



# LOKALPLAN 21.03.L01

Hodde Kro

# FORSLAG

I offentlig høring  
fra XX. måned XXXX  
til XX. måned XXXX



 Varde Kommune



## OFFENTLIG HØRING

Byrådet fremlægger hermed forslag til lokalplan 21.03.L01 i offentlig høring i 8 uger, fra den **XX. XXX 20XX** til den **XX. XXX 20XX**.

Lokalplanforslaget giver mulighed for, at der kan etableres op til 40 fritliggende hotelhytter samt ske udvidelse af Hodde Kro.

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. MMMM 20XX**

Bidrag kan sendes på mail til [teamplan@varde.dk](mailto:teamplan@varde.dk) eller som brev til Plan og Byudvikling, Varde Kommune, Bytoften 2, 6800 Varde. Mærk bidraget med "Lokalplan 21.03.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 offent-

liggjorte 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.

En redegørelse 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 retningslinjer 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.

## OVERSIGT

Baggrund og formål .....	4
Områdets beliggenhed .....	4
Eksisterende forhold .....	5
Lokalplanens indhold .....	7
§ 1. Lokalplanens formål.....	8
§ 2. Områdets afgrænsning og zonestatus .....	8
§ 3. Områdets anvendelse .....	9
§ 4. Udstykning .....	9
§ 5. Veje, stier og parkering.....	9
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering .....	10
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	11
§ 8. Ubebyggede arealer .....	15
§ 9. Tekniske anlæg .....	17
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse og ændret anvendelse.....	18
§ 11. Bonusvirkning .....	18
§ 12. Retsvirkninger .....	18
§ 13. Midlertidige retsvirkninger.....	20
Vedtagelsespåtegning .....	21
Forhold til andre planer.....	22
Forhold til anden lovgivning .....	23
Tilladelser fra andre myndigheder end varde kommune .....	25
Servitutter .....	25
Kortbilag 1 – Matrikelkort og højdekurver	
Kortbilag 2 – Luftfoto	
Kortbilag 3 – Lokalplankort	
Bilag A – Beplantningsprincipper	

### LOKALPLANENS INDHOLD

- + Lokalplanen giver mulighed for at etablere op til 40 selvstændige hytter til udlejning i forbindelse med kroen.
- + Lokalplanen giver samtidig mulighed for langtidsparkering.
- + Lokalplanen tager i dens disponering af området udgangspunkt i det følsomme dallandskab syd for planområdet.

### BAGGRUND OG FORMÅL

Hodde Kro ligger naturskønt midt i landsbyen Hodde med udsigt over Varde Å og ådal. Kroen oplever en stigende efterspørgsel efter overnatningsfaciliteter, både fra kroens spisende gæster og andre turister, der ønsker at anvende den omkringliggende natur. Der er således efterspørgsel fra både lystfiskere ved Varde Å, turister, der anvender de forskellige vandreruter i området, samt øvrige turister og forretningsrejsende.

Kroen ønsker derfor at opføre flere hytter i tilknytning til kroen med udsigt til Varde Ådal. Kroen ønsker mulighed for at kunne opføre op til 40 nye hytter.

For at kunne tilbyde et varieret udbud af overnatningsformer ønsker kroen at kunne imødekomme ønsker om plads til parkering til overnatning. Kroen ønsker at kunne etablere 15 parkeringspladser med mulighed for overnatning for gæster og turister.

### OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet er beliggende i Hodde knap 15 km nordøst for Varde og 4 km sydøst for Tistrup.

Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 1,1 ha og grænser mod nord op til Vejlevej og mod øst og vest til boliger og gårde i Hodde. Mod syd grænser lokalplanområdet op til det åbne land med Varde Å og ådalen.



## EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplan-  
området

Lokalplanområdet er beliggende i landsbyen Hodde. Planområdet udgøres af Hodde Kro's eksisterende bygninger og parkeringsarealer, ejendommene Vejlevej 10, 12 og 14 samt en del af de tilgrænsende landbrugsarealer mod syd.



Billede 1: Den oprindelige del af Hodde Kro set fra Vejlevej.

Bevaringsværdig bygning Den oprindelige del af Hodde Kro er opført omkring år 1783 og er løbende moderniseret, ombygget og tilbygget. Den ældste tilbageværende del af kroen ligger langs Vejlevej som en klassisk landevejskro.

Den oprindelige del af kroen fremstår i dag kalket/pudset i en okkergul nuance med hvide døre og vinduer samt stråtag med kragetræer. Bygningen er udpeget som bevaringsværdig i kommuneplanen med bevaringsværdi 4. Bevaringsværdien bygger på SAVE-metoden og er dermed sammensat af arkitektonisk, kulturhistorisk og miljømæssig værdi samt originalitet og tilstand. Skalaen går fra 1 til 9, og 4 er en middel bevaringsværdi.

1



Billede 2: De tidligere stalde mv. er i dag anvendt til bl.a. selskabslokaler.

Øvrige bygninger Kroens øvrige bygninger fremstår i samme gule kalk/puds som hovedbygningen dog med forskellige tagmaterialer, fx forskellige tagplader og tagpap.

Kroen har over tid ændret farve mange gange, og den har således i de seneste 100 år haft både hvide, røde og gule farver.

I lokalplanområdet er der forud for denne lokalplans udarbejdelse opført i alt otte træhytter til overnatning.

## INDLEDNING



*Billede 3: Der findes ved lokalplanens udarbejdelse allerede otte hotelhytter i området.*

De resterende arealer inden for lokalplanområdet anvendes som parkeringsplads, til udeservering, private haveanlæg og landbrugsformål.



*Billede 4: Til kroen findes en stor parkeringsplads og legeplads.*

Omkring liggende områder Lokalplanområdet er beliggende i Hodde med udsigt til Varde Ådal.  
Hodde strækker sig langs Vejlevej i øst-vest-gående retning. Umiddelbart nord for landsbyen ligger Hodde Kirke.



*Billede 5: Hodde Kirke.*



*Billede 6: De første hytter ligger delvist ud til Vejlevej og med beboelseshuse som nabo.*

Syd for lokalplanområdet ligger den genslyngede Varde Å, der bugter sig gennem dallandskabet. Åen giver gode forhold for både lystfiskere, kano- og kajaksejlere og turister på vandreferie, der kan fortsætte turen ud over fx Nørholm Hede.

Dallandskabet fremtræder med en lav, ensartet hældning fra lokalplanområdet ned til åen, hvor markerne afsluttes i et område

## INDLEDNING

med græs og krat. På modsatte side af åen, fremstår skråningerne bag åen stejlere og med en kraftigere beplantning ud for lokalplanområdet. Der er på toppen af skrånningen flere gårde samt et udkigssted ved Grødevej.



*Billede 7: Hodde Kro set henover Varde Å fra udkigsstedet ved Grødevej.*

## LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen skal give mulighed for udvikling af Hodde Kro. Lokalplanen opsætter således rammer for placeringen af nye hotelhytter og kommende udbygninger af kroen. Lokalplanen indeholder ligeledes bevaringsbestemmelser for den oprindelige del af kroen, således den ikke må nedrives eller ændres uden Varde Kommunes tilladelse.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres op til 40 mindre hytter til overnatning, hvortil der er mulighed for måltid på kroen. Lokalplanen giver mulighed for opstillingen af hytter i tæt-

te grupper to steder i planområdet. Lokalplanen giver således mulighed for, at der kan opstilles 23 hytter i det nordøstlige hjørne af området, mens der kan opstilles i alt 17 hytter ved den sydlige plangrænse.

For at sikre at fritliggende hytter ikke kommer til at fremstå med en markant profil set fra ådalen, stiller lokalplanen en række krav til såvel hytternes placering som etableringen af beplantning mellem hytterne og foran parkeringspladsen.

I lokalplanen udlægges et mindre område, der kan indrettes til parkeringsareal til overnatning. Gæsterne kan således både drage fordel af kroens gode placering i forhold til vandreruter, lystfiskeri mv., samtidig med at kroen kan tilbyde forplejning og herved anvende hele dens kapacitet i en større del af året. Området vil ikke ændre karakter, men vil fortsat fremstå som parkeringsplads i tilknytning til kroen og dens fritliggende hotelhytter.

Lokalplanen fastlægger desuden et byggefelt omkring den eksisterende kro. Udvidelser og tilbygninger til kroen skal holdes inden for byggefeltet, og lokalplanen indeholder bestemmelser, der skal sikre, at kroen fortsat fremtræder som en helhed.

Omkring bygninger, parkeringsplads og hytter skal der udlægges områder til opholdsareal, legeplads mv. for områdets gæster.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. nov. 2015) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

## § 1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

**at** give mulighed for at etablere op til 40 selvstændige hytter til udlejning i forbindelse med kroen,

**at** give mulighed for parkeringsplads til overnatning,

**at** sikre de bevaringsværdige bygninger samt landskabelige og kulturhistoriske værdier i området,

**at** fastsætte overordnede retningslinjer for udformning og materialevalget af ny bebyggelse,

**at** sikre naboer mod støj.

## § 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 4q, 4ak, 4aæ, 6i og en del af 6a Hodde By, Hodde.

2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og vedbliver at ligge i landzone.

2.3 Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder (I-IV), som vist på lokalplankortet, Kortbilag 3.

### LOKALPLANENS FORMÅL

Landsbyen Hodde ligger i et naturskønt område. Syd for landsbyen ligger ådalen med Varde Å, der efter dennes genopretning atter slynger sig gennem landskabet. Naturværdierne er blandt de største attraktioner for områdets mange turister. Lokalplanens formål er at give mulighed for etableringen af nye overnatningsmuligheder i tilknytning til Hodde Kro under hensyn til områdets værdifulde natur og landskab, som grænser helt op til lokalplanområdet i syd.

Hodde Kro, som stammer fra 1783, er bevaringsværdig, og lokalplanen skal ligeledes sikre, at der ved udvidelse af kroen tages hensyn til bygningens bevaringsværdier og øvrige bevaringsinteresser.

Da lokalplanområdet både mod vest, nord og øst grænser op til boliger indeholder lokalplanen en række bestemmelser, der skal sikre områdets naboer mod støj og andre gener.

### LOKALPLANENS AFGRÆSNING OG OPDELING

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Vejlevej. Mod øst og vest grænser lokalplanområdet op til boliger og gårde, mens den mod syd grænser op til det åbne land i form af dyrket mark.

Lokalplanområdet inddeles i fire delområder. Delområderne er inddelt på baggrund af områdets anvendelse og beskyttelseshensyn.



### § 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til hotel-, restaurations-, kontor- og kongresfaciliteter.

#### 3.2 DELOMRÅDE I

Delområde I må kun anvendes til hotel-, restaurations-, kontor- og kongresfaciliteter med udeservering, legeplads mv.

#### 3.3 DELOMRÅDE II og III

Delområde II og III må kun anvendes til opstilling af fritliggende hotelhytter med tilknyttede opholdsarealer.

#### 3.4 DELOMRÅDE IV

Delområde IV må kun anvendes til opholdsareal, legeplads, udeservering og parkeringsplads, herunder parkeringsplads til overnatning for op til 15 køretøjer. Parkeringsplads til overnatning må kun etableres inden for det på lokalplankortet, Kortbilag 3, med gråt markerede områder.

### § 4. Udstykning

4.1 Fritliggende hotelhytter må ikke udstykkes, hverken individuelt eller samlet.

### § 5. VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 Lokalplanområdet skal vej- og stibetjenes fra Vejlevej i princippet som vist på lokalplankortet, Kortbilag 3.

5.2 Der må i området med parkeringsplads til overnatning i delområde IV, som vist på lokalplankortet, Kortbilag 3,

#### ANVENDELSE

Lokalplanen fastsætter forskellige anvendelser for de fire delområder.

Delområde I omfatter arealer omkring Hodde Kros eksisterende bygninger. Lokalplanen giver mulighed for at den nuværende anvendelse af delområdet kan fortsætte og udvikles inden for rammerne af et byggefelt.

Delområde II og III er udlagt til fritliggende hotelhytter. Delområde II omfatter lokalplaneområdets nordøstlige hjørne, mens delområde III omfatter lokalplanområdets sydligste del.

Delområde IV omfatter den centralt beliggende parkerings- og legeplads, som blandt andet også vil kunne anvendes til overnatning for fx autocamper.

#### ERHVERVSMÆSSIGE UDLEJNING OG Udstykning

Hotelhytter opføres til udlejning uden udlejningstilladelse i henhold til Sommerhuslovens § 1 stk. 4, og det er således ikke tilladt at udstykke hytterne efterfølgende.

#### VEJ

Lokalplanen ændrer ikke på tilkørselsforholdene til området. Den eksisterende overkørsel fra Vejlevej skal således fremadrettet kunne rumme den

## BESTEMMELSER

opsættes standere med el, vand og tømmestation til brug for områdets besøgende.

- 5.3 Belysningen på parkeringsarealer, varegårde og lignende skal udformes og nedadrettes, så den ikke er til gene for naboer, trafikken på de tilstødende veje eller landskabet i ådalen.
- 5.4 Belysningen må ikke have en lyspunkthøjde på mere end 3 m over terræn.
- 5.5 Der skal anlægges min. 1 parkeringsplads for hver
- fritliggende hotelhytte
  - 50 m<sup>2</sup> øvrig bebyggelse

## § 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### 6.1 DELOMRÅDE I

- 6.1.1 Ny bebyggelse skal placeres inden for de på lokalplan-kortet udlagte byggefeltet.
- 6.1.2 Det bebyggede areal må ikke overstige 1.100 m<sup>2</sup>.
- 6.1.3 Ny bebyggelse må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttet tagetage.
- 6.1.4 Ny bebyggelse må ikke have en facadehøjde på mere end 3 m og en samlet højde på mere end 8,5 m.

### 6.2 DELOMRÅDE II OG III

- 6.2.1 Ny bebyggelse samt nyopsatte legeredskaber og lignende skal placeres inden for de på lokalplankortet udlagte byggefeltet.
- 6.2.2 Der må opføres maks. 23 hotelhytter i delområde II og

## REDEGØRELSE

merbelastning, der forventes at komme fra de flere overnattende gæster.

### BELYSNING

For at sikre, at belysning omkring bl.a. varegårde og lign. ikke kommer til at genere naboerne til lokalplanområdet, skal det sikres at belysningen placeres hensigtsmæssigt.

### PARKERING

For at sikre et tilstrækkeligt antal parkeringspladser til de forskellige anvendelser, skal der i lokalplanområdet anlægges et passende antal parkeringspladser på egen grund.

### BYGGEFELTER

Lokalplanen definerer nogle områder, hvor der i fremtiden må bygges. Kroen havde ved lokalplanens udarbejdelse et areal på ca. 750 m<sup>2</sup> fordelt på køkken, restauration, selskabslokaler, opbevaring mv. Skulle der på et senere tidspunkt vise sig et behov for at udvide kroen, er der givet mulighed for dette inden for byggefeltet.

### FRITLIGGENDE BEBYGGELSE OG HYTTER

Lokalplanen sætter en grænse for, hvor mange hotelhytter, der må opsættes i området samt disses størrelse og placering. Bestemmelserne skal begrænse den visuelle påvirkning af dallandskabet og sikre, at de enkelte hotelhytter ikke får karakter af selvstændige sommerhuse. Hotelhytterne kan dog indeholde eget bad og toilet samt et lille tekøkken.

maks. 17 hotelhytter i delområde III.

6.2.3 Bebyggelsens højde må ikke overstige 3 m. Det bebyggede areal må ikke overstige 30 m<sup>2</sup> for den enkelte hotelhytte.

6.2.4 Den indbyrdes afstand mellem hotelhytter må ikke overstige 5 m.

### 6.3 DELOMRÅDE IV

6.3.1 Ny bebyggelse skal placeres inden for de på lokalplan-kortet udlagte byggefelter.

6.3.2 Inden for delområde IV må kun opføres én servicebygning og én pavillon (grillhytte).

Bebyggelsens højde må ikke overstige 5 m. Servicebygningens bebyggede areal må ikke overstige 30 m<sup>2</sup>. Pavillonens overdækkede areal må ikke overstige 100 m<sup>2</sup>.

## § 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

### 7.1 DELOMRÅDE I

#### 7.1.1 BEVARINGSVÆRDIG BEBYGGELSE

Den på lokalplankortet, Kortbilag 3, udpegede del af krobygningen er bevaringsværdig og skal bevares, vedligeholdes og restaureres i sin oprindelige byggeskik og formsprog.

Bebyggelsen må ikke nedrives, og der må ikke foretages ændringer i nedenstående bygningsdele uden Varde Kommunes tilladelse:

- Ændringer af facaden
- Ændringer af indgangspartiet
- Ændringer af tagkonstruktion, tagform og tagbe-

#### KROEN

Kroens bevaringsværdi relaterer sig til den oprindelige bygnings facade og tag. Det er ligeledes kun en bygnings ydre fremtræden, som kan sikres og reguleres i en lokalplan. Kroen har flere gange over de sidste 100 år ændret fremtræden, og der er foretaget flere tilbygninger, men den oprindelige bygnings tagform og -materiale samt facadeopdeling og -detaljer er intakte.

## BESTEMMELSER

- klædning
- Opførelsen af tilbygninger og sekundære bygninger
- Nybyggeri

Tilladelse skal opnås før arbejdet igangsættes.

### 7.1.2 FACADER

Facader på den bevaringsværdige bebyggelse skal bevares, vedligeholdes og restaureres i bygningens oprindelige formsprog. Bygningens grundfacade og gesimser skal fremstå pudset eller kalket i en afdæmpet farve.

Facader på den øvrige bebyggelse skal ligeledes fremstå som kalket/pudset mur.

### 7.1.3 TAGE

På den bevaringsværdige bebyggelse skal tagform, -fod, -hældning og -dækning opretholdes eller genetableres i overensstemmelse med husets oprindelige formsprog, byggetradition og materialevalg. Således skal taget tækkes med strå med mønning i lyng.

Tage på øvrige bygninger skal fremtræde mat sorte.

Der må ikke isættes tagvinduer eller kviste i stråtag.

### 7.1.4 SKORSTENE

Skorstene på den bevaringsværdige bygning må ikke nedtages. Nye skorstene skal her være murede og føres op i tagryggen.

Skorstene og ventilationshætter på delområdet øvrige bebyggelse skal placeres, så de så vidt muligt ikke er synlige fra Vejlevej.

### 7.1.5 VINDUER OG DØRE

Udvendige vinduer og døre i den bevaringsværdige

## REDEGØRELSE



Billede 8: Hodde Kro, 1945 (tv.) og ca. 1980 (th.) Kilde: Arkiv.dk

Der er derfor fastsat bestemmelser om, at kroen skal fremtræde kalket/pudset samt bibeholde sit stråtag. De øvrige bygninger, herunder tidligere de landbrugsbygninger, er ikke udpeget som bevaringsværdige, hvorfor der friere rammer for udformningen af disse facader og tag.

Døre, vinduer og andre åbninger skal alle fremtræde som de oprindelige, hvad angår både størrelse og placering. Dette vil være med til at sikre den kulturhistoriske fortællerværdi for området.



Billede 9; Hodde Kro, 2016.

Som det fremgår af billede 8 og 9 er stråtagets kragetræer ikke oprindelige. Kragetræer er som bygningselement knyttet til stråtagstraditionen på Fyn og Sjælland, hvor mønningen ofte har været dækket med havrehalm. I Vestjylland har mønningen traditionelt været dækket med lyng eller græstørv. Kragetræerne er derfor ikke nævnt i bevaringsbestemmelserne. Stråtaget og den egnstypiske mønning i lyng skal bevares.

De øvrige dele af kroen har i dag forskellige typer tag, herunder tagplader, sortmalet blik og tagpap. Lokalplanen foreskriver ikke et bestemt materiale for disse dele af bygningen, dog skal tage være sorte og matte, således genskin undgås. Dette sikrer en sammenhæng i bygningsmassen.

bygning skal udføres i træ og udformes i stil med de oprindelige med hensyn til størrelse og opdeling. Således skal vinduer være torammede med to vandrette sprosser i hver vinduesramme. Vinduessprosser må ikke være bredere end 2 cm. Vinduesglas skal være fladt og farveløst. Bygningsfacadernes fagdeling skal bevares.

Vinduer og døre i delområdet øvrige bebyggelse skal udføres i træ og farvemæssigt afstemmes med vinduer og døre i den bevaringsværdige bygning.

## 7.2 DELOMRÅDE II OG III

### 7.2.1 FACADER OG TAGE

Facader skal opføres i brædder i træ.

Facader og tag skal fremstå i enten mat sort eller en mørk, mat jordfarve, defineret ved en NCS-kode indeholdende min. 50 % sort i spektret B20G-G20Y og med en glans mindre end 10, testet efter ISO 2813.

### 7.2.2 VINDUER OG DØRE

Vinduer, døre og porte mv. skal udføres i træ eller træ/alu og skal fremtræde hvide, brune eller sorte.

## 7.3 DELOMRÅDE IV

### 7.3.1 FACADER

Facader skal opføres i brædder af træ og fremstå i enten mat sort eller en mørk, mat jordfarve, defineret ved en NCS-kode indeholdende min. 50 % sort i spektret B20G-G20Y og med en glans mindre end 10, testet efter ISO 2813.

Servicebygningen kan desuden fremtræde som pudset, kalket mur i en farve afstemt med kroen.

## FRITLIGGENDE BEBYGGELSE

Området består af flere typer byggeri – kroens sammensatte bygningsmasse, hotelhytter, servicebygning og grillpavillon. Derfor er det vigtigt, at lokalplanen sikrer ensartede og gennemgående træk på tværs af byggefeltene, således bebyggelsen vil fremstå sammenhængende og harmonisk i det omfang, det er muligt.

Nye fritliggende hotelhytter skal fremstå sorte eller i en anden mørk jordfarve. Særligt nye hotelhytter i delområde III skal afpasses i forhold til landskabet ved åen, således de ikke kommer til at fremstå dominerende.

Udover at der er sat begrænsninger på farverne, foreskriver lokalplanen også, at der skal anvendes matte farver, således der ikke gives genskin i solrigt vejr.

Servicebygningen skal enten fremtræde i stil med kroens bygninger eller i stil med hotelhytterne for at skabe sammenhæng mellem områdets bebyggelse. Pavillonen skal opføres i samme farver som de fritliggende hotelhytter. Herigennem bindes bygningerne visuelt sammen.

**7.3.2 TAGE**

Tage skal enten tækkes med strå og udføres med mønning i lyng eller udføres som hårdt tag, der fremtræder matsort.

**7.3.3 VINDUER OG DØRE**

Vinduer og døre i delområdet bebyggelse skal udføres i træ eller træ/alu og fremstå sorte eller i en farve afstemt med vinduer og døre i kroen.

**7.4 FÆLLESBESTEMMELSER****7.4.1 PARABOLANTENNER, SKILTE OG UDVENDIGE ENERGIANLÆG**

Parabolantennener og andre antenner må ikke kunne ses fra offentlig vej eller landskabet i ådalen. Der skal ved placeringen, størrelse og farvevalg tages hensyn til omgivelserne således at parabolantennenerne skæmmer mindst muligt. Parabolantennener må have en diameter på maks. 1 m. Parabolantennener må ikke opsættes nærmere skel end 2,5 m og må kun placeres med underkanten højst 1 m over terræn.

**7.4.2 VARMEPUMPER OG AIRCONDITION**

Der må kun opsættes varmepumper, aircondition mv., såfremt det integreres i bygningen.

**7.4.3 UDENDØRS BELYSNING**

Der skal ved opsætning af udendørs belysning tages særligt hensyn til det omkringliggende landskab. Således skal belysning på hotelhytter nedadrettes, og må ikke oplyse andet end indgangspartiet til den enkelte hotelhytte. Der må kun opsættes facadebelysning på kroens hovedbygning.

**BELYSNING**

Kraftig belysning vil betyde, at hytter og øvrige småhuse vil blive meget tydelige fra dallandskabet. Dette vil forstyrre oplevelsen af både ådalen i sig selv og landsbyens placering på kanten til ådalen. Derfor skal belysning af og fra småhuse begrænses.

## § 8. UBEBYGGEDE AREALER

### 8.1 OPHOLDSAREALER

- 8.1.1 Der skal til hver parkeringsplads med mulighed for overnatning anlægges et opholdes areal på min. 15 m<sup>2</sup>, enten samlet eller ved den enkelte plads.
- 8.1.2 Der skal til hver fritliggende hotelhytte anlægges et opholdes areal på min. 10 m<sup>2</sup>, enten samlet eller ved den enkelte hotelhytte.
- 8.1.3 Opholdsarealet skal anlægges med mulighed for både sol og læ, heraf må op til i alt 100 m<sup>2</sup> være overdækket, jf. § 6.3.2.

### 8.2 BEPLANTNING

- 8.2.1 Der skal etableres afskærmende og slørende beplantning med buske og træer i princippet som vist på lokalplankortet, Kortbilag 3.

Der skal inden for de på lokalplankortet, Kortbilag 3, anviste områder etableres slørende beplantning i form af træer og buske mellem fritliggende hytter og parkeringspladser til overnatning i delområde III og IV som vist på bilag A.

Der skal etableres afskærmende beplantning i form af grønne hegn langs delområde I's vestgrænse, delområde II's nord- og østgrænse, delområde III's vestgrænse og delområde IV's østgrænse. De grønne hegn skal etableres med en bredde på min. 2,5 m. Alternativt kan den afskærmende beplantning bestå af en tæt, klippet hæk.

- 8.2.2 Afskærmende og slørende beplantning skal etableres i en plantesammensætning og et omfang, således beplantningen som minimum vil kunne opnå en højde på 2,5 m. Beplantning kunne etableres i fx slåen, havtorn, sargentsæble eller i en tilsvarende art. Klippet hæk skal

### UDENDØRS OPHOLD

Der skal sikres gode og anvendelige opholdsarealer for områdets gæster og personale.

Til gæsterne skal der anlægges opholdsarealer enten samlet eller ved den enkelte parkeringsplads og hytte. Såfremt opholdsarealerne anlægges samlet, vil det kunne kombineres med et overdækket areal såsom en pavillon eller grillhytte.

### AFSKÆRMENDE OG SLØRENDE BEPLANTNING

Da den eksisterende parkeringsplads og området anvendt som agerjord er udpeget dallandskab, er det særligt væsentligt, at den nye bebyggelse og den ændrede anvendelse af området visuelt afpasses i forhold til ådalen. Lokalplanens bestemmelser omkring beplantning tager udgangspunkt i områdets eksisterende beplantning, og fastsætter derudover et minimum for ny beplantning.

Beplantningen vil særligt mod ådalen skulle medvirke til, at lokalplanområdets bebyggelse ikke kommer til at fremstå som en række utilpassede silhuetter i landskabet. Bebyggelsen søges derfor *indkapslet* i beplantning.

Af hensyn til landsbymiljøet og naboerne skal der etableres afskærmende beplantning mod Vejlevej og nabogrunde. Således vil Vejlevej fremadrettet fremstå som en grøn landsbygade.

Der er listet tre forskellige buske, der vil kunne opfylde formålet, heraf findes flere allerede i lokalplanområdet og andre langs ådalen. Andre planter end de oplistede vil også kunne anvendes, såfremt de opnår en tilstrækkelig størrelse. De anvendte planter, træer og buske må ikke være invasive. Styrelsen for Vand- og Naturforvaltning har udarbejdet en liste over invasive

## BESTEMMELSER

bestå af arter, som er egnet til formålet.

- 8.2.3 Invasive plantearter må ikke plantes inden for lokalplanområdet.

### 8.3 BELÆGNING OG BOARDWALK

- 8.3.1 Arealer til parkering, færdsel og ophold skal belægges med brosten, chaussésten, betonfliser eller grus.

Legearer kan ligeledes belægges med sand eller et lignende egnet faldunderlag. Opholdsarealer kan ligeledes gives en grøn karakter i overensstemmelse med § 8.3.2.

- 8.3.2 Ubebyggede arealer som ikke anvendes til færdsel, parkering eller ophold skal fremstå med en grøn karakter i form af grønt bunddække, lave buske, græs eller lignende.

- 8.3.3 Der må etableres boardwalk for at udligne terrænforskel og sikre tilgængelighed for gangbesværede.

- 8.3.4 Boardwalk må hæves indtil 30 cm over reguleret terræn, målt fra boardwalkens gangflade til underliggende terræn.

- 8.3.5 Der må isættes ledelys langs boardwalkens kant. Ledelys må ikke være synligt fra ådalen. Boardwalk og ledelys skal afskærmes mod ådalen med lav beplantning i form af buske.

### 8.4 HEGNING

- 8.4.1 Hvis det er nødvendigt for overholdelse af støjkrav skal der opsættes plankeværk mod delområde I's vestgrænse, delområde II's nord- og østgrænse, delområde III's vestgrænse og delområde IV's østgrænse i princippet som vist på lokalplankortet, Kortbilag 3.

Plankeværk skal placeres bag den i § 8.2.1 beskrevne afskærmende beplantning, således det ikke er synligt fra

## REDEGØRELSE

plantearter i Danmark.

### BELÆGNING

For at fastholde områdets landsbykarakter tillades ikke anvendelse af asfalt, granitskærver eller lignende belægningsmaterialer, som ikke naturligt har haft sin plads på private ejendomme. Bestemmelsen indeholder således en liste over tilladte belægningstyper for opholds-, færdsels- og parkeringsarealer.

Opholdsarealer kan ligeledes fremstå grønne, lige som øvrige arealer skal. Legearer kan belægges med sand eller lignende.

### BOARDWALK

En boardwalk er en hævet træsti. Boardwalken har den fordel, at den uanset det underliggende terræn skaber en plan og jævn gangsti med mulighed for færden for alle uanset hjælpemiddel – kørestol, gangstativ m.m. Lokalplanen giver mulighed for etableringen af boardwalk mellem områdets hoteltytter, de fælles opholdsarealer og kroen.

For at boardwalk ikke bliver dominerende i landskabet og området, må disse ikke hæves mere end 30 cm over terræn.

### STØJ

Da lokalplanområdet grænser op til boliger på begge sider, skal det sikres, at naboerne ikke påføres væsentlige gener som fx støj og lys fra lokalplanområdet. Der er derfor fastsat forskellige bestemmelser omkring opsætning af hegn mod naboer.



## BESTEMMELSER

naboområderne.

- 8.4.2 Plankeværk skal være tæt og gives en højde på mellem 1,8 og 2 m.
- 8.4.3 Mod Vejlevej kan (delområde II's nordgrænse) kan plankeværket erstattes af et støjhegn.
- 8.4.4 Det skal ved beregninger eller målinger dokumenteres, at den vejledende grænseværdi for vejstøj kan overholdes ved de fritliggende hotelhytter.

### 8.5 TERRÆNREGULERING

- 8.5.1 Der må kun foretages terrænregulering i forbindelse med byggeri.

Terrænreguleringer må kun være +/- 1 m i forhold til eksisterende terræn, dog altid kun til den på lokalplankortet, Kortbilag 3, angivne kote i DVR90.

- 8.5.2 Terrænreguleringen må ikke foretages nærmere skel end 0,5 m, og skal afsluttes med en hældning på ikke mere end 1:3.
- 8.5.3 Der må ikke etableres støttemure inden for delområde III. Dog må der inden for delområde III opsættes en plantestensmur med en placering som vist på lokalplankortet, Kortbilag 3.

Støttemure og plantestensmuren i delområde III skal begrønnes med en stedsegrøn beplantning som fx vedbend, dværgmispel og efeu.

## § 9. TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Forsyningsledninger skal ved nyanlæggelse placeres i køre- og vendearealer.
- 9.2 Regnvand skal håndteres på egen grund og må ikke le-

## REDEGØRELSE

Lokalplanområdet er potentielt støjbelastet grundet placeringen ud til Vejlevej. For at sikre hotelhytter og opholdsarealer mod støj gives der mulighed for at opsætte et støjhegn mod vejen. Det vil også være muligt at støjisolere bygninger eller lave andre tiltag til reduktion af vejstøjen i området.

### TERRÆN

Lokalplanområdet er skrående fra Vejlevej ned mod Varde Å. Terrænfaldet fremgår af højdekurverne på matrikelkortet, Kortbilag 1. For at indpasse en række nye hytter bedst muligt, vil det være nødvendigt at terrænregulere op til 1 m på enkelte steder. Terrænreguleringen skal foregå inden for lokalplanområdet og skal afsluttes med en lav skråning mod naboer. Inden for særligt delområde III vil der være behov for at foretage større terrænreguleringer. Således gives der mulighed for at udvide det plateau, som kroen ligger på, mod syd, hvor det afsluttes med en plantestensmur. Herved gives der mulighed for, at der kan bygges i to rækker med en højdeforskydning på op til 2 m.

### LEDNINGER

Inden for lokalplanområdet ligger en jordledning med et 4 m bredt tracé som vist på Kortbilag 2. Ledningstracéet ligger uden for lokalplanens byggefelter,

des til kloak.

## § 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE OG ÆNDRET ANVENDELSE

10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- Der er etableret afskærmende og slørende beplantning i overensstemmelse med § 8.2.1.
- Der etableret støjafskærmende plankeværk i overensstemmelse med §§ 8.4.1-8.4.3 inden for det berørte delområde, hvis det er nødvendigt.
- De nødvendige anlæg til håndtering af regnvand er etableret.

Ny bebyggelse langs Vejlevej må ikke tages i brug før:

- Det er dokumenteret, at de vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

## § 11. BONUSVIRKNING

11.1 Med lokalplanens endelige vedtagelse meddeles der efter planlovens § 15, stk. 4 samtidig landzonetilladelse efter planlovens § 35 stk. 1 til at opføre i alt 23 fritliggende hotelhytter i delområde II, 17 fritliggende hotelhytter i delområde III samt at etablere parkeringsplads til overnatning med tilhørende servicebygning i delområde IV i overensstemmelse med nærværende lokalplan.

## § 12. RETSVIRKNINGER

12.1 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

og der må således ikke bygges inden for ledningstracéet.

### REGNVAND

Området er spildevandskloakeret, hvilket betyder, at regnvand ikke må ledes til kloak, men skal håndteres på egen grund.

### EKSISTERENDE HYTTER

Ved lokalplanens udarbejdelse var der opført otte hotelhytter i tilknytning til Hodde Kro beliggende inden for delområde II. Med vedtagelsen af lokalplanen kan dette antal øges til 23 hytter i delområdet.

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 mv., 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.

I henhold til § 49 i lov om planlægning kan ejeren af en ejendom, der i en lokalplan er udpeget som bevaringsværdig og derfor ikke må nedrives, forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignede beliggenhed og benyttelse.

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

## **§ 13. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNIN- GER**

13.1 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

/

Mogens Pedersen

Borgmester

Kommunaldirektør

## FORHOLD TIL ANDRE PLANER

### LOKALPLAN

Området har ikke tidligere været omfattet af en lokalplan.

### KOMMUNEPLAN



*Kommuneplan 2013, Varde Kommune*

**Kommuneplantillæg** Den del af lokalplanområdet, der var bebygget ved lokalplanens udarbejdelse, er omfattet af kommuneplanens rammer for enkeltområde 21.03.BL01. Da lokalplanen ikke er i overensstemmelse med enkeltområdets rammer, er der sideløbende med udarbejdelsen af lokalplanen, også udarbejdet et forslag til et kommuneplantillæg.

Kommuneplantillæg 39 ændrer områdets anvendelse fra blandedt bolig og erhverv til rekreativt område med bebyggelse til kollektive ferieformer som hotel og feriehytter.

**Bevaringsværdig bygning** Den oprindelige del af Hodde Kro er udpeget som bevaringsværdig.

Hodde Kro har i følge kommuneplanen en bevaringsværdi på 4, hvilket vil sige, at der er tale om en bygning, som i kraft af sin arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er et

fremtrædende eksempel inden for sin slags.

Dette medfører, at bygningen ikke må nedrives uden kommunalbestyrelsens tilladelse, og at ombygning eller andre ændringer af den bevaringsværdige bygning skal søge at bevare bygningens oprindelige arkitektur.

**Bevaringsværdigt kulturmiljø**

Lokalplanområdet ligger inden for det bevaringsværdige kulturmiljø (31.1) Hodde.

Bevaringsværdierne er ifølge kommuneplanen: "Hodde Landsby med gamle gårde, kro, husmandsboliger, nyere murerstervillaer, andelsmejeri. Størstedelen af bebyggelsen samlet langs landsbygaden. Kirke, præstegård og tidligere skole (nu: museum) nord for landsbyen. Markparcellerne til landsbyens gårde udgør store blokke. Mod nord er markparcellerne uden hegn og udgør tilsammen en kuplet flade som kontrast til landsbyens tætte bebyggelse og beplantning. Jernalderboplads øst for Hodde Kirke. Jernudvindingsovne."

Mål- og sårbarhedsvurderingen er som følger: "Kulturmiljøet er sårbart over for bebyggelse, anlæg og beplantninger, der kan sløre de oprindelige strukturer."

Med lokalplanen gives mulighed for, at to af husmandsboligerne langs Vejlevej fjernes. Lokalplanen stiller dog krav til beplantning langs vejstrækningen, hvorved gaderummets tæthed bevares. Ny bebyggelse vil blive placeret tæt ved Vejlevej, og lokalplanen indeholder bevaringsbestemmelser for kroens bevaringsværdige bygning. På denne måde sikres byens struktur.

**Kirkeomgivelser**

Lokalplanområdet er beliggende inden for kirkeomgivelserne for Hodde Kirke.

De udpegede kirkeomgivelser skal sikre, at oplevelsen af kirken og kirkens samspil med det omgivende landskab ikke væsentligt forringes.

Mens lokalplanområdet ligger sydligt i Hodde, ligger kirken nord for landsbyen, og der er ikke direkte visuel sammenhæng herimellem. Betragtes lokalplanområdet fra Grødevej syd for lokal-

## REDEGØRELSE

planområdet, vil kirketårnet være synligt i baggrunden.

Det vurderes samlet, at en realisering af lokalplanen ikke vil betyde en forringelse af indblikket og oplevelsen af kirken i landskabet.

**Landskab** Da lokalplanområdet er beliggende på kanten af Varde Ådal, er den ubebyggede del af området (den eksisterende parkeringsplads samt en smal stribe landbrugsjord i den sydligste del af planområdet) udpeget dallandskab. Dallandskaber skal beskyttes og friholdes for unødvendigt byggeri; dog kan der ifølge kommuneplanen tillades mindre anlæg med rekreative formål.

Til- og ombygninger ved eksisterende ejendomme skal tilpasses landskabets karakter, særligt med hensyn til beplantning, placering, udformning og materialevalg.

Ved disponeringen af lokalplanområdet er der lagt vægt på, at nye, fritliggende bygninger ved deres placering, udformning og bagvedliggende terræn og beplantning ikke kommer til at skabe en markant silhuet, der vil kunne virke dominerende i forhold til den omkringliggende bebyggelse og landskabet.

Det vurderes på denne baggrund, at de påtænke planmæssige ændringer kun vil kunne få en mindre og uvæsentligt indvirkning på dallandskabet og opfattelsen heraf.

**Drikkevand** Lokalplanområdet er beliggende i et område med drikkevandsinteresser. Der er ikke knyttet særlige drikkevandsinteresser til området, og lokalplanens realisering forventes ikke at påvirke drikkevandet væsentligt.

### **SPILDEVANDSPLAN**

Den bebyggede del af lokalplanområdet er spildevandskloakeret i følge Spildevandsplanen. Regnvand skal håndteres på egen grund.

## 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 på at planerne tager væsentlige hensyn til landskabet og den bevaringsværdige bygning.

### **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.

Projektområdet er beliggende i tæt tilknytning til eksisterende landsbybyggeri, haveanlæg og P-plads og i en afstand af ca. 0,25 km fra Habitatområde Nørholm Hede, Nørholm Skov, og Varde Å øst for Varde. Det vurderes på den baggrund, at der ikke er risiko for, at projektet vil påvirke naturinteresserne i ådalen, - herunder forstyrre eller på anden måde påvirke Natura

## REDEGØRELSE

2000-området væsentligt.

Der er ikke kendskab til bilag IV-arter på arealet, og ud fra arealets karakter og beliggenhed vurderes det ikke for sandsynligt, at arealet har betydning for bilag IV-arter.

### NATURBESKYTTELSESLOVEN

Skovbyggelinje

En mindre del af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinjer fra en lille skov på den modsatte side af Varde Å. Det sydlige byggefelt i delområde III er delvist beliggende inden for de registrerede skovbyggelinjer. Lokalplanen giver herved mulighed for, at der kan opføres fritliggende hotelhytter samt foretages mindre terrænreguleringer inden for skovbyggelinjen. Da der er tale om begrænset byggeri, der ved placering, fremtræden og sammenhæng med kravet om slørende beplantning, vurderes det ikke, at skovens værdi som landskabselement forringes.

### JORDFORURENINGSLOVEN

Der er ingen oplysninger om jordforurening i området. Der er ikke registreret kilder til diffus forurening i lokalplanområdet. Arealanvendelsen i den sydligste del af lokalplanområdet har altid været agerjord.

Dermed vil der ikke være anmeldepligt og krav om analyser ved jordflytninger, jf. jordforureningslovens § 50 og 50a. Idet arealet tidligere har været agerjord, er det hermed sandsynliggjort, at det øverste 50 cm's jordlag ikke er forurennet, jf. jordforureningslovens § 72b.

### VEJLOVEN

Lokalplanområdet vejbetjenes af den eksisterende adgang til Hodde Kro fra Vejlevej.

### 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 an-

meldes 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.

Fundene kan ifølge Museumsloven forlanges undersøgt for bygherrens regning. Med henblik på at undgå forsinkelse af anlægsarbejdet og uforudsete udgifter, er der mulighed for at få foretaget en forundersøgelse, inden anlægsarbejdet i gang sættes.

I henhold til museumsloven skal ARKVEST, der er et samarbejde mellem Varde Museum og Ringkøbing-Skjern Museum, foretage en omkostningsfri arkivalisk kontrol og evt. mindre forundersøgelse i forbindelse med lokalplanforslag, og såfremt de bliver anmodet herom forud for større bygge- og anlægsarbejder. Herefter kommer ARKVEST med en udtalelse om, hvorvidt eventuelle anlægs- og byggearbejder indebærer risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder, og om det vil være nødvendigt at gennemføre arkæologiske undersøgelser, inden anlægs- eller byggearbejdet gennemføres.

### SOMMERHUSLOVEN

Lokalplanen indeholder selvstændige feriehus til erhvervmæssig udlejning. Erhvervmæssig eller længerevarende udlejning kræver Erhvervsstyrelsens tilladelse i henhold til sommerhuslovens § 2.

Selvstændig erhvervsvirksomhed til modtagelse af overnattende gæster med mulighed for servering (hotel) eller virksomhed med uddannelsesmæssigt, kulturelt eller forskningsmæssigt formål (kursuscenter, højskole) kræver dog kun tilladelse, hvis der til virksomheden er knyttet hytter, huse eller campingarealer, som udlejes mere end fem nætter ad gangen, jf. sommerhuslovens § 1, stk. 4.

Praksis vedrørende tilladelse til erhvervmæssig udlejning er restriktiv. Det er således nødvendigt, at der i området er mulighed for servering, og at feriehusområdets udformning er væsentligt mindre arealkrævende end traditionelle sommerhusudstyknings. Derfor indeholder denne lokalplan et afstandskrav



## REDEGØRELSE

på maks. 5 m mellem områdets hotelhytter.

6/11-1980-25401-50

### **CAMPINGREGLEMENTET**

Parkeringsarealer til overnatning for autocampere er ikke omfattet af campingbegrebet jf. 'Vejledning om campingreglementet' af 30. juni 2010, og der kræves således ikke udlejningstilladelse efter campingreglementet.

- *Dok. om byggelinjer mv., tinglyst den 26/1-1981-1619-50*

Der er kun medtaget de servitutter, som kommunen vurderer, har betydning for lokalplanen. Der kan være tinglyst andre servitutter, der har betydning for den enkelte grundejer.

### **LOV OM BYGNINGSFREDNING OG BEVARING AF BYGNINGER OG BYMILJØER**

Bygninger, der er optaget som bevaringsværdig i en kommuneplan eller omfattet af et forbud mod nedrivning i en lokalplan eller byplanvedtægt, er bevaringsværdige og omfattet af reglerne i Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer, jf. lovens § 17.

*Dok. om forsyningsledninger, Tinglyst 6/11-1980*

Servituten giver Hodde Vandværk ret til at have en ledning liggende over en række lodsejeres jorder, herunder gennem lokalplanområdet. Ledningen er stedfæstet på kortbilag 2.

Bevaringsværdige bygninger er undtaget fra bestemmelserne i bygningsreglementets kap. 7.4.2 (energikrav) og kap. 8.6.2, stk. 2 (etablering af solvarmeanlæg), hvis det vil være i strid med nærværende lokalplans bestemmelser eller bevaringsinteresser at efterleve kravene.

*Dok. om byggelinjer, Tinglyst 26/1-1981*

Der er langs Vejlevej tinglyst byggelinjer. Byggelinjerne er ved lokalplanområdet beregnet til 10 m fra vejens midterlinjer samt et eventuelt højdetillæg. Byggefeltene i lokalplanområdet er afpasset i forhold til byggelinjen.

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

Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse til ophævelse af landbrugspligten på inden for lokalplanområdet.

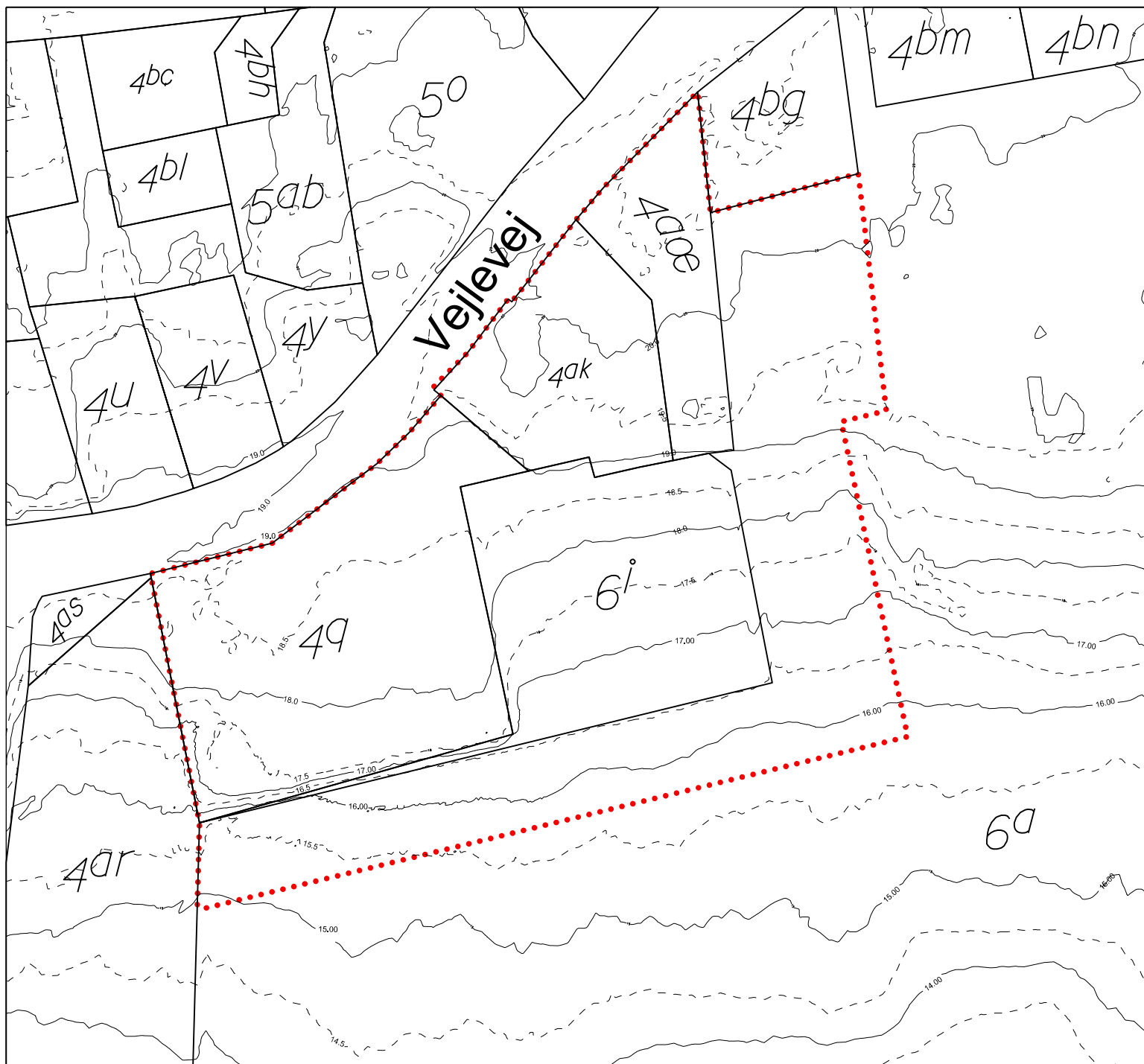
## **SERVITUTTER**

For lokalplanområdet gælder flere deklARATIONER. Heraf har følgende deklARATION haft betydning ved disponering af planområdet:

- *Dok. om forsynings-/afløbsledning mv., tinglyst den*

# Lokalplan 23.01.L04 Kortbilag 1

Matrikelkort og højdekurver

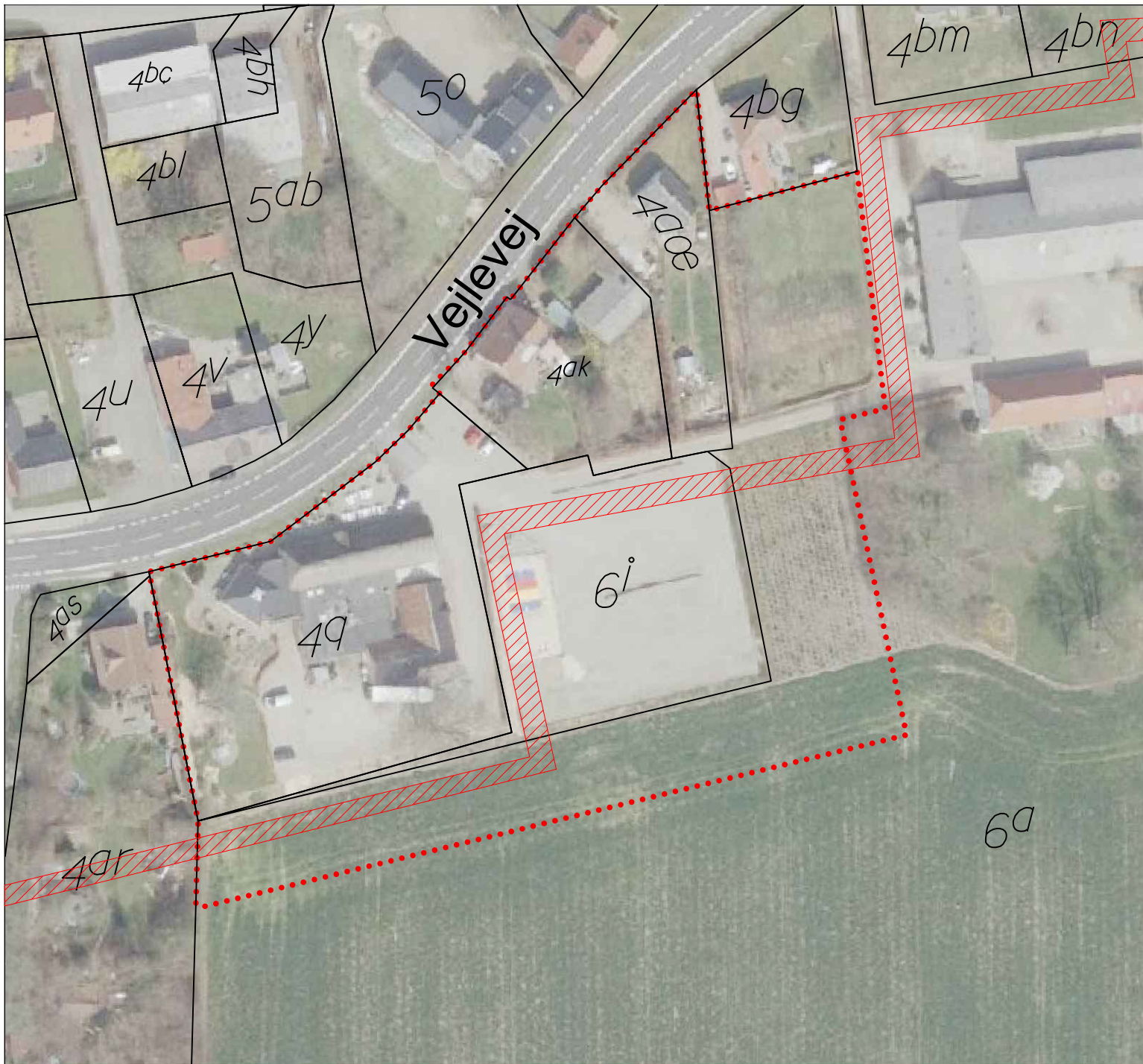


## Signaturforklaring

- ..... Lokalplangrænse
- Højdekurver

Kortet indeholder en kopi af det digitale matrikelkortet.  
Skellets placering er ikke konstateret i marken.  
Højdekurver dannet på grundlag af 2014-data fra  
Kortforsyningen, GST.  
Målforhold ca. 1:1000 (A4)

Nov. 2016



# Lokalplan 23.01.L04 Kortbilag 2

Luffoto



### Signaturforklaring

- ..... Lokalplangrænse
- ▨ 4 m bredt ledningstracé

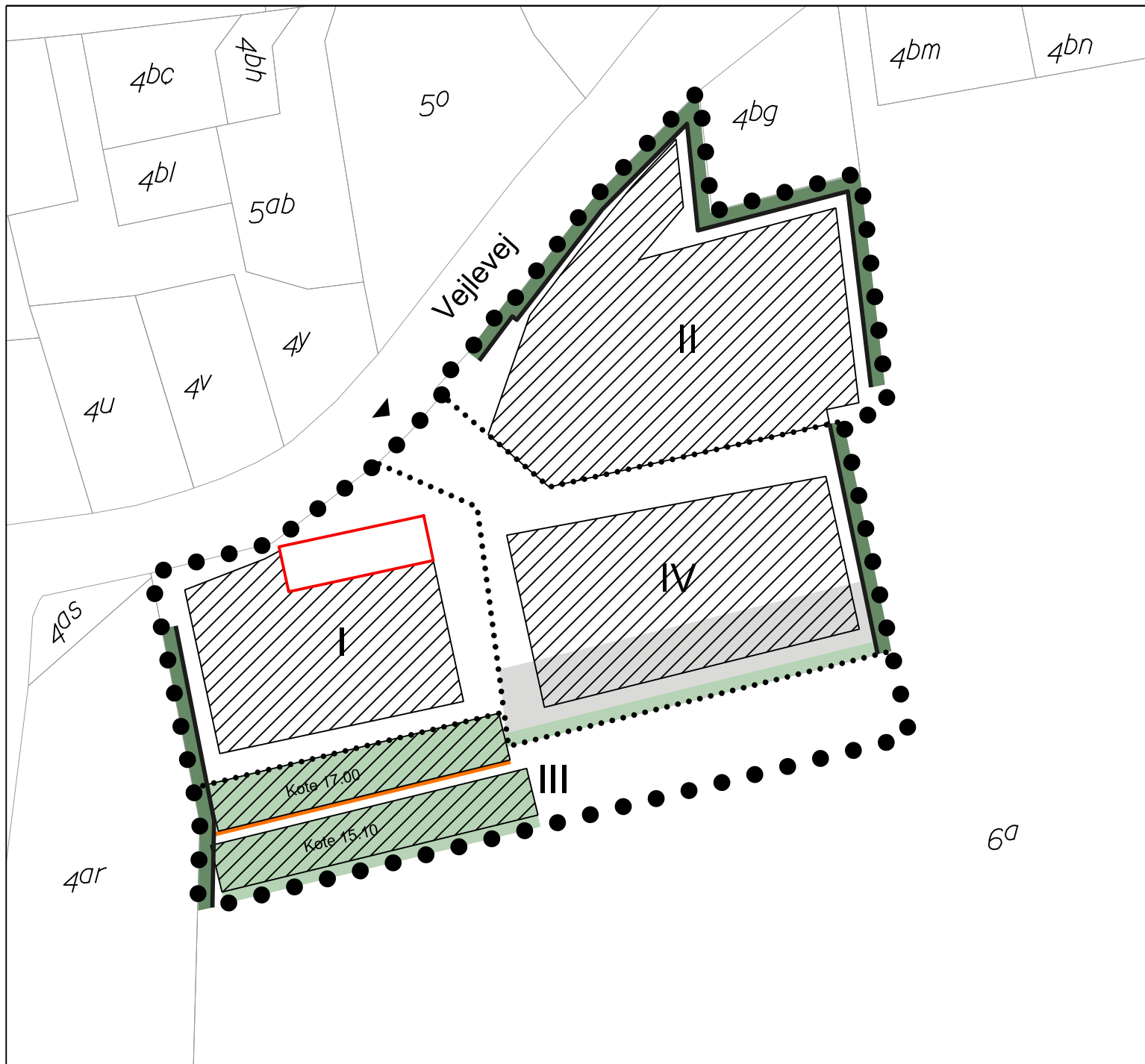
Kortet indeholder en kopi af det digitale matrikelkortet.  
Skellets placering er ikke konstateret i marken.  
Luffoto fra  
Kortforsyningen, GST.  
Målforhold ca. 1:1000 (A4)

Nov. 2016

# Lokalplan 21.03.L01

## Kortbilag 3

Lokalplankort



### Signaturforklaring

- ● ● Lokalplangrænse
- ..... Delområdegrænse
- ▨ Byggefelt
- ▭ (red) Bevaringsværdig bygning
- ▲ Vejjadgang
- (light green) Slørende beplantning
- (dark green) Afskærmende beplantning
- (grey) Parkering til overnatning
- (orange) Plantestensmur
- (black) Plankeværk og støjhegn

Lokalt oprettet matrikelkort  
Målforhold ca. 1:1000 (A4)

Nov. 2016

### Illustration A



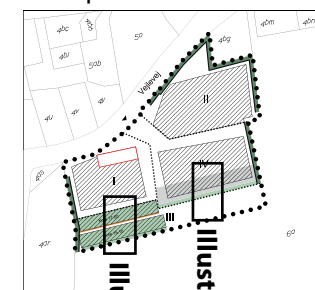
### Illustration B



# Lokalplan 21.03.L01 Bilag A Beplantningsprincipper



### Lokalplankort



Målforhold ca. 1:200 (A4)

Nov. 2016



## 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.