



TILLÆG



Badehotel ved Hvidbjerg Strand i Blåvand

ENKELTOMRÅDE 05.01.R04

VARDE KOMMUNE - KOMMUNEPLAN 2013 - JUNI 2014



OFFENTLIG HØRING

Byrådet fremlægger hermed Forslag til Tillæg 11 til Kommuneplan 2013, Varde Kommune i offentlig høring i 8 uger fra den 16. marts 2014 til den 12. maj 2014. Med kommuneplantillægget gives fortsat mulighed for at etablere feriecenter/hotel. Dog revideres højde og omfang af byggeri indenfor området, således at højden for én bygning på maksimalt 500 m² ændres fra 8,5 meter til 12 meter. Øvrige bestemmelser ændres ikke.

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 12. maj 2014

Bidrag kan sendes på mail til teamplan@varde.dk eller som brev til Team Plan, Varde Kommune, Bytoften 2, 6800 Varde. Mærk bidraget med "Tillæg 11 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 bidragydere blive orienteret om Byrådets beslutning.

OPBYGNING

Tillæg 11 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 05.01.R04 til rekreativt område i form af feriecenter/hotel samt fastlægger rammerne for lokalplanlægningen.

REDEGØRELSE

Baggrund og formål	3
Områdets beliggenhed	3
Eksisterende forhold	3
Kommuneplantillæggets indhold	3
Forhold til andre planer	4
Kommuneplan 2013	4
Lokalplan	7
Miljøvurdering	8
Miljøvurdering af planer og programmer	8
Natura 2000 konsekvensvurdering	8
Samlet miljørapport for miljøvurdering og Natura 2000 konsekvensvurdering	8
Konklusionen på den samlede miljørapport	8

BESTEMMELSER

Rammebestemmelser	12
Kommuneplantillæggets retsvirkninger	13
Vedtagelsespåtegning	13

BILAG

Miljøvurdering	
Bilag til Miljøvurdering (store billeder)	
Bilag A (visualiseringer)	

BAGGRUND OG FORMÅL

Med nærværende Tillæg 11 til Kommuneplan 2013 ønsker Varde Kommunes Plan- og Teknikudvalg at ændre plangrundlaget og dermed skabe muligheden for at etablere feriecenter/hotel, således at højden for én bygning på maksimalt 500 m² ændres fra 8,5 meter til 12 meter. Øvrige bestemmelser ændres ikke.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Det udpegede område, der ligger ved Hvidbjerg Strandvej og Sønder Digevej i Blåvand, udgør et areal på ca. 7400 m² og er en del af matrikel 42ct Vandflod By, Oksby.

EKSISTERENDE FORHOLD

Området ligger i sommerhusområde og vedbliver at ligge i sommerhusområde. Området anvendes i dag til campingplads med tilhørende funktioner.



ENKELTOMRÅDE 05.01.R04 - BLÅVAND, BLÅVAND

Fremtidig anvendelse	Sommerhusområde
Eksisterende zonestatus	Sommerhusområde, Kystnærhedszone
Fremtidig zonestatus	Sommerhusområde, Kystnærhedszone
Anvendelsens art	Rekreativt område
Konkret anvendelse	Feriecenter/hotel
Max. bebyggelsesprocent	50 % for området under ét.
Grundstørrelse	
Max. bebyggeshøjde	8,5 meter
Etageantal	
Min. opholdsarealer	Fastlægges ved lokalplan
Min. parkeringspladser	Fastlægges ved lokalplænbegning
Trafikforhold	
Bebyggelsens udformning	
Særlige bevaringsinteresser	Området er delvis beliggende indenfor klitfredningszone og den fremtidige bebyggelse skal placeres udenfor klitfredningszonen.
Beplantning	
Andet	Området må anvendes til kollektive feriefaciliteter i form af enten hotel, motel, feriecenter eller camping.

Afgrænsning af enkeltområde 05.01.R04 og eksisterende rammebestemmelser.

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS INDHOLD

Rammebestemmelserne for enkeltområde 05.01.R04 fastlægger områdets anvendelse til rekreativt område i form af feriecenter/hotel.

Med kommuneplantillægget revideres højde og omfang af byggeri indenfor området, således at højden for én bygning på maksimalt 500 m² ændres fra 8,5 meter til 12 meter. Øvrige bestemmelser ændres ikke.

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

Kommuneplan 2013

Naturpark Vesterhavet

Området ligger indenfor Naturpark Vesterhavet, som giver et stort potentiale inden for naturforbedringer, friluftsliv, formidling, naturoplevelser og oplevelsesøkonomi, som skal udnyttes til gavn for både naturen og kommunens borgere og turister.

Værdifuldt kystlandskab

Arealerne op til området, der ikke er beliggende i sommerhusområde, er alle karakteriseret som værdifuldt kystlandskab i Kommuneplan 2013. For de værdifulde kystlandskaber er fastsat følgende retningslinje 19.11:

Nye bygninger og anlæg, der visuelt vil opleves fra dal- eller kystlandskaber, skal tilpasses landskabets karakter, særligt med hensyn til beplantning, placering, udformning og materialevalg."

Værdifuldt geologisk område

Planområdet er ligeledes karakteriseret som et værdifuldt geologisk område og et geologisk rammeområde. Kommuneplanens retningslinjer 19.3-19.5 fastsætter at geologiske landskabstræk, profiler og sammenhænge skal bevare og ikke må sløres ved bl.a. bebyggelse.

Støjkonsekvensområde

Enkeltområdet er beliggende inden for støjkonsekvensområdet omkring et af Forsvarets skyde- og øvelsesområder. Støjbelastningen kan inden for området 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.

En effektiv afskærmning mod den meget kraftige støjimpuls fra de militære sprængninger kan imidlertid ikke etableres med de tekniske muligheder, vi kender i dag, hverken hvad angår lydbølgernes udbredelse gennem luft eller jord.

Der findes allerede en meget betydelig mængde støjfølsom anvendelse i området blandt andet campingplads, boliger, sommerhuse, særlige naturområde og rekreativt område, som er planlagt og etableret på et tidspunkt, da Forsvaret ikke havde de samme muligheder for at gøre indsigelse som i dag.

Det forventes, at en beskeden forøgelse af den støjfølsomme anvendelse i lokalplanområdet, ikke vil betyde væsentlige stigninger i antallet af klager over støj fra Forsvarets skyde- og øvelsesområde.

Ejere og brugere af den fremtidige bebyggelse må, i lighed med den nuværende befolkning i området, også i fremtiden påregne støj fra Forsvarets arealer.

Kystnærhedszone og turistpolitiske overvejelser

Planområdet ligger inden for kystnærhedszonen og er udlagt til rekreativt område i form af feriecenter/hotel i Kommuneplan 2013. Endvidere er placeringen af badehotellet og de tilhørende hotelhytter i overensstemmelse med Varde Kommunes samlede turistpolitiske overvejelser.

Varde Kommunes visioner og strategier for turismeudviklingen er fastlagt i Kommuneplan 2013 og i "Turismestrategi for Varde Kommune 2013 -2018". Herudover er Varde Kommune en del af "Destination Sydvestjylland", hvor strategien 2012-2015 "En god forretning" fastlægger rammerne.

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.

Med henblik på at sikre de bedst mulige indtjeningsmuligheder for turisterhvervet ønsker Varde Kommune også, at private aktører kan udvikle forretningsmuligheder i kystnærhedszonen.

Varde Kommune ønsker at skabe mulighed for et mere varieret overnatningsprodukt, gerne med et bredt udvalg af servicefaciliteter som wellness og sportsfaciliteter, da det er en forudsætning for at kunne tiltrække mere højtforbrugende segmenter til området. Et bredere udbud vil kunne bidrage til at styrke områdets tilgængelighed for flere forskellige målgrupper og ferietyper. Et badehotel med tilhørende faciliteter og service vil netop kunne tiltrække en ny type turister til området og vil dermed kunne danne grundlag for et nyt marked i overensstemmelse med Varde Kommunes Turismestrategi 2013-2018, der foreskriver en videreudvikling af basisproduktet forstået som de services, rammer og elementer, der udgør grundlaget for turisternes ophold.

Det vurderes, at være væsentligt for videreudvikling og fremtidssikring af Blåvand som turistdestination, at der gives mulighed for etablering af badehotellet med tilhørende hotelhytter. Tilknytningen til Vesterhavet danner baggrund for hele tanken om et badehotel og hotellet ville derfor ikke kunne placeres længere inde i landet. Ved at placere badehotellet på en allerede etableret campingplads, som er udlagt til rekreative formål i form af feriecenter/hotel, skal der desuden ikke inddrages nye områder i kystnærhedszonen. Således

vurderes det, at der er overensstemmelse med kommuneplanens retningslinie 19.8, som omhandler nødvendigheden af placering i kystnærhedszonen.

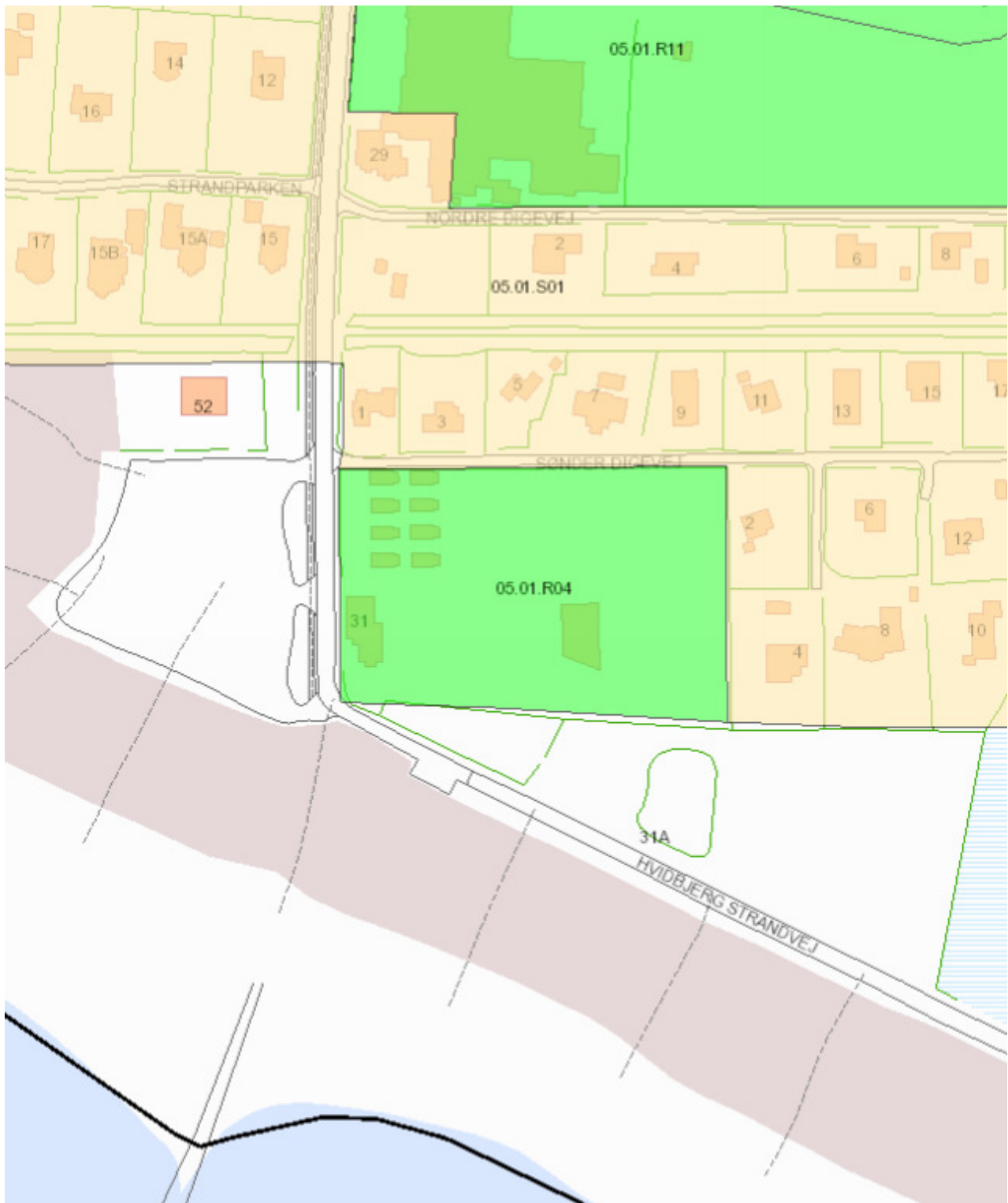
Den særlige planlægningsmæssige begrundelse for den kystnære placering er, at området allerede i dag anvendes til campingplads, er udlagt i kommuneplanen, og der er foretaget omfattende investeringer i servicefaciliteterne i Blåvand og særligt på det nærliggende feriecenter ved Hvidbjerg Strand.

Det vurderes således, at der foreligger en funktionel og planlægningsmæssig begrundelse for placeringen i kystnærhedszonen og samtidig, at planlægning for badehotel mv. vil være i overensstemmelse med Kommuneplan 2013 og Varde Kommunes Turismestrategi.

Lokaliseringen af det nye anlæg er således i overensstemmelse med kommunens sammenhængende turistpolitiske overvejelser.

Med Tillæg 11 til Kommuneplan 2013 ændres bestemmelser om højde og omfang af byggeri indenfor enkeltområdet, mens øvrige bestemmelser bibeholdes. Afgrænsningen bibeholdes ligeledes, jf. Figur 1.

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



Figur 1: Afgrænsning af enkeltområde 05.01.R04 til rekreative formål i form af feriecenter/hotel.

Lokalplan

Nærværende Forslag til Tillæg 11 til Kommuneplan 2013 er udarbejdet sideløbende med Forslag til Lokalplan 05.01.L05 Hotel ved Hvidbjerg Strand i Blåvand.

MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer og programmer

Både lokalplanforslaget samt Forslag til Tillæg 11 til Kommuneplan 2013 er omfattet af krav om miljøvurdering, da der er tale om et projekt, der kan medføre væsentlige miljøpåvirkninger, og derfor skal undersøges nærmere efter reglerne i Lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr. 939 af 03/07/2013).

Natura 2000 konsekvensvurdering

Ifølge bekendtgørelse om udpeging og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (Bekendtgørelse nr. 408 af 1. maj 2007) kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen skader Natura 2000-områder,
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller
- at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Samlet miljørapport for miljøvurdering og Natura 2000 konsekvensvurdering

Vurderingerne efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer (MV) og Natura 2000 konsekvensvurderingen er skrevet sammen og således indeholdt i en samlet miljørapport.

Konklusionen på den samlede miljørapport

Kystnærhedszonen og Værdifuldt kystlandskab

Hele lokalplanområdet er beliggende i kystnærhedszonen. Kystnærhedszonen er en op til 3 km bred planlægningszone, hvor der kræves særlige planlægningsmæssige begrundelser for opførelsen af byggeri.

I kystnærhedszonen gælder for ferie- og fritidsanlæg, at disse skal lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser. Der skal for lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,5 m anføres en begrundelse for den større højde. Herudover skal redegørelsen omfatte eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelsen af natur- og friluftsmæssige interesser.

Arealerne op til planområdet, der ikke er beliggende i sommerhusområdet, er alle karakteriseret som værdifuldt kystlandskab i Kommuneplan 2013. For de værdifulde kystlandskaber er fastsat følgende retningslinje 19.11 i kommuneplanen:

Nye bygninger og anlæg, der visuelt vil opleves fra dal- eller kystlandskaber, skal tilpasses landskabets karakter, særligt med hensyn til beplantning, placering, udformning og materialevalg.”

Der er på baggrund af visualiseringer indført en bestemmelse, der begrænser antallet af 3 etageres byggeri, samt fastsætter delområder, der regulerer byggeriets placering, således at de visuelt mest sårbare områder oplever en væsentlig mindre påvirkning. Desuden skal byggeriet opføres i mørke jordfarver.

Det er ved visualiseringerne af byggeri i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, med de tilføjede afværgebestemmelser påvist, at der ikke er en væsentlig påvirkning af de landskabelige interesser eller af naturbeskyttelsesinteresser som en konsekvens af planernes realisering.

Trafik

Planområdet benyttes som campingplads med ca. 100 campingenheder, inkl. 10 campinghytter. Campingpladsen medfører tung trafik med campingvogne til og fra området.

Planområdet vejbetjenes i dag via en enkelt overkørsel fra Hvidbjerg Strandvej. Den nordlige del af planområdet består af Sønder Digevej. Vejen er en privat fællesvej, der bruges af de ca. 25 sommerhuse, der er beliggende nord og øst for planområdet.

Det forventes at konvertering af området fra campingplads til badehotel vil medføre at antallet af campingvogne og autocampere til lokalplanområdet vil blive skåret helt væk. Det forventes, at antallet af personbiler til og fra området forbliver det samme før konverteringen, dog uden campingvogn.

Campingvognene vil formentligt benytte Hvidbjerg Strand Camping, der er beliggende ca. 100 m længere væk fra kysten, også ud til Hvidbjerg Strandvej. Det forventes således ikke, at den samlede mængde af campingvogne til og fra Blåvand ændres som en konsekvens af planforslagene, blot at de ikke vil køre på den sidste asfalterede del af Hvidbjerg Strandvej.

Der forventes en øget trafik til og fra området i ydersæsonen, hvor campingpladsen normalt er lukket. Det vil her stadigvæk være muligt at holde hotellet åbent. Det må som en konsekvens deraf forventes, at både personale og gæster vil have behov for at køre til og fra planområdet. Generne ved dette forventes at være meget begrænsede, da de bebyggede naboer er sommerhusområde og der findes dermed et meget begrænset antal fastboende.

Planområdet skal fortsat kunne vejbetjenes fra Sønder Digevej ved en eller flere overkørsler.

Viser der sig problemer ved at benytte Sønder Digevej i dens nuværende udformning, skal der i lokalplanen være mulighed for, at den private fællesvej skal kunne konsolideres, alternativt udvides.

Natura2000-konsekvensvurdering

Planområdet er en flad campingplads med lave hække, legepladser og servicebygninger. Der findes ingen diger, træer, gamle bygninger eller vandhuller.

Bilag IV-arter

Ifølge Håndbog om dyrearter på habitatdirektivets bilag IV, er der i og omkring kvadratet, hvor projektområdet findes og dets nabokvadrater, mulighed for at støde på Brunflagermus, Sydflagermus, Odder, Markfirben, Spidssnudet frø og Strandtudse.

Det forventes ikke, at planerne vil ændre på levevisen for flagermus, primært da der i planområdet ikke findes beplantning/træer, der er dyrenes naturlige habitat.

Der er ikke kendskab til forekomst af odder, flagermus, strandtudse eller spidssnudet frø i projektområdet. Området rummer dog ikke kendte egnede yngle- eller rastelokaliteter for nogen af disse arter; - herunder søer, vandhuller, vandløb eller ældre træer. I nærområdet til projektområdet kan der godt være mulighed for at finde arterne, men selve planområdet med den nuværende anvendelse som campingplads kan ikke have nogen betydning for, om eventuelle bestand af arterne i området ved Hvidbjerg Strand kan opretholde deres økologiske funktionalitet.

Der er sandsynlighed for at støde på markfirben i digerne omkring planområdet. Planområdet ændrer ikke på udstrækningen eller anvendelsen af digerne, og der forventes derfor ikke en påvirkning af disse.

Natura2000-områder

Områderne syd og øst for planområdet er en del af Natura2000-plan nr. 89 Vadehavet, delområde F55, F57 og H78 med tilhørende udpegningsgrundlag.

Den konkrete målsætning for delområde F55 er, at arterne skal have en gunstig bevaringsstatus. Det fremgår endvidere af Natura2000-plan 2010-2015 for delområdet, at En målsætning om gunstig bevaringsstatus for en bestemt naturtype kan indebære en nedprioritering af en anden naturtype eller art på udpegningsgrundlaget, og det er nødvendigt at foretage et valg.

Fuglebeskyttelsesområdet er så rummeligt, at der ikke vurderes at være modstridende interesser mellem sikring af god-høj artstilstand for områdets udpegningsarter. Ifølge Natura2000-planen for F55 er de største trusler i relation til en ændret arealanvendelse af arealer indenfor eller i nærheden af området, at der sker en reduktion af fugtige ende og vådområder eller en ændret afvanding.

Målsætningen for delområderne H78 og F57 m.fl (fuglebeskyttelses- og habitatområder) er, at hele Vadehavsområdet med dets mange beskyttelsesområder er kendetegnet ved en god naturtilstand og at naturtyperne og arterne sikres en gunstig bevaringsstatus. Dette kræver specielt en høj vandkvalitet, både for vadehavet men også søer, åer, brakvand m.v. for at opretholde både yngle- og rasteplasser for de fugle og pattedyr, der udgør udpegningsgrundlaget. De forskellige naturtyper, der er en del af udpegningsgrundlaget og som findes omkring planområdet er primært forskellige typer af klitter.

Planerne forventes ikke at få nogen betydning for Natura2000-området, da planområdet ikke omfatter dele af havet og kysten, og at der ikke er fugle, der yngler eller raster indenfor planområdet, da det drives intensivt som campingplads og nærområdet bruges som adgangsveje til strande for de mange turister i området.

Der planlægges ikke for aktiviteter i det klitfredede areal eller i Natura2000-områder, og der tilføjes ikke afværgeforanstaltninger til plandokumenterne.

Kystsikringsdigerne omkring planområdet forventes at kunne være habitat for markfirben. Digerne bliver ikke berørt af planforslagene.

Det vurderes ud fra de foreliggende oplysninger, at der ikke skal foretages en Natura2000-konsekvensvurdering.

Planområdet er et robust område, i den forstand, at der ikke findes særlige beskyttelsesinteresser indenfor planområdet, primært da dette bruges intensivt som campingplads. De beskyttelsesinteresser, der påvirker planerne, er kystnærhedszonen og det værdifulde kystlandskab. Der er tilføjet bestemmelser til lokalplanen, med det formål at tage hensyn til det visuelle indtryk fra det omkringliggende landskab og kysten.

Det er ved visualiseringerne af byggeri i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, med de tilføjede afværgebestemmelser påvist, at der ikke er en væsentlig påvirkning af de landskabelige interesser eller af naturbeskyttelsesinteresser som en konsekvens af planernes realisering.

RAMMEBESTEMMELSER

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes ved nærværende Forslag til tillæg 11 til Kommuneplan 2013, følgende ændringer:

- Med kommuneplantillægget revideres højde og omfang af byggeri indenfor området, således at højden for én bygning på maksimalt 500 m² ændres fra 8,5 meter til 12 meter. Afgrænsning og øvrige bestemmelser ændres ikke. Se Figur 1.

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for enkeltområde 05.01.R04, skal være i overensstemmelse med de bestemmelser, der er indeholdt i nedenstående Tabel 1.

ENKELTOMRÅDE 05.01.R04 – BLÅVAND, BLÅVAND

Fremtidig anvendelse	Sommerhusområde
Eksisterende zonestatus	Sommerhusområde, Kystnærhedszone
Fremtidig zonestatus	Sommerhusområde, Kystnærhedszone
Anvendelsens art	Rekreativt område
Konkret anvendelse	Feriecenter/hotel
Max. Bebyggelsesprocent	50 % for området under ét.
Grundstørrelse	
Max. bebyggeshøjde	8,5 meter
Etageantal	
Min. opholdsarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning
Min. parkeringsarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning
Trafikforhold	
Bebyggelsens udformning	
Særlige bevaringsinteresser	Området er delvis beliggende indenfor klitfredningszone og den fremtidige bebyggelse skal placeres udenfor klitfredningszonen.
Beplantning	
Andet	Området må anvendes til kollektive ferieformer i form af enten hotel, motel, feriecenter eller camping. Hovedparten af byggeriet skal have en bygningshøjde på mindre end 8,5 m, men der gives mulighed for, at der kan opføres én bygning på maks. 500 m ² i grundplan med en højde på op til 12 m.

Tabel 1: Rammebestemmelser for enkeltområde 05.01.R04.

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 11 til "Kommuneplan 2013, Varde Kommune" er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den dd. mm 2014.

P.b.v.

Erik Buhl Nielsen
Borgmester

/

Mogens Pedersen
Kommunaldirektør



www.vardekommune.dk