

LOKALPLAN 13.10.L01

Ridecenter ved Lønne

OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra d. 16. december 2014 til 10. februar 2015. Dernæst har forslaget været sendt i supplerende høring fra den 30. september 2015 til den 17. november 2015 på grund af ændringer affødt af indkomne bemærkninger i den offentlige høring.

LOKALPLANENS OPBYGNING

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

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

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

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

I REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL	3
OMRÅDETS BELIGGENHED	3
EKSISTERENDE FORHOLD	3
LOKALPLANENS INDHOLD	4
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	5
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	7
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE	12
SERVITUTTER.....	12

II BESTEMMELSER

1. LOKALPLANENS FORMÅL	13
2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	13
3. OMRÅDETS ANVENDELSE	13
4. Udstykning	13
5. VEJE, STIER OG PARKERING	13
6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	13
7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.....	14
8. UBEBYGGEDE AREALER	15
9. TEKNISKE ANLÆG	15
10. LANDZONETILLADELSE MED BONUSVIRKNING	16
11. RETSVIRKNINGER.....	16
VEDTAGELSESPÅTEGNING	18

III KORTBILAG

KORTBILAG 1: MATRIKELKORT	
KORTBILAG 2: EKSISTERENDE FORHOLD	
KORTBILAG 3: BYGGEFELTER	
KORTBILAG A: VISUEL DOKUMENTATION AF EKSISTERENDE FORHOLD I LOKALPLANOMRÅDE	

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



Luftfoto over området - 1:5.000 - optaget i 2011.

BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er grundejerens ønske om at videreudvikle og fremtidssikre Nymindegab Ridecenter ved at opføre kursistboliger, således der kan tilbydes indkvartering til både heste og ejere ved ophold og deltagelse i aktiviteter på ridecentret. Når man medbringer sin hest på ferie eller kursus, er det nødvendigt at kunne bo tæt på dyret, således dets behov kan efterkommes.

På Ridecentret arbejdes der målrettet med at tilbyde handicappede og personer med rygproblemer mulighed for undervisning og at dyrke ridning i den særlige natur i kystlandskabet, hvilket kræver ændringer samt udvidelse af eksisterende faciliteter.

Hensigten med lokalplanen er at muliggøre byggeriet af kursistboliger samt at fastlægge bestemmelser om placering og omfang af øvrigt byggeri. Lokalplanen giver desuden mulighed for at etablere en sø på op til 1500 m².

OMRÅDETS BELIGGENHED

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

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

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

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



Ejendommen set fra fly, lidt ældre foto.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet

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

Ridecentret gør sig bemærket ved at adskille sig fra traditionelle ridecentre ved, at størstedelen af undervisning og ridning ikke foregår i centret, men derimod i den omkringliggende natur. Ridecentret tilbyder guidede rideture i den unikke natur med både klitter, skov og strand langs både fjord og hav. Herudover inkluderer faciliteterne på selve ejendommen ridebane og ridehal. Herudover tilbydes også undervisning på egne eller lånte heste.

Ridecentret vil gerne tilbyde bedre forhold for handicappede ryttere gennem handicapvenlige ridefaciliteter eksempelvis en kørestolsrampe i den eksisterende ridehal og overnatningsmuligheder.



Ridecentret ved ankomst.

På ejendommen er der en række stald- og driftsbygninger, der anvendes til ridecentret samt ejerens private bolig. Numrene i nedenstående henviser til kortbilag 2. Ejendommen 8bc, 8g og 9ae Lønne Præstegård, Lønne har et samlet areal på 94.913 m².

- 1A: Udlejnings- og personaleboliger, grundareal 176 m² - samlet etageareal 282 m². Underetagen er opdelt i to lejligheder, hvoraf den ene lejlighed anvendes til udlejning til ridegæster og den anden lejlighed samt hele førstesalen anvendes af personalet som beboelse.
- 1B: Carport, 33 m². Sammenbygget med personaleboliger 1A og anvendes til parkering af de ansattes biler.
- 1C: Lysthus, 16 m². Sammenbygget med drivhus 1D og anvendes privat af ejerne.
- 1D: Drivhus, 7 m². Sammenbygget med 1C og anvendes privat af ejerne.

- 1E: Drivhus, 25 m². Anvendes privat af ejerne.
- 2: Hestebokse, sadelrum og overdækket fodergang, 41 m² hertil 77 m² overdækket areal. Anvendes til opstaldning af egne og gæsters heste samt opbevaring og fodring.
- 3: Halvtag og overdækket fodergang, 39 m² hertil overdækket areal 29 m². Anvendes til opbevaring og fodring.
- 4: Rytterstue(café og gårdbutik i højsæsonen), redskaber, sadelrum og hestestald, samlet 207 m² hertil 8 m² halvtag. Rytterstuen giver grupper af rytteren mulighed for at samles for og efter rideturen. Her er salg af kolde og varme drikke samt is. I højsæsonen sælges der desuden hjemmeavlet frugt, grønt og hjemmelavede produkter som honning og marmelade. Resten af bygningen anvendes til opbevaring samt opstaldning af heste.
- 5: Redskabsbygning, 32 m². Anvendes til større og mindre redskaber og værktøj til den daglige drift.
- 6: Ejernes beboelsesbygning, grundareal 118 m² - samlet etageareal 222 m². Anvendes af ejerne til helårsbeboelse.
- 7: Ridehal, lade og fyrrum, 773 m². Ridehallen anvendes til træning af heste og ryttere og resten af bygningen anvendes til opbevaring af foder samt brændsel med mere.
- 8: Maskinhus under opførelse, 121 m². Skal anvendes til opbevaring af større maskiner.
- 9: 4 stk. læskure anslået ca. 160 m². Anvendes af hestene som læmulighed og til fodring.

Samlet etageareal er således 2.072 m², hvilket giver en bebyggelsesprocent på 2,18 på ejendommen. Samtlige bygninger er i brug og udnyttes fuldt ud til de ovennævnte formål.



Hestebokse.

Der er anlagt ridebane, ridehal, stalde, lader, maskinhus, en mindre cafe, beboelsesbygninger

parkeringspladser og en antal læskure i hestefoldene. Bygningerne er koncentreret omtrent midt på ejendommen med hestefoldene fordelt rundt omkring. Der er desuden 3 søer på ejendommen.



Læskur i hestefold.

Lokalplanområdet er tilnærmelsesvis fladt og gennemskæres af den tidligere Nr. Nebel-Nymindes jernbane, der blev anlagt af tyskerne til militært brug under 2. Verdenskrig og i dag anvendes til skinnecykler. Denne brug vil efter lokalplanens vedtagelse kunne fortsætte uhindret.

Omkringliggende områder

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

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

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen skal sikre, at det eksisterende ridecenter kan udvide og fortsat udvikle sig ved at muliggøre opførelsen af op til 8 kursistboliger, en ny fællesbygning og en ny lade- og/eller staldbygning. Den nuværende bebyggelse er fuldt udnyttet med den eksisterende drift af ejendommen, og der er derfor behov for at udvide kapaciteten til opstaldning og foderopbevaring for at imødekomme den stigende efterspørgsel.

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

Med lokalplanen øges byggemulighederne i forhold til eksisterende forhold med et etageareal, som fremgår af nedenstående opgørelse:

- 8 kursistboliger á 50 m², i alt 400 m² etageareal
- Fællesbygning, 200 m² etageareal
- Stald/ladebygning på 800 m²
- Op til 10 læskure á 40 m² så længe ny stald/lade ikke er opført. Efter opførelsen af ny stald, maks. 5 læskure á 40 m²

Ovenstående giver maksimalt mulighed for at opføre 1.600 m² ny bebyggelse i område hvilket vil give en bebyggelsesprocent på ejendommen på 3,9.

De 8 kursistboliger vil fungere som bed & breakfast med mulighed for servering af eksempelvis morgenmad i den eksisterende café.

Kursistboligerne kan udlejes i kortere perioder og max. 5 sammenhængende nætter, og det vil kun være muligt at leje sig ind i forbindelse med deltagelse i aktiviteter tilknyttet ridecentret.

Kursistboligernes størrelse på 50 m² er dikteret af nødvendigheden af handicapvenlighed indretningen. Der kan desuden etableres op til 12 m² overdækket terrasse som en integreret del af den enkelte kursistbolig. Dette areal påtænkes anvendt til opbevaring af rideudstyr som sadler, dækkener og lignende samt mulighed for at tørre og opbevare vådt og beskidt tøj uden for kursistboligen.

Den nye fællesbygning skal primært være et sted, hvor kursister kan mødes i dårligt vejr til orientering forud for en ridetur og med plads til samling af større grupper, hvor der kan afholdes foredrag, undervisning eller filmforevisning. Bygningen skal ligge centralt placeret for hele ridecentret. Ligeledes skal der være mulighed for, at kursister kan vedligeholde deres udstyr.

Den nye lade- og staldbygning er en løsdriftstald, der hovedsageligt skal anvendes til ridecentrets egne heste, som i øjeblikket går ude hele året. Særligt om vinteren kan det være problematisk på grund af vejrlige forhold. Det giver ligeledes problemer, at hestene efter ridetur, hvor de bliver våde af sved ikke kan stå indendøre og tørre. Stalden skal således hovedsageligt opføres for at højne dyrenes velfærd.

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

den eksisterende ridehal en bygningshøjde på 9,2 meter.

De nye bygninger skal placeres inden for de byggefelter, der er placeret i tilknytning til de eksisterende bygninger, og i videst mulig omfang respektere den omkringliggende natur. Byggefeltet til kursistboligerne er placeret, ud fra tilgangen/tilkørslen (med handicapbiler) samt den kommende belægning og afstand på stierne fra boligerne til staldområdet bør være så lettilgængelig som muligt pga. kørestolsbrugere, og uden risiko for at "møde en hest" uden rytter eller heste undervejs til/fra fold.

Realiseres lokalplanen vil dette betyde en større tilstrømning af gæster, der efterspørger muligheden for at tage egen hest med til ridecentret og samtidig have overnatningsmuligheder på stedet. Kundegruppen er en bred gruppe med interesse for heste, der består af både danske og internationale gæster med særligt fokus på kørestolsbrugere. Der arbejdes målrettet med "tema-turisten" som primær besøgende, og med naturen i kystlandskabet som afsæt. Det kunne eksempelvis være Islands-heste foreninger eller lejrskoleophold med friluftsliv og hestelinjer.

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

Kommuneplan



Kommuneplan 2013, Varde Kommune

Rammebestemmelser

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

Vedtagelse af lokalplan 13.10.L01 forudsætter derfor, at der udarbejdes og vedtages kommuneplantillæg nr. 09 til kommuneplanen, der omfatter hele lokalplanområdet i et nyt enkeltområde 13.10.R03, og som fastsætter anvendelsen til rekreative formål.

Bevaringsværdigt kulturmiljø

En mindre del af lokalplanområdet indgår i det bevaringsværdige kulturmiljø Lønne Stak, Lønne, Kragelund og Vesterlund. Der planlægges ikke for bebyggelse eller anlæg inden for området udlagt til bevaringsværdigt kulturmiljø, hvorfor lokalplanen ikke vurderes at stride mod kommuneplanens retningslinjer.

Landskab

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

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

Hovedindsatsområde (natur)

Lokalplanområdet er beliggende inden for et hovedindsatsområde for natur. I hovedindsatsområder er der en række højt prioriterede mål, som Byrådet ønsker at arbejde for at realisere. Målene er ikke i modstrid med denne lokalplans bestemmelser.

Naturområde

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

Landbrug

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

Skovrejsning

Hovedparten af lokalplanområdet er beliggende i område hvor skovrejsning er uønsket. Tilplantning med skov er ikke en del af lokalplanen og

den er derfor ikke i strid med kommuneplanens retningslinjer.

Støj

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

Turisme

Kommuneplan 2013 arbejder for at fastholde og udvikle Varde Kommunes position som en af landets førende kystferiekommuner.

Ferierammerne udvikles med fokus på kvalitet samt natur- og kulturoplevelser uden at gå på kompromis med det autentiske. Turistattraktionerne i Varde Kommune skal udvikles på naturens og miljøets præmisser med udgangspunkt i de stedbundne potentialer og kvaliteter.

Med henblik på at sikre de bedst mulige rammevilkår for turisterhvervet ønsker Varde Kommune således, at sikre private aktøres mulighed for at udvikle forretningsmuligheder med fokus på aktive naturoplevelser langs kysten. En udvidelse af ridecentret i Lønne er således vigtig for at sikre et bredt udbud af aktiviteter og oplevelser i Varde Kommunes kystområder.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med Kommuneplan 2013.

Turismestrategi for Varde Kommune 2013-2018

Varde Kommune og Pro Varde (Varde Kommunes Erhvervs- og Turistråd) samarbejder med de øvrige sydvestjyske kommuner og turismefremmeorganisationer om at udvikle Destination Sydvestjylland og om at løfte den fælles strategi, hvor målet er, at det skal være en god forretning at drive og udvikle turisme- og oplevelsesvirksomhed i Sydvestjylland. Varde Kommunes strategi skal understøtte destinationssamarbejdet og bidrage til vækst og udvikling i turisterhvervet til fælles gavn for erhvervet, for Varde Kommune og for hele Sydvestjylland.

Flere af turismestrategiens tiltag fokuserer på udvikling og formidling af oplevelser i naturen. Der er fokus på at tilbyde de besøgende gode og lærerige oplevelser i Varde Kommunes unikke natur.

Varde Byråds vision er blandt andet at udvikle kvaliteten af basisproduktet, så vi fortsat kan give gæster, som besøger feriestederne i Varde Kommune, en ferieoplevelse af høj kvalitet. Samtidig er der fokus på udviklingen af nye oplevelser i Nationalpark Vadehavet og Naturpark Vesterhavet. Udviklingen af basisproduktet og de nye oplevelses muligheder skal ske under hensyntagen til miljøet og naturværdierne, så vi sikrer balance mellem beskyttelse og benyttelse.

Turismestrategien fremhæver, at turisters ferie i fremtiden ikke længere udelukkende handler om afslapning i klassisk forstand, men om oplevelser, der bryder med hverdagen, så man tanker op og tilgodeser forskelligartet behov.

Turismestrategien fokuserer på Naturpark Vesterhavet og Nationalpark Vadehavet som geografisk ramme og fælles platform for udvikling af nye og autentiske natur- og kulturoplevelser.

Ridecenteret i nærværende lokalplan tilbyder primært hesteture i og ved Naturpark Vesterhavet, og er hermed i overensstemmelse med Varde Kommunes turismestrategi.

Ridetur i kystlandskabet er en anderledes måde at opleve naturen på, og vil være et godt supplement til områdets øvrige aktiviteter og oplevelser.

Vi i Naturen – Varde Kommunes vision

Varde Kommunes nye vision – Vi i naturen – tager udgangspunkt i naturen, og det vi bruger den til.

Nærværende lokalplan er i tråd med Varde Kommunes nye vision og ridetur i naturen langs kysten og i klitplantagen vil støtte op om nye måder at bruge og være i naturen på.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Klinting Vandværk.

Varmeforsyningsplan

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

Spildevandsplan

Området er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan 2010-2015. Ejendommen ligger i det åbne land i opland uden rensekrav, og lokalplanen medfører ikke ændringer i afløbsforholdene, da ejendommen overholder rensekravet iflg. BBR-registret.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

Miljøvurdering

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

Konklusionen af screeningen er, at lokalplanen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der ikke er behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene. Byrådet har derfor besluttet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering, jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

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

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

Internationalt naturbeskyttelsesområde – Natura 2000

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen skader Natura 2000-områder,
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller
- at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

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

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

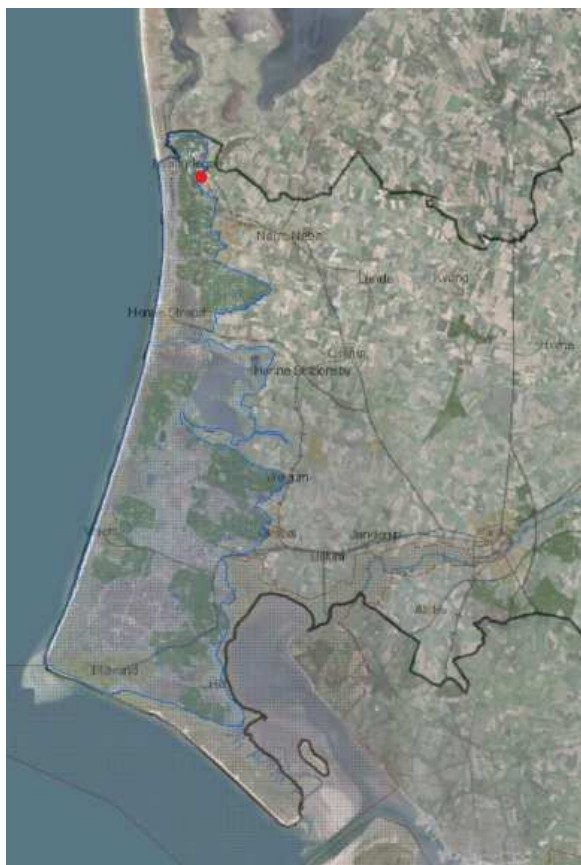
Varde Kommune vurderer, at lokalplanen ikke vil have nogen negative påvirkninger af Natura 2000-området og bilag IV-arter.

Naturpark Vesterhavet

Naturpark Vesterhavet dækker et område på 22.526 hektar og ligger mellem Nationalpark Vadehavet ved Blåvandshuk og Ringkøbing-Skjern Kommune lige nord for Nymindesø. Naturparkens kystnære landskab strækker sig dermed ca. 30 km langs kysten og op til 9 km ind i landet og er således sammensat af nogle egns karakteristiske naturtyper med et rigt og afvekslende dyre- og planteliv samt mange muligheder for friluftsliv.

Kystområdet besøges hvert år af et stort antal turister, og mange af disse turister besøger naturparkområdet. Turisterne tiltrækkes især af områdets natur- og kulturhistoriske værdier og de mange muligheder for en aktiv ferie.

Formålet med Naturpark Vesterhavet er at understøtte formidling samt at koordinere og udvikle områdets natur- og kulturværdier. Naturparken tilbyder i samspil med lodsejerne oplevelser og naturaktiviteter til stor glæde for både lokale og turister.



Lokalplanområdet er markeret på kortet med en rød prik. Naturpark Vesterhavet ses skraveret med blåt.

I Naturpark Vesterhavet er der flere afmærkede ridestier med adgang fra lokalplanområdet.

Rideruten i Nymindesø Plantage er en flot rute, som hovedsageligt er beliggende i skov. Der er en nedgang til stranden, hvor man først rider mod nord for derefter at vende om for at komme tilbage på stien. På stranden er der mulighed for at øge farten – under hensyntagen til strandens øvrige gæster. På stien rider man også gennem et stort hedeareal, hvor ryttere primært rider i udkanten af heden.

Desuden hænger området sammen med Blaabjerg Klitplantages ridestier.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende ca. 2 km fra den jyske vestkyst, ca. 1,3 km fra Nymindesø, som udløber af Ringkøbing Fjord og ca. 3 km fra den sydlige del af Ringkøbing Fjord. Imellem kysten og lokalplanområdet ligger Nymindesø Klitplantage. Plantagen er ca. 1 km bred på strækningen vest for lokalplanområdet ud mod kysten. Træerne i plantagen er primært nåletræer i 5-10 meters højde, og inde i plantagen er der eksisterende gang-, ride- og cykelstier. Lokalplanens vestlige del grænser op mod plantagen, hvor der er bl.a. forbindelse til plantagens ridestier.



Kystnærhedszonen vist med blå linje, lokalplanområdet med rød prik.

Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen. Kystnærhedszonen er en ca. 3 km bred zone langs de danske kyster, som har til formål at sikre de åbne danske kystlandskaber. På dette sted er der imidlertid mellem 4 og 5 km fra Vesterhavet til kystnærhedszonens afgrænsning som vist på ovenstående kort.



Luftfoto. Lokalplanområdet er markeret med rødt og ridestierne med gult.

Når der planlægges i kystnærhedszonen, må der kun planlægges for anlæg i landzone, hvis der foreligger en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse.

Planlægningsmæssig begrundelse for placering af ridecenter ved Lønne indenfor kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger i landzone, og eksisterende anvendelse er et ridecenter med dertilhørende stald, ridebane, ridehal, hestefolde, café og driftsbygninger samt ejers private bolig. Eksisterende bygninger indenfor lokalplanområdet udnyttes allerede i dag som en del af ridecentret eller som privat bolig for ejer. Det er en nødvendighed for at kunne drive ridecentret, at ejer bor på ejendommen.

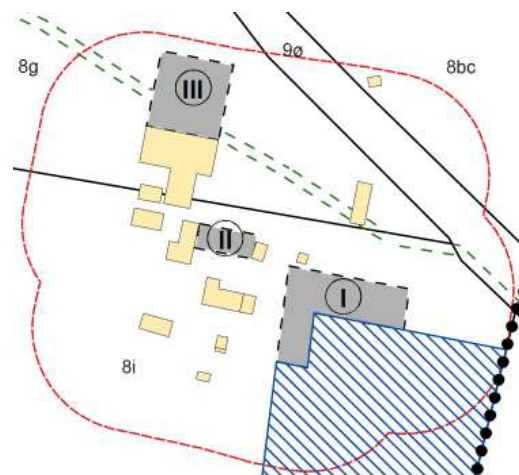
Nærværende lokalplan sikrer mulighed for en mindre udvidelse af eksisterende ridecenter i form af 8 kursistboliger med dertilhørende fællesbygninger og en ny lade/staldbygning. Ridecentret har gennem en årrække haft en stor efterspørgsel på muligheder for at medbringe egen hest til ridecentret. Såfremt gæster på ridecentret medbringer deres egen hest, skal de have mulighed for at overnatte, således de kan tilse og passe hestene på alle tider af døgnet.

Ridecentret er beliggende i udkanten af Nyminde Klitplantage, hvor der er etableret mange ridestier, som det kan ses af luftfoto. Ridecentret er med sin enestående beliggenhed i Varde Kommune, som værende Danmarks største "turistkommune", et anderledes alternativ til de eksisterende overnatningsmuligheder for turister, som vil fordybe sig i et hestetema tæt på Vesterhavet, fuglereservatet Tipperne og øvrige turistattraktioner i området.

Ridecentrets kystnære placering er nødvendig, da ridecentrets primære attraktion er rideture i skov og de omkringliggende kystlandskaber – herunder ture på stranden. Turister kommer til ridecentret netop for at opleve det kystnære landskab fra hesteryg. En placering af ridecentret udenfor kystnærhedszonen vil begrænse ridecentrets udbudsmuligheder. Samtidig vil rideture skulle forlænges samlet med 4 km, såfremt en placering nord for Houstrup og udenfor kystnærhedszonen skulle findes. Det er ikke en reel mulighed at placere ridecentret uden for kystnærhedszonen og drive det med fokus på rideture i kystlandskabet med så stor afstand til kysten.

Redegørelse for omfanget af nyt byggeri i kystnærhedszonen

Nyt byggeri skal placeres i umiddelbar nærhed til det eksisterende byggeri for at mindske påvirkningen af kystlandskabet, som det fremgår af nedenstående udsnit af kortbilag 3. De grå felter anvendes til kursistbolig, fællesbygning og lade/staldbygning og den røde stiplede linje angiver området, hvor fremtidige læskure til hestene skal placeret som nærmere beskrevet i det følgende.



Udsnit af kortbilag 3 - Byggefelter til nyt byggeri

Kursistboliger:

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres op til 8 kursistboliger i byggefelt I som vist på kortbilag 3. Kursistboligerne er på 50 m² pr. bolig, hertil 12 m² som integreret overdækket terrasseareal. En af ridecentrets "kernebydelser" vil være kursus-/ferieophold for handicappede voksne - og især børn - i kørestol. Derfor skal boligerne bygges efter Dansk Handicap Forbunds retningslinjer for nybygning, hvilket kræver væsentlig mere plads end eksempelvis campinghytter.

Der bliver plads til to kørestolsbrugere og deres hjælpere i hver bolig. Størrelsen giver også mulighed for at modtage de mere "traditionelle" gæster i form af børnefamilier eller selskaber. Kursistboligerne størrelse er således tilpasset anvendelsen, da målgruppen for de overnattende ikke er "traditionelle campister", men kan være personer, som ikke umiddelbart kender hinanden, da de deler en bolig og derfor har brug for ekstra plads omkring sig. Da boligerne også skal anvendes i ydersæsonen skal der også være plads til vaskemaskine/tørretumbler og indendørs ophold i dårligt vejr. Rideudstyr er desuden forholdsvist pladskrævende, hvilket stiller krav til opbevaringsplads i kursistboligerne.

Størrelsen og antallet af kursistboliger vil give overnatningsmulighed for større grupper som foreninger eller skoler. Ridecentret har allerede på nuværende tidspunkt har haft mange forespørgsler fra større grupper, som må afvises på grund af pladsmangel.

Fællesbygning:

Lokalplanen giver mulighed for at opføre en fællesbygning på op til 200 m² i byggefelt II, som primært skal være et sted, hvor kursister kan mødes i dårligt vejr til orientering forud for en ridetur og med plads til samling af større grupper, hvor der kan afholdes foredrag, undervisning eller filmforevisning. Bygningen skal ligge centralt placeret for hele ridecentret. Ligeledes skal der være mulighed for, at kursister kan vedligeholde deres udstyr.

Lade/staldbygning:

Ligeledes giver nærværende lokalplan mulighed for opførelse af en lade/staldbygning på op til 800 m² i byggefelt III i umiddelbar tilknytning til den eksisterende ridehal. Stalden/laden opføres som en løsdriftsstald med mulighed for opbevaring af foder og opstaldning af kursisternes egne heste samt ridecentrets egne ca. 60 heste for at

højne dyrevelfærden. Indretning af stalde skal leve op til "Lov om hold af heste", som blandt andet stiller specifikke og omfattende arealkrav, når man indretter en stald. Det vurderes derfor, at opførelse af en lade/staldbygning ikke kan være mindre end 800 m². Der er mulighed for at opføre op til 10 læskure á hver 40 m² indtil den nye stald opføres, hvorefter der kun må være 5 læskure på ejendommen. Nye læskure skal placeres inden for 50 meter fra den eksisterende bebyggelse illustreret med den røde stiplede linje på kortbilag 3.

Visuel påvirkning af kysten

Nyminde Klitplantage mod vest danner en naturlig afskærmning for ridecentret, set fra kysten. Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse maksimalt op til 8,5 m. I byggefelt I må der dog kun bygges op til 5 m's højde og i byggefelt II må der bygges op til 7 m's højde. Det vurderes derfor, at ridecentret ikke vil blive synlig fra kysten, hvilket også illustreres af billederne på bilag A som beskrevet nedenfor.

Et mindre areal, langs det vestre og nordre skel samt arealerne øst for det gamle baneareal, er udpeget som værdifuldt kystlandskab. Lokalplanen giver ikke mulighed for opførelse af bebyggelse indenfor arealerne udpeget som værdifuldt kystlandskab og det planlagte byggeri vurderes ikke at påvirke landskabet nævneværdigt.

På bilag A kan de eksisterende forhold i nærområdet ses ud fra en fotoserie set fra Sdr. Klintvej. Når man ankommer til området fra nord ligger de eksisterende bygninger synlige med Nyminde Klitplantage som baggrund. De eksisterende bygningernes farver og særligt deres højde gør, at de ikke virker fremtrædende, da de ikke "stikker op" over den bagvedliggende plantages træer. Nybyggeriet skal opføres i forbindelse med det eksisterende og bliver samme højde eller lavere samt skal holdes i mørke jordfarver. Derfor vurderes derfor det ikke at ville medføre nogen væsentlig ændring i det visuelle indtryk, når man kører mod syd ad Sdr. Klintvej.

Ankommer man til området fra syd af Sdr. Klintvej er området omkranset af levende hegn, områder med tæt beplantning, kuperet terræn og omkringliggende bebyggelse, der danner en naturlig visuel afskærmning. Lokalplanområdet er ikke synligt over store afstande, ej heller fra sekundærrute 181 som løber ca. 500 m fra lokalplanområdet. Den visuelle påvirkning på nærområdet mod syd og øst vurderes derfor som ubetydelige.

Naturbeskyttelsesloven

Inden for lokalplanområdet ligger der:

§ 3 beskyttede naturtyper- sø, eng og hede

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

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

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

§ 17 Skovbyggelinje

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

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

Lokalplanens realisering kræver dispensation fra § 17. Varde Kommune er dispensationsmyndighed og vurderer umiddelbart ikke, at byggeri inden for skovbyggelinjen i lokalplanområdet vil stride mod lovbestemmelsens formål hvorfor, der kan forventes dispensation til byggeri i henhold til lokalplanens bestemmelser.

Jordforureningsloven

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

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

Museumsloven

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

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

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

Sommerhusloven

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af 8 kursistboliger til erhvervsmæssig udlejning. Erhvervsmæssig eller længerevarende udlejning kræver Naturstyrelsens tilladelse i henhold til sommerhuslovens § 2.

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

Praksis vedrørende tilladelse til erhvervsmæssig udlejning er restriktiv, og det kan ikke forventes at indhente en sådan tilladelse.

Der er i lokalplanen mulighed for servering af et hovedmåltid i den eksisterende café, som ligger i naturlig tilknytning til kursistboligerne. Kursistboligerne vil derfor kunne drives som "bed and breakfast". Her tillades kun korttids udlejning i op til max 5 sammenhængende nætter jf. sommerhuslovens §1 stk. 4.

Kursistboligernes udformning og placering er ligeledes væsentlig. Derfor fastsætter nærværende lokalplan bestemmelser om maksimal afstand på 5 m mellem kursistboligerne. Der er ikke tale om en omgåelse af forbuddet mod nye sommerhusområder inden for kystnærhedszonen, og der kan således ikke foretages udstykning inden for lokalplanområdet.

Landbrugspligt

Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt.

Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter ikke, at landbrugspligten ophæves.

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

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

**TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER
END VARDE KOMMUNE**

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

SERVITUTTER

Der er ingen tinglyste servitutter i lokalplanområdet.

LOKALPLAN 13.10.L01 - RIDECENTER VED LØNNE

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

1. LOKALPLANENS FORMÅL**1.01**

Lokalplanen har til formål:

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

2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS**2.01**

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

2.02

Lokalplanområdet ligger i landzone og forbliver i landzone.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE

**Boliger, der er nødvendige for driften.*

3.01

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

4. UDSTYKNING**4.1**

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

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

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Sdr. Klintvej.

Veje i området skal anlægges med grusbelægning.

5.02 Parkering

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

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

Ny bebyggelse og udvidelser af eksisterende bebyggelse skal placeres inden for de på bilag 3 viste byggefelter nummeret I-III. Undtaget herfra er læskure til heste, der kan placeres inden for 50 meter fra den eksisterende bebyggelse, som illustreret med rød stiple linje på kortbilag 3.

I lokalplanområdet må der samlet ikke opføres mere end 3.700m² bebyggelse, inklusiv læskure til heste og diverse småbygninger.

Der må ikke opføres bebyggelse indenfor arealer udpeget som værdifuldt kystlandskab.

6.02 Bebyggelsens omfang

Byggefelt I:

I byggefelt I kan der opføres op til 8 kursistboliger på maksimalt 50 m² i 1 etage med en maksimal højde på 5 meter. Integreret under tagfladen må der ved den enkelte kursistbolig etableres yderligere 12 m² overdækket terrasse.

Afstanden mellem kursistboliger må ikke overstige 5 m.

Byggefelt II:

I byggefelt II kan der opføres maksimalt 200 m² fællesbygning i 1 etage med en maksimal højde på 7 meter, der om nødvendigt kan sammenbygges med de eksisterende bygninger.

Byggefelt III:

I byggefelt III kan der opføres maksimalt 800 m² stald- og/eller ladebygninger i 1 etage med en maksimal højde på 8,5 meter.

**Inklusiv eksisterende læskure.*

Læskure:

Der må opføres op til 10* læskure til heste, som hver maksimalt må være 40 m² med en maksimal højde på 4 meter. Når lade/staldbygningen i byggefelt III er opført må der dog kun opføres 5 læskure*.

7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Farvevalget er med til at sikre, at påvirkningen på kystlandskabet er uvæsentlig.

7.01 Facadematerialer og farver

Nyt byggeri skal opføres i træ, som bræddehuse med et arkitektonisk udtryk og et materialevalg, der er tilpasset den eksisterende ridehal for at sikre en ensartet udseende af bebyggelsen i området. Bygningernes facader skal fremtræde i mørke jordfarver, dog kan enkelte mindre facadeelementer og vinduesrammer tillades i lysere farver.

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

7.02 Energikrav

Kursistboliger skal opfylde energikravene til sommerhuse beskrevet i gældende bygningsreglement.

7.03 Tage

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

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

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

7.07 Skilte

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

Ved indkørslen fra Sdr. Klintvej kan der opstilles et oplysningsskilt med et areal på op til 0,25 m².

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

8. UBEBYGGEDE AREALER**8.01**

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

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

8.02

Der kan anlægges en sø på op til 1.500 m² helt eller delvist inden for det blå skraveret felt på bilag 3. Søen skal anlægges som grundvandssø og må ikke have forbindelse til vandløb eller tilløb fra dræn eller grøfter. Der må ikke udsættes fisk, krebsdyr eller fodres fugle.

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

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

9. TEKNISKE ANLÆG**9.01**

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

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

9.02

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

9.03

Der må ikke ske en uhensigtsmæssig påvirkning af landskabet fra belysning*.

Udendørs lyskilder må kun lyse nedad og skal være afskærmet mod opadrettede og udadrettede lysstråler.

Nødvendige indendørs lyskilder i driftsbygninger og anlæg (ridehaller mv.) skal være afskærmet mod op eller udstråling, hvor lyset har mulighed for at stråle gennem tagvinduer eller lignende.

** Med henblik på at sikre at der ikke sker uhensigtsmæssig lyspåvirkning af landskabet fastsættes en række vilkår for belysning i området.*

Nødvendigt udendørs lyskilder til dyrehold og anlæg (ridebaner mv.) skal være forsynet med sensorer og skal være afskærmet mod op- eller udstråling.

Belysning af skilte og facader er ikke tilladt med undtagelse af oplysningsskiltet på 0,25 m² ved indkørslen til ridecenteret.

10. LANDZONETILLADELSE MED BONUSVIRKNING

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

Med denne bestemmelse skal der ikke søges om landzonetilladelse for at udføre byggeri og anlæg, som er detaljeret beskrevet og tilladt iht. lokalplanen.

10.01 Bonusvirkning - Landzonetilladelse

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

11. RETSVIRKNINGER

11.01

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

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

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

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

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

I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af private 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 med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 2. december 2014

På byrådets vegne



Erik Buhl Nielsen
Borgmester

/



Mogens Pedersen
Kommunaldirektør

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

Varde Byråd, d.12. januar, 2016

P.b.v.

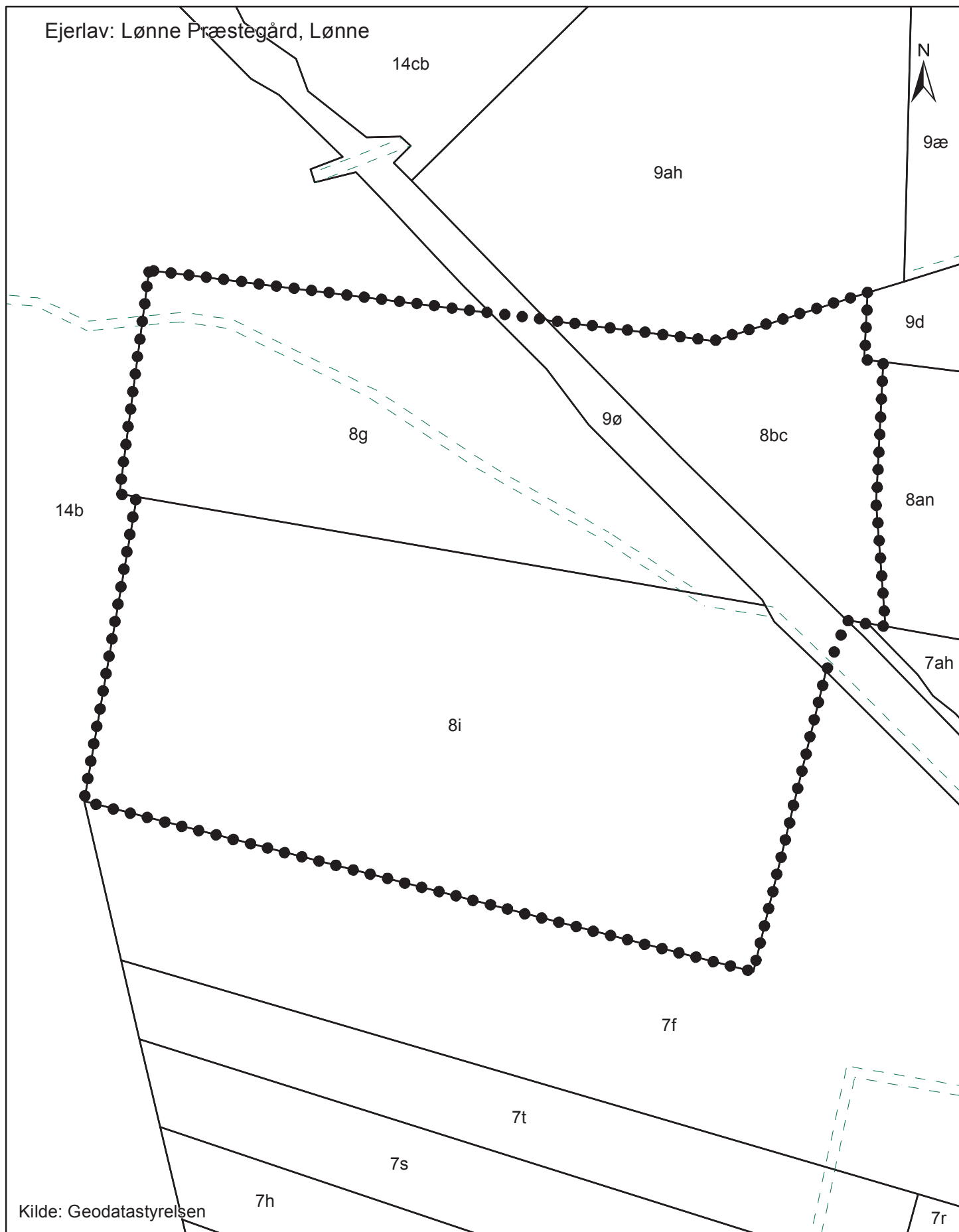


Erik Buhl Nielsen
Borgmester

/



Mogens Pedersen
Kommunaldirektør



Signaturforklaring



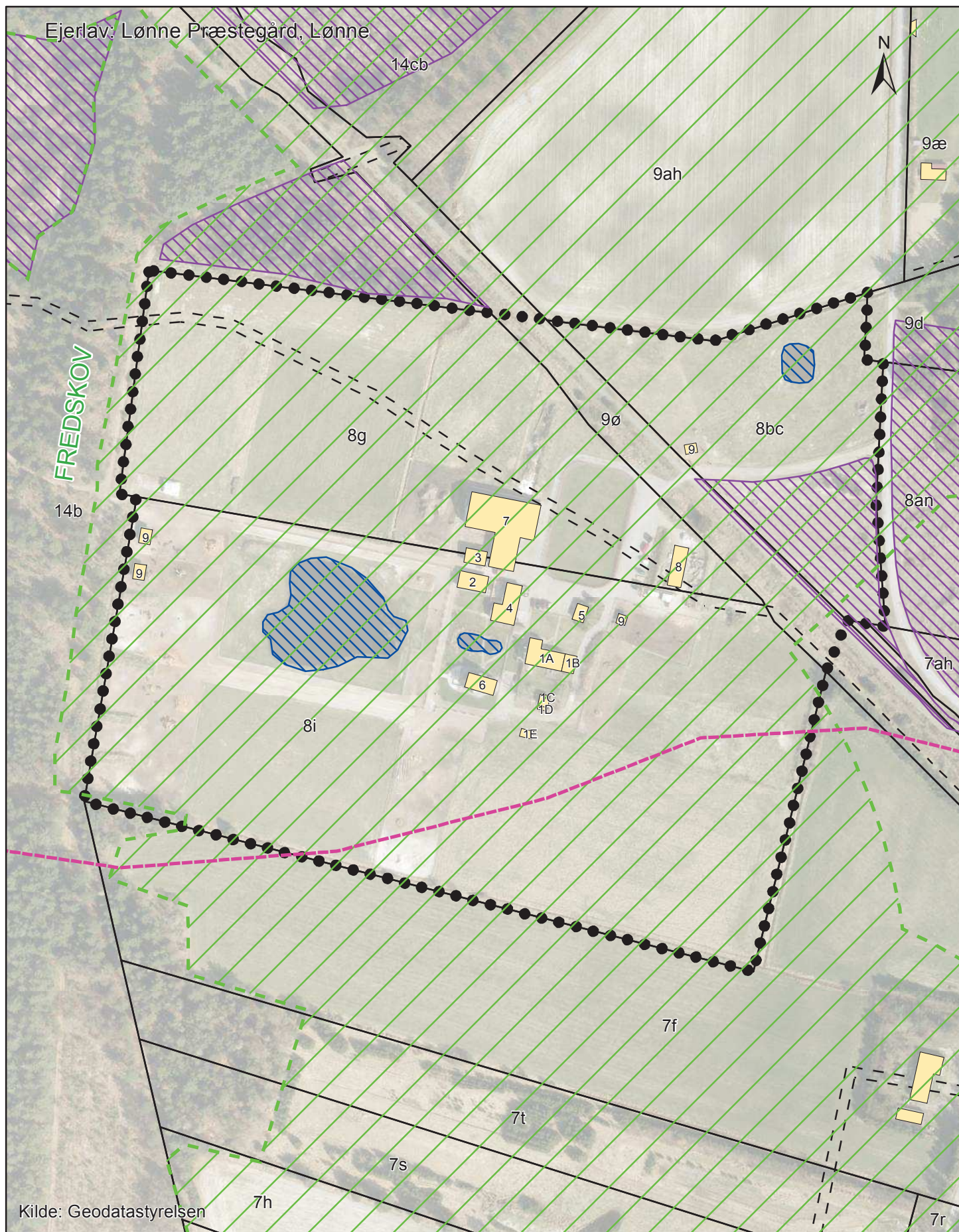
Lokalplanens afgrænsning

— Skel




- - - Udlagt privat fællesvej

0 25 50 100 meter

Lokalplan 13.10.L01
Kortbilag 1
Matrikelkort

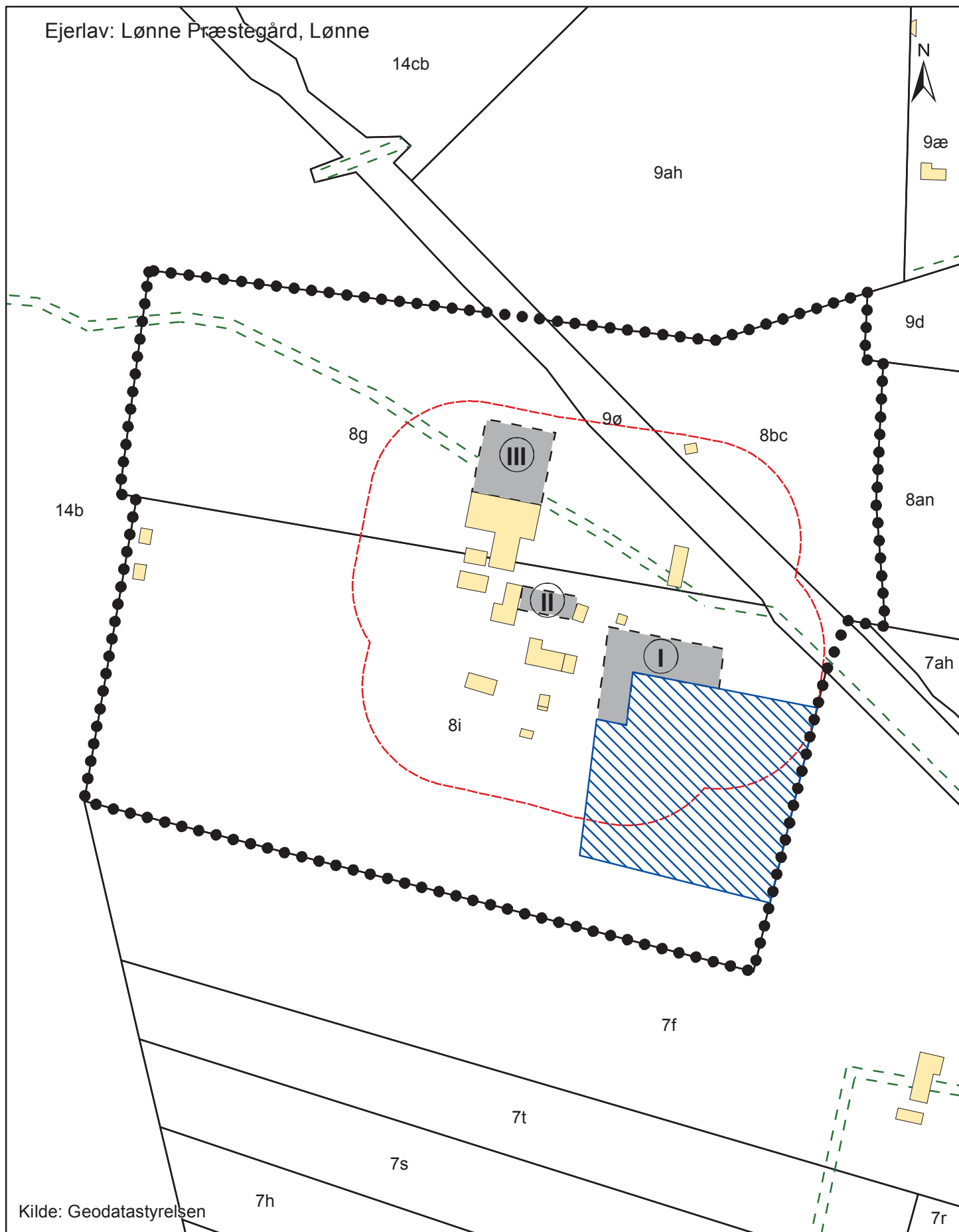


Signaturforklaring

-  Lokalplanens afgrænsning
-  § 3- Hede
-  § 3- Sø
-  Støj fra skydebane
-  Skovbyggelinje

0 25 50 100
meter

Lokalplan 13.10.L01
Kortbilag 2
Eksisterende forhold

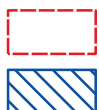


Signaturforklaring



Lokalplanens afgrænsning

Byggefelt



Byggefelt læskure

Felt til placering af sø

0 25 50 100
meter

Lokalplan 13.10.L01
Kortbilag 3
Byggefelter

BILAG A: Visuel påvirkning af området



Fotostandpunkter marts 2015



Billede 1: Området set fra nord



Billede 2: området set fra ejendommens nordskel



Billede 3: Ejendommen set fra øst



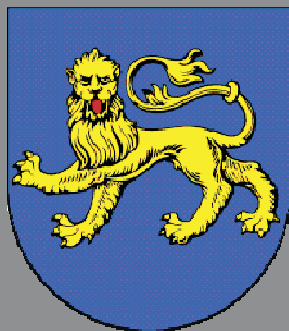
Billede 4: Ejendommen set fra øst



Billede 5: Ejendommen set fra øst



Billede 6: Ejendommen set fra øst gennem hul i hegn



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.