

Resumé af indkomne bemærkninger forslag til tillæg 12 til Kommuneplan 2013 og lokalplan 05.01.L02 – Camping og feriecenter ved Hvidbjerg Strand, Blåvand, samt udkast til Byrådets vurdering af disse.

I forbindelse med den offentlige høring af forslag til tillæg 12 til Kommuneplan 2013 og lokalplan 05.01.L02 - Camping og feriecenter ved Hvidbjerg Strand, Blåvand - har Varde Kommune modtaget bemærkninger fra følgende:

1. Keld Lund (K. Lunds Boligmontering ApS) (modtaget 18.03.2015)
2. Naturstyrelsen (modtaget 26.03.2015)
3. Torben Anthonsen (på vegne af Ndr. Digevej nr. 6, 8 g 12) (modtaget 07.04.2015)
4. Mogens Karlsen (Sommerhus ejer i Blåvand) modtaget 07.04.2015'
5. Hans Vetelzen

Højden på "tårnet"

Mogens Karlsen er mod en højde på tårnet på over 12 meter. I lokalplanens redegørelse under omtale af kommuneplanrammen 05.01.R11 på s.4 og på s. 5 i miljøscreeningen omtales et tårn på 15 m. Torben Anthonsen m.fl. mener at vandrutsjebanen, ifølge lokalplanen, kan være 12 m høj og at tårnet omkring rutsjebanen vil blive højere. Torben Anthonsen m.fl. mener at tårnet vil blive meget visuelt dominerende i området.

Byrådets vurdering:

Kommuneplanrammen 05.01.R11 åbner mulighed for et tårn på 15 m, men lokalplanen begrænser tårnets højde til 12 m alt inkl. I tilhørende miljøvurdering af lokalplan og kommuneplantillæg, er vurderet på et tårn på 15 m.

Det vurderes samlet set, at tårnet ikke vil virke dominerende i kystlandskabet, idet tårnet tilpasses området gennem brug af farver og materialer, og da landskabet på dette sted i forvejen er påvirket af det eksisterende byggeri i form af campingpladsen og de omkringliggende sommerhuse samt det kommende hotelbyggeri.

Afledte justeringer:

Kommuneplantillægget tilrettes således at den maksimale højde på tårnet også her angives til 12 m.

Larm fra "tårnet"

Torben Anthonsen m.fl. mener, at der i forbindelse med rutsjebanen vil blive larm fra børn til gene for naboer. Torben Anthonsen m.fl. mener, at lokalplanen er mangelfuld i forhold til krav til larm fra

tekniske installationer som udluftning i forbindelse med tårnet. Han fremfører at tårnet vil forårsage indbliksgener for naboer.

Byrådets vurdering:

I forhold til støj fra vandrutsjebanen og udluftning skal miljøministeriets vejledende regler for støj i sommerhusområder overholdes.

Varde kommune ønsker at underbygge campingpladsens muligheder for at udvikle sit turistprodukt. En af attraktionerne i tårnet er netop at kunne se ud over vandet. Varde kommune ønsker med plangrundlaget at understøtte denne mulighed.

Afledte justeringer:

Der tilføjes et afsnit i redegørelsen hvor der henvises til de vejledende grænser for støj i sommerhusområder.

Udtrykket på ”tårnet ”og bebyggelsen generelt

Torben Anthonsen m.fl. mener, at lokalplanen er mangelfuld i forhold til det visuelle udtryk af tårnet og gør indsigelse mod at Varde kommune, efter vedtagelse af lokalplanforslaget, skal godkende den endelige udformning af tårnet.

Hans Ventzelsen efterspørger at lokalplanen stiller krav til bebyggelsens art, materialevalg og farve.

Byrådets vurdering:

Der er i lokalplanens § 3 defineret, hvilken type bebyggelse der åbnes mulighed for i de forskellige delområder og i § 6 og 7, hvilke materialer og farveskala de forskellige bygninger skal udformes i:



| Delområde | Bebyggelses type | omfang | Materiale | Farve |
|-----------|--|---|---|---|
| I | Fritliggende ferieboliger | 1-1½ etage, 50% Maks. Højde: 8,5 m, 50-100 m ² pr. stk. | Feriehus: Blank mur, vandskuret eller pudset facade udført i tegl eller i træ, som bræddehuse. Servicebygninger: vandskuret eller pudset facade udført i tegl | Træ: matte jordfarver tegl:afdæmpede jordfarver. |
| II | Sammenbyggede eller fritliggende ferieboliger servicebygninger | Ferieboliger: 2 etager, 50% Maks. 8,5 m 50-100 m ² pr. stk. Servicebygninger: 1-1½ etage Maks. 8,5 m | Feriehus: Blank mur, vandskuret eller pudset facade udført i tegl eller i træ, som bræddehuse. Servicebygninger:: vandskuret eller pudset facade udført i tegl | afdæmpede jordfarver Træ: matte jordfarver |
| III | Parkeringsplads, garageanlæg/skure | skure og/eller garageanlæg fordelt på maksimalt 3 selvstændige bygninger, Maks. 200 m ² , maks. Højde 6,5 m . bebyggelses%:50 | Garage:blank mur, vandskuret eller pudset facade udført i tegl eller i træ, som bræddehuse | Træ: matte jordfarver |
| IV | Administration og servicebygninger herunder reception, dagligvarebutik, cafe og restauranter, sportsanlæg, minigolf, tropisk badeland, wellnessfaciliteter, bestyrerbolig, materialegård, lager, opmarchbåse, vej og parkering, personaleboliger | 2 etager, bebyggelses%:50, 10, Højde: maks. 8,5 m, tårn på 12 m med grundplan på maks. 20 m ² | Servicebygninger: vandskuret eller pudset facade udført i tegl | afdæmpede jordfarver |
| V | Enhedspladser, campinghytter, servicebygning med bade og toilet faciliteter | Bade og toiletbygninger maks 60 m ² , Bebyggelses%:10 | Servicebygning: blank mur, vandskuret eller pudset facade udført i tegl eller i træ, som bræddehuse | Træ: matte jordfarver |
| VI | Enhedspladser og campinghytter eller servicefaciliteter med personalebolig på 1.sal. | 1-1½ etage, højde: maks. 7,5 bebyggelses%: 10 | Servicebygninger: vandskuret eller pudset facade udført i tegl | afdæmpede jordfarver |
| VII | Naturområde - ingen bebyggelse | Ingen bebyggelse, 10% | | |

Afledte justeringer:

§ 6.08 konsekvensrettes så det fremgår at bebyggelses % i delområde IV er 50 og bebyggelses % på 10 i delområde VII slettes. Det præciseres i §7.01 under delområde IV at tårnet kan udformes i andre materialer men at skal fremstå i afdæmpede jordfarver.

I §1.01 under sidste ”at” slettes kompetencenormen:.. *og at den endelige udformning godkendes af Varde Kommune.*

Udgifter forbundet med campingpladsens brug af privat fællesvej

Keld Lund ønsker en aftale med campingpladsens ejer i forhold til udgifterne til vejvedligeholdelse af Horntoftevej

Byrådets vurdering:

Ifølge lokalplanen skal adgangen til campingpladsen ske fra Hvidbjerg Strandvej og Nordre Digevej.

Campingpladsen har desuden eksisterende adgange til Grønnevej/Grønningen og til Horntoftevej. Grønnevej, Grønningen og Horntoftevej er private fællesveje. Der kan indgås privatretlige aftaler mellem de vejberettigede grundejere om vedligeholdelsen af de private fællesveje.

Hvis der ikke kan opnås enighed mellem grundejerne og ejeren af campingpladsen om fordelingen af udgifterne til vedligeholdelsen af de private fællesveje, fordeler vejmyndigheden udgifterne mellem de bidragspligtige grundejere efter måden hvorpå ejendommene benyttes eller må forventes at blive benyttet – fordelingen sker efter afholdelse af et vejsyn.

Der er en igangværende sag hvor der er bedt om vejsyn på Horntoftevej.

Afledte justeringer:

Ingen, da lokalplanen ikke regulerer ansvaret for vedligeholdelse af privat fællesvej.

Benyttelse af matr. 42s Oksby og oversigtsarealer

Torben Anthonsen m.fl. usikker på hvilken anvendelse der ligger i ”servicefaciliteter” og er bekymret for at der placeres køretøjer på oversigtsarealerne omkring Ndr. Digevej

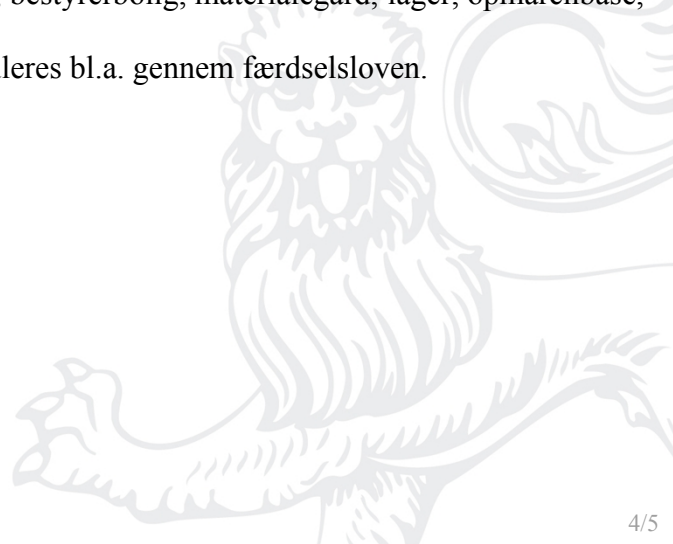
Byrådets vurdering:

Bestemmelserne i lokalplanen § 5.03 omkring anvendelse af delområde IV tager højde for at turisternes behov for service kan ændre sig og åbner derfor mulighed for en række service funktioner; administration og servicefaciliteter herunder reception, dagligvarebutik, cafe og restauranter, sports% anlæg, minigolf, tropisk badeland, wellnessfaciliteter, bestyrerbolig, materialegård, lager, opmarchbåse, vej og parkering.

Parkering på oversigtsarealerne er ikke tilladt og reguleres bl.a. gennem færdselsloven.

Afledte justeringer:

Ingen ændring



Ændret anvendelse af matr. 42c Oksby By .

Torben Anthonsen m.fl. mener at den ændrede anvendelse af matr. nr. 42s, Oksby By er af stor betydning for beboerne på Ndr. Digevej og ikke en mindre væsentlig ændring som der skrives i Miljøscreeningen og gør indsigelse mod at matr. nr. 42s By Oksby bliver en del af campingpladsen og gør indsigelse mod den ændrede rammeafgrænsningen mellem 05.01R11 og 05.01.S01.

Byrådets vurdering:

Byrådet ønsker at skabe rammer for campingpladsen som understøtter en fortsat udvikling af campingpladsens produkt.

Afledte justeringer:

Ingen ændring

Ændret afgrænsning af kommuneplan rammen 05.01.R011 og 05.01s01

Naturstyrelsen ønsker, at kommuneplanrammen 05.01. R11 deles op i en ramme til rekreative formål i sommerhusområde og en til rekreative formål i landzone. Naturstyrelsen mener, at kommunen ellers ved en ny lokalplan for området, har mulighed for at overføre landzonearealet inden for rammen til sommerhusområde, hvilket ellers ikke er lovligt i Kystnærhedszonen.

Byrådets vurdering:

Ændringen af rammeafgrænsningerne, som naturstyrelsen forslår, har ingen betydning i forhold til den ønskede aktivitet på matr. nr. 42s Vandflod By Oksby. Da ændringen ikke har nogen konsekvens for benyttelsen af matr. nr. 42s i forhold til det fremlagte forslag, vurderes at ændringen kan laves uden ny høringsperiode.

Afledte justeringer:

Ramme 05.01.R11 opdeles i to rammer, der svarer til den gældende zoneopdeling i henholdsvis landzone og sommerhusområde. Dvs. at arealet svarende til delområde III i lokalplanen udtages af ramme 05.01.R11 og der laves en ny ramme **05.01.S04** for matriklen i sommerhusområde.

Overførsel af bebygget område på campingpladsen til byzone

Hans Ventzelsen undres over, at et område med en bebyggelsesprocent på maks. kan forblive i landzone og ikke skal overføres til byzone eller sommerhusområde.

Byrådets vurdering:

Der er i Varde Kommune bl.a. flere landsbyer som indeholder bymæssig tæthed som også ligger i landzone.

Det er ifølge planlovens § 5b stk.3 ikke muligt at overføre nyt areal til sommerhusområde inden for kystnærhedszonen.

Afledte justeringer:

Ingen ændring

