



Forslag til TILLÆG

23

Bed and breakfast og café i Henneby

ENKELTOMRÅDE 07.03.S01 og 07.03.S02

VARDE KOMMUNE - KOMMUNEPLAN 2013 - MARTS 2015



OFFENTLIG HØRING

Byrådet fremlægger hermed Forslag til Tillæg 23 til Kommuneplan 2013, Varde Kommune i offentlig høring i 8 uger fra den xx juni 2015 til den xx august 2015. Med kommuneplantillægget gives mulighed for at drive bed and breakfast og café samt at opføre 10 ferielejligheder i tilknytning til bed and breakfast.

I høringsperioden har borgere, interesseorganisationer og andre myndigheder mulighed for at komme med synspunkter, kommentarer eller indsigelser. Eventuelle bidrag skal være Varde Kommune i hænde senest:

den xx august 2015

Bidrag kan sendes på mail til teamplan@varde.dk eller som brev til Team Plan, Varde Kommune, Bytoften 2, 6800 Varde. Mærk bidraget med "Tillæg 23 til Kommuneplan 2013, Varde Kommune".

Efter høringsperioden vil alle bidrag blive forelagt Byrådet, inden der tages endelig stilling til planen. Hvis Byrådet vil foretage ændringer af det offentliggjorte forslag, vil eventuelle berørte borgere få lejlighed til at udtale sig inden planens endelige vedtagelse.

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

OPBYGNING

Tillæg 23 til Kommuneplan 2013 udgøres af en redegørelse, der beskriver planens baggrund og formål samt en række rammebestemmelser, der fastlægger afgrænsningen af et nyt rammeområde benævnt 07.03.S02 til sommerhusområde i form af bed and breakfast og café samt fastlægger rammerne for lokalplanlægningen.

REDEGØRELSE

Baggrund og formål	3
Områdets beliggenhed.....	3
Eksisterende forhold.....	3
Kommuneplantillæggets indhold.....	3
Forhold til andre planer.....	3
Kommuneplan 2013	3
Lokalplan	4
MILJØSCREENING	4
Miljøvurdering af planer og programmer.....	4

BESTEMMELSER

Rammebestemmelser	5
Kommuneplantillæggets retsvirkninger	8
Vedtagelsespåtegning.....	8

BAGGRUND OG FORMÅL

Med nærværende Tillæg 23 til Kommuneplan 2013 ønsker Varde Kommunes Plan- og Teknikudvalg at ændre plangrundlaget og dermed skabe muligheden for at drive bed and breakfast, café samt en mindre butik på op til 50 m² til salg af lokale vare.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Det udpegede område, der overføres fra enkeltområde 07.03.S01 til 07.03.S02, ligger i den nordlige del af sommerhusområdet Henneby, der ligger mellem Henne Kirkeby og Henne Strand. Området udgør et areal på ca. 0,37 ha og omfatter ejendommen matr. Nr. 7r Henne By, Henne.

EKSISTERENDE FORHOLD

Området ligger i sommerhusområde og vedbliver i sommerhusområde. Området ligger i sommerhusområde, men bruges til lovlig anvendelse i form af helårsbeboelse. Med nærværende kommuneplantillæg vil det være muligt at drive erhverv i form af bed and breakfast, café og butik.

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS INDHOLD

Med kommuneplantillægget revideres afgrænsningen af enkeltområde 07.03.S01.

Rammebestemmelserne for enkeltområde 07.03.S02 fastlægger områdets anvendelse til sommerhusområde i form af sommerhusområde med mulighed for erhverv i form af bed and breakfast samt café. Bebyggelsesprocenten for området øges til 20 % for den enkelte ejendom, frem for en bebyggelsesprocent på 15% i eksisterende enkeltområde 07.03.S01.

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

Kommuneplan 2013

Forslag til kommuneplantillægget omfatter et område, der i dag er omfattet af 07.03.S01. Med Tillæg 23 til Kommuneplan 2013 overføres området til et nyt enkeltområde 07.03.S02, jf. Figur 2.

Kystnærhedszonen

Det nye enkeltområde ligger i kystnærhedszonen. Områdets eksisterende anvendelse er udlagt til sommerhusområde, der sker derfor ikke nye arealudlæg til sommerhusformål.

Naturpark Vesterhavet

Det nye enkeltområde ligger i Naturpark Vesterhavet. Naturpark Vesterhavet bidrager til gæsters benyttelse af området og øger kvaliteten af naturformidlingen, som også kan understøtte en hensynsfuld benyttelse af naturen samt beskyttelse af naturværdierne.

Enkeltområde 07.03.S02 bidrager positivt til overnatnings tilbuddene i tilknytning til Naturpark Vesterhavet.

Drikkevandsinteresser

Hele enkeltområde 07.03.S02 er udpeget som område med drikkevandsinteresser. Da anvendelse for området fortsætter som sommerhusområde, vurderes det, at der ikke vil ske yderligere påvirkning af drikkevandsinteresserne end hidtil.

Skovbyggelinje

Dele af enkeltområde 07.03.S02 er omfattet af skovbyggelinje. Varde Kommune er dispensationsmyndighed og vurderer umiddelbart ikke at byggeri inden for skovbyggelinjen i enkeltområdet vil stride mod lovbestemmelsens formål hvorfor, der kan forventes dispensation til byggeri i henhold til lokalplanens bestemmelser.

Registrerede bevaringsværdige bygninger

Indenfor enkeltområde 07.03.S02 findes én bevaringsværdig bygning. I nærværende tillæg fastsættes bestemmelser om, at bygningen skal bevares. Lokalplan 07.03.L01, der er udarbejdet i forbindelse med nærværende kommuneplantillæg, fastsætter yderligere bestemmelser for renovering og vedligeholdelse af bygningen samt bestemmelser for nybyggeri i området.

Det vurderes at kommuneplantillægget er i overensstemmelse med retningslinjer og tilkendegivelser i Kommuneplan 2013, Varde Kommune.

Lokalplan

Nærværende Forslag til Tillæg 23 til Kommuneplan 2013 er udarbejdet sideløbende med Forslag til Lokalplan 07.03.L01 Bed & breakfast, café og butik ved Hennebysvej i Henne.

MILJØSCREENING

Miljøvurdering af planer og programmer

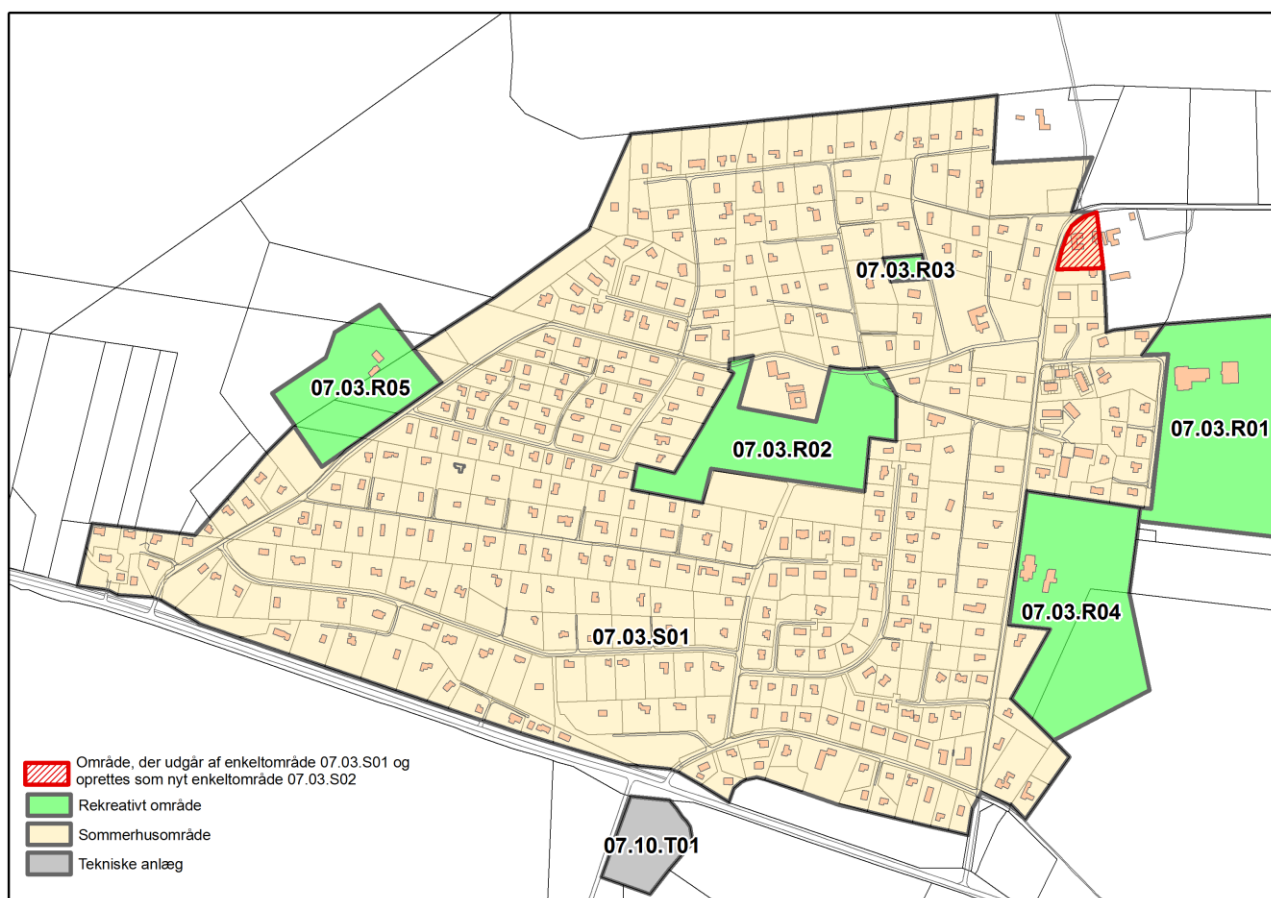
Der er foretaget en miljøscreening i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Miljøscreeningen viste, at ændringer som følge af Tillæg 23 ikke vil have væsentlig indvirkning på miljøet. Det vurderes på baggrund heraf, at planen ikke skal miljøvurderes, jf. §3, stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Miljøscreeningen foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Plan og Byudvikling, Varde Kommune samt ses på Varde Kommunes hjemmeside: www.vardekommune.dk.

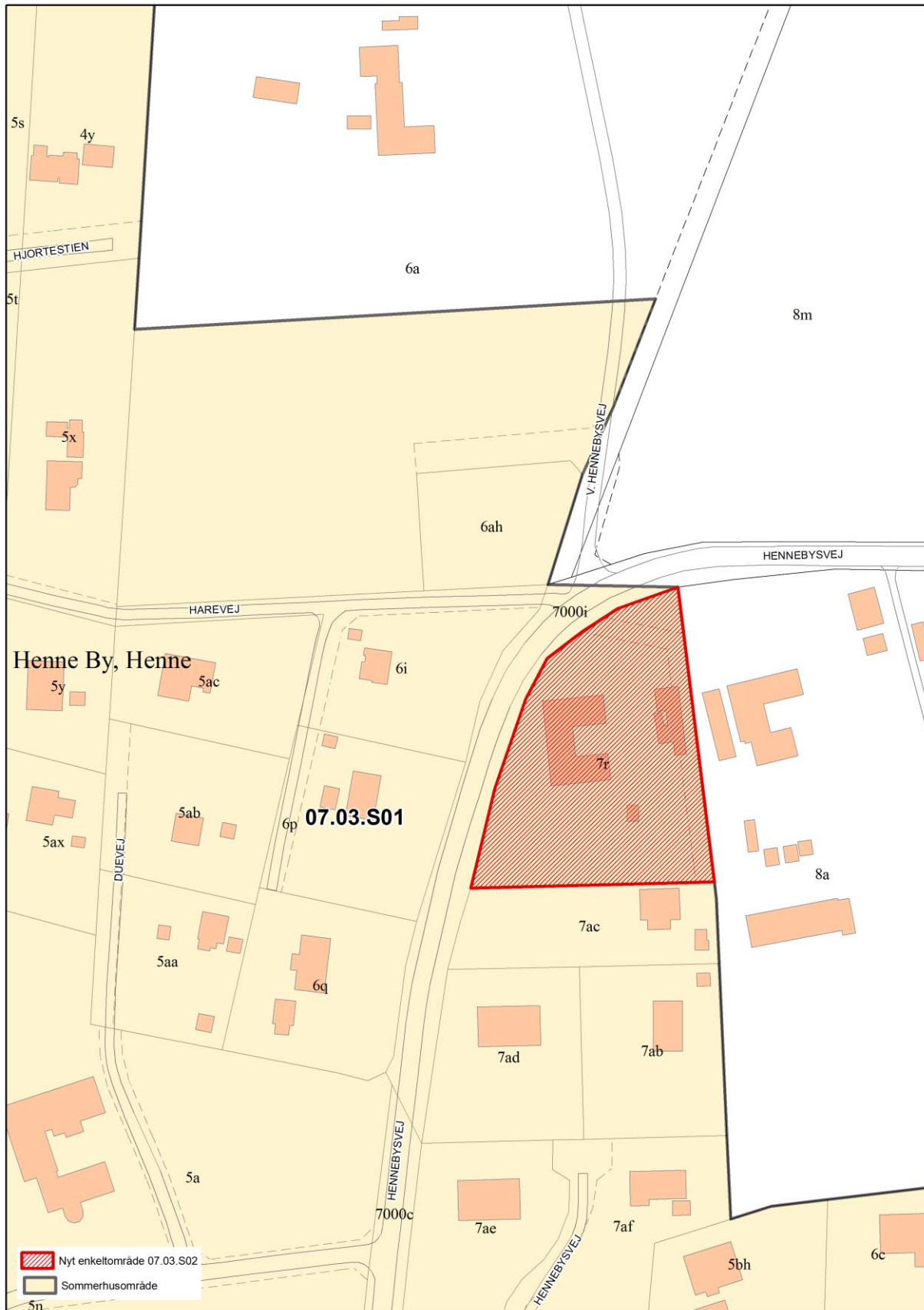
RAMMEBESTEMMELSER

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes ved nærværende Forslag til Tillæg 23 til Kommuneplan 2013, følgende ændringer:

- Ændring af afgrænsningen for enkeltområde 07.03.S01 til sommerhusområde, se Figur 1.
- Udlægning af nyt enkeltområde 07.03.S02 til sommerhusformål, se Figur 2.
- Fastsættelse af retningslinjer for enkeltområde 07.03.S02



Figur 1: Område markeret med rød linje, udgår af enkeltområde 07.03.S01 og oprettes som nyt enkeltområde 07.03.S02.



Figur 2: Afgrænsning af nyt enkeltområde 07.03.S02 til sommerhusområde og erhvervsområde.

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for enkeltområde 07.03.S02, skal være i overensstemmelse med de bestemmelser, der er indeholdt i nedenstående Tabel 1.

ENKELTOMRÅDE 07.03.S02 – HENNE, HENNEBY

Fremtidig anvendelse	Sommerhusområde
Eksisterende zonestatus	Sommerhusområde, Kystnærhedszone
Fremtidig zonestatus	Sommerhusområde, Kystnærhedszone
Anvendelsens art	Sommerhusområde
Konkret anvendelse	Sommerhusområde og erhvervsområde i form af bed and breakfast, café og butik på max 50 m ² til salg af lokale vare.
Max. Bebyggelsesprocent	20 % for den enkelte ejendom
Grundstørrelse	Min 1500 m ²
Max. bebyggelseshøjde	6,5 meter
Etageantal	Max 1½ etage
Min. opholdsarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning
Min. parkeringsarealer	Min. 2 p-pladser pr. bolig med mindre andet fastsættes i lokalplanlægning
Trafikforhold	
Bebyggelsens udformning	
Særlige bevaringsinteresser	Eksisterende bevaringsværdigt hus bevares og vedligeholdes under hensyn til bebyggelsens helhedspræg og med respekt for husets oprindelige udtryk og udgangspunkt i husets oprindelige materialer og konstruktion.
Beplantning	
Andet	

Tabel 1: Rammebestemmelser for enkeltområde 07.03.S02

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS RETSVIRKNINGER

I henhold til Lov om planlægning, § 12, stk. 2 og 3, kan Byrådet modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser samt modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelserne i kommuneplanens rammedel. Forbuddet kan dog ikke nedlægges, såfremt området er omfattet af en gældende lokalplan eller byplanvedtægt. Derudover kan forbud efter § 12, stk. 3 ikke nedlægges, hvis området er udlagt til offentligt formål i kommuneplanen.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag til Tillæg 23 til "Kommuneplan 2013, Varde Kommune" er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den dd. mm åååå.

P.b.v.

Erik Buhl Nielsen
Borgmester

/

Mogens Pedersen
Kommunaldirektør



www.vardekommune.dk