



Grundejerforeningen Henne Strand

Vedrørende forslag til ny lokalplan 07.02.L02 for Sommerhusområderne ved Henne Strand.

Emner til fornyet overvejelse inden færdiggørelse af lokalplanen.

Afleveret til udvalget for Plan og Teknik på møde d. 17. september 2013

1. GHS må fastholde kravet om, at der udover reglen om en max. bebyggelsesprocent på 15%, skal være en øvre grænse for, hvor stor den primære bygning (selve sommerhuset) på en grund må være.
GHS ønsker den maksimale størrelse sat til 180 etagemeter, som vi tidligere har foreslået. Jf. den senest vedtagne lokalplan 07.07.L01, delområde B, v. Klitvej og Gyvelvej.
2. Område VII er langt det største og det ældste delområde ved Henne Strand og er derved "karaktergivende". Området repræsenterer udviklingen i det visuelle miljø gennem årene. Området er primært bebygget med huse i én etage, og kun 5-6 % af de nuværende huse er i 1½-2 etager.

GHS ønsker at fastholde områdets nuværende karakter, og GHS kan derfor ikke anbefale forslaget om, at der fremover generelt må bygges i 6,5 meters højde, idet konsekvensen er, at der åbnes op, for at der overalt i område VII fremover kan bygges 1½ etages byggerier ved såvel erstatningsbyggerier, som ved nybyggerier.

Udgangspunktet for huse i området bør være én etage og max. 5 meter i højden, som er den generelle bygningsstørrelse i området.

Ved **erstatningsbyggeri**, hvor et eksisterende hus nedrives eller brænder, og et nyt hus genopføres, skal udgangspunktet være, at erstatningsbyggeriet max. har samme højde som det tidligere hus, og at huset placeres på samme sted på grunden og i samme kote som det tidligere hus.

Såfremt ovennævnte ikke kan accepteres, ønsker GHS, at dele af område VII tillægges nabo-områderne, således at den maksimale bygningshøjde holdes på 5 meter.

Alternativt kan reglerne for erstatningsbyggerier udformes svarende til reglerne for erstatningsbyggerier på klittoppe.

Hvis forslaget om at byggerier i 6,5 meter tillades helt generelt, vil området ændre karakter, og det vil give anledning til protester fra naboer m.fl., og byggesagsbehandlingen vil blive vanskeliggjort i fremtiden.

3. GHS skal ubetinget være høringsberettiget i sager, hvor der søges om dispensation fra lokalplanens bestemmelser. Dette må være et **must**, jvf. bestemmelsen i vore vedtægter om, at vi skal **påse, at gældende deklamationer mv. overholdes**.
Dette kan vi kun gøre, hvis vi som nu får sagerne til høring inden beslutningerne om dispensation mv. træffes.
4. Solceller. Det er anført, at der i områderne I og VI må opsættes solenergianlæg. Samtidig skrives, "at solenergianlæg kan tillades i andre delområder under forudsætning af, at disse integreres som en del af den enkelte bygningskonstruktion". Men under delområde VII skrives, at der **ikke** må opsættes solenergianlæg i dette område. Det kan ikke være rigtigt.

Enten må der opsættes solceller i hele lokalplanområdet, eller også må der ikke. Man kan ikke formulere sig, som det er gjort, og så sige, at der i det største delområde VII ikke må opsættes solceller.

Dette bør ændres til, at der efter godkendelse må opsættes solcelleanlæg i hele lokalplanområdet henhold til kommunens bestemmelser herom.

5. Parkering. Under punkt 5.02 i lokalplanforslaget er anført, at "**Den enkelte ejendom kan anvendes til parkering eller andre tekniske anlæg. Parkering skal indpasses bedst muligt i det nære lokalområde**".

Hvad er formålet med dette afsnit? Er det for at kunne etablere et parkeringsanlæg/-hus på sommerhusgrundene, eller er det for at åbne op for, at de handlende kan etablere parkeringspladser på sommerhusgrundene tættest på bymidten. GHS ønsker en redegørelse for baggrunden og formålet med punktet.

Såfremt baggrunden er, at de handlende skal kunne etablere p-pladser mv. på sommerhusgrundene, ønsker GHS at punktet fjernes fra lokalplanen.

6. Beplantning. Pkt. 8 Ubebyggede arealer. Her skrives, at "det præciseres at beplantning udelukkende må placeres **indenfor** nærzonen". Der bør stå, at **ny** beplantning udelukkende må placeres indenfor nærzonen, mens **eksisterende** beplantning må bevares og fornyes i samme udstrækning, som beplantningen har i dag.
Der er jo mange områder, hvor der er væsentlig beplantning over alt på grundene, f.eks. langs Gøgevej og i området v. Rylevej-Snepevej-Bekkasinvej. Samt ved Urfuglevej og Tjurvej.
7. Platforme. Under pkt. 8.02 skrives, at der i nærzonen må etableres platforme. Med henvisning til sagen på Fasanvej 20, skal begrebet **platform** beskrives nøje, herunder præciseres, at en "platform" ikke må hæves over terræn. Alternativt bør ordet platform fjernes i teksten.
8. Grundejerforening. Pkt. 10. Kommunen skal, når de aflyser de eksisterende lokalplaner, mv. sikre, at de grunde, der ligger **udenfor** lokalplanområdet, men som i dag er pligtige medlemmer, fortsat har en tinglyst bestemmelse på deres ejendom om, at de er pligtige til at være medlem af GHS.
9. Formuleringen omkring, at GHS forestår drift og vedligeholdelse af veje og stier og fællesarealer, skal omformuleres, så det klart fremgår, at det er foreningens **egne** veje, **egne** stier og **egne** fællesarealer, som GHS har ansvaret for, jvf. vore vedtægter.
10. Grundejerforeningen foreslår, at den nye lokalplan underkastes et serviceeftersyn om senest 5 år, således det kan vurderes/sikres, at lokalplanens anvisninger og bestemmelser samt administrationen heraf efterleves som tiltænkt.