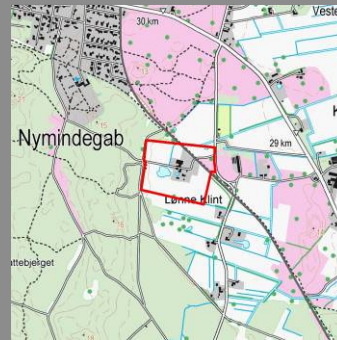
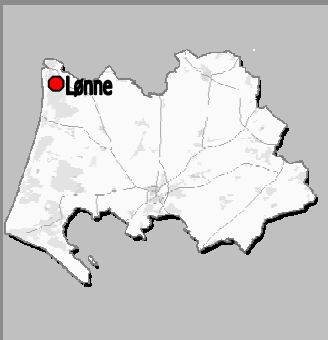


# FORSLAG



## LOKALPLAN 13.10.L01

Ridecenter ved Lønne

**OFFENTLIG HØRING**

Byrådet fremlægger hermed forslag til lokalplan 13.10.L01 i offentlig høring i 8 uger, fra den **XX. XXX** 2014 til den **XX. XXX** 2014. Lokalplanforslaget giver mulighed for, at der kan opføres kursistboliger ved Nymindegab Ridecenter.

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:

**Xxxdag den XX. MMMMM 2014**

Bidrag kan sendes på mail til [teamplan@varde.dk](mailto:teamplan@varde.dk) eller som brev til Team Plan, Varde Kommune, Bytoften 2, 6800 Varde. Mærk bidraget med "Lokalplan 13.10.L01, Varde Kommune".

**DET VIDERE FORLØB**

Når høringsperioden er slut, 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 den endelige vedtagelse.

Efter den politiske behandling vil ejere, naboer og bidragydere blive orienteret om Byrådets beslutning.

**LOKALPLANENS OPBYGNING**

En lokalplan består af en redegørelse og juridisk bindende bestemmelser suppleret med et eller flere kortbilag.

Redegørelsen beskriver formål og hovedindhold i en lokalplan. Herudover redegøres der bl.a. for de miljømæssige forhold, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Bestemmelserne indeholder de detaljerede retningslinier for områdets fremtidige anvendelse. Afsnittet er opbygget, så de juridisk bindende bestemmelser står i højre spalte, og eventuelle uddybende bemærkninger står i venstre spalte.

**LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

En lokalplan regulerer kun fremtidige forhold. Eksisterende lovlige forhold kan således fortsætte som hidtil - også ved ejerskifte. Lokalplanen medfører heller ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen. Med andre ord gælder bestemmelserne kun i de tilfælde, hvor en ejer selv vælger at ændre forholdene i området.

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

**I REDEGØRELSE**

BAGGRUND OG FORMÅL .....	3
OMRÅDETS BELIGGENHED .....	3
EKSISTERENDE FORHOLD .....	3
LOKALPLANENS INDHOLD .....	4
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	4
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	6
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE .....	8
SERVITUTTER.....	8

**II BESTEMMELSER**

1. LOKALPLANENS FORMÅL .....	9
2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS .....	9
3. OMRÅDETS ANVENDELSE .....	9
4. Udstykning .....	9
5. VEJE, STIER OG PARKERING .....	9
6. BEBYGGELENS OMFANG OG PLACERING.....	9
7. BEBYGGELENS YDRE FREMTRÆDEN.....	10
8. UBEBYGGEDE AREALER .....	11
9. TEKNISKE ANLÆG .....	11
10. LANDZONETILLADELSE MED BONUSVIRKNING .....	11
11. RETSVIRKNINGER.....	11
12. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.....	12
VEDTAGELSESPÅTEGNING .....	13

**III KORTBILAG**

KORTBILAG 1: MATRIKELKORT  
KORTBILAG 2: EKSISTERENDE FORHOLD  
KORTBILAG 3: BYGGEFELTER

*Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af LandSyd Landinspektører.  
Grundmateriale: Geodatastyrelsen.*



Luffoto over området - 1:5.000 - optaget i 2011

### BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er grundejerens ønske om at videreudvikle og fremtidssikre Nymindegab Ridecenter ved at opføre kursistboliger, således der kan tilbydes indkvartering til såvel heste som ejere ved ophold på ridecentret.

Hensigten med lokalplanen er at muliggøre byggeriet af kursistboliger samt at fastlægge bestemmelser om placering og omfang af øvrigt byggeri.

### OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger sydøst for Nymindegab i det nordvestlige hjørne af Varde Kommune.

Lokalplanområdet er afgrænset mod nordvest af Nyminde Plantage. Mod øst gennemskæres området af en nedlagt jernbane og afgrænses i øvrigt mod nordøst, øst og syd af opdyrket agerjord og naturområder.

Området vejbetjenes fra Sdr. Klintvej, der udmunder i landevejen Vesterhavsvej, som forbinder Nr. Nebel og Nymindegab.

Lokalplanområdet 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

#### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i landzone og anvendes til ridecenter. Ejendommen Sdr. Klintvej 10 er noteret som landbrugsejendom.



*Ejendommen set fra fly, lidt ældre foto*

Ridecentret tilbyder guidede rideture i den unikke natur med både klitter, skov og strand langs både fjord og hav. Dertil kommer faciliteterne på selve ejendommen med ridebane og ridehal.

Herudover tilbydes også undervisning på egne eller lånte heste.



*Ridecentret ved ankomst*

På ejendommen er der en række stald- og driftsbygninger, der anvendes til ridecentret samt ejerens private bolig. Hovedparten af bygningerne er udført i samme karakteristiske stil med røde facader, hvide vinduer og mørke døre og porte. Facaderne fremstår hovedsageligt som malede lodrette træbrædder.



*Hestebokse*

Der er anlagt ridebane, ridehal, stalde, lader, maskinhus, en mindre cafe, beboelsesbygninger, parkeringspladser og en antal læskure i hestefoldene. Bygningerne er koncentreret omtrent midt på ejendommen med hestefoldene fordelt rundt omkring. Der er desuden 3 søer på ejendommen.



*Læskur i hestefold*

Lokalplanområdet er tilnærmelsesvis fladt og gennemskæres af den tidligere Nr. Nebel-Nymindegab jernbane, der blev anlagt af tyskerne til militært brug under 2. Verdenskrig og i dag anvendes til skinnecykler.

### Omkringliggende områder

Mod vest afgrænses området af Nyminde Plantage, der på dette sted hovedsagligt består af 5-10 meter høje nåletræer med enkelte løvtræer imellem.

Mod nord og syd støder lokalplanområdet op til opdyrket agerjord. Mod øst ligger Sdr. Klintvej og langs vejen ligger der nogle beboelsesejendomme, der historisk set til sammen har heddet Lønne Klint.

### LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen skal sikre, at det eksisterende ridecenter kan udvide og fortsat udvikle sig ved at muliggøre opførelsen af op til 8 kursistboliger med tilhørende fællesbygninger og en ny lade- og/eller staldbygning.

Hovedideen i forhold til bebyggelses fremtræden er at sikre en ensartet og harmonisk bebyggelse, som ikke påvirker den omkringliggende natur mere end nødvendigt.

Med lokalplanen øges byggemulighederne i forhold til eksisterende forhold med et etageareal på ca. 1700 m<sup>2</sup> i form af maksimalt 8 kursistboliger, 2 fællesbygninger og en ny lade- og/eller staldbygning. Hertil kommer en mulighed for mindre udvidelser og/eller sammenbygninger i umiddelbar forbindelse med det eksisterende byggeri. Der kan desuden etableres op til 12 m<sup>2</sup> overdækket terrasse som en integreret del af den enkelte kursistbolig. Dette areal påtænkes anvendt til opbevaring af rideudstyr som sadler, dækkener og lignende samt mulighed for at tørre og opbevare vådt og beskidt tøj uden for kursistboligen.

Kursistboligerne må maksimalt have en bygningshøjde på 5 meter, fællesboligen maksimalt 7 meter og den nye lade- og/eller staldbygning maksimalt 8,5 meter. Til sammenligning har den eksisterende ridehal en bygningshøjde på 9,2 meter.

De nye bygninger skal placeres inden for de byggefelter, der er placeret i tilknytning til de eksisterende bygninger og i videst mulig omfang respekterer den omkringliggende natur.

Lokalplanen giver desuden mulighed for at etablere en sø på op til 1500 m<sup>2</sup>.

Realiseres lokalplanen vil dette betyde en større tilstrømning af gæster, der efterspørger muligheden for at tage egen hest med til ridecentret og samtidig have overnatningsmuligheder på stedet.

### FORHOLD TIL ANDRE PLANER

#### Kommuneplan



Kommuneplan 2013, Varde Kommune

#### Rammebestemmelser

Lokalplanområdet er ikke omfattet af noget enkeltområde i "Kommuneplan 2013", Varde Kommune.

Vedtagelse af lokalplan 13.10.L01 forudsætter derfor, at der udarbejdes og vedtages kommuneplantillæg nr. 9 til kommuneplanen, der omfatter hele lokalplanområdet i et nyt enkeltområde 13.10.R03 og som fastsætter anvendelsen til rekreative formål.

#### Landskab

Lokalplanområdet ligger i landskabstypen kystlandskab. Den planlagte nye bebyggelse i lokalplanen 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 lokalplanen ikke vurderes at stride mod kommuneplanens retningslinjer.

#### Hovedindsatsområde (natur)

Lokalplanområdet 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 lokalplans bestemmelser.

#### Naturområde

En mindre del af lokalplanområdet 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 lokalplanen ikke at være i modstrid med kommuneplanen.

#### Landbrug

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

#### Skovrejsning

Hovedparten af lokalplanområdet er beliggende i område hvor skovrejsning er uønsket. Tilplantning med skov er ikke en del af lokalplanen 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 lokalplanen ikke at være i strid med kommuneplanens retningslinjer.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med Kommuneplan 2013.

#### **Vandforsyningsplan**

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Klinting Vandværk.

#### **Varmeforsyningsplan**

Lokalplanområdet er ikke omfattet af den kommunale varmeplanlægning, men skal varmesynes ved individuel opvarmning.

#### **Spildevandsplan**

Området er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan 2010-2015. Ejendommen ligger i det åbne land i opland uden rensekrav, og lokal-

planen medfører ikke ske ændringer i afløbsforholdene, da ejendommen overholder rensekravet iflg. BBR-registret.

**FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING****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 lokalplanen 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.

**Internationalt naturbeskyttelsesområde – Natura 2000**

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter 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.

Nærmeste Natura 2000-område ligger i en afstand af ca. 980 m fra lokalplanområdet. Det drejer sig om Natura 2000-område nr. 69, Ringkøbing Fjord og Nymindestrømmen.

Varde Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i lokalplanområdet.

Varde Kommune vurderer, at lokalplanen ikke vil have nogen negative påvirkninger af Natura 2000-området og bilag IV-arter.



**Kystloven****Kystnærhedszonen**

Når der planlægges i kystnærhedszonen, må der kun planlægges for anlæg i landzone, hvis der foreligger en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse. Planlægning forudsætter desuden, at andre udbygningsmuligheder uden for kystnærhedszone vurderes.

Det er Varde Kommunes målsætning på turistområdet, at ferierammerne skal videreudvikles med fokus på kvalitet og at mulighederne for natur- og kulturoplevelser skal udvikles og forædles uden at gå på kompromis med det autentiske. Turistattraktionerne i Varde Kommune skal udvikles på naturens og miljøets præmisser. Varde Kommunes indsats for at udvikle turisternes muligheder for naturoplevelser tager derfor udgangspunkt i de stedbundne kvaliteter.

Med henblik på at sikre de bedst mulige rammevilkår for turisterhvervet ønsker Varde Kommune således at sikre private aktørers mulighed for at udvikle forretningsmuligheder med fokus på aktive naturoplevelser i kystnærhedszonen.

Det vurderes, at det er væsentligt at fastholde, fremtidssikre og fortsat udvikle ridecentret som et turisterhverv med udgangspunkt i de stedbundne kvaliteter og med mulighed for unikke naturoplevelser for turisterne. Den planlagte udvidelse af faciliteter må nødvendigvis ligge inden for kystnærhedszonen, da det dels er her ridecentret i forvejen er placeret og da en stor del af konceptet med rideture i naturen kræver nærheden til natur og i særlig grad kystområdet. Muligheden for at medbringe sin egen hest og samtidig kunne overnatte i kursistboliger er unik og tilsvarende muligheder findes kun få steder i Danmark.

Det vurderes således, at der foreligger en planlægningsmæssig og funktionel begrundelse for fastholdelsen og udvidelsen af ridecentret inden for kystnærhedszonen, og at planlægningen er i overensstemmelse med Varde Kommunes Turismestrategi, Kommuneplan 2013 og kommunes vision om *aktiv natur*.

Visuel påvirkning af omgivelserne.

Området er beliggende mere end 2 kilometer fra Vesterhavet og ligger bag Nyminde Plantage og den høje beplantning. De påtænkte nyanlæg overstiger ikke 8,5 meter i lighed med de eksisterende anlæg.

Der er grundet anlæggets karakter samt afstanden og beplantningen ingen visuel påvirkning af

kystlandskabet mod vest, hvorfor det er vurderet unødvendigt at udarbejde egentlige visualiseringer af de planlagte anlæg.

**Naturbeskyttelsesloven**

Inden for lokalplanområdet ligger der:

§ 3 beskyttede naturtyper - sø, eng og hede

Inden for lokalplanområdet findes 3 søer, som endnu ikke er registreret som § 3 beskyttet natur, men som er omfattet af bestemmelsen. Herudover er der registreret et hedeareal øst for den gamle jernbane og et engareal lige øst for ridebanen.

Engarealet er en fejlregistrering og bliver udtaget af registreringen, ligesom søerne bliver tilføjet i registreringen. Den tilrettede registrering i lokalplanområdet er illustreret på kortbilag 2.

Lokalplanens realisering ændrer ikke på forholdene i og omkring søerne og hedearealet.

§ 17 Skovbyggelinie

Stort set hele lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje i henhold til § 17, der fastslår, at der ikke må placeres bebyggelse mm. inden for 300 meter fra skove. Formålet er at sikre skovenes værdi som landskabselementer samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet og beskytte skovene mod blæst.

For at sikre mindst mulig påvirkning af skovbrynet muliggøres der kun begrænset byggemulighed inden for lokalplanområdet og kun i forbindelse med eller bag eksisterende byggeri som det kan ses af byggefeltene på kortbilag 3.

Lokalplanens realisering kræver dispensation fra § 17 og Varde Kommune er dispensationsmyndighed i forhold til sager om skovbyggelinje.

**Jordforureningsloven**

Der er ingen oplysninger om jordforurening i området. Der er ikke registreret kilder til diffus forurening i lokalplanområdet og arealanvendelsen har altid været agerjord.

Dermed vil der ikke være anmeldeligt og krav om analyser ved jordflytninger, jf. jordforureningslovens § 50 og 50a.

**Museumsloven**

I forbindelse med jordarbejder, f.eks. ved bygge- og anlægsarbejder, kan der dukke spor af fortidsminder op, hvorved anlægsarbejdet ifølge

museumsloven skal stoppes og fundet anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum, der derefter træffer beslutning om det videre forløb, jf. § 27, stk. 2 og 3 i museumsloven.

Ud fra en vurdering af landskabet og tidligere fund i området vurderer Museet for Varde Ny og Omegn, at en forundersøgelse ikke er nødvendig, da sandsynligheden for at der påtræffes skjulte fortidsminder anses for værende lille. Museet gør dog opmærksom på at museet skal underrettes, hvis der under arbejdet bliver konstateret arkæologiske spor, der anses for at være i museets interesse. En sådan henvendelse vil ikke medføre bygherre udgifter, da museet med dette brev har fravalgt en forundersøgelse. Evt. udgifter vil i stedet blive afholdt af Kulturministeren.

#### **Landbrugspligt**

Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt.

Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter ikke, at landbrugspligten ophæves.

#### **Landzonalokalplan - bonusvirkning**

Planloven giver kommunen mulighed for at udforme en landzonalokalplan, så den erstatter de landzonetilladelser, der er nødvendige for planens virkeliggørelse, den såkaldte bonusvirkning. Bonusbestemmelserne i en landzonalokalplan kan indeholde betingelser svarende til de betingelser, der kan indeholdes i landzonetilladelser.

På denne baggrund tillægges denne landzonalokalplan bonusvirkning med hjemmel i planlovens § 15, stk. 4 for så vidt angår de af lokalplanens bestemmelser, der erstatter landzonetilladelser efter planlovens § 35, som ellers ville have været nødvendige for at lokalplanen kan gennemføres

Med lokalplanens endelige vedtagelse meddeles der derfor tilladelse efter planlovens § 35 stk.1 (landzonetilladelse) til etablering og anvendelse af bebyggelse, tekniske anlæg, parkering i overensstemmelse med lokalplanens afsnit 3-9.

#### **TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE**

Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter ikke tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end Varde Kommune.

#### **SERVITUTTER**

Der er ingen tinglyste servitutter i lokalplanområdet.

**LOKALPLAN 13.10.L01 - RIDECENTER VED LØNNE**

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

**1. LOKALPLANENS FORMÅL****1.01**

Lokalplanen har til formål:

- **at** fastlægge lokalplanområdet til rekreative formål herunder ridecenter med mulighed for overnatning i kursistboliger
- **at** sikre en fortsat udvikling og fremtidssikring af ridecentret
- med et varieret udbud af oplevelsesmuligheder for turister og områdets beboere
- **at** fastlægge retningslinjer for bebyggelsens placering, udformning og materialevalg, så ny bebyggelse harmonerer med landskabet og den eksisterende bebyggelse.

**2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS****2.01**

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 8bc, 8g, 8i, 9ae og del af 9ø Lønne Præstegård, Lønne.

**2.02**

Lokalplanområdet ligger i landzone og forbliver i landzone.

**3. OMRÅDETS ANVENDELSE****3.01**

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til rekreative formål herunder ridecenter i form af lade, staldfaciliteter, ridebane, ridehal, hestefolde, café, kursistboliger, læskure og ejerens bolig samt medarbejderboliger.

**4. Udstykning****4.1**

Der må ikke ske yderligere udstykninger. Dog kan mindre skelreguleringer samt matrikulære sammenlægninger tillades.

**5. VEJE, STIER OG PARKERING****5.01 Vejadgang**

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Sdr. Klintvej.

Veje i området skal anlægges med grusbelægning.

**5.02 Parkering**

Ved opførelse af kursistboliger skal der anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. bolig.

**6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING****6.01 Bebyggelses placering**

Ny bebyggelse og udvidelser af eksisterende bebyggelse skal placeres inden for de på bilag 3 viste byggefelter nummeret I-III. Undtaget herfra er læskure til heste, der kan placeres i hestefoldene i hele lokalplanområdet.

Udvidelser og etablering af ny bebyggelse uden for byggefelterne

kræver en særskilt landzonetilladelse, og er ikke omfattet af denne lokalplans bonusvirkning.

### 6.02 Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 5 %.

I byggefelt I kan der opføres op til 8 kursistboliger på maksimalt 50 m<sup>2</sup> i 1 etage med en maksimal højde på 5 meter. Integreret under tagfladen må der ved den enkelte kursistbolig etableres 12 m<sup>2</sup> overdækket terrasse.

Herudover er det muligt at opføre op til 200 m<sup>2</sup> fællesbygning i 1 etage med en maksimal højde på 7 meter.

I byggefelt II kan der opføres maksimalt 100 m<sup>2</sup> fællesbygning i 1 etage med en maksimal højde på 7 meter, der om nødvendigt kan sammenbygges med de eksisterende bygninger. Der kan desuden opføres tilbygninger og/eller sammenbygninger til/af de eksisterende bygninger.

I byggefelt III kan der opføres maksimalt 800 m<sup>2</sup> stald- og/eller ladebygninger i 1 etage med en maksimal højde på 8,5 meter.

*\*Inklusiv eksisterende læskure.*

Der må opføres op til 10\* læskure til heste, som maksimalt må være 40 m<sup>2</sup> med en maksimal højde på 4 meter.

## 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

### 7.01 Facadematerialer og farver

Nyt byggeri skal opføres i træ, som bræddehuse med et arkitektonisk udtryk og et materiale- og farvevalg, der er tilpasset den eksisterende ridehal for at sikre en ensartet udseende af bebyggelsen i området.

Solenergianlæg, som placeres på facader, skal være ensfarvede i paneler, rammer og beslag mv. i samme farve som facaden, den placeres på. Solenergianlæg skal desuden være antirefleksbehandlede.

### 7.02 Energikrav

Kursistboliger skal opfylde energikravene til sommerhuse beskrevet i gældende bygningsreglement.

### 7.03 Tage

Tage skal udføres som symmetriske saddeltage eller pyramidetage og skal beklædes med mørke tagmaterialer med en glans på maksimalt 30.\*

*\*Glansen skal være testet efter ISO 2813 metoden fra 1994.*

Solenergianlæg, som opsættes på tage, skal være ensfarvede i paneler, rammer og beslag mv. i samme farve som tagfladen, den placeres på. Solenergianlæg skal desuden være antirefleksbehandlede.

### 7.07 Skilte

Eventuel skiltning i lokalplanområdet må ikke være i modstrid med forbuddet i naturbeskyttelseslovens § 21. Tvivlstilfælde skal forelægges til Varde Kommunes afgørelse.

Ved indkørslen fra Sdr. Klintvej kan der opstilles et oplysningsskilt med et areal på op til 0,25 m<sup>2</sup>.

Skiltning eller flagning for virksomheden er tilladt på og ved bygningerne og ridebanerne, hvis det er uden belysning og ikke virker dominerende eller er synligt over store afstande.

## 8. UBEBYGGEDE AREALER

### 8.01

Der må højst foretages terrænregulering på +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn.

Der må ikke foretages terrænændringer eller andre tilstandsændringer på de § 3 beskyttede arealer.

### 8.02

Der kan anlægges en sø på op til 1.500 m<sup>2</sup> helt eller delvist inden for delområde I. Søen skal anlægges som grundvandssø og må ikke have forbindelse til vandløb eller tilløb fra dræn eller grøfter. Der må ikke udsættes fisk, krebsdyr eller fodres fugle.

Søen skal etableres med jævnt skånende anlæg, ikke stejlere end 1:5, og de opgravede materialer skal udjævnes i lokalplanområdet iht. pkt. 8.01.

Søen skal anlægges, så den så vidt muligt kan hvile i sig selv eller med et minimum af pleje for at opretholde en god vandkvalitet.

## 9. TEKNISKE ANLÆG

### 9.01

Forsyningsledninger til nybyggeri skal placeres i køre- og vendearealer og skal fremføres som jordkabler.

Transformatorstationer og øvrige tekniske bygværker skal placeres inden for byggefelt I-III og om muligt integreres ved nybyggeri eller i samme materiale- og farvevalg som den øvrige bebyggelse

### 9.02

Der må ikke opføres husstandsvindmøller og/eller fritstående solenergianlæg inden for lokalplanområdet pga. landskabsinteresserne i området.

## 10. LANDZONETILLADELSE MED BONUSVIRKNING

*\*I henhold til § 15, stk. 4 i Lov om planlægning.*

### 10.01 Bonusvirkning - Landzonetilladelse

Med lokalplanens endelige vedtagelse meddeles der samtidig tilladelse efter planlovens § 35 stk.1\* (landzonetilladelse) til etablering og anvendelse af bebyggelse, tekniske anlæg, veje og parkering i overensstemmelse med lokalplanens afsnit 3-9.

## 11. RETSVIRKNINGER

### 11.01

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om

etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan ifølge lov om planlægning, § 19, meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Byrådet skal derimod dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergihus, jf. lov om planlægning § 19, stk. 4.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for planens virkeliggørelse.

I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og lov om planlægning.

## **12. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER**

### **12.01**

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter lov om planlægning, § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Forbuddet gælder også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget.

En byggetilladelse, der er udstedt før offentliggørelsen af forslaget, berøres ikke.

Efter den offentlige høringsperiode, og inden byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, kan byrådet tillade, at ejendomme bebygges eller udnyttes efter forslaget, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et byggearbejde mv., der er lokalplanpligtigt.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagets offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget dog højst 1 år.

**VEDTAGELSESPÅTEGNING**

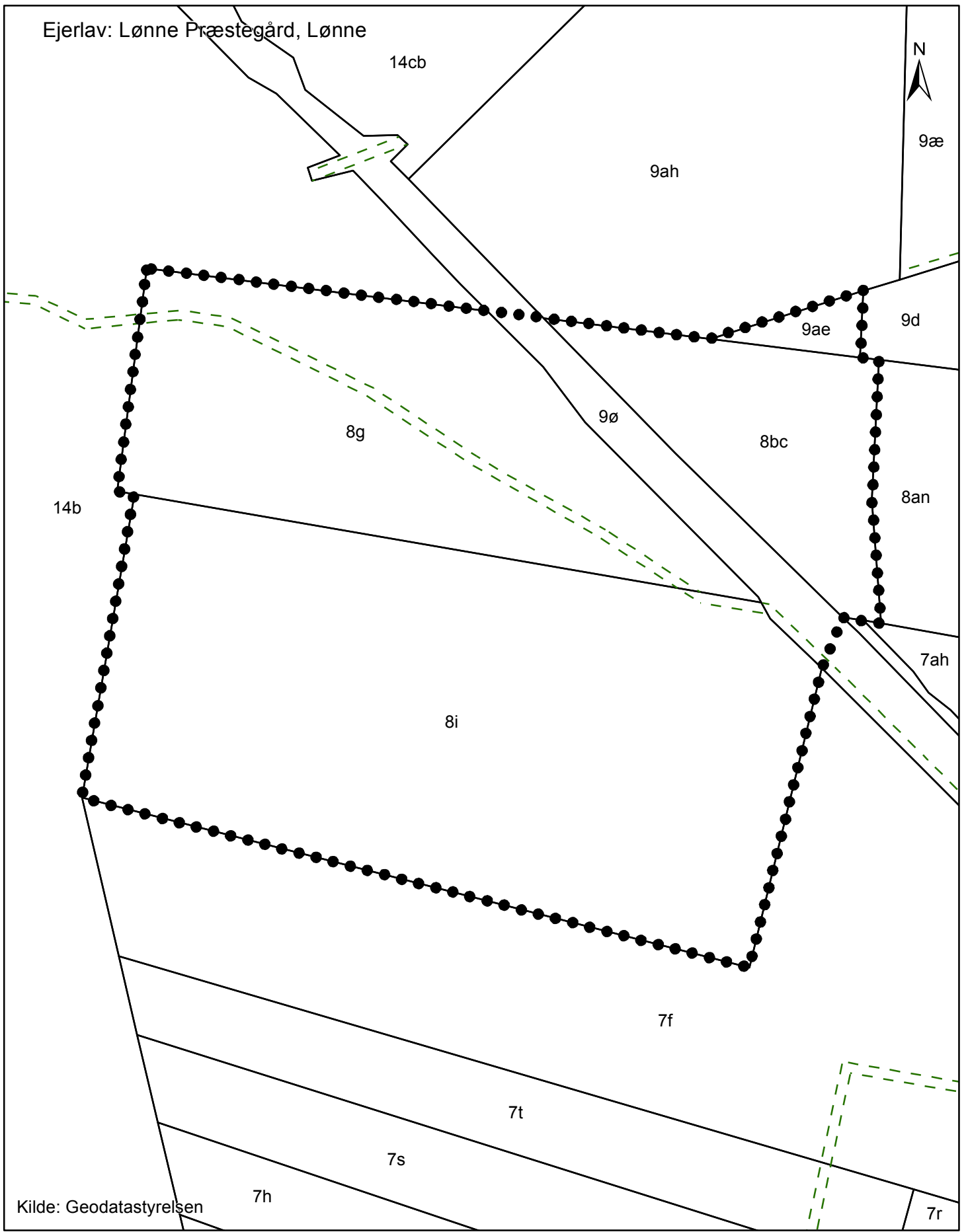
Lokalplanforslaget er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den **dd. mm åååå.**

På byrådets vegne

Erik Buhl Nielsen  
Borgmester

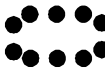
/

Mogens Pedersen  
Kommunaldirektør



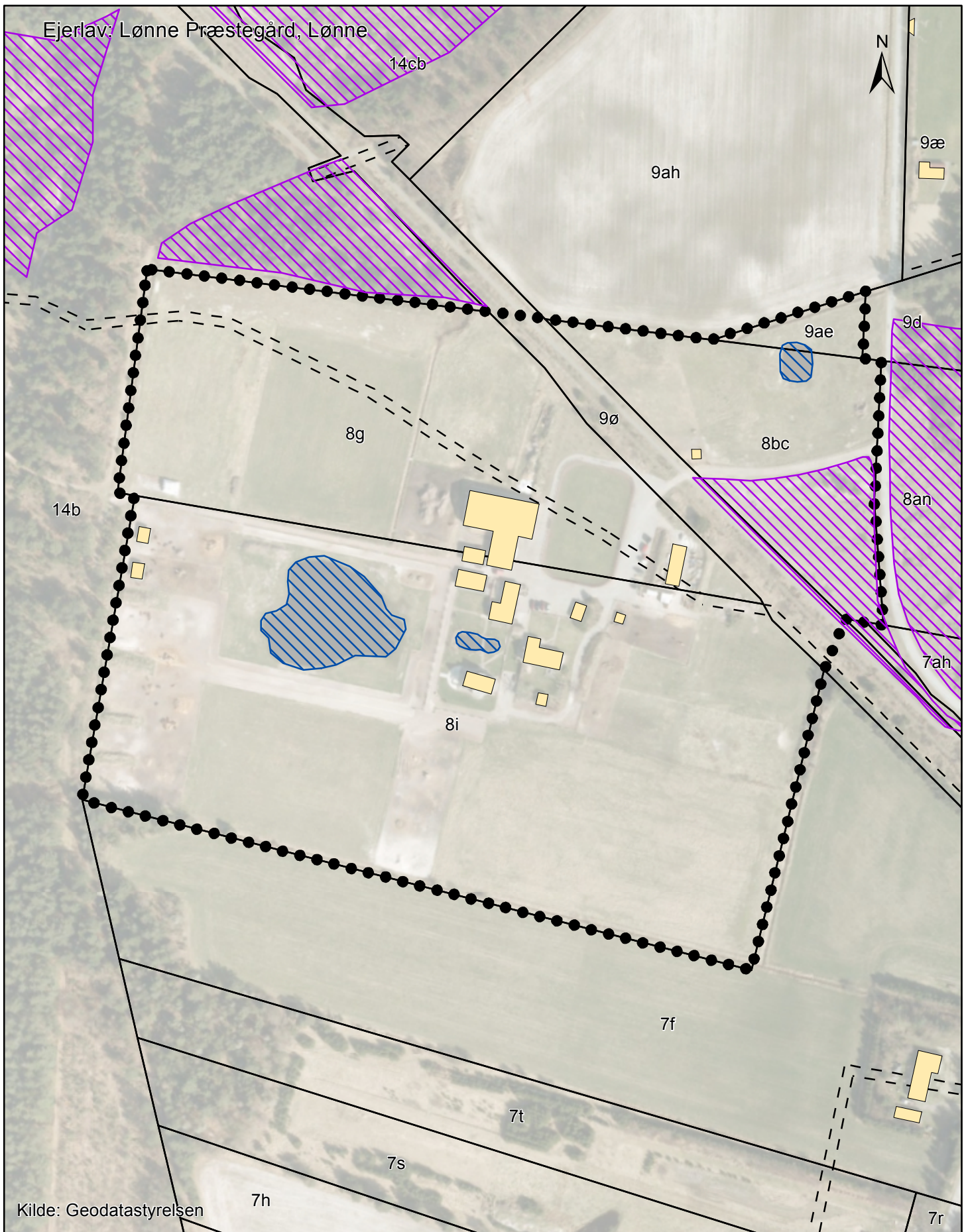
Kilde: Geodatastyrelsen

### Signaturforklaring




 Lokalplanens afgrænsning

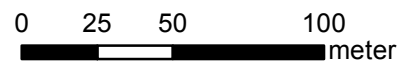
Lokalplan 13.10.L01  
Kortbilag 1  
Matrikelkort





### Signaturforklaring

-  Lokalplanens afgrænsning
-  § 3- Sø
-  § 3- Hede



Lokalplan 13.10.L01  
Kortbilag 2  
Eksisterende forhold

14cb

9ah

N

9æ

9ae

9d

8g

9ø

8bc

8an

14b

7ah

8i

7f

7t

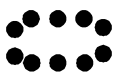
7s

7h

7r

Kilde: Geodatastyrelsen

### Signaturforklaring



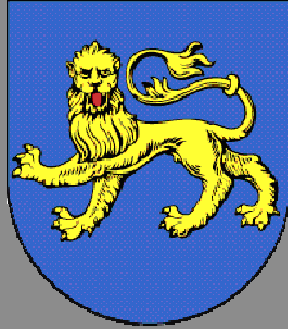
Lokalplanens afgrænsning



Byggefelt

0 25 50 100 meter

Lokalplan 13.10.L01  
Kortbilag 3  
Byggefelter



### Varde Kommunes byvåben

"Et blåt skjold med en gående guld-leopard med rød tunge"  
Byvåbnet er formentlig det ældste i Danmark.  
Det stammer fra tiden omkring 1442, året hvor Varde fik sine første købstadsrettigheder.