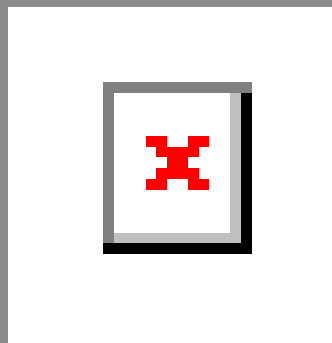
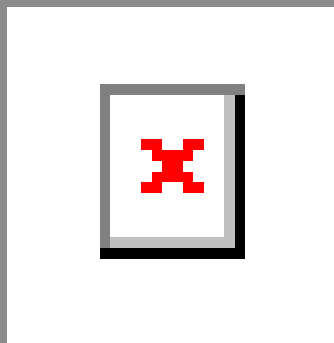


# FORSLAG



## LOKALPLAN 16.10.L01

Råstofgraveområde i Broeng

**OFFENTLIG HØRING**

Byrådet fremlægger hermed Forslag til lokalplan 16.10.L01 i offentlig høring i 8 uger. Lokalplanforslaget skal sikre varetagelsen af alle samfundsinteresser i råstofområdet herunder brugen af området efter endt gravning..

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 xx. april 2013**

Bidragene sendes til: Team Plan, Varde Kommune, Bytoften 2, 6800 Varde, eller på [vardekommune@varde.dk](mailto:vardekommune@varde.dk), og mærkes "Indsigelse mod Lokalplan 16.10.L01 Varde Kommune".

**DET VIDERE FORLØB**

Når høringsperioden er slut, 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 den endelige vedtagelse.

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

**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 blandt andet for de miljømæssige forhold, hvordan lokalplanen forholder sig til anden 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.

**I REDEGØRELSE**

|   |    |
|---|----|
| BAGGRUND OG FORMÅL.....                                   | 3  |
| OMRÅDETS BELIGGENHED.....                                 | 3  |
| EKSISTERENDE FORHOLD.....                                 | 4  |
| LOKALPLANENS INDHOLD .....                                | 6  |
| FORHOLD TIL ANDRE PLANER .....                            | 8  |
| FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING .....                        | 9  |
| TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE ..... | 12 |
| SERVITUTTER .....   | 12 |

**II BESTEMMELSER**

|   |    |
|---|----|
| 1. LOKALPLANENS FORMÅL.....                               | 13 |
| 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS .....               | 13 |
| 3. OMRÅDETS ANVENDELSE .....                              | 13 |
| 4. VEJE, STIER OG PARKERING.....                          | 14 |
| 5. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING .....                 | 15 |
| 6. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN .....                     | 16 |
| 7. RÅSTOFINDVINDING .....                                 | 16 |
| 8. TERRÆNÆNDRINGER OG BEPLANTNING .....                   | 17 |
| 9. TEKNISKE ANLÆG.....                                    | 17 |
| 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE..... | 17 |
| 11. RETSVIRKNINGER.....                                   | 18 |
| 12. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER .....                     | 18 |
| VEDTAGELSESPÅTEGNING .....                                | 19 |

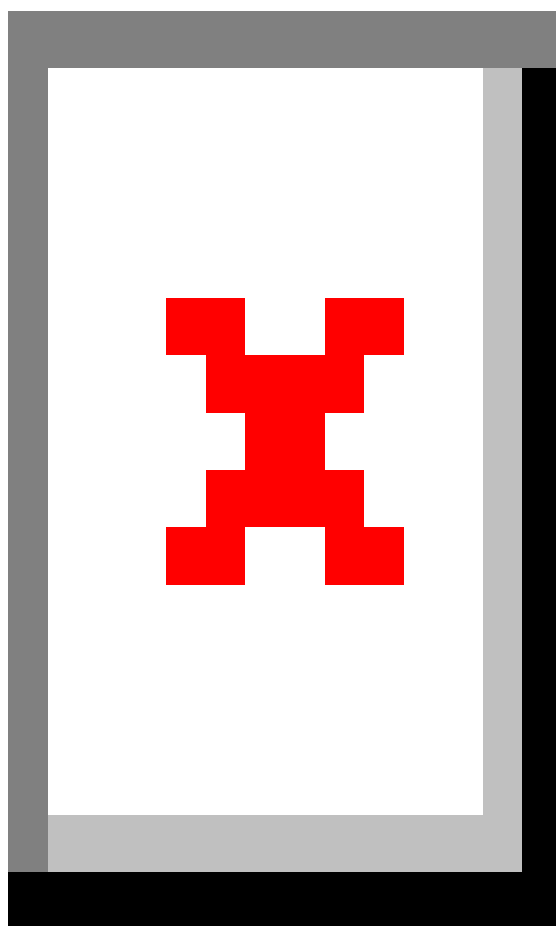
**III KORTBILAG**

KORTBILAG 1: MATRIKELKORT OG DELOMRÅDER  
KORTBILAG 2: BYGGEFELTER  
KORTBILAG 3: GRAVEOMRÅDER  
KORTBILAG 4: ILLUSTRATIONSPLAN - FREMTIDIGE FORHOLD

**IV BILAG**

BILAG A: LANDSKABSPLAN

*Lokalplanen er udarbejdet i samarbejde med LandSyd og Varde Kommune  
Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Varde Kommune  
Grundmateriale: Blandt andet KMS copyright*



**BAGGRUND OG FORMÅL**

Landskabsområdet ved Broeng har gennem mange år været stærkt præget af råstofindvinding.

Nærværende lokalplan skal sikre, at gravning og efterfølgende reetablering sker efter en sammenhængende landskabsplan hvor der er taget stilling til den fremtidige arealanvendelse og udformning af landskabet.

Det er ønsket, at lokalplanområdet kan udvikle sig til at blive et sammenhængende rekreations- og naturlandskab, med rammer for både natur- og friluftaktiviteter.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om den fremtidige disponering af området, herunder hvor der må graves, placering af ny bebyggelse og retningslinjer for reetablering af graveområderne.

Der er udarbejdet en landskabsplan der blandt andet beskriver visionen for området og retningslinjer for udvikling af områdets forskellige landskabstyper.

Landskabsplanen konkluderer blandt andet at lokalplanområdet både er robust nok til at rumme støjende og pladskrævende fritidsaktiviteter, samtidig med at områdets småskalalandskaber bevares.

Alle fremtidige aktiviteter indenfor lokalplanområdet skal søges tilpasset kystlandskabet, således at landskabets værdier fastholdes og

styrkes i overensstemmelse med landskabsplanen.

Landskabsplanen er vedlagt lokalplanen, som Bilag A.

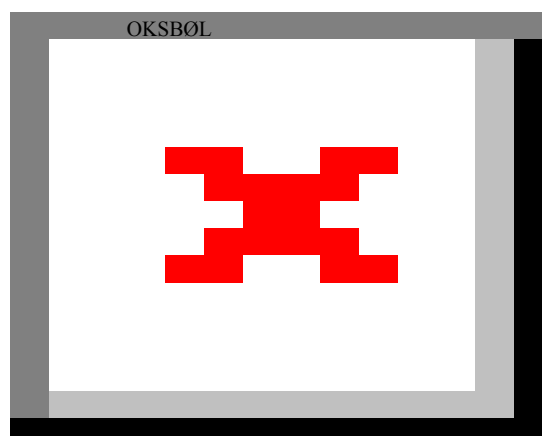
**OMRÅDETS BELIGGENHED**

Lokalplanområdet er beliggende syd for Oksbøl mellem Blåvandvej og Ho Bugt.

Lokalplanområdet følger afgrænsningen af råstofgraveområde 573-1-Broeng udpeget som graveområde i Region Syddanmarks råstofplan 2008 og 2012. Områdets afgrænsning er vist på nedenstående kortudsnit.

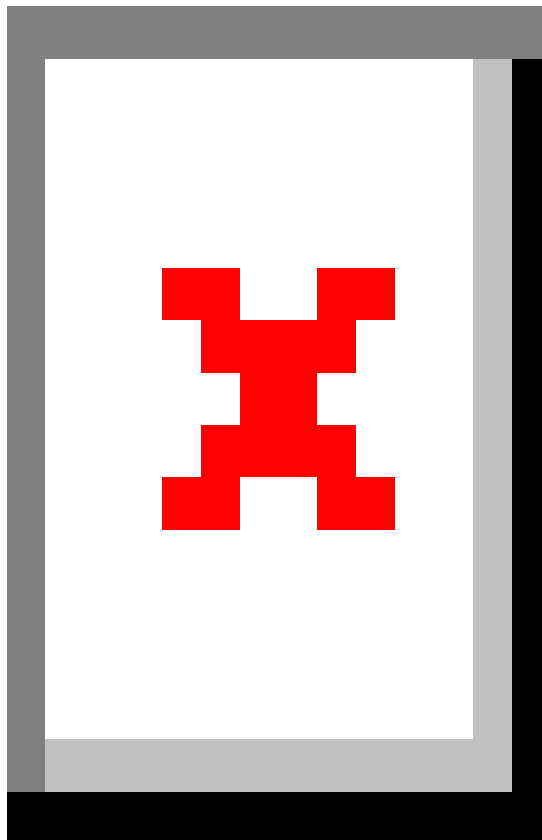
Gennem området løber Ho Bugt Vej og Broengvej, mens Fredtoftvej afgrænser området mod vest. Mod nord afgrænses området af kommunevejen Blåvandvej. Udover disse veje findes en del mindre grusveje og i øvrigt unavngivne veje indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 150 ha og omfatter matr. nr. 1<sup>fr</sup>, 2<sup>a</sup>, 2<sup>i</sup>, 5<sup>a</sup>, 5<sup>c</sup>, 5<sup>e</sup>, 5<sup>f</sup>, 6<sup>a</sup>, 6<sup>h</sup>, 6<sup>i</sup>, 6<sup>k</sup>, 8<sup>a</sup>, 8<sup>b</sup>, 8<sup>d</sup>, 9<sup>a</sup>, 9<sup>c</sup>, 9<sup>f</sup>, 9<sup>g</sup>, 11<sup>h</sup>, 11<sup>m</sup>, 12<sup>c</sup>, 12<sup>k</sup>, 13<sup>e</sup>, 14<sup>c</sup>, 16<sup>i</sup>, 16<sup>k</sup>, Hesselmed Hgd., Ål, og matr. nr. 7<sup>e</sup> Oksbøl By, Ål samt dele af 1<sup>s</sup>, 5<sup>e</sup>, 11<sup>a</sup>, 12<sup>a</sup>, 13<sup>d</sup>, 13<sup>f</sup> og 15<sup>f</sup> Hesselmed Hgd., Ål samt udstykninger deraf.



HO BUGT

EKSISTERENDE FORHOLD



*Eksisterende forhold*

### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger umiddelbart nord for Ho Bugt, og afstanden fra den sydlige afgrænsning af lokalplanområdet til kysten er ca. 650 m. Lokalplanen omfatter et areal på ca. 150 ha. Der er på grund af de store naturlige terrænforskelle, kombineret med de udgravede områder, visuel sammenhæng med kysten mange forskellige steder i lokalplanområdet. Lokalplanen skal derfor sikre overgangen mellem havet, de lavtliggende urørte og naturligt dannede marsklandskaber, og de bagvedliggende sammenhængende bakkelandskaber, fastholdes.

Lokalplanområdet ligger i landzone og anvendes fortrinsvist til jordbrugsformål og råstofindvinding. Der er ved lokalplanens udarbejdelse fem aktive graveområder. Samt to områder hvor der er meddelt gravetilladelse. Der findes i lokalplanområdet mindre arealer, der bliver brugt til rekreative formål såsom motocrossbane, der benyttes få gange om året, en fiskesø, en rideskole mm.

Kyst til Kyst Stien, der er en vandrerute fra Blåvands Huk til Vejle, går gennem lokalplanområdet, hvor der findes en primitiv overnatningsplads. Teltpladsen er beliggende i tilknytning til den eksisterende fiskesø, hvilket giver gæsterne mulighed for at opleve områdets meget forskelligartede natur.

### Omkringliggende områder

Områderne umiddelbart vest og syd for lokalplanområdet er Natura-2000 område, der har status som Ramsarområde, Fuglebeskyttelsesområde og Habitatområde. Desuden er området næsten omkranset af den beskyttede naturtype 'strandeng'. I kommuneplanen er de omliggende arealer udpeget som værdifuldt kystlandskab. Lokalplanområdet ligger således i et landskabs- og naturmæssigt meget rigt men også følsomt område.

### Landskab

#### Varde Ådal og Ho Bugt

Lokalplanområdet ligger ned mod Ho Bugt og landskabet ved Varde Å. Landskabstrækkene i dette område er især præget af det helt flade terræn med overvejende intensivt dyrkede rektangulære markfelter opdelt af dræningskanaler og få levende hegn og diger. Varde Å snor sig gennem landskabsområdet som et markant element.

Det er karakteristisk, at bebyggelse ligger på de højere liggende arealer, på bakkeøen omkring marsken.

De kystnære dele af området præges af udsigten over Ho Bugt og de visuelle sammenhænge til omkringliggende kyststrækninger.



Oversigt over landskabskarakterområder

Ved udløbet af Kjelst Bæk umiddelbart syd for lokalplanområdet er landskabsrummet meget åbent på grund af den flade og op til 3 km brede marsk. Her giver vadeerne og havet ekstra perspektiv og er af stor oplevelsesmæssig værdi. Herfra ses også Varde bakkeøens markante hævnning i terrænet.

Området er sårbart overfor bebyggelse, anlæg og tilplantning, der kan bryde det uhindrede udsyn over den åbne ådal eller sløre den klare overgang mellem den flade åbne marsk og bebyggelsens karakteristiske tilbagetrukne placering på kanten af bakkeøen. Ådalen er ligeledes sårbar overfor ny bebyggelse, der bryder bebyggelsesmønstret, som eksempelvis huludfyldning mellem de spredte gårde på kanten af bakkeøen.

#### Varde Bakkeø

Størstedelen af lokalplanområdet ligger inden for landskabskarakterområdet 'Varde Bakkeø Syd og Øst', som især er præget af et let bølgende terræn opdelt i intensivt dyrkede markfelter af varierende størrelse, som beskrevet tidligere. Mindre dele af lokalplanområdet ligger inden for 'Oksbøl Marsklandskab', hvor de kystnære dele præges af udsigten over Ho Bugt og de visuelle

sammenhænge til de omkringliggende kyststrækninger.

Bakkeøen hæver sig op over det omgivende flade terræn og præges af intensivt dyrkede landbrugsflader, som opdeles af hegn.

Hesselmed Bæk, som længst mod syd bliver til Kjelst Bæk, løber fra bakkeøen ned til marsken. Bækken med omgivende eng- og marskarealer løber igennem bakkeøen og opdeler denne i to tunger.

Bakkeørandens store kontrast til den omgivende flade marsk samt den vide udsigt over marskfladerne, Varde Ådal og Ho Bugt, er af stor oplevelsesmæssig værdi. Overgangene mellem bakkeøranden og de lavtliggende områder er de fleste steder tydelig og giver en visuel og kulturhistorisk oplevelse af naturgrundlaget, hvor klyngerne af gårde ligger på overgangen mellem eng og agerland.

Den meget karakteristiske bebyggelsesstruktur på bakkeøranden bør bevares for at opretholde karakteren i området. Ligeledes er karakterområdet meget sårbart overfor ny bebyggelse, anlæg og tilplantning mv., der kan sløre den klare grænse mellem engene og bebyggelsen på højderyggen. Det åbne kig mellem bebyggelsesklyngerne ud over marskengene, Ho Bugt og Varde Ådal bør ligeledes bevares.

#### Landskabsanalysen

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der udarbejdet en mere konkret og detaljeret landskabsanalyse for landskabet ved råstofgraveområdet i Broeng. Landskabsanalysen er indarbejdet i miljørapporten. Analysen konkluderer, at den fremtidige planlægning for området bør ske med fokus på at styrke områdets funktion som overgang mellem marsk og bakkeø. Det kan ske ved, at bevare de tilbageværende landskabstræk såsom bakkeøranden og ved at slører ødelagte bakkepartier med beplantning.

Råstofgravningen og efterbehandlingen i lokalplanområdet bør i fremtiden tilpasses den landskabstype, graveområdet er beliggende i. Der er i landskabsanalysen defineret tre forskellige landskabstyper, De åbne landbrugslandskaber, sølandskaberne og småskala naturlandskaberne. Landbrugslandskaberne er de meget kultiverede og åbne landskaber og bør bevares i deres eksisterende form.

Landskabsformerne i Sølandskaberne er typisk defineret ved at være blødere og have et mindre kultiveret udtryk med brinker mod udgravede søer. Småskala naturlandskaberne har et stort og varieret naturindhold og er typisk mere lukkede end de øvrige landskaber.

Anlægskrævende aktiviteter bør placeres i de robuste sølandskaber under det eksisterende overliggende terræn.

Med udgangspunkt i landskabsanalysen, er der udarbejdet en landskabsplan. Den fremtidige forvaltning af lokalplanområdet skal ske med udgangspunkt i denne landskabsplan for emner, der ikke er omfattet af nærværende lokalplan.

#### **LOKALPLANENS INDHOLD**

Formålet med lokalplanen er at sikre, at råstofgravning og efterfølgende reetablering sker efter en sammenhængende forvaltningsplan, der sikrer de bevaringsværdige landskabstræk, samtidig med at rammerne for den efterfølgende arealanvendelse fastlægges. Der ønskes skabt et sammenhængende rekreativt område med varieret natur gennem reetablering af råstofgrave, i kombination med fortsat landbrugsdrift og etablering af rekreative aktiviteter i området.

Lokalplanområdet opdeles i flere delområder, som udpeges til landbrugsområde, graveområde eller aktivitetsområde eller kombinationer heraf. Inden for landbrugsområderne skal udgravede områder reetableres til natur- eller landbrugsformål. Terrænregulering og tilplantning i forbindelse med reetableringen, skal foretages med specifikt henblik på at skabe forhold, der giver mulighed for et rigt plante- og dyreliv. Inden for aktivitetsområderne kan der etableres forskellige former for aktiviteter såsom fiskesø med hytter, sejlad på søer, mountainbikeruter, paintballbane, restaurant mv. De områder, der er udpeget til aktivitetsområder, skal reetableres til natur- eller fritidsformål.

Aktive og fremtidige graveområder fremgår af kortbilag 3. Ny bebyggelse skal som hovedregel placeres i de udgravede områder og med en højde, der ikke overstiger det omkringliggende, eksisterende højere liggende terræn.

Planlægningen for området skal medvirke til at sikre, at der ikke etableres høje bygninger eller store jordvolumener, som vil syne meget markante set fra de omkringliggende lave marskområder ved Ho Bugt eller fra Blåvandvej.



**Efterbehandling**

Målet med efterbehandlingen af råstofgravene er at få så meget og en så varierende natur som muligt. Det er samtidig målet at opnå en naturlig overgang til det omkringliggende landskab, i overensstemmelse med landskabsplanen for lokalplanområdet.

Efterbehandlingen efter afsluttet råstofindvinding, skal løbende pågå, efterhånden som indvindingen ophører. Arealer, der har været benyttet til råstofindvinding, skal umiddelbart efter indvindingens afslutning ryddes for alle bygninger, overkørsler, støjvolde og installationer, der er etableret til brug for indvindingen, samt renses for affald og lignende, der ikke naturligt hører til på det efterbehandlede areal.

Skrænterne skal som hovedregel efterlades med en varierende hældning på mellem 1:2 og 1:4 og i et naturligt bugtende forløb. Enkelte områder kan efterlades stejlere og med synlige geologiske profiler, og enkelte skrænter skal efterlades uden muldbeklædning. I områderne uden muldbeklædning må der ikke sås græs eller plantes. Der vil efter nogen tid selv indfinde sig planter og dyr. Ved at undlade muldudlægning på visse steder etableres forskellige levesteder, der henholdsvis er næringsfattig og næringsrig.

For områder, der efterlades som søer, skal der langs søbredden etableres en 4 meter bred og ikke over 1 meter dyb sikkerhedszone, udført i friktionsmateriale. Indtil 2 meters dybde, må søbunden ikke have en hældning der overstiger 1:4 dog for enkelte områder ikke over 1:5.

Skrænterne skal efterbehandles med ren råjord. Der skal efterlades skrænter og omkringliggende områder udelukkende med sandmateriale.

Søbredderne skal gøres så lange som muligt, ved at etablere næs og vige. Søbredderne skal

fremstå i organiske former, når efterbehandlingen er afsluttet.

Der må ikke etableres øer eller foretages terrænregulering med muld nærmere end 10 m fra højeste vandstandslinje fra søerne.

**Erstatningsnatur**

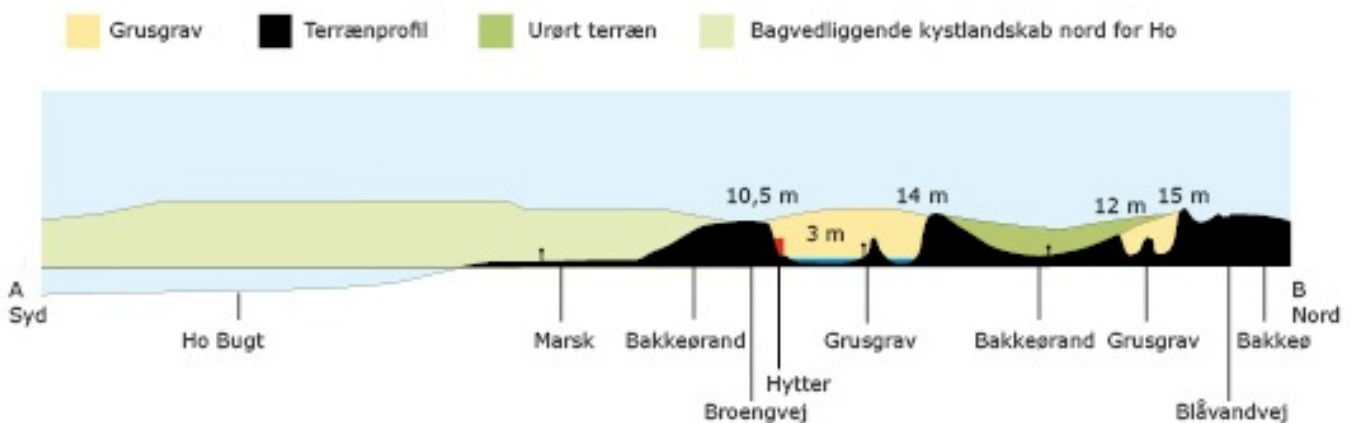
Som et led i efterbehandlingen af områderne og den ændrede arealanvendelse i lokalplanområdet, kan det være nødvendigt, at der etableres erstatningsnatur for at modvirke økologiske dræn for bilag IV-arterne strandtudse og spidssnudet frø. Erstatningsnatur skal etableres som næringsfattige områder. Dette kan for eksempel ske ved at efterlade skrænter med varierende hældning, som holdes åben for træbevoksning, for eksempel ved afgræsning. Bare områder på stejle skrænter friholdt for vegetation giver sammen med dynøer og volde *Længdeprofil*.  
varierende dyreliv.

Erstatningsnatur kan også omfatte øer større end 100 m<sup>2</sup> etableret i de store råstofgrave. Øerne skal placeres mindst 10 m fra bredden og med stor afstand til de rekreative aktiviteter for at mindske forstyrrelsen af dyrelivet.

En kombination af store og små søer vil medføre en varierende forekomst af både vandplanter og amfibier. Erstatningsnatur kan således omfatte etablering af lavvandede søer på 175-500 m<sup>2</sup>.

Erstatningsnaturen skal etableres således, der opnås den største nyttevirkning for hele det biologiske opland.

Der vil i forbindelse med ansøgning om konkrete projekter i overensstemmelse med lokalplanen blive udstedt retningslinjer af Varde Kommune for etablering af erstatningsnatur i forbindelse med projektet. Erstatningsnaturen vil skulle indpasses i overensstemmelse med



nærværende lokalplan og vedlagte landskabsplan.

### Beplantning

Lokalplanområdet holdes så vidt muligt fri for tilplantning, for på denne måde ikke at sløre det værdifulde landskab, som netop er kendetegnet ved at være meget åbent. Der gives mulighed for læskabende beplantning og beplantning, der kan understrege vigtige kig ud i landskabet.

Beplantning i området må udelukkende foretages med egnstypiske og hjemmehørende buske og planter.

### Bebyggelse

Formålet med lokalplanens bestemmelser for bebyggelsens udformning, placering mm. er at sikre, at der ikke placeres meget store bygninger eller i øvrigt skæmmende byggeri i det værdifulde landskab. I forhold til placering af ny bebyggelse er det vigtigt, at landskabets karakter medtænkes, da selv mindre byggerier kan synes meget voldsomme, hvis de placeres uhensigtsmæssigt i landskabet.

Der må indenfor lokalplanområdet, etableres en restaurant med tilhørende bolig. Restauranten må placeres i det nordvestlige hjørne af lokalplanområder.

Lokalplanen giver tillige mulighed for etablering af op til 20 mindre fiskehytter. Fiskehytterne skal placeres ved en udgravet råstofsø. Hytterne skal ligge under det omkringliggende terræn, således de ikke slører overgangen mellem bakkeø og marskland, som vist på Illustration 1.

Bebyggelsen placeres enten under eksisterende terræn i udgravede områder, eller længst væk fra kysten, for på denne måde at minimere påvirkningen af kystlandskabet i graveområdet. Bebyggelsen placeres således ikke i et uberørt kystlandskab, men indpasses i det kulturlandskab, råstofgravningen har efterladt. Nye bygninger skal opføres i træ i mørke jordfarver.

Ansøgning om byggetilladelse skal følges af en visualisering af bebyggelsens påvirkning på området i forhold til den kystnære beliggenhed.

### Turistpolitiske overvejelser

Intentionen med planlægningen er at skabe et område bestående af kvalitetsnatur, særegne landskaber og naturområder med fokus på biologisk mangfoldighed samt mulighed for at skabe et større udbud af forskelligartede friluftoplevelser og aktiviteter.

Turismen er en vigtig del af kommunens samlede erhverv. I Varde Kommunes Turismestrategi lægges vægt på, at der skal være muligheder og oplevelser for mange forskellige typer turister. Det fremgår endvidere af turismestrategien at kommunen vil satse på turister, der ønsker at holde aktive ferier med aktiviteter som mountainbike, lystfiskeri, vandring, ridning, cykling, fugleagttagelse m.m. eller projekter der åbner mulighed for at dyrke ekstrem sport eksempelvis i nedlagt grusgrav.

Turismen i kommunen er et sæsonbetonet erhverv hvorfor det er vigtigt at satse på aktiviteter og oplevelsesmuligheder, der også kan tiltrække turister uden for højsæsonen for på denne måde at øge rentabiliteten af områdets turistvirksomheder. Området er beliggende ved Blåvandvej, der er indfaldsvej til sommerhusområderne i blandt andet Blåvand og Vejers, der hvert år tiltrækker flere hundredetusinde af turister, hvorfor det forventes at etablering af de nævnte aktiviteter vil bidrage med en positiv lokaløkonomisk effekt.

Det er kommunens vurdering, at etablering af de ønskede aktiviteter i Broeng vil give mulighed for at tilbyde kommunens turister og borgere et spændende aktivitetsområde med fokus på natur, landskab og oplevelser for mange turisttyper og herved understøtte de turistpolitiske mål. I det lokalplanen åbner mulighed for en række friluftaktiviteter i området vil det afføde grundlag for etablering af nye virksomheder i relation til etablering af fiskehytter, sejladssøer, mountainbikeruter, paintballbane, restaurant mv.

### FORHOLD TIL ANDRE PLANER

#### Kommuneplan

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med Kommuneplan 2010-2022 og forslag til Kommuneplan 2013 for Varde Kommune.

I henhold til kommuneplanens retningslinjer for råstofplanlægning skal råstofgraveområder, der ikke længere kan anvendes til landbrugsformål, så vidt muligt reetableres, således at der dannes nye naturområder eller rekreative områder.

Lokalplanområdet ligger inden for et område med begrænsede eller almindelige drikkevandsinteresser, hvorfor råstofindvinding ikke vurderes at være til gene for drikkevandsforsyningen.

**Bevaringsværdigt kulturmiljø**

Mindre dele af lokalplanområdet ligger indenfor et kulturmiljø udpeget i kommuneplanen. Kulturmiljøet omfatter områderne omkring Ho Bugt og Varde Ådal og er præget af udsigten over de brede enge langs Varde Å og ned mod Ho Bugt. Mange af de ældste gårde er placeret langs 5 m koten, hvor de gennem tiderne har været så tæt på vandet som muligt, men samtidig i sikkerhed mod de evigt tilbagevendende oversvømmelser. Området er sårbart overfor iøjnefaldende eller højt byggeri, som skiller sig ud fra de eksisterende gårde og huse. Samtidig vil tilplantning kunne virke ødelæggende for det meget åbne landskab. Det vurderes, at lokalplanens bestemmelser sikrer, at det bevaringsværdige kulturmiljø bevares.

**Værdifuldt kystlandskab**

I Kommuneplan 2010-2022 er lokalplanområdet udpeget til værdifuldt kystlandskab, idet området fremstår som en meget markant overgang fra Ho Bugt til de højere liggende bakkeølandskaber som følge af at området er udlagt til råstofgravning.

**Værdifulde geologiske områder**

Dele af lokalplanområdet er udpeget som værdifuldt geologisk område, hvilket betyder, at området ikke må sløres eller ødelægges af gravning, bebyggelse, tekniske anlæg, skovbeplantning eller kystsikring. De værdifulde geologiske områder kan ses i kommuneplanens kortdel.

Værdifulde geologiske kystprofiler og værdifulde profiler, der afdækkes ved råstofindvinding, skal søges bevaret.

**Naturområder**

Lokalplanområdet vurderes at være en spredningskorridor mellem Vesterhavet og de omkringliggende naturområder. Det vurderes, at der er høj sandsynlighed for, at for eksempel odderen bruger området til at komme til havet eller til andre fodersteder, såsom fiskesøer. Bilag IV- arterne strandtudse og spidssnudet frø er desforuden registreret i området. For at forbedre levevilkårene for disse arter og fremme forekomsten af andre dyrearter, vil der blive stillet en række krav til reetablering af råstofgravene, og evt. efterfølgende rekreative udnyttelse heraf. Der stilles bl.a. krav om, at der skal reetableres til næringsfattige jordbundsforhold. Det betyder, at der ved efterbehandlingen af en grusgrav skal efterlades skrænter og flader uden muld og med varierende hældning, som holdes fri for

træbevoksning for eksempel ved afgræsning, hvorved der udtrækkes næringsstoffer af jordbunden. Der kan ligeledes stilles krav om etablering af lavbundede søer for at modvirke økologisk dræn, som nævnt tidligere under "Erstatningsnatur".

Den sydvestlige del af lokalplanområdet er udpeget som hovedindsatsområde, der udgør rammen for de områder, hvor Varde Kommune vil prioritere indsatsen inden for pleje og naturgenopretning. Hovedindsatsområderne fastlægger samtidig hovedstrukturen i det vidt forgrenede netværk af økologiske forbindelseslinjer i kommunen. Det er væsentligt, at såfremt nye aktiviteter kan virke som et økologisk dræn, skal der etableres erstatningsbiotoper for både flora og fauna.

Et areal i den østlige del af lokalplanområdet er udpeget som lavbundsareal. Ifølge kommuneplanen skal nødvendigt byggeri, anlæg mv. i disse områder så vidt muligt udformes og placeres, så de ikke hindrer, at lavbundsarealet vil kunne genetableres som naturområde.

**Uønsket skovtilplantning**

Skovtilplantning er uønsket indenfor lokalplanområdet. Lokalplanens bestemmelser giver dog mulighed for, at mindre områder kan tilplantes med henblik på at sikre læ og samtidig skabe et spændende varieret fritidslandskab med rig ud i landskabet.

**Råstofplan**

Lokalplanområdet er udpeget som graveområde i Region Syddanmarks råstofplan 2008 og 2012. I områder udpeget som graveområder for råstofindvinding har råstofindvinding første prioritet i forhold til anden anvendelse. Lokalplanens afgrænsning følger afgrænsningen af råstofgraveområde 573-1-Broeng.

**Vandforsyningsplan**

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Oksbøl Vandværk.

**Varmeforsyningsplan**

Lokalplanområdet har individuel varmforsyning. Der kan kun meddeles tilladelse til jordvarmeanlæg, hvis anlægget benytter IPA-sprit eller mindre forurenende kølemidler.

**Spildevandsplan**

Området er ikke omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan. Det vil sige, at der skal søges om tilladelse til afledning af spildevand hos Varde Kommune.

## FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

### Miljøvurdering

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 vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Byrådet har derfor besluttet, at der skal foretages en miljøvurdering, jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Denne beslutning har været i høring i Naturstyrelsen.

I screeningen blev der fokuseret på:

- Trafikforhold
- Naturforhold
- Landskabsforhold

Der er foretaget en miljøvurdering af 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:

- Lokalplanområdets visuelle sammenhæng med kystlandskabet
- Råstofgravning
- Reetablering til rekreative formål

Konklusionen af miljørapporten er, at lokalplanen forventes at medføre en positiv påvirkning af landskabet, idet der i lokalplanen er indarbejdet bestemmelser til sikring af, at blandt andet bebyggelsen indpasses i landskabet ud fra en for området samlet forvaltningsplan.

Som led i planlægningen er der udarbejdet en analyse af landskabsforholdene ved Broeng og i råstofgraveområdet. Analysen omfatter de landskabelige interesser og hensyn der skal varetages for det samlede kystlandskab ved Ho Bugt. Analysen er indarbejdet i miljørapporten. Endvidere er der udarbejdet landskabsplan der

beskriver den fremtidige forvaltning af landskabet i lokalplanområdet.

### Internationalt naturbeskyttelsesområde – Natura-2000

Ifølge bekendtgørelse om udpegnings og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (Bekendtgørelse nr. 408 af 1. maj 2007) 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 grænser op til Ho Bugt, der er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde (Natura 2000-område):

- EF-Habitatområde ved Varde Å vest for Varde
- EF-fuglebeskyttelsesområde ved engarealer ved Ho Bugt
- Ramsar-områder ved Vadehavet.

I lokalplanområdet er der registret bilag IV-arterne strandtudse og spidssnudet frø.

For at opretholde områdets økologisk funktionalitet skal der oprettes lavvandede søer, efterlades skrænter uden muld mv. som afværgeforanstaltninger mod økologiske dræn. Afværgeforanstaltninger er nævnt under "Erstatningsnatur". Gennemføres de nævnte foranstaltninger, vurderer Varde Kommune, at der kan meddeles tilladelse til de projekter der er nævnt i lokalplanen.

Sammenfattende er det kommunens vurdering at området ved Broeng kan rumme de planlagte aktiviteter, uden at de naturmæssige og landskabelige interesser tilsidesættes.

### Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen, som er en op til 3 km bred zone langs kysten. I kystnærhedszonen må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg m.v., hvis der foreligger en særlig planmæssig og/eller funktionel begrundelse for den kystnære placering.

Idet Varde Kommune, jf. planlovens § 5v, er defineret som yderkommune, kan miljøministeren meddele tilladelse til en planlægning, der fraviger ovenstående betingelser. Der skal dog fortsat foreligge en planlægningsmæssig begrundelse og en godtgørelse for et projekts bidrag til en lokaløkonomisk positiv udvikling.

Naturstyrelsen har ved skrivelse af 23. november 2012 meddelt tilladelse til planlægning efter planlovens § 5v til planlægning for fremtidig anvendelse af råstofområderne ved Broeng. Planlægningstilladelsen omfatter tilladelse til at planlægge for etablering af restaurant med tilhørende bolig, etablering af fiskesø i tilknytning til eksisterende fiskesø og etablering af 20 hytter i tilknytning hertil.

Lokalplanen giver mulighed for placering af et mindre antal nye bygninger indenfor kystnærhedszonen. Konsekvenserne af det nye byggeri vurderes at være af mindre betydning set i forhold til lokalplanområdet samlede struktur, og der er yderligere i lokalplanen fastlagt bestemmelser for ny bebyggelses udseende og placering, så denne tager mest mulig hensyn til bevaringsværdierne i området. Nyt byggeri skal i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse følges af en visualisering af bebyggelsen påvirkning på området i forhold til den kystnære beliggenhed.

Det forventes tillige, at lokalplanen kan være med til at øge befolkningens adgang til kystlandskabet, i overensstemmelse med formålet med planlovens bestemmelser for kystnærhedszonen.

#### **Naturbeskyttelsesloven**

Inden for lokalplanområdet findes der flere forskellige naturtyper, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. De naturtyper, naturbeskyttelsesloven beskytter mod tilstandsændringer indenfor lokalplanområdet, omfatter enge, heder, søer, moser og strandenge.

For to af de færdiggravede søer er der beskyttelseslinjer på 150 meter, der forbyder tilstandsændringer indenfor zonen efter naturbeskyttelseslovens § 16. Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres mindre hytter indenfor beskyttelseszonen. Der skal i forbindelse med en byggetilladelse søges dispensation fra naturbeskyttelsesloven.

#### **Råstofloven**

Erhvervsmæssig indvinding af råstoffer og etablering af anlæg på indvindingsstedet må kun ske efter tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Ansøgning om tilladelse til indvinding af råstoffer gælder efter råstoflovens § 8 også som ansøgning om tilladelse efter anden lovgivning til råstofindvinding i jorden. En tilladelse til indvinding skal blandt andet indeholde vilkår om:

- virksomhedens drift og om efterbehandling af arealet med henblik på at begrænse miljømæssige gener og forebygge forurening af grundvandet og jorden,
- at indvindingen og efterbehandlingen sker efter en plan, der er godkendt af kommunalbestyrelsen, og indeholder hovedelementerne for indvindingen og efterbehandlingen.

Tilladelse til indvinding af råstoffer og retablering af graveområder gives i overensstemmelse med lokalplanens retningslinjer.

#### **Jordforureningsloven**

Der er for matr. nr. 5<sup>c</sup>, 8<sup>b</sup>, 9<sup>c</sup>, 9<sup>f</sup> samt dele af matr. nr. 9<sup>g</sup> registret forurening på vidensniveau 2. Dette betyder, at der foreligger dokumentation for, at jorden med høj sandsynlighed er forurennet i et sådant omfang, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

#### **Vejloven**

Lokalplanområdet skal fortsat betjenes af områdets eksisterende veje. Blåvandvej, der udgør den nordlige afgrænsning af lokalplanområdet, er pålagt vejbyggelinjer i en afstand af 20 meter fra vejmidten.

#### **Museumsloven**

Findes der under råstofindvindingen eller anlægsarbejdet spor af fortidsminder, det vil sige spor af menneskelig virksomhed, der er efterladt fra tidligere tider, for eksempel bopladser eller grave, skal arbejdet jfr. Museumslovens § 27, straks standses og anmeldes til Kulturstyrelsen eller Museet for Varde By og Omegn.

I lokalplanområdet er der to gravhøje og flere sten- og jorddiger, som er fredet efter museumslovens bestemmelser. Fredning af digerne medfører, at der ikke må ske jordbehandling indenfor 2 meter af digerne. For gravhøjene medfører fredningen, at der i henhold til naturbeskyttelsesloven eksisterer en 100 meter beskyttelseszone, hvor indenfor der ikke må ske ændringer i tilstanden.

Spørgsmål vedrørende museumsloven eller arkæologiske undersøgelser kan rettes til

Arkæologisk Afdeling på Museet for Varde By og Omegn, Lundvej 4, 6800 Varde, tlf. 75 22 08 77, eller pr. mail vam@vardemuseum.dk.

Findes der under råstofindvindingen eller anlægsarbejdet usædvanlige naturhistoriske genstande, for eksempel sjældne eller meget velbevarede forstenede dyr og planter, skal arbejdet jfr. museumslovens § 29, straks standses og der skal ske anmeldelse til Fiskeri- og Søfartsmuseet i Esbjerg.

### Landbrugspligt

Dele af lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt.

Det kan for enkelte delområder, være nødvendigt at ophæve landbrugspligten for at virkeliggøre lokalplanen. Det er ansøgers opgave at søge landbrugspligten ophævet i forbindelse med projektets gennemførelse.

### Landzone

Lokalplanen erstatter ikke tilladelser efter § 35, stk. 1 i planloven, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

### TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter ikke tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end Varde Kommune.

### SERVITUTTER

Der er i området tinglyst en række servitutter af forskellige karakter. Af følgende skitse fremgår

placeringen af de stedfæstede servitutter. Servitutternes indhold er kort refereret forud for skitsen. Der er kun medtaget de servitutter kommunen vurderer, har betydning for lokalplanens virkeliggørelse. Der kan være tinglyst andre servitutter, der har betydning for de enkelte grundejere.

#### Dok om byggelinjer mv. af 01.03.1984

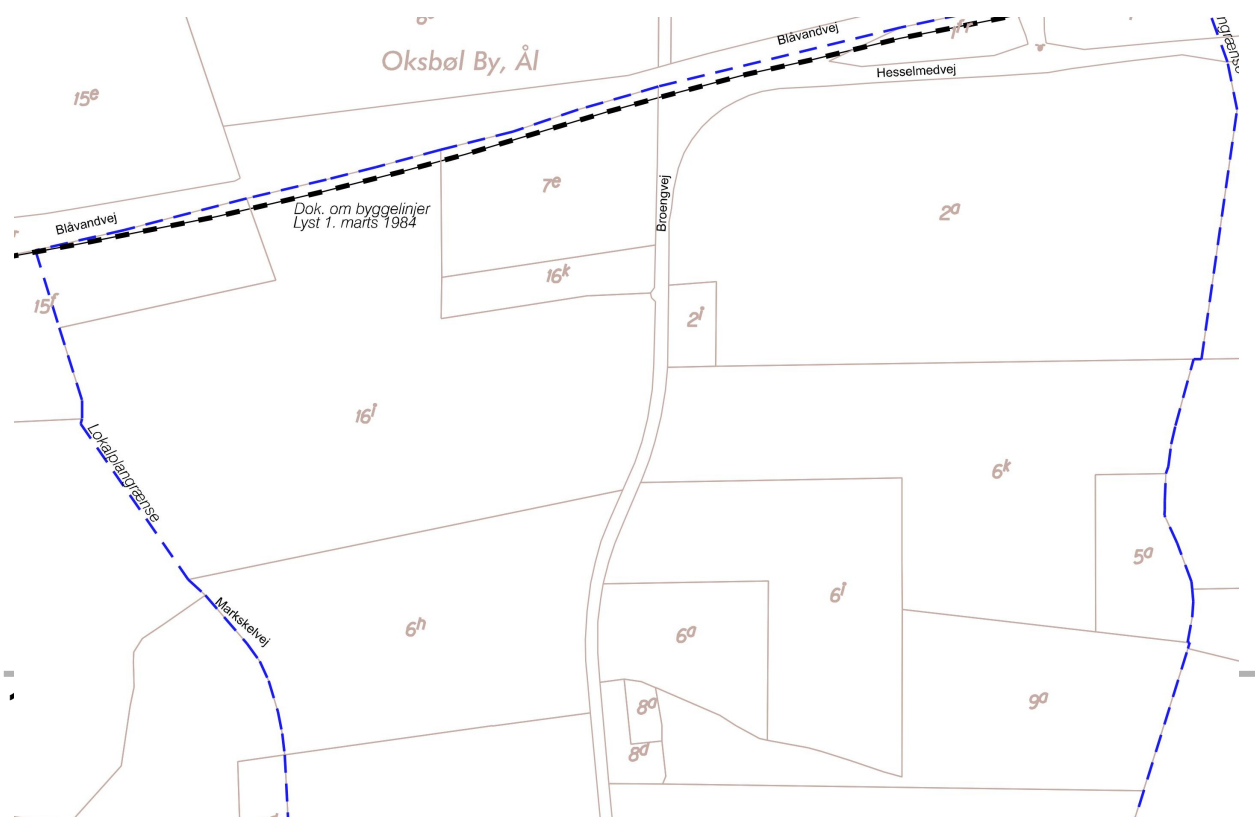
På matr. nr. 1<sup>s</sup>, 1<sup>fr</sup>, 16<sup>i</sup>, og 15<sup>f</sup> Hesselmed Hgd. og 7<sup>e</sup> Oksbøl By, er der langs landvejen Blåvandvej tinglyst en byggelinje. Byggelinjen regnes fra vejmidten og 20 meter derfra. Inden for byggelinjen skal bebyggelse opføres med jordlinje i fremtidig vejhøjde. Er det ikke tilfældet skal bygværket rykkes så meget længere tilbage, som svarer til 2 gange højdeforskellen foruden den fornødne bredde til passage foran bygværket, mindst 1 m.

#### Dok om fredning af 07.03.1923

På matr.nr. 11<sup>h</sup> Hesselmed Hgd. er der tinglyst dok. om fredning af 2 kæmpehøje.

#### Dok om forpl overfor Geodætisk institut af 15.04.1930

På matr.nr. 11<sup>h</sup> Hesselmed Hgd. er der tinglyst dek. om fredning af trigonometrisk Station VI. Punktet er stedfæstet på den østlige høj.



**LOKALPLAN 16.10.L01 – RÅSTOFGRAVEOMRÅDE I BROENG**

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

**1. LOKALPLANENS FORMÅL****1.01**

Lokalplanen har til formål:

- at sikre råstofindvinding,
- at sikre de bevaringsværdige landskabstræk,
- at fastlægge områdets anvendelse og principperne for efterbehandlingen efter endt råstofindvinding,
- at sikre mulighed for, at området efter endt råstofindvinding kan anvendes til rekreative formål, natur og friluftaktiviteter herunder ny bebyggelse.

**2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS****2.01**

Lokalplanen afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 1<sup>fr</sup>, 2<sup>a</sup>, 2<sup>i</sup>, 5<sup>a</sup>, 5<sup>c</sup>, 5<sup>e</sup>, 5<sup>f</sup>, 6<sup>a</sup>, 6<sup>h</sup>, 6<sup>i</sup>, 6<sup>k</sup>, 8<sup>a</sup>, 8<sup>b</sup>, 8<sup>d</sup>, 9<sup>a</sup>, 9<sup>c</sup>, 9<sup>f</sup>, 9<sup>g</sup>, 11<sup>h</sup>, 11<sup>m</sup>, 12<sup>c</sup>, 12<sup>k</sup>, 13<sup>e</sup>, 14<sup>c</sup>, 16<sup>i</sup>, 16<sup>k</sup>, Hesselmed Hgd., Ål, og matr. nr. 7<sup>e</sup> Oksbøl By, Ål samt dele af 1<sup>s</sup>, 5<sup>e</sup>, 11<sup>a</sup>, 12<sup>a</sup>, 13<sup>d</sup>, 13<sup>f</sup> og 15<sup>f</sup> Hesselmed Hgd., Ål samt udstykninger deraf.

**2.02**

Lokalplanområdet ligger i landzone.

**2.03**

Lokalplanområdet opdeles i 5 delområder, som vist på Kortbilag 1.

**3. OMRÅDETS ANVENDELSE****3.01**

For de enkelte delområder gælder det at:

- Delområde 1 må anvendes til restaurant, med mulighed for etablering af bolig i tilknytning hertil. Boligudstyknings er ikke mulig og boligen opført i tilknytning til restauranten kan ikke udstykkes fra restauranten. Området kan tillige udnyttes til rekreative formål samt fortsat råstofindvinding.
- Delområde 2 må anvendes til fortsat råstofindvinding samt til rekreative formål.
- Delområde 3 må anvendes til landbrugs- og naturformål.
- Delområde 4 må anvendes til råstofindvinding, rekreative formål, hytteby samt naturformål.
- Delområde 5 må anvendes til landbrugs- og rekreative formål.

**3.02**

Ny bebyggelse må kun opføres indenfor de på Kortbilag 2 viste byggefeltter.

**3.03**

Nye gravetilladelser kan kun meldes indenfor de områder, der er

1. Jf. bygningsreglementet må en del af boligen anvendes til sådanne former for erhverv, som sædvanligvis kan udøves i forbindelse med en bolig. Eksempler på erhverv, der sædvanligvis udøves i forbindelse med en bolig er f.eks. frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende.

2. Udlejning af feriehytter sidestilles med udlejning af andre ferieboliger og er normalt omfattet af sommerhuslovens regler, hvorfor der kræves tilladelse fra Naturstyrelsen til erhvervsmæssig udlejning af hytterne.

3. Nye overkørsler eller ændret anvendelse af overkørsler kræver tilladelse fra Varde Kommune.

udpeget dertil på Kortbilag 3, uafhængigt af delområdets øvrige anvendelsesbestemmelser.

### 3.04 Delområde 1

Indenfor delområde 1 må der kun opføres bygninger til restaurationsvirksomhed inden for byggefelt 1, mens der i byggefelt 2, må opføres en beboelsesbygning<sup>1</sup> i tilknytning til restauranten.

Der må i byggefelt 3 opføres bebyggelse til udleje, oplag og vedligehold af både, herunder en bådebro. Der må endvidere etableres kabelbane til vandski i delområdet.

Der må i delområdet ikke etableres jordvolde eller lignende der kan sløre indblikket til lokalplanområdet fra Blåvandvej.

Delområdets eksisterende bebyggelse må anvendes til bolig med gårdsalg mv.

### 3.05 Delområde 2

Delområde 2 kan efter endt råstofindvinding anvendes til rekreative formål såsom paintballbane, mountainbike eller lignende aktiviteter.

Nødvendig bebyggelse og anlæg affødt af aktiviteter der etableres i området kan tillades opført under hensyntagen til landskabelige forhold.

### 3.06 Delområde 3

Delområde 3 kan fortsat udnyttes til jordbrugsmæssige formål.

### 3.07 Delområde 4

Området må udnyttes rekreativt, herunder aktiviteter såsom Motor Cross og kabelbane til vandski. I byggefelterne 4a-4c må etableres indtil 20 mindre hytter til overnatning<sup>2</sup>. I byggefelt 5 må opføres en toiletbygning mm., til at faciliteter de rekreative aktiviteter i lokalplanområdet. Der må opføres en bålhytte indenfor byggefelt 6.

I delområde 4 skal etableres erstatningsnatur med henblik på at modvirke økologiske dræn. Erstatningsnaturen skal etableres i overensstemmelse med retningslinjer nævnt i redegørelsen og placeres i overensstemmelse med Landskabsplanen.

### 3.08 Delområde 5

Delområde 5 kan anvendes til rekreative aktiviteter, landbrugsdrift og naturformål.

## 4. VEJE, STIER OG PARKERING

### 4.01 Vejadgang

Lokalplanområdet skal fortsat vejbetjenes via Broengvej/ Ho Bugt Vej, Markskelvej og Broengvej/Hesselmedvej.<sup>3</sup>

### 4.02 Arbejdsveje

Der kan anlægges de arbejdsveje, der er nødvendige for råstofindvindingen. Arbejdsvejene skal anlægges, så vand og sand ikke ledes ud på offentligvej. Arbejdsvejenes overkørsler skal være befæstet mindst 15 m ind fra eksisterende befæstet vej, for at undgå gener for de øvrige trafikanter og beboere.



#### 4.03 Belægning og beplantning af vejareal

Der må langs Broengvej plantes vejtræer.

Alle andre veje friholdes for beplantning for at bevare landskabelige træk.

#### 4.04 Belysningsarmatur

I delområde 1 må der etableres belysning på parkeringspladser etableret til brug for restauranten. Belysningen skal etableres således, at den ikke bliver en distraktor for bilister på Blåvandvej og andre af de omkringliggende veje.

#### 4.05 Parkering

I delområde 1 skal der i tilknytning til restaurantvirksomhed etableres de fornødne parkeringspladser.<sup>4</sup>

Der skal i aktivitetsområderne anlægges parkeringspladser til forsyning af områdets gæster og erhvervsdrivende.

#### 4.07 Stier

I lokalplanområdet kan der etableres stier for at forbinde de forskellige dele af lokalplanområdet, samtidig med at der kan etableres stier i forbindelse med for eksempel en mountainbikebane, jf. principperne i Kortbilag 2.

*4. Antallet af parkeringspladser fastsættes af Varde Kommune i forbindelse med ansøgning om landzonetilladelse og/eller byggetilladelse.*

## 5. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

#### 5.01 Midlertidige bygninger

Der må i forbindelse med råstofindvindingen, udenfor byggefeltene, placeres de for indvindingen nødvendige, midlertidige bygninger og installationer. Bygninger skal søges placeret samlet og nær overkørslen. Bygninger skal fjernes umiddelbart efter endt indvinding.

#### 5.02 Placering

Bebyggelsens placering

1. Bebyggelse skal placeres indenfor de viste byggefelter på Kortbilag 2.
2. Mindre tilbygninger og fritliggende bygninger må placeres ved eksisterende beboelsesejendomme
3. Uden for byggefeltene kan der placeres mindre bygninger, nødvendige for rekreative aktiviteter ol.
4. Hytterne i byggefelt 4a-c skal fremstå med ensartet udformning, være orienteret ens i forhold til søen og danne en tydelig sammenhængende struktur. De skal placeres tilbagetrukket langs skrænten og følge den samme terrænkurve, for på den måde at tilpasse sig de eksisterende terrænforhold.

#### 5.03 Bebyggelseshøjde

Bebyggelsens højde må indenfor byggefelt:

- 1 ikke overstige 4 m, målt fra byggefeltets niveauplan,
- 2 ikke overstige 4 m, målt fra byggefeltets niveauplan,
- 3 ikke overstige 3 m, målt fra byggefeltets niveauplan,
- 4a ikke overstige den omkringliggende, eksisterende terrænoverflade,
- 4b ikke overstige den omkringliggende, eksisterende terrænoverflade,

- 4c ikke overstige den omkringliggende, eksisterende terrænoverflade,
- 4d ikke overstige den omkringliggende, eksisterende terrænoverflade,
- 4e ikke overstige den omkringliggende, eksisterende terrænoverflade,
- 5 ikke overstige 3 m, målt fra byggefeltets niveauplan,
- 6 ikke overstige 4 m, målt fra byggefeltets niveauplan.

#### 5.04 Bebyggelsens omfang

I byggefelt 1 må opføres bebyggelse på max. 400 m<sup>2</sup> etageareal.  
I byggefelt 2 må opføres bebyggelse på max. 200 m<sup>2</sup> etageareal.  
I byggefelt 3 må opføres bebyggelse på max. 200 m<sup>2</sup> etageareal.  
I byggefelt 4a-c må hver enkelt hytte have et maksimalt etageareal på 35 m<sup>2</sup>.  
Toiletbebyggelsen i byggefelt 5 må have et max. etageareal på 50 m<sup>2</sup>  
Bålhytten i byggefelt 5 må have et max. etageareal på 50 m<sup>2</sup>.  
Der kan tillades at master til kabelbaner overstiger omliggende terrænflader.

## 6. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

### 6.01 Arkitektur, facadematerialer og farver

Ny bebyggelse skal opføres i træ med vandret eller lodret bræddebeklædning. Bræddebeklædning skal males i sort dækkende farve. Farve på facade, der kan godkendes og betragtes som sort er NCS 8900-N og NCS 9000-N.

Bebyggelsen i byggefelt 1 skal sektioneres i længebygninger der placeres med reference til to, tre eller firelængede gårdanlæg.

### 6.02 Tagmaterialer

Tage skal dækkes med sort tagpap med listedækning.

### 6.03 Tagform

I delområde I, byggefelt 1, skal ny bebyggelse opføres med saddetag.

### 6.04 Parabolantenner og skilte

Solcelleanlæg i sort farve, der integreres i tagfladen i ikke reflekterende materialer, kan tillades i ny bebyggelse.

Såfremt der opsættes parabolantenne skal der ved placering, størrelse og farvevalg tages hensyn til omgivelserne, således at parabolantennen skæmmer mindst muligt. Parabolantenner må maksimalt have en diameter på 1 meter.

Skiltning og reklamering må kunne finde sted med Byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

I forbindelse med restaurationsvirksomhed må der opsættes ét skilt ved ejendommens hovedindkørsel. Skiltet må ikke overstige 1 meter i højden og 3 meter i længden.

**7. RÅSTOFINDVINDING**

5. Råstofudgravning reguleres via lov om råstoffer og de i forbindelse hermed stillede vilkår i gravetilladelse.

6. Ved organiske former forstås bløde buer og varierende afgrænsninger.

**7.01**

Råstofgravning<sup>5</sup> skal foretages i overensstemmelse med de i råstofindvindingen stillede vilkår og i henhold til landskabsplan, således at det efterbehandlede graveområde fremstår i naturlige organiske<sup>6</sup> former.

Der skal stilles vilkår der sikrer offentlighedens adgang efter reetablering.

**7.02**

For at råstofindvindingen kan overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser ved nabobeboelser, kan der etableres midlertidige jordvolde for at overholde støj- og sikkerhedsmæssige krav. Miljøstyrelsens krav til maksimale støjgrænser er:

| Ugedag             | Tidsrum         | Støjgrænse |
|--------------------|-----------------|------------|
| Mandag-Fredag      | Kl. 07.00-18.00 | 55 dB(A)   |
| Lørdag             | Kl. 07.00-14.00 | 55 dB(A)   |
| Lørdag             | Kl. 14.00-22.00 | 45 dB(A)   |
| Søn- og helligdage | Kl. 07.00-22.00 | 45 dB(A)   |
| Aften              | Kl. 18.00-22.00 | 45 dB(A)   |
| Nat                | Kl. 22.00-07.00 | 40 dB(A)   |

*Grænseværdier for støj fra alle aktiviteter fra den samlede virksomhed, må ikke overstige de i tabellen listede værdier, ved boligens udendørs opholdsarealer*

Støjvolde der etableres i forbindelse med indvindingen må ikke være højere end 3,5 meter over terræn og med en hældning stejlere end 1:2. Jordvoldenes fod må ikke være nærmere end 4 meter fra vejskel. Jordvolden kan beplantes med egnstypiske og hjemmehørende buske.

**8. TERRÆNÆNDRINGER OG BEPLANTNING****8.01**

Overjord må ikke anvendes til etablering af øer og diger.

Etablering af jordvolde der kan bryde landskabstrækkene, er ikke tilladt.

**8.02**

Beplantning skal etableres i overensstemmelse med landskabsplanen, således at eks. landskabstræk bedst muligt bevares og eventuelt forstærkes.

**9. TEKNISKE ANLÆG****9.01**

Forsyningsledninger skal ved nyanlæggelse placeres i køre- og vendearealer.

**9.02**

Transformatorstationer skal placeres i umiddelbar tilknytning til vej eller indenfor vejarealet.

**10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE****10.01**

- Ny bebyggelse på de enkelte ejendomme må ikke tages i brug før:
- Bebyggelse er tilsluttet Oksbøl Vandværk.
  - Der er søgt om tilladelse til afledning af spildevand hos fra Varde Kommune meddelt tilladelse hertil fra kommunen.
  - Det ved målinger eller beregninger er dokumenteret, at det indendørs og udendørs støjniveau overholder Miljøstyrelsens grænseværdier for støj.

## 11. RETSVIRKNINGER

### 11.01

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.

Byrådet skal derimod dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergihus, jf. lov om planlægning § 19, stk. 4.

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 byggeloven og lov om planlægning.

## 12. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

### 12.01

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter lov om planlægning, § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan

fortsætte som hidtil.

Forbuddet gælder også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget.

En byggetilladelse, der er udstedt før offentliggørelsen af forslaget, berøres ikke.

Efter den offentlige høringsperiode, og inden byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, kan byrådet tillade, at ejendomme bebygges eller udnyttes efter forslaget, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et byggearbejde mv., der er lokalplanpligtigt.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagets offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget dog højst 1 år.

#### VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget i henhold til § 24 i lov om planlægning.

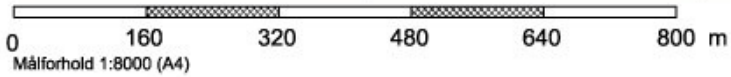
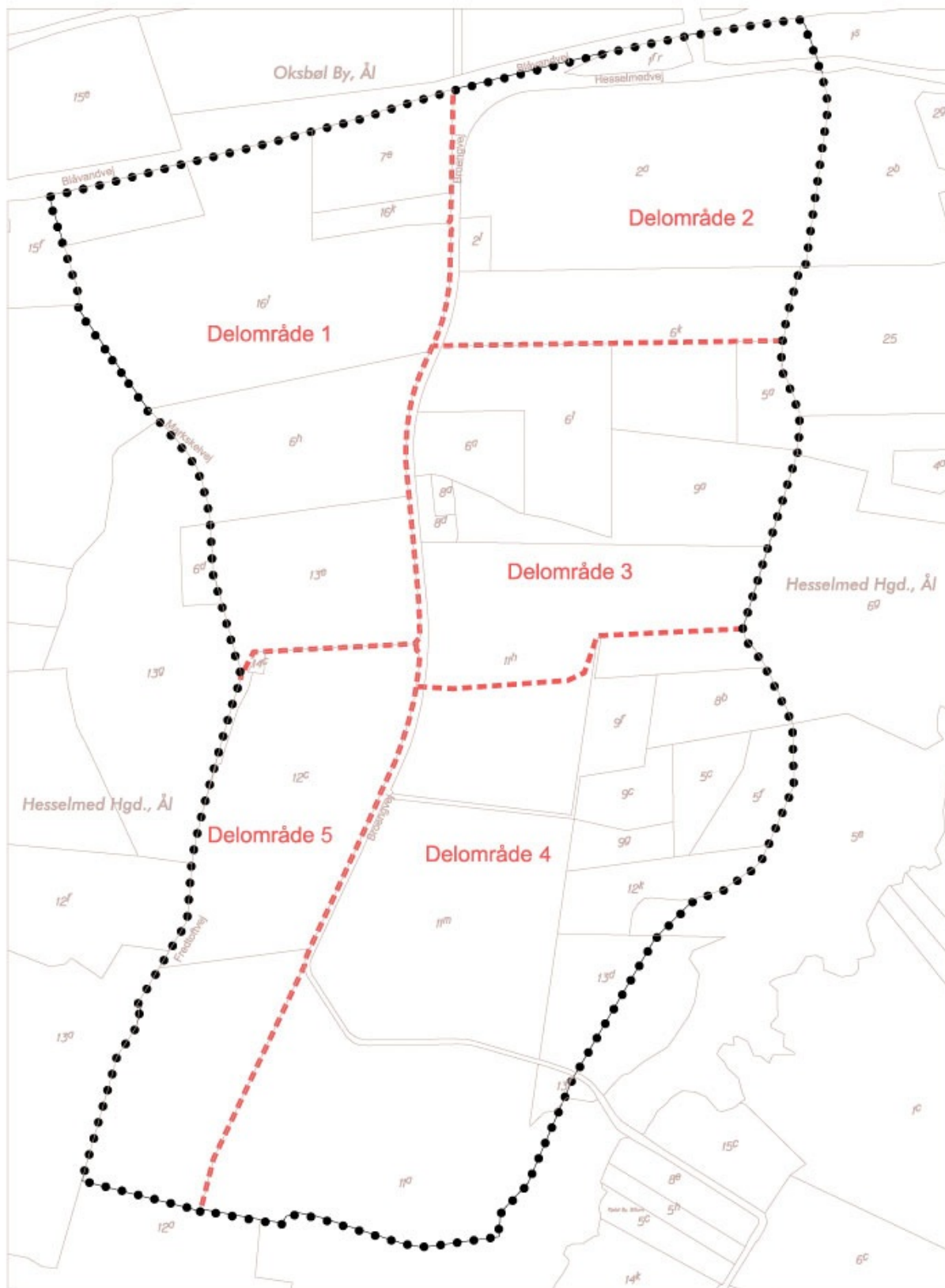
Varde Byråd, den 2. april 2013

P.b.v.

Gylling Haahr  
Borgmester

/

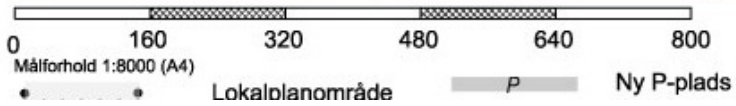
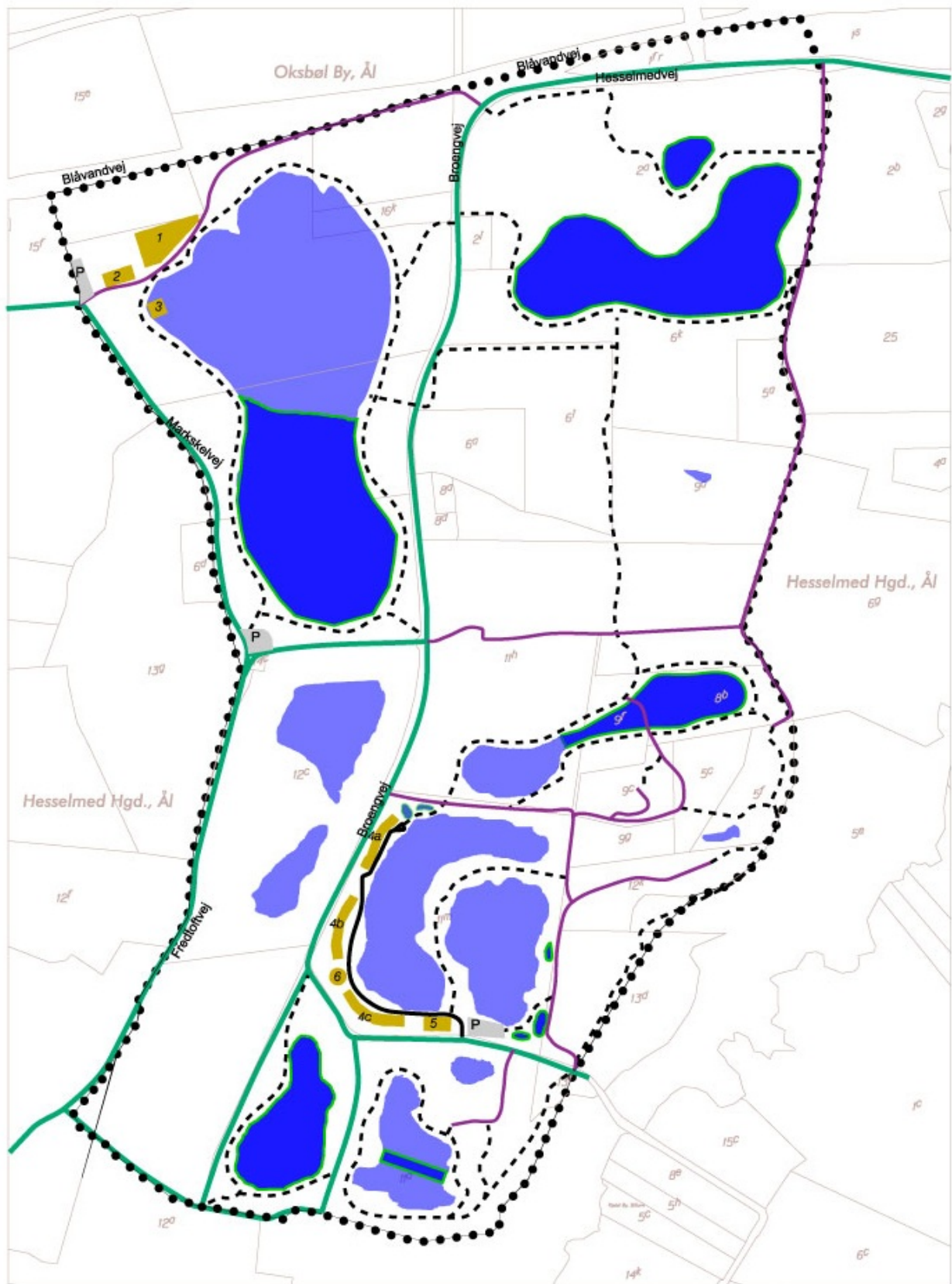
Max Kruse  
Kommunaldirektør



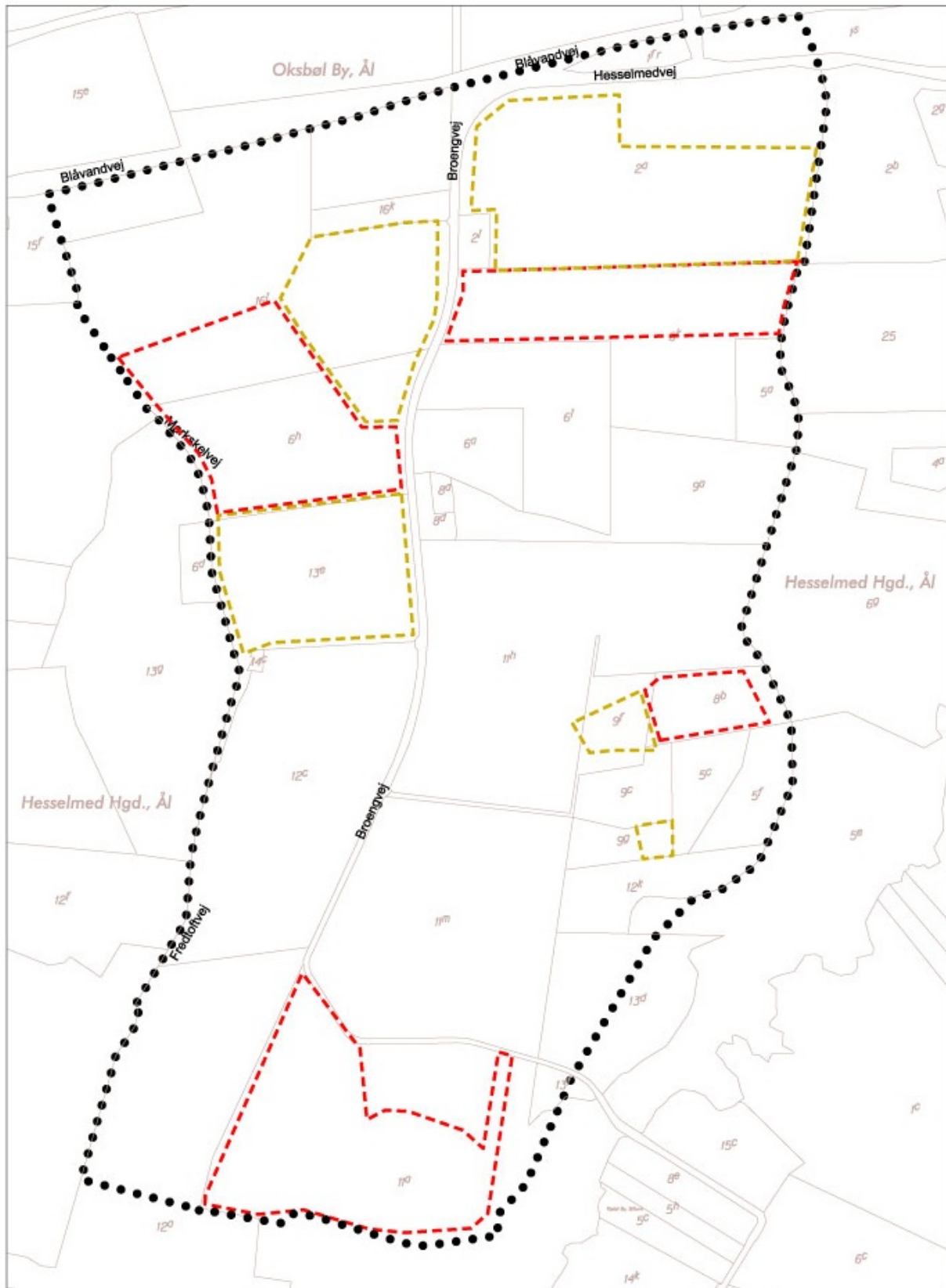
●●●●●●●● Lokalplanområde

### Lokalplan 16.10.L01 Kortbilag 1

Oversigtskort med matrikelgrænser  
og områdeinddeling



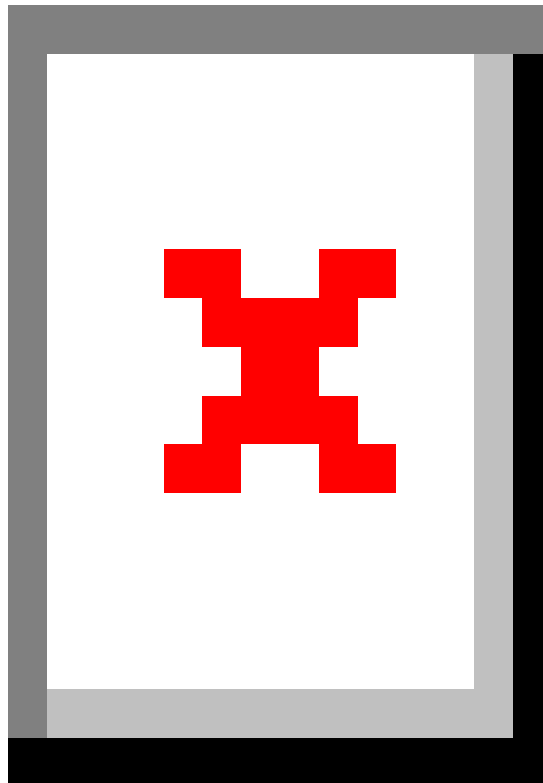
Lokalplan 16.10.L01  
Kortbilag 2



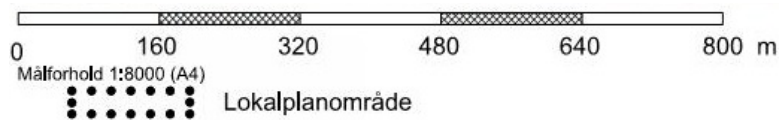
0 160 320 480 640 800 m  
Målförhold 1:8000 (A4)  
●●●●●●●●●● Lokalplanområde

Lokalplan 16.10.L01  
Kortbilag 3





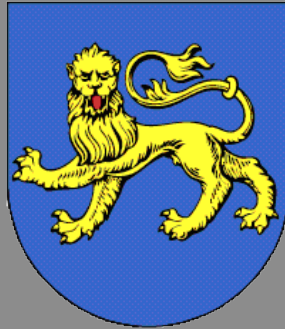
- Græsland
- Dyrket mark
- Beplantning
- Søer/vandhuller



Lokalplan 16.10.L01  
Kortbilag 4  
Illustrationsplan  
Fremtidig disponering







### Varde Kommunes byvåben

"Et blåt skjold med en gående guld-leopard med rød tunge"  
Byvåbnet er formentlig det ældste i Danmark.  
Det stammer fra tiden omkring 1442, året hvor Varde fik sine første købstadsrettigheder.