

*Indsigelser i forbindelse med offentlig høring af
Forslag til Lokalplan 07.02.L02 Sommerhusområderne ved Henne
Strand*

Bemærkninger og indsigelser er listet efter indsigere, i den rækkefølge bidragene er registreret indkommet ved Varde Kommune.

Indhold

Ole Mølgaard	2
Tom Sørensen	2
Niels Agger	2
Palle BeckThomsen	2
Palle Beck Thomsen - tillæg	3
Jens Dicksen Jensen	3
Hans Beck Thomsen	8
Bent Aaby	9
Grundejerforeningen Henne Strand	11
Birgitte Kistorp	16
Lotte Bülow, Else-Marie Bruun, Ebbe Hinz og Hans Uhre.	17
Susanne Steincke og Jørgen Skeel-Gjørning	21
Annie og Jens Erik Dalgaard	22
Anna Grethe Christensen	22



Dato 4. september 2013
Dok.nr. 127247-13
Sagsnr. 12-7116
Ref. kene

Ole Mølgaard

Dok.nr. 94256-13
Lauge Kochsvej 3,
8200 Århus N

Kære Varde Kommune!

Flot og helt nødvendig lokalplan.

Jeg har siden barndommen tilbragt mange somre i Henne. De seneste år har jeg med stor fortrydelse set meget skæmmende nybyggeri med dårlig tilpasning til naturens karakteristika, endda bygninger der rager op i forreste klitlinje. Tak for, at der nu endeligt gøres op med denne praksis.

Tom Sørensen

Dok.nr. 112468-13
Golfvängen 15,
6715 Esbjerg N.
E-mail: ts@mtssvejse.dk

Jeg skal hermed gøre opmærksom på, at jeg som grundejer ved Henne Strand, betragter lokalplan nr. 07.02.L02 som en alvorlig indgriben i min ejendomsret og kan oplyse at jeg søger erstatning hos domstolene, såfremt forslaget til lokalplan bliver vedtaget !!

Niels Agger

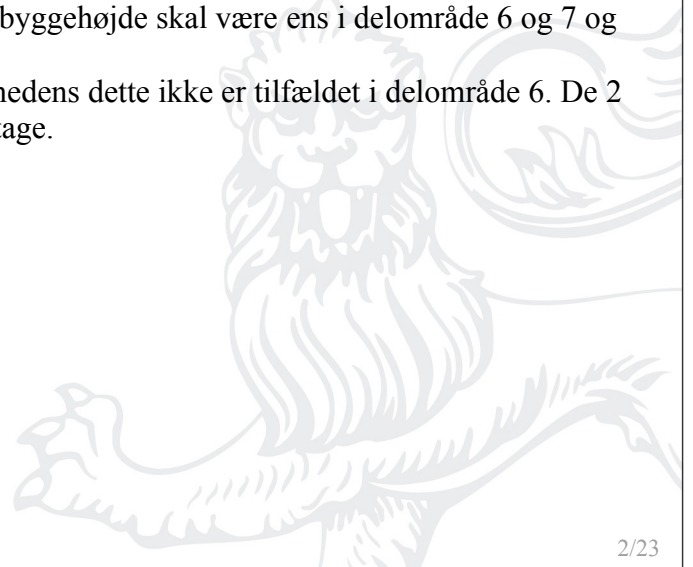
Dok.nr. 113507-13
Skovparken 66
8722 Hedensted
Ejer af Mågevej 11, Henne Strand

På side 8 i forslaget til lokalplanen fremgår det, at delområde 7 tillader en totalhøjde op til 6,5 m fra niveauplan. Jeg mener, at det strider mod intensioenerne i den ny lokalplan om lav placering af ny bebyggelse. Der opnås jo ikke en lav placering af byggeri ved at tillade en byggehøjde på 6,5 m i delområde 7 mod 5 m i delområde 6. Den fremtidige byggehøjde skal være ens i delområde 6 og 7 og skal maksimalt være 5 m.

Hvorfor skal delområde 7 kunne udnytte tagetagen, medens dette ikke er tilfældet i delområde 6. De 2 delområder skal have lige vilkår med maksimalt én etage.

Palle BeckThomsen

Dok.nr. 116729-13
Chr. Winthersvej 38A,
2800 Kgs. Lyngby



I forslaget anføres bl.a. at "Formålet med lokalplanen er at sikre, at ny bebyggelse ikke opføres på klittoppe.." og " Det er særlig vigtigt, at bebyggelsen i dette område placeres lavt og helt udelades på klittoppe". Altså en klar prioritering af at beskytte mod bebyggelse på klittoppe. Derfor virker det ikke logisk at de eksisterende huse der ligger på klittoppe kan gives tilladelse til at bygge i endnu større højde (fra 5-6,5m). En generel tilladelse i et så stort område som område 7, som både har høje klitter og enkelte lavtliggende delområder, virker derfor uhensigtsmæssig og kommunen burde ikke fraskrive sig retten til at nægte en evt. ansøgning, der strider mod formålet eller vil være til stor gene for eventuelle naboer. Under pkt. 8.02 Nærzone er nævnt "..terrasser og platforme". En platform defineres bl.a. som "en kunstigt anlagt højere liggende flade som del af et bygningsværk". For at undgå fejltolkning bør der stilles krav til hvor høj en sådan platform må være og evt. hvad en platform i denne sammenhæng skal forstås som.

Palle Beck Thomsen - tillæg

Dok.nr. 116755-13

Chr. Winthersvej 38A,
2800 Kgs. Lyngby

Der er for store områder hvor der gælder generelle bestemmelser

Det forekommer f.eks. meget ugenomtænkt at der i område 7, generelt gives tilladelse til højere tagrejsning. Området varierer meget mht. topografi og der burde helt klart skelnes til om huset ligger på en klittop eller i en dal.

I samtlige område blev der i de senere udstykninger lagt meget vægt på byggefelternes placering, både af hensyn til naturen, topografien og naboparcellerne. Den politik burde videreføres generelt.

Jens Dicksen Jensen

Dok.nr. 116773-13

Sønderskovvej 24, Nordenskov
6800 Varde

kubel-jensen2010@hotmail.com

[\(Kommentarerer til lokalplanens bestemmelser markeret med blå tekst\)](#)

Efter at have gennemlæst ovennævnte lokalplanforslag, som jeg havde glædet mig til at se, må jeg desværre indrømme at lokalplanforslaget i store træk skuffer med dens manglende evne til at skille og udbygge og fremme de mange kvaliteter, Henne i dag indeholder. Som jeg ser det vil Lokalplanforslaget, med dets mange generelle bestemmelser og reguleringer, på sigt ødelægge Hennes særpræg og ensrette området i takt med udviklingen, hvilket jeg synes er katastrofalt.

Lokalplanforslaget ”støder” mit professionelle hjerte og jeg må nødvendigvis kommentere indholdet. Store dele af lokalplanforslaget er udformet usædvanligt stramt og meget regulerende, som efter min mening er ude af takt med tiden.

Når jeg læser lokalplanforslagets redegørelsesdel er mit indtryk, at formålet i store træk er at undgå uheldige bebyggelser på klittoppe samt at sammenskrive de mange deklamationer og gamle lokalplaner. I bund og grund en rigtig god ide hvis man så samtidig ville udarbejde en mere tidsvarende lokalplanplan der ikke bygger på fortidens ønsker om ensretning og detailregulering mht. bebyggelsesudformning, farvevalg, bestemmelser om den ubebyggede del af grunden, terrænreguleringer osv..

Jeg er helt enig i at det skal bestemmelser til for de enkelte områder, men hvis man tror, at blot fordi man sætter en masse skarpt beskrevne detailbestemmelser i en lokalplan, at man så får en lettere administration ja så har man sandt at sige misforstået meget og netop skabt sig en masse fremtidig administrativt bøvvl for at kunne opretholde og fastholde bestemmelserne.

Stramme lokalplaner, kendt fra 70-erne og 80-erne, udviklet ud fra planlæggeres ønske om helt ens karakteristika i specifikke områder, har gjort store delområder i byer og strande ulidelig kedelige og

”fattige” at bo i. Det har en overvejende del af kommunerne indset og derfor er rigtig mange kommuner nu i gang med at sammenskrive mange gamle lokalplaner og samtidig ”løsne” de mange specifikke bestemmelser om hække, tagbeklædning, farvevalg og andre bebyggelsesregulerende bestemmelser. Tiden og den tekniske udvikling var og er løbet fra de stramme bestemmelser, kommunerne havde dispenseret i rigt mål og de mange detailregulerende bestemmelser kunne ikke administrativt fastholdes. Formålet med de nye lokalplaner er at revitalisere områderne, give arkitekturen mere spillerum, acceptere de tekniske udviklinger der sker i materialer og energiløsninger og ikke mindst opfylde borgernes ønske om meget mere ”personlig” frihed til at selv at sætte personligt præg på egne omgivelser.

De gamle deklarationer i Henne var netop ikke så stramme at udviklingen og kreativiteten blev hæmmet og derfor er Henne i dag et meget attraktivt sted at bo og færdes i. Den dag i dag trives mangfoldigheden og kreativiteten i specielt den gamle og bynære del af område VII. Husene her varierer i størrelse, udformning, farvevalg, højde, tagudformning og anvendelsen af grundene, herunder terrasser, plankeværker osv., osv..

Det er stadig sådanne forhold der skal dyrkes og udvikles i det område og den variation ”spiller” endog fint op til de omgivende delområder.

Indrømmet det er svært at beskrive, men det betyder at lokalplanforslaget i større grad skal udtrykke ønsker og retning og langt mindre skarpe reguleringer i store del e af lokalplanområde VII.

Det er en helt anden måde at regulere områder og bebyggelser på og langt fra trenden igennem de sidste 30-40 år hvor ønsket og behovet for regulering måske har været på sin plads, men man skal som politiker og embedsmand være på forkant med udviklingen, turde at tage skridt ud i ukendt land, turde at gå imod det kendte, se frem og beskrive udviklingspotentialer frem for begrænsningsregulerende bestemmelser . Man skal turde at ”give slip” og så tage de ”huk” det nu måtte give, fordi målet er mere frihed og mindre begrænsning. Det betyder samtidig at borgerne, politikere og embedsmænd skal acceptere at noget udvikler sig i en retning man ikke lige havde tænkt, men frihed koster.

Samtidig vil kommunen spare masser af ressourcer på kontrol og administration af bestemmelser som ingen vil overholde hvis bestemmelserne forekommer for restriktive og ude af trit med tiden.

Det er en anden og mere fremtidsorienteret måde at udvikle områder på og specielt i forhold til Henne at holde liv i den variation og mangfoldighed området bærer præg af.

Kommentarer til enkelte dele i lokalplanen:

Redegørelsesdelen:

Solenergianlæg - Udviklingen indenfor den teknologi vil have overflødiggjort bestemmelserne indenfor ganske få år. Bør derfor udgå eller tilføres mere fleksibilitet.

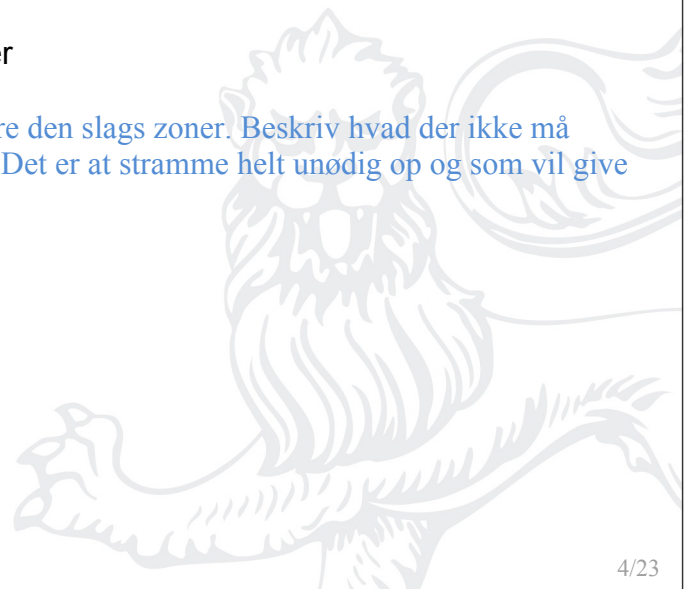
For i videst muligt omfang at bibeholde den efterspurgte vestjyske natur, indeholder planen udpegning af områder, hvor solenergianlæg uden ganske særlige krav må opsættes. Områderne fremgår af skraveringen på kortet nedenfor.

Kortet svarer til retsgyldigt Kortbilag 3

Grænsen for placering af solenergianlæg er fastlagt med udgangspunkt i landskabskarakterer og krav til tagmaterialer.

Ubebyggede arealer Det er at gå alt for vidt at indføre den slags zoner. Beskriv hvad der ikke må etableres som f.eks platforme etc men drop alt andet. Det er at stramme helt unødigt op og som vil give anledning til en masse adm . bøvl.

For de ubebyggede arealer er der i lokalplanen indlagt en nærzone, der har til hensigt at bevare det grænseløse landskab i videst muligt omfang, ved at friholde ubebyggede arealer på den enkelte grund for, udsigtsplatforme, hegn, legeredskaber, udsmykning mv.



Blåt tovværk bryder det grænseløse landskab

Nærzonen defineres som en zone indenfor højst 5 m fra hovedhusets facadelinje. Dog kan en valgfri side (eksempelvist mod syd) udvides til 7,5 m fra facadelinjen. Facadelinjen er defineret som en lodret linje fra tagfod (foruden udhæng) og omfatter således også integrerede småbygninger, overdækninger og lignende. Kun indenfor nærzonen, kan det tillades at placere terrasser, platforme, legeredskaber og lignende samt plankeværk eller andre hegnstyper, herunder mindre sandvolde.

I hele lokalplanområdet må der uden tilladelse foretages terrænreguleringer på $\pm 0,25$ m i forhold til niveauplanet, mens denne grænse indenfor nærzonen er hævet til $\pm 0,50$ m.

Forud for større terrænreguleringer, skal der søges om tilladelse hos byggesmyndigheden.

Terrænregulering [Det eneste afsnit der bør stå i bestemmelsen om ubebyggede arealer udover terrasser og platforme placeret udenfor bygningens naturlige brugsarealer](#). kan kun tillades i forbindelse med byggesager og med respekt for grundens eksisterende terræn.

Delområder

Lokalplanområdet er inddelt i 7 delområder,

Bestemmelser:

6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING [En detaljeringsgrad som er skrapere end lokalplaner i byområder. HOLD nu op. Skal gøres meget mere simpelt og enkelt](#)

6.01 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 15.

6.02 Bebyggelses enheder

For den enkelte grund må der højst opføres,

- ét hovedhus i form af sommerhus med én bolig,
- ét annekst*,
- ét skur eller udhus**,
- én ekstern overdækning***, og
- én garage eller carport.

Kælder skal placeres indenfor hovedhusets facadelinje****.

6.03 Bebyggelsens omfang

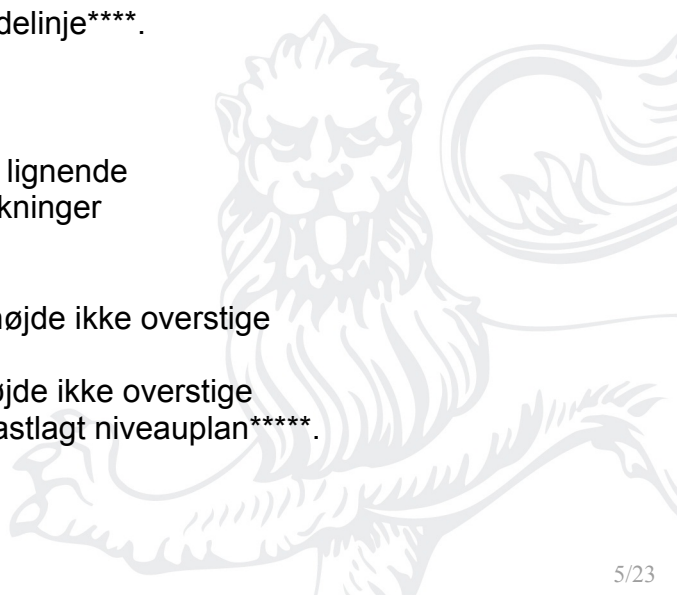
For den enkelte grund må,

- arealet for et annekst ikke overstige 25 m²
- det samlede areal for garage, carport, skure og lignende former for småbygninger, samt eksterne overdækninger uden for hovedhusets tag, ikke overstige 35 m²

6.04 Bebyggelsens højde

I Delområderne I, II, IV og VI må bebyggelsens højde ikke overstige 1 etage, og 5 m over fastlagt niveauplan*****.

I Delområderne III, V og VII må bebyggelsens højde ikke overstige 1 etage med udnyttelig tagetage og 6,5 m over fastlagt niveauplan*****.



6.05 Bebyggelsens placering

Bebyggelse skal placeres mindst 5 m fra skel.

Garage, carport, skure og lignende former for småbygninger skal placeres mindst 2,5 m fra skel, under forudsætning af at højden indtil 5 m fra skel ikke overstiger 2,5 m over fastlagte niveauplan.

Bygninger med tag af strå og tilsvarende former for organiske materialer skal placeres mindst 10 m fra skel*****.

6.06 Inventar mv. – Nærzone Alt for regulerende. En nærzone som er så begrænsende at det slet ikke hører hjemme i nogen som helst lokalplan. Fasthold platforme og beskriv dette og drop alt andet.

Inventar i form af faste terrasser, platforme, legeredskaber og lignende samt plankeværk eller andre hegnstyper, skal placeres indenfor nærzonen*****, som defineret i Bilag A.

6.07 Niveauplan Niveauplaner som anvist, bliver et mareridt for alle, bortset fra Landinspektørerne som vil være et fast element i enhver byggesag fremover. Kommunen må kunne beskrive ønskede niveauer på en mere enkelt måde, således det for den enkelte borger er til at forstå. Det er hverken rimeligt eller acceptabelt at fastlægge niveauplaner på et så kompliceret og teoretisk grundlag

Ny bebyggelse***** skal placeres så terrænregulering minimeres og må ikke placeres på klittoppe.

Ny bebyggelse skal placeres med udgangspunkt i det for grunden fastlagte niveauplan*****, jf. principperne i Bilag A.

For anneks og småbygninger som garage, carport og udhus mv., samt eksterne overdækninger må niveauplan ikke overstige hovedhusets***** niveauplan.

7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.01

Eksisterende lovligt byggeri kan fastholde farver og materialer på døre, vinduer, udestuer, tagudhæng, gesimser og lignende former for mindre bygningsdele. Er farver på eksist. facader ikke mere lovligt, vil det jo betyde at en masse huse skal ændre farve hvilket ikke kan være rigtigt!!

7.02 Facader* Hvorfor ikke anvende ”Jordfarve” som udtryk for farvespændet. Hvorfor dog være så restriktivt

Ny bebyggelse skal fremstå i mørke jordfarver**, hvor andelen af sort udgør min. 30 %. Følgende farver kan anvendes;

- sort,
- antracitgrå og mørkegrå,
- mørkebrun,
- mørkerød,
- mørkegrøn og
- mørkeblå.

I Delområde III skal ydervægge i ny bebyggelse fremstå i rødbrune tegl.

Anneks og småbygninger som garager, carporte, skure og lignende skal fremstå sort eller i samme farve som hovedhuset.

7.03 Tagform Hvorfor dog det? – helt unødvendig bestemmelse. Hvorfor dog ikke lade borgeren bestemme tagformen. Bør ændres

Nyt tag på hovedhuset skal i Delområderne I, II, III, IV, V og VI udføres som symmetrisk saddeltag***.

Valm tillades ikke i delområderne I og II.

Tag på anneks og småbygninger, som garager, carporte, skure og lignende kan udføres med fladt tag, ensidig taghældning, saddeltag

eller som buet. Dette gælder ikke i delområde III, hvor sekundære bygninger skal udformes med symmetrisk saddeltag.

7.04 Taghældning [Som ovenfor](#)

Nyt tag på hovedhuset skal udføres med en taghældning;

- på 15-30o i Delområderne I, II, IV og VI.

- på 45-60o i Delområderne III og V.

I Delområde III skal tag på anneks og småbygninger, som garager, carporte, skure og lignende have en taghældning på 15-30o.

7.05 Tagmaterialer

Nye tage, uden organisk karakter, skal fremstå sorte. [Hvorfor dog være så restriktivt ??? Brug i stedet jordfarver som giver et større spillerum](#) Solenergianlæg

skal være sorte og ensfarvet i paneler, rammer og beslag mv.

Blanke og reflekterende materialer med et glanstal**** over 25 må ikke anvendes. Solenergi anlæg skal være antirefleks behandlet.

Tage beklædt med organiske materialer***** som strå, tørv eller tilsvarende skal fremstå naturel.

Tage i Delområde I skal beklædes med pap, fibercement, træspån, metal, eller tagsten af tegl eller beton.

Tage i Delområderne II og IV skal fremstå med græs- eller lyngtørv eller tilsvarende organiske materialer.

Tage i Delområde III skal beklædes med strå- eller rør. Anneks og småbygninger, som garager, carporte, skure og lignende skal belægges med græs- eller lyngtørv.

Tage i Delområde V skal beklædes med strå- eller rør og mønningstørv i tagryggen.

7.06 Udestuer, karnapper mv. [Hvorfor dog en sådan bestemmelse – helt unødvendig stramning. Bør fjernes og i stedet anvende bygningsreglementets bestemmelser](#)

Udestuer, karnapper eller lignende former for glasinddækkede arealer, skal placeres under hovedhusets tagflade eller følge hovedhusets taghældning, jf. principperne i bilag A.

7.07 Tagterrasser, altaner og kviste mv. [Som ovenfor](#)

Tagterrasser, altaner og kviste skal integreres under hovedhusets tagareal og følge principperne i bilag A. Frontispice tillades ikke.

Kvistvinduer i strå- og rørtage skal udføres i gammel, lokal stil.

7.08 Skilte

Skilte til husbenævnelse og lignende udsmykning skal placeres plant på hovedhusets facade og må ikke overstige et areal på 0,5 m². Skilte skal fremstå afdæmpet og må ikke indeholde signalfarver.

Undtaget herfor er skilte til trafikregulering, henvisning og lignende former for officielle skilte.

7.09 Parabolantener og skilte

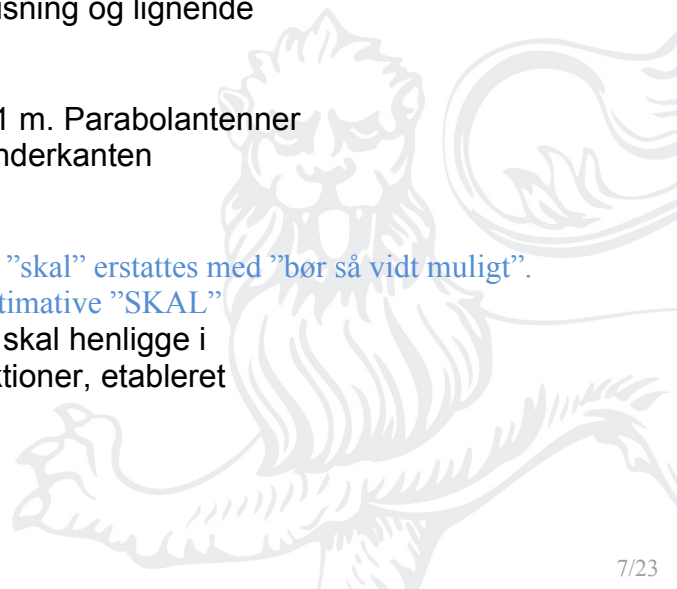
Parabolantener må højst have en diameter på 1 m. Parabolantener må ikke opsættes nærmere skel end 2,5 m og underkanten må ikke overstige 1m over terræn.

8. UBEBYGGEDE AREALER

8.01 Ubebyggede arealer [Alt alt for restriktiv, Ordet ”skal” erstattes med ”bør så vidt muligt”.](#)

[En positiv henstilling ser giver mening fremfor det ultimative ”SKAL”](#)

Ubebyggede arealer indenfor den enkelte grund skal henligge i naturtilstand og friholdes for ændringer, konstruktioner, etableret beplantning mv.



Arealer indenfor nærzonen er undtaget.

8.02 Nærzone*

Kun indenfor nærzonen*, som nærmere defineret i Bilag A, må der;

- etableres terrasser og platforme,
- opstilles plankeværk, læhegn eller andre hegnstyper
- placeres legeredskaber
- foretages terrænreguleringer på $\pm 0,50\text{m}$ i forhold til fastlagt niveauplan**. [Bør fjernes som en unødvendig stramning](#)

8.03 Terrænregulering

Der må, uden for nærzonen, foretages terrænregulering på op til $\pm 0,25\text{ m}$ i forhold til eksisterende terræn.

8.04 Oplag

Oplag af uindregistrerede køretøjer, campingvogne og lastbiler må ikke finde sted indenfor lokalplanområdet.

.....
Det er ikke sådan, at mit bidrag skal opfattes som et stort kritikpunkt af hele lokalplanforslaget, idet jeg anerkender at der i Henne er områder, hvor de lokale deklarerationer/lokalplaner har skabt miljøer der er særligt tilpasset naturen. De områder synes jeg lokalplanforslaget beskriver og regulerer med bestemmelser, uden at gå over alt for meget "stregen". Enkelte stramninger bør dog tilrettes.

Mine kritikpunkter vedrører hovedsagelig forslagens bestemmelser i de gamle og bynære dele af område VII, hvor forskelligheden, kreativiteten og det uregulerede netop gør det område særegen og spændene at færdes og bo i. Derfor vil min opfordring være at opdele område VII i et mere bynært område - område VIII - mellem Falkevej –Musvågevej mod øst og Porsevej mod vest og så fastholde den restende del af område VII.

I område VIII er mange af de ældste sommerhuse beliggende og her har kreativiteten haft størst udfoldelse. Husene og områderne omkring disse har tilpasset sig det bynære og har ikke "naturen" som nærmeste nabo. Derfor vil det være ude af takt med udviklingen og de bestående forhold, at begrænse dette områdes særlige karakteristika med de meget begrænsende bestemmelser. Her vil anbefalinger og "retning" være langt mere anvendelig. Jeg er helt klar over at der specielt i det område har været og måske stadig er problemer med lidt for kreative personer med udsigtstårne/-plateauer mv., men det vil være helt forkert at regulere området så stramt som lokalplanforslaget lægger op til ud fra de dårlige eksempler. Det vil være muligt at beskrive sig ud af de ovennævnte uhensigtsmæssigheder, uden at skulle implementere de øvrige begrænsninger.

Hans Beck Thomsen

Dok.nr. 116790-13 og 118310-13

Resedavej 18

2820 Gentofte

Hermed ønsker jeg at gøre indsigelse mod det fremlagte lokalplanforslag, idet jeg som ejer af de ubebyggede ejendomme Fasanvej 1 og Gejlbjergvej 37, Henne Strand, ikke føler, at jeg efter bort-fald af de nuværende og gældende private udstykningsdeklarerationer har sikkerhed for, at jeg fremover kan opføre nyt byggeri, således som jeg har kunnet indtil fremlæggelse af forslaget til den nye lokalplan. I de private, men af opr. Blåbjerg Kommune som myndighed godkendte deklarerationer er der taget stilling til bl.a. placering af nyt byggeri såvel i planen som højdemæssigt. Dette har jeg ingen sikkerhed for under henvisning til de meget skrappere regler om opførelse af byggeri skitseret i Bilag A.

De hidtil gældende bestemmelser har jeg som medejer af ”Henne Strand Konsortiet” været med til at udforme.

Jeg mener endvidere, der mangler en garanti for den enkelte grundejer til at kunne opføre nyt byggeri i den samme højde/niveau som evt. ældre byggeri, der ønskes fjernet i forbindelse med opførelse af nyt sommerhus. Ønsker grundejer at sænke et nyt byggeri, vil der normalt ikke være noget til hinder herfor.

Bent Aaby

Dok.nr. 116791-13

Bellisvej 41,
3450 Allerød.

Sommerhusadresse: Gøgevej 44, 6854 Henne

Tlf. (mobil) 20652958

Jeg har med fornøjelse læst forslaget til ovennævnte nye lokalplan for Henne Strand sommerhusområde. Overordnet er jeg meget tilfreds med, at der nu kommer en fælles lokalplan, der bliver gældende for alle sommerhusområderne ved Henne Strand. En sådan plan har været savnet. Det er også positivt, at der kommer klare regler for blandt andet bebyggelsen.

Stor ros til det meste af lokalplanens bestemmelser, men jeg har dog et par forslag til ændringer/tilføjelser af centrale dele af planen.

For det første:

I afsnit 4.01 kræves, at ved udstykning m.m. skal den enkelte ejendoms grundareal være mindst 1500 m². Jeg mener, at mulighed for udstykning skal være mere restriktivt end angivet i afsnit 4.01.

Jeg er vidende om, at ved flere af de store udstykningsplaner, der blev udarbejdet i sin tid, blev grundenes størrelse og placering fastlagt under hensyntagen til bl.a. topografi, vejforløb og fugtighedsforhold. Byggefeltet blev ligeledes fastlagt efter disse forhold samt beliggenhed i forhold til naboejendom m.m. Derfor varierer grundenes størrelse inden for den enkelte udstykningsplan.

Grundene i Henne Strand sommerhusområder er relativt store. Det er en væsentlig kvalitet og har sikret, at Henne Strand i dag betragtes som et særdeles attraktivt sommerhusområde. Grundejerforeningen lægger megen vægt på at skabe *kvalitet ved Henne Strand*. Det lykkes i stor udstrækning, men med så svage restriktioner for udstykning må man forvente, at der vil ske en del udstykninger, der ikke vil være hensigtsmæssige m.h.t. de ovennævnte kvaliteter. De små og uhensigtsmæssigt udformede nye grunde, der skabes ved udstykning, vil ikke bidrage til den ønskede kvalitet.

Mit forslag er, at der kan ske ændringer af byggefeltets størrelse på den enkelte grund, bl.a. som følge af øget bebyggelsesprocent, men at der ikke kan ske udstykning af grunde med kun ét byggefelt med mindre det kan dokumenteres, at der foreligger helt særlige årsager, og at disse kan godkendes af naboer og grundejerforeningen.

For det andet:

I afsnit 6.07 nævnes, at ny bebyggelse ikke må placeres på klittoppe. Jeg mener, at denne bestemmelse er alt for generel og vil bevirke, at en lang række ejendomme på klittoppe vil blive mindre attraktive, fordi der ikke kan ske udvidelse af bebyggelsesarealet på klittoppen.

Det er særligt attraktivt at have bebyggelse på klittoppe, og det må formodes, at det kun er et mindretal af grundejerne, der ønsker at flytte til et lavere niveau ved nybyggeri. Det er derfor forudsigeligt, at bebyggelsen i fremtiden vil blive bibeholdt på klittoppen, og at anneks placeres på lavere niveau. Det vil sprede bebyggelsen og være klart negativt for naturværdierne på grunden.

En fuldstændig flytning af bebyggelsen til lavereliggende områder er ikke nødvendigvis en god løsning m.h.t. landskabelige og vegetationsmæssige forhold, ligesom afstand og placering til nabobebyggelse kan

blive mindre hensigtsmæssig. Det må her betænkes, at den naturlige vegetation ofte er mere divers i lavningerne end på klittoppene.

Vi har et udbygget sommerhusområde, hvor mange sommerhuse er beliggende på klittoppe. Selv med reglerne i den foreslåede lokalplan vil der derfor også fremover være megen bebyggelse på klittoppene. Jeg er derfor mest interesseret i, at lokalplanen sikrer, at nybyggeri på klittoppe fremtræder med særlige kvaliteter, idet sommerhusene her er meget synlige og er med til at give landskabet karakter.

Jeg vil foreslå, at sætningen om klittoppe sløjfes. I stedet angives, at

- der ved nybyggeri på klittoppe gælder særlige krav til materialer og byggestil, der kendetegner egnens gode kvalitetsbyggeri (kravene skal være mere restriktive end de i lokalplanen nævnte, så det sikres, at byggeriet er af høj arkitektonisk værdi). Sekundær bebyggelse skal placeres i direkte tilknytning til primær bebyggelse, så områdets naturværdier lider mindst skade. (De særlige krav samt godkendelsesordningen skal fremgå af lokalplanen)
- klittoppe og andre højtbeliggende arealer, der ikke i dag er bebyggede, må ikke bebygges, hvis der er mulighed for at placere bebyggelsen på et lavere niveau.

For det tredje:

Bebyggelsesprocenten ændres fra de gældende 10 % (de fleste steder) til 15 %. Der er tale om en betydelig forøgelse, når hertil lægges, at sekundær bebyggelse må være på max. 60 m². Denne bestemmelse bekymrer mig – særligt når det tages i betragtning, at grundene i sommerhusområderne er relativt store.

Jeg kan fuldt ud tilslutte mig grundejerforeningens synspunkter og argumentation for en ændring af denne bestemmelse i lokalplanen. Bestemmelsen kan udformes som en gældende bebyggelsesprocent på 15, dog max. 180 m² plus sekundær bebyggelse på max. 60 m² (jævnfør lokalplan 07.02.L01). Fredede arealer på matriklen må ikke indgå i grundlaget for beregning af den tilladte husstørrelse.

For det fjerde:

Jeg er meget betænkelig ved den tiltagende træplantning som bevirker, at store dele af sommerhusområderne i de seneste 10-20 år har ændret landskabskarakter fra lysåbne naturgrunde (med græsplæner!) til arealer præget af nåletræ (mest bjergfyr), hvor udsynet forsvinder. Som lokalplanen er udformet, er det således tilladt at beplante en klittop på sin grund, men ikke at bebygge den. Skal et områdes karakter bedømmes, er bevoksningen lige så vigtig som bebyggelsen. Derfor bør der være et minimum af bestemmelser, der regulerer træbevoksningen.

Som det nævnes i lokalplanforslaget (side 3) er området beliggende ved vestkysten med en karakteristisk vestjysk natur – en natur med typer, der har betydning på europæisk plan. Natura2000-områder omgiver sommerhusområderne, og klithede, grå klit og andre vigtige naturtyper findes også på naturgrundene i sommerhusområderne, selvom disse områder ikke er udpeget som Natura2000-områder.

Klitterne og klithederne forvaltes og plejes for at opretholde den lysåbne natur, der kendetegner vores område. Grundejerforeningen deltager aktivt i dette arbejde. Derfor synes jeg, at det er oplagt, at lokalplanen understøtter de forvaltningsbestemmelser, der gælder for f.eks. Lyngbos Hede, Hennegårds klitter og Filsø Hede. Jeg vil derfor henstille, at der indføres bestemmelser som f.eks.:

- træbevoksningen skal have en karakter, der understøtter et åbent landskabspræg;
- træbevoksningen skal bestå af enkeltstående træer og må ikke have skovkarakter;
- træbevoksningen skal tilpasses terrænet og må ikke dække klittoppe og højtliggende arealer;

Endelig bør der gælde særlige regler, der begrænser/bekæmper invasive arter som rynket rose og bjergfyr.

Formuleringsmulighederne er mangfoldige – blot skal teksten (bestemmelserne) sikre, at Henne Strand ikke bliver et lukket og træpræget sommerhusområde.

Grundejerforeningen Henne Strand

Poul Holm Joensen

Dok.nr. 117227-13 og 118926-13

Set i lyset af de relativt mange byggesager, der er endt i større eller mindre konflikter, har Grundejerforeningen Henne Strand (GHS) gennem mange år opfordret Varde kommune til at udforme en lokalplan for Henne Strandom-rådet og skal derfor hilse initiativet om udarbejdelse af ovennævnte lokalplanforslag velkomment. Foreningen har haft lejlighed til at kommentere det første udkast i skrivelser af 29.april og 9. maj d.å. Til foreningens tilfredshed kan man i det endelige forslag se vore fingeraftryk på forslaget. I det endelige udkastforslag er der nye tiltag og fortsat forhold, der kalder på kommentarer og indsigelser, primært for at sikre en tilfredsstillende og harmonisk udvikling af Henne Strand-området fremover.

Forslaget kommenteres med udgangspunkt i planens sidenumre og underoverskrifter,

Det skal overordnet bemærkes, at området syd for Henne Mølleå ikke er omfattet af lokalplanen.

Bemærkning: Hvad er årsagen hertil? Det bør indgå i lokalplanen, at der for dette område gælder skærpede regler for byggeri p.g.a. områdets særlige status.

De pågældende grundejere er i lighed med alle grundejere nord for Henne Mølleå pligtige til at være medlemmer af grundejerforeningen. Denne forpligtigelse skal efter GHS's mening fortsat være gældende efter vedtagelsen af den nye lokalplan

Lokalplanens indhold, side 3:

Formålet med planen foreslås ændret til **hovedformålet**.

Bemærkninger: Hvorledes vil forvaltningen administrere og opretholde de privatretlige servitutter, der **ikke** afløses af lokalplanen?

GHS ønsker, at **naturbevarelse** indgår i lokalplanens formål.

Generelle bestemmelser, side 4:

Vedr. kommentarer til **niveauplanbestemmelserne** se denne skrivelses side 6.

Bebyggelsesprocent:

Bemærkninger: Grundejerforeningen har ved forskellige lejligheder advaret mod følgerne af de nye bestemmelser i bygningsreglementet om en bebyggelsesprocent på 15.

I lokalplanen for området mellem Klitvej og Gyvelvej – 07.02.L01 – har Varde kommune for en del af området bestemt, at nybygninger maksimalt må være 200 m² uanset grundens størrelse. Kommunen har her vedtaget regler, der ikke er hjemlede i byggeloven.

Med de foreslåede regler risikerer man, at der på en grund på 1.500 m² bliver bygget et hovedhus på 225m² plus sekundære bygninger m.v. på 60m² - i alt 285m².

Grundejerforeningen foreslår, at der generelt kun godkendes huse med et samlet antal etagemeter på op til 180m² plus sekundære bygninger jvnf. lokalplanudkastet, og at **fredede områder** på matriklen ikke indgår i grundlaget for beregningen af den tilladte husstørrelse. En sådan bestemmelse vil dels sikre de naturlige værdier i området dels imødegå tendenser til dannelse af parcelhuslignende kvarterer med prangende hustyper og størrelser, som ikke på naturlig måde lader sig indpasse i naturområderne ved Henne Strand.

Farver:

GHS anbefaler at anvendelsen af jordfarver bliver gældende for **hele** planområdet. I denne forbindelse, skal

GHS igen opfordre Varde Kommune til så præcist som muligt at beskrive tilladte farver således, at den enkelte grundejer let kan konstatere, om vedkommende er på rette eller gale vej.

Solenergianlæg:

Grundejerforeningen står uforstående over for, at planen indeholder store områder, hvor solenergianlæg må opsættes **uden** særlige krav, hvorimod der i delområderne 2, 3, 4 og 7 **ikke** må etableres energianlæg som solceller, elpaneler, varmepaneler for luft og varmepaneler for vand.

Der er efter GHS's opfattelse ingen logik i dette forslag. Forslaget vil medføre, at de områder, der ligger tættest på de fredede naturområder og hedearealerne mod øst og mod nord samt de unikke og ligeledes fredede områder mod syd og sydøst ved Henne Mølleå, gerne må forsynes med solenergianlæg uden særlige krav, hvorimod man i de "gamle områder", hvor der er mest bebyggelse, ikke må.

Den tekniske udvikling på solenergiområdet går meget hurtigt, og vi har efter vor opfattelse kun set begyndelsen på denne udvikling. En udvikling som støttes positivt af langt de fleste borgere og politikere

Derfor skal en ny lokalplan, som rækker mange år ud i fremtiden, ikke begrænse denne grønne udvikling ved at opdele området i delområder, hvor man nogle steder mere eller mindre tilfældigt må udnytte grøn energi og områder, hvor man ikke må. Udviklingen skal derimod styres, og der skal stilles krav til den **æstetiske** udformning, omfang og udseende af solcelleanlæggene, og at alle solcelleanlæg, der etableres, **skal udformes som bygningsintegrerede anlæg.**

Varde kommune, som er én af landets største sommerhuskommuner, opfordres til straks - i lighed med hvad en lang række andre kommuner i landet allerede har gjort - at udarbejde et regelsæt for solenergianlæg gældende for hele kommunen og evt. med særlige æstetiske krav til solcelleanlæg i sommerhusområderne. GHS anser ikke Varde kommunes eksisterende bestemmelser vedr. solceller m.m. for tilstrækkelige og mener, kommunen bør stille eksakte og skærpede krav vedr. størrelse, placering og - måske især - **reflekser.**

Grundejerforeningen stiller derfor følgende forslag:

I den nye lokalplan for Henne Strand området tillades det at etablere solcelleanlæg i **hele** området. Anlæggene skal etableres som æstetiske bygningsintegrerede anlæg - i nøje overensstemmelse med Varde kommunes **reviderede** regelsæt omkring etablering og udformning af solcelleanlæg. Der savnes endvidere en holdning til etablering af anlæg til udnyttelse af jordvarme.

Delområder, tagformer:

GHS foreslår, at der generelt godkendes sadeltage, men at pyramidetage og valm kan godkendes.

De 7 delområder.

GHS er gennemgående tilfreds med opdelingen i delområder, der på en fin måde afgrænser forskellige hustyper. Samtidigt skal foreningen påpege faren for, at der langsomt kan ske en tillem্পning af planens krav i overgangen mellem det ene og det andet delområde. Her forventes det, at forvaltning og byråd står ved sine egne bestemmelser.

Fælles for størstedelen af sommerhusene i delområderne er, at de er bygget inden for et tidligere godkendt byggefelt eller ved et byggepunkt. Ud over lokalplanens krav om, at der ved nybyggeri på grunden vælges en placering på den laveste del af matriklen, er det grundejerforeningens ufravigelige ønske, at erstatningsbyggeri placeres samme sted, **og i samme kote**, som det oprindelige hus.

Bemærkning: Den øvrige bebyggelse er som regel planlagt i forhold til omgivelserne, og en nybebyggelse kan indebære, at forhold som udsigt m.v. kan ændres til gene for de omkringboende. Grundejerforeningen noterer sig med interesse, at lokalplanen friholder området for projekter, der er uforenelige med de kulturhistoriske

interesser samt tager forbehold over for byggeri med et såkaldt moderne (?) formsprog (se forslaget side 9,2.spalte og denne skrivelses side 6).

GHS er ikke imod arkitektonisk fornyelse, men det stiller nye krav til Varde kommunes sagsbehandling, og vi betragter derfor dette som et område, der kræver, at de pågældende sager bliver et oplagt **høringsemne**.

Vedr. delområde 7:

Delområde 7 er det største delområde i lokalplanen. På forslaget side 8 anføres det, at området er præget af meget forskelligartet byggeri. En optælling af forholdet mellem huse i 1½ plan og huse i ét plan viser en betydelig overvægt af ét-planshuse. Delområde 7 vil i sagens natur også være det område, hvor der hyppigst forekommer opkøb af ældre sommerhuse med henblik på nedrivning og efterfølgende nybyggeri.

GHS kan **ikke acceptere** lokalplanforslagets generelle åbning for byggeri med en totalhøjde på 6,5m og dermed for huse med udnyttet tagetage. Vi skal derfor foreslå, at der ved nybyggeri tages udgangspunkt i højden af det oprindelige hus, så området fortsat kan fremstå varieret, men naturnært. **Også her tæller hensynet til den omkringliggende bebyggelse**, hvorfor byggesager af denne art konsekvent bør afprøves i en **høringsrunde**.

Såfremt Varde kommune **ikke** ønsker at imødekomme grundejerforeningens ønske om at fjerne den generelle bestemmelse om at tillade byggeri af huse i 1½ plan i område 7, skal foreningen alternativt foreslå, at dele af delområde 7 lægges ind under delområde 3. Tilsvarende foreslås dele af område 7 nord for strandvejen lagt ind under område 6.

Bestemmelser side 17 ff: 5.01 Veje, stier og parkering:

Bortset fra Strandvejen består vejnettet af private fællesveje, der ejes og vedligeholdes af Grundejerforeningen Henne Strand. **Det skal anføres i lokalplanen, at parkering ikke må finde sted på disse veje.**

Ved hvert hus skal der anlægges et tilstrækkeligt antal parkeringspladser, dog minimum 2. Antallet afgøres af antallet af planlagte sengepladser i huset. Varde Kommune skal således i den enkelte byggesagsbehandling tilsikre, at der etableres tre eller flere parkeringspladser efter behov.

GHS har også i samarbejde med Naturstyrelsen ansvaret for vedligeholdelsen af stiforbindelserne – primært til stranden – der ofte går gennem private matrikler. Disse må benyttes til gående og cyklende trafik.

Afstand til vejskel. Afstanden til skel skal omfatte minimumsafstanden til vejskel – altså 5m. Krav der ikke kan dispenseres fra.

6.01 Bebyggelsesprocent samt pkt. 6.03 Bebyggelsens omfang, side 18: Grundejerforeningen foreslår en **maksimumbebyggelse pr. grund med et samlet antal etagemeter på 180 m²** plus de tilladte småbygninger.

Kældre skal placeres inden for hovedhusets facadelinie **og under niveauplanet**.

6.04 Bebyggelsens højde: I delområde 7 må ny bebyggelse generelt kun udføres i ét plan og ikke udføres med større højde end 5 meter over fastlagt niveauplan. Der skal tages udgangspunkt i højden på det oprindelige sommerhus og højden på de omkringliggende huse.

Ny bebyggelse må således ikke opføres i 1½ etage og eksisterende bygninger må ikke udbygges til 1½ etage.

Bemærkning: Bl.a. som følge af krav til øget isolering på loftet, kraftigere spærdimensioner, undertag og udluftning heraf mv. bygges nye huse generelt lidt højere end de bestående.

Samme krav bør stilles i de øvrige delområder.

6.06: Nærzone: Som noget nyt indeholder lokalplanforslaget bestemmelser for arealet omkring sommerhusene, der kan belægges med f.eks. betonfliser. GHS foreslår, at der stilles krav om, at belægningen i indkørsler, kun bør fremstå befæstede med enten græs eller grus.

Private bænke og borde må ifølge bestemmelserne for nærzone ikke placeres i den ubebyggede del af matriklen – på klittoppe m.m.

6.07: Niveauplan: Se høringssvarets side 6.

Bebyggelsens ydre fremtræden:

7.02 Facadefarver:

Kravet om 30 % sort virker voldsomt og synes umiddelbart overflødig, hvorfor GHS ikke kan anbefale dette krav. I disse år, er moden den, at husene males sorte overalt. Om få år vil denne mode erfaringsmæssigt ændre sig, så man skal passe på med at ”fastlægge” at alt skal være sort. Det bliver alt for stereotypt og kedeligt at se på. En vis variation i husenes farver er at foretrække.

Indsatsen for brug af jordfarver bør også omfatte flagstænger.

Bemærkning: Grundejerforeningen glæder sig over forslagens ufravigelige krav om brug af jordfarver ikke blot i forbindelse med klimaskærmen, men også ved vinduer, døre, vindskeder og stern.

7.03 Tagform.

Hvad er begrundelsen for at der ikke må være valm i delområde 1 og 2 og at nyt tag i områderne 1, 2, 3, 4, 5 og 6 **skal** være med sadeltag?

Bemærkning: Når man ser på den nuværende samlede bebyggelse i området, er der en tilpas varieret udformning af tagene, som ønskes bibeholdt. GHS ser ingen grund til at indskrænke arkitekternes og bygherrernes frihedsgrad med hensyn til valm eller ikke valm, idet tagene erfaringsmæssigt generelt tilpasses husene på udmærket vis - uden overflødig ”smagsdommeri”.

7.09 Parabolantenner:

Der bør medtages bestemmelser for antenne- og mastehøjder.

8.01: Ubebyggede arealer:

GHS støtter ønsket om at friholde naturen for ændringer og konstruktioner. Med hensyn til beplantning ønsker foreningen en skærpelse af forbudet mod **invasive planter**, f.eks. hybenroser og fyr, der både på private grunde og på fritliggende hedestrækninger synes at fortrænge den naturlige flora. Som konsekvens af indsatsen for naturlig vegetation bør **påfyld af muldjord** forbydes.

Der bør indføres bestemmelse for etablering af **voldanlæg** vedr. omfang, højde – max 0,8m – og placering på egen grund med behørig afstand til bl.a. vejskel, f.eks. 2m.

8.04: Oplag:

Forslaget bør også omfatte hestetrailere. Ved oplag forstås længerevarende parkering.

Lokalplanforslaget bør indeholde regler for forbud mod indhegninger til husdyr – f.eks. til heste

Grundejerforening: 10.01:

Punktet ønskes omformuleret: Der er etableret grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde/ejendomme inden for lokalområdet samt sommerhusområdet syd for Henne Mølleå.

Grundejerforeningen forestår drift og vedligeholdelse af egne veje, egne stier, egne fællesarealer og egne parkeringspladser. Grundejerforeningen er medlemmernes talerør over for Varde kommune og andre myndigheder i alle spørgsmål af fælles interesse. (jvf. Vedtægterne, som er godkendt af VK).

(Bemærkning: Næsten samme ordlyd som i vedtægterne.)

Bilag: Vedr. bygningens placering – niveauplan:

Bemærkning: GHS lægger megen vægt på netop spørgsmålet om byggekoter og bifalder lokalplanens bestemmelse om, at der principielt skal bygges på laveste område på matriklen. Der lægges op til, at byggekoten skal fastsættes i forbindelse med sagsbehandlingen i forvaltningen. GHS foreslår, at byggekoten også kan fastsættes svarende til det byggeri, der skal erstattes. Det fremgår af afsnittet om **niveauplan side 3**, at det er byggesagsbehandleren/byggemyn-digheden, der fastlægger niveauplanen. GHS anser det for en pligt for byggemyndigheden at besigtige placeringen på stedet i hvert enkelt tilfælde. **Også her vil der ofte være grundlag for en høringsrunde.**

Principper for placering i landskabet – bilag A side 2:

Lokalplanforslaget indeholder en glimrende skitse, der illustrerer nogle tænkte eksempler på kommende bygherrers ønsker, f.eks. om byggeri i flere planer. GHS kan anvise eksempler på, at den omkringliggende bebyggelse er stærkt generet af kommunens forvaltning af de eksisterende lokalplaner. GHS betragter sig som **høringsberettiget.**

Maksimal bygningshøjde - bilag A – side 2:

Her har forslaget taget forbehold over for anvendelsen af den oprindelige kote ved nybyggeri. Det kan give en kommende bygherre falske forventninger, så forbeholdet bør fjernes.

Flere niveauplaner – forskudte plan – bilag A side 4:

Igen et tænkt eksempel – Her er helt tydeligt behov for en sagsbehandlerbesigtigelse på stedet og **en høringsrunde.**

Supplerende bemærkninger:

GHS anbefaler, at lokalplanforslaget udvides til at indeholde bestemmelser vedr. **udvendig belysning** for at undgå lysforurening. Konkret vil vi derfor foreslå, at der tilføjes en regel om, at det er tilladt at placere én afskærmet lampe ved udvendige døre samt maksimalt én afskærmet og lav lysstander ved indkørselen til grunden.

Nabohøringer

bør have sit særlige afsnit. GHS anser høringsrunder for en vigtig del af demokratiet og inddragelsen af foreningens medlemmers og GHS indflydelse på udviklingen ved Henne Strand.

Kvalitet ved Henne Strand.

GHS motto forventes understøttet af den kommende lokalplan. Af samme grund mener GHS f.eks. at både medlemmer og bestyrelse skal sikres udtaleret, f.eks. i forbindelse med de bygningsformer, forslaget omtaler som projekter og moderne formsprog.

Afsluttende bemærkninger

GHS har med dette høringssvar forsøgt at komme med konstruktive ændringsforslag til kommunens lokalplanforslag. Vi har bestræbt os på at inddrage vores viden og mangeårige erfaring fra området i den nye lokalplan således, at planens gennemførelse generelt vil blive accepteret og efterlevet med det formål at sikre en god og positiv udvikling af sommerhusområdet og dets unikke natur og til gavn og glæde for såvel grundejerne som for besøgende og turister i området. Vi har fået konstruktive input fra flere aktive medlemmer, ligesom bestyrelsens foreløbige høringssvar er gjort tilgængeligt for medlemmerne på foreningens hjemmeside fra den 1. august 2013 for at åbne for kommentarer fra medlemmerne inden høringsfristens udløb. Disse kommentarer indgår i grundejerforeningens fremsendte høringssvar. GHS har samtidigt opfordret medlemmerne til selv at indsende egne høringssvar.

For at skabe den bedst mulige lokalplan og sikre, at planen ikke bliver en hæmsko for en velovervejet udvikling ved Henne Strand foreslår GHS, at **den nye plans anvisninger og bestemmelser underkastes et serviceeftersyn om senest 5 år med mulighed for justeringer efter vedtagelsen i byrådet.**

For at sikre det bedst mulige resultat af forberedelserne til forslaget, har foreningen aftalt med Varde kommune, at bestyrelsen får lejlighed til at drøfte og nærmere belyse nogle af de mere kontroversielle indvendinger med det samlede politiske udvalg **før** den endelige redigering og efterfølgende endelige vedtagelse i byrådet. Bestyrelsen står naturligvis til hver en tid til rådighed for yderligere præcisering af vore synspunkter.

Birgitte Kistorp

Dok.nr. 118108-13

På vegne af Jørgen Bjerre,
Stjernevej 1
6300 Gråsten

Jørgen Bjerre er ejer af ejendommene Musvågevej 38, matr.nr. 1ux Henne By og Musvågevej 40, matr.nr. 1ik Henne By. Musvågevej 38 er en ubebygget grund med 1 byggeret, som jeg går ud fra ikke ændrer status i forbindelse med lokalplanens eventuelle endelige vedtagelse. I forhold til ejendommen Musvågevej 40, som er bebygget med et ældre sommerhus - fra 1947/48 - og stråtekt, så forstår jeg lokalplanen på den måde, at bygningen kan fastholdes og udvides på sin nuværende placering og at evt. erstatningsbyggeri kan placeres på samme sted.

Så vidt så godt. Lige ind til jeg læser i Bilag A, at erstatningsbyggeri, der afviger afgørende fra det eksisterende ikke kan forventes at tage udgangspunkt i samme niveau som det nedrevne.

Konkret gøres der indsigelse mod Bilag A's skønspregede bestemmelser, som de er beskrevet under 'Maksimal bygningshøjde' på side 2.

Bestemmelsen er for upræcis til at udgøre et klart og troværdigt udgangspunkt for områdets bebyggelse, særlig for det store område VII, hvor Musvågevej 38 og 40 ligger.

For den ældre del af område VII gælder også, at det bør have sin helt egen status i forholdt til området nord og syd for Strandvejen, idet denne del på godt og ondt og i en til en viser den bebyggelseskultur og bygningsplacering, som kendetegnede den første udbygning i området og med bygninger på klittoppe og en meget varieret udformning og bygningsplacering som afgørende og karaktergivende træk. Det er et samlet kulturmiljø, hvad enten man kan lide det eller ej, og som sådan meget forskelligt fra resten af delområde VII og de øvrige delområder i lokalplanforslaget.

Der gøres desuden indsigelse mod bestemmelsen i Bilag 1 i forhold til kviste mv. på side 6.

Den beskrevne bestemmelse om at der 'må placeres kviste svarende til højst 25% brud i den enkelte tagflades samlede areal' er ikke brugbar i forbindelse med kviste i en stråtagskonstruktion, idet en kvistkonstruktion i et stråtag traditionelt og udformningsmæssigt 'bryder' tagfladen på et ganske stort område. Og da kravet til lysforhold og redningsåbninger samtidig skal opfyldes vil det være vanskeligt at udnytte lokalplanens mulighed for at bruge tagetagen til beboelse.

Et andet sæt bestemmelser for stråtage og kviste er nødvendige i lokalplanen/bilaget.

Afslutningsvis gøres der indsigelse mod lokalplanens største ændring i forhold til de gældende planer, nemlig bebyggelsesprocenten, der generelt og ureflekteret hæves til 15%.

Jeg er helt med på at der i kommuneplanrammen er beskrevet en ramme på 15% og at de generelle bebyggelsesregulerende bestemmelser også opererer med 15% for sommerhuse, men en udvikling af hele Henne Strand området med den høje bebyggelsesprocent, vil blot medføre et fortsat pres på området og dets natur- og miljømæssige bæredygtighed. I runde tal vil områdets samlede bebyggelse kunne øges med omkring 50% og det er et klart økonomisk incitament i forhold til fortsat overudnyttelse af områdets bygninger og grunde.

Mit forslag er, at der uanset bestemmelsen om de 15% indsættes en bestemmelse, der samtidig begrænser den maksimale størrelse af den enkelte sommerhusbeboelse til 150m², uanset grundstørrelsen. Herudover kan der overvejes udpeget og afgrænset områder, hvor der kan tillades større huse, og hvor områdernes bæredygtighed kan betinge dette.

Lotte Bülow, Else-Marie Bruun, Ebbe Hinz og Hans Uhre.

Dok.nr. 117885-13

Hans Uhre,
Ingemannsvej 13,
6800 Varde
uhre@mail.dk
Tlf: 7522-0769

Vi er en gruppe sommerhusejere, der i en årrække har haft sommerhus ved Henne Strand. Vi har huse beliggende i delområderne I, II og VI.

Vi har i forskellige sammenhænge interesseret os meget for, hvordan området udvikler sig. I den forbindelse har vi været optaget af det *visuelle miljø*, herunder specielt hvordan "fremmedelementer" i form af huse med diverse "tilbehør" påvirker vores fantastiske natur.

Igennem de sidste mange år har der jævnligt været tale om at lave en ny og mere detaljeret lokalplan, og det glæder os, at der nu endelig sker noget.

Vi har derfor med stor interesse læst forslaget. Helt overordnet har vi ved gennemlæsning noteret os, at der i teksten er mange steder med formål og hensigter, der falder helt i tråd med vores opfattelse af, hvad et flot visuelt miljø indebærer i vores unikke område.

Citater fra redegørelsen vedrørende formål og hensigter.

side 3:

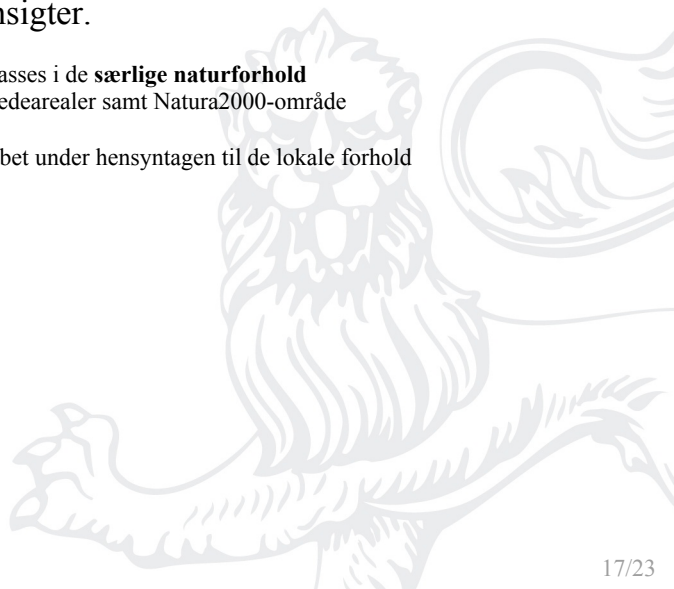
placeres lavt i landskabet, samtidig med at farve- og materialevalg indpasses i de **særlige naturforhold**
Lokalplanområdet er afgrænset af klitfredningslinjen, fredede klit- og hedearealer samt Natura2000-område
karakteristisk vestjysk natur
bebyggelse ikke opføres på klittoppe, men derimod **indpasses** i landskabet under hensyntagen til de lokale forhold

side 4:

medvirke til, at bebyggelsen ikke virker for **dominerende** i landskabet
bibeholde den efterspurgte vestjyske natur
bebyggelse bedst muligt **indpasses** i det særprægede klitlandskab

side 8:

passer på dette unikke kultur- og naturlandskab



side 10:
tager størst mulig **hensyn** til kystlandskabet og de landskabelige værdier
med **respekt** for natur og kultur

og endelig i bestemmelseernes punkt 1. Lokalplanens formål:
at fastlægge retningslinjer for bebyggelsens placering, omfang, udformning og materialevalg, under **størst mulig hensyn til klitlandskabet, kysten og kulturhistoriske værdier**

Citaterne er medtaget her, da vi i det følgende gerne vil henvise til disse formål og hensigter.
Vi synes, at forslaget indeholder mange gode bestemmelser, men vi finder også anledning til at stille spørgsmål ved nogle af dem, samt pege på forhold, som vi mener også bør være med.

Formålet med lokalplanen er også at sikre et fælles administrationsgrundlag. Udover administratorer og teknikere vil der være almindelige grundejere som fx os, der kunne have behov for uddybende forklaringer, og det vil vi bemærke under de enkelte afsnit.

Bestemmelserne:

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.01 Bebyggelsesprocent:

15% virker højt for et sommerhusområde med mange grunde på over 1.500 m². Selvom bygningsreglementet muliggør at ændre til 15%, betyder det jo ikke, at man **skal** sætte procenten op. Men hvis man gør det, bør der sættes et max antal m² for husene.

Vi foreslår, at det sættes til 150 m².

Kæmpestore huse, som der allerede findes en del af ved Henne Strand, hører ikke hjemme i et sommerhusområde og skal ikke være muligt i fremtiden.

6.02 Bebyggelsens enheder

Ekstern overdækning – bør forklares – gerne med eksempler

6.05 + 6.07 Placering og niveauplan:

På hidtil ubebygget grund eller efter nedrivning af eksisterende hus samt ved omfattende tilbygninger skal den endelige placering og højde i terrænet **fastlægges af bygningsmyndigheden med nabohearing i hvert enkelt tilfælde.**

6.1x Nuværende deklARATIONER I delområde II - den sydlige del:

(Nyt emne)

Her blev der ved udstykningen i sin tid afsat byggefelter, der angiver husets placering og længderetning. Disse er ikke nævnt i forslaget.

I lighed med andre lokalplaner, hvor der ikke i selve lokalplanen er beskrevet byggefelter, foreslår vi, at man skriver:

”På ejendomme, hvor der jfr. gamle matrikelkort fra udstykningen er fastlagt byggefelter, skal disse respekteres. Nærmere oplysninger om byggefelters placering fås på Plan og Byg forvaltningen.” Gælder formodentlig mange andre deklARATIONSOMRÅDER.

I området er der stadig ”deklarationsbrydere” – bl.a. med hvide vinduer.

Kommunen må sikre, at disse får forholdene bragt i orden før deklARATIONEN AFLYSES!

- eller i det mindste sikre, at retsgrundlaget er i orden for at kunne fastholde kravet efterfølgende.

7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Ved tilbygning eller udskiftning af større dele af facader eller tagflader skal hele bebyggelsen bringes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser for den ydre fremtræden.

7.02 Facader:

Fint at alle facadens delelementer er konkret nævnt.

Vindskeder, sternbræt, tagrender/nedløbsrør bør også nævnes i definitionen.

Vi kan ikke i skrivende stund bedømme, om 30% sort er for meget eller for lidt.

Vi er enige i lokalplanforslagets krav om ”mørke jordfarver”, men vi mener, at der er/bliver behov for, at grundejerne kan få en ”vejledning” i at vælge de rigtige farver. Vi kan frygte, at man nok ikke i diverse byggemarkeder kan få tilstrækkelig vejledning til at opfylde forslagets formelle krav.

En vejledning i form af **vejledende** farveprøver – evt. lagt på www.ghs-henne.dk – ville være ønskeligt, om end vi er fuldt ud opmærksomme på, at farver falder forskelligt ud på forskellige skærme, forskellige printere og forskviselige farveprøver i byggemarkederne. Men vi mener trods alt, at det vil være en god vejledning – og så er det jo ikke lige et spørgsmål om, at farven evt. kun har 28% sort.

I øvrigt er billederne på side 6 i redegørelsen uheldige med hvide vinduer, stern og vindskeder.

7.03 Tagform:

Bestemmelsen: ”Valm tillades ikke i delområde I og II”, er ikke begrundet i forslaget og virker inkonsekvent og forkert.

Valm bør i stedet tillades generelt. Kan fx i græstørvsområder betyde, at et hus på en lettere kuperet grund vil kunne ”puttes” helt.

I andre delområder undgås de markante gavltrekanter.

”Buet tag” passer ikke sammen med de ”stramme” saddeltage!

- og hvis taget placeres over et stålskelet til fx en carport, vil hele bygningen bestemt ikke passe sammen med hovedhuset, såfremt det er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser for den ydre fremtræden.

7.08 Skilte

Signalfarver bør forklares – gerne med ”eksempler”

7.09 TV-antenner:

Der må ikke opsættes TV-antenner, der rager op over husets tagryg.

8. Ubebyggede arealer

8.01 Begrebet konstruktioner – bør forklares – gerne med eksempler

8.02 Nærzone: (og samme emne i 6.06 – Dobbelt?)

Et godt begreb. Kun her indenfor bør det være tilladt at anvende belægningssten.

Platforme: bør forklares – gerne med eksempler

Platforme må ikke placeres **højere** end hovedhusets niveauplan.

”Andre hegnstyper” Mindre sandvolde er nævnt i redegørelsen, men ikke under bestemmelserne. Vi mener, at sandvolde bør tillades i nærzonen, idet de vil virke meget mere naturlige end plankeværk o.l. Specielt hvis de ikke laves ”lige efter en snor”.

8.04 Oplag:

Både, campingvogne, trailere og lignende må kun **korttidsparkeres** ved det enkelte sommerhus.

8.xx Indkørsler: (Nyt emne)

Belægningssten af forskellig slags må kun anvendes indenfor nærzonen til terrasser og indgangsparti.

Indkørsler og stier må kun befæstes med græs eller grus i farve som vejgruset, der matcher hhv. grusvejene og de lyse asfaltveje.

I indkørsler med kraftig hældning kan evt. anvendes **græsarmerede** belægningssten

8.yy Beplantning: (Nyt emne)

Rosa Rugosa, den rynkede rose, skal bekæmpes (jvf. Naturstyrelsens anvisninger) og må ikke plantes i området hverken i skel eller andre steder.

Beplantning af den hurtigt voksende fyr er i lokalplansområdet allerede et problem. Det flade hedelandskab er flere steder på vej til at blive et skovområde. Må ikke plantes fremover. Her henvises endvidere til kommuneplanens bemærkning om at skovrejsning er uønsket.

9 Tekniske anlæg

9.03 Solenergianlæg:

Anbringelse af synlige solenergianlæg strider åbenlyst imod formålet i hele lokalplanen – jfr. citaterne på side 1.

Nederste billed-eksempel på side 5 taler vist for sig selv!

I redegørelsen står på side 4-5 bl.a.:

Delområder I + IV: ”områder, hvor solenergianlæg **uden ganske særlige** krav må opsættes”
Det duer ikke!

Der bør være **krav**, fx defineret i en generel vejledning fra kommunen gerne med specielle regler for udseendet i sommerhusområderne.

Delområder valgt: ”afvejning af, hvor solenergianlæg **harmonerer** med landskabet”.

Her må man spørge, hvordan solenergianlæg overhovedet kan harmonere med landskabet i nogen af delområderne – jfr. ovennævnte billede?

”Samme nuancer” – ikke præcist nok.

Fx ændrer bølgeaternittag farve over tid

”og skal integreres i arkitekturen ved **eksempelvist** at følge tagets hældning”.

Det er da ikke integration!!!

”Integreret” betyder, at det skal være totalt integreret som en fysisk del af tag, mur eller vinduer – og dermed ikke er monteret uden på det eksisterende materiale!!!

På nettet findes eksempler på sådant integreret byggeri, og det bør klart præciseres her i forslaget, at det er den form, der tillades – hvis de overhovedet skal tillades.

Som anført: ”tillades i **andre** områder under forudsætning af, at disse **integreres** som en del af den enkelte bygningsdels konstruktion.” Dog ikke på tage med græs eller strå. Integrationskravet bør naturligvis også gælde område I+IV.

Ud fra disse betragtninger mener vi, at solenergianlæg – i den nuværende meget benyttede tekniske udgave - således **ikke** bør tillades i nogen af delområderne.

9.xx Udendørs belysning:

”Lysforurening” i de mørke aften- og nattetimer skal forhindres.

Lamper udendørs skal være afskærmede, så de kun lyser nedad, og derved ikke er blændende og synlige over et stort område.

Lampe ”alléer” i indkørsler tillades ikke, men en lampe på en lav stander med afskærmet lyskilde og forsynet med bevægelsessensor tillades ved matriklens **parkeringsplads**.

(Dog en lille betænkelighed: Sensorer reagerer på vildtet, og vildtet bliver stresset. Det må der være nogle kloge hoveder, der har forstand på)

Lyskilder må herudover ikke opsættes i terrænet – heller ikke diverse solcellelamper.

Når lokalplanen er blevet vedtaget, vil man kunne se ting i området – fx en for højt placeret parabol eller en bænk på en klittop – som det fremover ikke er tilladt at etablere.

I og med at lokalplanen er fremadrettet, kan det ikke forlanges, at sådanne forhold bringes i orden – men der kunne godt appelleres eller henstilles til at man alligevel frivilligt bringer tingene i overensstemmelse med reglerne i den nye lokalplan..

Vi står naturligvis gerne til rådighed for yderligere præcisering af vore forslag og begrundelser.

Susanne Steincke og Jørgen Skeel-Gjørning

Dok.nr. 117889-13

Tjørnegade 3,

8200 Aarhus N

Ejere af Helmehytterne, Timianvej 8, Henne Strand, 6854 Henne.

Vi er i store træk meget tilfredse med det fremlagte forslag til en samlet lokalplan for Henne Strand og formålet med det. Vi tilslutter os også de konstruktive indvendinger og forslag, som Grundejerforeningen GHS har rundsendt til medlemmerne.

Vi har imidlertid yderligere kommentarer til lokalplanforslaget.

Vores sommerhuse på Timianvej 8 er omfattet af den eksisterende Lokalplan 33 fra jan 1984, som nu afløses af det foreliggende forslag.

Lokalplan 33 stiller krav om, at mindst 25% af området udlægges til friarealer til ophold, sport og leg. Bebyggelsen må kun være i én etage og bygningshøjden max 4,5 m.

Vi vil protestere over, at der forsvinder krav om udstykket friareal på 25% ved udstykningsplaner, og at den nye lokalplan tillader bebyggelse i samme område (II) på max 5 m. Det er ½ m eller 10 % højere bebyggelse.

Endvidere indføres muligheden for at opføre et anneks på hver grund (udover et skur eller et udhus, en garage eller en carport og en ekstern overdækning). Dette vil opleves som en overbebyggelse af området med mange små tage (selv om det er inden for et maximum på 25 m² af de 60 samlede m² til sekundære bygninger).

Endelig er vi bekymrede for, at de manglende krav til hvilke læhegn, der må opføres i bygningernes nærzoner, ligeledes vil bidrage til at lokalområdet får et yderligere bypræg. Vi foreslår at der præciseres en maximal højde og at udførelsen kun må være som naturligt hegn.

Vi finder, at der ved gennemførelse af nævnte ændringer i medfør af den foreslåede lokalplan, vil ske en forringelse af kvaliteterne ved vores nærområde ved Timianvej, ligesom vi også finder, at det er i

modstrid med lokalplanforslagets formål om at bevare området som et sommerhusområde med størst mulig hensyntagen integrationen i landskabet.

Kravet om, at nyt tag på eksisterende hovedhus skal udføres på max 30 gr. vil kræve en større ombygning fx af ældre stråttækte huse på 45 gr, som passer fint ind til planens formål. Er udskiftning af stråtag og evt. underlag et nyt tag? Såfremt dette er tilfældet, efterlyser vi mulighed for dispensation for disse huse.

Annie og Jens Erik Dalgaard

Dok.nr. 118109-13 og 118110-13

Annie og Jens Erik Dalgaard Jensen

Fænøsund Park 3, 4. sal, dør 1

5500 Middelfart

Tlf. 45 86 64 20

mobil: 20676665

mail: jedj@mail.dk

Vedr. ejendommen beliggende Gejlbjergvej 21, 6854 Henne Strand -

Vi henvender os i ovennævnte sag, idet vi er blevet bekendt med, at der i øjeblikket arbejdes med en ny lokalplan for hele området omkring Henne Strand.

I den forbindelse vil vi tillade os at foreslå, at vores ejendom 1 an Henne Strand beliggende Gejlbjergvej 21, 6854 Henne Strand, ligeledes medtages som en del af lokalplanområdet.

Vi har ved skrivelse, ligeledes dateret dags dato, fremsendt ansøgning om landzonetilladelse på denne ejendom.

Idet vi henviser til tidligere korrespondance med Dem (dok. nr. 1190033 – sagsnr. 1141905) skal vi på ny tillade os at anføre,

- At grunden har været i familiens eje siden 1938.
- At grunden er udstykket, men i dag ligger i landzone.
- At grunden er beliggende lige op til eksisterende sommerhusbebyggelse.
- At man ved medtagelse af denne grund i lokalplanen ”får lukket et hul” i landskabet.

Det er vores klare opfattelse, at grunden i sin tid ved en fejl ikke blev medtaget i lokalplanområdet, hvilket tidligere har givet anledning til en tvist mellem vore bedsteforældre og kommunen. Med baggrund i ovennævnte faktuelle oplysninger mener vi, at sagen rummer masser af gode argumenter for, at grunden på NETOP nuværende tidspunkt medtages i lokalplanområdet for at der én gang for alle rettes op på en tidligere – som vi ser det – begået fejl.

Måtte sagen ønskes yderligere belyst, står vi meget gerne til tjeneste.

Anna Grethe Christensen

Dok.nr. 118929-13

Præstegårdsvej 23

6840 Oksbøl



VARDE KOMMUNE

Indsigelse mod Lokalplan 07.02.LO2

097821

INDG. 19 AUG. 2013

ORIGINAL _____

KOPITIL _____

Huse på klittoppe og alle forskellige har altid været et af Henne Strands kendetegn siden midten af 1930erne, så dermed kan der roligt fortsættes uden at det "følsomme" klitlandskab lider skade. Der er jo fyldt op i forvejen. Det forekommer ret besynderligt, at der ikke må bygges på klittoppe, når man fra stranden kan se forskellige husgavle bag de "følsomme" klitter.

Det foreslåede nærhedsprincip betyder at nogle grunde ikke har mulighed for hverken at bygge anneks eller lave legeplads fordi kuperede/skrånede grunde slet ikke kan udnyttes, ejendomsskat betales dog af hele grunden.

Oksbøl den 16. august 2013


Anna Grethe Christensen

Præstegårdsvej 23, 6840 Oksbøl.

