



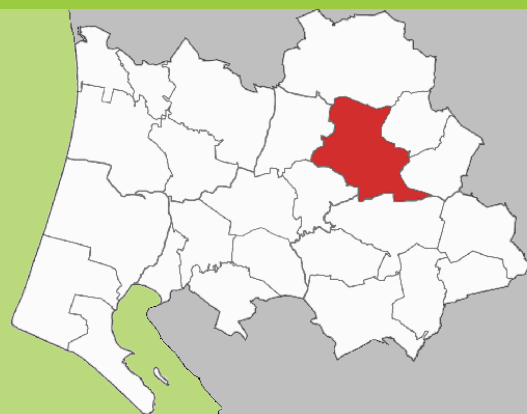
TILLÆG

39

## Nyt rekreativt rammeområde i Hodde

ENKELTOMRÅDE 21.03.R01

VARDE KOMMUNE - KOMMUNEPLAN 2013 - MAJ 2017



### **OFFENTLIG HØRING**

Et forslag til dette kommuneplantillæg har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 16. januar 2017 til den 20. marts 2017

### **OPBYGNING**

Tillæg 39 til Kommuneplan 2013 udgøres af en redegørelse, der beskriver planens baggrund og formål samt en række rammebestemmelser, der fastlægger afgrænsningen af et nyt rammeområde benævnt 21.03.R01 til rekreativt område samt fastlægger rammerne for lokalplanlægningen.

### **REDEGØRELSE**

Baggrund og formål .....	3
Områdets beliggenhed.....	3
Eksisterende forhold.....	3
Kommuneplantillæggets indhold.....	3
Forhold til andre planer.....	5
Kommuneplan 2013 .....	5
Miljøvurdering .....	6
Miljøvurdering af planer og programmer.....	6

### **BESTEMMELSER**

Rammebestemmelser .....	7
Kommuneplantillæggets retsvirkninger .....	9
Vedtagelsespåtegning.....	9

## BAGGRUND OG FORMÅL

Med nærværende Tillæg 39 til Kommuneplan 2013 ønsker Varde Kommunes Plan- og Teknikudvalg at ændre plangrundlaget og dermed skabe muligheden for etableringen af nye overnatningsmuligheder i tilknytning til Hodde Kro.

## OMRÅDETS BELIGGENHED

Det udpegede område, der ligger midt i landsbyen Hodde, omfatter matr.nr. 4q, 4ak, 4aæ, 6i og dele af 6a Hodde By, Hodde og udgør et areal på ca. 1,1 ha.

## EKSISTERENDE FORHOLD

Området ligger i landzone og vedbliver at ligge i landzone. Området grænser op til Vejlevej, som er landsbyens hovedgade, mod nord. Mod øst og vest ligger beboelsesejendomme, herunder en gård, mens området mod syd grænser op til det åbne land og Varde Ådal.

Grunden omfatter Hodde Kro, hvis ældste del blev opført i 1783. Kroen består i dag af en sammensat bygningsmasse. De tidligere lader er inddraget i restaurationserhvervet, og kroen er blevet udvidet med en pavillontilbygning, køkkenfaciliteter m.m. Kroens udearealer er for størstedelens vedkommende grusbelagte, hvor af en stor del anvendes til parkering. Herudover er der på kroens ejendom legeplads, have og terrasser til udendørs ophold.

Planområdets nordøstlige del består af to mindre matrikler. Den ene matrikel er en sammenlægning af to boliggrunde. Området har således tidligere bestået af tre boliggrunde med husmandsboliger og parcelhus. På en del af området er i dag opført otte hotelhytter. Dette kommuneplantillæg er udarbejdet med henblik på at give mulighed for opsætningen af flere hotelhytter i området. Hotelhytterne opføres i tilknytning til Hodde Kro.

Øst for de to boliggrunde omfatter planområdet et areal med havelignende karakter. Syd herfor er et område tilplantet med træer. Den sydligste del af planområdet er i dag agerjord. Terrænet skråner her mod syd til Varde Å.

## KOMMUNEPLANTILLÆGGETS INDHOLD

Med kommuneplantillæggets endelige vedtagelse overføres en mindre del af enkeltområde 21.03.BL01 til et nyt enkeltområde benævnt 21.03.R01. Enkeltområde 21.03.R01 omfatter desuden arealer syd for enkeltområde 21.03.BL01, se Figur 1.

De eksisterende rammebestemmelser for 21.03.BL01 udlægger området til blandet bolig og erhverv. Med overførslen til det nye enkeltområde 21.03.R01 udlægges området til rekreativt område. Kommuneplantillægget giver mulighed for fortsat anvendelse af området til rekreative formål med bebyggelse til kollektive ferieformer som feriehytter, hotel og parkering til overnatning. Således åbnes der mulighed for gennem lokalplanlægning at give mulighed for opførelse af yderligere hotelhytter og lignende byggeri i tilknytning til Hodde Kro.

**ENKELTOMRÅDE 21.03.BL01 – TISTRUP, HODDE**

<b>Fremtidig anvendelse</b>	Blandet bolig og erhverv
<b>Eksisterende zonestatus</b>	Landzone
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Landzone
<b>Anvendelsens art</b>	Blandet bolig og erhverv
<b>Konkret anvendelse</b>	Landsbybebyggelse
<b>Max. Bebyggelsesprocent</b>	35 % for den enkelte ejendom
<b>Grundstørrelse</b>	
<b>Max. bebyggelseshøjde</b>	8,5 meter
<b>Etageantal</b>	Max. 1 etage med udnyttet tagetage
<b>Min. opholdsarealer</b>	Fastlægges ved lokalplanlægning
<b>Min. parkeringsarealer</b>	Min. 1 p-plads pr. 50 m2 etageareal med mindre andet fastsættes i lokalplanlægning
<b>Trafikforhold</b>	
<b>Bebyggelsens udformning</b>	
<b>Særlige bevaringsinteresser</b>	
<b>Beplantning</b>	
<b>Andet</b>	

Tabel 1: Rammebestemmelser for enkeltområde 21.03.BL01

## FORHOLD TIL ANDRE PLANER

### Kommuneplan 2013

#### *Rammebestemmelser*

Forslaget omfatter en del af enkeltområde 21.03.BL01. Med Tillæg 39 til Kommuneplan 2013 overføres arealet til et nyt enkeltområde 21.03.R01, der udlægges til rekreativt område med bebyggelse til kollektive ferieformer.

#### *Bevaringsværdige bygninger*

Den ældste del af Hodde Kro er i Kommuneplan 2013 udpeget som bevaringsværdig med bevaringsværdi på 4. Bevaringsinteresserne udspecificeres i bestemmelserne for det nye enkeltområde 21.03.R01.

#### *Bevaringsværdigt kulturmiljø*

Enkeltområde 21.03.R01 ligger inden for det bevaringsværdige kulturmiljø (31.1) Hodde. Rammerne for det nye enkeltområde indeholder bestemmelser, der skal sikre, at ny bebyggelse placeres mod Vejlevej, hvorved landsbyens struktur bevares.

#### *Kirkeomgivelser*

Enkeltområde 21.03.R01 ligger inden for de udpegede kirkeomgivelser for Hodde Kirke. Inden for enkeltområdet gives ikke mulighed for byggeri højere end 8,5 m.

#### *Landskab*

Den sydlige og østlige del af enkeltområde 21.03.R01 er udpeget dallandskab. Det påpeges i bestemmelserne for det nye enkeltområde, at der ved byggeri i områdets sydlige del skal tages særligt hensyn til bebyggelsens påvirkning af oplevelsen af dallandskabet omkring Varde Å.

#### *Drikkevandsinteresser*

Hele planområdet ligger inden for et område med drikkevandsinteresser. Der er ikke knyttet særlige drikkevandsinteresser til området, og de ændringer, der med kommuneplantillægget gives mulighed for, forventes ikke at påvirke drikkevandet væsentligt.

#### *Jordforurening*

Der er ingen oplysninger om jordforurening i området.

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med retningslinjer og tilkendegivelser i Kommuneplan 2013, Varde Kommune.

### **MILJØVURDERING**

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

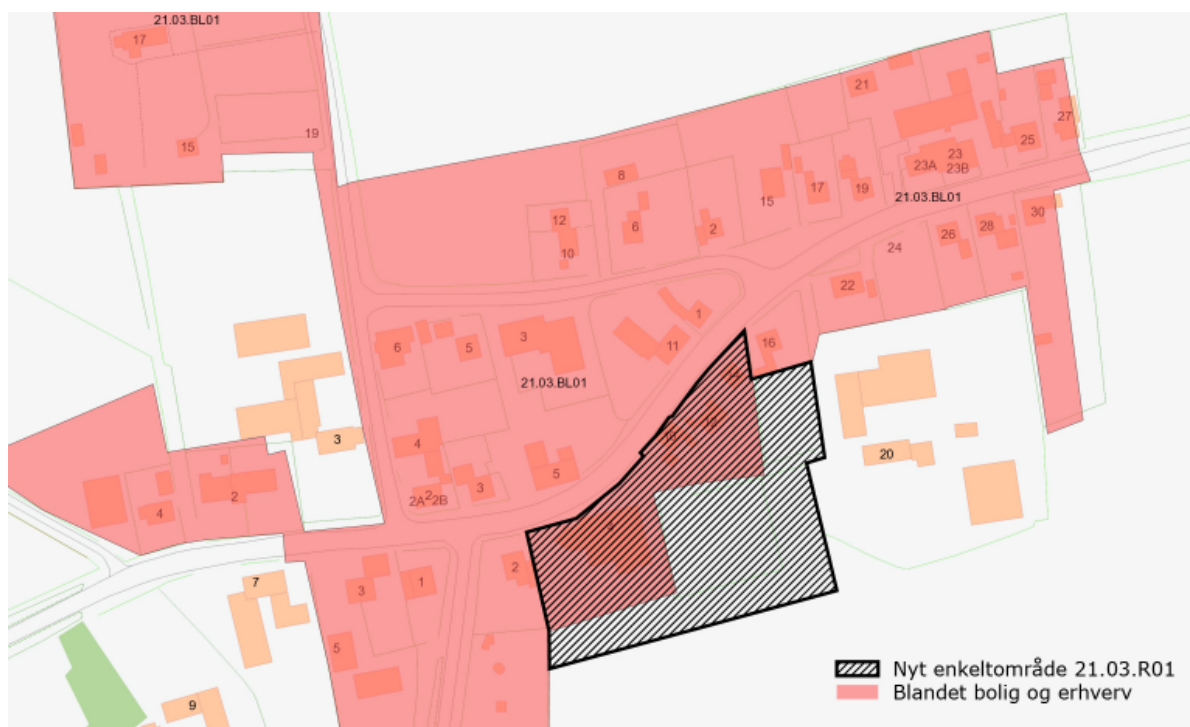
Der er foretaget en miljøscreening i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Miljøscreening viste, at ændringen som følge af Tillæg 39 ikke vil have væsentlig indvirkning på miljøet. Det vurderes på baggrund heraf, at planen ikke skal miljøvurderes, jf. § 3, stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Miljøscreeningen foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Plan & Byudvikling, Varde Kommune.

## RAMMEBESTEMMELSER

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) fastsættes ved nærværende Forslag til Tillæg 39 til Kommuneplan 2013, følgende ændringer:

- Nye rammer for lokalplanlægningen, herunder udlæg af nyt enkeltområde 21.03.R01 til rekreativt område, se Figur 1.



Figur 1: Afgrænsning af det nye enkeltområde 21.03.R01 til rekreativt område. I midten af kortet ses Vejlevej, og øverst til venstre Hodde Kirke.



Lokalplaner, der træffer bestemmelser for enkeltområde 21.03.R01, skal være i overensstemmelse med de bestemmelser, der er indeholdt i nedenstående Tabel 2.

**ENKELTOMRÅDE 21.03.R01 – TISTRUP, HODDE**

Anvendelse generel	Rekreativt område
Eksisterende zone	Landzone
Fremtidig zone	Landzone
Specifik anvendelse	Rekreativt område
Konkret anvendelse	
Maksimal bebyggelsesprocent for området	35 %
Definition af om bebyggelsesprocenten beregnes af 1. Området under ét eller 2. Den enkelte ejendom	Den enkelte ejendom
Højeste andel af grundarealet der må bebygges i pct.	
Maksimal højde i meter f.eks. 8.50	8,5 meter
Maximale antal etager f.eks. 3.5	Max. 1 etage med udnyttet tagetage
Generelle Anvendelsesbestemmelser	Bebyggelse til kollektiv ferieform som kro, hotel, feriehytter og parkering til overnatning med tilhørende faciliteter.
Rammetekst områdets anvendelse	
Rammetekst bebyggelsens omfang og udformning	Den bevaringsværdige del af Hodde Kros bygninger bevares og vedligeholdes under hensyntagen til bebyggelsens helhedspræg, med respekt for husets oprindelige materiale og konstruktion. Af hensyn til landsbyens struktur skal ny bebyggelse så vidt muligt placeres mod Vejlevej.
Rammetekst opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning
Rammetekst miljøforhold	
Rammetekst infrastruktur	Min. 1 p-plads pr. 50 m <sup>2</sup> etageareal med mindre andet fastsættes i lokalplanlægningen
Rammetekst zonenotat	
Rammetekst lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen	
Rammetekst notater	Der skal ved byggeri i den sydlige del af området tages særligt hensyn til bebyggelsens påvirkning af oplevelsen af dallandskabet omkring Varde Ådal.

Tabel 2: Rammebestemmelser for enkeltområde 21.03.R01

**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**

Forslag til Tillæg 39 til "Kommuneplan 2013, Varde Kommune" er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 10. januar 2017.

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen  
Borgmester

/



Mogens Pedersen  
Kommunaldirektør

Tillæg 39 til "Kommuneplan 2013, Varde Kommune" er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 27 i lov om planlægning, af Varde Byråd den xx. xxx 2017.

P.b.v.

Erik Buhl Nielsen  
Borgmester

/

Mogens Pedersen  
Kommunaldirektør



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