



Forslag til TILLÆG

09

Ridecenter ved Lønne

ENKELTOMRÅDE 13.10.R03

VARDE KOMMUNE - KOMMUNEPLAN 2013 - Oktober 2014



OFFENTLIG HØRING

Byrådet fremlægger hermed Forslag til Tillæg 09 til Kommuneplan 2013, Varde Kommune i offentlig høring i 8 uger fra den xx. xxx 2014 til den xxx. xxx 2014. Med kommuneplantillægget gives mulighed for etablering og drift af et ridecenter med tilhørende faciliteter - herunder kursistboliger.

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. xxxx 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 09 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 09 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 13.10.R03 til rekreative formål i form af ridecenter med tilhørende faciliteter – herunder kursistboliger, samt fastlægger rammerne for lokalplanlægningen.

REDEGØRELSE

Baggrund og formål	3
Områdets beliggenhed	3
Eksisterende forhold	3
Kommuneplantillæggets indhold	3
Forhold til andre planer	3
Kommuneplan 2013	3
Lokalplan	5
Miljøvurdering	5

BESTEMMELSER

Rammebestemmelser	6
Kommuneplantillæggets retsvirkninger	9
Vedtagelsespåtegning	9

BAGGRUND OG FORMÅL

Med nærværende Tillæg 09 til Kommuneplan 2013 ønsker Varde Kommunes Plan- og Teknikudvalg at ændre plangrundlaget og dermed skabe muligheden for at etablere kursistboliger med tilhørende fællesbygninger og en ny lade- og/eller staldbygning ved Nymindegab ridecenter.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Det udpegede område udgør et areal på ca. 10,5 ha og omfatter matr. 8bc, 8g, 8i, 9ae og del af 9ø Lønne Præstegård, Lønne og er beliggende Sdr. Klintvej 10, 6830 Nr. Nebel.

EKSISTERENDE FORHOLD

Området ligger i landzone og anvendes til ridecenter. Ejendommen Sdr. Klintvej 10 er noteret som landbrugsejendom. Området anvendes i dag til ridecenter, og denne anvendelse bibeholdes samtidig med at der tillades etableret 8 kursistboliger med tilhørende fællesbygninger og en ny lade- og/eller staldbygning.

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS INDHOLD

Med kommuneplantillægget udlægges et nyt enkeltområde benævnt 13.10.R03.

Rammebestemmelserne for enkeltområde 13.10.R03 fastlægger området anvendelse til rekreative formål i form af ridecenter med tilhørende faciliteter.

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

Kommuneplan 2013

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

Der har ikke tidligere været fastsat rammebestemmelser for området og med Tillæg 09 til Kommuneplan 2013 udlægges et nyt enkeltområde 13.10.R03 med en afgrænsning som vist på Figur 1.

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

Landskab

Området ligger i landskabstypen kystlandskab. Den planlagte nye bebyggelse er afhængige af den kystnære placering og der er alene tale om en mindre udvidelse af et allerede eksisterende anlæg og vurderes derfor ikke at stride mod kommuneplanens retningslinjer.

Herudover er et mindre areal langs det vestre og nordre skel samt arealerne øst for det gamle baneareal udpeget som værdifuldt kystlandskab. Der planlægges ikke for bebyggelse eller anlæg inden for området udlagt til værdifuldt kystlandskab, hvorfor planen ikke vurderes at stride mod kommuneplanens retningslinjer.

Hovedindsatsområde

Området er beliggende inden for et hovedindsatsområde inden for naturområdet. I hovedindsatsområder er der en række højt prioriterede mål Byrådet ønsker at arbejde for at realisere. Målene er ikke i modstrid med denne plans bestemmelser.

Naturområde

En mindre del af området er udlagt som naturområde i kommuneplanen. Det er samme areal, som er udlagt som værdifuldt kystlandskab. Da lokalplanen ikke tillader byggeri eller andre anlæg som er i strid med kommuneplanens retningslinjer vurderes planen ikke at være i modstrid med kommuneplanen.

Landbrug

Hovedparten af området er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde. Planen udelukker ikke fremtidig landbrugsmæssig benyttelse, hvis området skulle ophøre med at anvendes til ridecenter, hvorfor planen ikke vurderes at stride mod kommuneplanens retningslinjer.

Skovrejsning

Hovedparten af området er beliggende i område hvor skovrejsning er uønsket. Tilplantning med skov er ikke en del af planen og den er derfor ikke i strid med kommuneplanens retningslinjer.

Støj

Kommuneplanen udlægger et mindre areal i lokalplanområdets sydøstre hjørne som påvirket af støj fra skydebanen syd for Nymindegab. Da der kun er tale om et mindre areal i det yderste af konsekvensområdet og da der ikke skal etableres bebyggelse til beboelse vurderes planen ikke at være i strid kommuneplanens retningslinjer.

Det vurderes, at kommuneplantillægget er i overensstemmelse med retningslinier og tilkendegivelser i Kommuneplan 2013.

Lokalplan

Nærværende Forslag til Tillæg 09 til Kommuneplan 2013 er udarbejdet sideløbende med Forslag til Lokalplan 13.10.L01 – Ridecenter ved Lønne.

MILJØVURDERING

Der er foretaget en screening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer for at se om der er behov for at foretage en miljøvurdering.

Konklusionen af screeningen er, at kommuneplantillæg 09 og Lokalplan 13.10.L01 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, jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

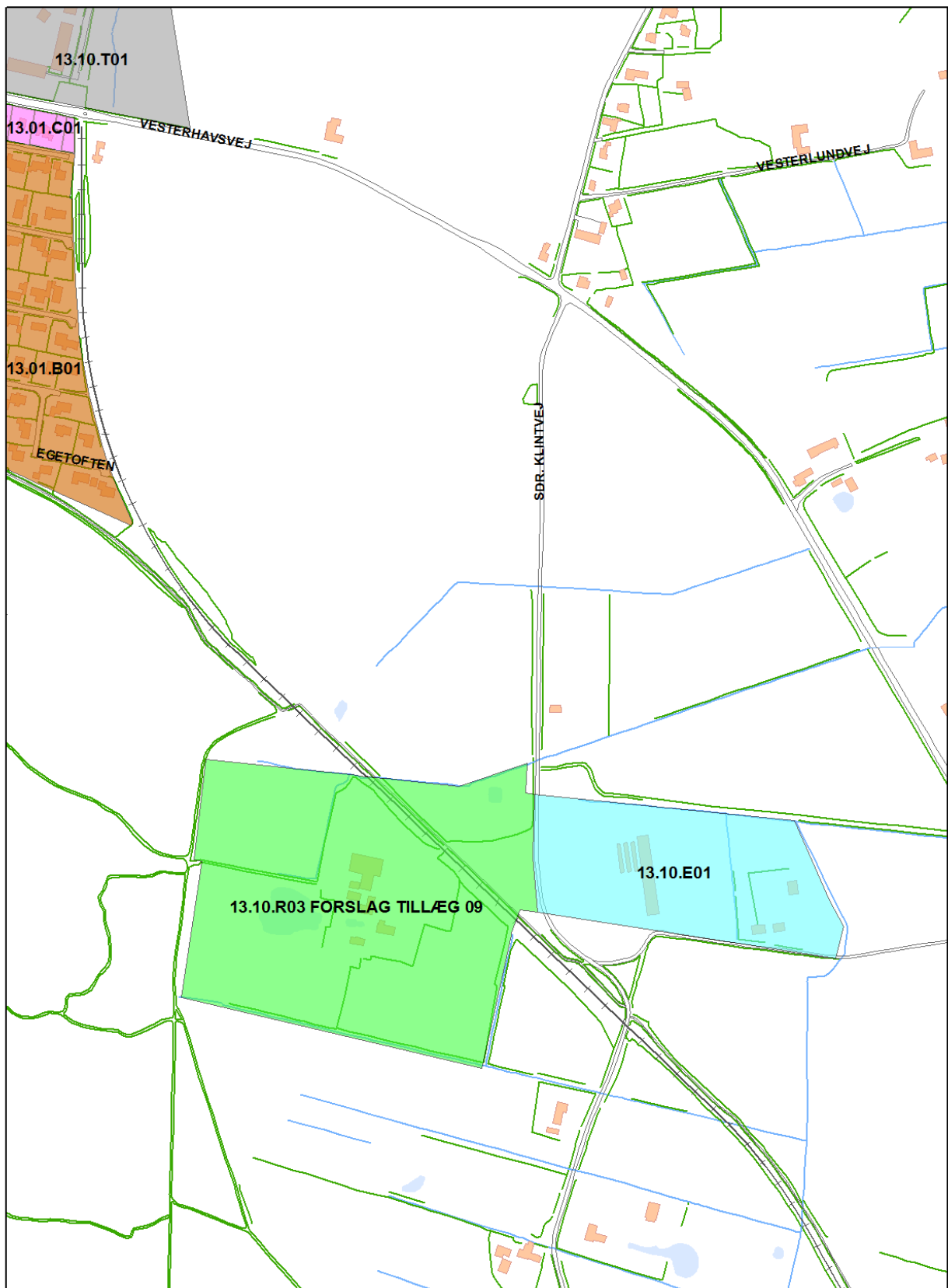
I screeningen blev der fokuseret særlig på at der ikke inddrages nyt areal, således nyt byggeri holdes i tilknytning til det eksisterende og med mindst mulig indvirkning på den omkringliggende natur. Der er hovedsageligt tale om uvæsentlige midlertidige gener i forbindelse med opførelse af ny bebyggelse.

Screeningen påviste, at der i lokalplanen er taget højde for påvirkningen af de omkringliggende naturområder ved at placere nyt byggeri i tilknytning til det eksisterende.

RAMMEBESTEMMELSER

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes ved nærværende Forslag til Tillæg 09 til Kommuneplan 2013, følgende ændringer:

- Nye rammer for lokalplanlægningen, herunder rammebestemmelser samt udlæg af nyt enkeltområde 13.10.R03 til rekreative formål i form af ridecenter med tilhørende faciliteter, se Figur 1.



Figur 1: Afgrænsning af det nye enkeltområde 13.10.R03 til rekreative formål i form af ridecenter.

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, LANDOMRÅDE

Fremtidig anvendelse	Rekreativt område
Eksisterende zonestatus	Landzone
Fremtidig zonestatus	Landzone
Anvendelsens art	Rekreativt område
Konkret anvendelse	Ridecenter
Max. Bebyggelsesprocent	5 % for området under ét
Grundstørrelse	
Max. bebyggeshøjde	8,5 m
Etageantal	
Min. opholdsarealer	
Min. parkeringsarealer	Parkeringsbehovet skal kunne dækkes inden for området, og fastlægges ved lokalplanlægning
Trafikforhold	Vejadgang skal ske fra Sdr. Klintvej
Bebyggelsens udformning	
Særlige bevaringsinteresser	
Beplantning	
Andet	Kystnærhedszone. Rekreative formål i form af ridecenter med lade, staldfaciliteter, ridebane, ridehal, hestefolde, café, kursistboliger, læskure og ejerens bolig samt medarbejderboliger

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 09 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