



Varde  
Kommune

05.01.R08

05.01.R07

Forslag  
**Blåvand Zoo**  
TILLÆG 09

RAMMEOMRÅDE 05.01.R07 og 05.01.R08



### OFFENTLIG HØRING

Byrådet fremlægger hermed Forslag til Tillæg 09 til Kommuneplan 2017, Varde Kommune i offentlig høring i 8 uger fra den 16. marts 2010 til den 12. maj 2010. Med kommuneplantillægget gives mulighed for at øge højden på nye bygninger, der ligger i tilknytning til eksisterende højere bebyggelse, fra 5 meter til 8,5 meter. Tillægget tilpasser samtidig udpegningen Grønt Danmarkskort til de reelle naturforhold i området.

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. xxx 2018**

Bidrag kan sendes på mail til [planogby@varde.dk](mailto:planogby@varde.dk) eller som brev til Plan og Vækst, Varde Kommune, Bytoften 2, 6800 Varde. Mærk bidraget med "Tillæg 09 til Kommuneplan 2017, Varde Kommune".

Efter høringsperioden 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 planens endelige vedtagelse.

Efter den politiske behandling vil ejere, naboer og bidragsydere blive orienteret om Byrådets beslutning.

### OPBYGNING

Tillæg 09 til Kommuneplan 2017 udgøres af en redegørelse, der beskriver planens baggrund og formål samt en række rammebestemmelser, der fastlægger rammerne for lokalplanlægningen.

### HVAD ER ET KOMMUNEPLANTILLÆG?

Et kommuneplantillæg er et supplement til den eksisterende kommuneplan. Et kommuneplantillæg kan justere og ændre bestemmelser i kommuneplanen, når det er nødvendigt i forhold til realisering af et projekt eller en lokalplan.

Byrådet har ansvaret for kommuneplanlægningen. Kommuneplanen er en sammenfattende plan der konkretiserer de overordnede politiske mål for udvikling og arealanvendelsen i kommunen. Kommuneplanen består af en hovedstruktur for kommunen, retningslinjer for arealanvendelsen og rammer for lokalplanlægningen. Hovedstrukturen sammenfatter Byrådets overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen i hele kommunen. Retningslinjerne er et udtryk for en række arealinteresser, der skal varetages og afvejes i den øvrige planlægning og administration. Kommuneplanens rammebestemmelser fastlægger rammerne for indholdet af lokalplaner for de enkelte kommuner.

### REDEGØRELSE

Hvad er et kommuneplantillæg? .....	1
Baggrund og formål .....	3
Områdets beliggenhed .....	3
Eksisterende forhold .....	3
Kommuneplantillæggets indhold .....	3
Rammebestemmelser.....	4
Forhold til andre planer .....	5
Kommuneplan 2017.....	5
Lokalplan.....	9
VVM og miljøvurdering .....	10
Kommuneplantillæggets retsvirkninger.....	11
Vedtagelsespåtegning .....	11

## BAGGRUND OG FORMÅL

Med nærværende Tillæg 09 til Kommuneplan 2017 ønsker Varde Kommunes Plan- og Teknikudvalg at ændre plangrundlaget og dermed skabe mulighed for at øge højden på nye bygninger, der ligger i tilknytning til eksisterende højere bebyggelse, fra 5 meter til 8,5 meter. Tillægget tilpasser samtidig udpegningen Grønt Danmarkskort til de reelle naturforhold i området.

## OMRÅDETS BELIGGENHED

Det udpegede område, der ligger på Øster Hedevej i Blåvand, udgør et areal på ca. 7 ha, og omfatter en del af matr. 57a og 58d, Vandflod By, Oksby.

## EKSISTERENDE FORHOLD

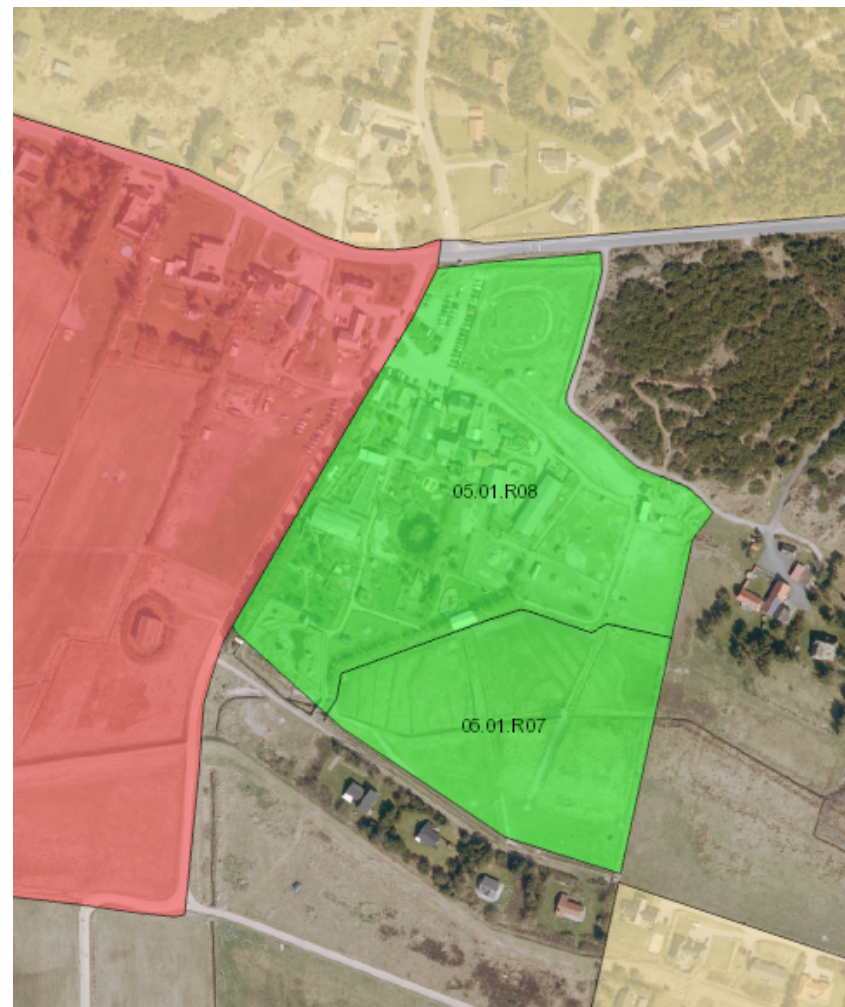
Området ligger i landzone og vedbliver at ligge i landzone. Området anvendes i dag til Zoo.

## KOMMUNEPLANTILLÆGGETS INDHOLD

Zoo er omfattet af bestemmelserne for rammeområderne 05.01.R07, 05.01.R08 og 05.01.BL01 i Kommuneplan 2017.

Med kommuneplantillægget revideres højden i rammeområde 05.01.R08 fra 5 meter til 8,5 meter, hvilket giver mulighed for at udnytte tagetagen. Der sker desuden en tilpasning af Grønt Danmarkskort i rammeområde 05.01.R07 og R08.

Der sker ingen ændringer af afgrænsningen af rammeområderne eller af øvrige rammebestemmelser.



Afgrænsning af rammeområderne ændres ikke.

### **RAMMEBESTEMMELSER**

I henhold til planloven fastsættes ved nærværende Forslag til Tillæg 09 til Kommuneplan 2017, følgende ændringer:

- Højden i rammeområde 05.01.R08 ændres fra 5 meter til 8,5 meter med mulighed for at udnytte tagetagen.
- Grønt Danmarkskort tilrettes jf. kort 6.

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for rammeområde 05.01.R08 skal være i overensstemmelse med de bestemmelser, der er indeholdt i nedenstående Tabel 1.

Der sker ingen ændringer af rammeområdernes afgrænsning.

## FORHOLD TIL ANDRE PLANER

### Kommuneplan 2017

#### Kulturmiljø

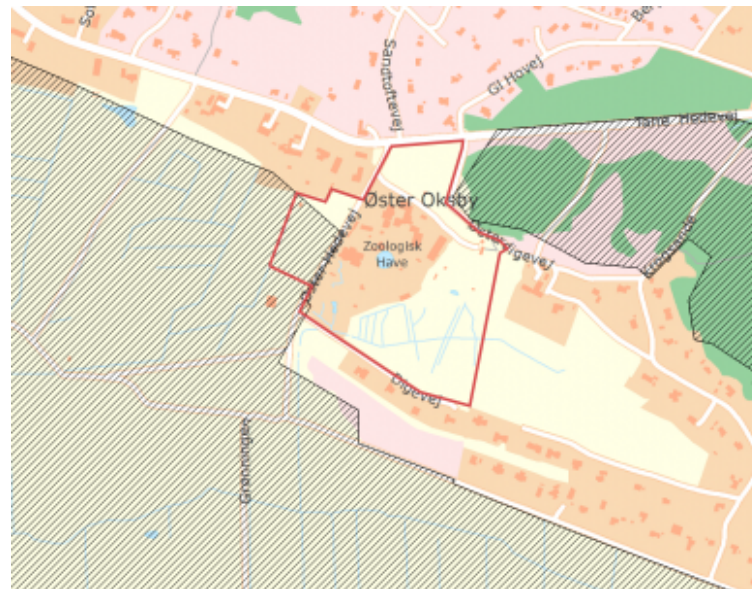
Planområdet er beliggende i kulturmiljøet Øster Oksby, der omfatter en række gårde langs Tane Hedevej og de omkringliggende klitarealer.

Planområdet rummer ikke nogle af de bevaringsværdige strukturer og elementer, men det er væsentligt, at områdets udbygning ikke har en negativ indvirkning på kulturmiljøet som helhed.

Der findes i planområdet eller på naboarealerne ikke bebyggelse med en registreret bevaringsværdi.

#### Større uforstyrrede landskaber

Planområdet afgrænses mod større uforstyrrede landskaber mod nordøst og indeholder delvist et udpeget område mod vest.



Kort 4: Udpegede større uforstyrrede landskaber i kommuneplanen.

Planens realisering forventes ikke at påvirke de uforstyrrede landskaber væsentligt, da der i forvejen findes en del bebyggelse i tilknytning til planområdet.

#### Geologisk værdifuldt område

Den nordvestlige del af planområdet er beliggende i det geologisk værdifulde område og det geologiske rammeområde tilknyttet Vadehavet. Der knytter sig store forsknings- og undervisningsmæssige værdier til området. Lokaliteten udgør det eneste sted i Danmark, hvor der findes et dynamisk vadehav med tilstødende marskdannelser og barriereøer.

Planområdet er et fladt område, og indeholder ikke værdifulde geologiske landskabstræk, der knytter sig til udpegningen for

## REDEGØRELSE

Vadehavet. En lovliggørelse af anvendelse af de dele af planområdet, der rækker udover den hidtidige lokalplanlægning, vurderes ikke at påvirke beskyttelsen eller oplevelsen af det geologiske område væsentlig.

### Støj

Planen ændrer ikke på den aktuelle anvendelse af området udover etablering af yderligere parkeringspladser og langtidsparkeringspladser. Der er ikke kendskab til aktuelle støj- eller vibrationsgener.

Planområdet ligger inden for støjkonsekvensområdet for Oksbøl skyde- og øvelsesterræn. Støjbelastningen kan inden for området i perioder forventes at være større end 55 dB. Området benyttes allerede i dag af Blåvands gæster til rekreative aktiviteter i form af zoo i forbindelse med besøg i Blåvand. De planlagte aktiviteter skal ses i sammenhæng med et ønske om et mere differentieret produkt af fritidsaktiviteter for de besøgende i Blåvand. Planen fastlægger formålet til rekreativt formål i form af en dyrepark som erhverv, og de planlagte aktiviteter i området afviger ikke i forhold til den måde området allerede anvendes, men supplerer områdets anvendelsesmuligheder. Planen giver således ikke mulighed for ændret anvendelse i forhold til den eksisterende zoo, men skal ses som en opdatering af et ældre plangrundlag. Det vurderes, at rammeområdets anvendelse er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for Forsvarets arealer, og at dette ikke medfører skærpede krav i forhold til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj i støjfølsomme områder. Den fremtidige anvendelse vurderes derfor ikke at begrænse Forsvarets aktivitetsmuligheder inden for skyde- og øvelsesområderne.

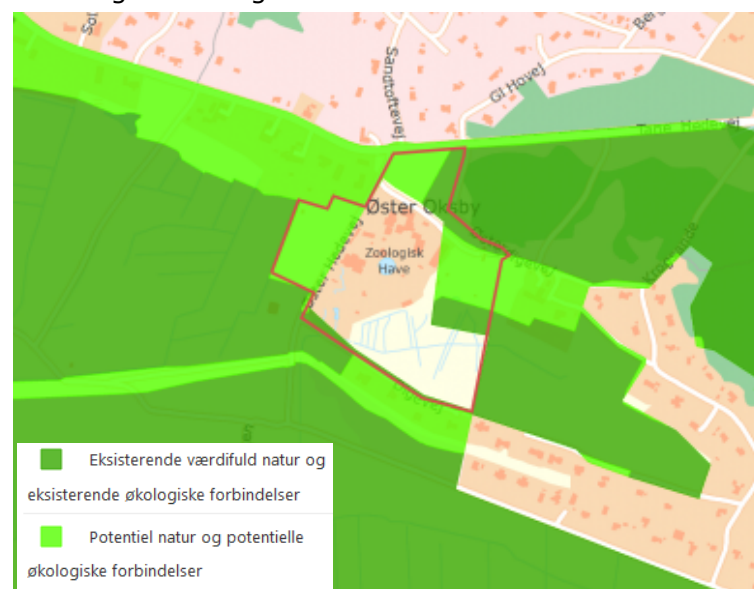
### Lavbundsareal

En del af området er i kommuneplanen klassificeret som værende *øvrigt lavbundsareal*.

Området klassificeret som lavbundsareal omfatter hovedsageligt engarealet mod syd, og dermed ikke de nye områder, der planlægges for ved denne plan og mulighederne for byggeri begrænses i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje 13.14.

### Grønt Danmarkskort

Området grænser hele vejen rundt op til områder omfattet af Grønt Danmarkskort. De lysegrønne farver på kortet er den nye potentielle natur, mens den mørkegrønne er den eksisterende natur og de økologiske forbindelser.



Kort 5: Udpeget Grønt Danmarkskort i kommuneplanen.

Planen inddrager mindre dele af områder udpeget på Grønt Danmarkskort til zoo-formål og parkering

Ved udarbejdelsen af Varde Kommunes Kommuneplan 2017 er der gennemført rammeændringer for rammerne omfattende Blåvand Zoo. Ændringerne omfatter en samlet udvidelse på ca. 2,4 ha fordelt over de to rammeområder 05.01.R08, indeholdende den primære bygningsmasse, og 05.01.R07, der indeholder bevarings- og naturinteresser og som dermed skal friholdes for unødigt byggeri. De planlagte ændringer er bedst illustreret på side 114 til 123 i miljøvurderingen til Kommuneplan 2017. Her kan det ses, at rammeområde 05.01.R07 tilføjes arealer nord for rammeområdet, og at rammeområde 05.01.R08 udvides med arealer mod nord og øst.

I forbindelse med kommuneplanarbejdet er der foregået en konkret vurdering af kommunens rammeområder i forhold til udformningen af "Grønt Danmarkskort", herunder for rammerne omfattende Blåvand Zoo.

I forbindelse hermed er det vurderet, at de nye dele af rammeområde 05.01.R08, mod nord og øst ikke har karakter af områder med større naturpotentialer, og derfor ikke burde indgå i "Grønt Danmarkskort" - udpegningen.

De nye dele af rammen 05.01.R08 er hovedsageligt beliggende mellem eksisterende sommerhuse og zoo, indeholder ikke større naturværdier og medvirker ikke til opretholdelse af spredningskorridorer, da området stoppes af sommerhusbebyggelse. I forbindelse med opdatering af data til naturkvalitetsplanen i Varde Kommune, er kvaliteten i områderne mod nord og øst for rammeområde 05.01.R08

nedjusteret efter en konkret vurdering, da områderne ikke indeholder større naturværdi/-potentiale. Dette er sket ved teknisk tilretning i 2016.

Det er fortsat Varde Kommunes vurdering, at der i de udvidede rammer for rammeområde 05.01.R08 ikke er tale om eksisterende og/eller potentiel natur.

Rammeområde 05.01.R07 er omfattet af eksisterende §3-beskyttet natur efter naturbeskyttelsesloven, og udpegningen til "Grønt Danmarkskort" er bevaret i en del af dette rammeområde. Rammeområdet tilretning i forbindelse med Kommuneplan 2017 og vurdering i forhold "Grønt Danmarkskort" har været, at hele rammeområdet skulle inkluderes som eksisterende eller potentiel natur, da hele rammeområdet bl.a. er omfattet af §3-beskyttet natur ifølge naturbeskyttelsesloven. Naturen i rammeområde 05.01.R07 fungerer som spredningskorridor.

Ved implementering af ændringer, som følge af rammernes ændrede geografi og vurdering i forhold til "Grønt Danmarkskort", er opdateringen ikke udrullet i tilstrækkelig grad. De nye dele af rammeområde 05.01.R08 er derfor, imod hensigten, omfattet af udpegningen til Grønt Danmarkskort, og rammeområde 05.01.R07 er ikke i tilstrækkelig grad medtaget i "Grønt Danmarkskort".

Derfor foreslår Varde Kommune, at hele rammeområde 05.01.R07 fremadrettet indgår i "Grønt Danmarkskort" som eksisterende natur og at områderne rammeområde 05.01.R08 kategoriseret som potentiel natur i "Grønt Danmarkskort" udgår af "Grønt Danmarkskort". Jf. kort 6.





Kort 6: Ændringer i udpegningen af Grønt Danmarkskort.

Da Planen ikke inddrager nye områder til zoo-formål, forventes lokalplanens realisering ikke at påvirke de overordnede beskyttelseshensyn. Der er i vurderingen bl.a. lagt vægt på, at lokalplanområdets § 3 beskyttede arealer ikke ændrer status, samt at der ikke inddrages naturarealer under planlægningen.

### Kystnærhedszone

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. Varde Kommune ønsker derfor at sikre private aktørers mulighed for at udvikle forretningsmuligheder med fokus på aktive naturoplevelser langs kysten. Blåvand Zoo ligger i tilknytning til sommerhusområdet Blåvand, og har mange besøgende hvert år, heraf vurderes langt den overvejende del at være turister bosiddende i de omkringliggende sommerhuse samt enkedags turister. Blåvand Zoo er således afhængig af nærheden til turisterne, og medvirker samtidig til at understøtte de eksisterende faciliteter i Blåvand. En udvidelse af faciliteterne til zoo-formål i Blåvand, vil være med til at sikre et bredt udbud af aktiviteter og oplevelser i Varde Kommunes kystområder, både i forhold til at sikre helårsturisme og for at skabe variation i turistattraktionerne. Udvidelsen vurderes derfor at være i overensstemmelse med kommunens turistpolitiske overvejelser. Det vurderes i denne henseende, at udvikling af Blåvand Zoo er med til at understøtte "den nationale strategi for dansk turisme", Region Syddanmarks erhvervpolitiske målsætninger for udvikling af turismeområdet i Destination Sydvestjylland samt den udarbejdede vækstmodel for turismen.

Ved at give mulighed for at udvikle den eksisterende zoo, som er udlagt til rekreative formål i kommuneplanen, inddrages ikke nye områder i kystnærhedszonen, og oplevelsen af zoo i forhold til kystnærhedszonen vil ikke ændres.

Den særlige planlægningsmæssige begrundelse for den kystnære placering er, at området allerede i dag anvendes til zoo, er udlagt til formålet i kommuneplanen, og der er foretaget

omfattende investeringer i servicefaciliteterne i Blåvand generelt og konkret i zoo. Det vurderes således, at der foreligger en funktionel og planlægningsmæssig begrundelse for placeringen i kystnærhedszonen og samtidig, at en opdateret planlægning for zoo vil være i overensstemmelse med Kommuneplan 2017 og Varde Kommunes Turismestrategi. Lokaliseringen af det nye anlæg er således i overensstemmelse med kommunens sammenhængende turistpolitiske overvejelser.

Planområdet er beliggende i kystnærhedszonen, og ligger ca. 900 m fra kysten, bagved Oksby Dige og delvist bagved 4 sommerhuse på Digevej. Planen giver mulighed for byggeri i op til 8,5 m, dvs. en bygningshøjde sammenlignelig med almindelig sommerhusbebyggelse langs Tane Hedevej. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der skal sikre, at bebyggelse i op til 8 m's højde holdes samlet og kun etableres i direkte tilknytning til den eksisterende høje bebyggelse i området. Desuden indeholder lokalplanen bestemmelser om farver, refleksioner, minimering af lysgener mv., hvilket vil være medvirkende til mindske påvirkningen af landskabet og det visuelle indtryk fra de omkringliggende områder.

Fra kysten er der ingen visuel kontakt til planområdet, og fra diget nærmest kysten ved Hvidbjerg Strandvej, er den visuelle påvirkning endog meget lille. Der er alene tale om en mindre udvidelse af den eksisterende zoo, og det vurderes derfor, at kystnærhedszonen ikke vil blive påvirket væsentligt ved opdateringen af plangrundlaget.



Lokalplanområdet kan kun svagt anes i baggrunden, hvor den kraftige bevoksning slører bygningernes silhuetter. Lokalplanområdet er markeret med en rød pil. Billedet er taget fra diget syd for krydset mellem Hvidbjerg Strandvej og Grønningen.

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med retningslinier og tilkendegivelser i Kommuneplan 2017, Varde Kommune.

### Lokalplan

Nærværende Forslag til Tillæg 09 til Kommuneplan 2017 er udarbejdet sideløbende med Forslag til Lokalplan 05.01.10 for Blåvand Zoo.

### VVM OG MILJØVURDERING

Der er foretaget screeninger efter LBK. om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, for at vurdere, om der er behov for at foretage en miljøvurdering eller udarbejde en VVM-redegørelse.

Konklusionen af screeningerne er, at lokalplan, kommuneplantillæg og aktuelle projekter 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 og tilladelse, jf. § 10 og § 21 i LBK. Nr. 448 af 10/5 2017 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

I screeningerne blev der fokuseret på,

- at planen ikke inddrager jomfruelig jord til rekreative formål,
- at der foretages en delvis lovliggørelse af udvidelser til en lovlig anvendelse,
- at planen ikke forventes at genere væsentlig yderligere trafik,
- at planen understøtter udviklingen af turismeerhvervet i Varde Kommune, og
- at planen er udarbejdet, så den tager væsentligt hensyn til kulturmiljøet og den beskyttede natur og landskab.

**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 09 til "Kommuneplan 2017, Varde Kommune" er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den dd. mm åååå.

P.b.v.

Erik Buhl Nielsen


/

Mogens Pedersen

Borgmester

Kommunaldirektør

**BILAG – RAMMEBESTEMMELSER FOR 05.01.R08 – Blåvand**

	
Anvendelse generel	Rekreativt område
Eksisterende zone	Landzone
Fremtidig zone	Landzone
Specifik anvendelse	Rekreativt område
Konkret anvendelse	Dyrepark/ZOO
Maksimal bebyggelsesprocent	10
Definition af om bebyggelsesprocenten beregnes af 1. Området under ét eller 2. Den enkelte ejendom	For området under ét

Maksimal højde i meter	8,5
Maksimale antal etager	Max. 1 etage med udnyttet tagetage
Notat Anvendelsesbestemmelser	
Notat Områdets anvendelse	
Notat Bebyggelsens omfang og udformning	
Notat Opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning.
Notat Miljøforhold	
Notat Infrastruktur	Fastlægges ved lokalplanlægning.
Notat Zoneforhold	Kystnærhedszone
Notat Lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen	
Notat	

*Tabel 1: Rammebestemmelser for rammeområde 05.01.R08*



**Varde  
Kommune**

Bytoften 2, 6800 Varde  
Telefon 7994 6800  
[vardekommune@varde.dk](mailto:vardekommune@varde.dk)

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