



Varde  
Kommune

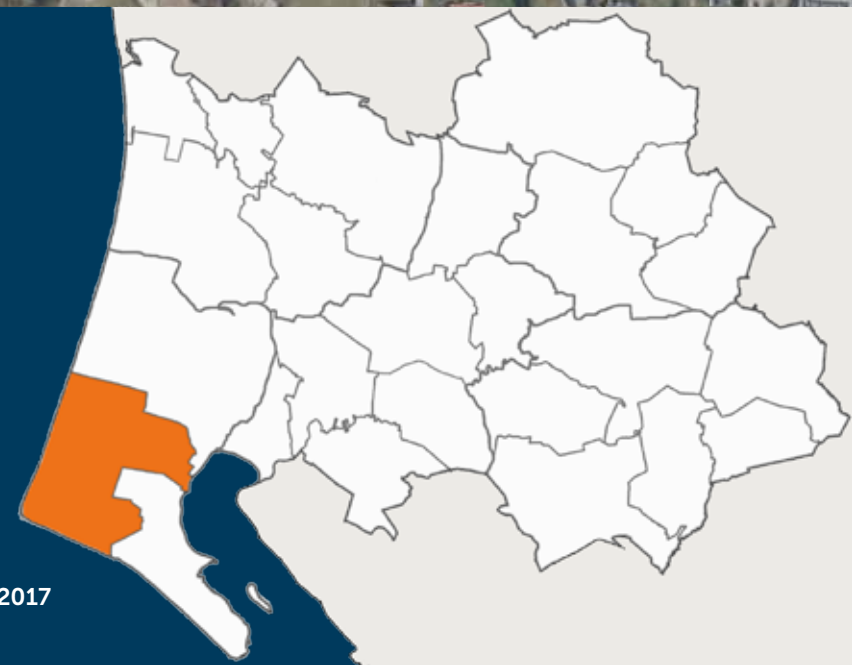
RAMMEOMRÅDE 05.01.R06

# Hotel ved Blåvand Kyst

## TILLÆG 02

RAMMEOMRÅDE 05.01.R06

KOMMUNEPLAN 2017



### **OFFENTLIG HØRING**

Et forslag til dette kommuneplantillæg har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra d. 9. august 2017 til 5. november 2017.

lokalplanlægningen. Hovedstrukturen sammenfatter Byrådets overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen i hele kommunen. Retningslinjerne er et udtryk for en række arealinteresser, der skal varetages og afvejes i den øvrige planlægning og administration. Kommuneplanens rammebestemmelser fastlægger rammerne for indholdet af lokalplaner for de enkelte kommuner.

### **OPBYGNING**

Tillæg 02 til Kommuneplan 2017 udgøres af en redegørelse, der beskriver planens baggrund og formål samt en række rammebestemmelser, der fastlægger en ny afgrænsning af et eksisterende rammeområde benævnt 05.01.R06. Rammebestemmelserne ændres ligeledes fra rekreative formål i form af naturområde til rekreative formål indeholdende hotel og fastlægger rammerne for lokalplanlægningen for hotel og omgivelser.

#### **Hvad er et kommuneplantillæg?**

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

Byrådet har ansvaret for kommuneplanlægningen. Kommuneplanen er en sammenfattende plan, der konkretiserer de overordnede politiske mål for udvikling og arealanvendelsen i kommunen. Kommuneplanen består af en hovedstruktur for kommunen, retningslinjer for arealanvendelsen og rammer for

### Indhold

Baggrund og formål .....	3
Områdets beliggenhed .....	3
Eksisterende forhold .....	3
Kommuneplantillæggets indhold .....	3
Rammebestemmelser.....	4
Forhold til andre planer .....	5
miljøvurdering.....	8
Kommuneplantillæggets retsvirkninger.....	11
Vedtagelsespåtegning .....	12
Mindretalsudtalelse til kommuneplantillæg 02 og lokalplan 05.01.L12 for hotel ved Blåvand Kyst .....	<b>Fejl! Bogmærke er ikke defineret.</b>
RAMMEBESTEMMELSER 05.01.R06 – Blåvand.....	13

## BAGGRUND OG FORMÅL

Med Tillæg 02 til Kommuneplan 2017 ønsker Byrådet at ændre plangrundlaget og dermed skabe muligheden for et kystnært hotelbyggeri ved Blåvand Strand.

Baggrunden er Varde Kommunes deltagelse i forsøgsordningen for udvikling af kyst- og naturturisme i Danmark, hvor i alt 10 forsøgsprojekter er udvalgt. Med forsøgsordningen gives der tilladelse til dispensation for kystnærhedszonen og strandbeskyttelseslinjen/klitfredningszonen jf. planlovens §5.

Hotelbyggeriet er en del af det samlede forsøgsprojekt "Blåvand Kyst", der udover hotel omhandler Det Blå Plateau, boardwalk og vandlegeplads samt omlægning af de eksisterende parkeringspladser.

## OMRÅDETS BELIGGENHED

Planområdet afgrænses mod nord af vejen Blåvand Strand og mod syd med lidt afstand til Oksby Dige. Mod øst afgrænses området af sommerhusgrundene på Hans Thuesensvej og Strandparken og mod vest af sommerhusgrundene på Stæhrsvej. Området er også kendt som Hafniagrunden. Planområdet udgør et areal på ca. 5,5 ha. og omfatter en del af matr. 31b Vandflod by, Oksby.

## EKSISTERENDE FORHOLD

Planområdet ligger i sommerhusområde og vedbliver at ligge i sommerhusområde. Området anvendes i dag til rekreative formål, og denne anvendelse bibeholdes samtidig med, at der tillades ferie- og fritidsformål i form af hotel.

## KOMMUNEPLANTILLÆGGETS INDHOLD

Med kommuneplantillægget revideres afgrænsningen for det eksisterende rammeområde 05.01.R06 i Kommuneplan 2017. Derudover tilføjes bestemmelser til rammen, som skal sætte rammerne for lokalplanlægning.

Bestemmelserne for rammeområde 05.01.R06 ændres og fastlægger herefter områdets anvendelse til rekreative formål i form af hotel. Foruden områdets anvendelse fastlægges, at der kan opføres et hotel med op til 50 boenheder på max. 4050 m<sup>2</sup> inkl. servicebygninger. Der kan opføres administrationsbygning i op til 11,5 m samt boenheder i op til 8,5m højde over terræn.

En vigtig bestemmelse omhandler, at offentlighedens adgang og passage til stranden hen over området sikres.

### RAMMEBESTEMMELSER

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer) fastsættes ved Forslag til Tillæg 02 til Kommuneplan 2017, følgende ændringer:

- Nye rammer for lokalplanlægningen, herunder rammebestemmelser samt ny afgrænsning af rammeområde 05.01.R06 til rekreative formål i form af hotel, se Figur 1.

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for rammeområde 05.01.R06, skal være i overensstemmelse med bestemmelserne jf. bilag 1.



*Ny afgrænsning af enkeltområde 05.01.R06 til rekreative formål i form af hotel.*

## FORHOLD TIL ANDRE PLANER

### Kommuneplan 2017

#### *Turisme - Turistpolitiske overvejelser*

Rammeområde 05.01.R06, Blåvand Kyst.

Som en integreret del af *planstrategi 2015* er det Varde Kommunes ønske at udvikle og modernisere kystturismen, så kystbyerne og de bynære strande i endnu højere grad opfylder behovet for en integreret oplevelse af strand- og byliv. Herudover vil Varde Kommune arbejde for at tilbyde gæsterne et stort udbud af naturoplevelser. I disse unikke naturområder skal der være plads til både fordybelse og aktivitet på havet, i terrænet og skoven.

Planstrategien understøttes af Varde Kommunes udviklingsplan for Blåvand med titlen "Den nye nordiske kystferieby", hvor ét af tre fokusområder koncentrerer sig om at udvikle aktivitets-, opholds - og oplevelsesmuligheder på og ved stranden, der kan understøtte strandlivet og øge tilgængeligheden til havet under sommerens skiftende vejrforhold.

I 2013-14 blev destinationen udvalgt som et af 20 særlige feriesteder af Videnscenter for Kystturisme og er herefter blevet undersøgt og analyseret. Undersøgelserne er blandt andet udmundet i en potentialeplan for besøgsøkonomisk vækst i Blåvand og Henne Strand udarbejdet af Teknologisk institut i 2014. Konklusionen viser, at der imidlertid også er brug for en videreudvikling og revitalisering af turismen i området.

Rapporten peger på, at der skal investeres i fornyelse og udvikling af attraktiviteten, kvaliteten og kapaciteten i det

"menneskeskabte" og "professionelle" turismeprodukt for at tiltrække de målgrupper, på især det tyske marked, som i dag fravælger destinationen. Strategien er således at beholde de nuværende kundetyper og samtidig tiltrække nye kunder, der har højere forventninger til aktiviteter og kvalitet, end destinationen i dag kan levere. Blåvand leverer i dag i meget høj grad på de autentiske, stedbundne og naturgivne parametre, men skal løfte sig på de supplerende turismeparametre.

Varde Kommune ansøgte i 2015 Erhvervs- og vækstministeriets forsøgsordning for udvikling af kyst- og naturturismen i Danmark som ét af ti forsøgsprojekter. Med forsøgsprojektet, der er godkendt af regeringen, ønsker Varde Kommune at skabe et aktivt strandnært område, der giver naturoplevelsen og badeturen en ekstra dimension ved at kombinere det stedbundne potentiale i stranden og landskabet med aktivitetsmuligheder og tidssvarende servicefunktioner.

I ansøgningsmaterialet til forsøgsordningen blev udfordringerne ligeledes adresseret, hvor der sigtes efter kvalitetsprodukter og nye aktiviteter, så Blåvand, også i fremtiden, kan forblive en attraktiv feriedestination med trofaste turister, der vender tilbage. Potentielle tyske og svenske turister efterspørger bymæssige oplevelser ved de danske kyster og oplever strandene som ensomme og tomme samtidig med vejret ofte er upålideligt.

Rammeområde 05.01.R06 rummer mulighed for etablering af et hotel med 50 boenheder. Hotellet vil i kraft af sin unikke beliggenhed bidrage til at differentiere overnatningstilbuddet og tiltrække nye kundegrupper i højforbrugssegmentet. Dermed vil rammeområdet understøtte de turistpolitiske overvejelser.

Varde Kommune vurderer, at arealudlægget for hotellet vil skabe rammerne for et service og kvalitetsløft, som skal målrette indsatsen mod nye turistsegmenter. Endvidere henvender hotelområdet sig til målgrupper, som ikke tidligere har fået deres behov dækket inden for området Blåvand. Det er Varde Kommunes vurdering, at udlægget af dette rammeområde kan medvirke til at skabe rammerne for en realisering af forsøgsprojektet med nye luksus ferieformer og væsentligt flere aktiviteter, som er indrettet med respekt for omgivelserne og indarbejdet i den eksisterende natur.

### *Kystnærhedszonen*

Planområdet ligger inden for kystnærhedszonen, og er udlagt til rekreativt område i Kommuneplan 2017. I forbindelse med forsøgsordningen er der af Erhvervsstyrelsen i brev af 9. november 2015 meddelt dispensation fra planlovens § 5 a-b om kystnærhedszonen til Varde Kommunes forsøgsprojekt efter forsøgsordningen for kyst- og naturturisme, jf. planlovens § 5.

Således vurderes det, at der er overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje 19.8, som omhandler nødvendigheden af placering i kystnærhedszonen.

### *Naturpark Vesterhavet*

Området ligger indenfor Naturpark Vesterhavet, som giver et stort potentiale inden for naturforbedringer, friluftsliv, formidling, naturoplevelser og oplevelsesøkonomi, som skal udnyttes til gavn for både naturen og kommunens borgere og turister.

Planområdet vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplanretningslinje 18.10 om arbejdet med Naturpark Vesterhavet.

### *Værdifuldt geologisk område*

Størstedelen af planområdet er karakteriseret som det værdifulde geologisk område Vadehavet og et geologisk rammeområde. Kommuneplanens retningslinje 27.5 fastsætter at værdifulde geologiske områder og national udpegede kystlandskaber må ikke sløres eller ødelægges af bl.a. bebyggelse.

Udpegnings af det værdifulde geologiske område omhandler hovedsageligt det dynamiske landskab, som følge af vandudvekslingen mellem Nordsøen og Vadehavet, hvor formændringerne har været overordentlige set i et geologisk tidsperspektiv.

Rammeændringerne vurderes ikke, at have nogen påvirkning på de geologisk udpegede områder og dermed at være i overensstemmelse med retningslinjerne kommuneplanretningslinjerne 27.3, 27.4 og 27.5 om sikring af de værdifulde geologiske områder.

## Støj

I henhold til kommuneplanretningslinje 29.1 og 29.2 skal støjbelastede arealer i udgangspunktet ikke udlægges til støjfølsom anvendelse, med mindre den fremtidige anvendelse gennem lokalplanlægning kan sikres mod støjgener.

Ifølge planlovens §15a, stk.6 kan erhvervsministeren i forbindelse med planlægning for ferie- og fritidsformål med særligt oplevelsesøkonomisk potentiale, som ligger indenfor støjkonsekvenszonen for forsvarets øvelsespladser og skyde- og øvelsesområder, men hvor støjbelastningen ikke overstiger 65 dB - i helt særlige tilfælde og efter indhentet tilladelse fra Forsvarsministeriet - tillade at udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse.

På baggrund af en meddelt tilladelse skal der derfor ved udarbejdelse af lokalplan for området redegøres for, at hvordan planlægningen har særligt oplevelsesøkonomisk potentiale for lokalområdet og ligger udenfor 65 dB for støjkonsekvenszonen for forsvarets øvelsespladser og skyde- og øvelsesområder.

Varde Kommune modtog den 2. november 2017 tilsagn efter planlovens § 15a, stk. 6 til denne plan, som er en del af Blåvand Strandpark. Forsvarsministeriet har givet tilsagn på forudsætning at:

Planområdet ligger udenfor støjgrænsen på LC, DEN 65 dB i forhold til støjkonsekvenszonen for Oksbøl Skyde- og Øvelsesterræn. (Beregninger udført af Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse jf. Miljøstyrelsens beregningsmetode).

Der kan ikke åbnes mulighed for en fremtidig udbygning af projektet, og bygherrer skal være opmærksom på omfanget af støj fra Forsvarsministeriets aktiviteter.

Varde Kommune agter ikke at stille skærpede krav om støjbegrænsning eller videresender klager over støj til behandling i Forsvarsministeriet som følge af projektet, når støjgrænserne i gældende lovgivning er overholdt i forhold til Forsvarsministeriets aktiviteter.

Tilsagnet fra Forsvarsministeriet gælder alene for projekter i overensstemmelse med denne plan i forhold til støjkonsekvenszonen omkring Forsvarsministeriets Skyde- og Øvelsesterræn i Oksbøl. Hvis der ønskes ændret anvendelse indenfor planområdet, der ikke er i overensstemmelse med planen, skal der indhentes fornyet tilsagn fra Forsvarsministeriet.

Det bemærkes i øvrigt, at planlovens § 15a, stk. 6 ikke giver mulighed for at lokalplanlægge for etablering af sommerhuse, institutioner, boliger, mv. og ej heller tilladelse til helårsanvendelse af sådanne, jf. lovbemærkningerne til bestemmelsen.

## Lokalplan

Forslag til Tillæg 02 til Kommuneplan 2017 er udarbejdet sideløbende med Forslag til Lokalplan 05.01.L08 – Kysthotel ved Blåvand Kyst.



### MILJØVURDERING

#### Miljøvurdering af planer og programmer

Der er foretaget en miljøvurdering af Forslag til Tillæg 02 til Kommuneplan 2017 og lokalplanforslaget, der er sammenfattet i en miljørapport, jf. § 3, stk. 2 og § 7 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Miljørapporten indeholder en beskrivelse og vurdering af den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet ved gennemførelse af planen og rimelige alternativer.

I miljøvurderingen er der lagt særlig vægt på vurdering af følgende forhold:

#### Konklusionen på den samlede miljørapport

##### Beskyttet natur og dyreliv

Planområdet er beliggende i et område med beskyttet §3-areal. Der er tilføjet bestemmelser til lokalplanen med det formål at omdanne nuværende parkeringsarealer til hedeareal og skabe erstatningsnatur. Det vurderes samlet, at der på længere sigt vil være en meget begrænset negativ påvirkning af det §3-beskyttede hedeareal i forhold i dag.

Bilag IV-arten markfirben forekommer i en del af området og fungerer som leve- og ynglesteder. Der er desuden en mulighed for, at de naturprægede dele af området kan være rastelokalitet for strandtudse.

Lokalplanens bestemmelser og administration af naturbeskyttelsesloven sikrer, at området kan opretholde sin økologiske funktionalitet for markfirben og strandtudser.

Planområdet er beliggende i nærhed til et Natura 2000-område med status som habitatområde, fuglebeskyttelsesområde og Ramsar-område.

Der er udarbejdet en væsentlighedsvurdering, som konkluderer, at planerne ikke vil få en væsentlig indvirkning på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området. Derfor konkluderer miljøvurderingen, at der ikke vil være behov for at gennemføre yderligere analyser og/eller vurderinger i form af en konsekvensvurdering.

##### Klima- og kyst

Planområdet er beliggende i et område med høj grundvandsstand. Hotellet forventes med en gulvkote svarende til nuværende terræn på 4,5 m (DVR90). Den forventede dybde til grundvandsspejl overstiger 2m, hvorfor det vurderes, at regnvand kan tillades nedsivet på egen grund uden risiko for oversvømmelse.

Der findes ingen sikring mod stormflod, da disse oversvømmelser skyldes vandindtrængning fra øst. Jf. Varde Kommunes klimatilpasningsplan risikeres der ved stormflod i år 2050 en vandstand op til kote 4,8 DVR90.

Ligesom de fleste bebyggelser i Blåvand må der forventes at være forbundet med en risiko for oversvømmelse ved byggeri i området.

##### Trafik

Der er i forbindelse med planlægning for området forbundet med forsøgsprojektet udarbejdet en trafikrapport.

Planområdet vil blive vejbetjent fra vejen Blåvand Strand, som på nuværende tidspunkt betjener ca. 85 sommerhuse samt parkeringspladsen ved Hafniagrunden med plads til ca. 350 biler. Rapporten vurderer, at trafikmønstret til det nye hotel med 50 boenheder svarer til trafikken til de eksisterende sommerhuse svarer dette til en forøgelse af trafikken på Blåvand Strandvej på ca. 10 %.

Det vurderes, at vejen Blåvand Strand ikke vil blive belastet betydeligt i forhold til kapaciteten.

### Støj

Planområdet er beliggende inden for støjkonsekvensområdet omkring et af Forsvarets skyde- og øvelsesområder. Støjbelastningen kan inden for området i perioder forventes at være større end 55 dB.

Inden for støjkonsekvensområdet må der ikke udlægges areal til støjfølsom anvendelse, medmindre der gennem kommune- og lokalplanlægningen fastsættes bestemmelser om etablering af tilstrækkelig støjafskærmning jf. kommuneplanretningslinje 29.2.

Lokalplanforslaget fastlægger principper for bebyggelsens orientering, sådan at bygningsmassen virker som støjskærm på de udendørs opholdsarealer og bebyggelsens uderum, herunder terrasser.

For så vidt angår indendørsstøj er der indarbejdet bestemmelser i lokalplanforslaget om overholdelse af bygningsreglementets rammer for indendørsstøj.

Det er, som forudsætning for ibrugtagningen, indskrevet i lokalplanens bestemmelser, at ovenstående afværgeforanstaltninger er etableret.

Det vurderes, at afværgeforanstaltningerne for hotelbebyggelsen vil have en væsentlig forebyggende effekt på eventuelle støjgener. Dog kan det ikke udelukkes, at der til trods for afværgeforanstaltninger vil forekomme overskridelser af støjgrænserne som følge af de lejlighedsvis støjimpulser fra de militære sprængninger.

### Landskab

Projektområdet er i Kommuneplan 2017 udpeget som kystlandskab med tilhørende landskabskarakterbeskrivelse. Beskrivelsen for området omfatter området Skallingen marsk- og klitlandskab.

Kystområdet ved Blåvand er særligt karakteriseret ved de brede kyster med forstrand og hvide klitter som de meget markante landskabstræk i kystforlandet. Kystbaglandet består af et åbent græsklædt klithedeområde i kuperet terræn med lavninger. Klitheden er afgrænset af forklitterne mod syd samt Oksby dige mod nord, som samtidig spærrer for udsyn mod hav og de bagvedliggende sommerhusområder. Klitheden bærer dog præg af den kystnære placering, hvad angår beplantning og geologi, hvor landskabsdannelsen stadig påvirkes af havet og vinden.

Gennem rammebestemmelserne og den kommende lokalplans krav til udformning, placering og materialer sikres det, at den nye bygning ikke vil påvirke landskabet væsentligt. Det vurderes således, at forslag til rammeudlæg samt forslag til lokalplanen er

## REDEGØRELSE

---

i overensstemmelse med retningslinje 19.6 og 19.9 i Forslag til Kommuneplan 2017.

Med en sikring af offentlighedens adgang hen over området, vil alle forsat have mulighed for adgang til og mulighed for at bevæge sig langs kysten, hvilket er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer. Det vurderes således, at rammeudlægget er i overensstemmelse med retningslinje 19.10 i Forslag til Kommuneplan 2017.

**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 02 til "Kommuneplan 2017, Varde Kommune" er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 20. juni 2017.

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen  
Borgmester

/



Mogens Pedersen  
Kommunaldirektør

Tillæg 02 til "Kommuneplan 2017, Varde Kommune", er endeligt vedtaget i henhold til § 27 i lov om planlægning.

Varde Byråd, d. xx. måned, år

P.b.v.

**Bilag 1****RAMMEBESTEMMELSER 05.01.R06 – BLÅVAND**

Anvendelse generel	Rekreativt område
Eksisterende zone	Sommerhusområde
Fremtidig zone	Sommerhusområde
Specifik anvendelse	Rekreativt område
Konkret anvendelse	Hotel
Maksimal bebyggelsesprocent for området	10 %
Definition af om bebyggelsesprocenten beregnes af 1. Området under ét eller 2. Den enkelte ejendom	Området under ét.
Højeste andel af grundarealet der må bygges i pct.	
Maksimal højde i meter f.eks. 8.50	8.5
Maximale antal etager f.eks. 3.5	2
Generelle Anvendelsesbestemmelser	
Rammetekst områdets anvendelse	Bebyggelse til kollektiv ferieform som hotel og wellness med tilhørende turistfaciliteter.

Rammetekst bebyggelsens omfang og udformning	Hotellens turistfaciliteter kan for et grundareal på maks. 400m <sup>2</sup> opføres med bygningshøjde på op til 11,5 meter og etageareal på op til 3.
Rammetekst opholds- og friarealer	
Rammetekst miljøforhold	
Rammetekst infrastruktur	Min. 1,5 p-pladser pr. bolig og min. 1 p-plads pr. 50m <sup>2</sup> erhvervsareal, med mindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.
Rammetekst zonenotat	Kystnærhedszone.
Rammetekst lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen	En lokalplan for området skal redegøre for etablering parkeringsareal med minimum 354 parkeringspladser, hvoraf ca. 100 går til hotellet og de parkeringspladser resterende er til offentlig brug.
Rammetekst notater	Offentlighedens adgang til passage igennem området sikres.



**Varde  
Kommune**

Bytoften 2, 6800 Varde  
Telefon 7994 6800  
[vardekommune@varde.dk](mailto:vardekommune@varde.dk)

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