

Varde Kommune
Bytoften 2
6800 Varde
Plan- og Miljøudvalget

Esbjerg, den 10. Nov. 2017
J.nr. 20176238\uh

Anmodning om udarbejdelse af lokalplan mv. for Henne Strand Camping

På vegne af Henne Strand Camping v/Peder Schau Kristensen skal jeg venligst anmode om, at der igangsættes en planlægningsproces, herunder udarbejdelse af en lokalplan for Henne Strand Camping. Campingpladsen ønsker en lokalplan, der kan sætte rammerne for de næste mange års vækst og investeringer i en del af turismen i Henne.

Der er til ansøgningen vedlagt et kortbilag. Kortbilaget viser den principielle disponering af planområdet. Den detaljerede disponering af området, vil først blive fastlagt ved lokalplanlægningen og i samarbejde med Varde Kommune.

Disponeringen tager udgangspunkt i, at den primære bebyggelse skal placeres nærmest Strandvejen og at området skal medvirke til at markere ankomsten til bymidten ved Henne Strand.

Henne Strand Camping er beliggende på Strandevejen i Henne, matr.nr. 1nu Henne By, Henne, på kanten af bymidten med butikker, cafeer mv. og med sommerhuse til de tre øvrige sider. Campingpladsen råder i dag over arealer til campingvogne, autocampere, teltpladser, forskellige hytter samt en række aktivitetsområder med legepladser, boldbane, minigolf, indendørs vandland og meget mere.

Henne Strand Camping oplever en markant større søgning til campingpladsen generelt og i særdeleshed på campingpladsens hyttedel, særligt i ydersæsonen. Campingpladsen ønsker derfor at udvikle og udbygge denne del af campingpladsens kapacitet ved at omdanne en del af pladsen til et feriecenter samtidig med at den øvrige del fastholdes til campingplads.

Omdannelsen af en del af campingpladsen til feriecenter vil give mulighed for yderligere hytter og fællesfaciliteter i et område omkring og langs Strandvejen.

Campingpladsen ønsker aktuelt mulighed for at opføre en række nye hytter, i den sydlige del af campingpladsen. I området findes campingpladsens største koncentration af nuværende hytter, der er opført efter campingreglementet. Området ønskes yderligere udbygget med i alt ca. 40 delvist sammenbyggede hotellejligheder. Ved at udbygge dette område, forventes campingpladsens kapacitet udvidet betragteligt, samtidig med at der tilbydes et større antal senge i hytter.

Hytterne skal kunne tilbyde noget attraktivt og noget unik, der ikke tilbydes andre steder.



Mod strandvejen ønskes der etableret en afskærmning mellem hytterne og vejen, der på en gang kan sikres et komfortabelt miljø for områdets gæster, samtidig med, at afskærmningen kan medvirke til at opfylde udviklingsplanen for Henne.

De bagvedliggende arealer på campingpladsen vil fortsat blive anvendt til campingplads, hvor der kan etableres en kombination af hytter, campingpladser, toiletbygninger, legepladser og øvrige fællesanlæg.

Der er ikke aktuelle planer for udvidelse eller omdannelse af de eksisterende fællesfunktioner på campingpladsen, herunder vandland, reception mv., men lokalplanen skal sætte rammer, der også muliggør fortsat udvikling af dette område.

Den fremtidige udbygning vil tage udgangspunkt i de materialer, der har dannet grundlaget for de seneste udvidelser af pladsen. Der har primært været tænkt i kombinationer af cortenstål, zink, ubehandlet hårdt træ, fx eg, sort bemalede brædder mv., der sammen giver et "råt" indtryk, der er fint afstemt med det omkringliggende miljø, men også intentionerne for omdannelsen af bymidten. Billedeksempler kan ses på vedlagte bilag.

Den nye bebyggelse i feriecenterdelen ønskes opført i op til 8½ m's højde, svarende til højden i den øvrige del af bymidten. Der findes i dag flere bygningsdele med en højde på mere end 5 m, der er det tilladte efter Kommuneplan 2017. Den nye bebyggelse vil både kunne omfatte delvist fritliggende hotellejligheder med op til 2 etager, samt udbygning af fællesfaciliteter, herunder fx fitness, fællesrum, konferencefaciliteter mv.

Lokalplanen skal medvirke til, at der kan skabes liv i hele midten byen, fx ved at give mulighed for at holde mindre torvemarkede, bespisning både af feriecenterets gæster men evt. også gæster direkte fra gaden.

Området til den primære bebyggelse vil tillige kunne suppleres med arbejdende værksteder, hvorfra fx kunsthåndværkere, ølbryggere og andre håndværksprægede virksomheder kan sælge deres egne varer.

Henne Strand Camping ønsker i bedste fald mulighed for at kunne bygge i perioden fra 1/11-18 og frem, hvorfor en lokalplan bør sættes i gang og udarbejdes hurtigst muligt.

Forhold til andre planer

Lokalplan

Der er ikke tidligere udarbejdet lokalplaner for Henne Strand Camping, og der skal derfor heller ikke aflyses nogen lokalplan i forbindelse med vedtagelsen af den foreslåede lokalplan for området.

Servitutter

Campingpladsen er pålagt flere servitutter, heraf følgende af betydning for lokalplanlægningen:

- Spildevandsledningen, Tinglyst 10/2 2004,
- 20 Vejbyggelinjer fra vejmidten, tinglyst 8/9 1982,
- Oversigtsarealer ved krydset Urfuglevej og Strandvejen, tinglyst 27/11 1980,
- Adgangs begrænsninger til Strandvejen, tinglyst 19/9 1974.



Området er pålagt andre servitutter, der kan have betydning for grundejerens brug af området, men som ikke påvirker eller influerer på lokalplanlægningen.

I forbindelse med lokalplanens udarbejdelse, ønskes der en drøftelse af mulighederne for at ændre på oversigtslinjernes placering og deres samspil med muligheden for at lave et område med et mere bypræget udseende, der på en flot og markant måde kan markere ankomsten til bymidten af Henne Strand.

Kommuneplan

Henne Strand Camping er beliggende indenfor enkeltområde 07.02.R01 i forslaget til kommuneplan 2017 for Varde Kommune. Enkeltområdet udlægger hele området til campingplads beliggende i sommerhusområde.

Udarbejdelse af en lokalplan vil således ikke være i overensstemmelse med kommuneplanen og lokalplanen vil derfor være afhængig af, at der udarbejdes et kommuneplantillæg for en del af området, hvor området langs Strandvejen overføres til feriecenter samt ændre bygningshøjden til 2 etager med en højde på op til 8½ m.

Kommuneplanens bindinger

Henne Strand Camping er omfattet af følgende bindinger i kommuneplanen:

Oversvømmelser

Området har i følge kommuneplanen risiko for oversvømmelse ved forhøjet vandspejl i vandløb. Området forventes ikke oversvømmet som følge af en stormflod, herunder heller ikke en 100-års hændelse, dog kan området som følge af ekstrem nedbør risikere at bliver oversvømmet med vanddybder op til 0,5 m ved en 5 års hændelser. Hele Henne Strand sommerhusområde er derfor udpeget som et indsatsområde i forhold til oversvømmelser og områdets disponering vil skulle tage dette i betragtning.

Landskab og natur

Campingpladsen er ikke omfattet af landskabelige bindinger eller beliggende i et udpeget landskab. Sommerhusområdet Henne Strand afgrænses mod nordøst mod Lyngbos Hede, der er udpeget som både habitatområde, §3-beskyttet natur, et større uforstyrret landskab og en del af det grønne Danmarkskort. En omdannelse af en del campingpladsen til feriecenter forventes ikke at påvirke dette område, på grund af den relative begrænsede merpåvirkning et feriecenter vil medføre.

Støj

Henne er ikke omfattet af støjkonsekvenszoner fra forsvaret, og der forventes heller ikke at være ydre påvirkninger fra veje eller virksomheder, der vil påvirke områdets anvendelse eller disponering.

Vandforsyning

Området er ligger i vandforsyningsområdet fra Klinting Vandværk. En omdannelse af en del af campingpladsen til feriecenter forventes at skabe et marginalt større vandforbrug end det eksisterende.

Varmeforsyning

Der er ingen kollektiv varmforsyning i Henne og opvarmningen skal således foretages med individuelle varmforsyninger.



Spildevand

Området er ikke omfattet af Varde Kommune spildevandsplan. Spildevand skal derfor håndteres lokalt, enten ved rensning, nedsivning, septiktanke eller som en kombination heraf.

Turistpolitiske overvejelser

Det fremgår af Kommuneplan 2017, at "Turismen er en vigtig del af kommunens samlede erhvervsstruktur og samtidig et erhverv, der med fordel kan betragtes som en helhed med en overordnet målsætning om at tiltrække gæster til området, give dem en service af høj kvalitet og tilbyde dem gode oplevelsesmuligheder.

Varde Kommunes visioner og målsætninger for udviklingen af turismen fastlægges i "Turismestrategien for Varde Kommune 2013-2018" samt i "Vækstprogram for vestkystturisme – Destination Vestkysten", som Varde Kommune ønsker at bidrage til realiseringen af. Hvis Varde Kommune skal fastholde og udvikle sin position som en af landets førende kystferiekommuner er det vigtigt at udvikle kvaliteten af ferierammerne (feriehuse, kystbymiljøet, strand og badevandskvalitet, infrastruktur osv.), da det er en forudsætning for, at området også fremadrettet kan tiltrække turister.

Kommunens turismestrategi fastlægger, at der skal arbejdes for en kvalitetsforbedring af eksisterende ferierammer, herunder et varieret udbud af overnatningstilbud, frem for en kapacitetsudvidelse. Mulighed for begrænset kapacitetsudvidelse i forbindelse med de vigtigste kystbyer afdækkes i forbindelse med den nationale plan for Danmarks Vestkyst.

Der er fokus på overnatningskapacitet af en høj kvalitetsmæssig standard og på kollektiv ferieform som fx hoteller, feriecentre og campingpladser."

Kommuneplanens retningslinjer for turismeplanlægning for feriehoteller, feriebyer mv. fastsætter endvidere at:

- 4.4 Nye områder til ferie- og fritidsanlæg, herunder feriehoteller og feriecentre, skal placeres i tilknytning til eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelse. I kystlandskaber kan nye områder til ferie- og fritidsanlæg placeres i tilknytning til eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelse, hvis det er foreneligt med delandskabelige interesser for det enkelte landskabskarakterområde.
- 4.5 Områder i kystnærhedszonen skal friholdes for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af en kystnær placering, og nye ferie- og fritidsanlæg skal placeres på arealer i eller i tilknytning til byzone eller sommerhusområder.

Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for placering af nye ferie- og fritidsanlæg i det projektet placeres i umiddelbart sammenhæng med midtbyen i Henne og understøtter bymidten funktionelt og vil med nogle enkelte retningslinjer også kunne understøtte oplevelsen af byen endnu bedre. En lokalplan vil endvidere kunne medvirke til at understøtte oplevelsen af vejen fra Henne til Henne Strand, ved fx i materialevalg, beplantning og arkitektur at trække klare referencer til den nye forbindelse, der etableres i forbindelse med "Stedet Tæller" og realiseringen af udviklingsplanen for Henne. Det fremgår bl.a. af udviklingsplane, at Henne Strand skal udvikle sig så der i området er rammer for oplevelser og ophold, hele året igennem.



Regional udviklingsplan

Det vurderes at forslaget understøtter Region Syddanmarks erhvervspolitiske målsætninger for udvikling af turismeområdet i Destination Sydvestjylland og den udarbejdede vækstmodel for turismen.

Vestjysk Turismevækstklynge

Turismevækstklyngen er bl.a. opstået på baggrund af, at der mangler overnatningskapacitet i turistområderne, både i højsæsonen og i yder-/skuldærsæsonen. De nye potentielle målgrupper efterspørges anderledes og mere fleksible overnatningsformer end det traditionelle feriehus giver. Ansøgningen er derfor i fuld overensstemmelse med turismevækstklyngens opdrag om at give bedre mulighed for udnyttelse af kortferiepotentialet og muligheden for ekstra kapacitet i forbindelse med eksisterende campingpladser.

Nationale interesser

Projektområdet er beliggende inden for kystnærhedszonen. Planlægning for ferie- og fritidsanlæg i kystnærhedszonen skal lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser. Det ansøgte etableret i direkte tilknytning til Henne Strand, både dets ca. 1.200 sommerhuse og byens detailhandel. Projektområdet ligger som en lomme inde i byen og er en intensivering af den eksisterende anvendelse af området.

Formålet med omdannelsen af en del af campingpladsen til feriecenter er at imødekomme en stigende efterspørgsel på hytter med tilknyttede servicefaciliteter, som fx vandland, restauration og lignende. Omdannelsen af en del af campingpladsen vil kunne medvirke til at forlænge særligt efterårssæsonen for campingpladsen. En forlænget sæson vil naturligvis medføre bedre muligheder for vækst for campingpladsen men også kunne understøtte de forskellige andre aktiviteter i og omkring Henne.

Hytter er en mere fleksibel overnatningsform end sommerhuse/feriehuse typisk er, bl.a. mht. opholdets varighed og adgangen til faciliteter og services.

Projektet vil kræve en omdannelse af en eksisterende campingplads til feriecenter og vil således ikke omfatte inddragelse af jomfruelig jord, men udelukkende en intensivering af anvendelsen til overnattende gæster, bospisning og underholdning og aktivering.

Der vurderes ikke at være rimelige alternative placeringmuligheder til det ansøgte i og omkring Henne. Omdannelsen af en del af området til feriecenter vil tillige give mulighed for en bedre udnyttelse af de eksisterende faciliteter på campingpladsen.

Med ovenstående samt vedhæftede kortbilag, skal vi således anmode om at der igangsættes en planproces for området. Vi står som altid klar til at bevare spørgsmål og om nødvendigt uddybe denne anmodning.

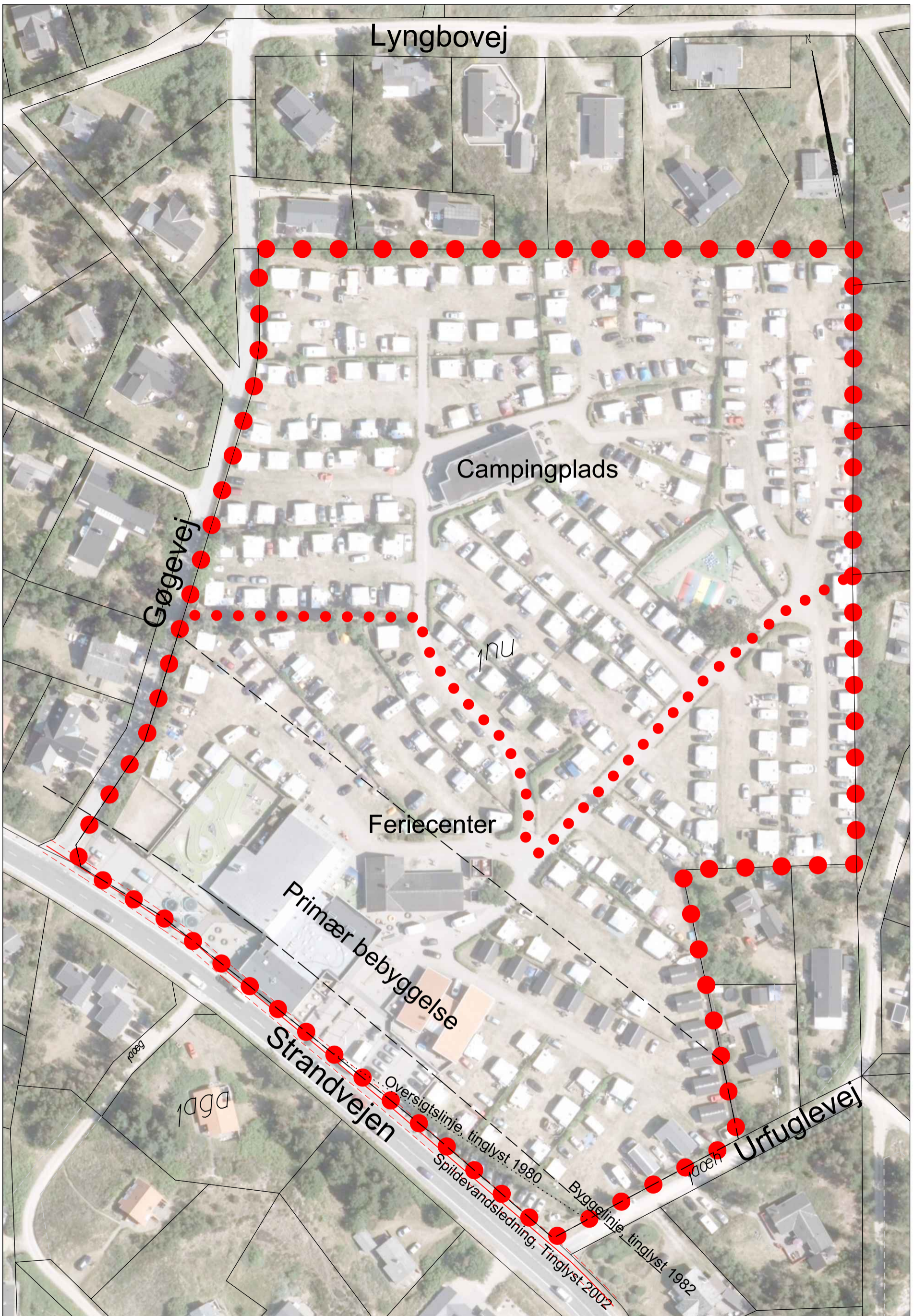
Med venlig hilsen


Uffe Holm
Landsinspektør
75 12 13 66
uh@landsyd.dk

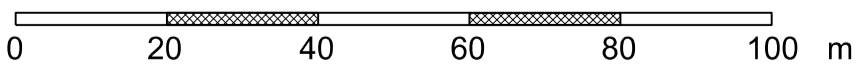


Billedeksempler





Kortet indeholder en bearbejdet kopi af det digitale matrikelkort
Skellenes faktiske beliggenhed er ikke konstateret i marken



Indeholder data fra Geodatastyrelsen, Matrikelkortet og WMS-tjeneste
Copyright LandSyd I/S.

Bilag til ansøgning om opstart af planlægning

Vedr. matr.nr. 1nu Henne

J. 20176238	Mål 1:1000	Sign.	Fremstillet: 21. nov. 2017	Init. uh
LandSyd LANDINSPEKTØRER		KRONPRINSENGADE 68 DK-6700 ESBJERG TLF: +45 75 12 13 66 MAIL: ESBJERG@LANDSYD.DK	Papirformat: A3	
			Kontorer: Aabenraa - Esbjerg - Grindsted - Tønder - Varde - Vejen	