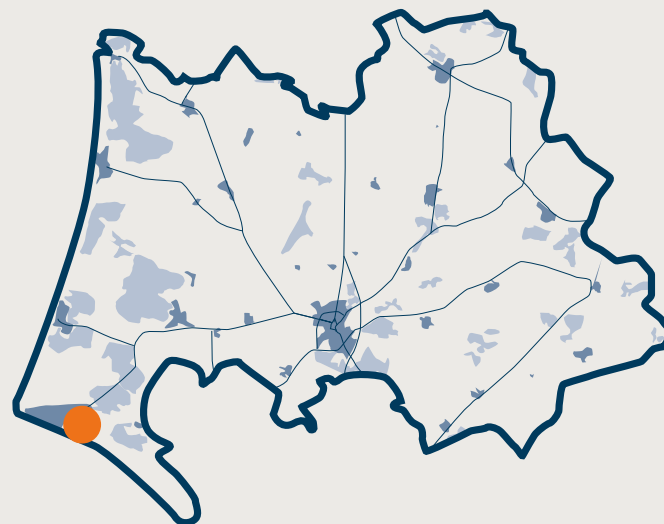




Lokalplan **05.01.L10**

Blåvand Zoo



Varde
Kommune



OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 19.01.2018 til den 16.02.2018.

LOKALPLANENS OPBYGNING

En lokalplan består af en redegørelse og juridisk bindende bestemmelser suppleret med et eller flere kortbilag.

En redegørelse beskriver formål og hovedindhold i en lokalplan. Herudover redegøres der bl.a. for de miljømæssige forhold, hvordan lokalplanen forholder sig til an-

den planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Bestemmelserne indeholder de detaljerede retningslinjer for områdets fremtidige anvendelse. Afsnittet er opbygget, så de juridisk bindende bestemmelser står i højre spalte, og eventuelle uddybende bemærkninger står i venstre spalte.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

En lokalplan regulerer kun fremtidige forhold. Eksisterende lovlige forhold kan således fortsætte som hidtil - også ved ejerskifte. Lokalplanen medfører heller ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen. Med andre ord gælder bestemmelserne kun i de tilfælde, hvor en ejer selv vælger at ændre forholdene i området.

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

OVERSIGT

BAGGRUND OG FORMÅL	4
OMRÅDETS BELIGGENHED	5
EKSISTERENDE FORHOLD	5
LOKALPLANENS INDHOLD	6
§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL	8
§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	8
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE	8
§ 4. Udstykning	10
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING	10
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	11
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	13
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER.....	13
§ 9. TEKNISKE ANLÆG.....	16
§ 10. BONUSVIRKNING.....	16
§ 11. AFLYSNING AF LOKALPLAN.....	16
§ 12. RETSVIRKNINGER.....	17
VEDTAGELSESPÅTEGNING	18
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	19
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	23
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE.....	26
SERVITUTTER.....	26

Bilag 1 Matrikelkort

Bilag 2 Luftfoto

Bilag 3 Lokalplankort

Bilag 4 Planteliste

LOKALPLANENS INDHOLD

- + Lokalplanen afgrænses i overensstemmelse med den faktiske anvendelse af zoo.
- + Lokalplanen inddrager et nyt område vest for Øster Hedevej til parkeringsområde.
- + Lokalplanen indeholder bestemmelser om anvendelsen af forskellige områder og hvordan de må bebygges og beplantes.
- + Lokalplanen erstatter landzonetilladelsen til de aktuelle byggeprojekter, som Blåvand Zoo forventer at gennemføre i umiddelbar forlængelse af lokalplanens vedtagelse.
- + Hovedidéen er at sikre overordnede retningslinjer for områdets udseende og brug, således hensynene til landskab, natur, kultur og naboer håndteres samlet.

BAGGRUND OG FORMÅL

Blåvand Zoo er over de sidste år udvidet og udviklet med flere dyr, besøgende og bygninger. Virksomheden har i dag nået de arealmæssige og anvendelsesmæssige begrænsninger i forhold til den eksisterende lokalplan for området fra 1995.

Blåvand Zoo besøges primært af sommerhusturister, men også mange børnefamilier, dagplejer mv. fra nærområdet.

Blåvand Zoo har ved lokalplanens udarbejdelse konkrete planer for at udvide publikumsfaciliteterne, men samtidig ønskes det fra Varde Kommunes side at der opsættes nogle overordnede rammer for fremtidige udvidelser, udbygninger og forbedringer af virksomheden.

Udvidelsen af publikumsfaciliteterne vil foregå indenfor de eksisterende fysiske rammer for Blåvand Zoo, så udvidelsen vil alene kræve, at der laves ændringer i havens indretning.

Udenfor de eksisterende rammer udlægges et område umiddelbart vest for zoo til parkeringsområde. Zoo oplever store forskelle i deres besøgstal, da hovedparten af de besøgende er sommerhugæster og

enkeltdagsturister. Det er derfor ikke muligt at tilvejebringe tilstrækkelig parkeringskapacitet inden for zoo's eksisterende afgrænsning i hele perioden.

Hele lokalplanen skal således understøtte den vækst og udvikling der sker i og omkring Blåvand. Det er væsentligt fortsat at kunne tiltrække turister til Blåvand, bl.a. ved at understøtte de eksisterende turismeerhverv i området, i det omfang dette er foreneligt med bl.a. natur- og landskabsmæssige interesser.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet er beliggende i den syd-østlige del af sommerhusområdet Blåvand, ca. 2 km fra midtbyen og ca. 900 m nord for stranden.

Lokalplanområdet, der har et samlet areal på knap 8 ha, afgrænses mod nord af Tane Hedevej og Østerdigevej, mod vest af Øster Hedevej, mod syd af Digevej og mod øst af en strækning af Østerdigevej og et større engareal, der igen omkranses af sommerhuse på Krog-sande.



Kort 1: Lokalplanområdet omfatter en del af matr.nr. 57a Vandflod By, Oksby.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplan-området Lokalplanområdet er beliggende på kanten af sommerhusområdet i Blåvand. Planområdet består af en gammel landbrugsejendom øst for Øster Hedevej, som Blåvand Zoo er startet i og er vokset sig ud af.

Området rummer i dag en lang række indhegninger og stalde med alt fra klappekaniner og heste til hvide løver, reptiler, fugle, aber og

Lokalplan 05.01.L10 – Varde Kommune

meget andet. Udover indhegningerne og staldene, er der også indrettet flere legeområder og en bygning med cafeteria og lokaler til formidling og undervisning.



Indgangspartiet til Blåvand Zoo med billetluge og cafeteria til venstre i billedet.

Vest for Øster Hedevej består lokalplanområdet af en eksisterende græsmark, der hidtil har været anvendt til enkelte høslet og til at rumme ekstra gæster til zoo, i det omfang der ikke er plads på zoos egen parkeringsplads.

Omkring liggende områder

Lokalplanområdet ligger syd for Tane Hedevej, der historisk har været bindeleddet mellem Oksby(Blåvand) og Ho. Det er således også i dette område, at nogle af egnens oprindelige bebyggelser ligger. Der er vedtaget en bevarende lokalplan for området mellem Blåvand Zoo og Oksby Kirke, der sigter mod at beskytte gårdene og deres omgivelser for at bevare dette for eftertiden.

Nord, syd og delvist også øst for lokalplanområdet ligger større sommerhusområder. Områderne er udstykket og bebygget fra omkring 1960 og frem, og med en løbende udskiftning af husene. Der findes således både forholdsvist primitive sommerhuse og store, moderne sommerhuse.

Umiddelbart øst for lokalplanområdet, ligger en anden gård, der lig-

INDLEDNING

ger et klitfredet areal mod nord og en §3-beskyttet eng mod syd og øst.



Kort 2: Lokalplanområdet ligger delvist omgivet af sommerhuse og delvist af engarealer.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen tager udgangspunkt i den eksisterende, fysiske afgrænsning af zoo, og fastsætter hele områdets anvendelse til zooformål, således at anvendelsen de steder, hvor zoo er vokset ud over rammerne fra den hidtidige plan, inddrages i den nye plan.

Lokalplanen fastsætter nogle områder, hvor fremtidigt byggeri skal foregå. Områderne er primært udlagt omkring de eksisterende bygninger, men der er også udlagt byggefelt steder, hvor der ikke er aktuelle planer for udbygning, men hvor senere byggeri skal opføres.

I den nordlige del af området er der aktuelle planer om at etablere en indhegning med et vandbassin, fx til pingviner samt en ny bygning og forskellige installationer, fx svævebane og en ekstra bygning.

Områderne uden for byggefeltet må anvendes til indhegninger med mindre bygninger, hvor dyrene kan gå i læ for både sol og regn. Bygningerne vil typisk være forskellige former for læskure, tilpasset de dyr der går i indhegningen.



Eksisterende læskur i lokalplanområdet.

En del af lokalplanområdet er eng beskyttet efter naturbeskyttelsesloven.

Der er et ønske om, at engen fortsat kan afgræsses og besøges af publikum. Lokalplanen giver derfor mulighed for, at der kan etableres publikumsadgang via en let hævet gangbro ud i engen. Etableringen af gangbroen i engen kræver en dispensation fra naturbeskyttelsesloven.

Lokalplanen indeholder derfor enkelte bestemmelser for dette område, uden at der foregribes noget i forhold til naturbeskyttelseslovens bestemmelser og håndhævelse.

Udover zoo's eksisterende fysiske rammer, indeholder lokalplanen også bestemmelser omkring anvendelsen af en græsmark på et naboområde. Dette område udlægges til parkeringsplads.

Lokalplanen fastsætter her meget præcise bestemmelser for områdets anvendelse men ikke mindst for dets bebyggelse og beplantning. Det er væsentligt, at anvendelsen og særligt beplantningen sikrer at dette områdes samspil med det øvrige engdrag ikke forringes.

LANDZONETILLADELSE

Ved lokalplanen gives der samtidig landzonetilladelse til realisering af byggeplaner for optimering og udvidelse af zoo i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Ved lokalplanen gives der bl.a. landzonetilladelse til at etablere og færdiggøre et bassin anlæg i den nordlige del af området. Anlægget vil omfatte et bassin med en ø i midten og et aktivitetsområde rundt om anlægget. Henover vandet kan der etableres en kabelsvævebane, hvor gæster i en stol kan glide frem og tilbage.

Der er desuden planer om at opføre en ny bygning, umiddelbart nord for de eksisterende bygninger. Denne bygning forventes at kunne rumme forskellige bure, udstillinger mv.

Lokalplanen giver desuden mulighed for at opføre et nyt læskur i den eksisterende kamelindhegning, ligesom der gives mulighed for at udstykke hele lokalplanområdet til en selvstændig ejendom.

Der gives desuden landzonetilladelse til at udnytte en allerede givet dispensation efter naturbeskyttelsesloven, således der kan etableres en gangbro/boardwalk ud i et engareal, der i lokalplanen er benævnt delområde II.

Lokalplanens landzonetilladelse omfatter også retten til at anvende området vest for Øster Hedevej til parkeringsplads.

Landzonetilladelsen til ovenstående gives som ved en bonusvirkning i hht. planlovens § 15, stk. 4.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. nov. 2015) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

at fastsætte områdets anvendelse til zooformål,

at understøtte oplevelsesturismen i Blåvand,

at fastsætte principper for placering og fremtræden af områdets bygninger,

at sikre, at de bevaringsværdige, kulturelle og naturmæssige værdier i og omkring området ikke forringes, herunder at engarealerne bevares.

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter en del af matr.nr. 57a og 58d, Vandflod By, Oksby.

2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og vedbliver at ligge i landzone med vedtagelsen af denne lokalplan.

2.3 Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder, som det er vist på Lokalplankortet, Kortbilag 3.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til zoo med indhegninger og anlæg til fremvisning af dyr, bygninger til områdets drift, legeplads/forlystelsesområde, cafeteria, kontorer og lignende.

DELOMRÅDE I

Lokalplanen er udarbejdet efter ønske fra Blåvand Zoo. Lokalplanen skal fastsætte rammerne for udviklingen og udbygningen af zoo fremadrettet. Zoo oplever en større publikumsmæssig interesse, og der er derfor behov for at opsætte rammer for områdets udbygning, således dette kan ske med størst mulig respekt for den omgivende natur og de kulturhistoriske værdier samtidig med at udviklingen af turismeerhvervet understøttes.

Lokalplanområdet omfatter den del af matr.nr. 57a Vandflod, der ved lokalplanens udarbejdelse anvendes til zoo samt en ubebygget del af matr.nr. 58d.

Planområdet inddeles i fire delområder for at kunne opsætte forskellige retningslinjer for de forskellige områder og de hensyn lokalplanen skal varetage i det enkelte område.

3.2 Delområde I må kun anvendes til zoo.

DELOMRÅDE II

3.3 Delområde II skal bevares som eng, men må benyttes som græsningsareal.

DELOMRÅDE III

3.4 Delområde III må kun anvendes til parkeringsformål og lignende uden større bygninger.

3.5 **DELOMRÅDE IV**

Delområde IV må kun anvendes til parkeringsformål, herunder langtidsparkering med mulighed for én toiletbygning.

Delområde I er den del af området, hvor de primære aktiviteter foregår ved lokalplanens udarbejdelse.

I delområdet findes mange forskellige aktiviteter. I delområdet findes de fleste indhegninger, herunder både åbne indhegninger, fritflyvningsvolierer, vandbassiner, abebure, klappededer, stalde og indhegninger af løver og indendørs anlæg til bl.a. slanger, skildpadder og meget andet.



Udover indhegningerne findes der i delområde I også en lang række opholdsarealer, indrettet med borde og bænke, legepladser mv. samt et cafeteria samt områder til formidling om dyrene.

Delområde II er engarealet i den sydlige del af lokalplanområdet. Engarealet, der er beskyttet eng i hht. naturbeskyttelsesloven, skal som udgangspunktet friholdes for byggeri, medmindre bebyggelsen kan indpasses i forhold til naturbeskyttelseslovens bestemmelser. Lokalplanen giver mulighed for opførelsen af en hævet gangbro, dog betinget af en dispensation fra naturbeskyttelsesloven, og der er fastsat nærmere vilkår for afgræsning i afgørelsen efter naturbeskyttelsesloven.



Ved lokalplanens udarbejdelse er denne dispensation meddelt.

Delområde III omfatter den eksisterende parkeringsplads på hjørnet af Øster Hedevej og Tane Hedevej. Området skal også fremadrettet anvendes til parkering.

Delområde IV omfatter et ubebygget areal vest for Øster Hedevej. Området vil kunne anvendes til parkeringsplads, særligt når kapaciteten på den eksisterende parkeringsplads ikke er tilstrækkelig i forbindelse med spidsbelastning.



§ 4. Udstykning

- 4.1 Lokalplanområdet må udstykkes som én selvstændig ejendom.

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Øster Hedevej, i princippet som vist på Lokalplankortet, Bilag 3.
- 5.2 Der skal min. etableres 100 parkeringspladser til brug for lokalplanområdet, heraf min. 60 indenfor delområde III.
- 5.3 Parkeringspladser i delområde IV skal fortsat fremstå græsbeklædt, men der må anlægges kørefaste veje i stabilgrus.
- 5.4 I delområde IV må der etableres op til 150 alm. parkeringsbåse, herudover op til 40 parkeringspladser til langtidsparkering.
- 5.5 Ved vejtilslutninger mellem lokalplanområdet og Øster Hedevej skal der sikres følgende oversigtsarealer:
- 2,5m x 95 m målt i kørnebanekanternes skæringspunkt.
- 5.6 Indenfor oversigtsarealerne må der ikke findes bevoksning, anlæg og lignende højere end 0,8 m, regnet i skæring af de to vejes midterlinje.
- 5.7 Terrænregulering indenfor oversigtsarealer skal holdes under 0,5 m over vejmidten.

gerne.

Lokalplanområdet er ved lokalplanens udarbejdelse en del af en større landbrugsejendom. Zoo kan udstykkes som en selvstændig ejendom, dog skal reglerne i landbrugsloven iagttages i forbindelse med en udstykning.

Da zoo oplever store forskelle i besøgsantallet hen over en sæson, fastsætter lokalplanen en bestemmelse om, at der altid skal være tilstrækkeligt antal parkeringspladser til rådighed til at dække behovet for parkering til lokalplanområdet. Der skal etableres min. 100 parkeringspladser, heraf skal min. 60 af disse placeres indenfor delområde III. De resterende min. 40 pladser skal tilvejebringes i delområde IV. Herved vil en parkeringsplads ikke medføre mere krydsende trafik over Tane Hedevej, end den der finder sted ved lokalplanens udarbejdelse.

I delområde IV kan der etableres op til i alt 190 parkeringsbåse.

Oversigtsarealerne skal sikre bilisternes og de øvrige trafikanters mulighed for at orientere sig.

De dele af oversigtsarealerne, der ligger udenfor vejarealet skal tinglyses.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Ny bebyggelse til personophold eller med et overdækket areal større end 15 m², skal placeres inden for byggefeltene vist på Lokalplankortet Bilag 3.
- 6.2 Der må maksimalt etableres én bygning, læskur eller lignende pr. indhegning. Se dog § 6.5.

BEBYGGELSENS OMFANG

Delområde I

- 6.3 Indenfor byggefelt 1 må bygninger ikke opføres med en højde, der overstiger 5 m.

Dog må der i det nordligste byggefelt 1 etableres en mindre kabelsvævebane med master i op til 8 meters højde.

I samme område må der desuden etableres et bassinanlæg.

Indenfor byggefelt 2 må bygninger ikke opføres med en højde, der overstiger 8 m.

Lette konstruktioner til voliere og tilsvarende med gennemsigtige og ikke faste sider må altid opføres med en højde på op til 8 m, dog kun inden for byggefeltene i delområde I.

- 6.4 Indenfor delområde I må der maksimalt overdækkes 4.000 m².

Delområde II

- 6.5 Der må kun etableres ét læskur i delområde II.

Den nye bebyggelse vil kunne omfatte nye opvarmede bygninger, fx bygninger til formidling, stalde og indendørs indhegninger i delområde I.

Byggefeltene er udlagt i tilknytning til den eksisterende bebyggelse, således den primære bygningsmasse koncentrerer og efterlader de øvrige områder mere åbne.

Udenfor byggefeltene kan der opsættes læskure mv., der er nødvendige i forhold til reglerne om dyrehold og zoo. De 15 m² omfatter både bygninger, halvtage, udhæng og lignende og beregnes som dets projektion på jorden.

Der findes ved lokalplanens udarbejdelse en række forskellige bygninger i lokalplanområdet. Bygningerne har varierende bygningshøjde, fra mindre læskure ved indhegningerne til en tidligere bolig i 1½ plan, samt stalde med en højde på op til 8 m.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre nye høje bygninger tæt ved de eksisterende bygninger, mens der i en omkreds herfra må opføres lavere bygninger med en højde på op til 5 m.

Det er vigtigt, at volierer og tilsvarende opføres i gennemsigtige materialer, der ikke hindrer udsynet, og ikke fremstår som faste bygningssider.

Der er ved lokalplanens udarbejdelse ca. 2.500 m² overdækket areal, hvilket inkluderer alt fra forskellige servicebygninger, stalde, indendørs indhegninger, halvtage til legehuse mv., dog er voliere ikke medregnet. Lokalplanen giver således lov til, at der kan opføres i alt ca. 1.500 m² ekstra overdækket areal.

Læskuret skal være nødvendigt for dyrenes velfærd.

BESTEMMELSER

Læskuret skal være flytbart, og må ikke etableres på fast sokkel.

- 6.6 Der må etableres en hævet gangbro med simpelt værn. Gangbroen udformes som et "T" og må max. være 75 meter lang og max. 1,5 meter bred med en enkelt vigeplads (max. 2 meter bred), mens den tværgående del max. må være 17 meter og med en bredde på 1,5 meter bred.

Delområde III

- 6.7 Der må ikke opføres anden bebyggelse end 3 flagstænger og skilte i delområdet. Flagstængerne skal stå i en samlet gruppe.

Delområde IV

- 6.8 Der må kun opføres én toiletbygning samt én udendørs tømmerist i delområdet, placeret indenfor det på Lokalplan-kortet udpegede byggefelt og med en højde på op til 4 m.

Der må ikke etableres yderligere bebyggelse, anlæg mv.

- 6.9 Der må opsættes hegnspæle til at markere de enkelte rækker af parkeringsbåse i delområde IV samt for at afgrænse området mod Øster Hedevej.

REDEGØRELSE

Det er vigtigt, at landskabet særligt i delområde II og IV fremstår åbent uden bebyggelse i større omfang og med et naturligt terræn for at bibeholde de karakteristiske åbne landskabstræk. Forstyrrelser af oplevelsen af det unikke landskab skal derfor minimeres.

For at mindske slid på engen, må der ikke etableres faste læskure. Herudover må der etableres en gangbro ud i området. Det er intentionen, at gangbroen skal give gæsterne mulighed for at se engen og de dyr der går her, uden at de slider og skader den beskyttede eng.

Opsætning af læskure og andre anlæg i engarealet vil i de fleste tilfælde kræve dispensation fra naturbeskyttelsesloven og en særskilt landzonetilladelse, hvor igennem det sikres, at bl.a. de landskabelige interesser varetages.

Flagstænger og skilte skal være i overensstemmelse med Naturbeskyttelseslovens § 21.

For at sikre at parkerings- og velkomstarealet, der ligger ud til en befærdet indfaldsvej til Blåvand fremstår enkelt og imødekommende, skal flagstænger placeres samlet.

Der må i delområdet kun opføres meget begrænset bebyggelse, der giver mulighed for at områdets gæster og brugere kan benytte et toilet.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

FACADEMATERIALER OG -FARVER

- 7.1 Ny bebyggelse skal fremtræde i brædder af træ i min. 2 cm tykkelse, teglsten, vandskuret eller pudsede vægge eller som en kombination heraf.
- 7.2 Indhegninger er ikke omfattet af § 7.1.
- 7.3 Ny bebyggelse og indhegning skal fremtræde i en afdæmpet jordfarve som beskrevet i § 7.4, eller fremtræde som ubehandlet træ, der naturligt patinerer gråt.
- 7.4 Jordfarver defineres ved en NCS-kode indeholdende min. 40 % sort og min. 50 % af enten Y90R-R eller B90G-G10Y, eller som grå i S 2500-N, S 4000-N eller S 4005-Y20R, hvor der til alle farver regnes et spænd på +/- 10 %.

TAGE

- 7.5 Tage skal fremtræde i mørke, matte farver og uden genskin (glans 0-20), enten med tagsten, tagpap, tørv, sedum, strå eller tilsvarende.
- 7.6 Der må kun anvendes matterede ovenlysplader og -vinduer.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Ubebyggede arealer må kun anvendes til indhegninger, legepladser, stier og lign.
- 8.2 Mindre skraldespande til områdes gæster må kun opsættes i delområde I, III og IV.

INDHEGNINGER

Ved bebyggelse menes huse, stalde, læskure mv., men omfatter ikke indhegninger, volierer og lign. mere åbne konstruktioner. Indhegninger mv. er ikke omfattet, da der kan være behov for brug af specielle materialer for at indhegningerne kan godkendes af de veterinære myndigheder til zoo-formål.

Langt den overvejende del af den omkringliggende bebyggelse fremtræder i forskellige afdæmpede jordfarver. For at lokalplanområdet ikke vil skille sig væsentligt ud farvemæssigt, er det i lokalplanen fastsat, at der fremadrettet kun må anvendes forskellige mørke jordfarver. Der er ikke fastsat præcise farvekoder, da farverne også vil kunne indgå i udendørsdekorationer og til at understøtte forskellige udstillinger og indhegninger.

Ligesom med facadernes farver, er det særligt væsentligt at lokalplanrådets tage ikke er særligt fremtrædende, pga. områdets placering i forhold til kystlandskabet. Tage skal derfor fremtræde matte og uden genskin og uden stor risiko for lysforurening af kystlandskabet. Det er ikke væsentligt for bebyggelsens indpasning om der anvendes tagplader, tagsten, tørv eller andet på taget, blot at det vil fremtræde afdæmpet.

- 8.3 Indhegninger i delområde I må ikke have en højde større end angivet i § 6.3.
- 8.4 Indhegninger i delområde II skal udformes på en sådan måde, at det sammenhængende engområdes landskabelige træk ikke forringes og udsigten ikke fjernes.

BELYSNING

- 8.5 Der må kun opsættes lygtepæle og tilsvarende belysning i delområde I.
- 8.6 Der må ikke opsættes lygtepæle eller andre lyskilder med en lyspunkthøjde større end 3 m.
- 8.7 Lyskegler skal rettes mod jorden og må ikke oplyse arealer udenfor lokalplanområdet.

TERRÆN

- 8.8 I delområde I og III må der kun foretages terrænreguleringer på +/- 0.5 m i forhold til eksisterende terræn, og kun i forbindelse med etablering af bygninger og indhegninger.

I delområde II er terrænregulering ikke tilladt.

I delområde IV må der kun foretages terrænreguleringer på +/- 0.25 m i forhold til eksisterende terræn, og kun i forbindelse med etablering af bygning og parkeringsplads.

- 8.9 Terrænufligning skal ske indenfor den enkelte grund. Terrænet skal udjævnes mod skel, så der ikke forekommer terrænspring mellem naboejendomme, mod vejareal samt mod fælles opholdsarealer. Der må ikke opbygges støttemure eller lignende i skel.

Terrænregulering må ikke berøre det beskyttede dige.

- 8.10 Det eksisterede dige mode Tane Hedevej og den udlagte

Hegning vil kunne kræve dispensation fra naturbeskyttelsesloven. Almindelig indhegning vil typisk være et fårehegn eller indhegning af kreaturer med enkelte hegnstråde, og således ikke rionet, bræddeafskærmning mv. Ved valg af hegnstype er det vigtigt, at der tages hensyn til påvirkningen af blandt andet det omkringliggende landskab.

Større terrænreguleringer vil kræve en særskilt landzonetilladelse og tilladelse efter naturbeskyttelsesloven, hvor der vil blive vurderet på reguleringens indvirkning på natur, miljø, landskab, kultur mv.

Det er vigtigt, at landskabet særligt i delområde II og IV fremstår åbent uden bebyggelse i større omfang og med et naturligt terræn for at bibeholde de karakteristiske åbne landskabstræk. Forstyrrelser af oplevelsen af det unikke landskab skal derfor minimeres.

private fællesvej Østerdigevej må ikke fjernes eller mindskes.

BEPLANTNING

- 8.11 Eksisterende beplantning indenfor plantebæltet vist på Bilag 3 skal fastholdes, og genplantning skal foretages med arter listet på Bilag 4.
- 8.12 Der må ikke etableres beplantning indenfor 2 m fra det beskyttede dige langs Øster Hedevej.
- 8.13 Ny beplantning langs Digevej må kun opføres indenfor de udlagte plantebælter og må kun foretages med arter listet på Bilag 4.
- 8.14 Beplantning i Delområde I og III må ikke foretages med invasive arter, men kun med naturligt hjemmehørende, egnstypiske arter som angivet på Planteliste, Bilag 4.
- Delområde II må ikke beplantes.
- 8.15 Beplantning i delområde IV må ikke foretages med invasive arter, men kun med havtorn, slåen, hunderose og alm. ene, således som anført på planteliste Bilag 4.
- 8.16 Beplantning i delområde IV skal foretages i 2 rækker, med en rækkeafstand på 2 m og en planteafstand på min. 1,5 m i hver række, plantet i halvforbandt. Op til hver 5. plante i hver række må være ene.

Beplantningen skal fremstå fritvoksende.

OPLAG

- 8.17 Oplag af sand, grus, foder, affald og lignende materialer nødvendige for driften af zoo må kun forekomme indenfor byggefeltene i delområde I og skal afskærmes med plankeværk eller på tilsvarende vis så det ikke er synligt fra offentlig

Der er registreret et beskyttet dige langs Øster Hedevej. Digets placering kan ses af Bilag 3.

Det er vigtigt, at landskabet særligt i delområde II og IV fremstår åbent uden bebyggelse i større omfang og med et naturligt terræn for at bibeholde de karakteristiske åbne landskabstræk. Forstyrrelser af oplevelsen af det unikke landskab skal derfor minimeres. Forstyrrelser af denne art kan fx bestå af beplantning, der skærmer for udsynet.

Planterne skal kunne sløre dele af parkeringspladsen med en diffus beplantning. Beplantningen må ikke blive så massiv, at den vil kunne påvirke opfattelsen af engdraget syd for Tane Hedevej.

Planterækken vil kunne etableres efter følgende princip med 2 m mellem rækkerne og min. 1½ m mellem planterne i den enkelte række:

Slåen - hunderose - havtorn - havtorn - ene - slåen

havtorn - havtorn - ene - slåen - hunderose - havtorn - havtorn

Hvis der plantes en blanding af hanplanter og hunplanter af havtorn vil der kunne dannes bær på buskene. (fx 1/3 hunplanter)

vej.

Øvrigt oplag må ikke finde sted.

- 8.18 Der må ikke etableres udendørs oplag af uindregistrerede motorkøretøjer, campingvogne og lign.

§ 9. TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Forsyningsledninger skal ved nyanlæggelse placeres i køre- og vendearealer.

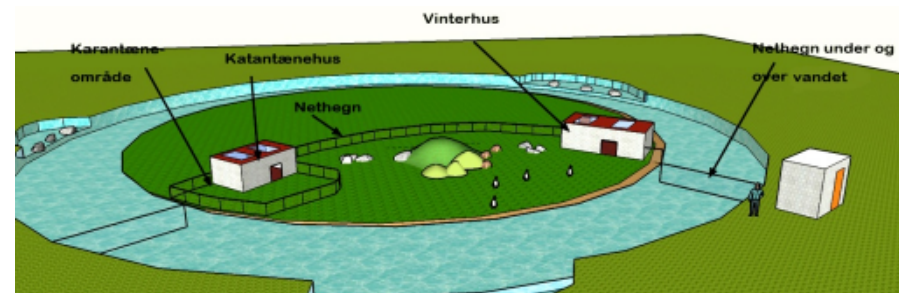
§ 10. BONUSVIRKNING

- 10.1 Med lokalplanens endelige vedtagelse meddeles der efter planlovens § 15, stk. 4 samtidig landzonetilladelse efter planlovens § 35 stk. 1 til i overensstemmelse med nærværende lokalplans bestemmelser at realisere lokalplanen i delområde I, III og IV, samt til at opføre en gangbro i delområde II.

§ 11. AFLYSNING AF LOKALPLAN

- 11.1 Ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af Lokalplan 05.01.L10 aflyses samtidig Lokalplan 02.016.94, vedtaget den 9/5 1999 af Blåvandshuk Kommune samt de dele af Lokalplan 05.01.L06 vedtaget af Varde Kommune den 2/2

Ved lokalplanens endelige vedtagelse meddeles der samtidig landzonetilladelse til virkeliggørelse af byggeprojekter mv. i lokalplanområdets delområde I, III og IV, samt til etablering af en gangbro i delområde II.



Aktuelt byggeprojekt i den nordlige del af lokalplanområdet.

Bonusvirkningen omfatter kun landzonetilladelse, og byggetilladelser mv. skal der stadigvæk forsat om, i overensstemmelse med denne lokalplan.

2016, der er beliggende inden for Lokalplan 05.01.L10s område, svarende til delområde IV.

§ 12. RETSVIRKNINGER

- 12.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan ifølge lov om planlægning, § 19, meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for planens virkeliggørelse.

I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge-loven og lov om planlægning.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 16. januar 2018.

På byrådets vegne



Erik Buhl Nielsen

Borgmester

/



Mogens Pedersen

Kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget i henhold til § 27 i lov om planlægning.

Varde Byråd, d. xx. måned, 2018

På byrådets vegne

Erik Buhl Nielsen

Borgmester

/

Mogens Pedersen

Kommunaldirektør

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

LOKALPLAN

Dele af området har tidligere været omfattet af Lokalplan 02.016.94 fra 1995, der aflyses ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan, mens delområde IV tidligere har været omfattet af Lokalplan 05.01.L06, der aflyses inden for Lokalplan 05.01.L10s område.

KOMMUNEPLAN



Kommuneplan 2017, Varde Kommune

Lokalplanområdet er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer.

Rammer for lokalplaner Lokalplanområdet er beliggende i rammeområde 05.01.R07, 05.01.R08 og 05.01.BL01.

Rammeområde 05.01.R07 skal ifølge kommuneplanen anvendes til rekreativt område i landzone, hvor der særligt skal tages hensyn til spredningskorridorer og visuel påvirkning på landskabet. Ramme-

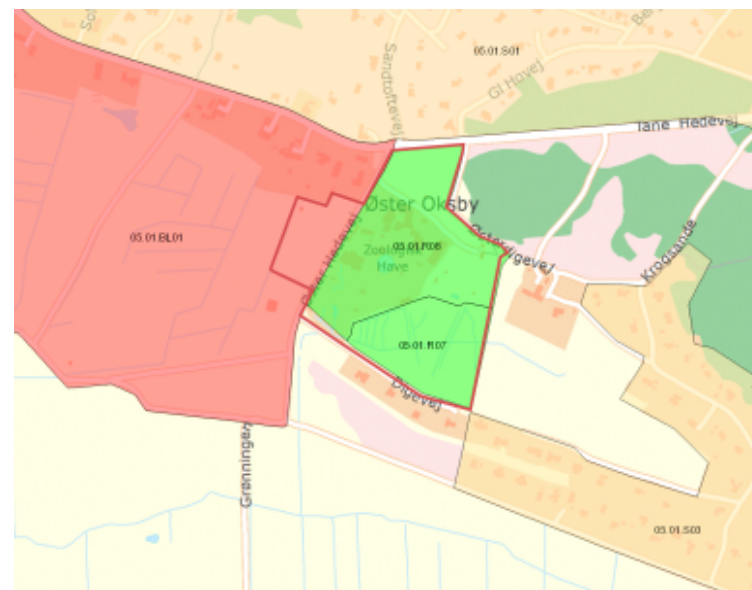
området er sammenfaldende med lokalplanens delområde II.

Rammeområde 05.01.R08 skal ifølge kommuneplanen anvendes til rekreativt område med dyrepark/zoo.

Kommuneplanrammen giver kun mulighed for byggeri i op til 5 m. Der er derfor vedtaget et kommuneplantillæg, der udelukkende ændrer bygningshøjden til maksimalt 8,5 m, i tråd med den øvrige bebyggelse vest for lokalplanområdet. I kommuneplantillægget opdaterer desuden udpegningen Grønt Danmarkskort.

Rammeområde 05.01.BL01 skal ifølge kommuneplanen anvendes til blandet bolig og erhverv, samtidig med at høj beplantning eller bebyggelse ikke må sløre kigget mellem Tane Hedevej og naturarealerne mod syd.

Der er i rammeområdet mulighed for at etablere bebyggelse i op til 8½ m højde.



Kort 3: Kommuneplanens rammer

REDEGØRELSE

Kulturmiljø

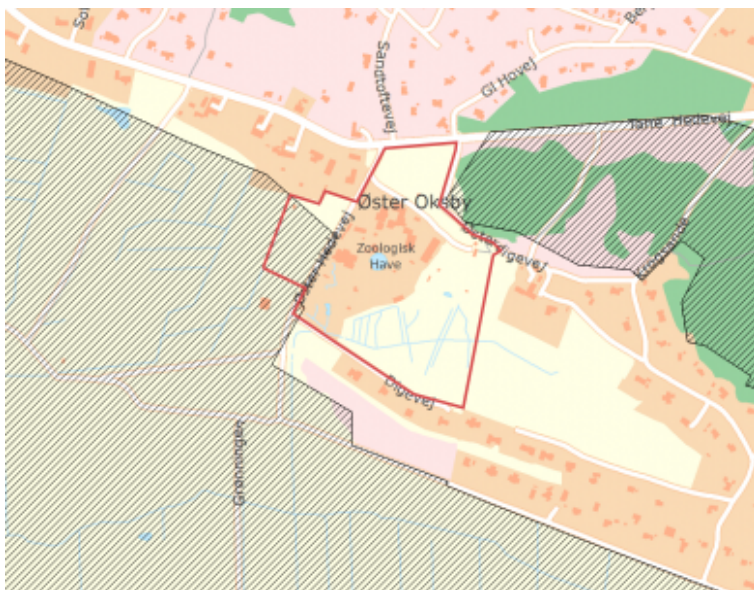
Lokalplanområdet er beliggende i kulturmiljøet Øster Oksby, der omfatter en række gårde langs Tane Hedevej og de omkringliggende klitarealer.

Lokalplanområdet rummer ikke nogle af de bevaringsværdige strukturer og elementer, men det er væsentligt, at områdets udbygning ikke har en negativ indvirkning på kulturmiljøet som helhed.

Der findes i lokalplanområdet eller på naboarealerne ikke bebyggelse med en registreret bevaringsværdi.

Større uforstyrrede landskaber

Lokalplanområdet afgrænses mod større uforstyrrede landskaber mod nordøst og indeholder delvist et udpeget område mod vest.



Kort 4: Udpegede større uforstyrrede landskaber i kommuneplanen.

Lokalplanens realisering forventes ikke at påvirke de uforstyrrede landskaber væsentligt, da der i forvejen findes en del bebyggelse i tilknytning til lokalplanområdet.

Det er ud fra en konkret vurdering af områdets topografi, eksiste-

rende anvendelse og eksisterende beplantning vurderet, at området indenfor udpegningen kan anvendes til parkeringsplads med en vis diffus beplantning uden at medføre en uhensigtsmæssig påvirkning af landskabet. Dette er bl.a. vurderet, da området mod vest afgrænses af et kraftigt læhegn og en stor transformatorstation, der mindsker den visuelle sammenhæng mellem lokalplanens delområde IV og det øvrige landskab.

Geologisk værdifuldt område

Den nordvestlige del af lokalplanområdet er beliggende i det geologisk værdifulde område og det geologiske rammeområde tilknyttet Vadehavet. Der knytter sig store forsknings- og undervisningsmæssige værdier til området. Lokaliteten udgør det eneste sted i Danmark, hvor der findes et dynamisk vadehav med tilstødende marskdannelser og barriereøer.

Lokalplanområdet er et fladt område, og indeholder ikke værdifulde geologiske landskabstræk, der knytter sig til udpegningen for Vadehavet. En lovliggørelse af anvendelse af de dele af lokalplanområdet, der rækker udover den hidtidige lokalplanlægning, vurderes ikke at påvirke beskyttelsen eller oplevelsen af det geologiske område væsentlig.

Støj fra forsvarret

Planen ændrer ikke på den aktuelle anvendelse af området udover etablering af yderligere parkeringspladser og langtidsparkeringspladser. Der er ikke kendskab til aktuelle støj- eller vibrationsgener.

Lokalplanområdet ligger inden for støjkonsekvensområdet for Oksbøl skyde- og øvelsesterræn. Støjbelastningen kan inden for området i perioder forventes at være større end 55 dB. Området benyttes allerede i dag af Blåvands gæster til rekreative aktiviteter i form af zoo i forbindelse med besøg i Blåvand. De planlagte aktiviteter skal ses i sammenhæng med et ønske om et mere differentieret produkt af fritidsaktiviteter for de besøgende i Blåvand. Lokalplanen fastlægger formålet til rekreativt formål i form af en dyrepark som erhverv, og de planlagte aktiviteter i området afviger ikke i forhold til den måde området allerede anvendes, men supplerer områdets anvendelsesmuligheder. Lokalplanen giver således ikke mulighed for ændret anvendelse i forhold til den eksisterende zoo - udover yderligere parkering og langtidsparkering, men skal ses som en opdatering af et ældre plangrundlag. Lokalplanen er i overensstemmelse med anvendelsesbestemmelserne i rammerne i Kommuneplan 2017. Varde Kommune vurderer, at zoo ikke er støjfølsom anvendelse. Det vurderes, at rammeområdets og lokalplanens anvendelse er

REDEGØRELSE

i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for Forsvarets arealer, og at dette ikke medfører skærpede krav i forhold til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj i støjfølsomme områder. Den fremtidige anvendelse vurderes derfor ikke at begrænse Forsvarets aktivitetsmuligheder inden for skyde- og øvelsesområderne.

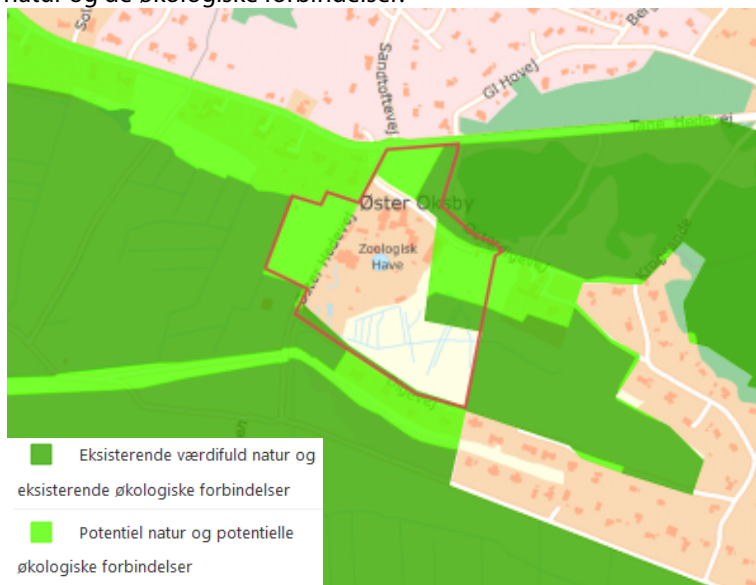
Lavbundsareal

En del af lokalplanområdet er i kommuneplanen klassificeret som værende *øvrigt lavbundsareal*.

Området klassificeret som lavbundsareal omfatter hovedsageligt engarealet mod syd, og dermed ikke de nye områder, der planlægges for ved denne lokalplan og mulighederne for byggeri begrænses i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje 13.14.

Grønt Danmarkskort

Lokalplanområdet grænser hele vejen rundt op til områder omfattet af Grønt Danmarkskort. De lysegrønne farver på kortet er den nye potentielle natur, mens den mørkegrønne er den eksisterende natur og de økologiske forbindelser.



Kort 5: Udpeget Grønt Danmarkskort i kommuneplanen.

Lokalplanen inddrager mindre dele af områder udpeget på Grønt Danmarkskort til zoo-formål og parkering

Ved udarbejdelsen af Varde Kommunes Kommuneplan 2017 er der gennemført rammeændringer for rammerne omfattende Blåvand Zoo. Ændringerne omfatter en samlet udvidelse på ca. 2,4 ha fordelt over de to rammeområder 05.01.R08, indeholdende den primære bygningsmasse, og 05.01.R07, der indeholder bevarings- og naturinteresser og som dermed skal friholdes for unødigt byggeri. De planlagte ændringer er bedst illustreret på side 114 til 123 i miljøvurderingen til Kommuneplan 2017. Her kan det ses, at rammeområde 05.01.R07 tilføjes arealer nord for rammeområdet, og at rammeområde 05.01.R08 udvides med arealer mod nord og øst.

I forbindelse med kommuneplanarbejdet er der foregået en konkret vurdering af kommunens rammeområder i forhold til udformningen af "Grønt Danmarkskort", herunder for rammerne omfattende Blåvand Zoo.

I forbindelse hermed er det vurderet, at de nye dele af rammeområde 05.01.R08, mod nord og øst ikke har karakter af områder med større naturpotentialer, og derfor ikke burde indgå i "Grønt Danmarkskort" - udpegningen.

De nye dele af rammen 05.01.R08 er hovedsageligt beliggende mellem eksisterende sommerhuse og zoo, indeholder ikke større naturværdier og medvirker ikke til opretholdelse af spredningskorridorer, da området stoppes af sommerhusbebyggelse. I forbindelse med opdatering af data til naturkvalitetsplanen i Varde Kommune, er kvaliteten i områderne mod nord og øst for rammeområde 05.01.R08 nedjusteret efter en konkret vurdering, da områderne ikke indeholder større naturværdi/-potentiale. Dette er sket ved teknisk tilretning i 2016.

Det er fortsat Varde Kommunes vurdering, at der i de udvidede rammer for rammeområde 05.01.R08 ikke er tale om eksisterende og/eller potentiel natur.

Rammeområde 05.01.R07 er omfattet af eksisterende §3-beskyttet natur efter naturbeskyttelsesloven, og udpegningen til "Grønt Danmarkskort" er bevaret i en del af dette rammeområde. Rammeområdets tilretning i forbindelse med Kommuneplan 2017 og vurdering i forhold "Grønt Danmarkskort" har været, at hele rammeområdet skulle inkluderes som eksisterende eller potentiel natur, da hele rammeområdet bl.a. er omfattet af §3-beskyttet natur ifølge naturbeskyttelsesloven. Naturen i rammeområde 05.01.R07 funge-

REDEGØRELSE

rer som spredningskorridor.

Ved implementering af ændringer, som følge af rammernes ændrede geografi og vurdering i forhold til "Grønt Danmarkskort", er opdateringen ikke udrullet i tilstrækkelig grad. De nye dele af rammeområde 05.01.R08 er derfor, imod hensigten, omfattet af udpegnin-gen til Grønt Danmarkskort, og rammeområde 05.01.R07 er ikke i tilstrækkelig grad medtaget i "Grønt Danmarkskort".

Derfor foreslår Varde Kommune, at hele rammeområde 05.01.R07 fremadrettet indgår i "Grønt Danmarkskort" som eksisterende natur og at områderne rammeområde 05.01.R08 kategoriseret som po-tentiel natur i "Grønt Danmarkskort" udgår af "Grønt Danmarks-kort". Jf. kort 6.



Kort 6: Ændringer i udpegningen af Grønt Danmarkskort.

Da lokalplanen ikke inddrager nye områder til zoo-formål, forventes lokalplanens realisering ikke at påvirke de overordnede beskyttel-seshensyn. Der er i vurderingen bl.a. lagt vægt på, at lokalplanom-rådets § 3 beskyttede arealer ikke ændrer status, samt at der ikke inddrages naturarealer under planlægningen.

Det vurderes således, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og rammer for lokalplanlægning.

VANDFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Oxby-Ho Vandværk, og planområdet skal forsynes derfra.

SPILDEVANDSPPLAN

Området er ikke omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan. Spildevand fra området skal nedsives eller håndteres på anden måde på den enkelte grund i overensstemmelse med spildevandsplanen.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

MILJØVURDERING

Der er foretaget screeninger efter LBK. om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, for at vurdere, om der er behov for at foretage en miljøvurdering eller udarbejde en VVM-redegørelse.

Konklusionen af screeningerne er, at lokalplanen og aktuelle projekter 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 og tilfaldelse, jf. § 10 og § 21 i LBK. Nr. 448 af 10/5 2017 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

I screeningerne blev der fokuseret på at

- planen ikke inddrager jomfruelig jord til rekreative formål,
- at der foretages en delvis lovliggørelse af udvidelser til en lovlig anvendelse,
- at planen ikke forventes at genere væsentlig yderligere trafik,
- at planen understøtter udviklingen af turismeerhvervet i Varde Kommune, og
- at planen er udarbejdet, så den tager væsentligt hensyn til kulturmiljøet og den beskyttede natur og landskab.

INTERNATIONALT NATURBESKYTTELSESOMRÅDE – NATURA 2000

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen skader Natura 2000-områder,
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller
- at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Lokalplanområdet ligger ca. 150 m fra Fuglebeskyttelsesområde Vadehavet, Ramsarområde Vadehavet og Habitatområde Vadehavet med Ribe Å, Tved Å og Varde Å vest for Varde.

Varde Kommune har ikke konkret kendskab til forekomst af bilag IV-arter i planområdet.

Varde Kommune vurderer, at lokalplanen ikke vil have nogen negative påvirkninger af Natura 2000-området og bilag IV-arter.

Vurderingen begrundes bl.a. med, at der ikke foretages ændringer i tilstanden af de § 3-beskyttede naturarealer og at zoo ikke gives mulighed for at udvide tættere mod Natura 2000-områderne.

KYSTNÆRHEDSZONEN

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 også at satse på andre former for oplevelser. Varde Kommune ønsker derfor at sikre private aktørers mulighed for at udvikle forretningsmuligheder med fokus på aktive naturoplevelser langs kysten. Blåvand Zoo ligger i tilknytning til sommerhusområdet Blåvand, og har mange besøgende hvert år, heraf vurderes langt den overvejende del at være turister bosiddende i de om-

REDEGØRELSE

kringliggende sommerhuse samt enkelt-dags turister. Blåvand Zoo er således afhængig af nærheden til turisterne, og medvirker samtidig til at understøtte de eksisterende faciliteter i Blåvand. En udvidelse af faciliteterne til zoo-formål i Blåvand, vil være med til at sikre et bredt udbud af aktiviteter og oplevelser i Varde Kommunes kystområder, både i forhold til at sikre helårsturisme og for at skabe variation i turistattraktionerne. Udvidelsen vurderes derfor at være i overensstemmelse med kommunens turistspolitiske overvejelser. Det vurderes i denne henseende, at udvikling af Blåvand Zoo er med til at understøtte "den nationale strategi for dansk turisme", Region Syddanmarks erhvervspolitiske målsætninger for udvikling af turismeområdet i Destination Sydvestjylland samt den udarbejdede vækstmodel for turismen.

Ved at give mulighed for at udvikle den eksisterende zoo, som er udlagt til rekreative formål i kommuneplanen, inddrages ikke nye områder i kystnærhedszonen, og oplevelsen af zoo i forhold til kystnærhedszonen vil ikke ændres.

Den særlige planlægningsmæssige begrundelse for den kystnære placering er, at området allerede i dag anvendes til zoo, er udlagt til formålet i kommuneplanen, og der er foretaget omfattende investeringer i servicefaciliteterne i Blåvand generelt og konkret i zoo. Det vurderes således, at der foreligger en funktionel og planlægningsmæssig begrundelse for placeringen i kystnærhedszonen og samtidig, at en opdateret planlægning for zoo vil være i overensstemmelse med Kommuneplan 2017 og Varde Kommunes Turisme-strategi. Lokaliseringen af det nye anlæg er således i overensstemmelse med kommunens sammenhængende turistspolitiske overvejelser.

Lokalplanområdet er beliggende i kystnærhedszonen. Lokalplanområdet ligger ca. 900 m fra kysten, bagved Oksby Dige og delvist bagved 4 sommerhuse på Digevej. Lokalplanen giver mulighed for byggeri i op til 8 m, dvs. en bygningshøjde sammenlignelig med almindeligt sommerhusbebyggelse langs Tane Hedevej. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der skal sikre, at bebyggelse i op til 8 m's højde holdes samlet og kun etableres i direkte tilknytning til den eksisterende høje bebyggelse i området. Desuden indeholder lokalplanen bestemmelser om farver, refleksioner, minimering af lysgener mv., hvilket vil være medvirkende til mindske påvirkningen af landskabet og det visuelle indtryk fra de omkringliggende områ-

der.

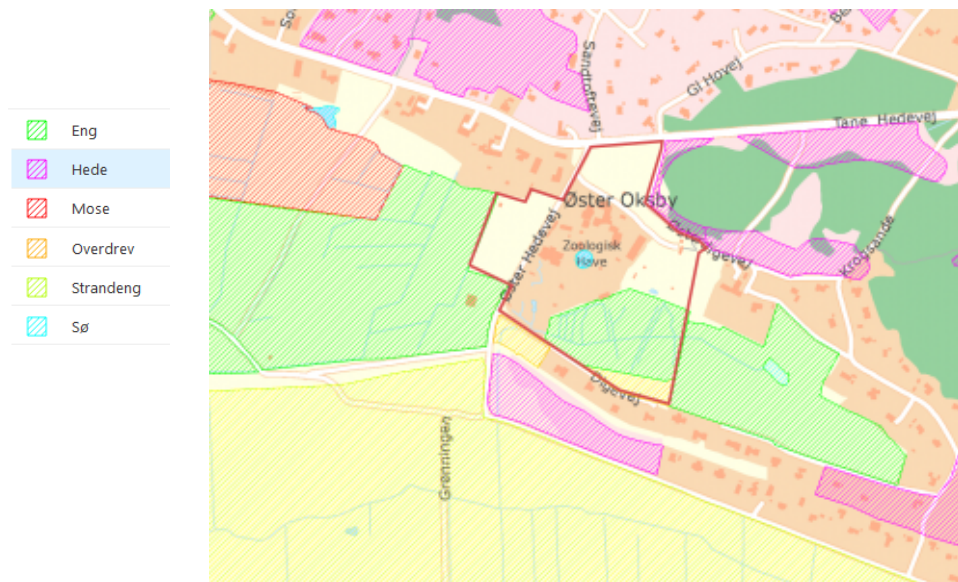
Fra kysten er der ingen visuel kontakt til lokalplanområdet, og fra diget nærmest kysten ved Hvidbjerg Strandvej, er den visuelle påvirkning endog meget lille. Der er alene tale om en mindre udvidelse af den eksisterende zoo, og det vurderes derfor, at kystnærhedszonen ikke vil blive påvirket væsentligt ved opdateringen af plangrundlaget.



Lokalplanområdet kan kun svagt anes i baggrunden, hvor den kraftige bevoksning slører bygningernes silhuetter. Lokalplanområdet er markeret med en rød pil. Billedet er taget fra diget syd for krydset mellem Hvidbjerg Strandvej og Grønningen.

NATURBESKYTTELSESLOVEN

En del af lokalplanområdet er registreret som § 3-beskyttet eng, ligesom en eksisterende sø udgravet i en indhegning er registreret som beskyttet. Der må ikke foretages tilstandsændringer i området, før end der er ansøgt om og meddelt tilladelse.



Kort 7: §3-beskyttet natur i og omkring lokalplanområdet.

JORDFORURENINGSLOVEN

Der er ingen oplysninger om jordforurening i området. Der er ikke registreret kilder til diffus forurening i lokalplanområdet og arealanvendelsen har altid været agerjord.

Dermed vil der ikke være anmeldepligt og krav om analyser ved jordflytninger, jf. jordforureningslovens § 50 og 50a. Idet arealerne altid har været agerjord, er det hermed sandsynliggjort, at det øverste 50 cm's jordlag ikke er forurenet, jf. jordforureningslovens § 72b.

VEJLOVEN

Ejere inden for planområdet vil skulle bidrage til de private fællesvejes istandsættelse og vedligehold efter bestemmelserne i privatvejsloven.

MUSEUMSLOVEN

I forbindelse med jordarbejder, f.eks. ved bygge- og anlægsarbejder, kan der dukke spor af fortidsminder op, hvorved anlægsarbejdet ifølge museumsloven skal stoppes og fundet anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum, der derefter træffer beslutning om det videre forløb, jf. § 27, stk. 2 og 3 i museumsloven.

Fundene kan ifølge Museumsloven forlanges undersøgt for bygherrens regning. Med henblik på at undgå forsinkelse af anlægsarbejdet og uforudsete udgifter, er der mulighed for at få foretaget en forundersøgelse, inden anlægsarbejdet igangsættes.

I henhold til museumsloven skal ARKVEST (ARKæologi VESTjylland er et samarbejde mellem Varde Museum og Ringkøbing-Skjern Museum) foretage en omkostningsfri arkivalsk kontrol og evt. mindre forundersøgelse i forbindelse med lokalplanforslag, og såfremt de bliver anmodet herom forud for større bygge- og anlægsarbejder. Herefter kommer ARKVEST med en udtalelse om, hvorvidt eventuelle anlægs- og byggearbejder indebærer risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder, og om det vil være nødvendigt at gennemføre arkæologiske undersøgelser, inden anlægs- eller byggearbejdet gennemføres.

Langs Øster Hedevej er der på en del af strækningen mod lokalplanområdet registreret et fredet dige. Der kan være arkæologisk interesser i området, hvorfor det kan være en fordel at høre museet i forbindelse med byggeplaner.

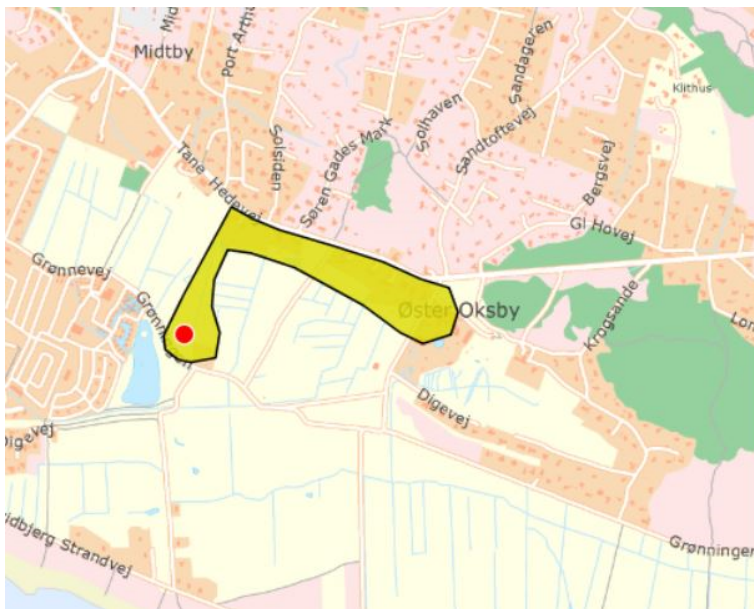
KULTURARVSAREAL

En del af lokalplanområdet er beliggende indenfor et udpeget kulturarvsareal, som vist på kort 8.

Et kulturarvsareal er et kulturhistorisk interesseområde med skjulte fortidsminder. Kulturarvsarealer er ikke i sig selv fredede, men kan indeholde fredede fortidsminder. Udpegningen har således til funktion at advare potentielle bygherrer om, at der kan være væsentlige fortidsminder i området, og at det kan være hensigtsmæssigt at re-vurdere anlægsarbejdet.

Der gives normalt ikke tilskud til udgifter til bygherrebetalte arkæologiske undersøgelser inden for et kulturarvsareal.

Der er tidligere, i forbindelse med nedgravning af et elkabel igennem delområde IV, fundet spor af både bygninger og volde, der kan dateres til slutningen af 1500-tallet.



Kort 8: Det fredede Sct. Eders Kapel (rød) og kulturarvsarealet (gul).

LANDBRUGSPLIGT

Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt. Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter, at landbrugspligten ophæves.

I henhold til Landbrugslovens § 6, stk. 1, nr. 1 og stk. 2 kan landbrugspligten efter lokalplanens endelige vedtagelse ophæves ved erklæring fra en praktiserende landinspektør.

BONUSVIRKNING

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og vedbliver at ligge i landzone. Efter planlovens § 15 stk. 4 indeholder denne lokalplan bonusvirkning, der erstatter tilladelse efter planlovens § 35 stk. 1 til lokalplanens realisering i delområde I, III og IV, samt til at opføre en gangbro i delområde II.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før landbrugspligten er ophævet inden for lokalplanområdet.

Indhegninger mv. skal fortsat godkendes af de veterinære myndigheder i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler herom.

SERVITUTTER

For lokalplanområdet gælder flere deklARATIONER. Heraf er det vurderet at kun følgende servitut har nogle betydning i forhold til områdets disponering mv.:

- Dok. om sikring af kabelanlæg, hvor et 150 KV nedgravet kabel krydser lokalplanområdet i krydset Øster Hedevej og Tane Hedevej. Kablets placering og deklARATIONsbælte kan ses af Lokalplankortet, Bilag 3.

I forbindelse med den offentlige høring af lokalplanforslaget har

REDEGØRELSE

Energinet oplyst, at høje genstande som f.eks. vindmøller, antenner, lysmaster nær Energinets jordkabelanlæg kan medføre skader på kabelanlægget ved lynnedslag, hvilket kan få store følger for højspændingsanlægget og ikke mindst påvirke forsyningsikkerheden. Energinet anbefaler derfor, at høje genstande som minimum bør placeres i en afstand på 50 m fra respektafstanden langs jordkabelanlægget. Der skal desuden indhentes en arbejdsinstruks, når der foregår arbejder nærmere end 1 meter fra kablerne.

Der er kun medtaget de servitutter, som kommunen vurderer, har betydning for lokalplanen. Der kan være tinglyst andre servitutter, der har betydning for den enkelte grundejer.

Lokalplan 05.01.L10

Kortbilag 1

Matrikelkort



Signaturforklaring

- ● ● ● ● Lokalplangrænse
- ● ● ● ● Delområde

Kortet indeholder en kopi af det digitale matrikelkortet.
Skellets placering er ikke konstateret i marken.

Kortforsyningen, GST.
Målforhold ca. 1:2500 (A4)

Okt. 2017

Lokalplan 05.01.L10

Kortbilag 2

Luffoto



Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Delområde

Kortet indeholder en kopi af det digitale matrikelkortet.
Skellets placering er ikke konstateret i marken.

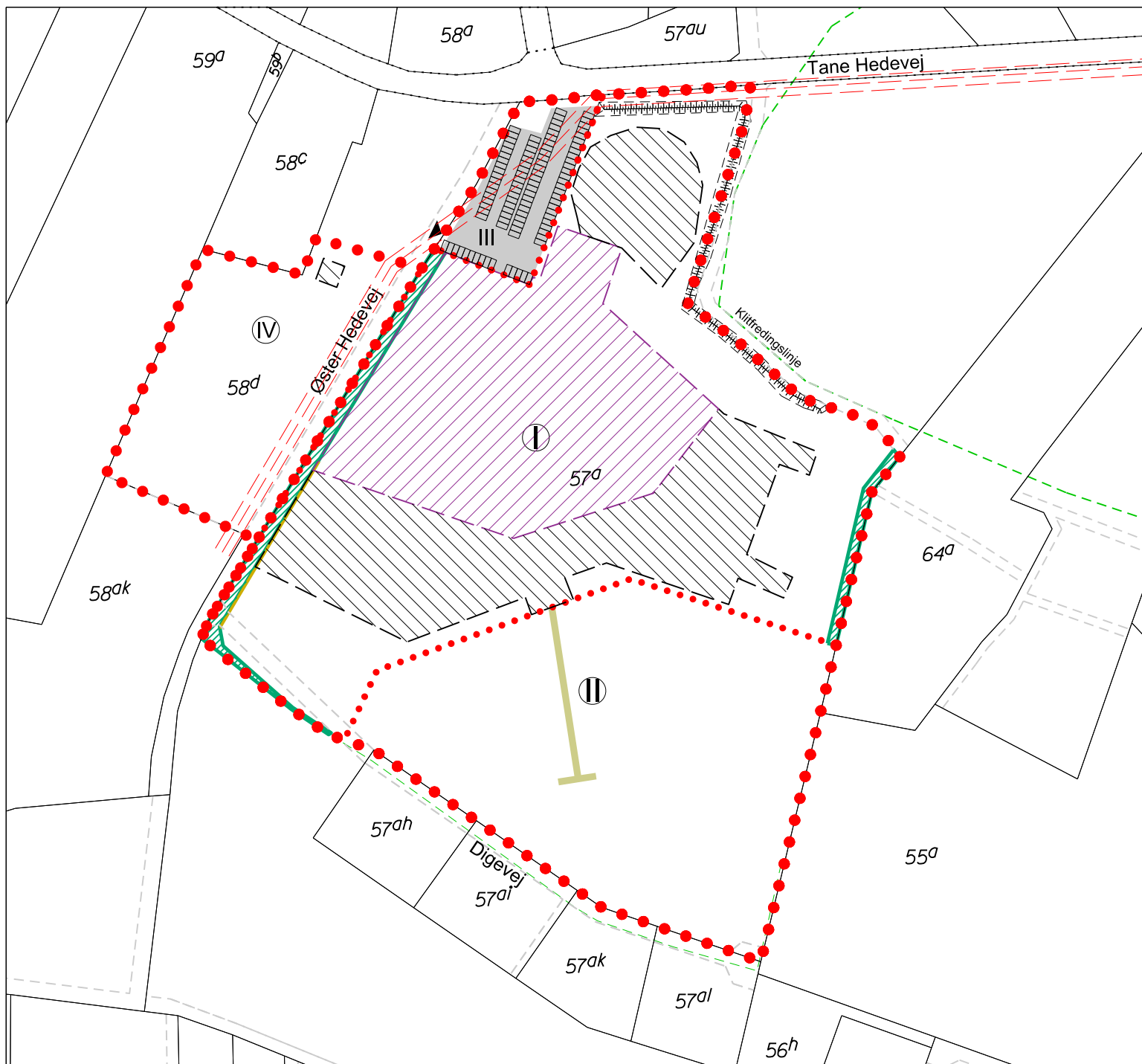
Kortforsyningen, GST.
Målforhold ca. 1:2500 (A4)

Okt. 2017

Lokalplan 05.01.L10

Kortbilag 3

Lokalplankort



Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Delområde
- Byggefelt 1
- Byggefelt 2
- Plantebælte
- Gangbro
- Vejadgang
- Kabelanlæg med dekl.bælte
- Eksisterende dige
- Område til parkering
- Eks. på indretning af parkeringsplads i delområde 3
- Beskyttet dige

Kortet indeholder en kopi af det digitale matrikelkortet. Skellets placering er ikke konstateret i marken.

Kortforsyningen, GST.
Målforhold ca. 1:2500 (A4)

Nov. 2017

BILAG 4 - Planteliste

Bilag 4 har til formål at sikre områdets naturpræg. For at minimere forekomsten af invasive plantearter er der udarbejdet en planteliste, der er specifikt rettet mod dette planområde. Plantelisten tager udgangspunkt i områdets naturligt hjemmehørende planter, samt planter, der efter Varde Kommunes vurdering harmonerer med området. Bilag 4 er retsgyldigt.

PLANTELISTER

Art	Botanisk navn
Træer og større buske	
Birk (vortebirk og dunbirk)	Betula pendula og Betula pubescens
Bøg	Fagus sylvatica
Dunet gedeblad	Lonicera xylosteum
Eg (stilkeeg og vintereg)	Quercus robur og Quercus petraea
Ene, alm.	Juniperus communis
Gråpil	Salix cinerea
Havtorn	Hippóphaë rhamnoides
Hunderose	Rosa canina
Hvidtjørn (alm. og engriflet)	Crataegus laevigata og Crataegus monogyna
Hylde	Sambucus nigra
Kaprifolie, vild	Lonicera periclymenum
Kristtorn	Ilex aquifolium
Lind, småbladet	Tilia cordata
Mosepors	Myrica gale
Navr	Acer campestre
Pil, krybende	Salix repens
Rødel	Alnus glutinosa
Røn, alm.	Sorbus aucuparia
Seljepil	Salix caprea
Seljerøn	Sorbus intermedia
Skovæble	Malus sylvestris
Slåen	Prunus spinosa

Skovfyr	<i>Pinus sylvestris</i>
Syren, alm.	<i>Syringa vulgaris</i>
Tørst	<i>Frangula alnus</i>
Vrietorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Lavere beplantning	
Blåbær	<i>Vaccinium myrtillus</i>
Engelskræs	<i>Armeria maritima</i>
Engelsød	<i>Polypodium vulgare</i>
Hedelyng	<i>Calluna vulgaris</i>
Hedemelbærris	<i>Arctostaphylos uva-ursi</i>
Hjælme	<i>Ammophila arenaria</i>
Klitrose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Klokkelyng	<i>Erica tetralix</i>
Marehalm	<i>Leymus arenarius</i>
Mosebølle	<i>Vaccinium uliginosum</i>
Revling	<i>Empetrum nigrum</i>
Rosmarinlyng	<i>Andromeda polifolia</i>
Sand-star	<i>Carex arenaria</i>
Tormentil	<i>Potentilla erecta</i>
Tranebær	<i>Vaccinium oxycoccos</i>
Tyttebær	<i>Vaccinium vitis-idaea</i>
Vårkobjælde	<i>Pulsatilla vernalis</i>

Invasive arter:

Planter, der fortrænger den naturlige danske flora, og som derfor ikke må plantes.

Art	Botanisk navn
Bjergfyr	Pinus mugo
Butblæret sargassotang	Sargassum muticum
Bynke-ambrosie	Ambrosia artemisiifolia
Canadisk bakkestjerne	Conyza canadensis
Canadisk gyldenris	Solidago canadensis
Contortafyr/Klitfyr	Pinus contorta
Engelsk vadegræs	Spartina anglica
Glansbladet hæg	Prunus serotina
Gul kæmpekalla	Lysichiton americanus
Japansk pileurt	Fallopia japonica
Kæmpe-balsamin	Impatiens glandulifera
Kæmpe-bjørneklo	Heracleum mantegazzianum
Kæmpe-pileurt	Fallopia sachalinensis
Mangebladet lupin	Lupinus polyphyllus
Pastinak	Pastinaca sativa
Pilebladet spiræa	Spirea salixifolia
Rød hestehov	Petasites hybridus
Rynket rose	Rosa rugosa
Sildig gyldenris	Solidago gigantea

(Naturstyrelsen, pr. juli 2014, opdateret februar 2015)



**Varde
Kommune**

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

www.vardekommune.dk