



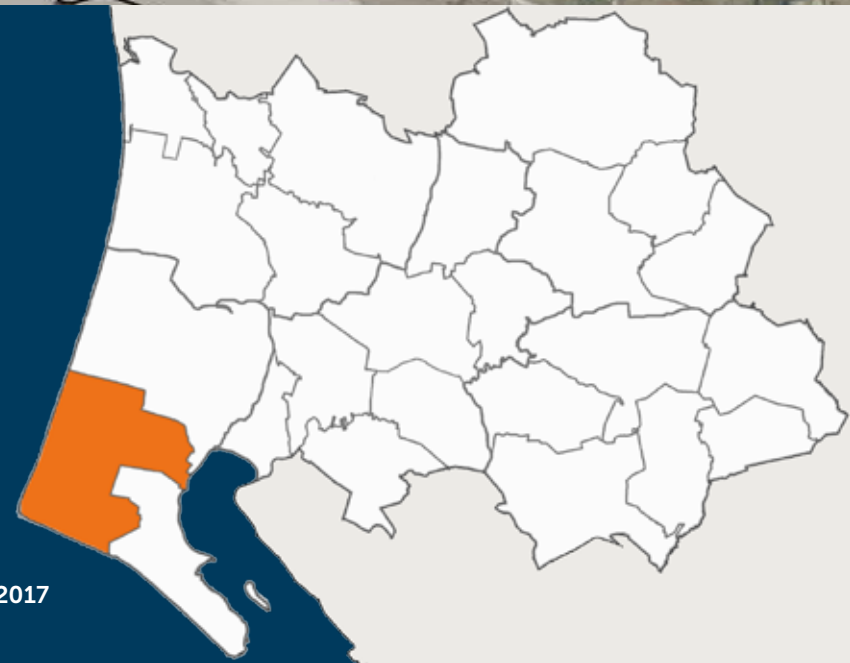
Varde  
Kommune

RAMMEOMRÅDE 05.01.R13

# Rekreativt område ved Blåvand Kyst TILLÆG 05

RAMMEOMRÅDE 05.01.R13

KOMMUNEPLAN 2017



### **OFFENTLIG HØRING**

Et forslag til dette kommuneplantillæg har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra d. 9. august 2017 til 5. november 2017.

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.

### **OPBYGNING**

Tillæg 05 til Kommuneplan 2017 udgøres af en redegørelse, der beskriver planens baggrund og formål samt en række rammebestemmelser, der fastlægger afgrænsningen af et nyt rammeområde benævnt 05.01.R13. Den konkrete anvendelse fastlægges som naturområde til rekreative formål indeholdende rekreative faciliteter i form af bebyggelse til restaurant, butik, udlejning af sportsudstyr og lignende, tagterrace, boardwalk og vandlegeplads.

#### **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

### INDHOLD

Baggrund og formål .....	3
Områdets beliggenhed .....	3
Eksisterende forhold .....	3
Kommuneplantillæggets indhold .....	3
Rammebestemmelser.....	4
Forhold til andre planer .....	4
miljøvurdering.....	11
Rammebestemmelser 05.01.R13 .....	14
Kommuneplantillæggets retsvirkninger.....	15
Vedtagelsespåtegning .....	16

## BAGGRUND OG FORMÅL

Med Forslag til Tillæg 05 til Kommuneplan 2017 ønsker Byrådet at udvide plangrundlaget og dermed skabe muligheden for kystnære rekreative faciliteter i området mellem Blåvand Strand og Hvidbjerg Strand.

Baggrunden er Varde Kommunes deltagelse i forsøgsordningen for udvikling af kyst- og naturturisme i Danmark, hvor i alt 10 forsøgsprojekter er udvalgt. Med forsøgsordningen gives der tilladelse til dispensation for kystnærhedszonen og strandbeskyttelseslinjen/klitfredningszonen jf. planlovens §5.

Forsøgsprojektet "Blåvand Kyst", omhandler i rammeområde 05.01.R13 Det Blå Plateau, boardwalk og vandlegeplads samt omlægning af de eksisterende parkeringspladser.

## OMRÅDETS BELIGGENHED

Rammeområdet udlagt af dette kommuneplantillæg er beliggende i det sydlige Blåvand også kendt som Hvidbjerg. Planområdet afgrænses mod øst af Hvidbjerg Strandvej, der fungerer som hovedfærdselsåre til Blåvands sydlige strand, Hvidbjerg Strand. Mod nord afgrænses rammeområdet størstedels af Oksby Dige. Mod vest overtager rammeområdet den sydlige del af det eksisterende rammeområde 05.01.R06 også kaldet Hafniagrunden, som er beliggende nord for Oksby Dige. Mod syd afgrænses rammeområdet af kanten mellem strand og klitter, dog omfatter rammeområdet mod vest også en mindre del af strandarealet. Rammeområdet udgør et areal på 12,9 ha og omfatter matrikel 7000ah samt dele af 1i, 31ax, 31b, Vandflod By, Oksby.

## EKSISTERENDE FORHOLD

Rammeområdet er delvist beliggende i landzone og sommerhusområde. Området anvendes til parkering og rekreation gennem gåture i områdets natur. I den østlige del af området ligger et større parkeringsareal med grusbelægning. Med undtagelse af en materielbygning i rammeområdets nordøstlige hjørne fremstår området som ubebygget. Området er præget af klitheder, der er en meget udbredt naturtype omkring Blåvand, og som området er kendt for.

## KOMMUNEPLANTILLÆGGETS INDHOLD

Med kommuneplantillægget udlægges rammeområde 05.01.R13, som bliver fysisk sammenhængende med "Blåvand Kyst" - projektets anden del i det eksisterende rammeområde 05.01.R06. Det nye rammeområde 05.01.R13 overtager den sydlige del af rammeområde 05.01.R06.

Bestemmelserne for rammeområde 05.01.R13 fastlægger områdets anvendelse til rekreative formål, konkret karakteriseret som naturområde. Der gives mulighed for bebyggelse i form af rekreative faciliteter, restaurant, butik, udlejning af sportsudstyr og lignende, tagterrasse, boardwalk og vandlegeplads. Maksimal højde angives som værende 5 meter og i maksimal 2 etager. Bebyggelsens etageareal må ikke overstige 2.500m<sup>2</sup> eksklusiv tagterrasse og boardwalk. Nye bygninger skal indpasses i landskabet. Ved planlægning for arealet indarbejdes bestemmelser, der mindsker påvirkning af landskabet, oversvømmelse, kystbeskyttelse, spildevand og støj. Der må ikke foretages beplantning udover reetablering af klit mv.

### RAMMEBESTEMMELSER

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes ved Forslag til Tillæg 05 til Kommuneplan 2017, rammerne som følger:

- Udlæg af ny ramme 05.01.R13 for lokalplanlægningen med tilhørende rammebestemmelser. Rammeområdets konkrete anvendelse er til rekreative formål i form af naturområde.

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for rammeområde 05.01.R13, skal være i overensstemmelse med bestemmelserne jf. bilag 1.



*Figur 1 Afgrænsning af nyt rammeområde 05.01.R13 til rekreative formål i form af naturområde.*

## FORHOLD TIL ANDRE PLANER

### Kommuneplan 2017

*Turisme – Turistpolitiske overvejelser*

*Rammeområde 05.01.R13, Blåvand Kyst*

Som en integreret del af *planstrategi 2015* er det Varde Kommunes ønske at udvikle og modernisere kystturismen, så kystbyerne og de bynære strande i endnu højere grad opfylder behovet for en integreret oplevelse af strand- og byliv.

Herudover vil Varde Kommune arbejde for at tilbyde gæsterne et stort udbud af naturoplevelser. I disse unikke naturområder skal der være plads til både fordybelse og aktivitet på havet, i terrænet og skoven.

Planstrategien understøttes af Varde Kommunes udviklingsplan for Blåvand med titlen *”Den nye nordiske kystferieby”*, hvor ét af tre fokusområder koncentrerer sig om at udvikle aktivitets-, opholds - og oplevelsesmuligheder på og ved stranden, der kan understøtte strandlivet og øge tilgængeligheden til havet under sommerens skiftende vejrforhold.

I 2013-14 blev destinationen udvalgt som et af 20 særlige feriesteder af Videnscenter for Kystturisme og er herefter blevet undersøgt og analyseret. Undersøgelserne er blandt andet udmundet i en potentialeplan for besøgsøkonomisk

vækst i Blåvand og Henne Strand udarbejdet af Teknologisk institut i 2014. Konklusionen viser, at der imidlertid også er brug for en videreudvikling og revitalisering af turismen i området.

Rapporten peger på, at der skal investeres i fornyelse og udvikling af attraktiviteten, kvaliteten og kapaciteten i det ”menneskeskabte” og ”professionelle” turismeprodukt for at tiltrække de målgrupper, på især det tyske marked, som i dag fravælger destinationen. Strategien er således at beholde de nuværende kundetyper og samtidig tiltrække nye kunder, der har højere forventninger til aktiviteter og kvalitet, end destinationen i dag kan levere. Blåvand leverer i dag i meget høj grad på de autentiske, stedbundne og naturgivne parametre, men skal løfte sig på de supplerende turismeparametre.

Varde Kommune ansøgte i 2015 Erhvervs- og vækstministeriets forsøgsordning for udvikling af kyst- og naturturismen i Danmark som ét af ti forsøgsprojekter. Med forsøgsprojektet, der er godkendt af regeringen ønsker Varde Kommune at skabe et aktivt strandnært område, der giver naturoplevelsen og badeturen en ekstra dimension ved at kombinere det stedbundne potentiale i stranden og landskabet med aktivitetsmuligheder og tidssvarende servicefunktioner. I ansøgningsmaterialet til forsøgsordningen blev udfordringerne ligeledes adresseret, hvor der sigtes efter



## BESTEMMELSER

---

kvalitetsprodukter og nye aktiviteter, så Blåvand, også i fremtiden, kan forblive en attraktiv feriedestination med trofaste turister, der vender tilbage. Potentielle tyske og svenske turister efterspørger bymæssige oplevelser ved de danske kyster og oplever strandene som ensomme og tomme samtidig med vejret ofte er upålideligt.

Rammeområde 05.01.R13 giver mulighed for at opføre faciliteter af høj kvalitet, der kan facilitere og understøtte strandlivet med gode sanitære forhold, muligheder for forplejning, udlejning/salg af udstyr mv. Herudover skabes der med det Blå Plateau og de tilhørende boardwalks et på engang markant og respektfuldt udgangspunkt for naturoplevelserne, der kan gøre oplevelsen af Vesterhavet tilgængeligt for alle og bidrage til at øge områdets attraktion i ydersæsonen.

Varde Kommune vurderer, at dette arealudlæg til rekreative områder vil skabe rammerne for et service og kvalitetsløft, som skal målrette indsatsen mod nye turistsegmenter.

### *Kystnærhedszonen og kystlandskaber*

Planområdet ligger inden for kystnærhedszonen, og udlægges med kommuneplantillæg 05 til rekreativt område. I forbindelse med forsøgsordningen er der af Erhvervsstyrelsen i brev af 9. november 2015 meddelt dispensation fra planlovens § 5 a-b om kystnærhedszonen til Varde Kommunes forsøgsprojekt efter forsøgsordningen for kyst- og naturturisme, jf. planlovens § 5.

Rammeområde 05.01.R13 ligger i kystlandskabet, der er udpeget i Forslag til Kommuneplan 2017 for Varde Kommune.

Rammeområde 05.01.R13 giver mulighed for at opføre faciliteter af høj kvalitet, der kan facilitere og understøtte strandlivet med gode sanitære forhold, muligheder for ferie- og fritidsaktiviteter, muligheder for forplejning, udlejning/salg af udstyr mv. Herudover skabes der med anlægget og de tilhørende boardwalks på én gang markante og respektfuldt indpassede udgangspunkter for naturoplevelser, der kan gøre oplevelsen af Vesterhavet tilgængelig for alle og bidrage til at øge områdets attraktion i ydersæsonen. Arealudlægget vil skabe rammerne for et service- og kvalitetsløft, som skal målrette indsatsen mod nye turistsegmenter. De nye faciliteter placeres i forbindelse med de store eksisterende ferie- og fritidsanlæg ved Blåvand og Hvidbjerg Strand, der fremadrettet vil fremstå som et sammenhængende turistområde. For at opretholde et fornuftigt serviceniveau for områdets turister vurderes det at være nødvendigt, at faciliteterne netop her forbedres og ikke mindst tilpasses landskabet i området. På denne måde øges kvaliteten af tilbuddene samtidig med at området fremstår som en naturlig del af det storslåede landskab i modsætning til i dag, hvor området blot fremstår som en utilpasset parkeringsplads. Det vurderes således, at rammeudlægget er i overensstemmelse med retningslinje 19.7 og 19.8 i Forslag til Kommuneplan 2017.

De offentligt tilgængelige funktioner samles i et anlæg, der fremstår som et gårdrum og dermed giver læ for vinden. Ved at koncentrere de offentlige funktioner friholdes det øvrige landskab til at opleve stedet og naturen. På denne måde fremstår anlægget som et anlæg indlejret i klitlandskabet snarere end en bygning, der fremstår som et

udefrakommende element. Bygningens ydervægge mod det omkringliggende landskab skal således fremstå som en del af klitlandskabet beplantet med den lokale flora. Da toppen af anlægget, og de anlagte klitter omkring det, ikke placeres højere end den yderste klitrække, da anlægget samtidig indlejres i klitten, og da boardwalken følger det eksisterende terræn, og fremstår i naturlige materialer og afdæmpede nuancer, vurderes det, at projektet ikke vil medføre, at oplevelsen af det åbne, dynamiske naturlandskab forstyrres eller ødelægges. Arealet ved Hvidbjerg Strandvej fungerer allerede i dag som ankomstområde og parkeringsplads, og vil med det nye rammeområde kunne bearbejdes på en sådan måde, at ankomsten ikke længere vil fremstå som en parkeringsplads, men som en direkte adgang til klitlandskabet, hvor parkeringsplads, publikumsfaciliteter mv. er inkorporeret. Påvirkningen af kystlandskabet set fra landsiden vurderes således at være af positiv art. Gennem rammebestemmelserne og den kommende lokalplans krav til udformning, placering og materialer sikres det, at den nye bygning ikke vil påvirke landskabet væsentligt. Bygningen vil, med sin placering og udformning, blive en del af landskabet. Det vurderes således, at rammeudlægget er i overensstemmelse med retningslinje 19.6 og 19.9 i Forslag til Kommuneplan 2017.

Med projektet øges offentlighedens adgang til kysten og naturområderne langs havet. Alle vil således fremadrettet have mulighed for at bevæge sig langs kysten på trods af eventuelle handicaps mv, hvilket er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer. Det vurderes således, at

rammeudlægget er i overensstemmelse med retningslinje 19.10 i Forslag til Kommuneplan 2017.

### *Støj*

I henhold til kommuneplanretningslinje 29.1 og 29.2 skal støjbelastede arealer i udgangspunktet ikke udlægges til støjfølsom anvendelse, med mindre den fremtidige anvendelse gennem lokalplanlægning kan sikres mod støjgener.

Det er indarbejdet i rammeområdets bestemmelser, at der ved lokalplanlægning for området skal indarbejdes bestemmelser der kan medvirke til at mindske påvirkning ved støj, om end rammeområdets nye bestemmelser ikke lægger op til øget støjfølsom anvendelse.

Det vurderes derfor, at rammeområdets bestemmelser i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for støj og at dette ikke medfører skærpede krav i forhold til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj i støjfølsomme områder.

Ifølge planlovens §15a, stk.6 kan erhvervsministeren i forbindelse med planlægning for ferie- og fritidsformål med særligt oplevelsesøkonomisk potentiale, som ligger indenfor støjkonsekvenszonen for forsvarrets øvelsespladser og skyde- og øvelsesområder, men hvor støjbelastningen ikke overstiger 65 dB - i helt særlige tilfælde og efter indhentet tilladelse fra Forsvarsministeriet - tillade at udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse.

På baggrund af en meddelt tilladelse skal der derfor ved udarbejdelse af lokalplan for området redegøres for, at



## BESTEMMELSER

---

hvordan planlægningen har særligt oplevelsesøkonomisk potentiale for lokalområdet og ligger udenfor 65 dB for støjkonsekvenszonen for forsvarrets øvelsespladser og skyde- og øvelsesområder.

Varde Kommune modtog den 2. november 2017 tilsagn efter planlovens § 15a, stk. 6 til denne plan, som er en del af Blåvand Strandpark. Forsvarsministeriet har givet tilsagn på forudsætning at:

Planområdet ligger udenfor støjgrænsen på LC, DEN 65 dB i forhold til støjkonsekvenszonen for Oksbøl Skyde- og Øvelsesterræn. (Beregninger udført af Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse jf. Miljøstyrelsens beregningsmetode). Der kan ikke åbnes mulighed for en fremtidig udbygning af projektet, og bygherrer skal være opmærksom på omfanget af støj fra Forsvarsministeriets aktiviteter.

Varde Kommune agter ikke at stille skærpede krav om støjbegrænsning eller videresender klager over støj til behandling i Forsvarsministeriet som følge af projektet, når støjgrænserne i gældende lovgivning er overholdt i forhold til Forsvarsministeriets aktiviteter.

Tilsagnet fra Forsvarsministeriet gælder alene for projekter i overensstemmelse med denne plan i forhold til støjkonsekvenszonen omkring Forsvarsministeriets Skyde- og Øvelsesterræn i Oksbøl. Hvis der ønskes ændret anvendelse indenfor planområdet, der ikke er i overensstemmelse med planen, skal der indhentes fornyet tilsagn fra Forsvarsministeriet.

Det bemærkes i øvrigt, at planlovens § 15a, stk. 6 ikke giver mulighed for at lokalplanlægge for etablering af sommerhuse, institutioner, boliger, mv. og ej heller tilladelse til helårsanvendelse af sådanne, jf. lovbemærkningerne til bestemmelsen.

### *Natur*

De østligste meter af rammeområdet ligger inden for et hovedindsatsområde for naturpleje og naturgenopretning. Hovedindsatsområderne fastlægger hovedstrukturen i kommunens naturnetværk. Disse er i Kommuneplan 2017 suppleret med udarbejdelsen af Grønt Danmarkskort, retningslinje 20.3: "Det Grønne Danmarkskort udgør netværket af områder med eksisterende værdifuld natur og økologiske forbindelser og områder med potentielle økologiske forbindelser. Hovedindsatsområderne fastlægger hovedstrukturen i dette netværk". Projekter med naturpleje og naturgenopretning skal prioriteres i hovedindsatsområderne og Grønt Danmarkskort, retningslinje 20.4: "Kommunen prioriterer projekter med naturpleje og naturgenopretning – herunder projekter på kommunalt ejede naturarealer – højest, inden for det Grønne Danmarkskort. Der lægges særlig vægt på projekter i Natura 2000-områder og i de hovedindsatsområder, der er fastlagt i naturkvalitetsplanlægningen".

Arealet udpeget som hovedindsatsområde fremstår i dag som grusbeltet parkeringsplads. Rammeområdets sydlige del forløber langs arealer, som i forbindelse med Grønt Danmarkskort er udpeget som eksisterende værdifuld natur. Retningslinje 20.6 fastlægger i denne henseende at: " Inden for de fire kategorier i

det Grønne Danmarkskort kan der ikke forventes tilladelse, godkendelse eller dispensation til byggeri, anlæg og andre projekter, der ikke er forenelige med naturbeskyttelsesinteresserne. Undtaget er bebyggelse, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugsejendom”.

Der indarbejdes i forbindelse med lokalplanlægning bestemmelser, som skal sikre hensyntagen til de klitfredede arealer.

#### *Detailhandel*

Rammebestemmelserne udlægger området til rekreativt område med mulighed for bebyggelse til restaurant, butik, udlejning af sportsudstyr og lignende, m.m. delvist i sommerhusområde og delvist i landzone i kystnærhedszonen.

Inden for rammeområdet må der etableres én butik med et samlet etageareal på 200m<sup>2</sup>, hvilket er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje 5.10, der siger, at der i tilknytning til ”fritliggende turistattraktioner og lignende, der ligger uden for de afgrænsede centerområder, kan der etableres butikker til brug for kunder, der i øvrigt benytter anlægget på grund af dets primære funktion. Bruttoetagearealet for sådanne butikker må ikke overstige 200m<sup>2</sup>”.

#### *Nationalpark Vadehavet*

Rammeområde 05.01.R13 er beliggende nær eller i berøring med Nationalpark Vadehavet, hvorfor nye tiltag i henhold til Kommuneplan 2017 retningslinje 18.8 skal vurderes i forhold til

udpegningsgrundlaget. Delprojektet ”vandlegeplads” vurderes, alt efter projektets art, at kunne kræve tilladelse efter vadehavsbekendtgørelsens §11.

Nationalpark Vadehavets store potentiale inden for naturforbedringer, friluftsliv, formidling, naturoplevelser og oplevelsesøkonomi skal, ifølge retningslinje 18.9 udnyttes til gavn for både naturen og kommunens borgere og turister. På den baggrund vurderes ændringen at være i overensstemmelse med formålet med nationalparken.

### *Naturpark Vesterhavet*

Størstedelen af rammeområdet ligger i Naturpark Vesterhavet og er dermed omfattet af kommuneplanens retningslinje 18.10: "Naturpark Vesterhavet skal danne afsæt for formidling, koordinering og udvikling af naturparkens natur- og kulturværdier, som i samspil med lodsejerne skal benyttes til at skabe oplevelse og naturlig aktivitet til glæde for kommunens borgere og turister". Rammeudlægget åbner mulighed for nye turistfaciliteter og anlæg, der vil forbedre adgangen til stranden og naturen omkring Blåvand. Rammeområdet kan give mulighed for at skabe aktivitet og formidling af områdets naturværdier i overensstemmelse med naturparkens formål. Det vurderes, sammenholdt med, at en lokalplan for området skal indeholde planer om etablering af nyt klitlandskab, at udlæg af rammeområde 05.01.B13 kan virke understøttende til arbejdet med Naturpark Vesterhavet.

### *Klimatilpasning*

Den nordvestligste del af rammeområdet ligger indenfor sommerhusområdet i Blåvand, der er udpeget som indsatsområde i forhold til klimatilpasningsplanen. Der skal i henhold til retningslinje 13.6 i Kommuneplan 2017 udarbejdes handleplaner for de udpegede indsatsområder. Dette er blandt andet del af arbejdet med en fremtidig Spildevandsplan 2019-2029 for Varde Kommune. Ved forhøjet sandsynlighed for fremtidige oversvømmelser gælder retningslinje 13.8 for lokalplanlægning af et rammeområde: "Ved lokalplanlægning skal det sikres, at fremtidige aktiviteter udformes under hensyn til potentielle fremtidige oversvømmelser. Der indføres derfor i

forbindelse med lokalplanlægning af området bestemmelser om, at der skal kompenseres for eventuelle risici. I rammebestemmelserne for rammeområde 05.01.R13 betyder dette, at der er tilføjet bestemmelser som pålægger lokalplanen for området at forholde sig til kystsikring og mulig oversvømmelse i rammeområdet.

### *Værdifuldt geologisk område*

Rammeområdet ligger inden for det geologiske rammeområde og det værdifulde geologiske område Vadehavet. De landskabelige og geologiske værdier ligger i naturkræfternes frie påvirkning af Vadehavskysten. Der gives med visse restriktioner mulighed for diverse anlæg inden for udpegningen.

Størstedelen af planområdet er karakteriseret som det værdifulde geologisk område Vadehavet og et geologisk rammeområde. Kommuneplanens retningslinje fastsætter blandt andet, at værdifulde geologiske områder og nationalt udpegede kystlandskaber ikke må sløres eller ødelægges af bl.a. bebyggelse.

Udpegning af det værdifulde geologiske område omhandler hovedsageligt det dynamiske landskab, som følge af vandudvekslingen mellem Nordsøen og Vadehavet, hvor formændringerne har været overordentlige set i et geologisk tidsperspektiv.

Udlægget af det nyt rammeområde med tilhørende rammebestemmelser vurderes ikke at gribe ind i de naturlige processer, som er kendetegnede ved et dynamisk vadehav, da udformningen af "Blåvand Kyst" -projektet pålægges

indpasset i områdets naturlige udseende og forhold. Dermed vurderes rammeudlæggets bestemmelser at være i overensstemmelse med kommuneplanretningslinjerne 27.3, 27.4 og 27.5 om sikring af de værdifulde geologiske områder.

### **Lokalplan**

Forslag til Tillæg 05 til Kommuneplan 2017 er udarbejdet sideløbende med Forslag til Lokalplan 05.01.L12 – Rekreativt område ved Hvidbjerg Strand.

## **MILJØVURDERING**

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

Der er foretaget en miljøvurdering af Forslag til Tillæg 05 til Kommuneplan 2017 og lokalplanforslaget, der er sammenfattet i en miljørapport, jf. § 3, stk. 2 og § 7 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Miljørapporten indeholder en beskrivelse og vurdering af den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet ved gennemførelse af planen og rimelige alternativer.

### **Konklusionen på den samlede miljørapport**

#### Beskyttet natur

Rammeområdet er beliggende i et område med beskyttelsesinteresser inden for natur og dyreliv. Der er tilføjet bestemmelserne for rammeområdet, at der ved planlægning af arealet skal indarbejdes bestemmelser der mindsker påvirkning af landskabet. Derudover er det tilføjet til rammeområdets

bestemmelser, at der ikke må foretages beplantning udover reetablering af klit m.m.

Miljøvurderingen i forbindelse med planforslaget for området konkluderer, at naturbeskyttelsesinteresserne vil blive begrænset negativt påvirket, idet kun en begrænset del af det beskyttede naturareal bebygges. Konklusionen bygger blandt andet på, at der med lokalplanen for området lægges op til, at der skabes op mod 3.500m<sup>2</sup> erstatningsnatur omkring den eksisterende p-plads, samt plateau, som på længere sigt vil bidrage til mere naturareal end den nuværende natur.

#### Klima og kystbeskyttelse

Planområdet er beliggende i et område med høj grundvandsstand.

Der findes ingen sikring mod stormflod, da disse oversvømmelser skyldes vandindtrængning fra øst. Jf. Varde Kommunes klimatilpasningsplan risikeres der ved stormflod i år 2050 en vandstand op til kote 4,8 DVR90.

Ligesom de fleste bebyggelser i Blåvand må der forventes at være forbundet med en risiko for oversvømmelse ved byggeri i rammeområdet.

Der tilføjes rammeområdets bestemmelser, at der ved planlægning for arealet skal indarbejdes bestemmelser, der mindsker påvirkning ved oversvømmelse, kystbeskyttelse.

#### Trafik

Der er i forbindelse med planlægning for områderne forbundet med forsøgsprojektet udarbejdet en trafikrapport, ligesom der i

## BESTEMMELSER

---

2014 er udarbejdet en parkeringsanalyse af de offentlige p-pladser i Blåvand, herunder også ved Hvidbjerg Strand.

Det konkluderes i denne henseende at trafikken i den nuværende situation overordnet set afvikles tilfredsstillende i spidsbelastningstimerne i højsæsonen og at en bedre pladsmarkering af parkeringsbåserne vil kunne medvirke til en bibeholdelse af den mængde parkeringspladser, som der eksisterer i dag. En af tankerne med Det Blå Plateau er en udvidelse af sæsonen, hvormed det tænkes, at den øgede mængde af brugere fordeles ud over en større del af året.

### Støj

Planområdet er beliggende inden for støjkonsekvensområdet omkring et af Forsvarets skyde- og øvelsesområder. Støjbelastningen kan inden for området i perioder forventes at være større end 55 dB.

Inden for støjkonsekvensområdet må der ikke udlægges areal til støjfølsom anvendelse, medmindre der gennem kommune- og lokalplanlægningen fastsættes bestemmelser om etablering af tilstrækkelig støjafskærmning.

Området benyttes i dag af områdets gæster til rekreative aktiviteter i bred forstand i forbindelse med besøg ved kysten. Strandarealerne anvendes af badegæster til afslapning, sport- og fritidsaktiviteter ved stranden når vejret tillader det. Både strandarealerne og de bagvedliggende klithedearaler anvendes ligeledes til gåture og andre fritidsaktiviteter og oplevelsen af kysten samt naturen er ofte selve hensigten med besøget i området.

De kommende aktiviteter skal ses i sammenhæng af et ønske, om et mere differentieret produkt af fritidsaktiviteter for de besøgende.

Som følge af projektet udlægges rammeområde 05.01.R13 med tillæg 05 til Kommuneplan 2017 til rekreativt område med mulighed for bebyggelse til restaurant, butik, udlejning af sportsudstyr og lignende, tagterrasse, boardwalk og vandlegeplads. De planlagte aktiviteter afviger ikke i større grad i forhold til den måde område allerede anvendes, men supplerer områdets anvendelsesmuligheder.

Med sin placering og udformning som klit, kan flere dele af konstruktionen virke som naturligt støjværn for bebyggelsen omend periodevis støj i området vil forekomme.

### Landskab

Rammeområdet er karakteriseret som værende del af kystlandskab. Kystlandskaberne består af flere forskellige typer landskab, som er påvirket eller dannet gennem tiden: Maritimt forland dannet siden stenalderen 6.000 f.Kr. Marsk afsat af tidevand, vadeområder, der er tørre ved lavvande, kunstigt tørlagte arealer samt klitlandskaber. Kystlandskaberne er stærkt prægede af Vesterhavets og vestenvindens påvirkning, og rummer betydelige naturperler, som har stor oplevelsesværdi.

Det konkluderes i den samlede miljøvurdering, at projektets påvirkning af landskabet vil være stærkt begrænset, idet der med lokalplanen for området lægges op til at parkeringspladsen skjules mere end den nuværende ved Hvidbjerg Strandvej. Boardwalken skal følge landskabet og vil max. hæves 30 cm over terræn. Derudover vil den væsentligste bebyggelse i

rammeområdet blive indarbejdet i klitterne og vil således ikke være synlig, men ses som en del af landskabet, samtidig med at der derved skabes mere klitnatur i området, end ved den nuværende udformning.

#### Bilag IV-arter

Der er registreret en bestand af markfirben i klitterne langs hele kyststrækningen i Blåvand, og der er mulighed for, at klitterne desuden fungerer som rastelokalitet for strandtudse.

Lokalplanens bestemmelser og administrationen af naturbeskyttelsesloven sikrer, at der ikke bliver forringede muligheder for opfyldelsen af naturkvalitetsmålsætningen for den beskyttede naturtype. I samme forbindelse skal der tages hensyn, der sikrer, at området kan opretholde sin økologiske funktionalitet for markfirben og for eventuelle strandtudser.

Lokalplan 05.01.L12 der udarbejdes sideløbende med tillægget sikrer, at turismeudviklingsprojektet ikke vil forringe bevaringsstatus eller muligheden for at opfylde bevaringsmålsætningen for de arter og naturtyper, Natura 2000-området er udpeget for.

Varde Kommune vurderer, at der med de kompenserende tiltag i rammebestemmelserne for rammeområde 05.01.R13 samt bestemmelserne i lokalplan 05.01.L12, at der, med hensyn til bilag IV-arter og naturkvalitetsmålsætninger, er søgt taget højde for eventuelle genevirkninger og risici forbundet med projektets anlæg og drift.

## BESTEMMELSER

### RAMMEBESTEMMELSER 05.01.R13

Anvendelse generel	Rekreativt område
Eksisterende zone	Sommerhusområde og landzone
Fremtidig zone	Sommerhusområde og landzone
Specifik anvendelse	Rekreativt område
Konkret anvendelse	Naturområde
Maksimal bebyggelsesprocent for området	5 %
Definition af om bebyggelsesprocenten beregnes af 1. Området under ét eller 2. Den enkelte ejendom	Området under ét.
Højeste andel af grundarealet der må bygges i pct.	
Maksimal højde i meter f.eks. 8.50	5.0
Maximale antal etager f.eks. 3.5	2
Generelle Anvendelsesbestemmelser	
Rammetekst områdets anvendelse	Bebyggelse til restaurant, butik, udlejning af sportsudstyr og lignende, tagterrasse, boardwalk og vandlegeplads.
Rammetekst bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelsens etageareal må ikke over stige 2.500 m <sup>2</sup> eksklusiv tagterrasse og boardwalk. Nye bygninger skal indpasses i kystlandskabet.

Rammetekst opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning.
Rammetekst miljøforhold	Ved planlægning af arealet skal der indarbejdes bestemmelser, der mindsker påvirkning ved/af landskabet, oversvømmelse, kystbeskyttelse, spildevand og støj. Der må ikke foretages beplantning udover reetablering af klit mv.
Rammetekst infrastruktur	Fastlægges ved lokalplanlægning.
Rammetekst zonenotat	Kystnærhedszone og klitfredningslinje.
Rammetekst lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen	
Rammetekst notater	Forsøgsprojekt som en del af Erhvervsministeriets forsøgsordning for udvikling af kyst- og naturturisme i Danmark med dispensation fra naturbeskyttelsesloven §8 klitfredede arealer og planlovens §5 kystnærhedszonen.



**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 05 til "Kommuneplan 2017, Varde Kommune" er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 20 juni 2017.

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen

/

Mogens Pedersen

Borgmester

Kommunaldirektør

Tillæg 05 til "Kommuneplan 2017, Varde Kommune", er endeligt vedtaget i henhold til § 27 i lov om planlægning.

Varde Byråd, d. xx. måned, år

P.b.v.

Erik Buhl Nielsen

/

Mogens Pedersen

Borgmester

Kommunaldirektør

## Bilag 1

## RAMMEBESTEMMELSER 05.01.R13

Anvendelse generel	Rekreativt område
Eksisterende zone	Sommerhusområde og landzone
Fremtidig zone	Sommerhusområde og landzone
Specifik anvendelse	Rekreativt område
Konkret anvendelse	Naturområde
Maksimal bebyggelsesprocent for området	5 %
Definition af om bebyggelsesprocenten beregnes af 1. Området under ét eller 2. Den enkelte ejendom	Området under ét.
Højeste andel af grundarealet der må bebygges i pct.	
Maksimal højde i meter f.eks. 8.50	5.0
Maximale antal etager f.eks. 3.5	2
Generelle Anvendelsesbestemmelser	
Rammetekst områdets anvendelse	Bebyggelse til restaurant, butik, udlejning af sportsudstyr og lignende, tagterrasse, boardwalk og vandlegeplads.
Rammetekst bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelsens etageareal må ikke over stige 2.500 m <sup>2</sup> eksklusiv tagterrasse og boardwalk. Nye bygninger skal indpasses i

	kystlandskabet.
Rammetekst opholds- og friarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning.
Rammetekst miljøforhold	Ved planlægning af arealet skal der indarbejdes bestemmelser, der mindsker påvirkning ved/af landskabet, oversvømmelse, kystbeskyttelse, spildevand og støj. Der må ikke foretages beplantning udover reetablering af klit mv.
Rammetekst infrastruktur	Fastlægges ved lokalplanlægning.
Rammetekst zonenotat	Kystnærhedszone og klitfredningslinje.
Rammetekst lokalplaner og byplanvedtægter inden for rammen	
Rammetekst notater	Forsøgsprojekt som en del af Erhvervsministeriets forsøgsordning for udvikling af kyst- og naturturisme i Danmark med dispensation fra naturbeskyttelsesloven §8 klitfredede arealer og planlovens §5 kystnærhedszonen.



**Varde  
Kommune**

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

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