



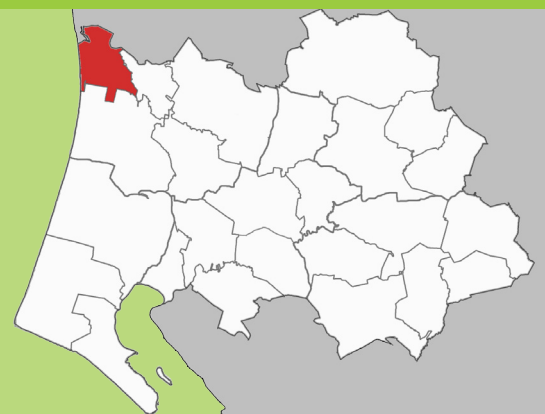
Forslag til tillæg

28

Rekreativt område nord for Lønne Feriepark

ENKELTOMRÅDE 13.10.R03

VARDE KOMMUNE - KOMMUNEPLAN 2013 - DECEMBER 2015



### **OFFENTLIG HØRING**

Byrådet fremlægger hermed Forslag til Tillæg 28 til Kommuneplan 2013, Varde Kommune i offentlig høring i 8 uger fra den xxx. januar 2016 til den xxx. xx 2016. Med kommuneplantillægget gives mulighed for at udarbejde lokalplan der åbner mulighed for at området kan anvendes til rekreative formål i relation til Dayz Seawest's øvrige publikumsorienterede faciliteter.

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:

**Onsdag den xx xx 2016**

Bidrag kan sendes på mail til [planogby@varde.dk](mailto:planogby@varde.dk) eller som brev til Plan og Byudvikling, Varde Kommune, Bytoften 2, 6800 Varde. Mærk bidraget med "Tillæg 28 til Kommuneplan 2013, 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 28 til Kommuneplan 2015 udgøres af en redegørelse, der beskriver planens baggrund og formål samt rammebestemmelser, der fastlægger afgrænsningen af et nyt rammeområde benævnt 13.10.R03 og 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 udviklingen 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 dele af kommunen.

Baggrund og formål .....	3
Områdets beliggenhed.....	3
Eksisterende forhold.....	3
Kommuneplantillæggets indhold.....	4
Forhold til andre planer.....	5
Kommuneplan 2013 .....	5
Turismestrategi for Varde Kommune 2013-2018.....	8
Regional udviklingsplan.....	8
Lokalplan .....	8
Miljøvurdering .....	10
Vurdering af landskabelige og kulturhistoriske konsekvenser .....	11
Rammebestemmelser .....	13
Kommuneplantillæggets retsvirkninger .....	15
Vedtagelsespåtegning.....	15

### **BILAGSRAPPORTER**

Miljøscreening

Miljørapport – miljøvurdering af Tillæg 28 til Kommuneplan 2013

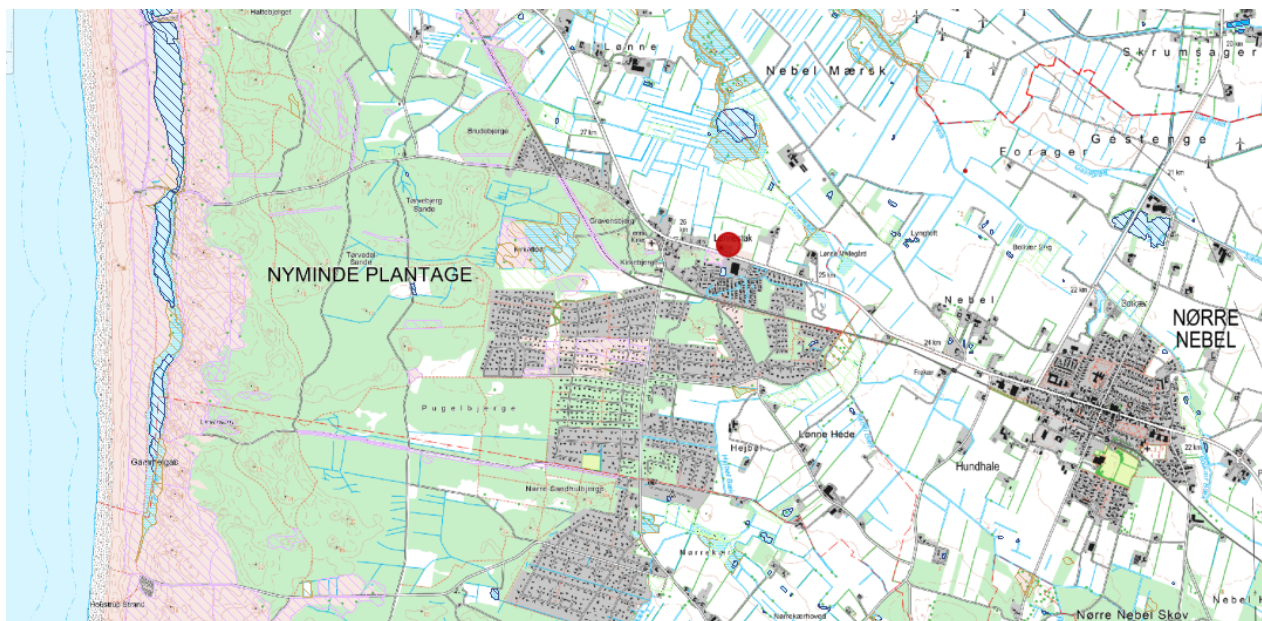
## BAGGRUND OG FORMÅL

Med nærværende forslag til Tillæg 28 til Kommuneplan 2013 ønsker Varde Kommunes udvalg for Plan- og Teknik, at ændre plangrundlaget for et område nord for Lønne Feriecenter og herved skabe mulighed for etablering af rekreativt område.

Ansøger ønsker mulighed for, at anvende arealet nord for Lønne Feriecenter til rekreative formål i direkte tilknytning til Dayz Seawest's øvrige publikumsorienterede faciliteter, der forbindes via tunnel under Vesterhavsvej. Området skal indeholde udendørs og indendørs idrætsfaciliteter, folde med børnevenlige dyr, legeplads, haver, kursus- og kontorfaciliteter. Det er ansøgers hensigt, at etablere en "minigård" med fem bygninger på i alt ca. 3.500 m<sup>2</sup> bygningsareal, hvoraf den største bygning har et grundareal på 25 x 60 meter.

## OMRÅDETS BELIGGENHED

Området ligger overfor Dayz Seawest ved Vesterhavsvej nordvest for Nørre Nebel og omfatter et areal på ca. 8,3 ha. Området omgives mod vest, nord og øst af åbent land, mens arealet mod syd grænser op til Vesterhavsvej. Der er i Kommuneplan 2013 ikke fastlagt rammebestemmelser for arealet.



Figur 1 Projektområdet er markeret med rød prik

## EKSISTERENDE FORHOLD

Området ligger i landzone og vedbliver at ligge i landzone og anvendes i dag til landsbrugsformål. Området er næsten fladt og afgrænset af læbælter med enkelte gennemgående læhegn og mindre bevoksninger.



Figur 2 Dayz Seawest området er vist rød priksignatur – det nye enkeltområde er markeret med rød stiplede linje

## KOMMUNEPLANTILLÆGGETS INDHOLD

Kommunen har forud for udarbejdelse af forslag til ændring af kommuneplanen ved offentlig bekendtgørelse indkaldt ideer og forslag til planlægningsarbejdet. Ved fristen for afgivelse af ideer, forslag m.v. var der indkommet to hørings svar. Det fremgår af det ene hørings svar at det bør sikres, at der ikke etableres yderligere skiltning og opsætning af skæmmende lysætning, fordi en af værdierne ved landet uden for bymæssig bebyggelse netop er mørke om natten. Det anføres endvidere, at der på strækningen fra Nørre Nebel til Nymindegab forekommer skæmmende skiltning, flagning, skulpturer m.m., som ikke er i overensstemmelse med, at området er vurderet som bevaringsværdigt kulturmiljø. I kommuneplantillæggets rammebestemmelser er der indarbejdet retningslinjer for den videre planlægning, der søger at sikre de landskabelige værdier i området og at ny bebyggelse og anlæg tilpasses området.

Med kommuneplantillægget oprettes et nyt enkeltområde/rammeområde benævnt 13.10.R03. Rammebestemmelserne for enkeltområdet fastlægger områdets anvendelse til rekreative formål i form af uden- og indendørs idrætsfaciliteter, kursus- og kontorfaciliteter, legeplads, folde med børnevenlige dyr m.m. Eksisterende randplantning skal bevares og nærmere

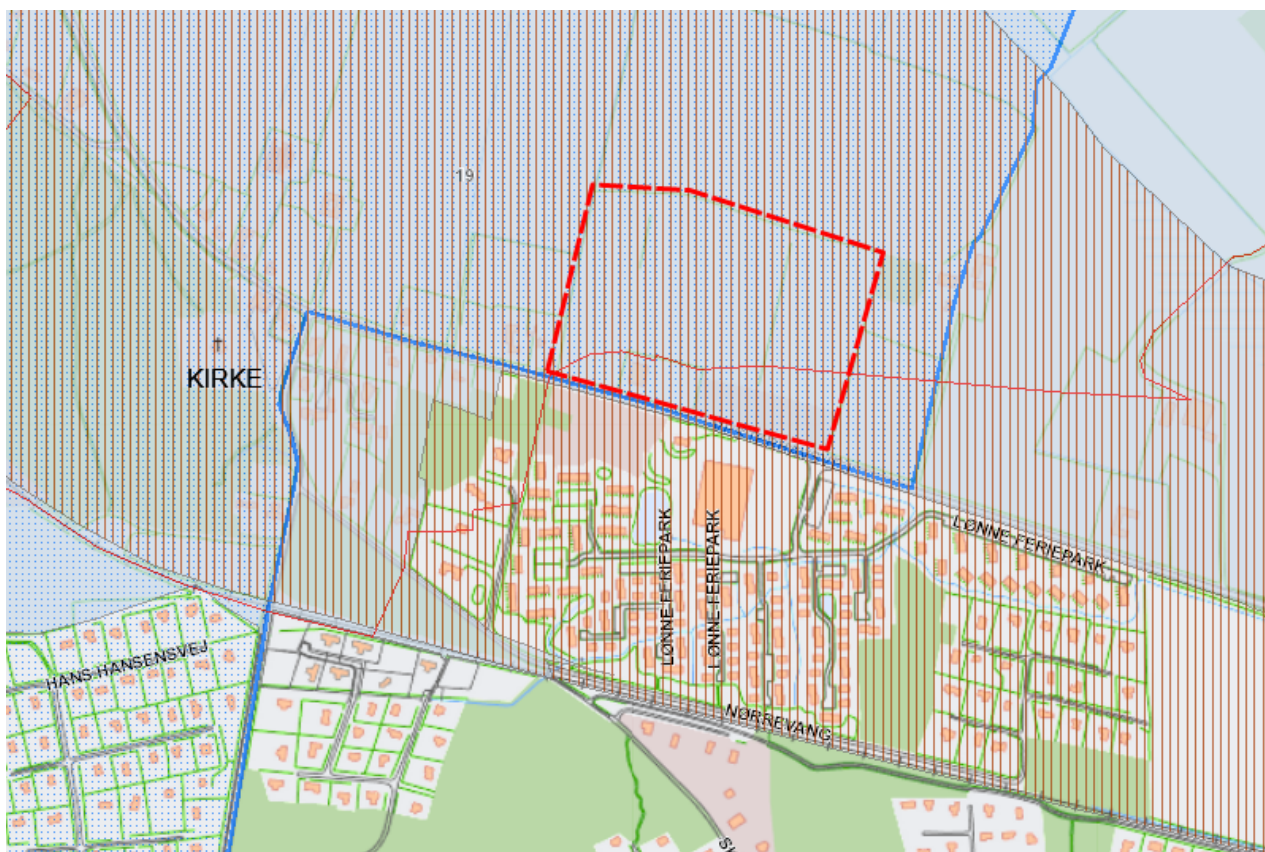
retningslinjer for beplantning fastlægges i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan for området. Bygninger og anlæg skal tilpasses landskabets karakter, særligt med hensyn til placering, udformning og materialevalg.

## FORHOLD TIL ANDRE PLANER





### Kommuneplan 2013

Forslag til kommuneplantillægget omfatter et område, der ikke tidligere har været fastsat rammebestemmelser for i Kommuneplan 2013. Med Tillæg 28 til Kommuneplan 2013 udlægges et nyt enkeltområde 13.10.R03 med en afgrænsning som vist på figur 2.

Forslag til kommuneplantillæg omfatter et område, der er omfattet af flere udpegninger i kommuneplanen der gennemgås nedenfor.



Figur 3 Planmæssige bindinger Kommuneplan 2013 og planlov

 Kystlandskaber	 Kirkeomgivelser
 Kystnærhedszonen	 Bevaringsværdigt kulturmiljø

### Kystlandskab

Kystlandskaber skal beskyttes, bevares og styrkes som åbne, dynamiske naturlandskaber og skal friholdes for bebyggelse, der ikke er erhvervmæssig nødvendig for driften af landbrugs-

eller skovejendomme. Nødvendige bygninger og anlæg skal tilpasses landskabets karakter, særlig med hensyn til beplantning, placering, udformning og materialevalg. Der vil i forbindelse med lokalplanlægning for området blive fastlagt bestemmelser, der iagttager nævnte retningslinjer. For en nærmere vurdering og beskrivelse af landskabet henvises til Miljørapport – miljøvurdering af Tillæg 28 til Kommuneplan 2013.

### **Kulturmiljø**

Det fremgår af kommuneplanens retningslinjer for planlægning i af grænsede og udpegede bevaringsværdige kulturmiljøer, at de skal friholdes for byggeri, anlæg m.v., som ikke er forenelig med de kulturhistoriske interesser.

Området er i Kommuneplan 2013 udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø. Der er tale om et fladt landbrugsområde opdelt af granhegn og med enkelte, spredte gårde primært langs Vesterhavsvej. Flere steder er der en fin udsigt fra Vesterhavsvej ned mod Nebel Mærsk. De kulturhistoriske værdier er knyttet til placeringen af bebyggelsen på kanten mellem engarealerne og det højere liggende agerland, hvilket vidner om en århundred gammel tradition med udnyttelse af eng og ager. Det skal i planlægningen sikres, at det ansøgte projekt tilpasses det bevaringsværdige kulturmiljø, landskab, skovbyggelinje og kirkeomgivelser. En del af området er omfattet af kirkeomgivelserne til Lønne Kirke. Det vurderes at kirkeomgivelserne ikke vil blive væsentligt berørt. Der er ikke registreret bevaringsværdige bygninger inden for planområdet.

### **Landbrug**

Området er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde. Planen udelukker ikke fremtidig landbrugsmæssig benyttelse, hvis området skulle ophøre med at anvendes til rekreative formål, hvorfor det vurderes, at planen ikke er i strid med kommuneplanens retningslinjer.

### **Skovrejsning og skovbyggelinje**

Området er beliggende i område hvor skovrejsning er uønsket. Tilplantning med skov er ikke en del af planen og projektet er derfor ikke i strid med kommuneplanens retningslinjer vedrørende skovrejsning. En del af området er omfattet af skovbyggelinje fra Nyminde Plantage. Med baggrund i projektets placering i forhold til Nyminde Plantage vurderes det ikke, at påvirke skovens værdi som landskabselement negativt eller skovbrynets værdi som levested for planter og dyreliv.

### **Drikkevandsinteresser**

Området er udpeget som område med drikkevandsinteresser. Projektet vurderes ikke at medføre negativ påvirkning af drikkevandsinteresser.

### **Støj**

Der må forventes øget støj i området affødt af øget biltrafik og de planlagte udendørs aktiviteter. Det vurderes dog ikke at medføre væsentlige støjgener for nabobebyggelse.

## **Natura 2000, Naturområde og § 3-områder**

Området er beliggende uden for naturområde, § 3-områder og Natura 2000-områder. Nærmeste Natura 2000-områder er Ringkøbing Fjord/Nymindegabstrømmen ca. 5 km mod nordvest og Blåbjerg Egekrat/Lyngbos Hede/Hennegårds Klitter ca. 4 km mod sydvest. Grundet den store afstand til Natura 2000-områderne vurderes projektet ikke, at medføre væsentlig påvirkning af udpegningsgrundlaget og der er derfor ikke udarbejdet en særskilt konsekvensvurdering.

## **Bilag IV arter**

Kommunen er ikke bekendt med bilag IV arter i området og ud fra områdets karakter er der ingen forventninger til at de forekommer i området.

## **Kommuneplan 2013 - retningslinjer**

### **Generelt**

I Kommuneplan 2013 gælder følgende retningslinjer for landskabet generelt:

19.1 Anvendelse af reflekterende materialer i det åbne land skal søges begrænset og om nødvendigt afskærmes.

19.2 Etablering af solpaneler og lignende energiproducerende anlæg skal ske under hensyntagen til de landskabelige værdier og placeres så oplevelsen af landskabet ikke påvirkes i væsentlig grad.

### **Kystlandskaber**

19.6 Kystlandskaberne skal beskyttes, bevares og styrkes som åbne, dynamiske naturlandskaber.

19.7 Værdifulde kystlandskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg med undtagelse af bebyggelse, der erhvervsmæssigt er nødvendig for driften af en landbrugs- eller skovejendom.

19.8 Områder i kystnærhedszonen skal friholdes for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af en kystnær placering.

19.9 Nødvendige bygninger og anlæg skal tilpasses landskabets karakter, særligt med hensyn til beplantning, placering, udformning og materialevalg.

19.10 Offentlighedens adgang til kysten skal opretholdes og søges forbedret.

### **Turisme**

I Kommuneplan 2013 gælder følgende retningslinjer for turisme planlægningen for feriehoteller, feriebyer mv.

4.5 Nye områder til ferie- og fritidsanlæg, herunder feriehoteller og feriecentre, skal placeres i tilknytning til eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelse.

4.6 I kystnærhedszonen skal nye ferie- og fritidsanlæg placeres på arealer i eller i tilknytning til byzone eller sommerhusområder.



Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for placering af nye ferie- og fritidsanlæg i det projektet placeres umiddelbart nord for eksisterende feriecenter og understøtter det eksisterende feriecenter funktionelt.

### **Turismestrategi for Varde Kommune 2013-2018**

Det er byrådets mål jf. Kommuneplan 2013, at fastholde og udvikle Varde Kommunes position som en af landets førende kystferiekommuner og derved bidrage til vækst inden for turisterhvervet.

Turismen er en vigtig del af kommunens samlede erhvervsstruktur og samtidig et erhverv, der med fordel kan betragtes som en helhed med en overordnet målsætning om at tiltrække gæster til området, servicere dem samt tilbyde dem gode oplevelsesmuligheder. Varde Kommunes visioner og strategier for turismeudviklingen er fastlagt i "Turismestrategien for Varde Kommune 2013-2018".

Byrådet ønsker, at Varde Kommune skal indgå aktivt i lokale, regionale og nationale samspil med de forskellige aktører for derved at skabe en fælles og målrettet indsats for udviklingen af kystdestinationerne. Desuden vil Varde Kommune bidrage aktivt til udviklingen af Destination Sydvestjylland og støtte op om den fælles strategi.

Turismestrategien danner rammen for udviklingen af turismen i årene fremover. Varde Kommune og Pro Varde (Varde Erhvervs- og Turistråd) samarbejder med de øvrige sydvestjyske kommuner og turismeorganisationer om at udvikle Destination Sydvestjylland og løfte den fælles strategi, hvor målet er, at det skal være en god forretning at drive og udvikle turisme- og oplevelsesvirksomhed i Sydvestjylland.

### **Regional udviklingsplan**

Det vurderes at kommuneplantillægget understøtter Region Syddanmarks erhvervspolitiske målsætninger for udvikling af turismeområdet i Destination Sydvestjylland og den udarbejdede vækstmodel for turismen.

### **Lokalplan**

Der er ikke udarbejdet lokalplan for rammeområdet.

### **Planlægningsmæssig begrundelse for placering af rekreativt område inden for kystnærhedszonen**

Projektområdet er beliggende inden for kystnærhedszonen. Ved planlægning i kystnærhedszonen gælder, at der kun må inddrages nye arealer til byzonen og planlægges for anlæg i landzone, hvis der er en særlig planmæssig eller funktionel begrundelse. En eventuel planlægning forudsætter, at andre udbygningsmuligheder uden for kystnærhedszonen vurderes. Det ansøgte ønskes etableret i direkte tilknytning til Dayz Seawest's øvrige

publikumsorienterede faciliteter, som det forbindes med via tunnel under Vesterhavsvej. Det vurderes derfor ikke, at være alternative placeringsmuligheder til det ansøgte.

Den planlagte anvendelse af området skal ses i sammenhæng med det eksisterende feriecenter Dayz Seawest beliggende umiddelbart syd for det nye rammeområde, der omfatter tropisk bade- og legeland, sportshal, wellness, restauranter, bowling, minigolf med tilknyttede ferieboliger m.m.

Det er byrådets mål jf. Kommuneplan 2013 at fastholde og udvikle Varde Kommunes position som en af landets førende kystferiekommuner og derved bidrage til vækst inden for turisterhvervet. Ferierammerne skal udvikles med fokus på kvalitet og natur- og kulturoplevelser uden at gå på kompromis med det autentiske. Turistattraktionerne i Varde Kommune skal udvikles på naturens og miljøets præmisser med udgangspunkt i de stedbundne potentialer og kvaliteter.

Med henblik på at sikre de bedst mulige rammevilkår for turisterhvervet ønsker Varde Kommune således, at sikre private aktøres mulighed for at udvikle forretningsmuligheder med fokus på aktive naturoplevelser langs kysten. En udvidelse af faciliteterne til Dayz Seawest er således vigtig for at sikre et bredt udbud af aktiviteter og oplevelser i Varde Kommunes kystområder.

#### Rekreative rammeudlæg indenfor kystnærhedszonen

Varde Kommunes samlede areal udgør ca. 1.240 km<sup>2</sup>. Det samlede areal indenfor kystnærhedszonen udgør ca. 320 km<sup>2</sup>. I Kommuneplan 2013 har Varde Kommune 58 eksisterende rekreative rammeudlæg indenfor kystnærhedszonen, svarende til et samlet areal på 6,4 km<sup>2</sup>.

Indenfor de 58 rammer er der rekreativ anvendelse i form af blandt andet campingplads, kræmmermarked, feriecenter, grønne fællesarealer, idrætsanlæg, golfbaner og lignende.

40 ud af de 58 rekreative rammer er omfattet af en lokalplan og alle helt eller delvist udnyttet i forhold lokalplanens bestemmelser.

18 rammeområder der ikke er omfattet af en lokalplan er udlagt til:

<b>Ramme nr.</b>	<b>Rekreativ anvendelse i form af:</b>	<b>Restareal (m<sup>2</sup>)</b>
07.02.R01	Campingplads	0
07.03.R05	Campingplads	0
07.03.R02	Naturområde	0
07.03.R03	Naturområde	0
07.03.R04	Campingplads	0
07.01.R01	Idrætsanlæg (delvist indenfor kystnærhedszone)	0
16.03.R01	Feriecenter (ikke udnyttet)	447.277

16.01.R04	Campingplads	0
16.01.R01	Grønt område	0
05.02.R01	Campingplads	0
05.02.R02	Campingplads	0
05.02.R03	Campingplads	0
16.10.R04	Råstofområde (gravning påbegyndes snarest)	0
05.01.R06	Grønt område samt parkering	0
08.01.R05	Campingplads	0
04.01.R01	Idrætsanlæg	0
23.01.R03	Lejrplads	0
23.01.R05	Grønt område	0

Der er kun én uudnyttet ramme, 16.03.R01, indenfor kystnærhedszonen i Varde Kommune. Idet projektet funktionelt udgør en del af Dayz Seawest er det nævnte rammeområde ikke relevant.

Projektområdet indeholder ikke specielle rekreative værdier for friluftsliv. De rekreative værdier i området knytter sig primært til landskabet vest og nord for projektområde. De rekreative værdier i det omkringliggende landskab omhandler værdier som klitplantagerne, klitterne og kyststrækningen mod vest samt Nørre Nebel marsklandskab mod nord. På denne baggrund vurderes en realisering af projektet ikke, at medføre en væsentlig ændring i de eksisterende friluftsværdier i det omkringliggende landskab.

## **MILJØVURDERING**

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 936 af 24. september 2009) skal der i forbindelse med tilvejebringelse af planforslag, foretages en vurdering af om planen må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Formålet med loven er at sikre et højt miljøbeskyttelsesniveau og bidrage til at integrere miljøhensyn ved udarbejdelse og vedtagelse af planer og programmer, som kan påvirke miljøet væsentligt, for herved blandt andet at fremme en bæredygtig udvikling.

Der er gennemført en screening efter de kriterier, der er angivet i lovens bilag 2. I screeningen er anvendt et skema med en række miljøtemaer, herunder de temaer, som en miljøvurdering jf. lovens § 1, stk. 2, skal omfatte. Der henvises til miljøscreening af Tillæg 28 til Kommuneplan 2013.

Planforslaget fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan (§ 3, stk. 2), men det vurderes dog på baggrund af screeningen, at projektet vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor omfattet af kravet om miljøvurdering. Der skal således udarbejdes en miljørapport, som primært fokuserer på projektets påvirkning af de landskabelige forhold og det kulturhistoriske miljø.

Idet projektet alene fastlægger de overordnede og meget grove rammebetingelser for arealanvendelsen er miljøvurderingens detaljeringsniveau tilpasset dette forhold. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan skal der udarbejdes visualisering af fremtidige forhold med henblik på en konkret vurdering af projektets påvirkning af landskabet.

### **Vurdering af landskabelige og kulturhistoriske konsekvenser**

Området er afgrænset af høj læbeplantning mellem 8 – 12 meter mod vest, nord og øst og med spredt bevoksning langs afgrænsningen langs Vesterhavsvej. Jf. visualisering af eksisterende forhold i den udarbejdede miljørapport, vil bebyggelse inden for projektområdet primært kunne ses fra Vesterhavsvej på strækningen nord for Dayz Seawest over et forløb på ca. 350 meter. Bebyggelse vil set fra vest, nord og øst være afskærmet af eksisterende læbælter og ikke være synlige, hvorfor det vurderes, at etablering af "minigård" ikke vil medføre væsentlig negativ påvirkning af landskabet eller kulturmiljøet under forudsætning af at læbælterne bevares og suppleres med yderligere beplantning.

Med henblik på at sikre, at der ikke sker en u hensigtsmæssige påvirkning af landskabet vil der i en kommende lokalplan blive indarbejdet en række vilkår for belysning i området. Bestemmelserne vil medvirke til at sikre, at "minigården" ikke bliver synlig over lange afstande uden for parkens normale åbningstid, som følge af det flade landskab.

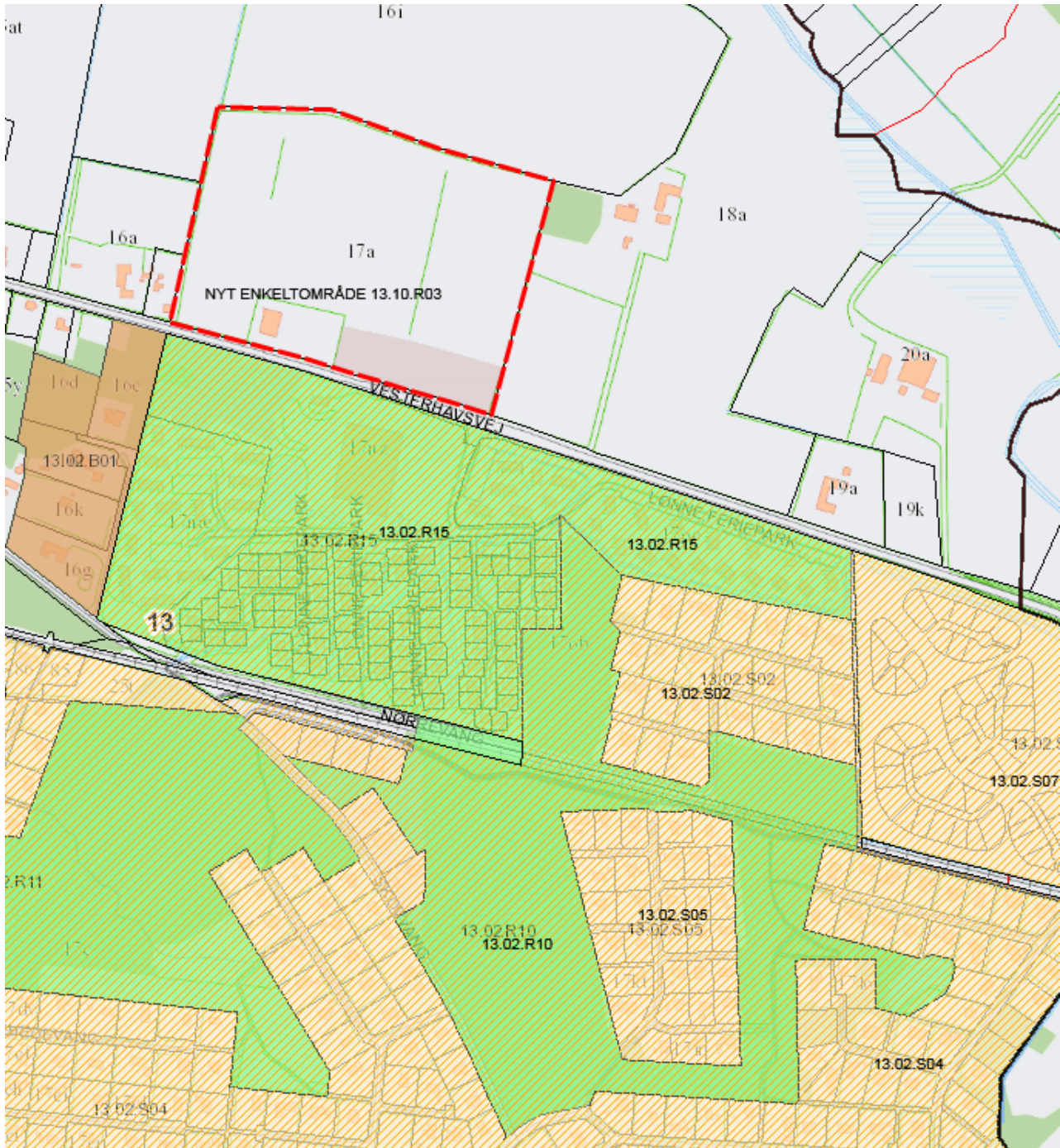
Desuden fastsættes bestemmelser om ensartethed i materialer og farver af facader og tag til bygninger samt forbud mod skilte på bygninger for, at bygningskomplekset skal fremstå ensartet. Disse bestemmelser vil medvirke til, at bygningerne fremstår mere harmonisk i landskabet og derved bedre kan integreres. Samlet vil det medvirke til at mindske den æstetiske landskabspåvirkning. For en nærmere redegørelse henvises til Miljørapport – Miljøvurdering af Tillæg 28 til Kommuneplan 2013.



**RAMMEBESTEMMELSER**

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes ved nærværende Forslag til Tillæg 28 til Kommuneplan 2013, følgende ændringer:

- Nye rammer for lokalplanlægningen, herunder rammebestemmelser samt udlæg af nyt enkeltområde 13.10.R03 (matr. nr. 17<sup>a</sup>, Lønne Præstegård, Lønne) se Figur 4.



Figur 4: Afgrænsning af det nye enkeltområde 13.10.R03 til rekreative formål er markeret med rød stiplede linje.

## BESTEMMELSER

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for enkeltområde 13.10.R03, skal være i overensstemmelse med de bestemmelser, der er indeholdt i nedenstående Tabel 1.

### ENKELTOMRÅDE 13.10.R03 – NYMINDEGAB, NYMINDEGAB

<b>Fremtidig anvendelse</b>	Rekreative formål
<b>Eksisterende zonestatus</b>	Landzone
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Landzone
<b>Anvendelsens art</b>	Rekreative formål
<b>Konkret anvendelse</b>	Udendørs og indendørs idrætsfaciliteter, folde med børnevenlige dyr, legeplads, haver, kursus- og kontorfaciliteter.
<b>Max. bebyggelsesprocent</b>	10 %
<b>Grundstørrelse</b>	
<b>Max. bebyggeshøjde</b>	8,5 meter
<b>Etageantal</b>	Max. 2 etage
<b>Min. opholdsarealer</b>	Fastlægges ved lokalplanlægning
<b>Min. parkeringsarealer</b>	Parkeringsbehovet skal kunne dækkes inden for området og fastsættes ved lokalplanlægning
<b>Trafikforhold</b>	Området vejbetjenes fra Vesterhavsvej og det vurderes nødvendigt at foretage ombygning på Vesterhavsvej ved indkørsel til minigården. Den nærmere udformning fastlægges i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan for området.
<b>Bebyggelsens udformning</b>	Nye bygninger og anlæg, der visuelt vil ses fra Vesterhavsvej eller kystlandskabet, skal tilpasses landskabets karakter, særligt med hensyn til beplantning, placering, udformning og materialevalg.
<b>Særlige bevaringsinteresser</b>	
<b>Beplantning</b>	Eksisterende randplantning i enkeltområdet skal bevares. Nærmere retningslinjer for beplantning fastlægges i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan for området.
<b>Andet</b>	Fremtidig lokalplan skal indeholde bestemmelser der sikrer de landskabelige værdier i området og at bebyggelse og anlæg tilpasses området. Flagning og skiltning må ikke være i modstrid med forbuddet i naturbeskyttelseslovens § 21.

Tabel 1: Rammebestemmelser for enkeltområde 13.10.R03

**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 28 til "Kommuneplan 2013, Varde Kommune" er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den x. xxxxxxxx 2016.

P.b.v.

Erik Buhl Nielsen  
Borgmester

/

Mogens Pedersen  
Kommunaldirektør





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