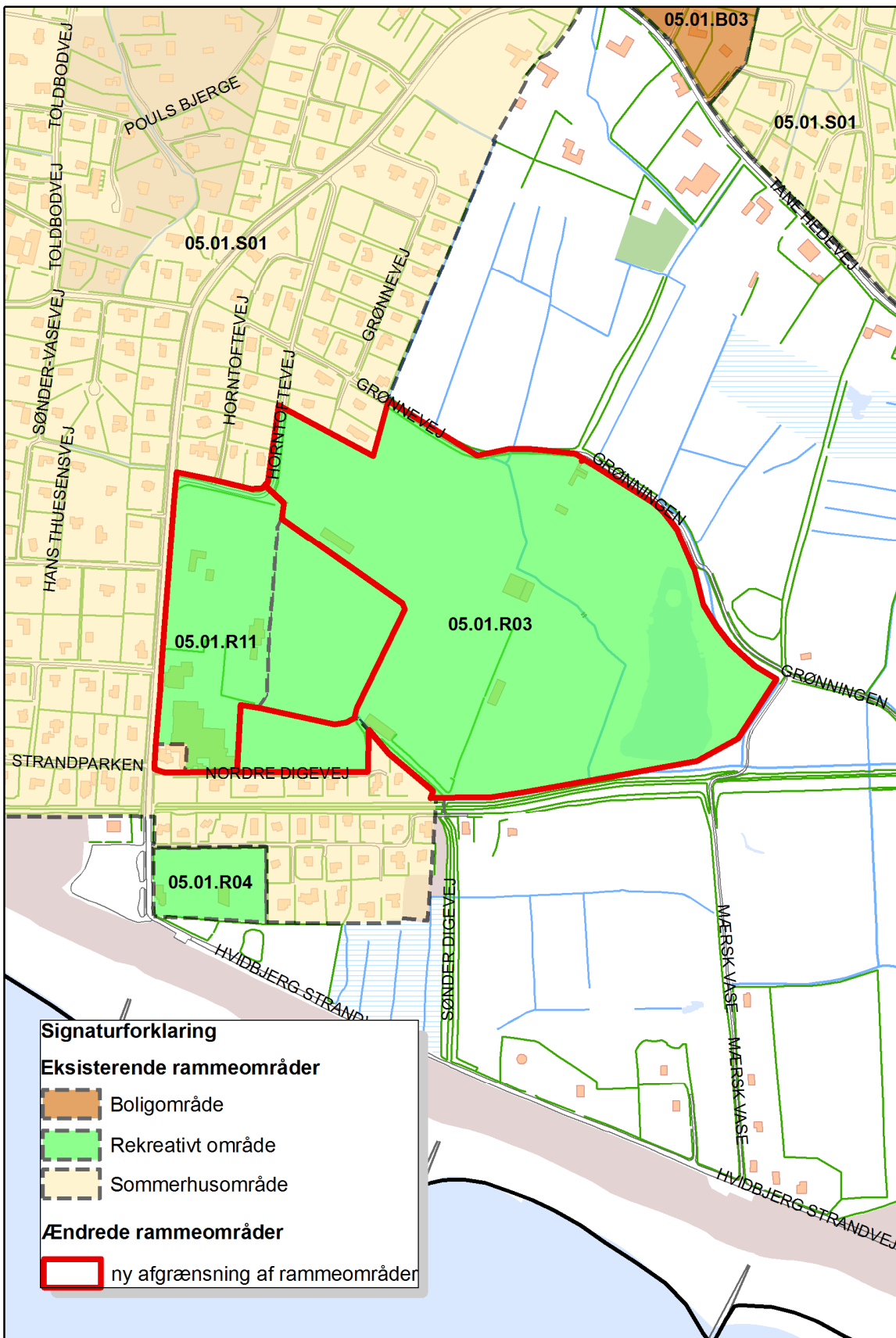
RAMMEBESTEMMELSER

I henhold til Lov om planlægning fastsættes ved nærværende Forslag til Tillæg 12 til Kommuneplan 2013, følgende ændringer:

- Afgrænsningen mellem rammeområde 05.01.R03 for campingplads og rammeområde 05.01.R11 for feriecenter justeres, således lokalplanens delområder I, II, og IV ligger i rammeområde 05.01.R11, mens delområderne V, VI og VII ligger i rammeområde 05.01.R03. Desuden justeres afgrænsningen mellem rammeområde 05.01.R11 og 05.01.S01 for sommerhusområde, så kun delområde III ligger i 05.01.S01. (se Figur 2)



Figur 1: Eksisterende rammeområder



Figur 2: Tilrettet afgrænsning af rammeområder

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for enkeltområde 05.01.R03, skal være i overensstemmelse med de bestemmelser, der er indeholdt i nedenstående Tabel 1.

ENKELTOMRÅDE 05.01.R03 – BLÅVAND, BLÅVAND

Fremtidig anvendelse	Rekreativt område
Eksisterende zonestatus	Landzone
Fremtidig zonestatus	Landzone
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. parkeringsarealer	
Trafikforhold	
Bebyggelsens udformning	Bebyggelse til kollektiv ferieform, som campingplads med tilhørende faciliteter
Særlige bevaringsinteresser	
Beplantning	
Andet	Kystnærhedszone

Tabel 1: Rammebestemmelser for enkeltområde 05.01.R03

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for enkeltområde 05.01.R11, skal være i overensstemmelse med de bestemmelser, der er indeholdt i nedenstående Tabel 2.

ENKELTOMRÅDE 05.01.R11 – BLÅVAND, BLÅVAND

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

Tabel 2: Rammebestemmelser for enkeltområde 05.01.R11

BESTEMMELSER

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for enkeltområde 05.01.S01, skal være i overensstemmelse med de bestemmelser, der er indeholdt i nedenstående Tabel 3.

ENKELTOMRÅDE 05.01.S01 – BLÅVAND, BLÅVAND

Fremtidig anvendelse	Sommerhusområde	
Eksisterende zonestatus	Sommerhusområde	
Fremtidig zonestatus	Sommerhusområde	
Anvendelsens art	Sommerhusområde	Sommerhusområde
Konkret anvendelse	Sommerhuse	Gruppebebyggelse
Max. Bebyggelsesprocent	15 % for den enkelte ejendom	15 % for den enkelte ejendom
Grundstørrelse	Min. 1500 m ² eksklusiv klitfredede arealer samt vej- og stiarealer.	Min. 1500 m ²
Max. bebyggelseshøjde	6,5 meter	6,5 meter
Etageantal	Max. 1 etage med udnyttet tagetage	Max. 1 etage med udnyttet tagetage
Min. opholdsarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning	Ved gruppebebyggelse kan dele af grundarealet udlægges som fælles opholdsareal, hvorved mindste grundstørrelse kan nedsættes med det areal, der udlægges som opholdsareal.
Min. parkeringsarealer	Min. 2 p-pladser pr. bolig	Min. 1,5 p-plads pr. bolig
Trafikforhold		
Bebyggelsens udformning	Typisk fritliggende huse på private grunde, men kan være gruppebebyggelse.	
Særlige bevaringsinteresser	Området er helt eller delvist beliggende indenfor klitfredningszone og/eller strandbeskyttelseslinie.	
Beplantning		
Andet	Kystnærhedszone. Hvis ikke andet er fastsat i en gældende deklaration eller fastsættes ved lokalplanlægning: a) Skal terrasser og pavilloner etableres i direkte tilknytning til det enkelte sommerhus i niveau med terræn, og må ikke placeres højere end husets sokkelhøjde, b) må der ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,25 m i forhold til eksisterende terræn, og c) skal bebyggelsens tagmaterialer fremstå i naturmaterialets farve, sort eller rød (defineret med NSC-farvekode 3050 Y60R, 4040 Y70R eller 3040 Y70R). Tagmaterialet skal være mat, ikke reflekterende og uden synlig overfladebehandling. Glansværdien skal være under 10, testet efter ISO 2913 metoden fra 1994. Til forsyning og betjening af lokalområdet kan den enkelte ejendom, helt eller delvist udnyttes til transformerstation, vej, sti, parkering eller lignende former for tekniske anlæg.	

Tabel 3: Rammebestemmelser for enkeltområde 05.01.S01

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS RETSVIRKNINGER

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag til Tillæg 12 til "Kommuneplan 2013, Varde Kommune" er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den **dd. mm 2015.**

P.b.v.

Erik Buhl Nielsen
Borgmester

/

Mogens Pedersen
Kommunaldirektør



www.vardekommune.dk