

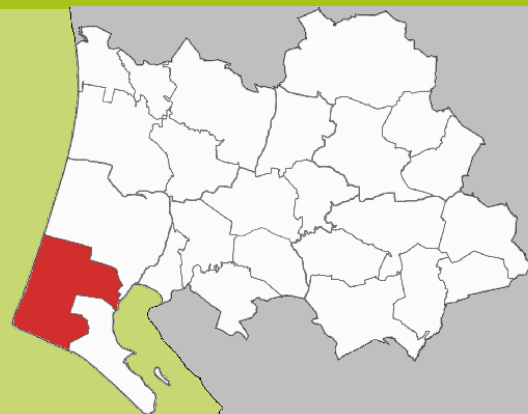


TILLÆG

12

# Camping og feriecenter ved Hvidbjerg Strand

VARDE KOMMUNE - KOMMUNEPLAN 2013 - MAJ 2015



### **OFFENTLIG HØRING**

Tillæg 12 til Kommuneplan 2013 har været i offentlig høring i 8 uger fra den 6. februar 2015 til den 7. april 2015. Med kommuneplantillægget justeres afgrænsningen af rammeområderne 05.01.R03, 05.01.R11, og 05.01.S01, mens bestemmelserne ikke ændres.

Der er i perioden indkommet bemærkninger til forslaget i forhold til: Højde på vandruksjebanetårnet, afgrænsningen af kommuneplanrammen 05.01.R011 og anvendelsen og zonestatus inden for rammen.

På baggrund af bemærkningerne opdeles ramme 05.01.R11 i to rammer, der svarer til den gældende zoneopdeling i henholdsvis landzone og sommerhusområde.

### **OPBYGNING**

Tillæg 12 til Kommuneplan 2013 udgøres af en redegørelse, der beskriver planens baggrund og formål samt en række rammebestemmelser, der fastlægger rammerne for lokalplanlægningen.

### REDEGØRELSE

Baggrund og formål .....	3
Områdets beliggenhed.....	3
Eksisterende forhold.....	3
Kommuneplantillæggets indhold.....	3
Forhold til andre planer.....	3
Kommuneplan 2013 .....	3
Lokalplan .....	3
VVM og miljøvurdering .....	3
VVM-screening.....	3
Miljøvurdering af planer og programmer.....	4

### BESTEMMELSER

Rammebestemmelser .....	5
Kommuneplantillæggets retsvirkninger .....	11
Vedtagelsespåtegning.....	11

## **BAGGRUND OG FORMÅL**

Med nærværende Tillæg 12 til Kommuneplan 2013 ønsker Varde Kommunes Plan- og Teknikudvalg at ændre plangrundlaget og dermed skabe mulighed for at opføre feriehus til helårsudlejning som feriecenter, udvide det eksisterende badeland og muliggøre at campingpladsen kan udvikle sig i trit med turisternes krav til en moderne og eksklusiv campingplads og feriecenter.

## **OMRÅDETS BELIGGENHED**

Det udpegede område, der ligger i Blåvand ved Hvidbjerg Strandvej, udgør et areal på knap 24 ha, og omfatter matr. nr. 42s samt dele af 42c og 40a Vandflod By, Oksby.

## **EKSISTERENDE FORHOLD**

Området ligger i landzone og forbliver i landzone, med undtagelse af matr. nr. 42s, der ligger i sommerhusområde og forbliver i sommerhusområde. Området omfatter hele det nuværende Hvidbjerg Strand Camping.

## **KOMMUNEPLANTILLÆGGETS INDHOLD**

Med kommuneplantillægget oprettes en ny ramme 05.01.S04 for matr. nr. 42s Vandflod By, Oksby. Rammen dækker en del af campingpladsen som ligger i sommerhusområde. Inden for rammen er en bebyggelsesprocent på 50.

## **FORHOLD TIL ANDRE PLANER**

### **Kommuneplan 2013**

Området er omfattet af bestemmelserne for enkeltområderne 05.01.R03, 05.01.R11 og 05.01.S01 i "Kommuneplan 2013", Varde Kommune.

Planen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

### **Lokalplan**

Nærværende Tillæg 12 til Kommuneplan 2013 er udarbejdet sideløbende med Lokalplan 05.01.L02 for camping og feriecenter ved Hvidbjerg Strand, Blåvand.

## **VVM OG MILJØVURDERING**

### **VVM-screening**

Varde Kommune har foretaget en VVM-screening i henhold til VVM-bekendtgørelsen.

På baggrund af VVM-screeningen vurderer Varde Kommune, at de ansøgte ændringer på den eksisterende campingplads ikke vil medføre væsentlige indvirkninger på miljøet. Det ansøgte vurderes derfor ikke at være omfattet af VVM-pligt. Der skal derfor ikke udarbejdes en VVM-redegørelse.

### **Miljøvurdering af planer og programmer**

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.

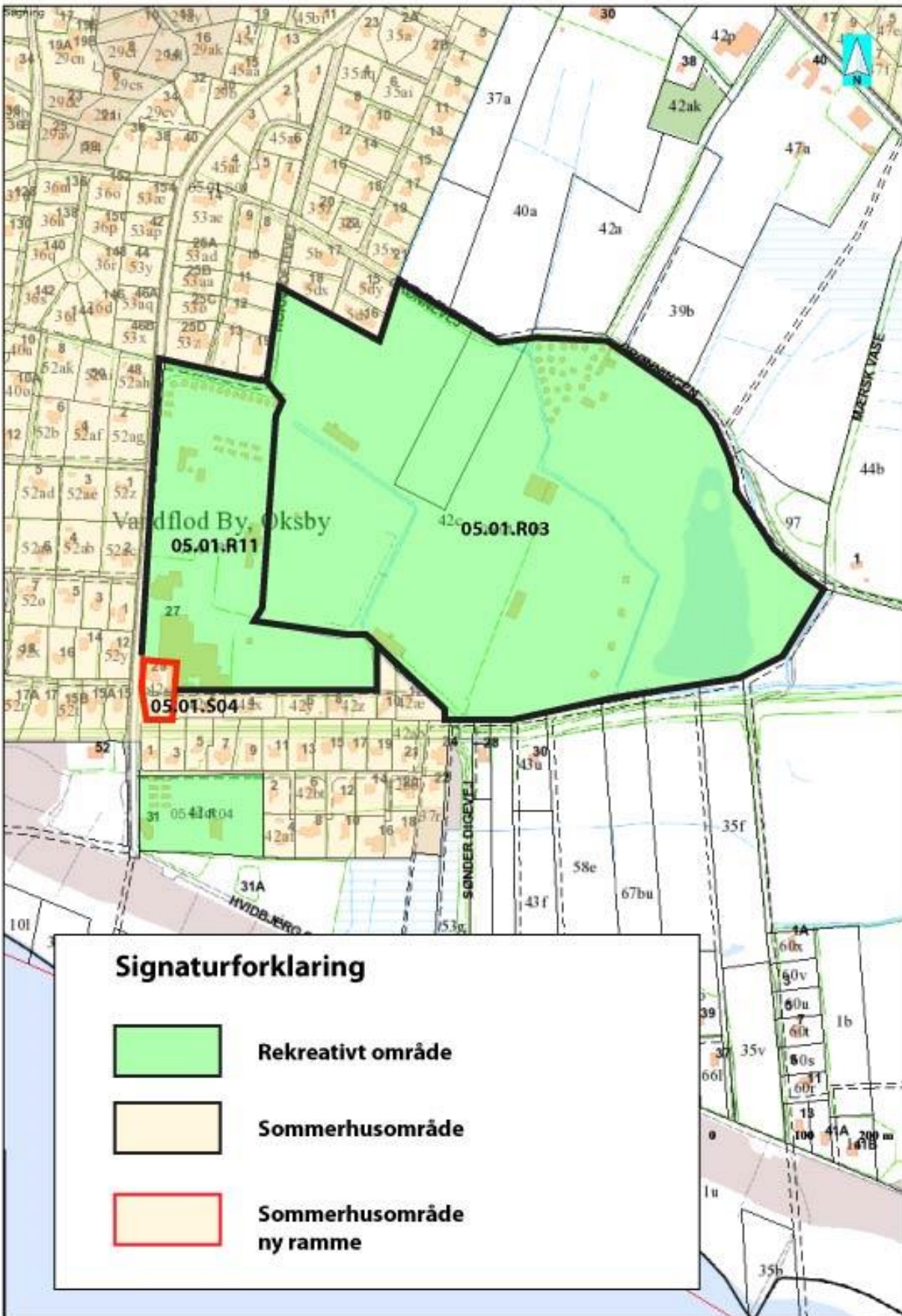
### **RAMMEBESTEMMELSER**

I henhold til Lov om planlægning fastsættes ved nærværende Forslag til Tillæg 12 til Kommuneplan 2013, følgende ændringer:

- Der oprettes et nyt rammeområde ramme 05.01.S04 for matr. nr. 42s Vandflod By, Oksby. Rammen dækker en del af campingpladsen som ligger i sommerhusområde. Inden for rammen er en bebyggelsesprocent på 50.

Afgræsningen af rammeområde 05.01.R11 og 05.01R03 ændres ikke .

Side 1 af 1



Figur 1: Tilrettet afgrænsning af rammeområder

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for enkeltområde 05.01.R03, skal være i overensstemmelse med de bestemmelser, der er indeholdt i nedenstående Tabel 1.

### ENKELTOMRÅDE 05.01.R03 – BLÅVAND, BLÅVAND

<b>Fremtidig anvendelse</b>	Rekreativt område
<b>Eksisterende zonestatus</b>	Landzone
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Landzone
<b>Anvendelsens art</b>	Rekreativt område
<b>Konkret anvendelse</b>	Campingplads
<b>Max. Bebyggelsesprocent</b>	10 % for området under ét
<b>Grundstørrelse</b>	
<b>Max. bebyggeshøjde</b>	7 meter
<b>Etageantal</b>	Max. 1 etage
<b>Min. opholdsarealer</b>	
<b>Min. parkeringsarealer</b>	
<b>Trafikforhold</b>	
<b>Bebyggelsens udformning</b>	Bebyggelse til kollektiv ferieform, som campingplads med tilhørende faciliteter
<b>Særlige bevaringsinteresser</b>	
<b>Beplantning</b>	
<b>Andet</b>	Kystnærhedszone

Tabel 1: Rammebestemmelser for enkeltområde 05.01.R03



Lokalplaner, der træffer bestemmelser for enkeltområde 05.01.R11, skal være i overensstemmelse med de bestemmelser, der er indeholdt i nedenstående Tabel 2.

**ENKELTOMRÅDE 05.01.R11 – BLÅVAND, BLÅVAND**

<b>Fremtidig anvendelse</b>	Rekreativt område
<b>Eksisterende zonestatus</b>	Landzone
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Landzone
<b>Anvendelsens art</b>	Rekreativt område
<b>Konkret anvendelse</b>	Feriecenter
<b>Max. Bebyggelsesprocent</b>	50 % for området under ét
<b>Grundstørrelse</b>	
<b>Max. bebyggeshøjde</b>	8,5 meter
<b>Etageantal</b>	
<b>Min. opholdsarealer</b>	Fastlægges ved lokalplanlægning
<b>Min. parkeringsarealer</b>	Min. 1,5 p-plads pr. boligenhed
<b>Trafikforhold</b>	
<b>Bebyggelsens udformning</b>	Bebyggelse til kollektiv ferieform, som feriecenter med tilhørende turistfaciliteter
<b>Særlige bevaringsinteresser</b>	
<b>Beplantning</b>	
<b>Andet</b>	Kystnærhedszone. I tilknytning til feriecentrets turistfaciliteter kan mindre aktivitetsenheder, der samlet ikke overstiger en grundflade på 20 m <sup>2</sup> , opføres i en højde på op til 12 meter.

Tabel 2: Rammebestemmelser for enkeltområde 05.01.R11

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for enkeltområde 05.01.S01, skal være i overensstemmelse med de bestemmelser, der er indeholdt i nedenstående Tabel 3.

### ENKELTOMRÅDE 05.01.S01 – BLÅVAND, BLÅVAND

<b>Fremtidig anvendelse</b>	Sommerhusområde	
<b>Eksisterende zonestatus</b>	Sommerhusområde	
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Sommerhusområde	
<b>Anvendelsens art</b>	Sommerhusområde	Sommerhusområde
<b>Konkret anvendelse</b>	Sommerhuse	Gruppebebyggelse
<b>Max. Bebyggelsesprocent</b>	15 % for den enkelte ejendom	15 % for den enkelte ejendom
<b>Grundstørrelse</b>	Min. 1500 m <sup>2</sup> eksklusiv klitfredede arealer samt vej- og stiarealer.	Min. 1500 m <sup>2</sup>
<b>Max. bebyggelseshøjde</b>	6,5 meter	6,5 meter
<b>Etageantal</b>	Max. 1 etage med udnyttet tagetage	Max. 1 etage med udnyttet tagetage
<b>Min. opholdsarealer</b>	Fastlægges ved lokalplanlægning	Ved gruppebebyggelse kan dele af grundarealet udlægges som fælles opholdsareal, hvorved mindste grundstørrelse kan nedsættes med det areal, der udlægges som opholdsareal.
<b>Min. parkeringsarealer</b>	Min. 2 p-pladser pr. bolig	Min. 1,5 p-plads pr. bolig
<b>Trafikforhold</b>		
<b>Bebyggelsens udformning</b>	Typisk fritliggende huse på private grunde, men kan være gruppebebyggelse.	
<b>Særlige bevaringsinteresser</b>	Området er helt eller delvist beliggende indenfor klitfredningszone og/eller strandbeskyttelseslinie.	
<b>Beplantning</b>		
<b>Andet</b>	<p>Kystnærhedszone.</p> <p>Hvis ikke andet er fastsat i en gældende deklaration eller fastsættes ved lokalplanlægning:</p> <p>a) Skal terrasser og pavilloner etableres i direkte tilknytning til det enkelte sommerhus i niveau med terræn, og må ikke placeres højere end husets sokkelhøjde,</p> <p>b) må der ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,25 m i forhold til eksisterende terræn, og</p> <p>c) skal bebyggelsens tagmaterialer fremstå i naturmaterialets farve, sort eller rød (defineret med NSC-farvekode 3050 Y60R, 4040 Y70R eller 3040 Y70R). Tagmaterialet skal være mat, ikke reflekterende og uden synlig overfladebehandling. Glansværdien skal være under 10, testet efter ISO 2913 metoden fra 1994.</p> <p>Til forsyning og betjening af lokalområdet kan den enkelte ejendom, helt eller delvist udnyttes til transformerstation, vej, sti, parkering eller lignende former for tekniske anlæg.</p>	

Tabel 3: Rammebestemmelser for enkeltområde 05.01.S01

**ENKELTOMRÅDE 05.01.S04 – BLÅVAND, BLÅVAND**

<b>Fremtidig anvendelse</b>	campingplads
<b>Eksisterende zonestatus</b>	Sommerhusområde
<b>Fremtidig zonestatus</b>	sommerhusområde
<b>Anvendelsens art</b>	campingplads
<b>Konkret anvendelse</b>	Parkering, servicebygninger servicefaciliteter
<b>Max. Bebyggelsesprocent</b>	50 % for området under ét
<b>Grundstørrelse</b>	
<b>Max. bebyggelseshøjde</b>	8,5 meter
<b>Etageantal</b>	
<b>Min. opholdsarealer</b>	Fastlægges ved lokalplanlægning
<b>Min. parkeringsarealer</b>	Min. 1,5 p-plads pr. boligenhed
<b>Trafikforhold</b>	
<b>Bebyggelsens udformning</b>	
<b>Særlige bevaringsinteresser</b>	
<b>Beplantning</b>	
<b>Andet</b>	Kystnærhedszone. I tilknytning til feriecentrets turistfaciliteter kan mindre aktivitetsenheder, der samlet ikke overstiger en grundflade på 20 m <sup>2</sup> , opføres i en højde på op til 12 meter.

Tabel 4: Rammebestemmelser for enkeltområde 05.01.S04

**KOMMUNEPLANTILLÆGGETS RETSVIRKNINGER**

I henhold til Lov om planlægning, § 12, stk. 2 og 3, kan Byrådet modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser samt modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelserne i kommuneplanens rammedel. Forbuddet kan dog ikke nedlægges, såfremt området er omfattet af en gældende lokalplan eller byplanvedtægt. Derudover kan forbud efter § 12, stk. 3 ikke nedlægges, hvis området er udlagt til offentligt formål i kommuneplanen.

**VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Tillæg 12 til "Kommuneplan 2013, Varde Kommune" er vedtaget af Varde Byråd den 02.06.2015.

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen  
Borgmester



Mogens Pedersen  
Kommunaldirektør

/



[www.vardekommune.dk](http://www.vardekommune.dk)