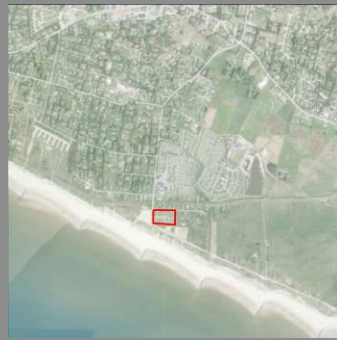


# FORSLAG



## LOKALPLAN 05.01.L05

Hotel ved Hvidbjerg Strand

**OFFENTLIG HØRING**

Byrådet fremlægger hermed forslag til lokalplan 05.01.L05 i offentlig høring i 8 uger, fra den **XX. XXX** 2014 til den **XX. XXX** 2014.

Lokalplanforslaget giver mulighed for, at der kan *etableres et ferie- og fritidscenter ved Hvidbjerg Strand*.

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. MMMMM 2014**

Bidrag kan sendes på mail til [teamplan@varde.dk](mailto:teamplan@varde.dk) eller som brev til Team Plan, Varde Kommune, Bytoften 2, 6800 Varde. Mærk bidraget med "Lokalplan 05.01.L05, 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 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 .....	2
OMRÅDETS BELIGGENHED .....	2
EKSISTERENDE FORHOLD .....	2
LOKALPLANENS INDHOLD .....	5
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	6
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	9
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE .....	13

**II BESTEMMELSER**

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

**III KORTBILAG**

KORTBILAG 1: MATRIKELKORT  
KORTBILAG 2: DELOMRÅDER  
KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN

**IV BILAG**

BILAG A: VISUALISERINGER

*Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af LandSyd – Landinspektører, Hallen & Nordby, Birch & Rasmussen samt Varde Kommune.*

*Grundmateriale: Blandt andet KMS copyright.*

## BAGGRUND OG FORMÅL

Det er Varde Kommunes vision at videreudvikle Blåvand som Danmarks førende kystferiedestination.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelsen af et hotel ved Hvidbjerg Strand, der skal være med til at styrke Blåvands status som ferieresort, samtidig med at der gives mulighed for nye og alternative overnatningsformer i området.

Baggrunden for lokalplanen er et konkret projekt, hvor der ønskes opført et badehotel. Badehotellet ønskes opført som en nyfortolkning af den stil, der var fremherskende for ca. 100 år siden, da Vestkysten første gang blev feriemål for bl.a. velhavende københavnske familier.

Det er Varde Kommunes intention, at et badehotel i klassisk badehotelstil i sammenhæng med realiseringen af andre tiltag i Varde Kommunes udviklingsplan for Blåvand, kan styrke Blåvand som kystferieby.

Badehotellet forventes således at skabe en større lokaløkonomisk effekt, både selvstændigt, men i særdeleshed i sammenhæng med realiseringen af øvrige turistpolitiske tiltag i området.

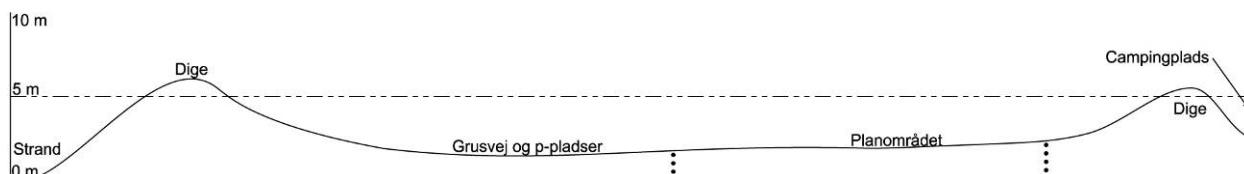
## OMRÅDETS BELIGGENHED

Blåvand er en kystby med udviklingspotentiale indenfor detailhandel og turisme.

Turistområdet Blåvand ligger sydvest for Varde og Oksbøl. Midt i området ligger Blåvand byområde. Afstanden fra byområdet til stranden og planområdet er 1-1,5 km.

Blåvand er omgivet af hav, klitter samt store plantager og heder herunder Oksby Klitplantage og Kallesmærsk Hede. På Danmarks vestligste punkt står Blåvandshuk Fyr som et vartegn for hele området.

Sommerhusområdet blev grundlagt i begyndelsen af 1900-tallet, da pengestærke københavnere igangsatte byggeri af ferie- og fritidshuse ved Vestkysten, herunder opførelsen af badehoteller.



Figur 1 Tværprofil af planområdet

Hovedvejen blev i starten af 1990'erne reguleret på hele strækningen gennem Blåvand By. Hastighederne blev derved nedsat kraftigt. Der er dog stadig meget trafik gennem byen, specielt på "skiftedagene" for feriehusudlejningen.

Blåvand byområde er et handelscenter, hvor mange forretninger holder åbent året rundt.

Byområdet har flere butikker herunder dagligvarebutikker. Der er restauranter, cafeer og lignende samt en række liberale erhverv. I Blåvand er der ingen former for egentlig offentlig service, derimod findes der bl.a. campingplads, bank, kro, minizoo, golfbane, sportsaktiviteter, turistinformation, flere museer og udstillinger, naturcenter mv.

Lokalplanområdet ligger bag det yderste dige ved Hvidbjerg Strand og ud til Hvidbjerg Strandvej, der afgrænser planområdet mod vest. Mod syd afgrænses planområdet delvist af Hvidbjerg Strandvej samt gamle diger og klitter og en parkeringsplads. Mod nord afgrænses planområdet til midten af Sønder Digevej, der tjener som adgangsvej for de sommerhuse, der ligger nord for vejen samt de sommerhuse, der afgrænser planområdet mod øst.

## EKSISTERENDE FORHOLD

### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger mellem to diger, der er etableret for at beskytte de tidligere landbrugsjendomme og senere sommerhusområdet mod bl.a. stormflod.

Planområdet er fladt, og ligger ca. i kote 1.9 m DVR90 tættest ved vandet og ca. kote 2.6 m DVR90 tættest ved sommerhusene mod nord. På Figur 21 ses et tværprofil af planområdet. Tværprofilet ses fra øst mod vest, hvilket vil sige, at havet er i profilets venstre side. Toppen af diget mod havet er beliggende ca. i kote 6 m DVR90, mens den for det bagvedliggende dige ca. er i kote 5½ m DVR90.

Lokalplanområdet består af en del af matr.nr. 42ct Vandflod by, Oksby. Hele planområdet, der ligger i sommerhusområde, er udlagt til rekreativt område i form af feriecenter/hotel i Kommuneplan 2013, og anvendes forud for vedtagelsen af nærværende lokalplan som en del af en campingplads.



Figur 2 Lokalplanområdet i dag

Planområdet har været benyttet til campingplads i mere end 50 år, som det fremgår af flyfotoet nedenfor, der er optaget i 1961.



Figur 3 Flyfoto fra www.i-gis.dk, 1961

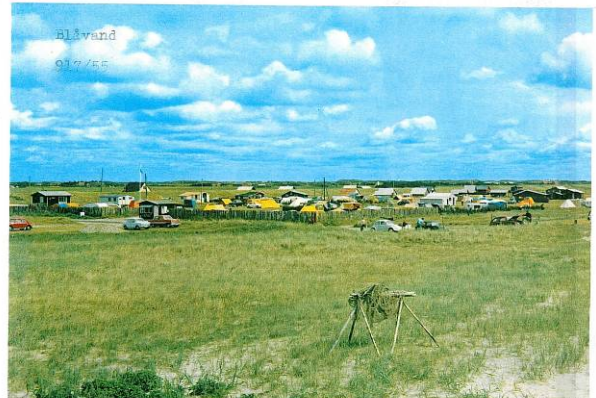
Det kan på fotoet ses, at der er plantet hække, anlagt veje mm. til campingformål. Det er uklart hvornår campingpladsen er etableret, men den kan dateres til et sted mellem år 1954 og 1961.

Der har i starten været tale om en primitiv campingplads med meget få servicefaciliteter, hvor gæsterne primært har boet i telte, som det fremgår af nedenstående postkort. Postkortet er formentligt fra midten af 1960'erne.

Den nuværende campingplads har ca. 100 enhedspladser, inkl. 10 campinghytter, en toiletbygning, legefaciliteter samt en bygning med øvrige servicefaciliteter samt en integreret strandcafé ud til Hvidbjerg Strandvej.

Hele matr.nr. 42ct Vandflod By, Oksby er ca. 1,1 ha, hvoraf ca. 1.000m<sup>2</sup> er udlagt som privat fællesvej for de sommerhusgrunde, der er beliggende nord og øst for planområdet.

Den sydvestlige del af matr.nr.et er et klitfredet areal, beskyttet efter naturbeskyttelseslovens bestemmelser. Det klitfredede areal udgør ca. 3.100 m<sup>2</sup>.



Figur 4 Postkort fra campingpladsen Blåvand Sydstrand Camping

Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 7.400 m<sup>2</sup>, hvoraf en del også er anlagt som privat fællesvej.

Lokalplanområdet er heget med et større fast hegn, således som det er karakteristisk for campingpladser. Lokalplanområdet har ingen funktionel sammenhæng med de omkringliggende områder.

Lokalplanområdets eksisterende bebyggelse består af 1 servicebygning i 1½ plan. Strandcaféen ligger udenfor lokalplanområdet. Bygningen kan ses af det følgende billede.



Figur 5 Eksisterende bebyggelse ved planområdet

Strandcaféen bruges til iskiosk, restauration o.l. samt liberale erhverv i tilknytning til den eksisterende campingplads. Lokalplanen ændrer ikke i anvendelsen, adgangen eller udformningen af denne eksisterende anvendelse, da bygningen ikke ligger indenfor lokalplanområdet.

Den bygning, der ligger i planområdet, benyttes til servicefaciliteter for områdets campister. Denne bygning agtes nedrevet ved opførelsen af hotelbyggeri.



De 10 campinghytter inden for lokalplanområdet er opført som bræddehytter med listetage. Hver enkelt hytte har plads til 4-5 overnattende gæster.



Figur 5 Eksisterende campinghytter

Den øvrige del af lokalplanområdet henligger som græsklædt campingplads med lave hække, der omkredser den enkelte enhedsplads og stakit ud til fordelingsvejene, som det fremgår af det efterfølgende billede.



Figur 6 Servicebygning beliggende indenfor planområdet

De sommerhuse, der også er beliggende mellem de to diger, har en maksimal højde på ca. 6½ m regnet fra det eksisterende terræn. Nogle af sommerhusene kan ses af de tre følgende billeder.



Figur 7 Billede taget fra Hvidbjerg Strandvej over planområdet

Der er god tilgængelighed til og fra lokalplanområdet. Fra planområdet er der således direkte

udkørsel til Hvidbjerg Strandvej, både for bilister og bløde trafikanter.

Der er fra planområdet også direkte forbindelse til *Kyst-kyststien*, der har sit udspring netop i Blåvand, langs kysten forbi planområdet, hvor stiforbindelsen følger kyststrækningen og fortsætter hele vejen til Vejle.

#### Omkringliggende områder

Sommerhusene mod hhv. nord og øst er alle beliggende i sommerhusområde, ligesom den største del af Blåvand er det. Sommerhusene nord og øst for planområdet på Sdr. Digevej er klimasikret ved, at der udover de store diger, der tidligere er beskrevet, er etableret en jordvold omkring hver ejendom, som det fremgår af de følgende billeder. Det fremgår tillige af billederne, at bebyggelsen er af meget varierende karakter, både mht. farver og materialer.



Figur 8 Sønder Digevej 9

For enkelte sommerhuse er der valgt en anden løsning, hvor huset er hævet over det omkringliggende terræn, som huset på det følgende billede.



Figur 9 Sønder Digevej 2

Alle sikkerhedsforanstaltningerne, der er foretaget, vil kunne modvirke en vandstand på ca. 1,3 m over det eksisterende terræn.

Arealerne mod hhv. syd og vest benyttes for de nærmeste arealer som offentlig vej og parkeringsplads for de gæster, der besøger Hvidbjerg Strand. Ca. 100-150 m fra lokalplanområdet ligger Vesterhavet. Strandene i Blåvand er kendt for at være børnevenlige. Dette skyldes i særdeleshed det faktum, at strandene er bilfrie, har meget lidt understrøm og forholdsvis små bølger, sammenlignet med fx Børsmose eller Grærup, der er beliggende nord for Blåvands Huk.

50 m nord for planområdet ligger den 5-stjernede Hvidbjerg Strand Camping. Udover at der er campingplads, er der også flere forskellige temaferiehytter, stort badeland med wellness samt fiskesøer og turridning på islandske heste. Campingpladsen kan udover fritidsaktiviteterne også tilbyde funktionelle funktioner såsom wellness spa, købmand, fiskebutik, isbod samt restauration.

Der findes i hele Blåvand mere end 2000 sommerhuse. Sommerhusene er opført over en lang årrække, med start omkring midten af 1960'erne og med nyere udstykninger indenfor de seneste år. Der findes ikke en egentlig Blåvand-stil for bebyggelsen. Der findes både gamle små huse, på store grunde samt store 1½-plans poolhuse med udsigt til både fyret og havet.

Et gennemgående tema for mange af sommerhusene omkring planområdet er dog det afdæmpede farvevalg, typisk mørke jordfarver.

### LOKALPLANENS INDHOLD

Bestemmelser i forhold til bebyggelsens fremtræden skal sikre, at byggeriet ikke vil virke skæmmende på kystlandskabet samtidigt med, at lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres et badehotel i en form, som det kendtes omkring år 1900, men med funktioner som det kendes fra det 21. århundrede.

Badehotellet skal således kunne indeholde almindelige hotelfunktioner såsom værelser, restauration, reception, tekniske installationer samt servicefaciliteter for hotellets gæster og ansatte.

Det klassiske badehotel, som det kendes andre steder fra, er beliggende i første klitrække med udsigt over havet og naturen. Badehotellerne er typisk opført med træbeklædning, altaner og terrassedæk, for at tilbyde gæsterne oplevelsen af at være tæt ved naturen.



Lokalplanen giver mulighed for at opføre hovedbygninger i den klassiske badehotelsstil samt et antal hotelhytter. Hotelhytter er selvstændige punkthuse opført i ensartede materialer og stil, men de udlejes på samme måde som et hotelværelse, evt. med tekøkken. Hotelhytterne må bygges i op til 2 etager, med en samlet højde på 8½ m fra niveauplanet.

Følgende udsnit af illustrationsplanen viser hovedbygningen, der kan opføres som en trelænget gård, med sidebygninger i 2 etager og en hovedbygning i 3 etager med en højde på 12 m. Den del af badehotellet, der må bygges i 3 etager, må have et bebygget areal på max 350m<sup>2</sup>.



Der findes i kortbilag 3 en illustrationsplan, der viser princippet for områdets disponering. Disponeringen er tænkt således, at planområdet i sammenhæng med nogle af de andre aktiviteter, der er planlagt i området, vil fremstå som en helhed.

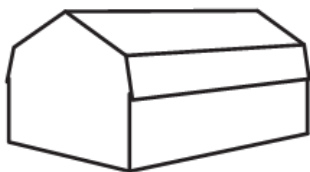
Udover bebyggelsens placering og udstrækning, indeholder lokalplanen også bestemmelser omkring bygningernes ydre fremtræden. Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at alle nye bygninger i lokalplanområdet skal fremstå i jordfarver og med mørke tage, mindre bygningsdele

såsom vinduesrammer og lignende må dog fremstå i lyse jordfarver.

Farverne er valgt for både at indpasse bebyggelsen i den traditionelle badehotelstil, som tidligere beskrevet samtidigt med, at der tages hensyn til den lokale byggestil og byggeriets indvirkning på kysten og kystlandskabet.

Tage på punkthuse kan udføres som saddeltag, pyramidetag eller med ensidig taghældning.

Længehuse vil kunne opføres med mansardtag eller saddeltag.



Mansardtag

Karakteristisk for mansardtaget er de stejle sider beklædt med tagmateriale.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der har til formål at sikre, at bebyggelsen indpasses i både det bestående sommerhusområde samt i kystlandskabet. Der er således fastsat regler for bebyggelsens højde og det maksimale bebyggede areal indenfor hvert enkelt delområde. Opdelingen i delområder er foretaget med det primære formål at sandsynliggøre hvorfra en påvirkning af kysten må kunne beregnes. Højderne er fastsat i forhold til DVR90, således det entydigt kan beregnes, hvilket indtryk bebyggelsen maksimalt ville kunne medføre.

Det er ikke tilladt at opsætte solenergianlæg på tage eller facader, der kan virke skæmmende ved at bryde facaden. Bestemmelsen har til formål at modvirke refleksion og visuel forstyrrelse af de bevaringsværdige landskabstyper. Såfremt det kan godtgøres, at en given type solenergianlæg ikke vil forstyrre kystlandskabet og at de kan integreres som en del af facaderne, kan dette dog tillades.

Der er optaget bestemmelser omkring tages form og farve ud fra de samme benyttelses- og beskyttelsesinteresser som ved facader mv. De tagtyper, der må anvendes indenfor planområdet, er alle mørke tage, og fortrinsvis lavet af naturmateriale. Bestemmelserne om bygningernes indbyrdes placering er fastsat i bygge-loven. Der er i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse fastsat et niveauplan for hele lokalplanom-

rådet. Niveauplanen er fastsat til kote 2.50 DVR90. Dette niveauplan er fastsat efter en opmåling af lokalplanområdet, hvor 2.50 DVR90 er den midlede kote. Niveauplanen vil som udgangspunkt medføre, at den mængde, der skal graves af, svarer til den mængde, der skal påfyldes andre steder i lokalplanområdet.

For at lede gæsterne til lokalplanområdet er det tilladt at opsætte et mindre antal skilte. Der må opstilles et skilt ved overkørsel fra veje til lokalplanområdet (i alt fire skilte). Skiltene må maksimalt have en udstrækning på 1½ m i højden og 2½ meter i længe.

Der må opsættes husnumre og øvrige henvisningsskilte indenfor lokalplanområdet i det omfang dette skønnes nødvendigt.

## FORHOLD TIL ANDRE PLANER

### Lokalplan

Lokalplanområdet er ikke omfattet af nogen lokalplan, byplanvedtægter eller lignende.

### Kommuneplan



Kommuneplan 2013, Varde Kommune

Lokalplanområdet er en del af enkeltområde 05.01.R04. Planområdet er i kommuneplanen udlagt til rekreativt område med feriecenter/hotel i et sommerhusområde i kystnærhedszonen.

Ved vedtagelsen af Kommuneplan 2013 for Varde Kommune blev rammebestemmelserne for planområdet ændret således, at området må anvendes til kollektive ferieformer i form af hotel, motel, feriecenter eller camping.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med bestemmelsen om maksimal bebyggeshøjde fastlagt i kommuneplanrammerne. Vedtagelse af Lokalplan 05.01.L05 forudsætter derfor, at der



udarbejdes og vedtages et tillæg til kommuneplanen, hvor bestemmelserne om højde for enkeltområde 05.01.R04 ændres, så der gives mulighed for, at der kan opføres én bygning på maks. 500 m<sup>2</sup> i grundplan med en højde på op til 12 m. Højden på andre bygninger må ikke overstige 8,5 m. Afgrænsning og øvrige eksisterende bestemmelser fastholdes.

Det fremgår af kommuneplanens bybog for Blåvand, at Blåvand bl.a. skal udvikle sig med varierende overnatningsfaciliteter, og at byens position tæt ved havet og klitlandskabet skal forstærkes.

Bybogens hensigter og visioner stammer fra udviklingsplanen for Blåvand. Af udviklingsplanen fremgår det endvidere, at der kan være behov for at gå helt nye veje med turismeplanlægningen.

Hensigterne fra udviklingsplanen for Blåvand er også videreført i Kommuneplan 2013s hovedstruktur. Her fremgår det således, at det er byrådets mål at "... udvikle kvaliteten af basisproduktet, så vi fortsat kan give de gæster, som besøger feriestederne i Varde Kommune en ferieoplevelse af høj kvalitet." Byrådet har således tilkendegivet, at det ønsker at arbejde for at der skabes nye oplevelsestilbud, og at det kan ske ved også at etablere kollektive ferieformer som fx hoteller og feriecentre.

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2013 en del af Naturpark Vesterhavet. Naturpark Vesterhavet giver et stort potentiale inden for naturforbedringer, friluftsliv, formidling, naturoplevelser og oplevelsesøkonomi, som skal udnyttes til gavn for både naturen og kommunens borgere og turister.

Hvidbjerg Strand er i Kommuneplan 2013 en prioriteret strand. Dette vil sige, at stranden opfylder en række krav til badevandskvalitet, livredningsudstyr m.m. Det er kommunens hensigt at arbejde for at Hvidbjerg Strand og de øvrige prioriterede strande vil vedblive at have en god kvalitet både af hensyn til borgere, turister, miljø og natur.

Arealerne op til lokalplanområdet, der ikke er beliggende i sommerhusområde, er alle karakteriseret som værdifuldt kystlandskab i Kommuneplan 2013. For de værdifulde kystlandskaber er fastsat følgende retningslinje 19.11:

*Nye bygninger og anlæg, der visuelt vil opleves fra dal- eller kystlandskaber, skal tilpasses landskabets karakter, særligt med hensyn til be-*

*plantning, placering, udformning og materialevalg." For at leve op kommuneplanens retningslinjer, er der i lokalplanen indført bestemmelser, der skal sikre, at ny bebyggelse der opføres i lokalplanområdet er tilpasset området, og ikke vil skæmme den visuelle oplevelse fra det værdifulde kystlandskab.*

Planens bestemmelser vedr. bl.a. placering, udformning og materialevalg er således blevet tilpasset efter forskellige visualiseringer af lokalplans realisering.

Planområdet er ligeledes karakteriseret som et værdifuldt geologisk område og et geologisk rammeområde. Kommuneplanens retningslinjer 19.3-19.5 fastsætter at geologiske landskabstræk, profiler og sammenhænge skal bevare og ikke må sløres ved bl.a. bebyggelse.

Det forventes ikke, at realiseringen af lokalplanen vil kunne medføre tilstandsændringer eller sløre de geologiske kendetegn der findes indenfor planområdet. Dette begrundes i, at der i planen bl.a. er indarbejdet byggefelter, der sikrer de geologiske og kulturhistoriske landskabstræk, samt at der ikke er særlige bevaringsværdige landskabelige værdier indenfor planområdet.

Lokalplanområdet ligger indenfor støjkonsekvensområdet for Oksbøl skyde- og øvelsesteræn. Der kan således være perioder, hvor grænseværdierne for støj ikke vil kunne overholdes.

Støjbelastningen kan inden for området forventes at være større end 55 dB.

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

En effektiv afskærmning mod den meget kraftige støjimpuls fra de militære sprængninger kan imidlertid ikke etableres med de tekniske muligheder, vi kender i dag, hverken hvad angår lyd- bølgenes udbredelse gennem luft eller jord.

Der findes allerede en meget betydelig mængde støjfølsom anvendelse i området blandt andet campingplads, boliger, sommerhuse, særlige naturområde og rekreativt område, som er planlagt og etableret på et tidspunkt, da Forsvaret ikke havde de samme muligheder for at gøre indsigelse som i dag.

Det forventes, at en beskeden forøgelse af

den støjfølsomme anvendelse i lokalplanområdet, ikke vil betyde væsentlige stigninger i antallet af klager over støj fra Forsvarets skyde- og øvelsesområde.

Ejere og brugere af den fremtidige bebyggelse må, i lighed med den nuværende befolkning i området, også i fremtiden påregne støj fra Forsvarets arealer.

Det vurderes således, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og kommuneplanrammer.

### Den regionale udviklingsplan

I den regionale udviklingsplan for Syddanmark, har regionsrådet bl.a. udtrykt at, "Et iøjnefaldende fællestræk for kommunerne er den unikke natur med adgang til Vesterhavskysten og Nationalpark Vadehavet.

Naturen og de muligheder, den giver for fritidsliv, er afsæt for en væsentlig del af den turisme, der alene i Sydvestjylland genererer op mod en fjerdedel af det samlede turismeforbrug i regionen. Turismens betydning er allerede stor i området, men med de helt særlige oplevelsesmuligheder, området byder på, er der potentiale til mere både økonomisk og i form af flere arbejdspladser."

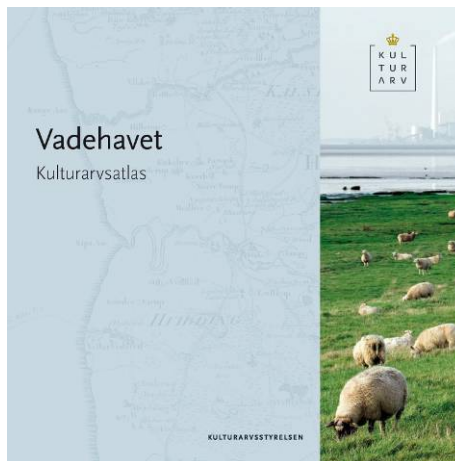
### Nationalpark Vadehavet

Havet og forlandet udfor lokalplanområdet indgår i Nationalpark Vadehavet. Formålet med nationalparkerne i Danmark er bl.a. at sikre, værne om og udvikle noget af Danmarks værdifulde og unikke natur. Omkring planområdet er de karakteristiske landskabselementer klitlandskabet og højsandet på stranden. Ingen af disse landskabselementer findes dog inden for lokalplanområdet.

Det forventes ikke at lokalplanen eller afledte aktiviteter deraf vil forringe de principper Nationalpark Vadehavet er oprettet for at beskytte og formidle.

### Kulturarvsatlas Vadehavet

Lokalplanområdet er en del af kulturmiljøet Øster Oksby, der er udpeget i Vadehavet – Kulturatlas 2007.



Vadehavet Kulturarvsatlas

Kulturmiljøet er i kulturatlasen udpeget til at omhandle de gamle fisker- og klitgårde og særligt deres beliggenhed i det åbne terræn.

Der findes ikke i lokalplanområdet eller dets nærområde gamle gårde, og planområdet har heller ingen visuel sammenhæng med de gårde, der er målet for bevaringen. Lokalplanen og dens intentioner er således ikke i konflikt med beskyttelses- og formidlingsinteresserne i Vadehavet.

### Vandforsyningsplan

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

### Spildevandsplan

Området er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan. Området skal spildevandskloakeres, og spildevand skal ledes til offentlig kloak.

### Klimatilpasning

Varde Kommune er i øjeblikket ved at udarbejde en klimatilpasningsplan, der skal sikre, at borgere og virksomheder kan se, hvor der er risiko for oversvømmelse, hvilke værdier, der er truet af oversvømmelse og hvilke konkrete indsatser, der planlægges for at modvirke konsekvenserne.

Oversvømmelserne forventes at kunne opstå som følge af stigende vandstand i både havene og grundvandet samt øget nedbør som følge af de forventede klimaforandringer. Beregningerne er baseret på de nyeste klima- og terrænmodeller.

### Grundvand

Der er udført en kortlægning over hvilke områder, hvor der potentielt vil være problemer med højtstående grundvand i 2050.

Oversvømmelsestruslen i form af højtstående grundvand er behæftet med en række usikkerheder. Modellens opløsning er grov og modellen er opsat i 500x500 meter celler. Beregningerne viser derfor ikke nødvendigvis variationer i grundvandsstanden på lokal skala. Der er ikke indlagt detaljeret viden om geologien og dermed heller ikke den terrænnære geologi, som har stor betydning for grundvandsstanden ved terræn. Derfor kan grundvandskortet kun anvendes til screening.

I lokalplanområdet er der konstateret en potentiel sandsynlighed for, at grundvandet vil stå 1-2 meter under jordoverfladen i 2050, hvilket kan give problemer med nedsivning af overfladevand.

#### Stormflod

Der er udført en kortlægning af de områder på land, der potentielt vil blive oversvømmet ved en stormflodvandstand, som statistisk set sker en gang hver 5., 10., 20., 50. og 100. år. Den forventede stormflodsvandstand er en kombination af den generelle havstigning på 30 cm (+/- 20 cm) samt den forventede ændrede stormflodsvandstand på +40 cm. I år 2050 forventes stormflodsvandstanden for en given begivenhed at være 70 cm højere end i dag.

I lokalplanområdet er der en statistisk sandsynlighed for at blive oversvømmet hver 5. år, hvis antagelserne i klimamodellen viser sig at være rigtige. Det er vigtigt at fremhæve, at de eksisterende diger ved Blåvand er medtaget i modellen, da modellen bygger på den hydrologiske tilpassede højdemodel fra 2009.

#### Nedbør

Kortlægningen af konsekvenser af ekstrem regn eller skybrud bygger udelukkende på den hydrologiske højdemodel og der medtages/regnes ikke med nedsivning og fordampning fra lavningerne. Afløb fra lavninger medtages kun såfremt de er indlagt i den hydrologiske højdemodel. Derfor kan oversvømmelse af lavninger i nogle tilfælde være mindre, og i nogle tilfælde er der måske slet ikke vand.

Lokalplanområdet er beliggende i det åbne land på nuværende tidspunkt, da området ikke er kloakeret. I mindre dele af lokalplanområdet er der en statistisk sandsynlighed for at blive oversvømmet af nedbør hver femte år. Udbredelsen

og dybden af oversvømmelserne er stort set identiske ved en 5 års og en 100 års hændelse.

#### Tiltag i lokalplanen for at modvirke effekten af klimaforandringer

Det er i lokalplanen opstillet som en betingelse for ibrugtagning, at der etableres diger eller lignende klimasikring med en højde på ca. 1.4 m.

Eventuelle stormfloder ligger uden for lokalplanlægningens rækkevidde, da både digernes højde og havvandstanden er forhold, der ikke kan reguleres. Det skal dog bemærkes, at investeringer, der foretages i lokalplanområdet bør ses i lyset af sandsynligheden for fremtidige stormfloder.

### FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

#### **Miljøvurdering**

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:

- Kystnærhedszonen
- Værdifuldt kystlandskab
- Trafik
- Natur/klitfredning

Miljørapporten foreligger i selvstændige notater, der kan rekvireres ved Team Plan, Varde Kommune, samt ses på Varde Kommunes hjemmeside: [www.vardekommune.dk](http://www.vardekommune.dk)

#### **Internationalt naturbeskyttelsesområde – Natura 2000**

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

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

- at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Landområderne udenfor sommerhusområdet er sammen med Vesterhavet en del af et større sammenhængende Natura2000-område. Området er både EF-fulgebeskyttelsesområde og -Habitatområde samt Ramsarområde. Lokalplanområdet er ikke omfattet af Natura2000-udpegningerne.

Ifølge *Håndbog om dyrearter på habitatdirektivets bilag IV* er der i og omkring projektområdet sandsynlighed for at støde på Brunflagermus, Sydflagermus, Odder, Markfirben, Spidssnudet frø og Strandtusse.

Det forventes ikke, at planerne vil ændre på levevisen for flagermus, primært da der i planområdet ikke findes beplantning/træer, der er dyrenes naturlige habitat.

Vedr. oddere og frøer forventes planforslaget ikke at medføre nogen ændringer i disses habitater, da hele planområdet fungerer som campingplads, hvor der ikke findes søer eller mindre vandhuller.

Kystsikringsdigerne omkring planområdet forventes at kunne være habitat for markfirben. Ved en evt. ændring af digerne skal der tages hensyn til en evt. forekomst. Digerne bliver ikke berørt af planforslagene.

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

### **Kystnærhedszonen**

Hele lokalplanområdet er beliggende i kystnærhedszonen. Kystnærhedszonen er en op til 3 km bred planlægningszone, hvor der kræves særlige planlægningsmæssige begrundelser for opførelsen af byggeri.

I kystnærhedszonen gælder for ferie- og fritidsanlæg, at disse skal lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser.

Lokalplanområdet er udlagt til rekreativt område i form af feriecenter/hotel i Kommuneplan 2013. Endvidere er placeringen af badhotellet og de tilhørende hotelhytter i overensstemmelse med Varde Kommunes samlede turistpolitiske overvejelser.

Varde Kommunes visioner og strategier for turismeudviklingen er fastlagt i Kommuneplan 2013 og i "Turismestrategi for Varde Kommune 2013 -2018". Herudover er Varde Kommune en del af "Destination Sydvestjylland", hvor strategien 2012-2015 "En god forretning" fastlægger rammerne.

Turister i Varde Kommune tiltrækkes hovedsageligt af de store naturmæssige værdier langs Vestkysten. De oplevelser turisterne efterspørger i Varde Kommune er derfor som udgangspunkt gratis. Med henblik på at sikre, at turismen bliver en god forretning og bidrager til at skabe arbejdspladser i lokalsamfundet, er det derfor nødvendigt også at satse på andre former for oplevelser.

Med henblik på at sikre de bedst mulige indtjeningsmuligheder for turisterhvervet ønsker Varde Kommune også, at private aktører kan udvikle forretningsmuligheder i kystnærhedszonen. Varde Kommune ønsker at skabe mulighed for et mere varieret overnatningsprodukt, gerne med et bredt udvalg af servicefaciliteter som wellness og sportsfaciliteter, da det er en forudsætning for at kunne tiltrække mere højtforbrugende segmenter til området. Et bredere udbud vil kunne bidrage til at styrke områdets tilgængelighed for flere forskellige målgrupper og ferietyper. Et badhotel med tilhørende faciliteter og service vil netop kunne tiltrække en ny type turister til området og vil dermed kunne danne grundlag for et nyt marked i overensstemmelse med Varde Kommunes Turismestrategi 2013-2018, der foreskriver en videreudvikling af basisproduktet forstået som de services, rammer og elementer, der udgør grundlaget for turisternes ophold.

Det vurderes, at være væsentligt for videreudvikling og fremtidssikring af Blåvand som turistdestination, at der gives mulighed for etablering af badhotellet med tilhørende hotelhytter. Tilknytningen til Vesterhavet danner baggrund for hele tanken om et badhotel og hotellet ville derfor ikke kunne placeres længere inde i landet. Ved at placere badhotellet på en allerede etableret campingplads, som er udlagt til rekreative formål i form af feriecenter/hotel, skal der desuden ikke inddrages nye områder i kystnærhedszonen. Således vurderes det, at der er overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje 19.8, som omhandler nødvendigheden af placering i kystnærhedszonen.



Den særlige planlægningsmæssige begrundelse for den kystnære placering er, at området allerede i dag anvendes til campingplads, er udlagt i kommuneplanen, og der er foretaget omfattende investeringer i servicefaciliteterne i Blåvand og særligt på det nærliggende feriecenter ved Hvidbjerg Strand.

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

Lokaliseringen af det nye anlæg er således i overensstemmelse med kommunens sammenhængende turistpolitiske overvejelser.

#### Indarbejdede afværgeforanstaltninger fra miljøvurderingen

Der er efter udarbejdelsen af miljøvurderingen tilføjet lokalplanen en række afværgeforanstaltninger, der skal mindske byggeriets visuelle påvirkning af kysten og kystlandskabet. Der vil i dette afsnit blive kommenteret på disse tiltag og den ændrede påvirkning.

#### Visualiseringer

I Bilag A findes samtlige visualiseringer til denne lokalplan for, hvordan lokalplanområdet vil kunne tage sig ud, særligt fra kysten og fra det værdifulde kystlandskab sydøst for lokalplanområdet. Der er ligeledes lavet visualiseringer flere steder fra Hvidbjerg Strandvej samt fra diget bagved sommerhusområdet mod øst.

Sammenlignes visualiseringer med lyse facader med visualiseringer med mørke facader, ses det, at den lyse facade er mere dominerende i kystlandskabet. Facadefarven er behandlet i miljøvurderingen, hvoraf der er kommet et krav om, at der udelukkende må anvendes mørke jordfarver til både facader, vinduer, sterner mm.

I miljøvurderingen konkluderes det, at byggeriet kun i ringe grad vil være synligt fra kysten og fra det værdifulde kystlandskab mod syd og sydøst. Byggeriet vil ikke have visuel sammenhæng med disse to områder, da der er store kystsikringsdiger, eksisterende beplantning og bebyggelse, der vil sløre. De steder, hvor byggeriet vil være synligt, findes der i forvejen byggeri, der i udformning minder om, men hvor der ikke nødvendigvis er taget hensyn til påvirkningen af kystlandskabet, i samme grad, som der er for det visualiserede byggeri.

Under hensyn til de i miljørapporten anførte afværgeforanstaltninger i form af byggefelter, farver m.fl. vil der være tale om en lille påvirkning af kysten og kystlandskabet, der i forvejen er visuelt præget af sommerhusområdet.

#### Klimasikring

For at kunne vurdere, i hvilket omfang lokalplanområdet er oversvømmelsestruet, er der i forbindelse med miljøvurderingen foretaget en simulering vedr. havvandsstigning for planområdet. Simuleringen omfatter 7 kort, der kan ses af bilag til miljøvurderingen

Det fremgår af simuleringerne, at der ved en havvandsstigning på ca. 2-3 m vil være en risiko for, at området vil stå under 20-30 cm vand.

Det fremgår af simuleringerne, at vandet sandsynligvis vil blive presset ind fra øst.

Der er i lokalplanens bestemmelser taget hensyn til klimatilpasningerne ved, at ny bebyggelse skal indrammes af et kystsikringsdige. Dette dige skal have en højde på ca. 1.5 m, således toppen af diget er i kote 4.0 m DVR90 eller højere.

Der er for hele planområdet fastsat et niveauplan i kote 2.5 DVR90. Niveauplanet danner grundlaget for fastsættelsen af bygningshøjder indenfor lokalplanområdet. Se i øvrigt afsnittet 'Klimatilpasning' under 'Forhold til andre planer'.

#### Naturinteresser

Naturbeskyttelsesinteresserne og de landskabelige interesser indenfor lokalplanområdet er meget begrænsede, ligesom de er for den del af nærområdet, der er udbygget til sommerhusområde. De arealer, der har landskabelige interesser, er de hvorfra, der er foretaget visualiseringer. Det er ved visualiseringerne påvist, at der ikke er en væsentlig påvirkning af de landskabelige interesser eller af naturbeskyttelsesinteresser.

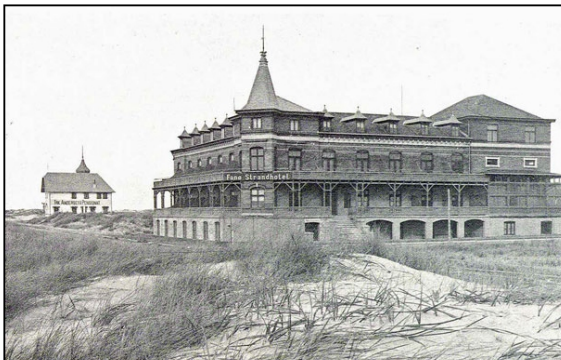
#### Byggehøjde

Miljøvurderingen viser, at en mindre del af den samlede bebyggelse kan opføres i op til 12 meters højde uden at påvirke det omkringliggende landskab væsentligt.

Badehotellet vil få et klassisk badehotels udtryk, med de elegante linjer og den udtalte symmetri.

Tanken bag projektet er at genskabe arkitekturen og stemningen fra de gamle badehoteller,

som det fx fandtes på Fanø med *Kurhotellet*, som det ses herunder.



Figur 10 Kurhotellet på Fanø, Ca. 1890. [www.mitfanoe.dk](http://www.mitfanoe.dk)

For at kunne opnå den lokaløkonomiske effekt som tidligere nævnt, vil det være nødvendigt, at kunne tilbyde et enestående produkt, heri indbefattet en eksklusiv havudsigt fra de øverst liggende værelser.

Den øgede byggehøjde for en mindre del af projektet er således begrundet delvist i at kunne opnå en lokaløkonomisk effekt, samt et stort ønske om at genskabe et stykke unik kulturhistorie fra den jyske vestkyst.

Det vurderes tillige, at den øgede byggehøjde ikke vil forringe kystlandskabet som helhed, således som det er redegjort ved visualiseringerne.

#### Naturbeskyttelsesloven

En del af matr.nr. 42ct er beskyttet som et klitfredet areal. Dette areal er beliggende udenfor lokalplanområdet. Det klitfredede areal har været benyttet som campingplads i ca. 60 år.

#### Jordforureningsloven

Der er ingen oplysninger om jordforurening i området. Der er ikke registreret kilder til diffus forurening i lokalplanområdet og der er ikke viden om, at der har været en arealanvendelse der kan have givet anledning til jordforurening.

#### Vejloven

Der vil kunne være 4 vejadgange til planområdet. Den eksisterende vejadgang fra Hvidbjerg Strandvej til campingpladsen bibeholdes som adgangsvej til hotellets hovedbygninger mv. Der må etableres 3 overkørsler fra den private fællesvej Sønder Digevej til lokalplanområdet. Det kan være nødvendigt at udvide vejens kapacitet ved en konsolidering eller en sideudvidelse af vejen.

Den private fællesvej er udlagt med en bredde på 8 m, men kun anlagt med en bredde på ca. 3

m og der er således indenfor det eksisterende vejudlæg mulighed for udvidelse, og der udlægges ikke ny privat fællesvej i denne lokalplan. Der må indenfor vejudlægget ikke etableres bebyggelse.

Ejere inden for planområdet vil skulle bidrage til vejens istandsættelse og vedligehold efter samme princip som de øvrige vejberettigede, beregnet ud fra en forholdsmæssig vurdering. Såfremt der anlægges overkørsler fra Sønder Digevej til lokalplanområdet, skal vejen udvides og anlægges med en fast belægning på strækningen udfor lokalplanområdet. Samtlige udgifter i forbindelse hermed skal afholdes af ejeren af lokalplanområdet.

#### 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 oplyser, at de ikke forventer, at der findes ukendte fortidsminder i planområdet. Området har gennem store dele af forhistorien været marint eller marint forland. Tilbage i ældre stenalder har der dog været tale om fastland og det kan ikke afvises, at der kunne være faunalevn fra denne del af forhistorien. Der kan ligeledes være chance/risiko for at støde på vrugdele eller spor af anden marin aktivitet som fiske- og fangstredskaber fra de marine perioder. Lokalteten ligger forholdsvis tæt på Sct. Enders Kapel, der siges at være fiskelejet Søndersides "kirke". Der kan træffes spor efter aktiviteter fra Søndersides periode dvs. 1400-1600 tallet.

#### Landbrugspligt

Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt.

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

Det er ansøgers opgave at søge landbrugspligten ophævet.

#### **Sommerhusloven**

Hele lokalplanområdet er beliggende i sommerhusområde og er som følge deraf omfattet af bestemmelserne i sommerhusloven. Sommerhusloven tillader alm. hoteldrift i sommerhusom-

råder. Der kræves dog en udlejningstilladelse efter sommerhusloven til hoteldrift for fritliggende huse og hytter. Det er et krav i sommerhusloven, at udformningen af de fritliggende huse er godkendt af kommunalbestyrelsen.

#### **TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE**

Lokalplan forudsætter ikke tilladelser fra andre myndigheder end Varde Kommune.

## LOKALPLAN 05.01.L05

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

## 1. LOKALPLANENS FORMÅL

## 1.01

Lokalplanen har til formål:

- **at** fastlægge lokalplanområdet til rekreativt område, med mulighed for feriecenter, hotel eller camping.
- **at** fastlægge retningslinjer for bebyggelsens udformning og materialevalg, så ny bebyggelse indpasses bedst muligt i kystlandskabet og området og fremstår i en høj arkitektonisk kvalitet.
- **at** fastlægge retningslinjer for bebyggelsens placering under hensyntagen til områdets landskabelige værdier, den eksisterende bebyggelse samt det eksisterende terræn.

## 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

## 2.01

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter en del af matr. nr. 42ct Vandflod By, Oksby.

## 2.02

Lokalplanområdet fastholdes i sommerhusområde.

## 2.03

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

## 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

## 3.01 Områdets anvendelse

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til rekreativt område med hotel, servicefaciliteter, fælles friarealer og parkeringsarealer.

## 4. Udstykning

## 4.01 Udstykning

Lokalplanområdet må ikke udstykkes.

## 5. VEJE, STIER OG PARKERING

*\*Samtlige udgifter i forbindelse med ændringerne på den private fællesvej og i forbindelse med den kommende vedligeholdelse af strækningen skal afholdes af ejeren af lokalplanområdet.*

## 5.01 Vejadgang

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Hvidbjerg Strandvej og Sønder Digevej, som vist i princippet på kortbilag 2.

Etableres der adgang til hotelområdet fra Sønder Digevej skal vejen udvides og etableres med en fast belægning på strækningen udfor lokalplanområdet.\*

Der må indenfor planområdet etableres veje og stier i det omfang, det er nødvendigt.

## 5.02 Parkering

Ved nybyggeri skal der anlægges mindst 1,5 parkeringsplads pr. punkt og min. 1 parkeringsplads pr. hotellejlighed.



Parkeringspladserne skal anlægges indenfor lokalplanområdet og de skal anlægges senest i forbindelse med opførelsen af byggeriet.

### 5.03 Skiltning

Der må opsættes et skilt pr. overkørsel inden for lokalplanområdet.

Hvert skilt må være 1.5 m højt og 2.5 m bredt.

Skilte skal placeres så de ikke dækker for den frie oversigt ved udkørslen fra området.

## 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

*\*Byggeloven kan foreskrive yderligere brandsikringskrav.*

### 6.01 Bebyggelses placering

Ny bebyggelse skal placeres min. 5 m fra skel, dog min 10 m for stråttækte bygninger.\*

Ovennævnte bestemmelse er ikke til hinder for, at hvert punkt hus kan indeholde mere end én udlejningsenhed.

### 6.02 Niveauplan

Der fastsættes for hele lokalplanområdet et niveauplan til kote 2.5 m DVR90.

### 6.03 Bebyggelseshøjde

#### Delområde 1

Ny bebyggelse i Delområde 1 må ikke overstige kote 11.00 m DVR90

#### Delområde 2

Ny bebyggelse i Delområde 2 må ikke overstige kote 14.00 m DVR90, dog undtaget tekniske installationer\*\*, der af konstruktionsmæssige årsager skal placeres ovenpå taget.

*\*\*Ved tekniske installationer forstås bl.a. skorstene, ventilationsanlæg, inspektionsluger og antenner.*

### 6.03 Bebyggelses omfang

Det samlede bebyggede areal\*\*\* for 3 etagers byggeri må være på 350 m<sup>2</sup>.

*\*\*\*Ved det bebyggede areal forstås bygningsfodaftryk på grunden.*

Den samlede bebyggelsesprocent indenfor hele planområdet må være 50%.

## 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

### 7.01 Arkitektur

Bebyggelse i delområde 1 og 2 skal fremstå som en harmonisk helhed, og i god arkitektonisk kvalitet.

Enten farve- eller materialevalg skal derfor være gennemgående for både længehuse og punkthuse.

### 7.02 Facadematerialer

Ny bebyggelse skal enten fremstå som blank mur af tegl, vandskuret eller pudset facade eller som bræddehuse.\*\*\*\*

Alle punkthuse skal opføres i ensartede farver og materialer. Alle længehuse skal opføres i ensartede farver og materialer.

*\*\*\*\*Med bræddehuse menes huse, hvis ydervægge er beklædt med brædder.*

### 7.03 Facadefarver

Ny bebyggelse skal fremstå i afdæmpede mørke jordfarver uden

*Med facader menes alle bygnings-*

*kroppens overflader, heriblandt døre, vinduer, udestuer, tagudhæng, gesimser og lignende former for mindre bygningsdele.*

NCS står for "Natural Color System. De to første cifre i NCS-koden angiver procentdelen af sort, mens de næste to cifre angiver procentdelen af kuløren. Kuløren angives som de fire grundfarver Y (gul), R (rød), B (blå) og G (grøn). De to cifre mellem bogstaverne angiver procentdelen af den sidstnævnte grundfarve (det sidste bogstav).

glans, hvor andelen af sort udgør mindst 50 % og andelen af kulør ikke overstiger 10 %, defineret ved en NCS-kode, anført i parentes.

Følgende farver må anvendes:

- sort: (S 9000-N)
- grå: (S6000-N, S6500-N, S6502-B, S6502-G, S 6502-R, S6502-Y, S7000-N, S7005-B20G, S7005-B80G, S7005-G20Y, S7005-G50Y, S7005-G80Y, S 5502-G, S 5500-N, S 7500-N, S 5010-R70B, S 8505-B20G)
- mørkebrun: (Intervalleret Y10R til Y50R)
- mørkegrøn og mørkeblå: (Intervalleret B10G til B90G og G10Y til G70Y)

#### 7.04 Mindre bygningsdetaljer

Mindre bygningsdetaljer såsom døre, vinduer, udestuer, tagudhæng, gesimser og lignende former for mindre bygningsdele er ikke omfattet af kravet i 7.02. Mindre bygningsdele kan fremstå i lyse jordfarver, eller som farver med en større andel sort iblandet.

Ved lyse jordfarver forstås farver defineret ved en NCS-kode, der indeholder min. 20% sort.

#### 7.05 Tage

##### Punkthuse

Tage skal udføres som saddeltage, pyramidetage eller med ensidig taghældning.

Tage skal udføres som strå-, spån, tørve-, tegl-, tagpap-, eller skifertage, der som min. opfylder kravene til jordfarver med min 30% sort i en NCS-kode.

Strå-, spæn og tørvetage er undtaget for kravet vedr. jordfarver.

##### Længehuse

Tage skal udføres som mansardtage eller saddeltage (evt. med valm).

Tage skal udføres som strå-, tegl-, tagpap-, spån- eller skifertage, der som min. opfylder kravene til jordfarver med min. 30% sort i en NCS-kode og med en glans mindre end 5, efter ISO 2813-metoden fra 1994. Stråtag er undtaget for kravet vedr. jordfarver og glas.

Hvis punkthusene opføres med hårde tage, så skal længehusene opføres med samme hårde tagmateriale.

## 8. UBEBYGGEDE AREALER

*\*DVR90 er en forkortelse for Dansk Vertikal Reference 1990. DVR90 er det nationale højderferencesystem. Forstærkning og udbygning af eksisterende kystsikringsanlæg henligger under de eksisterende digelag.*

#### 8.01 Klimatilpasning

Nyt byggeri skal sikres mod stigninger i vandløb og havvandsstigninger. Der kan enten etableres et kystsikringsdige, der omkredser hele byggeriet. Diget skal som min. have en højde, der svarer til kote 3,90 m DVR90.\*

Der kan alternativt, som en del af terrænreguleringen, etableres dige, klitter og volde omkring den enkelte bygning, dog med en ma-

kismal terrænregulering på  $\pm 1,5$  m i forhold til niveauplanet.

### 8.02 Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer skal anvendes til veje, stier, parkerings- og opholdsarealer samt naturområder.

På de ubebyggende arealer må der foretages terrænregulering på op til 1½ m, for at skabe et miniatureklitlandskab.

## 9. TEKNISKE ANLÆG

### 9.01 Forsyningsledninger

Forsyningsledninger skal ved nyanlæggelse placeres i køre- og vendearealer.

### 9.02 Transformatorstationer

Transformatorstationer skal placeres på fælles opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til vej.

### 9.03 Solenergianlæg\*

Der må kun opsættes solenergianlæg såfremt disse er integreret i bygningerne på en sådan måde, at de materialemæssigt ikke adskiller sig fra de øvrige bygningsdele.

Solenergianlæg må ikke placeres på jorden.

### 9.04 Spildevandsanlæg

Grundejeren skal tilsikre, at det ikke er muligt, at der trænger overfladevand ind i kloakeringen på egen grund, her tænkes specielt på eventuelle brønde.

*\*Solenergianlæg er en fællesbetegnelse for anlæg der udvinder energi fra solens stråler*

## 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

### 10.01

Ny bebyggelse på de enkelte ejendomme må ikke tages i brug før:

- Bebyggelse er tilsluttet Oxby-Ho Vandværk
- Området er spildevandskloakeret
- Der er anlagt parkeringsarealer i overensstemmelse med afsnit 5.
- De i afsnit 8 nævnte klimasikringsanlæg er etableret.

## 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.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforene-

lige 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 private 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 med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den **dd. mm** 2014.

På byrådets vegne.

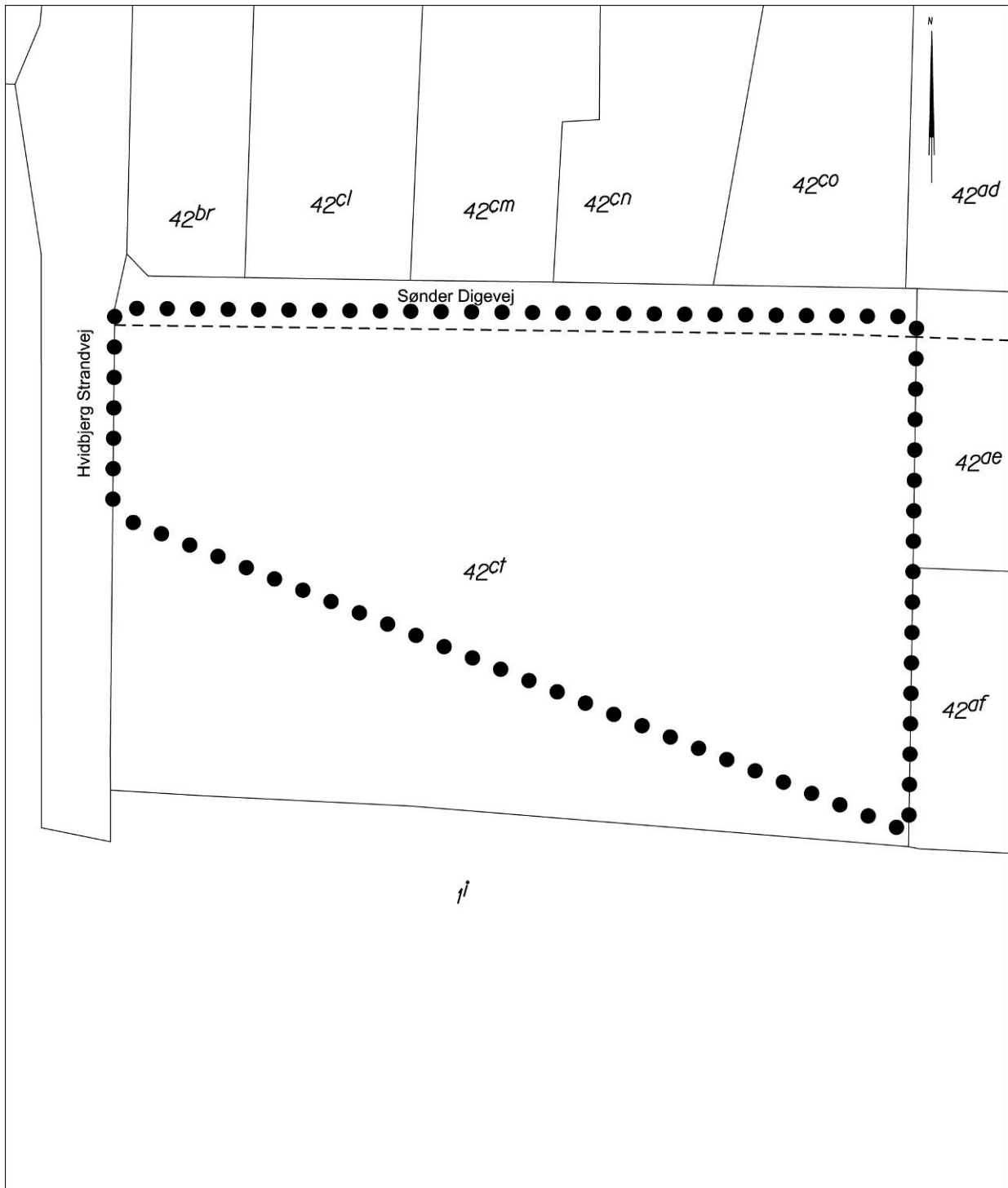
Erik Buhl Nielsen  
Borgmester

/

Mogens Pedersen  
Kommunaldirektør





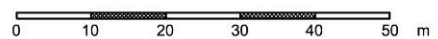


Signaturforklaring

- ● ● ● ● Lokalplanområde
- - - - - Grænse for udlagt vej

Lokalplan 05.01.L05

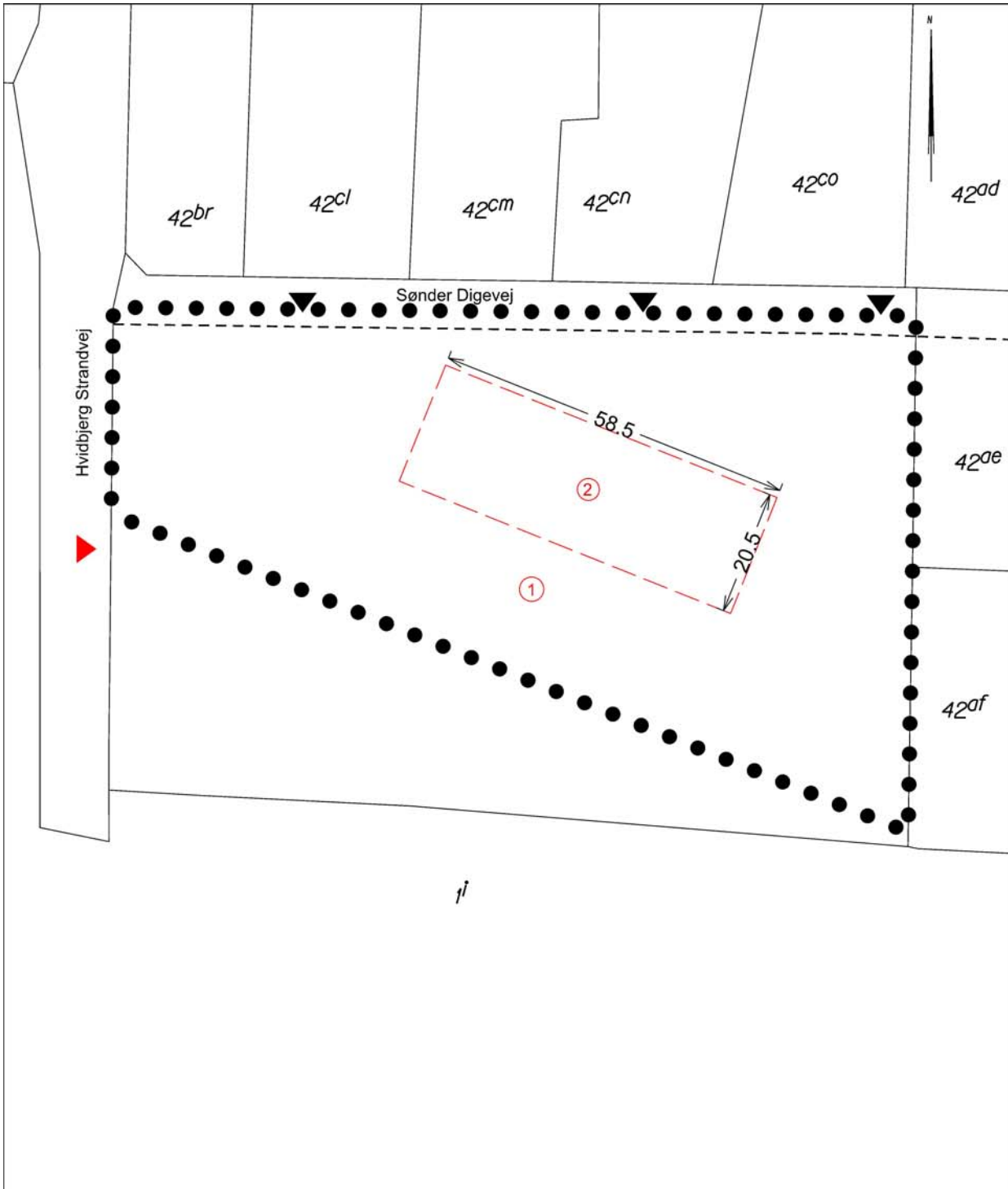
Korbilag 1



Oversigtskort med matrikelgrænser  
Målforshold ca. 1:1000 (A4)

Dec. 2013





Signaturforklaring

- ● ● ● ● Lokalanområde
- - - - - Grænse for udlagt vej
- - - - - Delområde
- Ⓜ Delområdenummer
- ▲ Eks. vejadgang
- ▲ Ny vejadgang

Lokalplan 05.01.L05

Korbillag 2



Oversigtskort med delområder  
Målforhold ca. 1:1000 (A4)

Dec. 2013





Lokalplan 05.01.L05

Korbilag 3



Illustrationsplan  
Målforhold ca. 1:1000 (A4)

Marts 2014





