

## LOKALPLAN 05.01.L02

Område til camping og feriecenter ved Hvidbjerg Strand, Blåvand

**OFFENTLIG HØRING**

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra d. 6. februar 2015 til 7. april 2015.

**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.

---

**I REDEGØRELSE**

BAGGRUND OG FORMÅL .....	3
OMRÅDETS BELIGGENHED .....	3
EKSISTERENDE FORHOLD .....	3
LOKALPLANENS INDHOLD .....	3
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	4
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	7
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE .....	11
SERVITUTTER.....	11

**II BESTEMMELSER**

1. LOKALPLANENS FORMÅL .....	12
2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS .....	12
3. OMRÅDETS ANVENDELSE .....	12
4. Udstykning .....	13
5. VEJE, STIER OG PARKERING .....	14
6. BEBYGGELENS OMFANG OG PLACERING.....	14
7. BEBYGGELENS YDRE FREMTRÆDEN.....	16
8. UBEBYGGEDE AREALER .....	16
9. TEKNISKE ANLÆG .....	17
10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	17
11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN.....	17
12. LANDZONETILLADELSE.....	17
13. RETSVIRKNINGER.....	17
14. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.....	<b>FEJL! BOGMÆRKE ER IKKE DEFINERET.</b>
VEDTAGELSESPÅTEGNING .....	18

**III KORTBILAG**

- KORTBILAG 1: MATRIKELKORT
- KORTBILAG 2: EKSISTERENDE FORHOLD
- KORTBILAG 3: DELOMRÅDER
- KORTBILAG 4: BYGGELINJE OG BEPLANTNINGSBÆLTE

**IV BILAG**

- BILAG A: VISUALISERING AF TÅRN

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





Lokalplanområdets afgrænsning og omgivelser



## BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er et ønske fra Hvidbjerg Strand Camping om at udvide den eksisterende campingplads med nye ferieformer og styrke de eksisterende servicefaciliteter.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at opføre feriehuse til helårsudlejning som feriecenter, udvide det eksisterende badeland og muliggøre at campingpladsen kan udvikle sig i trit med turisternes krav til en moderne og eksklusiv campingplads.

## OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i Blåvand, og omfatter hele Hvidbjerg Strand Camping. Campingpladsen er en af de største og bedste campingpladser i Danmark og tilbyder en række forskellige ferieformer som camping i telt eller campingvogn på forskellige former for pladser og ophold i campinghytter.

Campingpladsen vejbetjenes fra Hvidbjerg Strandvej, som også udgør den vestlige afgrænsning. Mod syd afgrænses området af sommerhusbebyggelsen på Nordre Digevej. Mod nord og øst afgrænses pladsen af sommerhusbebyggelserne på Horntoftevej og markerne nord for Grønningen.

Lokalplanområdet udgør et areal på knap 24 ha, og omfatter matr. nr. 42s samt dele af 42c og 40a Vandflod By, Oksby.

## EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er stort set identisk med afgrænsningen af det eksisterende Hvidbjerg Strand Camping. Eneste undtagelse er matr. nr. 42s Vandflod By, Oksby med adressen Hvidbjerg Strandvej nr. 29, som ved lokalplanens udarbejdelse ligger uden for pladsens afgrænsning. Bygningen på Hvidbjerg Strandvej 29 er beliggende i sommerhusområde. Hele campingpladsen ligger i landzone.

Hvidbjerg Strand Camping rummer, udover de traditionelle telt- og campingvognspladser, og campinghytter, også en lang række servicefaciliteter som sanitetsbygninger, køkkenbygninger, minigolf, sports- og legepladser, restauranter, tropisk badeland samt kurbad- og wellnesscenter. Der er også en butik med et bruttoetageareal efter planloven på 548 m<sup>2</sup>.



*Hvidbjerg Strand Camping*

Herudover er der en camping-nyskabelse som XL Luksuspladser med vand, el og TV samt mulighed for privat badeværelse.



*XL luksusplads med eget bad*

I den østlige ende af lokalplanområdet ligger to søer. Den største sø ligger længst mod øst og afgrænser campingpladsen mod øst. De to mindre søer er anlagt til henholdsvis 2012 sæsonen sammen med 15 nye campinghytter og til 2014 sæsonen med 21 nye campinghytter, hvilket bringer det samlede antal campinghytter på Hvidbjerg Strand Camping op på 85.



*Ny sø med campinghytter*

## Omkringliggende områder

Lokalplanområdet er mod syd, vest og nord afgrænset af sommerhusområder. Længere mod syd ligger Blåvand Camping og Vesterhavet. Mod nordøst og øst ligger åbent land med marker og strandenge.

## LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen har til formål at fastholde muligheden for at Hvidbjerg Strand Camping kan udvikle

sig i takt med skiftende ferieformer og fastholde sin position som en af Danmarks førende campingpladser.

Der gives mulighed for at opføre ferielejligheder og -huse i umiddelbar tilknytning til centerområdet for at styrke helårsturismen i form af et egentligt feriecenter. Desuden muliggøres en udvidelse af det tropiske badeland blandt andet med et op til 12 meter højt tårn til en vandrutsjebane samt en fortsat udvikling af de øvrige servicefaciliteter. I den forbindelse påtænkes Hvidbjerg Strandvej 29 nedrevet og arealet inddraget til brug for udvidelsen eller integreret som en del af de udvidede servicefaciliteter.

Herudover fastholdes muligheden for at om-, til- og nybygge servicefaciliteter på pladsen generelt, ligesom det forsat er muligt at fastholde op til 85 campinghytter, som er opført i henhold til tidligere regler.

Den del af campingpladsen, som ligger nærmest Hvidbjerg Strandvej, vil på sigt blive omdannet til et feriecenter med selvstændige ferieboliger på 50-100 m<sup>2</sup>. Indtil dette er gennemført vil området forsat kunne udnyttes helt eller delvist til camping i form af enhedspladser og campinghytter på maksimalt 35 m<sup>2</sup> i overensstemmelse med eksisterende lovlige forhold.

Nybyggeri kan opføres miljøvenligt med fokus på eksempelvis udnyttelse af solvarme og solceller integreret i bygningernes arkitektur.

Lokalplanen har endvidere bestemmelser, der sikrer, at der forsat kan være dagligvarebutik på campingpladsen, og at denne om nødvendigt kan ombygges og udvides til et maksimalt bruttoetageareal på 600 m<sup>2</sup> opgjort efter reglerne i planlovens § 5 t.

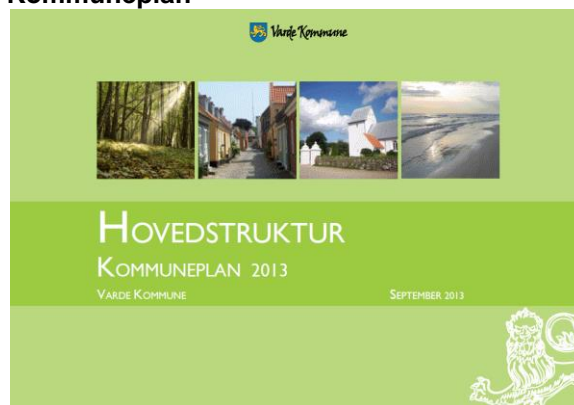
## FORHOLD TIL ANDRE PLANER

### Lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 02.021.04. Nærværende lokalplan erstatter fuldstændigt Lokalplan 02.021.04.

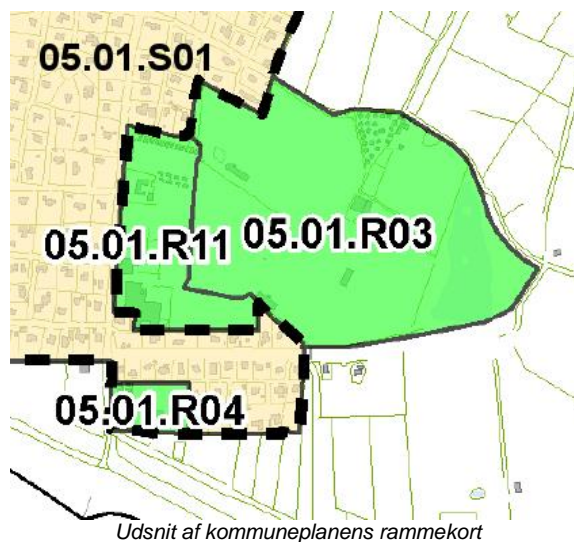
Den eksisterende Lokalplan 02.021.04 vil ved byrådets endelige vedtagelse af nærværende lokalplan blive ophævet.

### Kommuneplan



Kommuneplan 2013, Varde Kommune

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for enkeltområderne 05.01.R03, 05.01.R11 og 05.01.S01 i "Kommuneplan 2013", Varde Kommune.



Udsnit af kommuneplanens rammekort

Områdernes anvendelse er fastlagt som:

**05.01.R03** Rekreativt område, landzone, campingplads, max. bebyggelsesprocent 10 % for området under ét, max. bebyggelseshøjde 7 m, max. 1 etage. Bebyggelse til kollektiv ferieform med tilhørende faciliteter.

**05.01.R11** Rekreativt område, landzone, feriecenter, max. bebyggelsesprocent 50 % for området under ét, max. bebyggelseshøjde 8,5 m, min. 1,5 p-plads pr. boligenhed, bebyggelse til kollektiv ferieform, som feriecenter med tilhørende turistfaciliteter. I tilknytning til feriecentrets turistfaciliteter kan mindre aktivitetsenheder, der samlet ikke overstiger en grundflade på 20 m<sup>2</sup>, opføres i en højde på op til 12 meter.

**05.01.S01** Sommerhusområde, sommerhusbebyggelse, bebyggeshøjde 6,5 m, max. 1½ etage, bebyggelsesprocent 15%, min grundstørrelse 1500 m<sup>2</sup>.

Denne lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

Dog er lokalplanen ikke i overensstemmelse med afgrænsningen af kommuneplanrammen 05.01.S01.

Vedtagelse af lokalplan 05.01.L02 forudsætter derfor, at der udarbejdes og vedtages et tillæg til kommuneplanen, der justerer afgrænsningen af rammeområderne.

Med kommuneplantillægget oprettes en ny ramme 05.01.S04 for matr. nr. 42s Vandflod By, Oksby. Rammen dækker en del af campingpladsen som ligger i sommerhusområde. Inden for rammen er en bebyggelsesprocent på 50.

Lokalplanområdet ligger inden for et område udpeget til:

#### Begrænsede drikkevandsinteresser

Arealanvendelsen i lokalplanen vurderes ikke at være i strid med kommuneplanens bestemmelser.

#### Støj fra militære øvelsesområder og artilleri

Lokalplanområdet 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 lyd-bølgernes udbredelse gennem luft eller jord. Som følge af Forsvarets internationale engagement forventes skydningerne ikke at blive mindre voldsomme eller mindre hyppige i fremtiden. Der findes allerede i dag en meget betydelig mængde støjfølsom anvendelse i området blandt andet campingplads, boliger, detailhandel, særlige naturområder og rekreative områder, som er planlagt og etableret på et tidspunkt, da Forsvaret ikke havde de samme muligheder for at gøre indsigelse som i dag.

Det forventes dog ikke, at ændringerne i anvendelsesbestemmelserne i lokalplanen vil betyde en væsentlig stigning i antallet af klager over støj fra Forsvarets skyde- og øvelsesområde. Omvendt må brugere af campingpladsen, i lighed med den nuværende befolkning i området, også i fremtiden påregne støj fra Forsvarets arealer.

#### Bevaringsværdigt kulturmiljø og nye kulturmiljøer

En del af lokalplanområdet er udlagt som bevaringsværdigt kulturmiljø og en del som nye kulturmiljøer. Denne udpegning vurderes at være uproblematisk, da området i forvejen anvendes til campingplads og lokalplanen ikke inddrager yderligere arealer, men blot ændrer på bestemmelserne for den eksisterende campingplads.

#### Værdifuldt kystlandskab (delvist)

En del af lokalplanområdet er udlagt som værdifuldt kystlandskab. Denne udpegning vurderes at være uproblematisk, da området i forvejen anvendes til campingplads og lokalplanen ikke inddrager yderligere arealer, men blot ændrer på bestemmelserne.

#### Lavbundsareal

Lokalplanområdet er udpeget til lavbundsareal potentielt egnet til vådområde. Denne udpegning vurderes at være uproblematisk, da området i forvejen anvendes til campingplads og lokalplanen ikke inddrager yderligere arealer, men blot ændrer på bestemmelserne.

Lokalplanen vurderes således at være i overensstemmelse med områdeudpegningerne i Kommuneplan 2013.

#### **Detailhandel**

Planlovens § 50 fastlægger, at der kan udlægges arealer i tilknytning til tankstationer, togstationer, lufthavne, stadioner, fritliggende turistattraktioner og lign., der ligger udenfor bymidter og bydelscentre til butikker til brug for de kunder, der i øvrigt benytter anlægget på grund af dets primære funktion.

Lokalplanen giver mulighed for at fastholde en dagligvarebutik i forbindelse med campingpladsen, hovedsageligt til brug for dennes gæster og det nærliggende sommerhusområde. Butikken er i dag på ca. 548 m<sup>2</sup>, og vil maksimalt kunne udvides til at omfatte 600 m<sup>2</sup> bruttoetageareal beregnet i henhold til planlovens § 5t.

### Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for det private vandværk Oksby og Ho Vandværk.

### Varmeforsyningsplan

Lokalplanområdet er ikke omfattet af den eksisterende varmeplanlægning, og skal individuelt varmforsynes.

### Spildevandsplan

Størstedelen af området er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan. Spildevand ledes til Varde Renseanlæg og overfladevand ledes til grøfter, faskiner og eksisterende drænsystemer.

### Klimatilpasning

Varde Kommune er i øjeblikket ved at udarbejde en klimatilpasningsplan, der skal sikre, at borgere og virksomheder kan se, hvor der er sandsynlighed for oversvømmelse, hvilke værdier, der er truet af oversvømmelse og hvilke konkrete indsatser, der planlægges for at modvirke konsekvenserne.

Oversvømmelserne forventes at opstå som følge af stigende vandstand i både havene og grundvandet samt øget nedbør som følge af de forventede klimaforandringer. Beregningerne er baseret på de nyeste klima- og terrænmodeller.

### Grundvand

Der er udført en kortlægning over hvilke områder, hvor der potentielt vil være problemer med højtstående grundvand i 2050.

Det nuværende terrænnære grundvandsspejl udregnes ved at anvende data fra den nationale boringsdatabase, Jupiterdatabasen. Grundvandsspejlet måles i en boring ved at fastlægge dybden til grundvandspejlet i boringen ud fra et givet pejlepunkt f.eks. brøndkanten. Data lægges ind over et kvadratnet på 100 x 100 m i kortet, og middelværdien for målingerne giver et billede af grundvandspejlet i hvert enkelt kvadrat.

Et kort over dybden til det nuværende grundvandsspejl bliver udarbejdet ved at relatere højden af grundvandspejlet til den hydrologiske tilpassede højdemodel. Et kort, der viser den forventede dybde til grundvandspejlet i år 2050, udarbejdes ved at lægge den forventede stigning i grundvandspejl frem til år 2050 sammen med kortet over dybden til det nuværende grundvandsspejl.

Den væsentligste usikkerhed ved beregning af dybden til det fremtidige grundvandsspejl i år

2050 er boringstætheden. Dernæst er der indsat støttepunkter langs vandløb og kyststrækninger i forbindelse med beregning af grundvandsspejl. I den forbindelse er det antaget, at vandløbets kote er 1 meter under terræn, og havspejlet er i kote 0, hvilket kun tilnærmelsesvis rigtigt.

I lokalplanområdet er der konstateret en potentiel risiko for, at grundvandet vil stå tæt på jordoverfladen i 2050, hvilket kan give problemer med nedsivning af overfladevand.

### Stormflod

Der er udført en kortlægning over de områder på land, der potentielt vil blive oversvømmet ved en stormflodvandstand, som statistisk set sker en gang hver 5., 10., 20., 50. og 100. år. Den forventede stormflodsvandstand er en kombination af den generelle havstigning på 30 cm (+/- 20 cm) samt den forventede ændrede stormflodsvandstand på +40 cm. I år 2050 forventes stormflodsvandstanden for en given begivenhed at være 70 cm højere end i dag.

I lokalplanområdet er der en statistisk sandsynlighed for at blive oversvømmet hver 20. år, hvis antagelserne i klimamodellen viser sig at være rigtige. Det er vigtigt at fremhæve, at de eksisterende diger ved Blåvand er medtaget i modellen, da modellen bygger på den hydrologiske tilpassede højdemodel fra 2009. Der er ikke taget højde for eventuel fremtidig udbygning af digerne.

### Nedbør

Kortlægningen af konsekvenser af ekstrem regn eller skybrud bygger udelukkende på den hydrologiske højdemodel og der medtages/regnes ikke med nedsivning og fordampning fra lavningerne. Afløb fra lavninger medtages kun såfremt de er indlagt i den hydrologiske højdemodel. Ligeledes er lokal dræning af landbrugsarealer ikke medtaget i den hydrologiske højdemodel. Derfor kan oversvømmelse af lavninger i nogle tilfælde være mindre, og i nogle tilfælde er der måske slet ikke vand.

Lokalplanområdet er beliggende i det åbne land på nuværende tidspunkt, da området ikke er kloakeret. I dele af lokalplanområdet er der en statistisk sandsynlighed for at blive oversvømmet af nedbør hver femte år. Udbredelsen og dybden af oversvømmelserne er stort set identiske ved en 5 års og en 100 års hændelse.

### Tiltag i lokalplanen for at modvirke effekten af klimaforandringer



Fælles for udfordringerne med grundvand og nedbør er, at det skal sikres, at der er tilstrækkeligt med grøfter og at den eksisterende dræning ikke fjernes eller ødelægges, hvilket er indarbejdet i lokalplanens bestemmelser.

Det skal bemærkes, at investeringer, der foretages i lokalplanområdet bør ses i lyset af risikoen for fremtidige stormfloder.

## 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 særligt på, at lokalplanen ikke inddrager uberørt areal, men udelukkende ændrer på anvendelsen af det eksisterende område. Ændringerne i arealanvendelse vurderes ikke at have væsentlig negativ indvirkning på miljøet, men har til gengæld positive samfundsmæssige effekter i form af mere helårsturisme til området.

Indgrebet i arealet, der er klassificeret som § 3 eng er meget begrænset og er i et område med små naturværdier, hvorfor der kan meddeles dispensation med henblik på at skabe en forbindelse mellem den eksisterende og de nye søer. De nye søer vil med tiden blive omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3.

Screeningen viste, at der i lokalplanen er taget højde for et merforbrug af energi, som kan dækkes ved bæredygtige energikilder som solvarme og solceller.

Miljøscreeningen foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Team Plan, Varde Kommune, samt ses på Varde Kommunes hjemmeside: [www.vardekommune.dk](http://www.vardekommune.dk)

### Internationalt naturbeskyttelsesområde – Natura 2000

Ifølge bekendtgørelse om udpegnings- og administration af internationale naturbeskyttelsesområ-

der 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.

Engarealerne sydøst for lokalplanområdet er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde (Natura 2000-område).

- EF-Habitatområde ved Vadehavet vest for Varde
- EF-fuglebeskyttelsesområde ved Skallingen og Langli
- Ramsar-områder ved Vadehavet.

Der blev i forbindelse med udarbejdelsen af den gældende Lokalplan 02.021.04 også udarbejdet en VVM-redegørelse i 2004, der undersøgte både det område, som blev inddraget til campingplads og de nærliggende områders flora og fauna. Det blev vurderet, at campingpladsens placering og indretning ikke ville påvirke de nærliggende områder negativt. Denne lokalplan ændrer hovedsageligt på bestemmelserne omkring arealanvendelse længst mod vest og inddrager ikke nyt areal i forhold til den gældende Lokalplan 02.021.04.

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

### Kystnærhedszone

Lokalplanområdet er omfattet af kystnærhedszonen, som er en ca. 3 km bred zone langs kysten. I kystnærhedszonen må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg m.v., hvis der foreligger en særlig planmæssig og/eller funktionel begrundelse for den kystnære placering. Der er desuden krav om placering af ferie- og fritidsanlæg sker ud fra sammenhængende turistpolitiske overvejelser.

Lokalplanen giver mulighed for fortsat at anvende arealet til camping- og feriemål med mulighed for byggeri af ferielejligheder og ny- og ombygning af servicefaciliteter.

I den østlige del af lokalplanområdet, der fortsat skal anvendes til campingplads, er der som hidtil mulighed for at bebyggelse i form af hytter og servicebygninger, der ikke vil kunne ses fra ky-

sten. Byggeriet må maksimalt opføres i 8,5 meter, men der ligger to høje diger mellem selve kysten og campingpladsen, så det er ikke muligt at se byggeriet fra stranden.



Indkig fra toppen af det yderste dige - man kan se badelandets nuværende tag stikke op over det inderste dige



Billede set fra vandkanten i samme retning som ovenstående billede

Derudover muliggøres opførelsen af et 12 meter højt tårn til en vandruksjebane i forbindelse med badelandet ved servicefacilliterne ved Hvidbjerg Strandvej. Der er udarbejdet visualiseringer for et 15 m højt tårnt, som kan ses i bilag A.

På visualiseringerne i Bilag A ses det hvorledes et tårn på 15 meters højde med et grundplan på 5x5 meter vil påvirke kystlandskabet set fra 3 forskellige placeringer i området. Lokalplanen muliggør ét tårn med et grundplan på maksimalt 20 m<sup>2</sup>, men de 5x5 meter er valgt som et worst case scenario. Der er desuden medtaget et kommende hotelbyggeri umiddelbart syd for lokalplanområdet på visualiseringen for at give det mest retvisende indtryk af de fremtidige forhold i området.

Den væsentligste visuelle påvirkning vil ske på Hvidbjerg Strandvej i umiddelbar nærhed af campingpladsen, hvor tårnet vil blive synligt. Syd for campingpladsen findes de to diger, som tager en væsentlig del af udsynet til det kommende tårn fra stranden. Særligt ved ophold på selve stranden tager det yderste dige meget af udsynet ind i landet fra stranden, men tårnet vil dog visse steder kunne ses henover diget.

Det vurderes samlet set, at tårnet ikke vil virke dominerende i kystlandskabet, idet tårnet tilpasses området gennem brug af farver og materialer, og da landskabet på dette sted i forvejen er

påvirket af det eksisterende byggeri i form af campingpladsen og de omkringliggende sommerhuse samt det kommende hotelbyggeri.

Udviklingen af den eksisterende campingplads til et feriecenter er 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. Varde Kommune ønsker at skabe mulighed for et mere varieret overnatningsprodukt gerne med et bredt udvalg af servicefaciliteter som wellness og sportsfaciliteter.

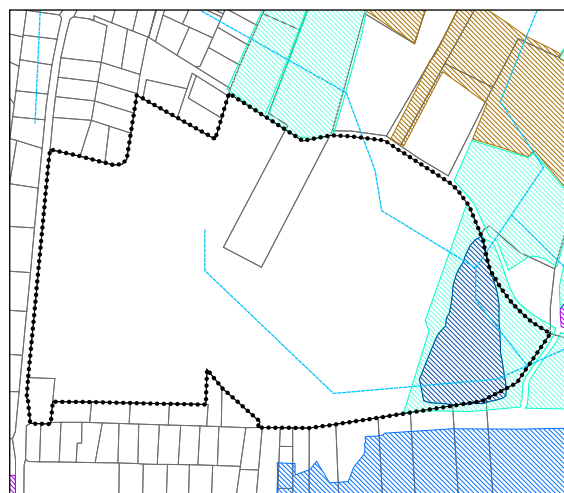
Den særlige planlægningsmæssige begrundelse for den kystnære placering er, at området allerede i dag anvendes til campingplads, og der er foretaget omfattende investeringer i servicefaciliteterne på denne placering. Ved at placere et feriecenter på en allerede etableret campingplads skal der således ikke inddrages nye områder.

#### Naturbeskyttelsesloven

Inden for lokalplanområdet ligger der:

#### § 3 beskyttede naturtyper - sø, enge, og vandløb

Nedenstående kort viser de registrerede beskyttede naturtyper i lokalplanområdet. Længst mod øst er der en stor sø omkranset af engareal. Herudover er der registreret to beskyttede vandløb, som i marken ikke forløber helt som registreret.



§ 3 beskyttede naturtyper og vandløb

Lokalplanen giver mulighed for, at de nye søer, som er anlagt i forbindelse med de nyeste campinghytter vest for den eksisterende sø, forbindes med den eksisterende sø med en ca. 5 meter bred kanal. Forbindelsen etableres for at sikre vandtilførsel til, og bedre livsbetingelser i,

de nye søer. Indgrebet sker i et område som er registreret som §3 eng, og der er tale om et arealmæssigt beskedent indgreb i et område med små naturværdier, hvorfor det vurderes, at der kan meddeles dispensation til etableringen af forbindelsen mellem den eksisterende og de nye søer.

Lokalplanen giver mulighed for at udsætte fisk i søerne i begrænset omfang for at supplere den naturlige bestand. Det er tilladt for pladsens gæster at fiske i søen, men der er ikke adgang for offentligheden. Der er ikke tale om en egentlig fiskesø, men et tilbud særligt til børnene om at kunne prøve at fiske på campingpladsen, for at undgå at skulle de knap 9 km til Ho, hvor den nærmeste egentlige fiskesø ligger.

Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået dispensation hertil fra naturbeskyttelseslovens § 3 om ændringer i tilstanden i et beskyttet engareal. Forinden en forbindelse mellem den gamle og den nye sø kan etableres, kræver det en dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3. Der kræves ligeledes tilladelse efter naturbeskyttelseslovens § 3 til udsætning af fisk i de beskyttede søer. Varde Kommune er dispensationsmyndighed og har tænkt sig at dispensere til ovenstående.

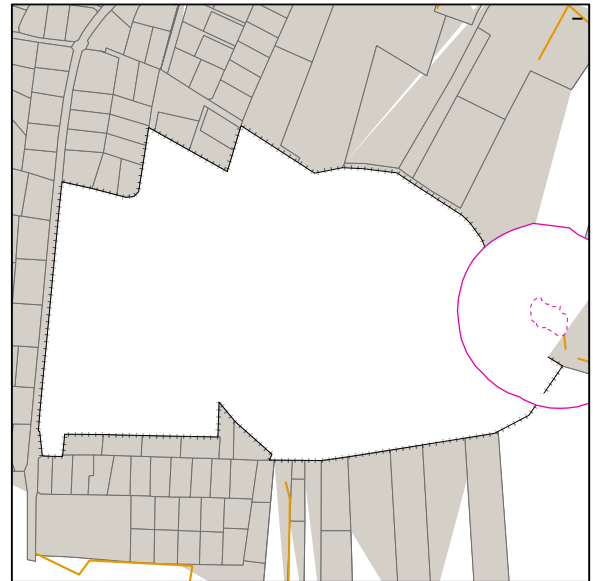
#### Jordforureningsloven

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

#### Museumsloven

Der er registreret et beskyttet dige i henhold til museumslovens § 29a indenfor lokalplanområdet. Der er tale om en fejlregistrering og Varde Kommune har anmodet Kulturstyrelsen om at fjerne digeregistreringen.

Udenfor lokalplanområdet ligger desuden en kapelbanke, som er beskyttet som fortidsminde efter Museumslovens § 29e. Der må ikke ændres i tilstanden inden for 100 meter af fortidsmindet. Lokalplanforslaget muliggør ikke ændringer i tilstanden inden for de 100 meter.



Beskyttede diger(orange) og beskyttede fortidsminder(pink)

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.

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 Varde Museum foretage en omkostningsfri arkivalisk kontrol i forbindelse med lokalplanforslag, og såfremt de bliver anmodet herom forud for større bygge- og anlægsarbejder.

Varde Museum fremkommer efter den arkivaliske kontrol og evt. en mindre forundersøgelse 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.

#### Campingreglementet

Campingreglementet indeholder bestemmelser for udnyttelse og brug af landets campingpladser, herunder antal campingenheder, vintercamping og -opbevaring af campingvogne og krav om mobilitet.

Udnyttelse af lokalplanens bestemmelser vil kunne kræve særskilt tilladelse efter campingreglementet. Varde Kommune er administrerende myndighed af campingreglementet.

Den tidligere beskrevne kommuneplanændring, der udvider rammeområde 05.01.R11 (feriecenterformål) medfører, at Hvidbjerg Strand Campings bruttoareal til campingformål bliver mindre end hidtil. I henhold til campingreglementet vil delområde V, VI og VII udgøre den fremtidige campingplads bruttoareal. De tre delområder udgør tilsammen 16,92 ha. hvilket giver en kapacitet på 846 enheder, fordelt på camping- og teltpladser samt campinghytter ud fra campingreglementets regler om 200 m<sup>2</sup> bruttoareal pr. enhed. Lokalplanen åbner således mulighed for etablering af maksimalt 846 enheder i de tre delområder. Hertil kommer de eksisterende lovlige enheder i delområde I og II, som fortsat kan anvendes til campingformål indtil arealerne udnyttes til feriecenterformål i form af ferieboliger.

20 % af de tilladte enheder må i henhold til campingreglementet opføres som campinghytter, dog maksimalt 60 stk. Hvidbjerg Strand Camping har dog tilladelse til de eksisterende 85 campinghytter givet før reglen om maksimalt 60 hytter blev indført i 2010, hvilket videreføres i lokalplanen.

Campinghytter må maksimalt have et bruttoetaageareal på 35m<sup>2</sup> og højst være 4 meter høje. Derudover kan kommunalbestyrelsen stille krav om hytternes udformning, placering på campingpladsen og deres indbyrdes placering. Dog skal den indbyrdes afstand mellem campinghytter være mindst 5 meter som en brandvænsforanstaltning. Campinghytter må kun udlejes i perioden 1. marts-31. oktober, medmindre campingpladsen har tilladelse til vintercamping. Campingpladsen må højst stille campinghytter til rådighed for samme campist i 4 uger årligt og må ikke tage imod bestilling mere end 1 år forud. Udlejning af campinghytter kræver herudover ikke tilladelse til erhvervsmæssig udlejning i henhold til sommerhuslovens bestemmelser.

### **Sommerhusloven**

Efter sommerhusloven er erhvervsmæssig udlejning af ferieboliger ikke tilladt uden tilladelse fra Naturstyrelsen, og sådanne tilladelser gives som regel ikke.

Privatpersoners udlejning af 1 eller 2 ferieboliger, de også selv bruger, anses som udgangspunkt ikke for erhvervsmæssig udlejning.

Selskaber, fonde, foreninger mv. skal have tilladelse for at måtte udleje eller udlåne ferieboliger, og sådanne tilladelser gives kun til udlejning/udlån til egne medarbejdere/medlemmer. Selskaber med færre end seks fuldtidsansatte får ikke tilladelse til udlejning til medarbejdere. Det er desuden et krav, at selskabets ejere ikke selv må benytte ferieboligen.

Udlejning af ferieboliger i form af hotellejligheder m.v., hvor gæsterne tilbydes servering af et måltid, kræver kun tilladelse, hvis hotellejligheden er fritliggende og udlejes for mere end fem nætter ad gangen. Måltidet skal være et af dagens hovedmåltider, og der skal være et passende lokale, hvor måltidet kan serveres. Tilladelse gives kun, hvis bebyggelsen er væsentligt mindre arealkrævende end traditionelle sommerhusområder, herunder at afstanden mellem boligerne holder sig omkring 5 meter.

Gæster i ferieboligerne i denne lokalplan vil blive tilbudt måltider i campingpladsens restaurant. Afstanden mellem ferieboligerne er bestemt til at være ca. 5-6 meter af hensyn til almindelige brandkrav og kravet om et væsentligt mindre arealforbrug end traditionelle sommerhuse. Ferieboligerne vurderes således at opfylde kravene til at opnå tilladelse til erhvervsmæssig udlejning, som søges hos Naturstyrelsen.

### **Landbrugspligt**

Store dele af lokalplanområdet er noteret som landbrugsejendom og dermed pålagt landbrugspligt.

Der er dog givet en tilladelse til anvendelse af lokalplanområdet til campingformål og tinglyst en deklaration om tilbageførsel til landbrug, hvis anvendelsen til campingformål ophører.

### **Landzonelokalplan - bonusvirkning**

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

På denne baggrund tillægges denne landzonelokalplan 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.

**Miljøministeriets vejledende grænser for støj**  
 Campingpladsen skal følge miljøministeriets vejledende grænser for støj. Støjniveauet måles som et gennemsnit over et længere tidsrum.

	Mandag - fredag kl. 07 - 18, lørdag kl. 07 - 14	Mandag - fredag kl. 18 - 22, lørdag kl. 14 - 22, søn- og helligdag kl. 07 - 22.	Alle dage kl. 22 - 07
1. Erhvervs- og industriområder	70 dB	70 dB	70 dB
2. Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder	60 dB	60 dB	60 dB
3. Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)	55 dB	45 dB	40 dB
4. Etageboligområder	50 dB	45 dB	40 dB
5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45 dB	40 dB	35 dB
6. Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder	40 dB	35 dB	30 dB

**TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE**

Såfremt der skal søges om erhvervmæssig udlejning af ferieboligerne, skal denne søges hos Naturstyrelsen.

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

**SERVITUTTER**

For lokalplanområdet gælder flere deklarationer.

Heraf har en betydning i forhold til områdets disponering mv., da den fastlægger visse bindinger og det drejer sig om:

- Dok. om oversigt mv. vedr. 42s og 42c, Vandflod By, Oksby. D. 3. maj 1979 med løbenummer 11880-50.

Servitutten beskriver, at der ikke, varigt eller midlertidigt, må forefindes genstande eller beplantning med en højde på over 0,8 m over vejmidten for at sikre oversigtsforholdene ved udkørslen fra Nordre Digevej til Hvidbjerg Strandvej.

Servitutts bestemmelser respekteres af lokalplanen. Hvis de eksisterende bygninger på Hvidbjerg Strandvej 29 nedrives kan der således ikke gives tilladelse til opførelse af ny bebyggelse inden for oversigtsarealet. Servitutts udstrækning kan ses på kortbilag 4.

**LOKALPLAN 05.01.L02 - CAMPING- OG FERIEFORMÅL VED HVIDBJERG STRAND I BLÅVAND**

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27/05/2013 ) 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 camping- og ferieformål,
- at** sikre campingpladsen mulighed for at udvikle de ferieformer, der efterspørges,
- at** fastlægge retningslinjer for bebyggelsens udformning og materialevalg, så ny bebyggelse tilpasses områdets karakter,
- at** sikre mulighed for at opføre ferieboliger til helårsudlejning
- at** fastlægge principper for placering og udformning af bygninger i området,
- at** ophæve lokalplan 02.021.04, og
- at** fastsættes højden på tårnet til rutsjebanen til max 12 m.

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

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 42s samt dele af 42c og 40a Vandflod By, Oksby.

**2.02**

Lokalplanområdet ligger i landzone og forbliver i landzone, med undtagelse af matr. nr. 42s, der ligger i sommerhusområde og forbliver i sommerhusområde.

**2.03**

Lokalplanområdet opdeles i 7 delområder, som vist på kortbilag 3.

**3. OMRÅDETS ANVENDELSE****3.01**

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til rekreative formål herunder campingplads\* og feriecenter.

*\* Området skal i øvrigt administreres efter bestemmelserne i campingreglementet.*

- Delområde I udlægges til ferieboliger til helårsudlejning
- Delområde II udlægges til ferieboliger til helårsudlejning og servicefaciliteter
- Delområde III udlægges til parkering for områdets gæster samt skure og/eller garageanlæg
- Delområde IV udlægges til administration og servicefaciliteter
- Delområde V udlægges til campingformål
- Delområde VI udlægges udvidelse af servicefaciliteter og campingformål
- Delområde VII udlægges til naturområde

Campingpladsens samlede kapacitet må ikke overstige 846 campingenheder, heraf maksimalt 85 campinghytter.

**3.02 Delområde I**

*\*Enhedspladsen er det areal, som er tildelt den enkelte campingvogn eller telt. Den skal indrettes, så campingvogne til enhver tid kan køre til og fra arealet iht. campingreglementet.*

Delområde I skal anvendes til fritliggende ferieboliger til helårsudlejning. Eksisterende lovlige enhedspladser\* eller campinghytter kan bibeholdes indtil arealet, hvorpå den enkelte enhedsplads eller campinghytte er placeret, udnyttes til ferieboliger.

### **3.03 Delområde II**

Delområde II skal anvendes til sammenbyggede eller fritliggende ferieboliger til helårsudlejning og til servicefaciliteter til ferieboligerne og campingpladsens gæster i øvrigt. Eksisterende lovlige enhedspladser\* eller campinghytter kan bibeholdes indtil arealet, hvorpå den enkelte enhedsplads eller campinghytte er placeret, udnyttes til ferieboliger.

### **3.04 Delområde III**

Delområde III skal anvendes til parkeringsareal til campingpladsen og feriecentrets gæster. Herudover kan der opføres skure og/eller garageanlæg til opbevaring af campingpladsens servicekøretøjer og materialer.

### **3.05 Delområde IV**

Delområde IV skal anvendes til administration og servicefaciliteter herunder reception, dagligvarebutik, cafe og restauranter, sportsanlæg, minigolf, tropisk badeland, wellnessfaciliteter, bestyrerbolig, materialegård, lager, opmarchbåse, vej og parkering.

Der kan indrettes personaleboliger på 1. sal i administrations- og servicebygninger.

*\*\*Bruttoetageareal til butiksformål beregnes iht. reglerne i planlovens § 5 t.*

Det samlede bruttoetageareal\*\* anvendt til butiksformål må ikke overstige 600 m<sup>2</sup>.

### **3.06 Delområde V**

Delområde V skal anvendes til campingformål i form af enhedspladser eller campinghytter og XL campingpladser med individuelle bade- og toiletfaciliteter i særskilte servicebygninger.

### **3.07 Delområde VI**

Delområde VI skal anvendes til servicefaciliteter til campingpladsens gæster eller til campingformål i form af enhedspladser eller campinghytter.

Der kan indrettes personaleboliger på 1. sal i servicebygninger.

### **3.08 Delområde VII**

Delområde VII udlægges til naturområde. Der må ikke ændres i naturtilstanden i området, dog kan der etableres en 5 meter bred forbindelse mellem søen i delområde VII og søerne i delområde V som vist i princippet på kortbilag 4.

## **4. Udstykning**

### **4.01**

Delområderne I og II kan udstykkes svarende til delområdernes afgrænsning. Der må ikke ske yderligere udstykninger af området.

Mindre skelreguleringer samt matrikulære sammenlægninger kan tillades.

## 5. VEJE, STIER OG PARKERING

## 5.01 Vejadgang

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Hvidbjerg Strandvej via interne veje som vist på kortbilag 2.

Trafik til og fra delområde III må ikke ske via Hvidbjerg Strandvej, men alene via Nordre Digevej.

## 5.02 Belægning

Veje skal etableres som befæstede med asfalt, belægningssten eller som grusveje.

Stier til gående færdsel kan anlægges som trampestier eller med belægning af belægningssten eller grus. I delområde VII må stier ikke befæstes.

## 5.03 Parkering

Der skal indenfor lokalplanområdet sikres det nødvendige antal parkeringspladser til campingpladsens gæster, der venter på at blive indregistreret.\*

Langtidsparkering af lastbiler, uindregistrerede køretøjer, både og lignende må ikke finde sted inden for lokalplanområdet. Vinteropbevaring af campingvogne indenfor lokalplanområdet er tilladt.

Der skal udlægges minimum 1,5 p-plads indenfor lokalplanområdet pr. feriebolig i delområde I og II.

## 5.04 Vejbyggelinje

Der pålægges en vejbyggelinje 5 meter fra vejskel mod Hvidbjerg Strandvej fra det tinglyste oversigtsareal i syd til det udlagte beplantningsbælte mod nord som vist på kortbilag 4.\*\*

Inden for byggelinjearealet må der ikke etableres bebyggelse eller beplantning, der overstiger 1 meters højde.

*\*Hvidbjerg Strandvej må ikke anvendes som "venteareal" for områdets gæster ved ankomsten, da det giver trafikale problemer og er årsag til farlige situationer for de øvrige trafikanter på strækningen.*

*\*\*Vejbyggelinjen pålægges for at sikre oversigt ved ind- og udkørsel fra campingpladsen.*

## 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

## 6.01 Delområde I

Ferieboliger skal placeres med ca. 5-6 meters indbyrdes afstand og minimum 5 meter til naboskel\*\*\*.

Ferieboliger skal opføres i 1-1½ etage\*\* med en maks. højde på 8,5 m fra det omgivende terræn.

Der kan inden for delområde I opføres ferieboliger på 50-100 m<sup>2</sup>.

## 6.02 Delområde II

Ferieboliger:

Ferieboliger skal sammenbygges eller opføres med ca. 5-6 meters afstand til øvrige ferieboliger eller servicefaciliteter.\*\*\*

Ferieboliger skal opføres i op til 2 etager med en maks. højde på 8,5 m fra det omgivende terræn.

Der kan inden for delområde II opføres ferieboliger på 50-100 m<sup>2</sup>.

Servicefaciliteter:

*\*\*\*Bebyggelse i området skal i øvrigt overholde Bygningsreglementets bestemmelser om indbyrdes afstand, hvis de overstiger lokalplanens minimumskrav. Hvis der eksempelvis anvendes stråtag som tagmateriale på to bygninger skal der være 20 meter mellem disse iht. BR10. En mindskning af denne afstand kan opnås ved anvendelse af brandhæmmende stråtagløsninger.*

*For opnåelse af tilladelse til opførelse af feriehus med henblik på erhvervsmæssig udlejning er det en forudsætning, at projektet er væsentligt mindre pladskrævende end traditionelle sommerhusudstyknings.*

*\*\*\*\*Med 1½ etage menes en byg-*



ning med udnyttet tagetage

Bygninger skal opføres i 1-1½ etage\*\*\*\* med en maks. højde på 8,5 m fra det omgivende terræn.

Servicefaciliteterne skal placeres med minimum 5 meters afstand til ferieboliger.

### 6.03 Delområde III

Der må maksimalt opføres 200 m<sup>2</sup> skure og/eller garageanlæg fordelt på maksimalt 3 selvstændige bygninger. Byggeriet skal opføres i 1 etage med en maksimal højde på 6,5 meter fra det omgivende terræn.

Byggeri skal placeres minimum 2,5 meter fra naboskel og må ikke placeres inden for det tinglyste oversigtsareal.

### 6.04 Delområde IV

Servicefaciliteter kan opføres i op til 2 etager med en maks. højde på 8,5 m fra det omgivende terræn.\* Der kan opføres et tårn til vandrutsjebane i forbindelse med badelandet med et grundplan på maksimalt 20 m<sup>2</sup> i op til 12 meters højde.

Hvis der kræves større bygningshøjde til eksempelvis badeland kan dele af bygningen graves ned.

Bygningerne på Hvidbjerg Strandvej nr. 29 kan nedrives for at give plads til en udvidelse af servicefaciliteterne.

### 6.05 Delområde V

Nyt byggeri skal holdes minimum 30 meter fra naboskel som vist på kortbilag 4.

Individuelle bade- og toiletbygninger i forbindelse med XL campingpladser må maksimalt være på 60 m<sup>2</sup> per bygning.

### 6.06 Delområde VI

Servicefaciliteter skal sammenbygges eller opføres med minimum 5 meters indbyrdes afstand.

Bygninger skal opføres i 1-1½ etage\* med en maks. højde på 7,5 m fra det omgivende terræn.

### 6.07 Delområde VII

Der må ikke opføres nogen form for byggeri i delområde VII.

### 6.08 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for delområde I, II, III og IV under ét må ikke overstige 50%.

Bebyggelsesprocenten for delområde IV, V, VI og VII under ét må ikke overstige 10%.

### 6.09 Campinghytter

Campinghytter\* kan placeres i delområderne V og VI. Hvis en eller flere af de eksisterende lovlige 85 campinghytter skal flyttes eller fjernes, kan den eller de genopføres i et af de nævnte delområder. Campinghytter skal i øvrigt overholde bestemmelserne om placering af byggeri og facade- og tagmaterialer mm. i pkt. 6.01-6.06 og pkt. 7.01-7.03.

*\*Dog maks. 6,5 m i den del, der er udlagt som sommerhusområde i kommuneplanen (enkeltområde 05.01.S01)*

*\*Campinghytter reguleres gennem campingreglementet og må således ikke overskride et bruttoeta-geareal på 35 m<sup>2</sup> og må ikke være højere end 4 meter. En stor del af de eksisterende campinghytter er 25 m<sup>2</sup> eller mindre, da det tidligere*

har været gældende maksimal størrelse.

## 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

*\*\*Med bræddehuse menes huse, hvis ydervægge er beklædt med brædder af ca. 2 cm tykkelse.*

### 7.01 Facadematerialer og -farver

Feriehuse i delområde I-II, skure og/eller garageanlæg i delområde III og servicebygninger i delområde V skal opføres med blank mur, vandskuret eller pudset facade udført i tegl eller i træ, som bræddehuse\*\*, der er klinkbygget eller udført som 2 på 1. Brædderne skal males i ikke-laserende, matte jordfarver med en glans på max 40.

Servicebygninger i delområde I, II, IV og VI skal opføres med vandskuret eller pudset facade udført i tegl i matte og afdæmpede jordfarver. Tårnet omkring vandrutsjebanen kan udføres i andre materialer men skal fremstå i afdæmpede jordfarver.

Mindre bygningsdele kan desuden udføres i tegl, træ, glas, zink, stål, beton, kobber og aluminium.

### 7.02 Tagmaterialer

Tage på bygninger skal beklædes med enten stråtag, sort tagpap med lister, træspåntag, kobber, zink eller levende grønne materialer\*.

### 7.03 Solfangere

Solenergianlæg til produktion af bæredygtig varme og strøm skal integreres i bygningernes facader og tag under hensyntagen til de anvendte facade- og tagmaterialer. Anlæggene skal være ensfarvede i paneler, rammer og beslag mv. i samme farve som den tagflade eller facade, de placeres på.

### 7.04 Skiltning

Inden for lokalplanområdet må der opstilles skiltning, som er nødvendig i forbindelse med campingpladsens almindelige drift. Skiltning skal ske i forbindelse med bebyggelsen og må ikke virke dominerende.

*\*Græstag, græstørvtag, stenurttag eller mos-sedum-tag. Der er mange navne for grønne tage eller "levende tage", for de behøver ikke at være grønne. Det afhænger af, hvad der gror på taget og årstiden. Beplantningen på taget ændrer sig også med tagets alder. Grønne tage vokser forskelligt, og man kan vælge mellem et "langhåret" eller et "korthåret" tag.*

## 8. UBEBYGGEDE AREALER

### 8.01

Der udlægges areal til beplantningsbælte langs lokalplanområdet i en bredde på mindst 5 m som vist på kortbilag 4.

Beplantningsbælter skal etableres med hjemmehørende arter og have en tæt og afskærmende virkning.

### 8.02

Ubebyggede arealer i delområde V og VI skal enten være indrettet som en enhedsplads med de dertilhørende læbeplantninger, græsklædte standpladser og befæstede veje og stier eller henligge som engareal og naturområde. Delområde VII skal henligge som engareal og naturområde.

### 8.03

Der må højst foretages terrænregulering på +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn. Der må ikke foretages terrænregulering i delområde VII udover

det, der er absolut nødvendigt i forbindelse med etablering af en ny forbindelse mellem den eksisterende sø og en ny sø, som vist på kortbilag 4.

#### 8.04

Der kan anlægges søer, kanaler og regnvandsbassiner inden for delområde I og II til håndtering og nedsivning af regnvand. Disse kan integreres som et miljøskabende element i feriehusbebyggelsen.

Det skal sikres, at der er tilstrækkeligt med grøfter og at den eksisterende dræning ikke fjernes eller ødelægges.

#### 8.05

Der kan udsættes fisk i søerne i begrænset omfang for at supplere den naturlige bestand.

### 9. TEKNISKE ANLÆG

#### 9.01

Forsyningsledninger skal ved nyanlæggelse placeres i køre- og vendearealer.

#### 9.02

Transformatorstationer skal placeres på fælles opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til vej eller indenfor vejarealet.

#### 9.03

Elledninger, herunder til vejbelysning, skal fremføres som jordkabler.

### 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

#### 10.01

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den er tilsluttet Varde Kommunes vand- og spildevandsforsyning.

### 11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

#### 11.01

Lokalplan 02.021.04 endelig godkendt d. 13. juni 2006 af Blåvandshuk Kommunalbestyrelse ophæves i lokalplanområdet, jf. afgrænsningen i pkt. 2.01.

### 12. LANDZONETILLADELSE

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

#### 12.01

Med lokalplanens endelige vedtagelse meddeles der samtidig tilladelse efter planlovens § 35 stk.1\* (landzonetilladelse) til opførelse og anvendelse af bebyggelse og til anlæggelse og etablering af parkeringsarealer og udeopholdsarealer samt beplantning og udstykning i overensstemmelse med lokalplanen.

### 13. RETSVIRKNINGER

#### 13.01

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.

#### VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanen er vedtaget i henhold til § 24 i lov om planlægning.

Varde Byråd, den 2.06.2015

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen  
Borgmester



Mogens Pedersen  
Kommunaldirektør



Visualisering af tårn og badehotel - 5 gange 5 meter - 15 meter høj





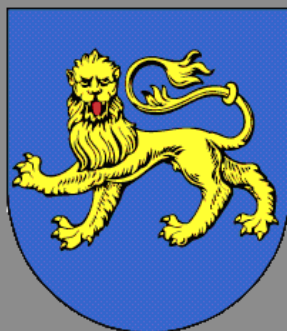


Billede 2 - set fra grusvejen bag klitterne









### 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.