

24-09-2018

Ref.: Suzi Fuglsang Lynn-Pedersen

Sagsnr.: 18/4691

Dokumentnr.: 144527/18



**Varde
Kommune**

Redegørelse til udpegning af udviklingsområder i den planfaglige del af Udviklingsstrategi 2018-2021

Indledning

Udpegningen af et område til udviklingsområde betyder, at området løftes ud af kystnærhedszonen. Indenfor kystnærhedszonen kan der som udgangspunkt ikke inddrages nyt areal til byudvikling. Ved anden lokalplanlægning og landzonetilladelser i kystnærhedszonen skal der argumenteres for afhængigheden af en kystnær lokalisering, og at det ansøgte er af helt underordnet betydning for de nationale planlægningsinteresser i kystområderne. De umiddelbare rettigheder i landzone, udenfor kystnærhedszonen, vil ligeledes gælde i et udviklingsområde og omhandler mulighed for etablering af butik og tilbygning til eksisterende erhvervsvirksomhed i en overflødiggjort bygning. Der vil stadig skulle ansøges om en landzonetilladelse i et udviklingsområde, med mindre området lokalplanlægges.

I forhold til inddragelse af nye arealer til byzone eller planlægning for areal i landzone betyder udpegningen af et udviklingsområde, at der ikke længere skal argumenteres for den særlige planlægningsmæssige eller funktionelle begrundelse for lokaliseringen inden for kystnærhedszonen. Planlovens §5b, stk. 1 ophæves således for et udviklingsområde.

For landzoneadministrationen betyder dette, planlovens §35, stk. 3 og stk. 5 ophæves, hvilket betyder, at der ikke længere skal argumenteres for, at bebyggelse og anlæg er afhængig af en kystnær lokalisering, og at det ansøgte er af helt underordnet betydning for de nationale planlægningsinteresser i kystområderne. Ligeledes vil de to umiddelbare rettigheder nedenfor gælde i et udviklingsområde. Mulighed for:

- at etablere en tilbygning til en mindre butik i landzone, der er etableret i en overflødiggjort bygning, når butikkens samlede bruttoetageareal efter udvidelsen ikke overstiger 250 m², og
- at etablere en tilbygning med indtil 500 m² på en ejendom til udvidelse af en erhvervsvirksomhed i landzone, som lovligt er etableret i en overflødiggjort bygning.

Varde Kommune har udarbejdet en oversigt over potentielle udviklingsområder i kystnærhedszonen. Dette gav en bruttoliste på 41 mulige områder, der efter blev gennemgået med udgangspunkt i:

- Et kendskab til eksisterende kommuneplanlagte områder, lokalplanlagte områder, ansøgt sommerhusområde ved Henneby og ansøgt planlægning for ferie- og fritidsanlæg.
- At udlæg til ferie- og fritidsanlæg fortsat skal lokaliseres efter sammenhængende turistspolitiske overvejelser og i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser, uanset om det er et udviklingsområde eller ej.
- En vurdering af, hvor det muligt og hensigtsmæssigt at udpege et udviklingsområde til byudvikling med henblik senere at inddrage området i byzone ved en efterfølgende lokalplanlægning.
- En vurdering af, hvor det er hensigtsmæssigt at skabe bedre mulighed for udvikling af virksomheder, boliger og anlæg i det åbne land under hensyntagen til de eksisterende kulturhistoriske og landskabsmæssige værdier i Varde Kommune.
- En vurdering af, hvor det er hensigtsmæssigt, at de umiddelbare rettigheder i landzonetilladelse udenfor kystnærhedszonen bør gælde med henblik på

erhvervsmæssig landdistriktsudvikling uden, at det vil få en væsentlig indflydelse på de eksisterende kulturhistoriske og landskabsmæssige værdier i Varde Kommune.

Udviklingsområder med henblik på byudvikling

I forbindelse med en vurdering af udviklingsområder med henblik på byudvikling, har områder ved Oksbøl, Alslev, Vrøgum og Billum været vurderet. Et potentielt område ved Oksbøl ligger indenfor militærets støjkonsekvensområdet omkring øvelsespladser, skyde- og øvelsesterræner og skydebaner, hvorfor området ikke er egnet til byudvikling. Områder lige nord for Alslev har ligeledes været vurderet, men områderne har særlige landskabsmæssige interesser og er udpeget til dallandskab omkring Varde Ådal. Ligesom en del af området nord for Alslev ligger indenfor kirkeomgivelser til Alslev Kirke. Derfor opfylder området ikke kriterierne for et udviklingsområde til byudvikling. Et område ved henholdsvis Billum og Vrøgum er vurderet egnet til byudvikling, og derfor foreslås de to områder til udviklingsområder i den planfaglige del af Udviklingsstrategien.

Ifølge planloven skal der kunne argumenteres for arealbehovet for byudvikling indenfor en 12 årig periode, og byvækst skal ske indefra og ud, så der sikres sammenhæng mellem en bys byzonearealer.

Efterfølgende kommuneplan- og lokalplanlægning af areal til byudvikling i et udviklingsområde kan ske fortløbende efterhånden, som der kan argumenteres for arealbehovet.

Udviklingsområder med henblik på erhvervsmæssig landdistriktsudvikling

I forbindelse med en vurdering af udviklingsområder med henblik på erhvervsmæssig landdistriktsudvikling blev bruttolisten reduceret ud fra kendskab til eksisterende kommuneplanlagte områder, lokalplanlagte områder, ansøgt sommerhusområde ved Henneby og ansøgt planlægning for ferie- og fritidsanlæg i Ho. Det betød, at følgende potentielle udviklingsområder blev frasorteret:

- Kjelst, Broeng, området nord for Oksbøl med en eksisterende campingplads, eksisterende kommuneplanlagt rammeområde for ferie- og fritidsanlæg vest for Jegum Ferieland, området omkring Henne Kirkeby på grund af eksisterende planlægning, området øst for Henne By i forhold til den eksisterende golfbane og det ansøgte sommerhusområde.
- Områderne omkring Nymindegab i forhold til eksisterende ridecenter, campingplads og Nymindegablejeren.
- Områderne omkring Ho som følge af eksisterende planlægning for Ho By, Ho Feriecenter, Blåvandhuks Golfbane og ansøgningen om planlægningen for et ferie- og fritidsanlæg øst for golfbanen.

Områderne nord og syd for Varde Ådal fra øst for Billum til vest for Varde blev frasorteret ud fra hensyntagen til kulturhistoriske og landskabsværdier, da disse potentielle udviklingsområder er lokaliseret med en stor nærhed til selve ådalen, der har kulturhistoriske og landskabsmæssige værdier.

Et område ved henholdsvis Henne Stationsby, Billum og Lønne er vurderet egnet til erhvervsmæssig landdistriktsudvikling med henblik på at skabe bedre muligheder for udvikling af virksomheder, boliger og anlæg i det åbne land samtidig med, at de kulturhistoriske og landskabsmæssige værdier respekteres. Udviklingsområderne vil blive omfattet af reglerne om administration af landzone udenfor kystnærhedszonen, herunder de umiddelbare rettigheder for borgere og virksomheder. Derfor foreslås de tre områder til udviklingsområder i den planfaglige del af udviklingsstrategien.