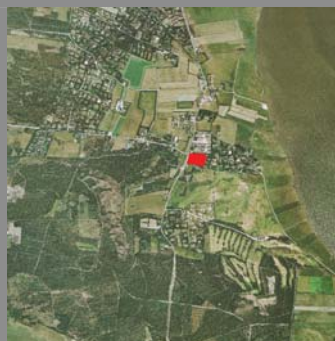
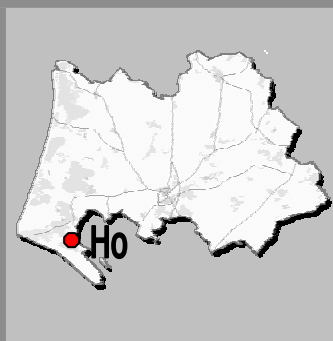




LOKALPLAN 42

Ferieboliger i Ho

OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 26. maj til den 22. juli 2009. Lokalplanen åbner mulighed for en mere fleksibel anvendelse til ferie- eller helårsbeboelse samt feriecenter, hoteldrift og restaurationsvirksomhed.

Varde Kommune har i denne forbindelse modtaget indsigelse og ændringsforslag fra den ene af områdets to grundejere. Der fremsættes indsigelse imod lokalplanens anvendelsesbestemmelser for matr. 38 Ho by, Ho. Med baggrund i fremkomne bemærkninger er anvendelsesbestemmelserne for matr. 38 Ho by, Ho justeret således, at ejendommen er omfattet af lokalplanens bestemmelser for delområde 1.

LOKALPLANENS OPBYGNING

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

I redegørelsen beskrives lokalplanens formål og hovedindhold. Herudover redegøres der bl.a. for de miljømæssige forhold, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

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

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Lokalplanen 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

OMRÅDETS BELIGGENHED	3
EKSISTERENDE FORHOLD	4
LOKALPLANENS INDHOLD	5
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	5
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	8
SERVITUTTER.....	9

II BESTEMMELSER

1. LOKALPLANENS FORMÅL	11
2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	11
3. OMRÅDETS ANVENDELSE	11
4. UDSTYKNING	12
5. VEJE, STIER OG PARKERING	12
6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	13
7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.....	13
8. UBEBYGGEDE AREALER	15
9. TEKNISKE ANLÆG	16
10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	17
11. GRUNDEJERFORENING	17
12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN / BYPLANVEDTÆGT	17
13. AFLYSNING AF SERVITUT.....	17
14. RETSVIRKNINGER.....	18
VEDTAGELSESPÅTEGNING	18

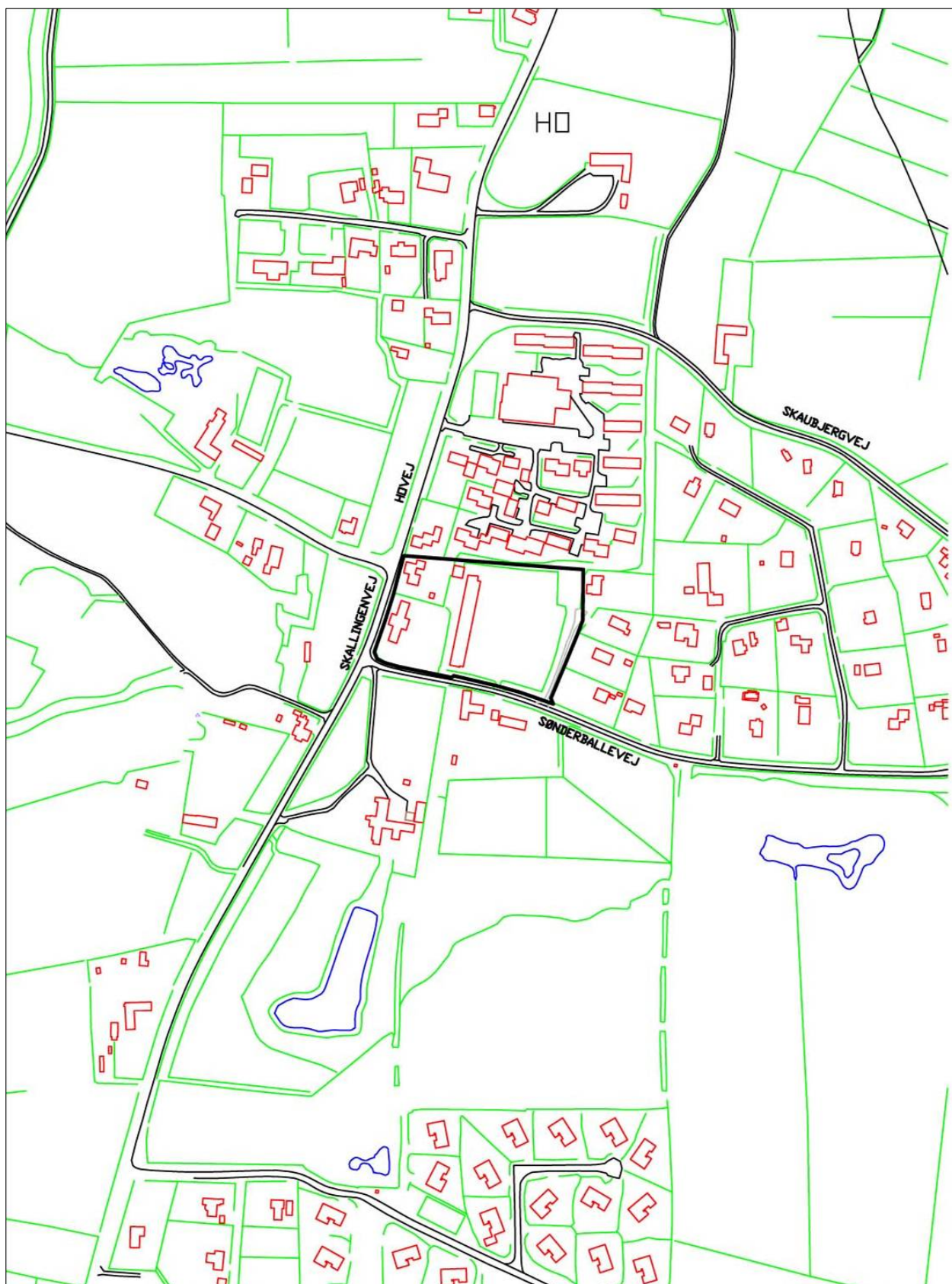
III KORTBILAG

KORTBILAG 1: MATRIKULÆRE FORHOLD

KORTBILAG 2: FREMTIDIGE FORHOLD

KORTBILAG 3: BEVARINGSVÆRDIGE GÅRDE OG ANDRE BYGNINGER

*Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Varde Kommune.
Grundmateriale: Blandt andet KMS copyright.*



Lokalplanområdets beliggenhed i Ho by

BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for udarbejdelse af lokalplanen er et ønske om at skabe en øget aktivitet i området, hvor Motel Skallingen ligger i dag, gennem en større fleksibilitet i anvendelsesmulighederne. På nuværende tidspunkt forventes det, at der vil kunne tiltrækkes flere overnattende til området, hvis motellets udlejningsboliger kan anvendes som individuelle ferieboliger i byzone.

Motel Skallingen drives i dag efter reglerne i lov om restaurations- og hotelvirksomhed mv., hvor virksomheden har tilladelse til erhvervsmæssig udlejning. Hvis motellejlighederne ejes af individuelle ejere, kan den enkelte ejer ikke selv disponere over sin lejlighed, der skal stå til rådighed for virksomheden. Hensigten med lokalplanen er at fjerne denne rådighedspligt, så ejerne får mulighed for at bruge lejlighederne som egne ferieboliger. Muligheden for hoteldrift eller feriecenter ønskes dog ikke udelukket.

Hvis motellet ændres fra erhvervsmæssig hoteldrift til individuelle ferieboliger, træder sommerhuslovens bestemmelser i kraft, idet sommerhuslovens regler gælder al udlejning af boliger til ferie- og fritidsformål uanset, om bebyggelsen ligger i landzone, byzone eller sommerhusområde. Ifølge sommerhusloven må ejere og brugere af fast ejendom ikke uden tilladelse udleje eller fremleje ferieboliger erhvervsmæssigt. Efter sommerhuslovens regler kan der dog ske privat udlejning af 1 eller 2 ferieboliger, som også i et vist omfang benyttes af ejeren selv. Det betragtes nemlig ikke som erhvervsmæssig udlejning, når udlejningen foregår som et supplement til ejerens eget brug af boligen. Hvis udlejningen får et mere professionelt præg, det vil sige, at udlejningen må anses som det væsentligste formål med besiddelsen af boligen, betragtes det som erhvervsmæssigt.

Hvis ferielejlighederne ikke drives erhvervsmæssigt som hotel, betyder det altså, at en ejer kun må eje en enkelt lejlighed. Det betyder også, at de enkelte ejeres egen benyttelse af lejlighederne ikke må være sekundær i forhold til en eventuel udlejning.

Motel Skallingen har siden 1980 været omfattet af Lokalplan nr. 03.001.80, der foreskriver, at området kun må anvendes til helårsbeboelse og til erhvervsbebyggelse, herunder feriepensionater, moteller, forsyningsbutikker og lignende. En ændret anvendelse af motellejlighederne fra erhvervsmæssig hoteldrift til individuelle ferieboliger er således i strid med den gældende planlægning for området.

Der har tidligere været udvist tilbageholdenhed med at ændre planlægningen for hoteller og feriecentre til individuelle ferieboliger, idet det blev vurderet at hoteller mv. var med til at styrke helårsturismen og dermed erhvervslivet i ferieområderne.

Sommerhusområderne i Blåvand, Ho og Vejers har gennem de senere år betydet en rimelig indtjening til lokalområdet i vinterhalvåret, og på den måde været med til at sikre en fornuftig omsætning i de lokale butikker, restauranter, hoteller og feriecentre. Hoteller og feriecentre har således ikke haft afgørende betydning for helårsturismen.

På den baggrund har gl. Blåvandshuk Kommune siden 2002 givet tilladelse til, at feriecentre og hoteller i kystbyerne har ændret status til individuelle ferieboliger.

Udviklingen i gl. Blåbjerg Kommune har til sammenligning været nogenlunde den samme.

Varde Byråd vurderer, at Motel Skallingens ferielejligheder vil blive mere attraktive, hvis kravet om erhvervsmæssig drift fjernes. Ud fra et ønske om at fremme den turismæssige udvikling i området generelt har Byrådet derfor besluttet at udarbejde nærværende lokalplan, der åbner mulighed for en fleksibel anvendelse til individuelle ferieboliger. Lokalplanen forhindrer dog ikke, at den erhvervsmæssige hoteldrift kan bibeholdes, hvis ejerne ønsker det.

Da Byrådet ser det som vigtigt at fastholde indbyggertallet i Ho, giver lokalplanen også mulighed for etablering af helårsboliger. Der ligger således stadig enkelte helårsboliger fra tiden før, den turismæssige udvikling begyndte sidst i 1960'erne.

Beboelsesejendommen Skallingevej 1 ønskes imidlertid nedrevet for at give plads til nye ferieboliger. Ejeren, der også ejer Motel Skallingen, ønsker i forbindelse med opførelse af nye ferieboliger i tilknytning til motellets eksisterende ferielejligheder desuden at nedrive en servicebygning "Bjælkehytten", som ligger ud mod Skallingevej.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger midt i den oprindelige Ho Landsby, der breder sig ud i alle retninger i form af spredte gårde og med kirken og præstegården liggende nord for, jf. oversigtskortet på

side 2 og Kortbilag 3. Lokalplanområdet afgrænses mod vest af Skallingevej. Mod nord grænser lokalplanområdet op til Ho Feriecenter, mod øst til et ældre sommerhusområde og mod syd til Sønderballevej. Området vejbetjenes fra Sønderballevej. Dog har områdets enfamiliehus overkørsel til Skallingevej.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 1,4 ha og omfatter matr. 36d, 36h, 52a, 53c, 114c, 1q og 38 Ho by, Ho, hvoraf 1q og 114c udgøres af et fælles vejareal, mens resten af ejendommene er privat ejede.



De eksisterende ferielejligheder i lokalplanområdet er udformet som gavlhuse.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet

Lokalplan området ligger i byzone og anvendes til hotelvirksomhed. En mindre del af området anvendes til fællesvej for lokalplanens område og for 4 andre lodsejere.

Den eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet omfatter et fritliggende enfamiliehus på 172 m² beliggende på egen grund og opført i 1932.

Midt i området blev i 1967 opført en rækkehusbebyggelse som en lang flad barak. Denne blev i 2002 ombygget til 1½ etages rækkehuse på i alt 636 m² med 14 ferielejligheder.

I 1970 blev opført en teknikbygning på 55 m² og i 2000 en erhvervsbebyggelse på 252 m² i rundtømmer.

Lokalplanområdet anvendes i dag til bolig, erhverv og feriecenter.

Arealet er uden væsentlige terrænspring eller værdifuld beplantning.

Omkringliggende områder

Umiddelbart nord for lokalplanområdet ligger Ho Feriecenter. Bebyggelsen blev påbegyndt i 1973, mens hovedparten af bygningerne er opført i 1990'erne og frem til 2004. Bebyggelsen opleves ikke som integreret med den oprindelige landsby; men husene er opført i 1½ etage og med facader overvejende i røde tegl og lys grå pladebeklædning og med sadeltag med varierende beklædninger af røde betontagsten og asbestcementplader.

Lokalplanområdet er mod øst omgivet af et ældre sommerhusområde.

Mod vest grænser lokalplanområdet op til et område, der ved den bevarende Lokalplan nr. 03.004.02 er udlagt til åben-lav bebyggelse. Her er nøje detaljerede bestemmelser om bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.

Området syd for lokalplanområdet består af marsk og engarealer med spredte gårde, hvoraf flere er bevaringsværdige.

LOKALPLANENS INDHOLD

Planen skal sikre et forbedret økonomisk grundlag for områdets drift ved at åbne mulighed for en mere fleksibel anvendelse til ferie- eller helårsbeboelse samt feriecenter, hoteldrift og restaurationsvirksomhed.

Lokalplanområdets bebyggelse får adgang fra den offentlige vej Sønderballevej via de eksisterende overkørsler. Den østlige vejadgang til området er en eksisterende privat fællesvej, som på nuværende tidspunkt vejbetjener 4 naboejendomme øst for lokalplanens område. Den vestlige vejadgang er en eksisterende adgang til de eksisterende ferieboliger i lokalplanområdet. De eksisterende veje skal eventuelt forbedres, så vejene kan bære den kommende forøgelse af trafikken. Sønderballevej, ligesom de øvrige veje i landsbyen, bør ikke ændre karakter, men have en enkel standard med græsrapat i begge sider og uden fortov eller andet udstyr. Der skal etableres vendepladser for enden af de blinde boligveje, som mindst opfylder kravene til vendepladser for distributionsvogne efter Vejdirektoratets Vejregler. Eksisterende adgang for naboejendommene fastholdes uændret.

Der fastlægges en bebyggelsesprocent på maksimalt 20 for den enkelte ejendom. Den samlede bebyggelse i lokalplanområdet er i dag på 1.115 m² bruttoetageareal. Med en bebyggelsesprocent på 20 vil Delområde 1 maksimalt kunne rumme en bebyggelse på 2.447 m² bruttoetageareal. Fjernes alle de nuværende bygninger med undtagelse af rækkehusene, vil der være en restrummelighed på ca. 1.811 m² bruttoetageareal, idet der dog må tages hensyn til de øvrige bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplanen. Ny bebyggelse skal holdes inden for de byggegrænser, der fremgår af Kortbilag 2 for at sikre en rimelig afstand til nabobebyggelsen. Endvidere skal lokalplanens bestemmelser sikre, at bebyggelsen tilpasses helhedsbilledet i landsbyen og med hensyn til bygningernes størrelse og proportioner, materialer og farver bliver i overensstemmelse med den stedlige byggetradition. Dette hindrer ikke, at bebyggelsen kan få et mere nutidigt udtryk gennem detailudformningen, ligesom bygningernes indretning og funktion mv. kan afvige fra landsbybebyggelsen.

Bebyggelsens fællesarealer kan rumme forskellige mindre fælles anlæg såsom bålplads, mindre baneanlæg og legeredskaber og lignende. Dog skal arealet overvejende anlægges uden belægning som et åbent og grønt areal med enkelte grupper af træer og buske, så der bliver mulighed for mange forskellige former for spontane aktiviteter og leg.

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

Lokalplan

Lokalplanområdet er i dag omfattet af Lokalplan nr. 03.001.80 med Tillæg 1 fra 1987, der blandt andet giver mulighed for helårsbeboelse, feriecenter og erhvervsbebyggelse, herunder ferie-pensionater, moteller, forsyningsbutikker og lignende. Efter den gældende lokalplan kan ny bebyggelse opføres i maksimalt 1 etage i 6,5 meters højde og med en bebyggelsesprocent på maksimalt 20. Nærværende lokalplan erstatter lokalplan nr. 03.001.80 inden for det i § 2 angivne område.

Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for enkeltområde 4.F.08 Hovej, som de er fastlagt i tillæg nr. 13 til Kommuneplan 1998-2008 for gl. Blåvandshuk Kommune.

Områdets anvendelse er fastlagt til ferieformål som motel, feriecenter, mindre erhverv, butikker, restauranter, individuelle ferieboliger og helårsboliger.

For motel, feriecenter, mindre erhverv, butikker, restauranter og lignende fastlægges en bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom på maksimalt 20, et etageantal på maksimalt 1 og en bygningshøjde på maksimalt 6,5 m.

For boliger, det vil sige helårsboliger, fastlægges en bebyggelsesprocent på maksimal 25 for den enkelte ejendom, maksimalt 1½ etage og en maksimal bygningshøjde på 8,5 m.

Lokalplanen strider imod kommuneplanens bestemmelse om bebyggelsens højde. Vedtagelse af Lokalplan 42 forudsætter derfor, at der vedtages et tillæg til kommuneplanen, der omfatter Enkeltområde 4.F.08 Hovej, og som uanset anvendelse øger bygningshøjden til 7,0 m. I øvrigt fastholdes bestemmelserne for enkeltområdet uændret.

Regionplan

Lokalplanen er i overensstemmelse med den gældende regionplanlægning, som efter amter-

nes nedlæggelse er ophøjet til landsplandirektiv, jf. afsnittet om kystnærhedszonen, side 8.

Bevaringsplanlægning

Det meste af området omkring Ho er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø i Regionplan 2016. Ho Landsby er desuden omtalt i "Vadehavet Kulturarvsatlas" udarbejdet af Kulturarvsstyrelsen i 2007.

I "Vadehavet Kulturarvsatlas" er det fremhævet, at Ho ligger i et fladt landskab, hvor større anlæg, byggerier, tilplantning og bevoksning vil kunne ses på lang afstand. Derfor har det betydning, at nye bebyggelser indpasses med de rigtige proportioner og materialer. De nuværende veje med deres slyngede forløb har høj bevaringsværdi. Derfor bør vejenes forløb og enkle form fastholdes, og for meget udstyr i form af fortove, gadelamper mv. bør undgås.

Endvidere findes en ældre registrering "Værn af smukke danske huse af bygningskulturel værdi, Vestkysten, Nymindegab – Blaavand, Værn 4, 1970", der viser en meget åben landsbystruktur i Ho. Landsbyen bestod i 1970 af 20 – 25 spredte gårde, hvoraf langt de fleste eksisterer i dag. En meget væsentlig trelænget gård blev dog i første halvdel af 1980'erne revet ned og gav plads for

det nuværende Ho Feriecenter. De bevaringsværdige huse fordeler sig fra Bredmose i den nord til Nørballe med Ho Kirke i centrum til Sønderballe i syd samt Vesterballe, der breder sig ud mod vest. Lokalplanområdet ligger omtrent midt imellem Nørballe og Sønderballe.

Disse forhold bør der tages hensyn til, selv om de befinder sig uden for lokalplanområdet, jf. Kortbilag 3.

Mod vest grænser lokalplanområdet således op til et område, der ved den bevarende Lokalplan nr. 03.004.02 er udlagt til åben-lav bebyggelse med en bebyggelsesprocent på maksimalt 20. Ny bebyggelse må højst opføres 1½ etage og med en højde på maksimalt 7 m. Den bevarende lokalplan skal blandt andet medvirke til en god tilpasning af ny bebyggelse til landsbyens struktur og den ældre bebyggelses karakter. Analogt hermed bør ny bebyggelse inden for Lokalplan 42 derfor holde sig inden for nogenlunde samme omfang.

Området syd for lokalplanområdet er i Regionplan 2016 udpeget som værdifuldt landskabsområde og består af marsk og engarealer med spredte gårde.



Den sydøstlige del af lokalplanområdet set mod øst i retning af marsken ved Ho Bugt, som anes for enden af Sønderballevej.

Flere af husene er bevaringsværdige og registreret i "Værn 4". En stråtekt gård på Sønderballevej 2 er således registreret som bevaringsværdig og beliggende kun ca. 18 m fra de eksisterende gavlvendte ferielejligheder. Ny bebyggelse i lokalplanområdets sydlige del bør derfor udformes som længehuse med tagryggen paral-

lelt med Sønderballevej og holdes i passende afstand fra den bevaringsværdige gård. En beplantning med buske og træer langs den nordlige side af vejen kan desuden medvirke til at skille den ny bebyggelse fra denne del af kulturmiljøet.



Den bevaringsværdige gård fra 1827 Sønderballevej 2 set fra motellets indkørsel.



Samme gård set fra lokalplanområdet lige nord for.

Vandforsyningsplan

Området skal ifølge kommunens vandforsyningsplan tilsluttes kollektiv vandforsyning.

Varmeforsyningsplan

Ifølge kommunens varmeplanlægning findes der ingen kollektiv varmforsyning i området. Opvarmning skal derfor ske individuelt

Spildevandsplan

Området er separatkloakeret og spildevandet ledes til rensningsanlæg i Varde.

Trafikplanlægning

Lokalplanområdets nye ferieboliger (ca. 10 – 20) vil blive vejforsynet fra Sønderballevej, som også giver adgang til de eksisterende 14 ferieboliger i området foruden ca. 50 ejendomme beliggende øst og syd for lokalplanområdet.

Sønderballevej er tilsluttet Hovej via Skallingevej og disse vejanlæg vurderes at kunne bære den øgede trafik til og fra lokalplanområdet uden ændringer.

Der etableres stiforbindelse til naboområdet Ho Feriecenter nord for lokalplanområdet. Dette indeholder blandt andet forskellige faciliteter og anlæg til ferie- og fritidsaktiviteter.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING**Miljøvurdering**

Der er foretaget en screening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer for at undersøge, 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 det bevaringsværdige kulturmiljø. Der er i lokalplanen taget højde herfor gennem bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering mv.

Miljøscreeningen foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Team Plan, Varde Kommune, samt ses på Varde Kommunes hjemmeside: vardekommune@varde.dk

Internationalt naturbeskyttelsesområde - Natura 2000

Lokalplanområdet ligger ca. 400 m fra strandene omkring Ho Bugt, som er udpeget som et naturbeskyttelsesområde omfattet af Natura 2000.

Natura 2000 omfatter:

- EF-fuglebeskyttelsesområder
- EF-habitatområder
- Ramsarområder

Skallingen og strandene ned mod vådområdet omfattes af alle de ovennævnte områdetyper under Natura 2000 og er derudover udpeget som beskyttet vådområde i henhold til § 3 i Naturbeskyttelsesloven.

Lokalplanens område ligger forholdsvis langt fra de beskyttede områder, og der ligger anden boligbebyggelse mellem lokalplanområdet og disse områder. Det vurderes på denne baggrund ikke, at en realisering af lokalplanens muligheder vil kunne påvirke de naturbeskyttelsesmæssige interesser, som er årsag til, at disse områder i 3 forskellige områdekategorier er udpeget som naturbeskyttelsesområder under Natura 2000.

Kystnærhedszonen

Hensigten med lokalplanen er at udvide anvendelsesmulighederne for områdets eksisterende bebyggelse og samtidig åbne mulighed for opførelse af ny bebyggelse i tilknytning til eksisterende bebyggelse. I den forbindelse nedrives en del af områdets eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse vil ikke blive mere synlig fra kysten end eksisterende bebyggelse.

Lokalplanområdet ligger på alle sider indesluttet af anden bebyggelse og / eller afskærmende beplantning. Områdets bebyggelse er derfor kun umiddelbart synlig fra Sønderballevej og fra Skallingevej.

Lokalplanen åbner således ikke mulighed for opførelse eller ombygning af bebyggelse i et omfang eller i højder, som vil medføre en ændret påvirkning af kystlandskabet.

Lov om naturbeskyttelse

Den tidligere skovbyggelinie efter lov om naturbeskyttelse er ophævet inden for lokalplanområdet i forbindelse med gældende Lokalplan nr. 03.001.80.

Lov om miljøbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for et område, som i Regionplan 2016 er udpeget til "område

med begrænsede drikkevandsinteresser", hvor grundvandet er af en kvalitet, der ikke egner sig til drikkevandsforsyning.

Lov om forurennet jord

Arealet er undtaget af områdeklassificeringen, da arealet tidligere har været agerjord og derved ikke burde være belastet af diffus forurening. Dermed vil der ikke være anmeldelsespligt og krav om analyser ved jordflytninger, jf. jordforureningslovens §§ 50 og 50 a.

Vejloven

Lokalplanområdet vejbetjenes via to eksisterende private fællesveje med adgang til den offentlige vej Sønderballevej. Fra de eksisterende private fællesveje etableres interne fordelingsveje til de enkelte boliggrupper og til områdets fælles parkeringsarealer.

De interne veje udlægges som private fællesveje.

Private fællesveje eller strækninger heraf må ikke anlægges eller tages i brug som færdselsareal, før vejudlægget er godkendt efter § 24 eller § 43 i privatvejsloven. Vejmyndigheden skal endvidere have modtaget og godkendt detailprojekt for vejanlægget, herunder længde- og tværprofil, befæstelse og afvanding mv.

Ved kommunens godkendelse af de nye private fællesveje efter privatvejsloven er der alene tale om en offentligretlig godkendelse, hvor der ikke er taget stilling til de privatretlige forhold omkring brugen af de eksisterende private fællesveje som adgangsveje til udstykningen.

Der er stiforbindelse til naboområdet nord for lokalplanområdet, som bl.a. rummer forskellige faciliteter og anlæg til ferie- og fritidsaktiviteter.

Museumsloven

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

I henhold til museumsloven skal Museet for Varde By og Omegn foretage en omkostningsfri arkivalsk kontrol i forbindelse med lokalplanfor-slag, og såfremt de bliver anmodet herom forud for større bygge- og anlægsarbejder.

Museet har imidlertid ikke kendskab til fortidsminder inden for lokalplanområdet; men vil i forbindelse med fremtidige bygge- og anlægsarbejder anbefale en forundersøgelse, idet der kan være spor efter det gamle fiskerleje Sønder-side, der ifølge skriftlige kilder skal have rykket tættere på Ho efter stormfloden i 1634.

Efter en sådan forundersøgelse vil museet komme med en udtalelse om, hvorvidt eventuelle anlægs- og byggearbejder indebærer risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder, og om det vil være nødvendigt at gennemføre arkæologisk undersøgelser, inden anlægs- eller byggearbejdet gennemføres.

Generelt gælder, at findes der fortidsminder under anlægsarbejdet, vil arbejdet skulle standses og fortidsmindet skal straks 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.

Spørgsmål vedrørende museumsloven eller de arkæologiske undersøgelser kan rettes til Arkæologisk Afdeling på Museet for Varde By og Omegn, Lundvej 4, 6800 Varde, tlf. 75 22 08 77, eller pr. mail vam@vardemuseum.dk.

Lov om postbefordring

Ifølge § 11, stk. 2 i bekendtgørelse om lov om postvirksomhed og postbefordring skal der ved udstykning af fritidshusområder afsættes et passende areal til opstilling af centralt placerede brevkasseanlæg. Det påhviler ansøger af udstykningen at tilvejebringe det fornødne areal samt at etablere brevkasseanlægget.

SERVITUTTER

For lokalplanområdet gælder flere deklarationer. Heraf har en betydning i forhold til områdets disponering mv., da den fastlægger visse bindinger. Denne er:

Dok. om oversigt mv. tinglyst på 36d, Ho by, Ho tinglyst den 3. marts 1971, akt C 441.

Lokalplanens byggelinjer sikrer, at der ikke opføres bebyggelse mellem Skallingevej og oversigtsarealet, således at deklarationen kan opretholdes. Der må ikke etableres vej- eller parkeringsanlæg inden for det tinglyste oversigtsareal.

Der er endvidere en deklaration, der strider imod lokalplanen. Det drejer sig om følgende dokument:

Dok. om forbud mod at tage fast bopæl/adresse i feriecenterbebyggelsen tinglyst på matr. 36d, Ho by, Ho d. 12. oktober 1987, akt C 144.

Det er en forudsætning for at anvende områdets boliger til helårsbeboelse, at denne deklaration aflyses. Påtaleberettiget er Varde Kommune.

Derudover er der på ejendommen tinglyst følgende deklaration vedr. forsynings- og afløbsledninger mv., som ikke aflyses, men kan have betydning for etablering af ny bebyggelse og anlæg inden for lokalplanområdet.

Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. tinglyst på matr. 36d og 52a, Ho by, Ho, akt C 441.

Foruden disse deklarationsbeskyttede lednings-tracéer kan der inden for området befinde sig andre forsyningsanlæg i jorden.

Inden etablering af ny bebyggelse og anlæg skal lodsejer og bygherre generelt forpligtet til at søge oplysning om den nøjagtige placering af ledningsanlæg og respektere disses tracéer på de involverede ejendomme.

Dersom bebyggelse og anlæg berører lednings-tracéer og disses beskyttelseszoner, således at en omlægning eller andre foranstaltninger er hensigtsmæssige eller nødvendige, skal dette ske efter aftale med og med tilladelse fra den forsyningsvirksomhed, som på bygge- og anlægstidspunktet ejer/benyttter den pågældende ledning.

LOKALPLAN 42 OMRÅDE TIL FERIEBOLIGER I HO

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i punkt 2 nævnte område.

1. LOKALPLANENS FORMÅL**1.01**

Lokalplanen har til formål:

- **at** ændre områdets status, så det ikke længere er et krav, at de eksisterende ferielejligheder skal drives erhvervsmæssigt,
- **at** fastlægge lokalplanområdets anvendelse til ferie- eller helårsbeboelse eller til erhvervsformål i form af feriecenter, hotel-drift og restaurationsvirksomhed,
- **at** fastlægge retningslinjer for bebyggelsens omfang, placering, udformning og materialevalg under hensyntagen til det bevaringsværdige kulturmiljø, de naturgivne kvaliteter og kulturlandskabet,
- **at** fastholde den nuværende udformning og karakter af Sønderballevej, og
- **at** sikre, at hovedparten af områdets fælles friarealer fremstår som grønne rekreative områder.

2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS**2.01**

Lokalplanen afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 1q, 36d, 36h, 52a, 53c, 114c og 38 Ho by, Ho.

2.02

Lokalplanområdet ligger i byzone.

2.03

Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder, som vist på Kortbilag 1.

- Delområde 1 omfatter matr. 36d, 36h, 52a, 53c og 38Ho by, Ho.
- Delområde 2 omfatter matr. 1q, og 114c Ho by, Ho.
- Delområde 3 omfatter en del af kommunevejen Sønderballevej.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE

1) Ændret anvendelse, herunder ændret status kræver byggetilladelse i hvert enkelt tilfælde efter byggelovgivningen og vil dermed blive noteret i Bygnings- og Boligregistret.

2) Ifølge bygningsreglementet må en del af boligen anvendes til sådanne former for erhverv, som sædvanligvis kan udøves i forbindelse med en bolig. Eksempler på sådanne erhverv er frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed o. lign. liberale erhverv samt dagpleje mv.

3.01

Lokalplanområdet må kun anvendes til feriecenter, hoteldrift og restaurationsvirksomhed efter reglerne i lov om restaurations- og hotelvirksomhed mv., til individuelle ferieboliger efter reglerne i sommerhusloven ¹⁾ og til helårsbeboelse ²⁾.

3.02

Delområde 1 udlægges til fritliggende eller tæt-lav bebyggelse med tilhørende adgangs-, parkerings- og udeopholdsarealer.

3.03

Delområderne 2 og 3 udlægges til vejareal. Her må der ikke opføres bebyggelse.

4. UDSTYKNING**4.01**

Bolig- eller erhvervsbebyggelse må ikke udstykkes matrikulært med en mindre grundstørrelse end, at en bebyggelsesprocent på 20 kan overholdes for den enkelte ejendom inklusiv dennes andel af de fælles friarealer.

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

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Sønderballevej via Delområde 2 og via Delområde 3, vist med pil på Kortbilag 2.

Der fastholdes uændret vejadgang til ejendommene matr.nr. 1f, 1n, 1o og 1p Ho by, Ho via lokalplanens Delområde 2.

5.02

Sønderballevej skal inden for delområderne 2 og 3 anlægges med en kørebanebredde af 5 m, uden fortov, men med græsrabat i begge sider.

Øvrige kørearealer inden for Delområde 1 kan anlægges i en minimumsbredde af 3 m.

Der skal etableres vendemulighed ³⁾ i den nordlige ende af Delområde 2 og i øvrigt ved interne blinde veje. Vendepladsernes størrelse og udformning skal godkendes af Varde Kommune.

5.03

Parkeringspladser skal anlægges inden for den enkelte ejendom.

Ved opførelse af fritliggende boliger skal der anlægges mindst 2 parkeringspladser ⁴⁾ pr. bolig.

Ved opførelse af hotellejligheder og tæt-lav bebyggelse skal der anlægges mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig/lejlighed.

Ved opførelse af erhvervsbebyggelse skal der anlægges mindst 1 parkeringsplads for hver påbegyndte 50 m² bruttoetageareal.

5.04

Veje og vendepladser skal udføres i sort asfalt eller kørefast grusbelægning.

Parkeringspladser og øvrige færdselsarealer kan anlægges med sort asfalt, kørefast grusbelægning eller græsarmeringssten.

5.05

Der udlægges areal i 5 m bredde til ny stiforbindelse mellem den nordlige ende af Delområde 2 og naboområdet, matr.nr. 17 a Ho By, Ho nord for.

Stien kan anlægges i en minimumsbredde på 2 m og kan udføres med sort asfalt, grusbelægning eller græsarmeringssten.

3) Vendepladser skal udformes med udgangspunkt i retningslinjerne i Vejdirektoratets publikation "Byernes trafikarealer", hæfte 9 - Anlæg for parkering og standsning mv., oktober 2000.

4) Parkerings- og manøvrearealer skal udformes med udgangspunkt i retningslinjerne i Vejdirektoratets publikation "Byernes trafikarealer", hæfte 9 - Anlæg for parkering og standsning mv., oktober 2000.

6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**6.01**

Der fastlægges en bebyggelsesprocent inden for Delområde 1 på højst 20 for den enkelte ejendom.

For eksisterende helårsboliger fastlægges en bebyggelsesprocent på højst 25 for den enkelte ejendom.

6.02

Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere skel mod Sønderballevej end 10 m, mod Skallingevej og Hovej ikke nærmere skel end 5 m og ikke nærmere end 2,5 m mod naboskel og skel mod vej C – D som vist på Kortbilag 2.

Udhuse og garager/carporte kan dog opføres nærmere naboskel i overensstemmelse med bygningsreglementets bestemmelser.

6.03

Ny bebyggelse må kun opføres i maksimalt 1 etage og med udnyttelig tagetage i 7,0 m højde målt fra et i henhold til byggelovgivning fastlagt niveauplan til bygningens øverste punkt.

6.04

Facadehøjden ⁵⁾ må ikke overstige 3 m.

På beboelsesbygninger med trempelkonstruktion må facadehøjden dog være maksimalt 4,1 m.

6.05

Bebyggelsen skal opføres som længhuse med en husdybde på maksimalt 8 m og med langfacaden parallelt med Sønderballevej, Skallingevej og Hovej.

5) Med facadehøjde menes afstanden fra eksisterende terræn til skæring mellem ydervæg og udvendig side af tagfladen. Gavltrekanter, skorstene og lignende medregnes ikke.

7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**7.01**

Ny ferie-/helårsboligbebyggelse skal tilpasses helhedsbilledet i landsbyen og være i overensstemmelse med den stedlige byggetradition med hensyn til bygningernes størrelse og proportioner, materialer og farver.

7.02 Facadematerialer og -farver

Bebyggelsens ydervægge skal opføres i murværk, der fremstår som blank mur eller vandskuret/pudset og hvidkalket facade.

Mindre bygningsdele, skure og udhuse skal udføres i samme materialer og farver som beboelsesbygningerne eller som en let konstruktion med bræddebeklædning ⁶⁾.

Vinduer, døre og træværk skal males i følgende farver, glans ikke højere end 40 ⁷⁾, defineret ved NCS-koder (det internationale Natural Color System) med forholdsvis små afvigelser ⁸⁾:

hvid:

6) Med bræddebeklædning menes brædder af massivt træ fastgjort til en stolpekonstruktion, for eksempel klinklagt eller stående beklædning 1 på 2..

7) Glansen skal være testet efter ISO 2813 metoden fra 1994.

8) Tolerance +/- 10 % beregnes ganske enkelt som +/- 10 % afvigelse på mængden af henholdsvis sort og kulør (De to første cifre = procentandel sort. De to følgende

cifre = procentandel kulør) og +/- 10 % afvigelse på fordelingen af den mindste mængde af de anvendte kulører (Kuløren angives med bogstaver Y, R, B, G, mens procentfordelingen angives med to cifre for den bagest angivne kulør). En given farvekode 4550-Y80R kan således tolereres som f.eks. 4050-Y88R, dvs. 40 % sort, 50 % kulør og 100-40-50 = 10 % hvid, idet kuløren består af 12 % gul og 88 % rød.

Varde Kommune kan være behjælpelig med eksempler på de nævnte farvekoder.

9) Glansen skal være testet efter ISO 2813 metoden fra 1994.

10) Varde Kommune kan være behjælpelig med eksempler på de nævnte farvekoder.

11) NCS 3040Y70R er farven på den teglsten, der normalt betegnes som "gammel dansk" rød tagsten.

svensk rød: 4550-Y80R;

grøn: 5925-G26Y, 7010-G10Y, 7020-G10Y, 7020-G50Y, 6030-G10Y eller 6020-G;

blå: 6020-B30G, 5030-B eller 6020-B eller

grå: 4010-R80B, 2502-G eller 4502-G.

Mindre facadepartier kan desuden males sort med glans ikke højere end 40.

7.03

Tage på ny bebyggelse skal udføres som symmetriske saddeltage med tagryggen parallelt med bygningens hovedretning.

Ny tæt-lav bebyggelse skal udføres med ensartet taghældning mellem 40 og 50 grader. Ved eventuel valm kan anvendes en stejlere hældning.

7.04 Tagmaterialer

Tage på beboelsesbygningerne skal beklædes med:

- matte røde naturteglsten eller betontagsten med glans ikke højere end 10⁹⁾,
- naturtegl, der er helmat og uden overfladebehandling,
- eller strå.

Farven på røde tagsten skal svare til NCS-farvekoderne¹⁰⁾: 3050 Y60R, 4040 Y70R eller 3040 Y70R¹¹⁾,

Ved anvendelse af stråtag skal rygningen udføres af tørv eller lyngris. Kragetræer må ikke anvendes.

Tage på udestuer, garager, carporte, skure, karnapper og kviste kan udføres med ensidig og lavere hældning og kan dækkes med sort tagpap. For tage med hældning kan anvendes sort tagpap med lister.

7.05

Anlæg til indvinding af varme eller elektricitet fra solenergi skal integreres diskret og harmonisk i bebyggelsens tagflader.

7.06

Vinduer i tagflader må kun udføres som enkeltstående vinduer eller kviste, i stråtage dog kun som kviste, og skal placeres harmonisk i forhold til vinduerne på den underliggende facade.

Udvendige mål på tagvinduer og kvistvinduer må maksimalt udgøre:

- 0,9 m i bredden og 1,8 m i højden for hvert enkelt tagvindue og
- 1,2 m i bredden og 1,2 m i højden for hvert enkelt kvistvindue.

De udvendige mål på kviste og tagvinduer må sammenlagt højst

udgøre 1/3 af tagfladens længde.

7.07

Altaner må kun etableres som overdækkede gavlaltaner.

7.08

Skiltning og reklamering, herunder lysreklamer og lignende må ikke finde sted.

På ejendomme, hvor der drives virksomhed, kan dog etableres skiltning og reklamering efter godkendelse i hvert enkelt tilfælde ud fra følgende retningslinier, jf. "Vejledning om Skilte og Facader, Blåvandshuk Kommune 2000":

Der må højst opstilles 1 skilt på terræn ved hver overkørsel til Sønderballevej.

Skilte må ikke uden særlig tilladelse have en flade større end 1,0 m².

Skilte på facader skal placeres lavere end tagfoden og skal afstemmes med facadens proportioner, opdeling og farver.

Lysskilte og bevægelige skilte må ikke anvendes. Skiltebelysning skal ske fra en diskret og velafskærmet lyskilde.

7.09

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

8. UBEBYGGEDE AREALER

8.01

Der skal etableres opholdsarealer svarende til mindst 100 % af etagearealet til ferie- og helårsboliger og mindst 10 % af erhvervsarealet.

8.02

Alle friarealer skal ved beplantning og befæstelse gives et ordentligt udseende.

Fælles friarealer skal indrettes efter en samlet plan, som ved udformning, valg af beplantning, belægningstyper, udeinventar og belysningsarmaturer giver området et tydeligt helhedspræg.

Friarealer, som ikke anvendes til færdsels- eller parkeringsarealer, skal anlægges og beplantes så der opnås et sammenhængende grønt opholdsareal.

Højst 50 % af de fælles friarealer, som ikke anvendes til færdsels- eller parkeringsarealer må indrettes til permanente anlæg for aktiviteter såsom legepladser, bålpladser, sandkasser, idrætsaktiviteter, spil mv.

12) Til en robust og ikke plejekrævende beplantning på fællesarealerne kan med fordel vælges sådanne arter, som selv etablerer sig i de omgivende naturområder. Dette kan bidrage til en såvel biologisk som visuelt god tilpasning.

13) Placering, indretning og adgang skal ske i henhold til gældende dagrenovationsregulativ, det samme gælder for private skraldespande. Plan over placering og indretning af standpladsen fremsendes til Forsyningsvirksomheden Varde Kommune. Ud fra denne plan aftales endelig placering og indretning af standsplads.

Højst 10 % af områdets fælles friarealer, som ikke anvendes til færdsels- eller parkeringsarealer, må befæstes.

8.03

Der skal etableres og vedligeholdes et bælte af afskærmende beplantning i 4 m bredde bestående af buske og træer langs Sønderballevvej som vist på Kortbilag 2.

8.04

Bortset fra afskærmning af affaldspladser og oplag, må der udelukkende hegnes med levende hegn.

Såvel levende hegn som afskærmende beplantninger og solitære beplantninger skal bestå af egnstypiske og robuste ¹²⁾ arter af buske og / eller træer.

8.05

Der skal indrettes plads ¹³⁾ til fællesopsamling af genanvendelige materialer og fælles affaldspladser i tilknytning til vejarealerne A – B og C – D.

Affaldspladser og udendørs oplag skal afskærmes effektivt med fast hegn eller tæt beplantning.

Fast hegn skal være ensartet indenfor lokalplanens område og skal i materiale, udformning og farvevalg tilpasses områdets bebyggelse.

8.06

Der må højst foretages terrænregulering på +/- 0,50 m i forhold til eksisterende terræn.

Terrænudligning skal ske inden for den enkelte grund. Terrænet skal udjævnnes mod skel, så der ikke forekommer terrænspring mellem naboejendomme, mod vejareal samt mod fælles opholdsarealer. Der må ikke opbygges støttemurer eller lignende.

8.07

Udendørs oplag af både længere end 8 m samt af uindregistrerede campingvogne og køretøjer må ikke finde sted inden for lokalplanområdet.

8.08

Omførsel, det vil sige salg af varer fra ikke fast stadeplads, må ikke finde sted uden kommunens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

9. TEKNISKE ANLÆG

9.1

Forsyningsledninger skal ved nyanlæggelse placeres i køre- og vendearealer.

9.2

Transformatorstationer skal placeres på fælles friarealer i umiddelbar tilknytning til vej eller inden for vejarealet.

9.3

Elledninger, herunder til vejbelysning, skal fremføres som jordkabler.

10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

14) Ifølge planlovens § 19, stk. 4 er nye boliger, der opføres som lavenergihuse, ikke omfattet af kravet om tilslutningspligt til kollektivt varmeforsyning. Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse, opfylder de i bygningsreglementet fastsatte energirammer for lavenergibygninger.

10.01

Ny bebyggelse på de enkelte ejendomme må ikke tages i brug før:

- bebyggelsen er tilsluttet offentlig kloak samt forsyning fra de virksomheder, som varetager kollektiv vand- og energiforsyning i området ¹⁴⁾,
- der er anlagt veje, adgangs- og parkeringsarealer, som beskrevet under § 5, og
- der er etableret beplantningsbælte, fælles udeopholdsarealer, affalds- og genbrugspladser som beskrevet under § 8.

11. GRUNDEJERFORENING

11.01

Der skal etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige lodsejere inden for lokalplanområdet.

Grundejerforeningens skal oprettes senest, når 2/3 af områdets ejendomme eller anparter er solgt, eller når Varde Byråd kræver det.

11.02

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de under §§ 5 og 8 nævnte fællesarealer, dvs. vejarealer og andre fælles friarealer

11.03

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Varde Kommune.

11.04

Grundejerforeningen skal acceptere at blive lagt sammen med grundejerforeningen for naboområdet mod nord, hvis Varde Byråd kræver det.

12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN / BYPLANVEDTÆGT

12.01

Lokalplan 03.001.80 inklusive senere vedtagne tillæg – sydlig del af Ho - endelig godkendt den 29. september 1987 ophæves i lokalplanområdet, jf. afgrænsningen i § 2.

13. AFLYSNING AF SERVITUT

15) At dele af bebyggelsen evt. anvendes til helårsbeboelse er en fordel for lokalsamfundet og vil have en kriminalpræventiv virkning for de omkringliggende ferieboelser. Varde Kommune er påtaleberettiget.

13.01

Følgende servitutbestemmelser ophæves:

- Dok. om forbud mod at tage fast bopæl/adresse i feriecenterbebyggelsen tinglyst på matr. 36d, Ho by, Ho den 12. oktober 1987, akt C 144, aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse. ¹⁵⁾

14. RETSVIRKNINGER

14.01

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

Lokalplanforslaget er vedtaget af Varde Byråd, den 5. maj 2009

P.b.v.


Gylling Haahr
Borgmester

/


Max Kruse
Kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget i henhold til § 27 i lov om planlægning.

Varde Byråd, den 21. december 2009

P.b.v.

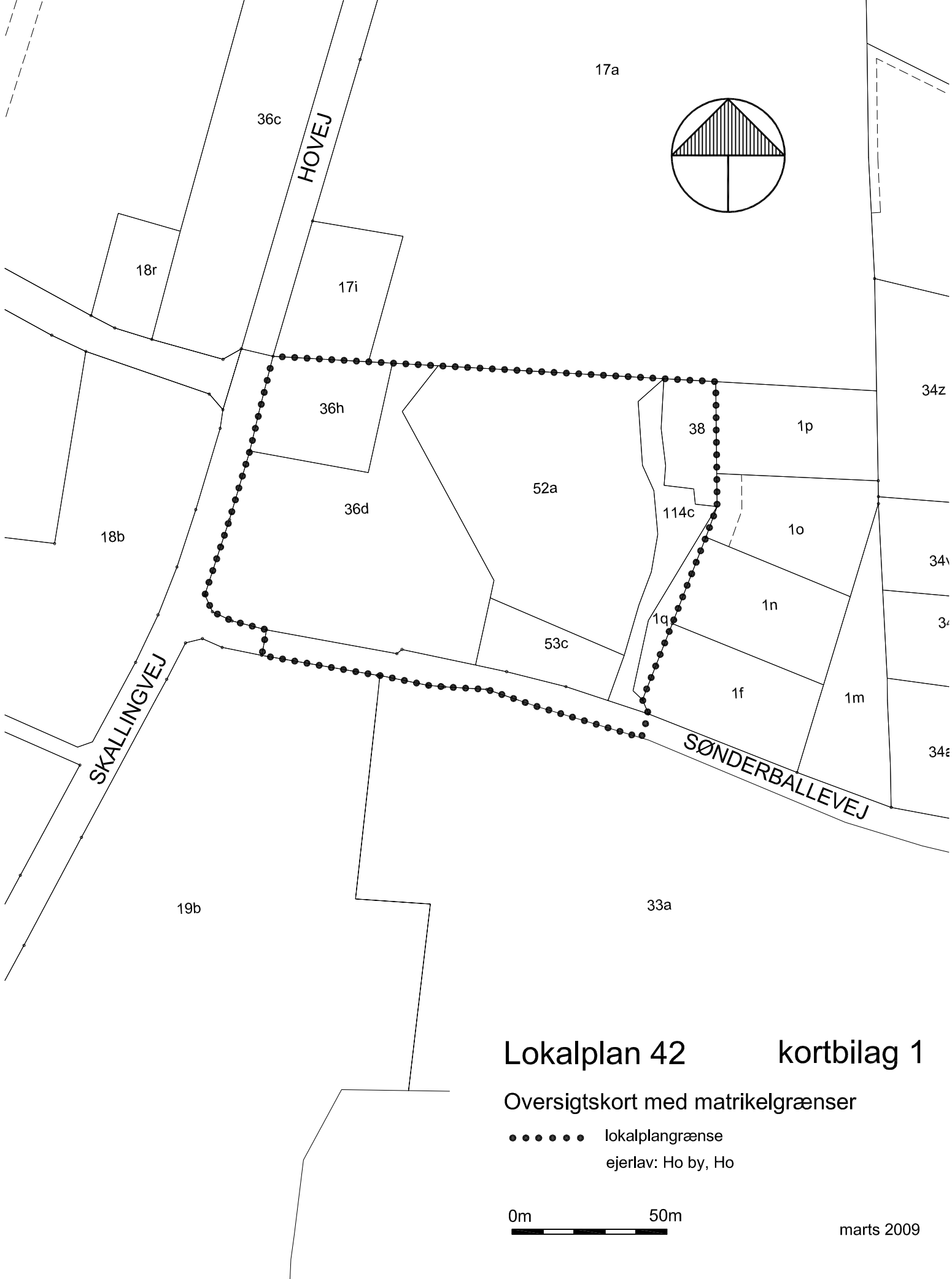


Gylling Haahr
Borgmester

/



Max Kruse
Kommunaldirektør



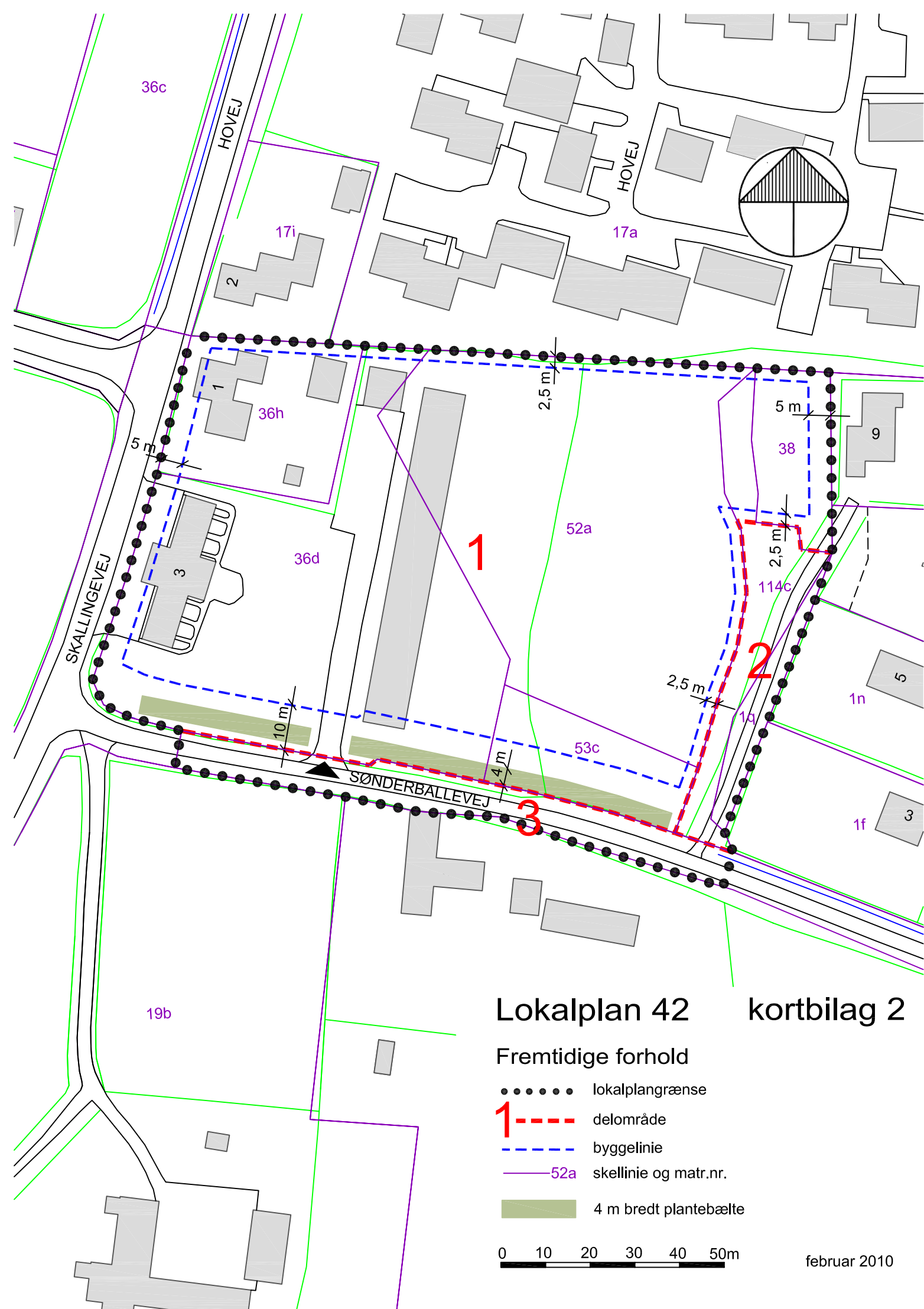
Lokalplan 42 kortbilag 1

Oversigtskort med matrikelgrænser

..... lokalplangrænse
ejerlav: Ho by, Ho

0m 50m

marts 2009



Lokalplan 42

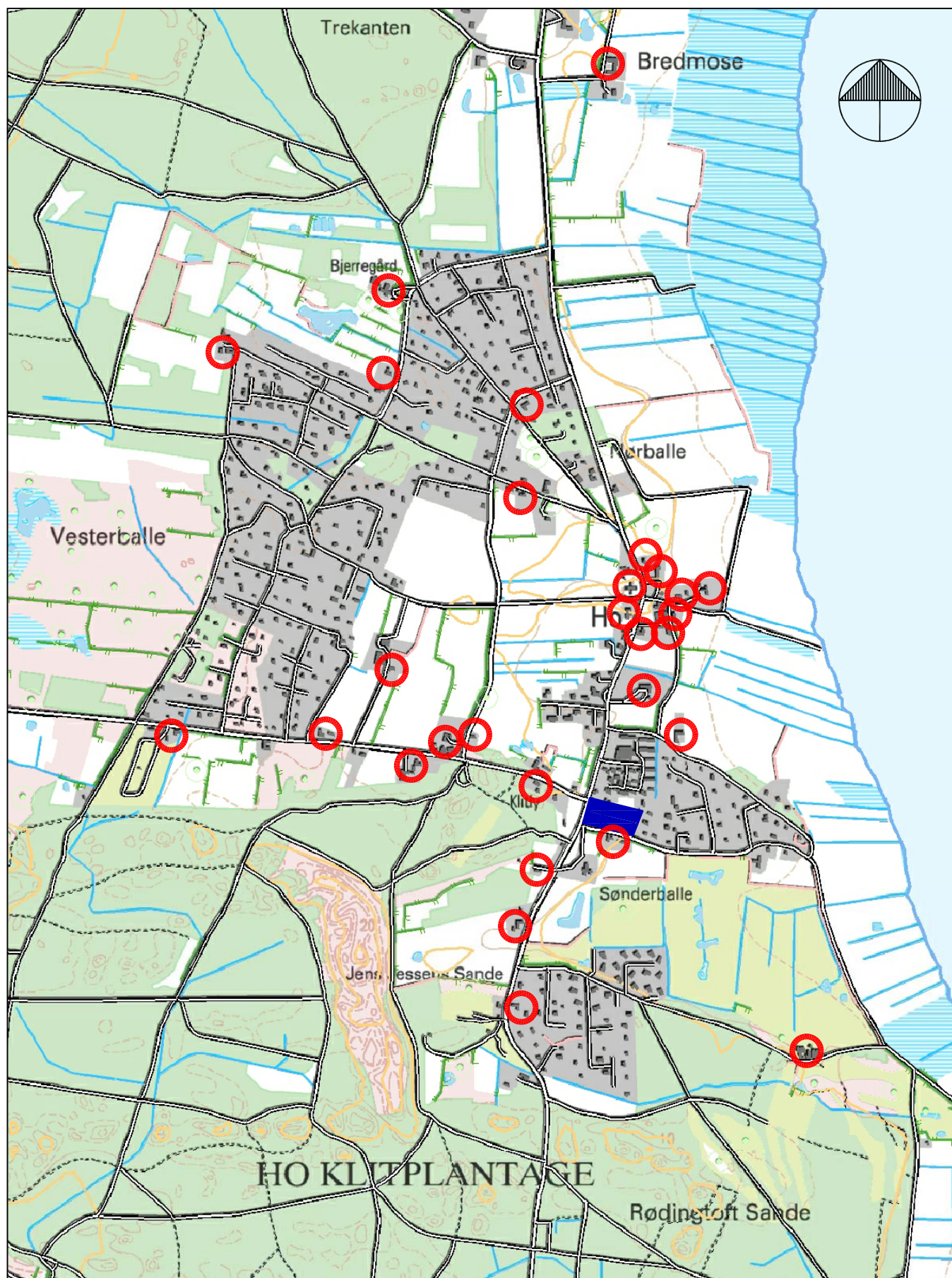
kortbilag 2

Fremtidige forhold

- lokalplangrænse
- 1**----- delområde
- byggelinie
- 52a skellinie og matr.nr.
- 4 m bredt plantebælte

0 10 20 30 40 50m

februar 2010



Lokalplan 42

kortbilag 3

Bevaringsværdige gårde og andre bygninger



lokalplanområdet



bevaringsværdig bygning



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.