

*Forslag til Lokalplan 07.02.L02  
Sommerhusområderne ved Henne Strand*

## ***TILLÆG til resume af indsigelser.***

---

**Indsigelse fra Thomas Lauritsen i forbindelse med offentlig høring af ovennævnte lokalplanforslag. Indsigelsen er af indgivet Thomas Lauritsen på egne og vegne Poul Erik Rasmussen, Poul Petersen, Ruth Lauritsen og Inge Brandt.**

### **Indhold**

– TILLÆG - .....	2
LOKALPLANEN .....	3
6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING .....	3
7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN .....	5
9. TEKNISKE ANLÆG .....	5



Dato 22. oktober 2013  
Dok.nr. 150002-13  
Sagsnr. 12-7116  
Ref. kene

**- TILLÆG -**

Dette tillæg til resume af indsigelser indeholder behandlingen af indsigelse fra Thomas Lauritsen, Poul Erik Rasmussen, Poul Petersen, Ruth Lauritsen og Inge Brandt i forbindelse med den offentlige høring af *forslag til lokalplan 07.02.L02 Sommerhusområderne ved Henne Strand*.

Tillægget er udarbejdet på baggrund af en fejlarkivering der gjorde, at indsigelsen ikke blev lagt på lokalplansagen og deraf ikke fremgik til behandling i sammenhæng med øvrige indsigelser. Fejlarkiveringen blev opdaget i forbindelse med Thomas Lauritsens forespørgsel om den manglende behandling af indsigelse, der ved ønske om aktindsigt i sagen, ikke fremgik af lokalplansagens dokumentoversigt.



## LOKALPLANEN

### Hørings svar

Thomas Lauritsen Poul Erik Rasmussen, Poul Petersen, Ruth Lauritsen og Inge Brandt mener, at det er helt uacceptabelt at pålægge restriktioner for allerede eksisterende byggeri og at forslaget indskrænker friheden til at sætte personligt præg på bebyggelsen. Ligeledes mener indsiger, at reglerne bliver svære at håndhæve i praksis.

### Varde Byråds Vurdering

Det er byrådets vurdering, at der ved ændring af plangrundlag naturligt vil være vidt forskellige holdninger til udformning af bestemmelser og retningslinjer.

Ligeledes vurderer byrådet, at lokalplanen danner et godt og samlet administrationsgrundlag for byggesager i sommerhusområderne ved Henne Strand, der ikke pålægger lovligt byggeri yderligere restriktioner.

## 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### Indsigelse

#### Indsigelse mod bestemmelse 6.04. Bebyggelsens højde

Indsiger mener, at den overvejende del af bebyggelsen i delområde VII er i et plan med en højde på 5 meter, hvorfor der ikke skal tillades 1½ plan og 6,5 meter. Indsiger mener ligeledes, at allerede højt placerede huse kan udnytte regel om 1½ plan og 6,5 meter og dermed overstige eksisterende højde.

Indsiger foreslår, at der i delområde VII kun tillades bebyggelse i 1 plan med en højde på 5 meter, med undtagelse af erstatnings byggeri for eksisterende 1½ plan huse.

### Varde Byråds Vurdering

Det er byrådets vurdering, at delområde VII omfatter et område med meget varieret landskab, arkitektur, bygningshøjde m.v. og det er byrådets vurdering, at der med henblik på bevaring af den store variation der kendetegner delområdet er indført meget fleksible bestemmelser i lokalplanen, for bl.a. tagform, bygningshøjde mv. Flere af bygningerne i delområde VII er opført i 1½ og 2 etager, hvorfor byrådet vurderer at området egner sig til og kan bære nyskabende arkitektur.

Det er byrådets vurdering, at lovligt byggeri på klittoppe kan forblive i oprindelig form. Hvis sommerhuset brænder, forgår eller på lignende vis ikke er egnet til brug, kan der renoveres eller opføres et nyt, til erstatning af det oprindelige. Det er byrådets vurdering, at erstatningsbyggeri skal være identisk med byggeriet der erstattes, således der ikke på baggrund af strategisk mislighold eller lignende, kan opføres et byggeri på en klittop der afviger væsentligt fra bygningen der erstattes. Udgangspunkt for erstatningsbyggeri skal være udformning og dimensioner af det oprindelige sommerhus, hvilket medfører at det ikke er muligt at ændre højden fra oprindeligt 5m til 6,5 m. Byrådet vurderer, at når nyt byggeri på klittoppe skal tage udgangspunkt i det oprindelige sommerhus, vil æstetikken i området opretholdes og væsentlig fremmedartet udformning med forøget højde forhindres.

### Afledte ændringer

Bestemmelser om placering i afsnit 6 og bilag A præciseres, herunder at der ved erstatningsbyggeri tages udgangspunkt i udformning og dimensioner af det oprindelige hus.

-----

### *Indsigelse*

#### Indsigelse mod bestemmelse 6.05/8.2 Inventar mv. - nærzone/ Nærzone

Indsiger mener, at der ikke meningsfuldt kan reguleres for inventar, terrasser mv. og at det bør være op til den enkelte husejer at indrette grunden. Herudover mener indsiger, at det på kuperede grunde kan være vanskeligt at placere alt indenfor 5 meter fra hovedhuset.

Indsiger foreslår at bestemmelsen erstattes af forbud mod placering af inventar som terrasser, bænke og lignende på klittoppe.

### *Varde Byråds Vurdering*

Lokalplanen har til hensigt, at udforme et sommerhusområde der ved etablering eller forandring værner om det særlige landskab ved Henne Strand. Det er derfor væsentligt ikke at ændre den enkelte grunds udenoms arealer ved opstilling af fremmed elementer, terrænregulering eller lignende. Samtidigt ønskes der mulighed for, at den enkelte grundejer får mulighed for at værne om private rum. Det er byrådets vurdering, at nærzonen skal opfattes som et område på den enkelte ejendom hvor private rum kan etableres, således den resterende del af ejendommen kan fremstå som urørt natur. Det er heraf byrådets vurdering, at enhver form for inventar som bænke terrasser, legeredskaber mv. bør placeres i det private rum og ikke muliggøre en spredning på hele grundstykket. I kuperet terræn kan indpasning af visse elementer og placering af byggeri være vanskeligt, men det er byrådets vurdering, at det netop her er væsentligt at værne om landskabet og der derfor ved etablering af nybyggeri mv. skal ind tænkes udenoms arealer og fremtidige udvidelsesmuligheder.

Administrationen af en lokalplans bestemmelser kan være vanskelig men det er byrådets vurdering, at der ved indskrivning af restriktioner i lokalplaner gives et godt grundlag for administration af områders udformning og herunder værn mod ændring af sårbare områder.

### *Afledte ændringer*

Ingen

-----

### *Indsigelse*

#### Indsigelse mod bestemmelse 6.07 Niveauplan

Indsiger mener, at byggekoten for erstatningsbyggeri bør være den samme som eksisterende bygningskote og at erstatningsbyggeri ikke bør tvinges til lavere placering.

Indsiger foreslår, at byggekoten for erstatningsbyggeri er den samme som eksisterende og at der ved nye udstykninger bør fastlægges byggefelt og sokkelkote i hvert enkelt tilfælde.

### *Varde Byråds Vurdering*

Det er byrådets vurdering, at lovligt byggeri kan forblive i oprindelig form og hvis sommerhuset brænder, forgår eller på lignende vis ikke er egnet til brug, kan der renoveres eller opføres et nyt, til erstatning af det oprindelige på samme placering som det oprindelige.

Det er byrådets vurdering, at bestemmelser for niveauplan kan præciseres så der ikke kan opstå misforståelse om indhold, omfang og begreber.

Det er byrådets vurdering at der i ansøgningsmaterialet skal fremgå terrænkoter på lige fod med bygnings- og materialebeskrivelser, tegninger mv. Det er ligeledes byrådets vurdering, at der i lokalplanens bestemmelse 6.05 er krav til afstand fra skel til erstatning for enkelte byggefelter, hvilket kan danne mere fleksible rammer for indretning af grunden.

### *Afledte ændringer*

Bestemmelser om placering i afsnit 6 og bilag A præciseres, herunder at der ved erstatningsbyggeri tages udgangspunkt i udformning og placering af det oprindelige hus.

## **7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

### *Indsigelse*

#### Indsigelse mod bestemmelse 7.02 Facader

Indsiger mener, at et område med mørke huse vil se kedeligt ud og at mørke farver anses for moderne tiden men ikke i fremtiden. Indsiger foreslår, at bestemmelse om farver udgår for delområderne VI og VII, da der ikke er restriktioner i dag.

### *Varde Byråds Vurdering*

Det er byrådets vurdering, at lokalplanens bestemmelse 7.02 giver mulighed for at der i lokalplanområdet kan anvendes et varieret udvalg af farver i mørke toner, for tilpasning af byggeriet i landskabet. Det er ligeledes byrådets vurdering at hvide bygningsdele ikke passer ind i et afdæmpet landskab, hvorfor der ikke gives mulighed for anvendelse af lyse og hvide farver og det er byrådets vurdering, at mørke farver skal fastholdes for alle delområder.

Byrådet bemærker, at bestemmelse om farver hovedsageligt gælder nybyggeri og at eksisterende lovlig bebyggelse kan fastholde farve- og materialevalg. Ved større om- eller tilbygning, erstatningsbyggeri og lignende vil farve- og materialevalg vurderes i hver enkelt sag, og eventuelt medføre en høring ved naboer og evt. grundejerforening.

### *Afledte ændringer*

Ingen

## **9. TEKNISKE ANLÆG**

### *Indsigelse*

#### Indsigelse mod bestemmelse 9.03 Solenergianlæg

Indsiger mener, at det er uforståeligt at der ikke må opsættes solenergianlæg i delområde VII, da der ikke er samme restriktioner i andre sommerhusområder i Varde Kommune, der herudover i samarbejde med VivaVarde har målsætning om at blive landets reneste. I delområde VII er der allerede en del solfangere. Indsiger foreslår at solenergianlæg tillades i delområde VII ligesom i øvrige områder.

### *Forvaltningens vurdering*

Det er forvaltningens vurdering, at Varde Kommune skal være en ren kommune og deraf være positivt stemt overfor energirigtige løsninger, hvorfor solenergianlæg, jordvarme og lignende tekniske løsninger til nedbringelse af CO<sub>2</sub> i al væsentlighed kan tillades. Det er forvaltningens vurdering, at det kan være en udfordring at tillade solenergianlæg i visuelt sårbare områder som eksempelvis visse sommerhusområder. Det er ligeledes forvaltningens vurdering at lokalplanen tager hensyn til områdets særegne karakterer ved udpegning af områder hvor energirigtige tiltag visuelt vil være til mindst mulig gene for omgivelserne.

Områder til solenergianlæg med nuværende teknologiske udformning, kan opsættes hvor tage er af hård karakter (delområderne I og VI), idet det er forvaltningens vurdering at solenergianlæg kan sidestilles med hårde tage i mørke eller sorte farver. I øvrige delområder tillades solenergianlæg, hvis teknologien eller konstruktionen muliggør integration i bygningsdelen. Ligeledes friholdes områder hvor landskabets karakter vil gøre solenergianlæg mere synlige, for anlæg der ikke er direkte integreret i bygningens konstruktioner.

Det er forvaltningens vurdering, at den teknologiske udvikling er svær at forudsige, men at lokalplanen er udformet så der tages mest mulig højde for udviklingen på området.

Herudover vurderer forvaltningen, at hensyn til de forskellige områders karakterer kan bevares og at der i hvert enkelt tilfælde skal laves en kritisk vurdering af solenergianlæggets påvirkning på området og omgivelserne.

### *Forvaltningens anbefaling*

Forvaltningen anbefaler som i resume af indsigelser, at fastholde lokalplanens bestemmelser for solenergianlæg, så hensyn til de forskellige områders karakterer kan bevares og der i hvert enkelt tilfælde skal laves en kritisk vurdering af solenergianlæggets påvirkning på området og omgivelserne.

### *Afledte ændringer*

1) vælger byrådet at fastholde lokalplanens bestemmelser for solenergianlæg, er der ingen afledte ændringer i lokalplanens bestemmelser.

Alternativt;

2) Vælger byrådet at udvide rammerne for solenergianlæg, så disse tillades i alle delområder uden særlige overvejelser i forbindelse med etableringen, vil områdernes karakter kunne ændres til gene for omgivende naboer. Ligeledes bemærker forvaltningen, at ændrede bestemmelser for solenergianlæg er af væsentlig karakter og deraf vurderes det, at ændringen vil forudsætte afholdelse af en fornyet offentlig høring i mindst 8 uger.

