

LOKALPLAN 08.01.L01

Feriecenter ved Ho

OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra 8. september 2014 til 3. november 2014.

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

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

I redegørelsen beskrives lokalplanens formål og hovedindhold. 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 retningslinjer for områdets fremtidige anvendelse. Afsnittet er opbygget, så de juridisk bindende bestemmelser står i højre spalte, og eventuelle uddybende bemærkninger står i venstre spalte.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

I REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL	3
OMRÅDETS BELIGGENHED	3
EKSISTERENDE FORHOLD	3
LOKALPLANENS INDHOLD	4
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	6
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	6
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE	10
SERVITUTTER.....	10

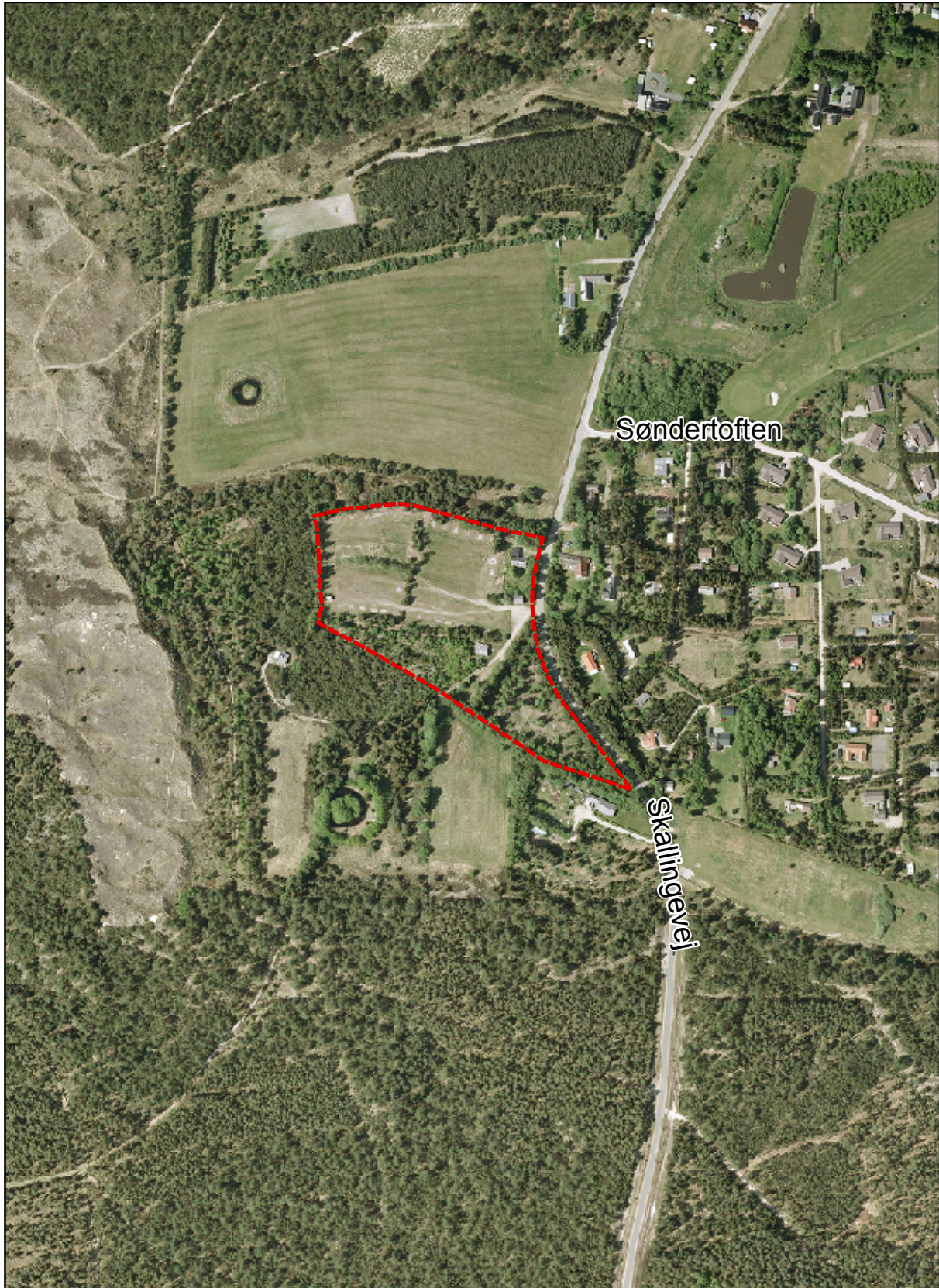
II BESTEMMELSER

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

III KORTBILAG

KORTBILAG 1: OVERSIGTSKORT MED MATRIKELGRÆNSER	
KORTBILAG 2: DELOMRÅDER OG BYGGELINJER	
KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	

*Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af LandSyd Landinspektører for Varde Kommune.
Grundmateriale: Blandt andet KMS copyright.*



Kort 1. Lokalplanområdet vist med rød streg på luftfoto fra 2010

BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er et ønske fra ejeren af området om at skabe et attraktivt ferieresort .

Formålet med lokalplanen er at muliggøre, opførelse af et feriecenter med arbejdstitlen ”Økoresort Vadehavet”, med op til 50 selvstændige ferieboliger og et fælleshus med eksempelvis receptions- og formidlingsfaciliteter. Formålet er herudover at muliggøre at udnyttelsen af området sker nænsomt med fokus på bæredygtighed og miljøhensyn.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i udkanten af Ho og afgrænses mod øst af Skallingevej, der løber gennem Ho Klitplantage og fører ud til Skallingen. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af en landbrugsejendom, mens området mod vest og syd afgrænses af det store skovområde Ho Klitplantage. Lokalplanområdet vejbetjenes fra Skallingevej.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 3 ha og omfatter del af matr. 37b Ho By, Ho.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i landzone og har indtil 2008 været anvendt til campingplads. Herefter har området kun været sparsomt benyttet.

Der er 3 bygninger på arealet. I det nordøstlige hjørne mod Skallingevej ligger en helårsbeboelse, der i øjeblikket er udlejet og en bygning, der tidligere har indeholdt kioskfunktioner. Sydvest herfor, længere inde i området ligger en toiletbygning i forbindelse med det tidligere campingvognsareal.

Området er forholdsvist fladt og opdelt i 3 hovedområder.

Det største areal længst mod nord er et lysåbent areal med enkelte læhegn især bestående af fyrretræer. Vegetationen er overdrevslignende. Arealet har tidligere været anvendt til parkering af campingvogne.



Det nordlige område

Det sydvestlige areal er tæt bevokset med især unge fyrretræer med enkelte gamle træer imellem. Arealet har været en del af campingarealet.



Det sydvestlige område

Det sydøstlige areal er delvist lysåbent og omkranset af træer. Vegetationen er overdrevs- og hedelignende. Arealet har tidligere været anvendt til teltslagningsplads.



Det sydøstlige område

Fritidsboligen på Skallingevej nr. 10 beliggende sydøst for lokalplanområdet deler overkørsel til Skallingevej og har sin vejadgang henover arealet.

Omkringliggende områder

Mod syd og vest ligger Ho Klitplantage som er et stort statsejet skovareal. Ca. 150 meter vest for området ligger Jens Jessens Sande som er en storklit, som er velbesøgt af turister.

På den østlige side af Skallingevej ligger sommerhusområdet Søndertoften og længere mod øst ligger Ho Bugt.

Mod nord ligger der først en landbrugsejendom og herefter ligger landsbyen Ho hvor der findes golfbane, feriecenter med badeland, gourmetrestaurant, gårdbutikker, pottemageri og gallerier.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen muliggør opførelse af op til 50 ferieboliger og et fælleshus i en ny type feriecenter med arbejdstitlen "Økoresort Vadehavet", der primært henvender sig til turister uden børn eller med store børn, som ikke har behov for legeland og swimmingpool. Ca. 800 m. fra lokalplanområdet ligger Ho Feriecenter med forskellige børnevenlige aktiviteter, så denne type turisme er allerede repræsenteret i området.

"Økoresort Vadehavet" vil i stedet lægge vægt på gode feriehuse, der ligger midt i naturen og som har adgang til de mange naturoplevelser, nærområdet og ikke mindst den jyske vestkyst og Vadehavsområdet giver mulighed for.

Et element i projektet er at forsøge at skabe et bæredygtigt projekt, hvor der arbejdes med at minimere udledningen af CO₂, og hvor området er helt eller delvist selvforsynende med energi.

Opvarmningen af ferieboligerne og fælleshus kan således finde sted ved hjælp af en kombination af jord-, luft- og solvarme. Tanken er med udgangspunkt i Miljøministerens debatoplæg om "Den moderne bæredygtige by" at overføre og indtænke nogle af principperne i et mindre afgrænset område omgivet af naturen. Tanken er gennem anvendelse af nye teknologier, at indtænke løsninger, som minimerer energiforbruget og medvirker til renere luft og jord og muliggør opsamling og anvendelse af regnvand. Samtidig tilgodeses menneskets behov for sundhed og velvære, for udendørs grønne frirum med mulighed for at opleve stilhed og nærtliggende kulturelle oplevelser samt rekreation og motion.

Ved at ændre områdets anvendelse fra campingplads til feriecenter i stedet for at udlægge et nyt område minimeres arealforbruget, i tråd med en bæredygtig tankegang.

3 forskellige områder

Arealet til feriecenteret er tænkt som opdelt i 3 forskellige områder med hver sine kendetegn og naturtyper. Hertil kommer et "centerområde" til indkørsel, fælleshus, parkering og andre fælles faciliteter.

"Søen"

I det største stykke i den nordlige del af området vil der kunne graves en sø og bygges ferieboliger helt ud i vandkanten, som illustreret på nedenstående foto.



Eksempel på bolig i vandkanten af sø

Søen skal anlægges som grundvandssø og må ikke have forbindelse til vandløb eller tilløb fra dræn eller grøfter. Der må ikke udsættes fisk, krebsedyr eller fodres fugle, der vil forstyrre søens økologiske balance og udgøre en potentiel økologisk fælde for blandt andet bilag IV arter.

Søen kan eventuelt etableres som en badesø efter tysk og østrigsk forbillede med en kombination af mekanisk og biologisk rensning som sikrer badevandskvaliteten.



Udsnit fra kortbilag 3: illustrationsplan

"Skoven"

I den sydvestlige del af området skal skoven bevares og boligerne indpasses deri. Det til-

stræbes at afsætte et minimeret "aftryk" i skoven, eksempelvis ved at minimere grundfladearealet og i stedet udnytte boligarealet ved at bygge i højden med 1½ etage evt. med høj trempel.

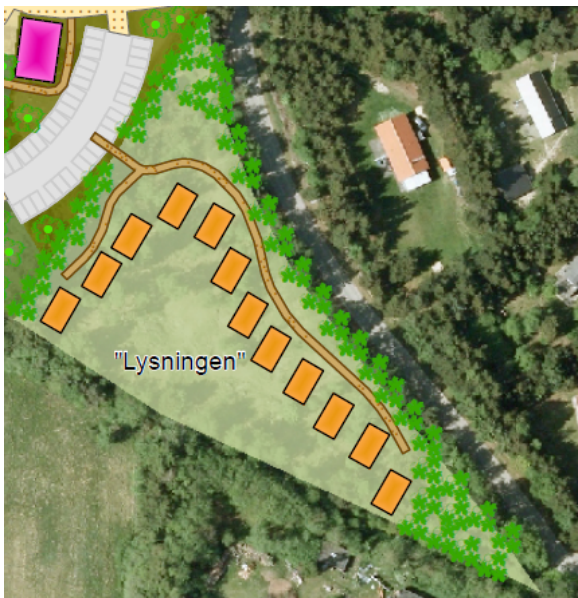


Udsnit fra kortbilag 3: illustrationsplan

Beplantningen i dette område skal reetableres med hjemmehørende arter, da det ikke kan undgås at fælde noget af skoven i forbindelse med opførelse af byggeriet. Der føres ikke veje, men udelukkende stier ind i skovområdet.

"Lysningen"

Det sydøstlige område er lysåbent og omkranset af beplantning og har karakter af en stor lysning.



Udsnit fra kortbilag 3: illustrationsplan

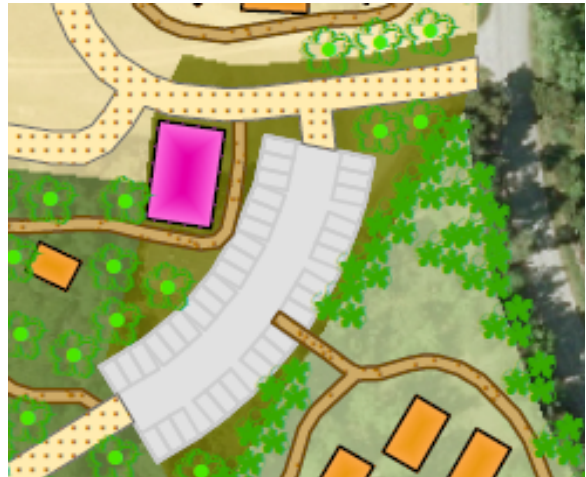
I dette område er tanken, at den sydlige del så vidt muligt skal friholdes med karakter af en lysning med lav underskov eller buskbeplantning.

"Centerområde"

Til betjening af feriecenterets kunder udlægges et centerområde til fælleshus med receptions-

og formidlingsfaciliteter, samt fællesfaciliteter som postkasseanlæg og dagrenovationsanlæg mv. En del af områdets p-pladser kan herudover placeres i centerområdet.

I fælleshuset kan der indrettes lejligheder, eksempelvis til personale eller for lejere med behov for færre faciliteter eller lignende.



Udsnit fra kortbilag 3: illustrationsplan

Bestemmelser

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for bebyggelsens maksimale omfang i størrelse og højde. Ligeledes er der bestemmelser for bebyggelsens indbyrdes afstande og placering i forhold til skel, bevaringsværdige og beskyttede diger.

Der fastlægges principper for placering og størrelse af parkerings- og opholdsarealer til ferieboliger for at sikre hver enkelt feriebolig bedst mulig orientering i forhold til solen og udsigten til naturen.

Bebyggelsen skal indpasses i naturen, så området kommer til at fremstå harmonisk og afdæmpet. Derfor stilles der i lokalplanen krav om, at bebyggelsen skal fremstå i mørke jordfarver og blanke og skinnende materialer på tage og facader skal så vidt muligt undgås.

Digerne i området er potentielle leve- og ynglesteder for padder og krybdyr og skal friholdes for byggeri og påvirkning i øvrigt.

Der ændres ikke på vejadgangen til området, der som hidtil sker via overkørsel til Skallingevej.

Formidling

I forbindelse med centerområdets reception og andre fællesfaciliteter kan der etableres faciliteter

ter til formidling af områdets natur og historie, der kan være frit tilgængeligt for alle gæster i nærområdet og ikke kun for feriecenterets gæster.

En sådan formidling kan udvikles i samarbejde med Naturstyrelsen, Varde Museum eller Varde Kommune eller lignende interessenter, og kan eksempelvis bestå af en permanent udstilling omkring Vadehavet, Skallingen, Klitplantagerne og dyrelivet i området.

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

Lokalplan

Lokalplanområdet er ikke omfattet af en lokalplan.

Kommuneplan

Ho er i Kommuneplan 2013 omtalt som en kystby med udviklingspotentiale inden for turisme.

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for enkeltområde 08.01.R04 i "Kommuneplan 2013", Varde Kommune. Områdets anvendelse er fastlagt til rekreativt område med mulighed for kollektive ferieformer som hotel, motel, feriecenter og camping.

Den maksimale bebyggelsesprocent må ikke overstige 30 for den enkelte ejendom og bebyggeshøjden må ikke overstige 7 meter i max. 1 etage med udnyttet tagetage.

Under særlige bevaringsinteresser er det anført, at den del af skoven, der afkaster skovbyggelinje skal bevares som skov, og der skal friholdes en bufferzone på 10 meter fra fast bebyggelse til skovbrynet, det beskyttede dige og hedearealet mod nord. Herudover skal udbredelsen af Bilag IV-arter undersøges nærmere i forbindelse med lokalplanlægningen.

Lokalplanen muliggør byggeri i den skov, som afkaster skovbyggelinje, men på en måde, så feriehusene indpasses i skoven og dermed bevarer skovens karakter. Der skal fældes mindst muligt i forbindelse med byggeriet og nyplantes med stedlige arter efter byggeriets afslutning for at sikre, at området fortsat fremstår som skov.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanrammerne i enkeltområde 08.01.R04.

Undersøgelsen af Bilag IV-arter er beskrevet i afsnittet om Internationalt naturbeskyttelsesområde – Natura 2000.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med Kommuneplan 2013.

Kulturarvsatlas Vadehavet

Ho er medtaget i Kulturarvsstyrelsens Kulturatlas Vadehavet. Lokalplanområdet ligger dog syd for den gamle landsbykerne og projektet vil således ikke påvirke det bevaringsværdige kulturmiljø.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Oxby Ho Vandværk.

Varmeforsyningsplan

Lokalplanområdet ligger ikke indenfor et område med offentlig varmforsyning.

Området kan opføres som lavenergibebyggelse og kan varmforsynes med miljøvenlige energikilder såsom fælles jordvarmeanlæg, luft-til-luft varmepumper eller solfangere på de enkelte bygninger.

Spildevandsplan

Området er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan med områdenr. HO002. Området er spildevandskloakeret.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i område med begrænsede drikkevandsinteresser.

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.

VVM

Der er foretaget en VVM-screening i henhold til Lov om planlægning og Bekendtgørelse om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet (VVM), da projektet hører ind under pkt. 13b på bekendtgørelsens bilag 3 som obligatorisk screeningspligtigt.

Konklusionen af screeningen er, at projektet ikke vurderes, at få væsentlig indvirkning på miljøet.

VVM-screeningen foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Team Plan, Varde Kommune.

Internationalt naturbeskyttelsesområde – Natura 2000 og bilag IV arter

Ifølge bekendtgørelse om udpegnings og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (Bekendtgørelse nr. 408 af 1. maj 2007) kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

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

Lokalplanområdet ligger ca. 1,2 km fra Ho bugt som er det nærmeste Natura 2000-område.

Vurdering af området

Der er foretaget en vurdering af områdets beskyttelsesstatus efter naturbeskyttelseslovens § 3 og projektets mulige påvirkning af bilag IV-arter og Natura 2000 områder. Vurderingen er foretaget af konsulentfirmaet Naturplan efter besigtigelse af området i 2010.

Indenfor og i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet findes beskyttede og ubeskyttede sanddiger, § 3 beskyttet hede og vandløb, lysåbne arealer, skovlignende beplantning.

Det konkluderes at følgende bilag IV arter potentielt kan forefindes i området:

- Løgfrø
- Spidssnudet frø
- Strandtudse
- Markfirben
- Sydflagermus

Der er ingen konkret viden, der dokumenterer at lokalplanområdet har betydning for arterne og der er i området omkring Ho en lang række velegnede yngle- og rastesteder. Det konkluderes derfor at der med visse afværgeforanstaltninger kan undgås eller begrænse den potentielle påvirkning af bilag IV arter.

Afværgeforanstaltninger

Naturplan foreslår følgende afværgeforanstaltninger:

1. *Ikke at foretage gravearbejde i vintermånederne, mens en eller flere af arterne løgfrø, spidssnudet frø, strandtudse og markfirben er nedgravet og i vinterdvale.*
2. *Ikke at påvirke områdets diger, som kan være opholds- og overvintringssteder for padder og krybdyr, samt ynglesteder for markfirben. Dette gælder også diget umiddelbart syd for hedearealet, som ikke er omfattet af naturbeskyttelsesloven.*
3. *At der på projektområdet ikke sker formindskelse af det samlede lysåbne areal efter bebyggelse og tilplantning. Dette kan opnås ved rydning af det træbevoksede areal mod syd.*
4. *At der bevares et naturpræget plantedække på de lysåbne arealer uden isåning af kulturgræsser samt sprøjtning og gødskning.*

Desuden foreslås det, at eventuel beplantning foretages med træer og buske som er naturlige for området. Dette har dog ikke betydning for bilag IV arter, men for det generelle naturindhold.

Som forbedringer, der kan bidrage til at opveje eventuelle negative virkninger for padder og krybdyr anbefales det:

5. *At rydde det ubeskyttede dige syd for hedearealet for træer og lægge sand på, så det bliver højere og mere intakt. Dette kan have en positiv effekt især for løgfrø, markfirben og strandtudse.*
6. *At rydde træer og buske på de øvrige sanddiger, så især sydskråningerne får mere sollys. Dette kan have positiv effekt især for løgfrø, strandtudse og markfirben.*
7. *At rydde opvækst af træer og buske på hedearealet mod nord og om muligt indføre græsning på heden for at sikre lysåbne arealer.*
8. *At rydde skovprægede areal mod syd, og fastholde lysåbne arealer mellem bebyggelsen.*

Lokalplanen har så vidt muligt taget højde for ovenstående afværgeforanstaltninger som beskrevet herunder.

1. Det henstilles at byggeri og særligt gravearbejde ikke udføres i vintermånederne.
2. Der er indført bestemmelser, der sikrer digerne inden for lokalplanområdet som potentielle levesteder for bilag IV arter.
3. Det lysåbne areal vil blive formindsket, men det tilstræbes, at så meget areal som muligt efter byggeri og anlæg fastholdes som uberørt natur.
4. Alle arealer som ikke er opholdsarealer i forbindelse med boligerne skal henligge som uberørt natur.
5. Bestemmelser om at rydde de sydlige diger i området indført i lokalplanen.
6. Bestemmelser om at rydde de øvrige sanddiger i området indført i lokalplanen.
7. Ligger uden for lokalplanområdet og kan således ikke reguleres i denne.
8. Det er ikke muligt at rydde skoven mod syd og samtidig fastholde det ønskede skovpræg, men der skal fastholdes lysåbne arealer mellem de øvrige bebyggelser.

Nedenstående er uddrag af vurderingens konklusion:

"Projektet vurderes at kunne gennemføres uden negative konsekvenser for bilag IV arters yngle- og levesteder, forudsat at man gennemfører de forskellige hensyn og aktive tiltag, der er nævnt i afsnittet "Mulige afværgeforanstaltninger".

Projektområdet vurderes ikke at have betydning som yngle- og rasteområder for flagermus. Projektet vil derfor ikke føre til negativ påvirkning af flagermusarter.

Forudsat at projektplanen overholdes, vurderes det, at projektet kan gennemføres uden tilstandsændringer der kræver dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Projektet vurderes at kunne gennemføres uden negative konsekvenser for Natura 2000 områder."

Planen vurderes således ikke kunne påvirke Natura 2000-områder eller forekomsten af bilag IV-arter.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet er beliggende i kystnærhedszone og landzone og kræver i henhold til planlovens § 5b en særlig planlægningsmæssige be-

grundelse for placeringen. Herudover skal ferie- og fritidsanlæg placeres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og i tilknytning til eksisterende bysamfund.

Den planlægningsmæssige begrundelse for placering af et feriecenter i kystnærhedszonen på netop dette sted er dels nærheden til de kystnære naturtyper, som er et yndet feriemål for turister i Varde Kommune.

Herudover har området indtil for nylig været anvendt til et tilsvarende turistformål og der indtages således ikke et nyt areal, men der sker alene en ændring i arealanvendelsen.

Campingpladsen er for lille og for utidssvarende til rentabel anvendelse som campingplads og det er ikke muligt at udvide ved fortsat anvendelse til campingformål pga. de omkringliggende § 3 arealer.

Da Skallingen er omfattet af kystnærhedszone fra både Vesterhavet og Ho Bugt ville en placering uden for kystnærhedszonen kræve at projektet blev flyttet til Oksbøl eller Varde.

Mulighederne for området er således begrænsede og der vil være en risiko for at området uden anvendelse til rekreative formål vil forfalde.

Lokalplanområdet er i overensstemmelse med kommuneplanen hvor området er udlagt til rekreativt område med mulighed for kollektive ferieformer som hotel, motel, feriecenter og camping og er som sådan en del af de sammenhængende turistpolitiske overvejelser i Varde Kommune.

Området er desuden beliggende i forbindelse med et eksisterende bysamfund. Hertil kommer at kommuneplanen og lokalplanen stiller krav om en maksimal bygningshøjde på 7 meter for at reducere påvirkningen af de omkringliggende naturområder.

Visuel påvirkning af kystlandskab

Planlovens § 16 stk. 4 kræver at der redegøres for den visuelle påvirkning af omgivelserne.

Der inddrages ikke et nyt område, da arealet gennem en lang årrække har været anvendt til campingplads. Området er omkranset af høje træer og således naturlig afgrænset fra det omkringliggende landskab.

Området er beliggende ca. 1.200 meter fra Ho Bugt mod øst og ligger bag sommerhusområdet Sønderballe, mens der mod vest er ca. 1.800 meter til Vesterhavet. Der er grundet afstanden og beplantningen ingen visuel påvirkning af kystlandskabet mod hverken øst eller vest, hvorfor det er vurderet som unødvendigt at udarbejde egentlige visualiseringer set fra kystlandskabet.

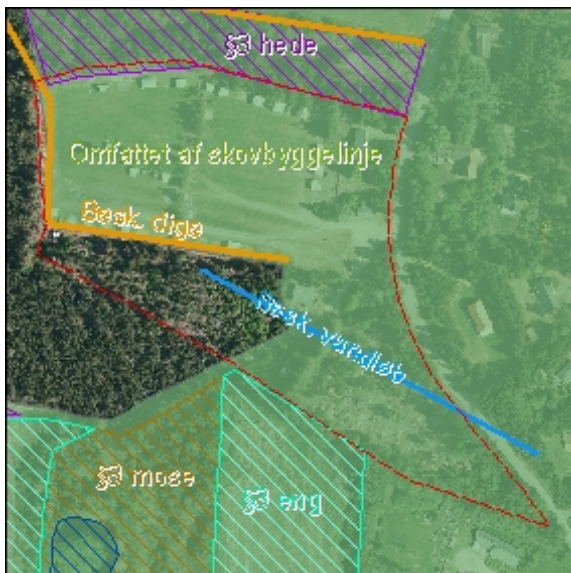
Naturbeskyttelsesloven

Skovbyggelinje

Lokalplanområdet ligger delvist inden for skovbyggelinje. Byggeri inden for skovbyggelinje kræver dispensation fra Varde Kommune efter naturbeskyttelsesloven, eller eventuelt ophævelse eller reduktion af skovbyggelinjen hvor Naturstyrelsen er myndighed.

§ 3 beskyttede naturtyper

I den nordlige del af lokalplanområdet er en smal strimmel af lokalplanområdet registreret som § 3 hede, hvor det ikke må ændres i tilstanden som vist på nedenstående kort. Lokalplanen respekterer dette ved ikke at muliggøre byggeri eller beplantning på dette areal og fastlægge et byggefelt 10 meter fra det beskyttede areal.



Forhold reguleret i naturbeskyttelsesloven og museumsloven

Beskyttet vandløb

Der er registreret et beskyttet vandløb, Skallinggrøften, i området. Der er dog tale om en fejlregistrering og vandløbet er faktisk placeret i lokalplanområdets sydlige grænse og ikke som vist på kortet. Der må ikke ske forringende indgreb i det beskyttede vandløb som følge af lokalplanens realisering.

Jordforureningsloven

Der er ingen oplysninger om jordforurening i området i henhold til attest fra Region Syddanmark dateret den 31. marts 2011.

Vejloven

Der skal i forbindelse med byggeansøgning fremsendes et vejprojekt med en plan for vejpro-

jektet og parkeringsarealer, belægning, befæstelse, afvanding mv.

Stamveje og boligveje udlægges om nødvendigt som private fællesveje.

Museumsloven

Beskyttede sten- og jorddiger

Som illustreret på kortskitsen under afsnittet om naturbeskyttelsesloven, er der et beskyttet dige i området. Der er desuden flere ikke beskyttede diger i området som beskrevet i tidligere afsnit.

Museumslovens § 29a foreskriver, at der ikke må foretages ændringer i tilstanden på diget, hvilket respekteres gennem bestemmelserne i nærværende lokalplan ved at fastlægge et byggefelt 10 meter fra diget. Hertil kommer bestemmelser om, at digerne inden for lokalplanområdet skal holdes ryddet for bevoksning for at sikre digerne fastholdes og styrkes som levesteder for områdets padder og krybdyr.

En stiftforbindelse gennem eller over et beskyttet dige som illustreret på kortbilag 3 og de tidligere beskrevne rydninger af bevoksning af hensyn til bilag IV arter kræver en dispensation fra Varde Kommune.

Sikring af kultur- og naturarv

Museet for Varde By og Omegn gør opmærksom på, at der i forbindelse med anlægsarbejder i lokalplanområdet er risiko for at støde på fortidsminder i form af spor fra middelalderbebyggelser i området mellem Ho og Skallingen, som ifølge Museumslovens § 27 kan forlanges undersøgt. For at imødegå forsinkelser og fordyrelse af anlægsarbejdet, vil det derfor være en god ide at foretage en forundersøgelse inden anlægsarbejdet igangsættes. Ifølge § 26 stk. 2 i museumsloven skal også udgiften til større forundersøgelser afholdes af den for hvis regning jordarbejdet udføres. Kulturstyrelsen kan i særlige tilfælde søges om tilskud.

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.

Museet for Varde By og omegn tilbyder ved betaling at foretage en forundersøgelse og museet vil gerne orienteres om evt. byggeplaner.

Generelt gælder, at findes der fortidsminder under anlægsarbejdet, vil arbejdet skulle standses og fortidsmindet skal straks 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.

Spørgsmål vedrørende museumsloven eller de arkæologiske undersøgelser kan rettes til Arkæologisk Afdeling på Museet for Varde By og Omegn, Lundvej 4, 6800 Varde, tlf. 75 22 08 77, eller pr. mail vam@vardemuseum.dk.

Sommerhusloven

Lokalplanen indeholder selvstændige feriehus til erhvervsmæssige udlejning. Erhvervsmæssig eller længerevarende udlejning kræver Naturstyrelsens tilladelse i henhold til sommerhuslovens § 2.

Selvstændig erhvervsvirksomhed til modtagelse af overnattende gæster med mulighed for servering (hotel) eller virksomhed med uddannelsesmæssigt, kulturelt eller forskningsmæssigt formål (kursuscenter, højskole) kræver dog kun tilladelse, hvis der til virksomheden er knyttet hytter, huse eller campingarealer, som udlejes mere end fem nætter ad gangen, jf. sommerhuslovens § 1, stk. 4.

Praksis vedrørende tilladelse til erhvervsmæssig udlejning er restriktiv. Det er således nødvendigt, at der i området er mulighed for servering, og at feriehusområdets udformning er væsentligt mindre arealkrævende end traditionelle sommerhusudstyknings. Derfor indeholder denne lokalplan et afstandskrav på 5-6 m mellem områdetets bygninger.

Landzonalokalplan - bonusvirkning

Planloven giver kommunen 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 planlovens § 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.

Postloven

Postloven stiller krav om, at der i fritidshusområder opstilles centralt placerede brevkasseanlæg. I lokalplanen er der udlagt et centerområde hvor fællesanlæg til bl.a. postomdeling kan etableres.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

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

SERVITUTTER

Der er ikke tinglyst servitutter inden for lokalplanområdet.

LOKALPLAN 08.01.L01 FERIECENTER VED HO

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

1. LOKALPLANENS FORMÅL**1.01**

Lokalplanen har til formål:

- **at** fastlægge lokalplanområdet til feriecenter,
- **at** fastlægge retningslinjer for bebyggelsens placering, udformning og materialevalg,
- **at** fastlægge principper for områdets friarealer samt adgangs- og parkeringsforhold og
- **at** begrænse mulige negativ påvirkning af den eksisterende natur.

2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS**2.01**

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matrikel nr. 37b Ho By, Ho

2.02

Lokalplanområdet ligger i landzone og forbliver i landzone.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE**3.01 Anvendelse**

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til ferie- og fritidsbrug i form af hotel/feriecenter med ferieboliger og tilhørende faciliteter herunder et fælleshus.

3.02 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder, som vist på kortbilag 2.

Delområde I skal anvendes til centerområde til fælleshus med tilhørende fællesfaciliteter og mulighed for servering samt parkering. Op til 40% af fælleshuset kan udnyttes til lejligheder.

Delområde II skal anvendes til fritliggende ferieboliger, parkering og evt. sø.

Delområde III skal anvendes til fritliggende ferieboliger og fælles opholdsarealer.

Delområde IV skal anvendes til skovområde og fritliggende ferieboliger.

4. Udstykning**4.01**

Delområderne I, II, III og IV kan udstykkes i storparceller svarende til delområdernes afgrænsning. Der må ikke ske yderligere udstykninger af området. Dog kan mindre skelreguleringer samt matrikulære sammenlægninger tillades.

5. VEJE, STIER OG PARKERING**5.01 Vejadgang**

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

Vejadgang fra Skallingevej til matr. nr. 15i, 15k og 43m Ho By, Ho sker via en udlagt privat fællesvej henover matr. nr. 37b Ho By, Ho, som vist på kortbilag 2. Denne vej kan omlægges, men må ikke nedlægges.

5.02 Vejbredde og vendepladser

Veje i lokalplanområdet skal udlægges i en bredde af mindst 5 meter og anlægges i en bredde af mindst 4 meter. Der skal fremsendes et vejprojekt til godkendelse i forbindelse med byggesøgning.

5.03 Belægning og beplantning af vejareal

Veje, vendepladser og parkeringsarealer skal udføres i permeabel* belægning. Regnvand fra vejarealet skal holdes inden for vejarealet.

5.04 Parkering

For hver feriebolig skal der anlægges mindst 1½ parkeringsplads.

Parkering til ferieboliger i delområde III og IV skal etableres i delområde I.

**Permeabel belægning kan gennemtrænges af vand og kan eksempelvis være grus, skærver eller græsarmeringssten og understøtter lokal afledning af regnvand (LAR).*

6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**6.01 Omfang**

Der må højst opføres 50 ferieboliger og 1 fælleshus fordelt på delområderne**:

- Delområde II: 25-27 ferieboliger
- Delområde III: 11-13 ferieboliger
- Delområde IV: 11-13 ferieboliger

Bruttoetagearealet for den enkelte feriebolig må ikke overstige:

- Delområde II: 120 m².
- Delområde III og IV: 100 m²

Bruttoetagearealet for fælleshuset må ikke overstige 300 m².

6.02 Placering

Bebyggelse skal holdes inden for de på kortbilag 2 viste byggelinjer, defineret som;

- 2,5 meter til områdets syd- og østskel og 5 meter til vejskel langs Skallingevej
- 10 meter fra beskyttet hede og beskyttet dige mod nord og vest og
- 10 meter på sydsiden af det beskyttede dige i grænsen mellem delområderne II og IV.

6.03

Bebyggelse må ikke overstige 1½ etage*** og 7 meter over eksisterende terræn.

Trempelhuse med en maksimal trempelhøjde på 1 meter, tillades.

*** Der kan maksimalt opføres 5.840 m² hvilket svarer det til en maksimal bebyggelsesprocent på ca.19 % for lokalplanområdet som helhed.*

****Med 1½ etage menes en bygning med udnyttet tagetage.*

**Bebyggelse i området skal i øvrigt overholde Bygningsreglementets bestemmelser om indbyrdes afstand, hvis de overstiger bestemmelsens minimumskrav. Hvis der anvendes stråtag som tagmateriale skal der dog være 20 meter mellem bygninger iht. BR10. En mindskning af denne afstand kan opnås ved anvendelse af brandhæmmende stråtagsløsninger.*

For opnåelse af tilladelse til opførelse af feriehus med henblik på erhvervsmæssig udlejning er det en forudsætning, at projektet er væsentligt mindre pladskrævende end traditionelle sommerhusudstyknings.

6.04

Bebyggelse skal have en indbyrdes afstand på ca. 5-6 meter*.

Nødvendige tekniske bygværker til fælles forsyning skal holde en afstand på minimum 2,5 meter til ferieboliger.

6.05

Byggeri i delområde II kan placeres i vandkanten af søen.

Der kan etableres en separat saunabygning i tilknytning til søen, med et areal op til 20m².

6.06

Der kan opføres nødvendige teknikbygninger. Teknikbygninger skal overholde pkt. 7.01-7.03

7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

*** Med facader, menes alle bygningskroppens overflader, heriblandt døre og vinduesrammer, udestuer, tagudhæng, sternbrædder, gesimser og lignende former for mindre bygningsdele.*

**** Med jordfarver menes afdæmpede farver uden glans.*

*****Græstag, græstørvtag, stenurttag eller mos-sedumtag. Der er mange navne for grønne tage eller "levende tage", for de behøver ikke at være grønne. Det afhænger af, hvad der gror på taget og årstiden. Beplantningen på taget ændrer sig også med tagets alder. Grønne tage vokser forskelligt, og man kan vælge mellem et "langhåret" eller et "korthåret" tag.*

******Glansen skal være testet efter*

7.01 Arkitektur

Arkitekturen herunder facade- og tagmaterialer skal fremstå ensartede inden for hvert delområde. Facadefarver kan dog varieres inden for det enkelte delområde.

7.02 Facader**

Ny bebyggelse skal fremstå i mørke jordfarver***, hvor andelen af sort udgør min. 30 %. Følgende farver kan anvendes;

- sort,
- antracitgrå og mørkegrå,
- mørkebrun,
- mørkerød,
- mørkegrøn og
- mørkeblå

7.03 Tagmaterialer

Tage på feriehusene og fælleshuset skal beklædes med enten naturskifer, træspån, sort tagpap med lister, zink eller levende grønne materialer****. Tage kan også beklædes med strå, hvilket medfører at bygninger skal overholde bygningsreglementets afstandskrav.

Der kan desuden etableres solfangere og solceller så længe det kan ske uden gene for de omkringboende.

Materialer på tage må ikke have en glans***** der overstiger 25.

ISO 2813 metoden fra 1994.

Tage på teknikbygninger og kviste skal beklædes med enten:

- samme materialer som beboelsesbygningen,
- sort tagpap, eller
- sort tagpap med lister for bygninger, der opføres med tage med hældning.

7.04 Antenner

Der må ikke opsættes antenner på det enkelte feriehus, men der kan etableres antenner på fælleshuset.

8. UBEBYGGEDE AREALER

** Opholdsareal er terrasser og lignende med belægning af eksempelvis sten eller træ til udenørs ophold.*

8.01 Opholdsarealer

Ved de fritliggende ferieboliger kan der etableres og indrettes opholdsarealer* på op til 50% af boligernes bruttoetageareal. Opholdsarealerne skal ligge i umiddelbar tilknytning til den enkelte feriebolig for at sikre områdets øvrige arealer karakter af uberørt natur.

I delområde II kan der etableres et opholdsareal til den enkelte feriebolig på op til 20m² på stolper udover vandet som en del af ovenstående 50%.

I delområde IV kan der maksimalt etableres 20 m² terrasse pr. feriebolig, udført i træ samt op til 1 meter bred træbelægning langs huset. Træterrasse og træbelægning må maksimalt hæves 20 cm over terræn.

8.02 Afledning af regnvand

Opholdsarealer skal indrettes med fokus på lokal afledning af regnvand med mindst mulig fast belægning.

8.03 Øvrige ubebyggede arealer

De ubebyggede arealer**, som ikke anvendes til ophold jf. stk. 8.01 skal henligge med karakter af uberørt natur med naturlig hjemmehørende plantearter. Der skal foretages genplantning på arealer, der bliver berørt af byggeriet af ferieboligerne. Det er tilladt at pleje naturen, så delområdernes særlige karaktertræk bevares.

Det er tilladt at færdes og opholde sig overalt på de ubebyggede arealer, som ikke anvendes til ophold til den enkelte feriebolig.

Digerne i lokalplanområdet skal holdes ryddet for træer og buske og i øvrigt henligge uberørt. Det er dog muligt at etablere en sti gennem eller over diget som illustreret på kortbilag 3.

I delområde II skal vegetationen på de ubebyggede arealer have eng og/eller overdrevslignende karakter.

I delområde III skal vegetationen på de ubebyggede arealer have karakter af en lysning i en skov med lav busk- og kratbevoksning omkranset af høje træer i delområdegrænsen.

I delområde IV skal vegetationen på de ubebyggede arealer have karakter af skov.

8.04 Terrænregulering

Der må højst foretages terrænregulering på +/- 0,25 m i forhold til

*** Uberørt natur medfører at der ikke må sås ikke hjemmehørende kulturgræsser og tilføres gødning eller sprøjtemidler.*

eksisterende terræn i forbindelse med byggeri.

8.05 Anlæg af sø

Der kan anlægges en sø i delområde II, som vist i princippet på kortbilag 2. Søen skal anlægges som grundvandssø og må ikke have forbindelse til vandløb eller tilløb fra dræn eller grøfter. Der må ikke udsættes fisk, krebsedyr eller fodres fugle.

Søen skal etableres med jævnt skånende anlæg, ikke stejlere end 1:5.

Søen skal anlægges, så den så vidt muligt kan hvile i sig selv eller med et minimum af pleje for at opretholde en god vandkvalitet.

Søen kan anlægges som en badesø med biologisk og mekanisk rensning af vandet, som skal sikre badevandskvalitet.

8.07 Fælles affaldshåndtering og post

Der skal indrettes plads* til fællesopsamling af dagrenovation og genanvendelige materialer i delområde I i tilknytning til fælleshuset.

Der skal etableres fælles postkasser i tilknytning til fælleshuset.

8.08 Beskyttet vandløb

Der må ikke ske forringende indgreb i det beskyttede vandløb som forløber i lokalplanområdets sydlige skel som følge af lokalplanens realisering.

**Placering, indretning og adgang skal ske i henhold til gældende dagrenovationsregulativ. Plan over placering og indretning af standspladsen fremsendes til Varde Affald A/S. Ud fra denne plan aftales endelig placering og indretning af standsplads.*

9. TEKNISKE ANLÆG

9.01

Forsyningsledninger skal så vidt muligt placeres i køre- og vendearealer.

9.02

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

9.03

Forsyningsledninger, herunder til vejbelysning, skal fremføres som jordkabler.

10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

10.01

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- bebyggelse er tilsluttet Varde Kommunes spildevandsforsyning,
- ubebyggede arealer, hvor naturtilstanden er forstyrret som følge af byggeriet er genplantet/genoprettet,
- diger er ryddet for træer og buske jævnfør pkt. 8.03, og
- veje, stier og parkering er etableret i nødvendigt omfang.

11. LANDZONETILLADELSE

11.01 Bonusvirkning - Landzonetilladelse

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

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

12. RETSVIRKNINGER

12.01

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.

13. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

13.01

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 over-

ensstemmelse 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

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

Varde Byråd, d. 13. januar 2015

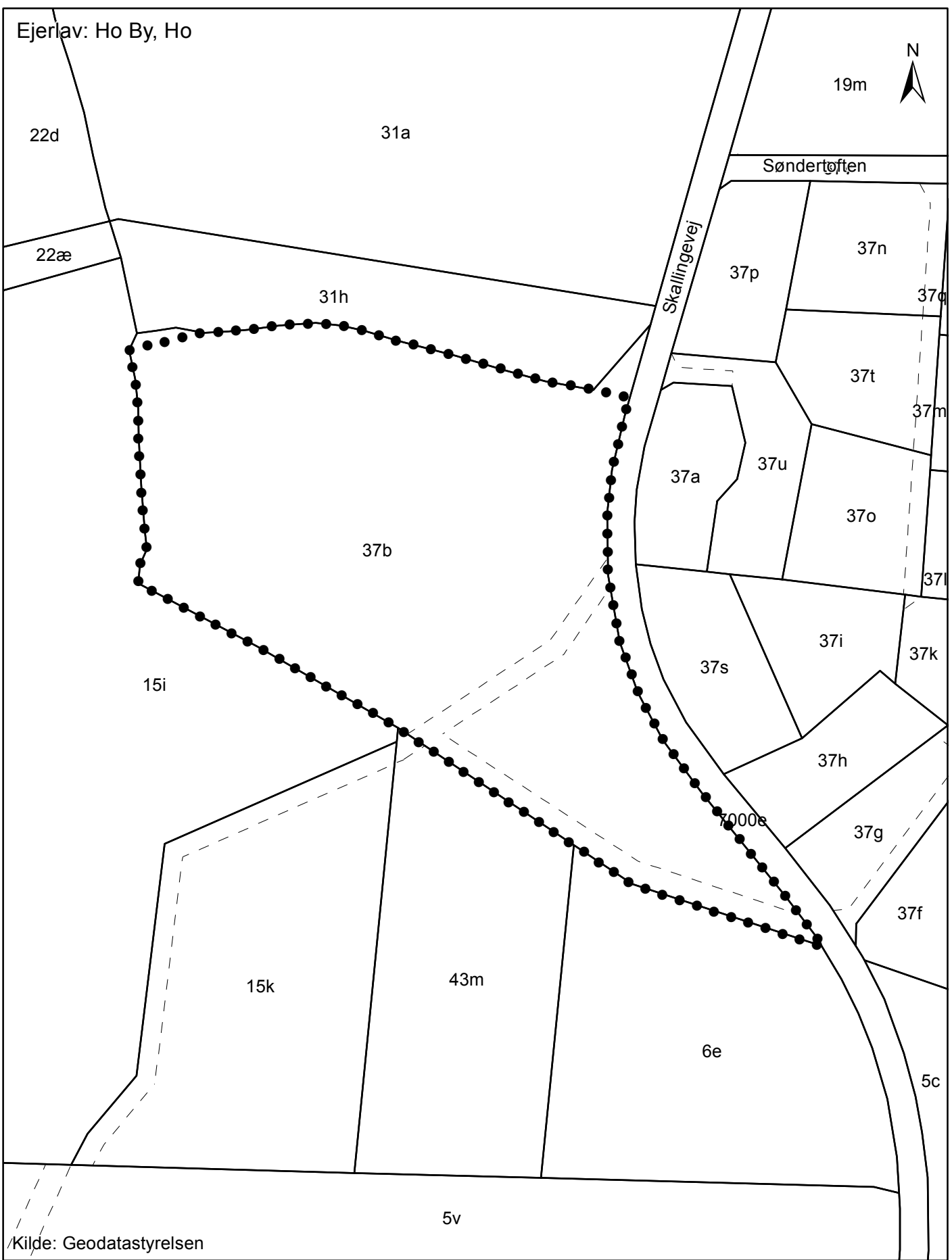
P.b.v.



Erik Buhl Nielsen
Borgmester



Mogens Pedersen
Kommunaldirektør



19m

Søndertoften

Skallingevej

22d

31a

37p

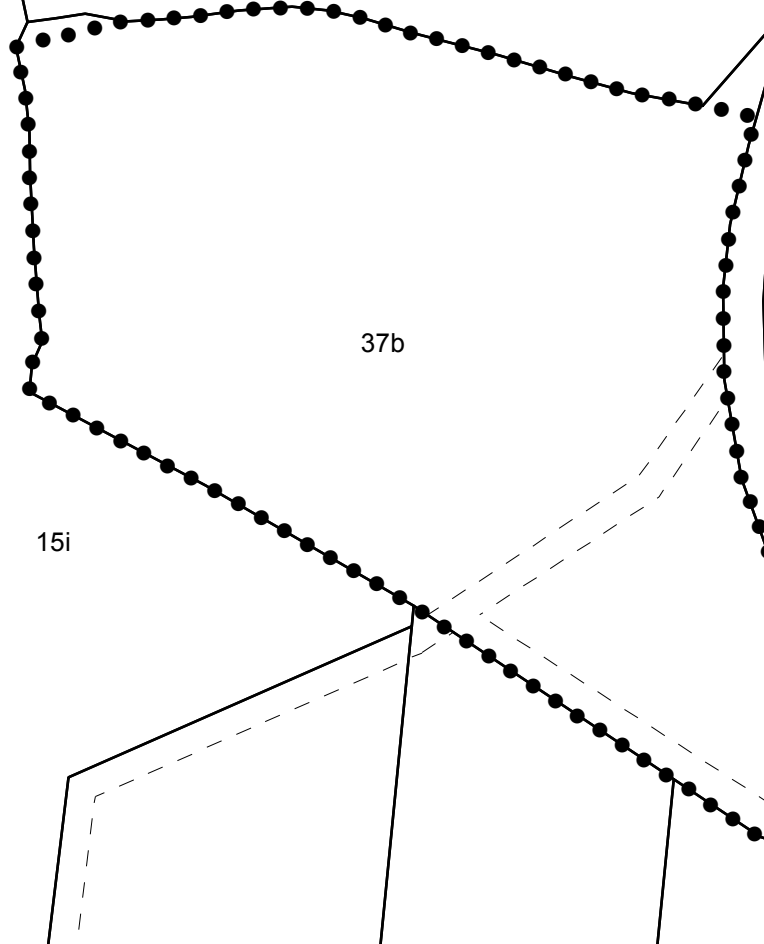
37n

22æ

31h

37o

37t



37m

37b

37a

37u

37o

37l

15i

37s

37i

37k

37h

4000e

37g

15k

43m

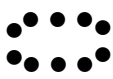
37f

6e

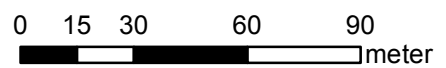
5c

5v

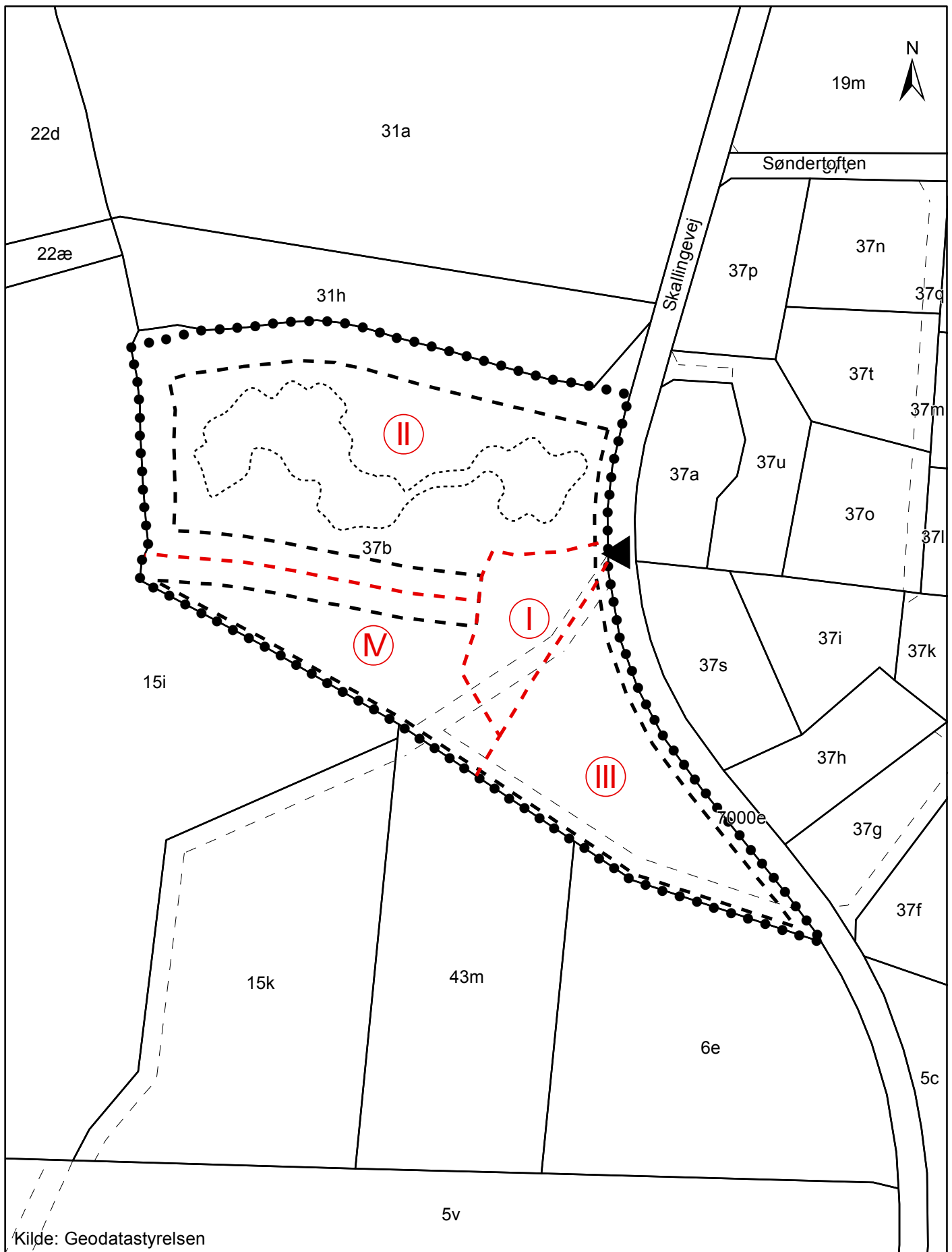
Kilde: Geodatastyrelsen

Signaturforklaring
 Lokalplanafgrænsning

Lokalplan 08.01.L01
Kortbilag 1
Oversigtskort med matrikelgrænser



Målforhold (A4): 1:2.000 september 2013



Kilde: Geodatastyrelsen

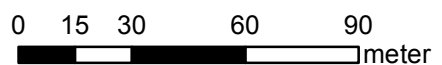
Signaturforklaring

- - - Delområde
- II Delområdenummer
- Lokalplanafgrænsning
- ▲ Indkørsel
- Principiel søafgrænsning
- Byggelinje

Lokalplan 08.01.L01

Kortbilag 2

Delområder og byggelinjer



Målforhold (A4): 1:2.000 september 2013

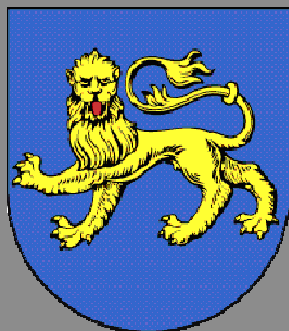


DDO Cowi copyright



Signaturforklaring

Lokalplan 08.01.L01
Kortbilag 3
Illustrationsplan
September 2013



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.