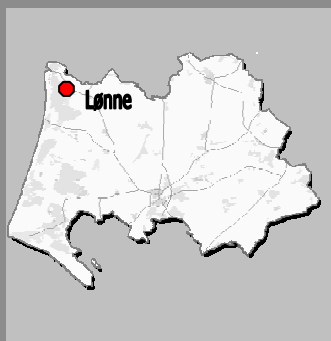


FORSLAG



LOKALPLAN 13.03.L01

Feriecenter og vandrerhjem ved Lønne

OFFENTLIG HØRING

Byrådet fremlægger hermed Forslag til lokalplan 13.03.L01 i offentlig høring i 8 uger. Lokalplanforslaget giver mulighed for, at der kan etableres feriecenter og vandrerhjem ved Lønne

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:

xxxdag den xx. xxx 2014

Bidrag kan sendes på mail til teamplan@varde.dk eller som brev til Team Plan, Varde Kommune, Bytoften 2, 6800 Varde. Mærk bidraget med "Lokalplan 13.03.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 bl.a. 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 retningslinier for området's 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	2
OMRÅDETS BELIGGENHED	3
EKSISTERENDE FORHOLD	3
LOKALPLANENS INDHOLD	4
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	5
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	6
SERVITUTTER.....	8

II BESTEMMELSER

1. LOKALPLANENS FORMÅL	9
2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	9
3. OMRÅDETS ANVENDELSE	9
4. Udstykning	10
5. VEJE, STIER OG PARKERING	10
6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	11
7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.....	11
8. UBEBYGGEDE AREALER	13
9. TEKNISKE ANLÆG	14
10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	14
11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN.....	14
12. LANDZONELOKALPLAN MED BONUSVIRKNING	14
13. RETSVIRKNINGER.....	14
14. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.....	15
VEDTAGELSESPÅTEGNING	16

III KORTBILAG

KORTBILAG 1: MATRIKELKORT
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT

*Udarbejdet af Team Plan, Varde Kommune i samarbejde med LandSyd – Landinspektører
Fotos/illustrationer: LandSyd – Landinspektører. Grundmateriale: Blandt andet KMS copyright.*



Oversigtskort – Lokalplanområdet er markeret med rød streg.

BAGGRUND OG FORMÅL

Med henblik på at anvende en tidligere højskole til feriecenter og vandrerhjem er denne lokalplan udarbejdet, så eksisterende plangrundlag kan tilpasses en fremtidig anvendelse, efter ønske fra bygherre.

Inden for lokalplanområdet ligger en tidligere egnsskole, som er opført i efterkrigstiden. Grundet faldende elevtal lukkede skolen i 1984 og i 1985 genopstod stedet som Lønne Højskole. I den forbindelse blev der opført en værelsesfløj og et antal hytter. I forbindelse med etableringen af højskolen blev der udarbejdet en lokalplan (Lokalplan nr. 36, *Området ved Lønne Skole*), som muliggjorde opførelse af flere bygninger, og fastlagde anvendelsen til skole, højskole eller andre undervisningsformål, rekreation og idrætsformål.

Den egentlige højskoledrift er ophørt, og ejendommen anvendes i dag til udlejning af hytter og ferielejligheder.

Formålet med nærværende lokalplan er at området kan anvendes til ferie-, undervisnings- og fritidsformål, og dermed muliggøre yderligere og anden form for bebyggelse, end der er muligt med lokalplan nr. 36.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger mellem Nr. Nebel og Nymindegab. Lokalplanområdet afgrænses mod syd af Vesterhavsvej, hvorfra der er vejadgang, og grænser i øvrigt op til landbrugsjorder.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 3 ha og omfatter matr.nr. 33c, 34t og 34y Lønne Præstegård, Lønne.

EKSISTERENDE FORHOLD

Inden for lokalplanområdet ligger den tidligere skolebygning, der er opført i en etage med delvist udnyttet tagetage. Bygningen er opført i røde teglsten med sort eternittag. Nord for skolebygningen ligger en senere opført bygning indeholdende værelser til udlejning. Bygningen er opført i én etage i røde teglsten og med rødt eternittag.



Den tidligere skolebygning med asfalteret skolegård.



Værelsesbygningen med 24 værelser.

Vest herfor ligger fire mindre hytter. Hytterne er opført i sortmalet træ med sort eternittag.



Hytterne som anvendes til udlejning.

Syd for skolebygningen ligger en tidligere privatbolig i 1 ½ etage. Boligen fremstår med pudset facade og med tag i sort listetækket tagpap.



Tidligere privatbolig til helårsbeboelse.

De ubebyggede arealer består mod syd af et større parkeringsareal udlagt i grus og en skolegård udlagt med asfalt. Nord for bebyggelsen er der anlagt en have med parkagtig karakter med græsplæne og spredte træer og buske.

Den østlige halvdel af lokalplanområdet er mod nord, øst og vest afgrænset af et højt beplantningsbælte. I den sydvestlige del af området er der blandt andet etableret en minigolfbane, legeområder mv., mens den nordvestlige del er ubebygget med mere åben karakter, uden afgrænsende beplantning mod nord og vest. Mod øst er der et beplantningsbælte. Området henligger som græsareal med grupper af træer.



Den nordøstlige del af lokalplanområdet.



Den vestlige del af lokalplanområdet.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for, at området må udbygges som feriecenter og vandrerhjem. Lokalplanen opdeler området i 5 delområder, som fremgår af kortbilag 2.

Med lokalplanen er der mulighed for at opføre ferieboliger samt fælleshuse. Derudover må der etableres servicefaciliteter til betjening af gæster i lokalplanområdet, som butik, restauration, hal og lignende.

Dele af de ubebyggede arealer må anvendes til fritidsfaciliteter med mulighed for sø, shelters, minigolfbane og lign. Med lokalplanen skal der sikres store fælles opholdsarealer, ved at bebyggelse kun må opføres inden for nærmere angivne byggefelter.

Delområde 1

I området ligger en eksisterende helårsbolig. Foruden beboelse må bygningen og delområdet anvendes til overnatning og servicefaciliteter til betjening af feriecenterets gæster, som restauration, værksteder, butik eller lignende.

Delområde 2

I delområde 2 ligger den eksisterende skolebygning, som må udvides inden for byggefeltet. Bebyggelse i delområdet må anvendes til overnatningsenheder og servicefaciliteter til betjening af feriecenterets gæster som restauration, kursusfaciliteter, hal, værksteder, butik eller lignende.

Delområde 3

I delområde 3 ligger en eksisterende værelsesfløj med 23 værelser og et gæstekøkken, samt 4 hytter. Inden for byggefeltet må der opføres værelsesfløje, ferieboliger samt fælleshuse. På de ubebyggede arealer i delområdet må der etableres legepladser og en sø.

Delområde 4

I delområde 4 må der opføres ferieboliger samt fælleshuse. På de ubebyggede arealer i delområdet må der etableres legepladser, klatreaktiteter og lignende, samt shelters, der er små primitive hytter eller overdækninger.

Delområde 5

I delområde 5 må der etableres faciliteter til fritidsaktiviteter, så som minigolfbane, petanquebane, boldbane og lignende.

I delområdet må der tillige være én bygning på op til 100 m², som må anvendes til service- og toiletbygning.

Bebyggelsen

Bebyggelse skal hovedsagligt opføres inden for de på kortbilag 2 angivne byggefelter. Dog må der på de ubebyggede arealer i delområde 3 opføres en legeplads, i delområde 4 opføres shelters og legeplads, samt én service- og toiletbygning i delområde 5.

For at ny bebyggelse ikke skal virke for dominerende, er der krav til maksimal højde, farver og materialevalg.

Ny bebyggelse til ferieboliger må højst opføres i én etage med udnyttet tagetage, i en højde der ikke overstiger 7 m over terræn.

Eksisterende bebyggelse må nedrives.

Bebyggelsesprocenten for området under et må ikke overstige 20 %.

Facader skal fremstå i træ, blank teglstensmur eller pudset overflade. Facader skal være sort, fremstå i materialets naturlige farve eller i jordfarver. Shelters skal fremstå med facader i træ.

Tagdækning på bolig, ferieboliger og fælleshuse skal være af tagsten, fibercement, listetækket tagpap, træspån eller etableres som grønne tage.

Tage af tagsten og fibercement skal fremstå røde, sorte eller grå, mens tage af tagpap skal være sorte. Tagdækning på shelters skal udføres med sort tagpap, træspån eller etableres som grønne tage.

Bebyggelsens arkitektoniske udtryk, materialevalg og farveholdninger skal være ensartet inden for de enkelte byggefelter.

Der må opføres indtil ca. 50 nye ferieboliger i forskellige størrelser udover de eksisterende. Boligerne skal opføres inden for de på kortbilag 2 angivne byggefelter i delområde 3 og 4. Boligerne må opføres enkeltvis, i rækker eller kæder.

Ubebyggede arealer

For at området kommer til at fremstå som en ensartet helhed, ønskes der ikke lukkede afgrænsede haver til de enkelte ferieboliger. Ligeledes er det hensigten at området ikke må få karakter af sommerhusområde.

De ubebyggede arealer skal anlægges som sammenhængende opholdsarealer med græsarealer med grupper af træer. Der er mulighed for at etablere legepladser, klatreanlæg, bålpladser mv. samt én sø på højst 350 m².

Der skal etableres et mindst 5 m bredt beplantningsbælte langs lokalplanens afgrænsning mod nord, øst og vest.

Veje og parkering

Vejadgang skal ske via eksisterende overkørsel til Vesterhavsvej.

Interne veje skal anlægges med en kørebanelængde på min 4,5 m.

På ubebyggede arealer må stier anlægges efter behov, som trampestier eller med belægning i grus, stenmel eller fliser.

Større fælles parkeringsarealer skal placeres i delområde 2. Øvrig parkering må ske ved den enkelte feriebolig.

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

Lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 36 *Området ved Lønne Skole*. Nærværende lokalplan erstatter lokalplan nr. 36.

Lokalplan nr. 36 vil ved byrådets endelige vedtagelse af nærværende lokalplan blive afløst.

Kommuneplan



Kommuneplan 2013, Varde Kommune

Rammebestemmelser

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for enkeltområde 13.10.R01 i Kommuneplan 2013, Varde Kommune.

Områdets anvendelse er fastlagt som feriecenter, beliggende i landzone inden for kystnær-

hedszonen. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 40 % for den enkelte ejendom. Højst. bebyggelsehøjde 8,5 m for bebyggelse i 2 etager og 7 m for bebyggelse i 1 ½ etage.

Lokalplanområdet ligger inden for et område med begrænsede drikkevandsinteresser.

Inden for lokalplanområdet må der jf. kommuneplanens detailhandelsplanlægning etableres "... butikker til brug for kunder, der i øvrigt benytter anlægget (fritliggende turistattraktioner og lignende) på grund af dets primære funktion". Bruttoetagearealet til sådanne butikker må ikke overstige 200 m².

Lokalplanområdet ligger inden for et område udpeget til Bevaringsværdigt kulturmiljø, Naturområde, Værdifuldt kystlandskab og Værdifuldt geologisk område.

Lokalplanområdet indgår i det udpegede bevaringsværdige kulturmiljø der omfatter alle landzonearealer i Lønne Sogn. De kulturhistoriske værdier knytter sig primært til bebyggelsens karakteristiske placering på grænsen mellem eng og ager og dens sammenhæng med de oprindelige naturressourcer. Denne bebyggelsesstruktur vil ikke blive berørt af nærværende lokalplanplan.

Den vestlige del af lokalplanområdet har henligget meget ekstensivt i en længere periode og har et vist naturpræg, der ligner et overdrev som endnu ikke er gammelt nok til at være beskyttet. På grund af beliggenheden i direkte sammenhæng med Nebel Mærskens er denne del af området udpeget som naturområde. Men da området er udnyttet til minigolf mv. og i øvrigt henligger i græs med enkelte buske og træer og da der ikke forekommer beskyttede naturtyper i området, er det vurderet at lokalplanens realisering ikke vil have betydning for det udpegede naturområde.

Se i øvrigt beskrivelse af påvirkningen på landskabet i afsnittet '*Kystnærhedszone og kystlandskab*'.

Det vurderes, at lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet er omfattet af (gl.) Blaabjerg Kommunes vandforsyningsplan og lokalplanområdet vandforsynes fra Klinting Vandværk.

Varmeforsyningsplan

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Varde Kommunes varmforsyningsplan og varmforsynes individuelt.

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

Spildevandsplan

Området er omfattet af Varde Kommunes Spildevandsplan 2010 - 2015. Tag - og overfladevand skal behandles inden for lokalplanområdet, hvilket skal godkendes af 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 ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der ikke er behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene. Byrådet har derfor besluttet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering, jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Miljøscreeningen foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Team Plan, Varde Kommune, samt ses på Varde Kommunes hjemmeside: www.vardekommune.dk

Internationalt naturbeskyttelsesområde – Natura 2000

Ifølge bekendtgørelse om udpegnings 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. 2,5 km fra nærmeste Natura 2000-område.

Der er ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i området. Dog er strandtudse, spidssnudet frø og markfirben samt flagermus kendt fra den-

ne del af kommunen. Det kan ikke udelukkes at strandtudse og spidssnudet frø muligvis kan benytte en fremtidig sø som ynglelokalitet, og det kan ikke udelukkes, at arter af flagermus kan fouragere i lokalplanområdet eller anvende eksisterende bygninger i området som yngle- eller rastelokalitet. Det skønnes at en realisering af lokalplanen ikke vil forringe disse arters levedygtigheder i området.

Sammenholdt med at området allerede er lokalplanlagt, ved eksisterende lokalplan 36 der giver mulighed for at udnytte arealet til bl.a. skole, højskole, rekreation og fritidsområde, er det vurderet, at planen ikke vil kunne påvirke Natura 2000-områder eller forekomsten af bilag IV-arter.

Kystnærhedszone og kystlandskab

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen ca. 3,5 km fra kystlinien. Området vil blive omkranset af beplantningsbælter og ny bebyggelse må ikke overstige 7 m fra terræn. Der må dog etableres et klatretårn med en højde på op til 15 m og et grundareal på op til 30 m². Klatretårnet holdes i afdæmpede farver og placeres i forbindelse med eksisterende høj træbevoksning, hvorfor det vurderes, at der ikke vil ske en væsentlig påvirkning af det omkringliggende landskab. Ligeledes er udnyttelsen af arealet en ændret anvendelse af et i forvejen planlagt område, hvoraf det skønnes at feriecenterbebyggelsen ikke vil påvirke kystnærhedszonen og det værdifulde kystlandskab væsentligt.

Det omkringliggende landskab er kendetegnet ved at være fladt og forholdsvis åbent. Landejendomme mv. i området er dog som oftest omkranset af skærmende læhegn. Det vurderes derfor, at en læhegnbeplantning omkring lokalplanområdet ikke virke fremmed i landskabet, men i stedet medvirke til at feriecentret mv. ikke vil kunne ses fra landskabet.

Det vurderes, at være væsentligt for videreudvikling og fremtidssikring af feriecentret som erhverv, at ferieboliger mv. tillades i umiddelbar tilknytning til det eksisterende feriecenter. Således vurderes det, at der er overensstemmelse med kommuneplanens retningslinie 19.8, som omhandler nødvendigheden af placering i kystnærhedszonen.

Ferieboligerne mv. ligger i umiddelbar tilknytning til eksisterende bebyggelse og beplantning, hvorfor det vurderes, at etablering af disse vil være i overensstemmelse med kommunepla-

nens retningslinie 19.6 og 19.9, såfremt der stilles vilkår om tilpassende foranstaltninger.

Med henblik på at sikre de bedst mulige indtjeningsmuligheder for turisterhvervet ønsker Varde Kommune også, at private aktører kan udvikle forretningsmuligheder med fokus på aktive natur- og kulturoplevelser i kystnærhedszonen.

Det vurderes således, at der foreligger en funktionel begrundelse for placeringen i kystnærhedszonen og samtidig, at planlægning for feriecenter mv. vil være i overensstemmelse med Kommuneplan 2013 og Varde Kommunes Turismestrategi.

Grundvand og drikkevandsinteresser

Der er ingen specielle grundvandsinteresser i lokalplanområdet. Området er udpeget som et område med begrænsede drikkevandsinteresser og ligger ikke indenfor indvindingsopland til offentlig vandforsyning eller nitratfølsomt indvindingsområde. Der er ingen enkeltindvinder eller andre drikkevandsinteresser i nærheden.

Jordforureningsloven

Der er ikke registreret jordforurening i lokalplanområdet. Spørgsmål vedrørende jordforurening rettes til Team Miljø - Jord og Grundvand, tlf. 79946800, eller teknikogmiljo@varde.dk.

Støjforhold

Da lokalplanområdet grænser op til Vesterhavsvej, med deraf følgende støjbelastning, skal der ved nybyggeri sikres, at støjniveauet på de udendørs opholdsarealer overholder Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007 "Støj fra veje". For at hindre fremtidige støjgener placeres ny bebyggelse længst muligt væk fra Vesterhavsvej.

Vejloven

Der skal i forbindelse med byggeansøgning fremsendes et vejprojekt med en plan for parkeringsarealer, belægning, befæstelse, afvanding mv.

Der skal søges om tilladelse til ændret anvendelse af overkørslen i henhold til gældende regler inden denne tages i brug som overkørsel til feriecenter.

Af hensyn til trafiksikkerheden skal der være et oversigtsareal på 2,5 x 175 m til begge sider ved udkørselens tilslutning til Vesterhavsvej. I oversigtsarealet må der ikke forefindes genstande, beplantning eller lignende i en højde som over-

stiger 0,80 m. Oversigtsarealet skal tinglyses på ejendommen.

Der kan ikke forventes tilladelse til etablering af yderligere overkørsler eller overgange til Vesterhavsvej da antallet søges begrænset mest muligt af hensyn til færdselssikkerheden.

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 i gang sættes.

I henhold til museumsloven skal Varde Museum foretage en omkostningsfri arkivalsk kontrol i forbindelse med lokalplanforslag, og såfremt de bliver anmodet herom forud for større bygge- og anlægsarbejder.

Varde Museum fremkommer efter den arkivalske kontrol og evt. en mindre forundersøgelse med en udtalelse om, hvorvidt eventuelle anlægs- og byggearbejder indebærer risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder, og om det vil være nødvendigt at gennemføre arkæologisk undersøgelser, inden anlægs- eller byggearbejdet gennemføres.

Viser en forundersøgelse, at der findes fortidsminder på arealet, vil disse skulle udgraves på bygherres regning. Der er dog mulighed for at søge om tilskud hos Kulturarvsstyrelsen, når der er foretaget en forundersøgelse.

Landzonalokalplan med bonusvirkning

Planloven giver kommuner mulighed for at udforme en landzonalokalplan, så den erstatter de landzonetilladelser, der er nødvendige for planens virkeliggørelse, den såkaldte bonusvirkning. Bonusbestemmelserne i en landzonalokalplan kan indeholde betingelser svarende til de betingelser, der kan indeholdes i landzonetilladelser.

På denne baggrund tillægges denne landzonalokalplan bonusvirkning med hjemmel i planlo-

vens § 15, stk. 4 for så vidt angår de af lokalplanens bestemmelser, der erstatter landzonetilladelser efter planlovens § 35, som ellers ville have været nødvendige for at lokalplanen kan gennemføres.

Med lokalplanens endelige vedtagelse meddeles der således samtidig tilladelse efter planlovens § 35 stk. 1** til udstykning, opførelse og anvendelse af bebyggelse og til etablering af parkerings- og opholdsarealer, sø samt beplantning i overensstemmelse med lokalplanen.

Lov om postbefordring

Ifølge § 11, stk. 2 i bekendtgørelse om lov om postvirksomhed og postbefordring skal der ved udstykning af fritidshusområder afsættes et passende areal til opstilling af centralt placerede brevkasseanlæg. Det påhviler ansøger af udstykningen, at tilvejebringe det fornødne areal samt at etablere brevkasseanlægget.

SERVITUTTER

For lokalplanområdet gælder flere deklARATIONER. Heraf har nogle betydning i forhold til områdets disponering mv., da de fastlægger visse bindinger. Disse er:

Dok. om adgangsbegrænsning, tinglyst 03.05.1960

Jf. servituten må der ikke etableres nye overkørsler til Vesterhavsvej uden tilladelse fra vejmyndigheden.

Dok. om adgangsbegrænsning, tinglyst 03.05.1960

Servituten omhandler adgangsbegrænsning til Vesterhavsvej. Oplysninger om adgangsbegrænsnings omfang fås ved henvendelse til vejmyndigheden.

Dok. om byggelinjer, tinglyst 29.10.1980

Servituten fastlægger en vejbyggelinie på 25 m fra vejmidten på Vesterhavsvej. Der må ikke bygges inden for byggelinien.

Ovennævnte servitutter fastholdes.

Lokalplan nr. 36, tinglyst 11.06.1985

Lokalplan nr. 36 aflyses ved nærværende lokalplans endelige vedtagelse.

LOKALPLAN 13.03.L01 FERIECENTER OG VANDRERHJEM VED LØNNE

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 og senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. LOKALPLANENS FORMÅL**1.01**

Lokalplanen har til formål:

- **at** fastlægge lokalplanområdet til feriecenter og vandrerhjem med tilhørende faciliteter,
- **at** fastlægge retningslinier for bebyggelsens placering, udformning og materialevalg, så der opnås en arkitektonisk helhed
- **at** fastlægge principper for områdets adgangs-, friareal-, og parkeringsforhold.

2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS**2.01**

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 33c, 34t og 34y Lønne Præstegård, Lønne, samt alle parceller der udstykkes fra nævnte ejendomme.

2.02

Lokalplanområdet fastholdes i landzone.

2.03

Lokalplanområdet opdeles i 5 delområder, som vist på kortbilag 2.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE**3.01**

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til feriecenter og vandrerhjem med tilhørende servicefaciliteter, som restauration, hal, butikker, værksteder, kursus- og fritidsfaciliteter samt 1 helårsbolig.

3.02

I delområde 1 må der højst være én bygning til helårsbeboelse eller ferieformål. Bygningen og delområdet må ligeledes anvendes til restauration, værksteder eller butik til betjening af feriecenterets gæster.

3.03

Bebyggelse i delområde 2 skal anvendes til overnatning eller servicefaciliteter i form af restauration, kursusfaciliteter, hal, værksteder eller butik og lignende til betjening af feriecenterets gæster.

Ubebyggede arealer skal anvendes til fælles parkeringspladser og opholdsarealer.

3.04

Bebyggelse i delområde 3 skal anvendes til ferieboliger.

Inden for de på kortbilag 2 viste byggefeltter må der i delområde 3 og 4 sammenlagt opføres værelsesfløje og/eller indtil ca. 50 ferieboliger samt 2 fælleshuse udover eksisterende bebyggelse.

Ubebyggede arealer skal anvendes til fælles opholdsarealer, lege- og bålpladser. Der kan etableres én sø.

Indenfor delområde 3 eller 4 kan der etableres et klatretårn med en maksimal højde på 15 m og et grundareal på maksimalt 30 m². Klatretårnet skal etableres i forbindelse med eksisterende høj beplantning jf. kortbilag 2.

3.05

Bebyggelse i delområde 4 skal anvendes til ferieboliger.

Inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter må der i delområde 3 og 4 sammenlagt opføres værelsesfløje og/eller indtil ca. 50 ferieboliger samt 2 fælleshuse udover eksisterende bebyggelse.

Ubebyggede arealer skal anvendes til fælles opholdsarealer, lege- og bålpladser, shelters og lignende.

Indenfor delområde 3 eller 4 kan der etableres et klatretårn med en maksimal højde på 15 m. Klatretårnet skal etableres i forbindelse med eksisterende høj beplantning jf. kortbilag 2.

3.06

Delområde 5 skal anvendes til fritidsaktiviteter, i form af minigolf, petanque, boldspil og lignende anlæg.

Der må være én service- og toiletbygning, på højst 100 m² indenfor byggefeltet jf. kortbilag 2.

3.07

Bruttoetagearealet for butikker i indenfor lokalplanområdet må samlet ikke overstige 200 m².

4. UDSTYKNING

4.01

Lokalplanområdet må kun udstykket i henhold til delområdeafgrænsningen, vist på kortbilag 2.

Der må ikke ske udstykning til selvstændige ferieboliger i lokalplanområdet.

Mindre skelreguleringer samt matrikulære sammenlægninger indenfor lokalplanområdet tillades.

5. VEJE, STIER OG PARKERING

5.01 Vejadgang

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Vesterhavsvej, som vist på kortbilag 2.

Der skal være et oversigtsareal på 2,5 x 175 m til begge sider ved udkørslens tilslutning til Vesterhavsvej. I oversigtsarealet må der ikke forefindes genstande, beplantning eller lignende i en højde som overstiger 0,80 m.

5.02 Vejbredder og vendepladser

Veje i området skal anlægges som lege- og opholdsveje* med en kørebanebredde på min 4,5 m.

*) Ved Lege- og opholdsvej er der en fartbegrænsning på 15 km/t.

5.03 Belægning og beplantning af vejareal

Veje skal udføres med grusbelægning, fliser, græsarmering eller asfalt.

Langs veje og ved fælles parkeringsarealer skal der plantes spredte træer.

5.04 Belysningsarmatur

Belysningsarmatur langs veje og stier skal have et ensartet arkitektonisk udtryk.

Belysningsarmatur må have en højde på højst 4 m.

5.05 Parkering

Ved nybyggeri skal der anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. feriebolig.

Parkering skal ske på fælles parkeringspladser i delområde 2 eller ved den enkelte feriebolig. For hver påbegyndt 25 parkeringspladser skal der etableres mindst 1 handicapparkeringsplads.

Der må ikke parkeres udenfor lokalplanområdet.

6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**6.01**

Bebyggelsens placering

- Bebyggelse skal placeres indenfor de på kortbilag 2 viste byggefeltter.
- Der må dog opføres shelters på de ubebyggede arealer i delområde 4, samt én toilet- og servicebygning på højst 100 m² i delområde 5.

6.02

Bebyggelsens omfang:

- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 20.
- Der må opføres op til 50 nye ferieboliger med en maksimal størrelse på 100 m² pr. feriebolig.
- Bygninger til beboelse må opføres i højst 1 etage med udnyttet tagetage, i en højde der ikke overstiger 7 m.
- Der må opføres et klatretårn med en maksimal højde på 15 m, og et grundareal, der ikke overstiger 30 m².
- Højden på shelters og andre småbygninger må ikke overstige 3 m, fra terræn.

7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**7.01**

Bebyggelsens arkitektoniske udtryk, materialevalg og farveholdninger skal være ensartet inden for de enkelte byggefeltter.

7.02

Ferieboliger skal opføres enkeltvis, i kæder eller rækker.

7.03 Facader og -farver

Ny bebyggelse skal opføres med facader i træ, blank teglstensmur, vandskuret eller pudset facade.

Facader skal være sorte, fremstå i materialets naturlige farve eller

i jordfarver. Hvid må dog benyttes til vinduer, døre, sterner og lignende mindre bygningsdele.

Solenergianlæg, som placeres på facader, skal være ensfarvede i paneler, rammer og beslag mv. i samme farve som facaden, den placeres på. Solenergianlæg skal desuden være antirefleksbehandlede.

Facader på shelters skal fremstå i træ, med tre lukkede sider.

7.04 Tage

Tage i delområderne 1 og 2 skal udføres som saddeltage med en hældning på højst 45 grader, belagt med tagsten, listetækket tagpap eller fibercement. Valm og pyramide tillades.

Tage i delområderne 3, 4 og 5 skal udføres som saddeltage eller med ensidig taghældning på højst 45 grader, belagt med fibercement, listetækket tagpap, træspån eller etableres som grønne tage.

**Glansværdien skal være testet efter ISO 2813 metoden fra 1994.*

Tage med tagsten skal være rød, grå eller sort, med en glansværdi* der ikke overstiger 25. Tage af fibercement skal fremstå rød, sort eller grå, mens tage af tagpap skal være sorte.

Tage på shelters skal udføres med ensidig taghældning på højst 20 grader og belægges med sort tagpap, træspån eller etableres som grønne tage.

Solenergianlæg, som opsættes på tage, skal være ensfarvede i paneler, rammer og beslag mv. i samme farve som tagfladen, den placeres på. Solenergianlæg skal desuden være antirefleksbehandlede.

7.05 Parabolantennener, skilte og markiser

Parabolantennener og andre antenner må ikke kunne ses fra offentlig vej. Der skal ved placeringen, størrelse og farvevalg tages hensyn til omgivelserne, således at parabolantennenerne skæmmer mindst muligt. Parabolantennener må højst have en diameter på 1 m og må ikke opsættes nærmere skel end 2,5 m og må kun placeres med underkanten højst 1 m over terræn.

Der må opføres to skilte på arealet mellem Vesterhavsvej og vejbyggelinjen. Skiltene må højst opføres med en bredde på 1,5 m og en højde på 3 m over terræn.

Øvrig skiltning inden for lokalplanområdet skal begrænses og må ikke overstige en bredde og højde på 1 m.

**Koronaeffekt er indirekte lys bag bogstaver eller med spots.*

Lysskilte må ikke udformes som lyskasser, men skal udføres med koronaeffekt*.

7.06 Klatretårn

Der må etableres et klatretårn med en højde på op til 15 m.

Klatretårnet skal holdes i afdæmpede, mørke farver og placeres i forbindelse med eksisterende høj træbevoksning jf. kortbilag 2.

Der må kun etableres et klatretårn, hvis den eksisterende høje, stedsegroede beplantning i tilknytning til klatretårnet bevares og

vedligeholdes over en strækning på mindst 30 m.

8. UBEBYGGEDE AREALER

8.01

I delområderne 3 og 4 skal ubebyggede arealer anlægges som opholdsarealer af grønne sammenhængende arealer med spredte grupper af træer.

**Søen skal overholde alle gældende sikkerhedskrav.*

8.02

I delområde 3 må der etableres en sø på op til 350 m².*

Søen må ikke benyttes til udsætning og fodring af fisk.

8.03

Indtil delområde 4 er fuldt udbygget med ferieboliger kan der etableres minigolfbane, petanquebane, boldbane og lignende.

8.03

I delområde 5 må der etableres minigolfbane, petanquebane, boldbane og lignende.

8.04

Lukkede haver omkring den enkelte feriebolig tillades ikke med undtagelse af delområde 1.

**Med vedligeholdes menes, at hvis et træ går ud, skal der plantes et nyt.*

8.05

Der skal etableres og vedligeholdes* beplantningsbælter langs lokalplanområdets nord-, øst-, og vestlige afgrænsning i en bredde på mindst 5 m som vist på kortbilag 2.

***Fx*

Alm. røn (Sorbus aucuparia)

Engriflet hvidtjørn (Crataegus monogyna)

Alm. hvidtjørn (Crataegus laevigata)

Skovfyr (Pinus silvestris)

Stilkeg (Quercus robur)

Vintereg (Quercus petraea)

Hvidgran (Picea glauca)

Storbladet lind (Tilia platyphyllos)

Alm. Hyld (Sambucus nigra)

Blågrøn rose (Rosa dumalis)

Hunderose (Rosa canina)

Æblerose (Rosa pimpinellifolia)

Øret pil (Salix aurita)

Enebær (Juniperus communis)

Slåen (Prunus spinosa)

Bebyggelse i det enkelte delområde forudsætter, at delområdets beplantningsbælte er etableret.

Beplantningsbælterne skal bestå af en blanding af hjemmehørende og egnstypiske træer og buske.**

Eksisterende beplantning skal så vidt muligt indgå i beplantningsbælterne.

Ved etablering af et klatretårn skal eksisterende høj, stedsegrøn beplantning i tilknytning til klatretårnet bevares og vedligeholdes over en strækning på mindst 30 m.

8.06

Der må højst foretages terrænregulering på +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn.

Terrænudligning skal ske indenfor lokalplanområdet. 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.

8.07

Skraldespande, haveaffald og lignende skal afskærmes mod vej og nabobebyggelse.

8.08

Oplag af både, campingvogne og lastbiler samt uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted indenfor lokalplanområdet.

9. TEKNISKE ANLÆG**9.01**

Forsyningsledninger skal ved nyanlæg placeres i køre- og vendearealer.

9.02

Tagvand og vand fra ubebyggede arealer skal nedsives inden for lokalplanområdet.

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

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- Bebyggelse er tilsluttet vandforsyning og spildevandshåndtering.
- Der er anlagt adgangs- og parkeringsarealer, som beskrevet i afsnit 5.
- Der er etableret beplantningsbælter mod naboskel jf. afsnit 8.

11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN**11.01**

Lokalplan nr. 36 endelig godkendt d. 4. juni 1985 af Blaabjerg Kommunalbestyrelse ophæves i sin helhed ved nærværende lokalplans endelige vedtagelse.

12. LANDZONELOKALPLAN MED BONUSVIRKNING

***I henhold til § 15, stk. 4 i Lov om planlægning.*

12.01

Med lokalplanens endelige vedtagelse meddeles der samtidig tilladelse efter planlovens § 35 stk. 1** til udstykning, opførelse og anvendelse af bebyggelse og til etablering af parkerings- og opholdsarealer, sø samt beplantning i overensstemmelse med lokalplanen.

13. RETSVIRKNINGER**13.01**

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.

14. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

14.01

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 med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning.

Varde Byråd, den xx. xxxxxx 2014.

P.b.v.

Erik Buhl Nielsen
Borgmester

/

Max Kruse
Kommunaldirektør



Lokalplan 13.03.L01 kortbilag 1

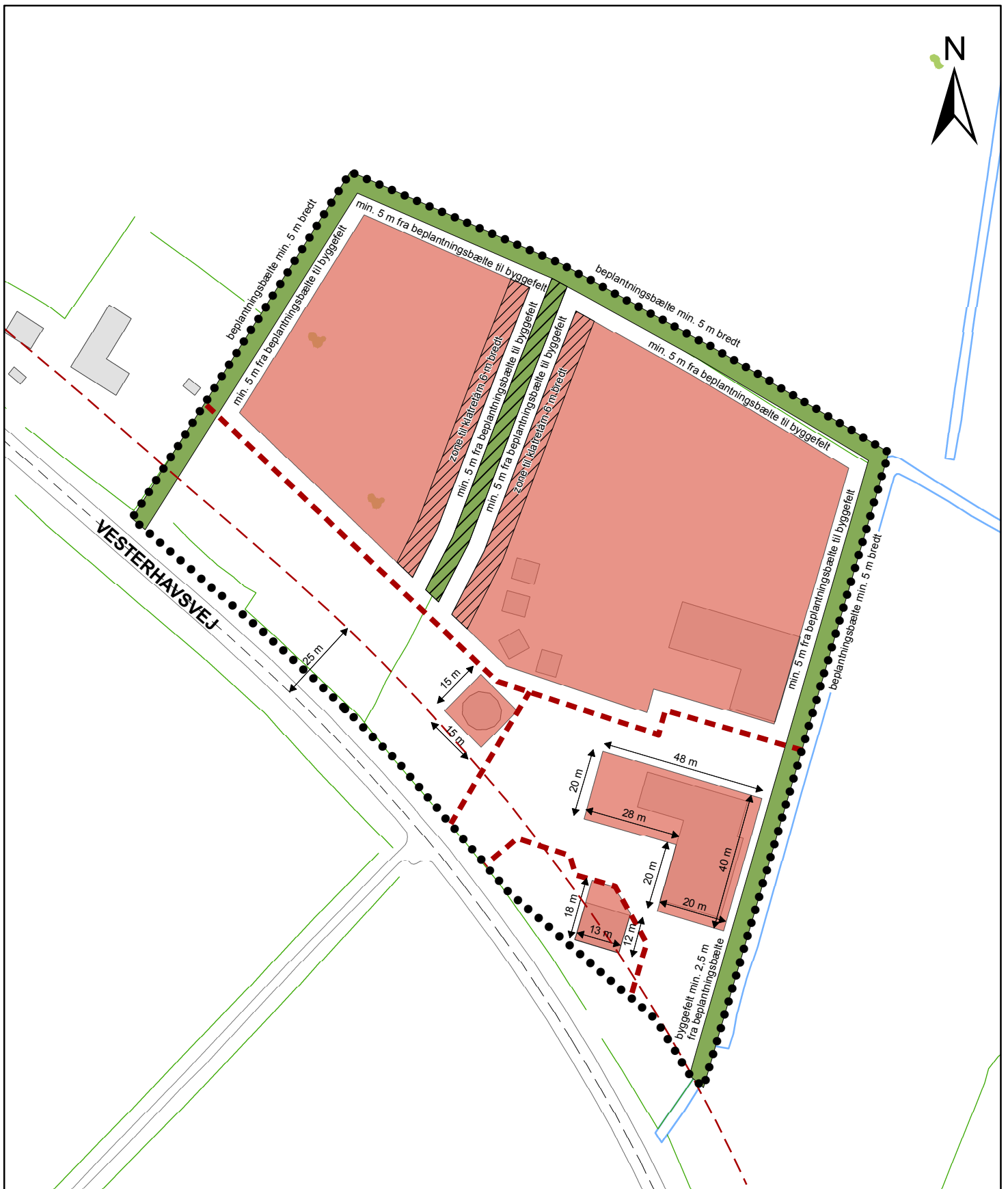
Oversigtskort med matrikelgrænser

Signaturforklaring






 områdeafgrænsning

Målforhold 1:1.500 (A4)

Januar 2014

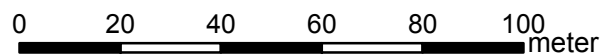


Signaturforklaring

-  områdeafgrænsning
-  tinglyst vejbyggelinie 25 m fra vejmidte
-  zone til placering af klatretårn
-  delområdeafgrænsning
-  eksisterende stedsegrøn beplantning
-  plantebælte
-  byggefelt

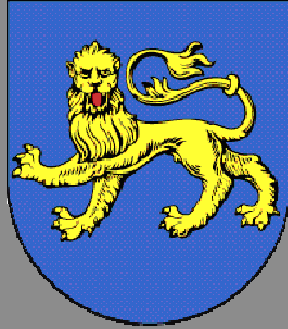
Lokalplan 13.03.L01 kortbilag 2

Lokalplankort



Målforhold 1:1.500 (A4)

Februar 2014



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.