

Resumé af de indkomne bidrag til kommuneplantillæg 23 og lokalplan 07.03.L01 for Bed & Breakfast i Henneby samt forslag til Byrådets vurdering af disse

I forbindelse med den offentlige høring af kommuneplantillæg 23 og lokalplan 07.03.L01 for Bed & Breakfast, café og butik i Henneby, har Varde Kommune modtaget bidrag fra følgende:

1. Hennebysvej 58 ved Tim Hansen
2. Jens Frederik Agger på vegne af ejerne Harevej 12

I det følgende er indkomne bemærkninger i forbindelse med den offentlige høring af kommuneplantillæg 23 og lokalplan 07.03.L01 oplistet efter emne.

Bemærkningerne kan kategoriseres på følgende emner:

- Forudgående dialog med berørte borgere og opfordring til besigtigelse
- Naturbeskyttelseshensyn, herunder skovbyggelinje
- Indbliksgener, herunder placering af lejligheder, terrasser og parkering
- Beplantning
- Byggeretsligskel
- Støjgener, herunder skovbyggelinje
- Trafikforhold, hastighedsforanstaltninger og ændret indkørselsforhold
- Affald
- Café og butik til salg af lokale varer
- Tab af indtegningsmuligheder og opfordring til ekspropriation af naboejendom

Resume er opbygget således, at bemærkningerne er summeret, efterfølgende kommer et afsnit med Byrådets vurdering og afsnittet med afledte justeringer angiver, hvilke ændringer de indsendte bemærkninger har foranlediget i lokalplanen.

Forudgående dialog med berørte borgere og opfordring til besigtigelse

Tim Hansen mener, at det vil være god forvaltningsskik, hvis Varde Kommune havde indledt en forudgående dialog med de berørte borgere inden planforslagene blev sendt i høring. Dermed ville forvaltningen bedre kunne have indarbejdet de respektive synspunkter. Ligeledes opfordrer Tim Hansen Udvalget for Plan og Teknik til at tage på besigtigelse forud for en endelig vedtagelse af planforslagene for at udarbejde en konstruktiv løsning til gavn for alle parter.

Byrådets vurdering

Byrådet har ikke vurderet, at planlægningens omfang havde en karakter, hvor der var behov for at føre en indledende dialog, men har derimod vurderet, at den almindelige høringsperiode giver tilstrækkelig mulighed for at varetage høringer fra borgere.

Afledte justeringer

Ingen

Naturbeskyttelseshensyn, herunder skovbyggelinje og ændret indkørsel

Ifølge Tim Hansen er der særlige naturbeskyttelseshensyn knyttet til Naturpark Vesterhavet. Derfor bør der være tungtvejende årsager for at udtage området af udpegningen Naturpark Vesterhavet. Tim Hansen mener ligeledes ikke, at muligheden for at bygge hytter til Bed and Breakfast harmonerer med naturhensynene i Naturpark Vesterhavet. Tim Hansen gør opmærksom på, at skovbyggelinjen er udpeget for at sikre det frie udsyn til skoven og for at bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for planter- og dyrelivet. En ændring af indkørslen og etablering af parkeringspladser mod nord i lokalplanområdet vil ifølge Tim Hansen ændre på udsynet til skoven og vil betyde, at et skovstykke skal ryddes, ligesom det vil ændre det grønne præg på den nuværende indkørsel til et trafikeret, åbent og bart stykke.

Byrådets vurdering

Kommuneplantillæg 23 udtager en delmængde af et nuværende rammeområde for et sommerhusområde til et selvstændigt rammeområde. Dermed udlægges der ikke et nyt rammeområde. Den nye ramme 07.03.S02 giver mulighed for, at der kan indrettes bed and breakfast samt en mindre butik og cafe i området. Naturpark Vesterhavets er ikke udelukkende afgrænset på baggrund af naturhensyn, og det fremgår af Kommuneplan 2013, at Naturpark Vesterhavet giver et stort potentiale, som skal udnyttes til gavn for både naturen, kommunens borgere og turister. Rammeændringen ændrer ikke på Naturpark Vesterhavets afgrænsning eller naturhensyn indenfor rammeområdet. Indenfor rammeområdets afgrænsning er der ikke registreret beskyttede naturtyper, som kan være følsomme overfor ny bebyggelse.

Dele af lokalplanområdet ligger indenfor skovbyggelinjen. Før end der kan opføres bebyggelse indenfor skovbyggelinjen skal der indhentes en dispensation ved Varde Kommune. Som det også er anført i lokalplanen, så vurderer Varde Kommune ikke umiddelbart, at byggeri inden for skovbyggelinjen i lokalplanområdet vil stride mod lovbestemmelsernes formål. Derfor kan der forventes dispensation til byggeri i henhold til lokalplanbestemmelserne.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at hegn i skel skal udføres som levende hegn i form af træer og buske. Hvorvidt der skal fældes/fjernes beplantning indenfor lokalplanområdet for at realisere lejligheder til bed and breakfast vil afhænge af et fremtidigt konkret projekt.

Afledte justeringer

Ingen

Indbliksgener, herunder placering af lejligheder, terrasser og parkering

Ifølge Tim Hansen er der divergerende beskrivelser af etableringen af P-pladser. Jf. Forslag til tillæg 23, s. 7 skal der gøres plads til 2 parkeringspladser pr. bolig. Fj. Forslag til lokalplan s. 8 fremgår det, at der skal 1 parkeringsplads pr. bolig.

Placeringen af lejlighederne med tilhørende sydvendte terrasser samt en maksimal højde på 6,5 meter med mulighed for ophold på 1. etage vil ifølge Tim Hansen betyde direkte udsyn til hans respektive grund og sommerhus. Dermed vil det ikke længere være muligt at opholde sig ugenert på en stor del af grunden og i sommerhuset. Denne del af grunden vil reelt være værdiløs ifølge Tim Hansen.

Yderligere påpeger Tim Hansen, at placeringen af parkeringspladserne mod syd vil ødelægge opholdet i hans sommerhus, da bilkørsel vil foregå hele døgnet indenfor 2 meter af sommerhuset og lys fra lygter vil lyse ind i huset.

Byrådets vurdering

Af bestemmelserne i enkeltområde 07.03.S02 fremgår det, at der skal etableres min. 2 p-pladser pr. bolig med mindre andet fastsættes i lokalplanlægning. Det er korrekt, at lokalplanen fastsætter, at der kun skal etableres 1 parkeringsplads pr. 30m² lejlighed, men dette er således i overensstemmelse med enkeltområdets bestemmelser.

Af illustrationsplanen på lokalplanens kortbilag 4 er der skitseret parkering indenfor det tinglyste skel. Lokalplanen fastlægger dog ikke bestemmelser om, at parkering skal være placeret netop her, blot at der indenfor lokalplanafgrænsningen skal anlægges 2 parkeringspladser til den eksisterende bolig, minimum 4 parkeringspladser og 1 handicapparkeringsplads ved etablering af café og/eller butik samt 1 parkeringsplads for hver 30 m² lejlighed.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at hegn i skel skal udføres som levende hegn i form af træer og buske. For at reducere indbliksgener fra den mulige bebyggelse indenfor lokalplanområdet og fra det formodede trafik til og fra parkeringspladserne bliver der tilføjet til lokalplanen, at der skal etableres et levende hegn i skel mellem matrikel 7r og 7ac Henne By, Henne i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser inden ændret anvendelse og ny bebyggelse kan tages i brug.

Afledte justeringer

For at sikre at beplantning også etableres forud for etablering af butik og café, tilføjes lokalplanens bestemmelser om forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse ordene "ændret anvendelse". Dernæst tilføjes de samme bestemmelser, at der skal etableres et levende hegn i skel mellem matrikel 7r og 7ac Henne By, Henne i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Beplantning

Jens Frederik Agger mener ikke, at der er skrevet noget under punktet beplantning i lokalplanen og ønsker fortsat en dækkende beplantning indenfor lokalplanområdet ud mod Hennebysvej. Den dækkende beplantning skal være levende hegn, altså ikke opsætning af plankeværk og lignende, der skæmmer områdets udseende.

Byrådets vurdering

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at hegn i skel eller mon vej skal udføres som levende hegn i form af træer og buske. Det vil således være i strid med lokalplanens bestemmelser at opsætte plankeværk eller lignende mod vej. Oversigtsarealet vist på kortbilag 3 og 4 skal friholdes for beplantning over 0,8m højde for at sikre de fornødne oversigtsmuligheder ind og ud af lokalplanområdet. Derfor kan der kun etableres en lav dækkende beplantning inden for oversigtsarealet.

For at sikre en sammenhængende beplantning ud mod Hennebyvej, der opfylder lokalplanens krav til både beplantning og oversigtsareal, tilføjes der til lokalplanen, at der skal etableres en beplantning i skel mellem matrikel 7r Henne By, Henne og Hennebysvej i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser inden ændret anvendelse og ny bebyggelse kan tages i brug.

Afledte justeringer

For at sikre at beplantning også etableres forud for etablering af butik og café, tilføjes lokalplanens bestemmelser om forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse ordene "ændret anvendelse". Dernæst tilføjes de samme bestemmelser, at der skal etableres et levende hegn i skel mellem matrikel 7r og 7000i (Hennebysvej) Henne By, Henne i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Byggeretsligskel

Tim Hansen oplyser, at der er tinglyst et byggeretsligt skel i en bue på 12,5 meter rundt nord om hans sommerhus. Denne tinglysning er ifølge Tim Hansen udarbejdet for at sikre, at sommerhuset ikke unødigt generes. Derfor mener han, at det er at omgå denne ret ved at planlægge en p-plads inden for området.

Byrådets vurdering

Lokalplanforslaget fastholder det tinglyste byggeretslige skel på matr. nr. 7r Henne By, Henne, som det fremgår af kortbilag 3 i lokalplan 07.03.S02. Deklarationen har været nødvendig for, at ejendommen på matr. nr. 7ac Henne By, Henne kunne opføres kun 2 m fra naboskel. I sommerhusområder skal der være 5 m til skel, og derfor samlet 10 m mellem to sommerhuse. Den tinglyste deklaration er således ikke tinglyst for at sikre, at ejendommen på matr. nr. 7ac Henne By, Henne generes unødigt. I stedet er deklarationen tinglyst for at muliggøre opførelse af sommerhuset på matr. nr. 7ac Henne By, Henne med den nuværende placering.

Den tinglyste deklaration fastsætter, at der ikke må opføres bebyggelse nærmere end 10 m til eksisterende bebyggelse på matr. nr. 7ac Henne By, Henne. Lokalplanen fastsætter bestemmelser i overensstemmelse med dette, men ophold og parkering af biler indenfor det byggeretslige skel kan tillades.

Afledte justeringer

Ingen

Støjgener, herunder skovbyggeinje

Tim Hansen påpeger, at støj og larm fra lokalplanområdet vil ødelægge morgen- og aftenophold både inde i sommerhuset og ude på grunden. Ligeledes mener Tim Hansen også, at fjernelse af dele af skovbrynet langs adgangsvejen samt øvrigt beplantning på området vil medføre mere støj og uro.

Jens Frederik Agger mener, at der skal stilles krav om begrænsning af støjgener fra caféen, og der bør være forbud mod musik i det fri. Ligeledes påpeger Jens Frederik Agger, at der bør være begrænset åbningstid for cafeen således, at der ikke er aftenåbning, og det skal ikke være et sted, der kan udlejes til fest og tilhørende støj.

Yderligere mener Jens Frederik Agger, at der af hensyn til de omkringliggende sommerhuse og deres beboere samt andre beboelseshuse, bør cafeen placeres inde på gårdspladsen eller i gårdens bygninger således, at støjgener begrænses mest muligt.

Byrådets vurdering

Da lokalplanområdet ligger i et sommerhusområde skal miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj i sommerhusområder overholdes i skel. For sommerhusområder gælder:

Områdetype (faktisk anvendelse)	Mandag-fredag Kl. 07.00 – 18.00 Lørdag kl. 07.00-14.00	Mandag-fredag Kl. 18.00 - 22.00 Lørdag kl. 14.00 – 22.00 søn- og helligdage kl. 07.00 – 22.00	Alle dage Kl. 22.00-07.00
Sommerhusområder Offentlige	40 dB(A)	35 dB(A)	35 dB(A)

Lokalplanområdet skal til enhver tid overholde de vejledende støjgrænser i skel. Da lokalplanen muliggør en bed and breakfast er det et krav, at gæster kan tilbydes et måltid i forbindelse med opholdet. Forvaltningen finder det derfor ikke nødvendigt at fastsætte åbningstider for cafe/butik, da gældende støjgrænser skal overholdes. Værdierne af støjgrænserne for sommerhusområde er så lave, at musik på det udendørs serveringsareal vurderes ikke at være muligt.

Det udendørs serveringsareal er lokaliseret ud mod vejen af hensyn til indretningen i den eksisterende bygning, som caféen og butikken skal lokaliseres i.

Afledte justeringer

Ingen

Trafikforhold, hastighedsforanstaltninger og ændret indkørselsforhold

Ifølge Tim Hansen vil den bebyggelse og trafik, som lokalplanen muliggør, medføre øgede trafik, som vil påvirke trafiksikkerheden for bløde trafikanter og vil ændre området fra at være ugeneret og roligt til at blive et trafikeret område.

Jens Frederik Agger mener, at bør gennemføres hastighedsreducerende foranstaltninger for trafikken på vejen til og fra cafeen samtidig med en hastighedsbegrænsning på eksempelvis 40 km i timen. Det vil ifølge Jens Frederik Agger forbedre trafiksikkerheden, da området er allerede i dag præget af mange fodgængere, cyklister og børn på rideheste til og fra plantagen.

Yderligere mener Tim Hansen, at området allerede i dag er trafikmæssigt belastet af gæster til rideskolen og af trafikken til Nr. Nebel samt at oversigtsforholdene er dårlige. Derfor foreslår Tim Hansen, at såvel rideskole (8a) som Bed & Breakfast (7r) udarbejder en fælles løsning til p-pladser, således at området en gang for alle kunne blive reguleret.

Byrådets vurdering

Det vurderes, at der kommer en øget trafikmængde i lokalområdet som følge af gæster, der besøger lokalplanområdet. Det vurderes dog, at der er tale om en minimal forøgelse set i forhold til områdets eksisterende trafikbelastning. På den baggrund vurderes det, at det ikke er nødvendigt at lave yderligere trafiktiltag.

I forbindelse med etablering af café/butik og/eller lejligheder til udlejning som bed and breakfast nedlægges den eksisterende overkørsel og flyttes i stedet mod øst, så den ligger langs skellet mod naboejendommen. For at sikre bedst mulige oversigtsforhold fra den nye adgangsvej fastlægger lokalplanen et oversigtsareal. Dette oversigtsareal skal friholdes for beplantning over 0,8m.

Afledte justeringer

Ingen

Affald

Ved en realisering af lokalplanen forventer Jens Frederik Agger en øgede besøgs mængde i området, og der bør tages hensyn til et større behov for renholdelse. Derfor vil blive øget behov for opsætning af affaldskurve og nødvendig servicering af disse.

Byrådets vurdering

En lokalplan kan kun fastsætte bestemmelse for det område, som er omfattet af lokalplanen. På foreliggende grundlag finder Byrådet dog ikke, at den ændrede anvendelse af området skulle generere

mere affald i området omkring lokalplanen. Derfor vil der på nuværende tidspunkt ikke blive opsat flere affaldskurve i og omkring området.

Afledte justeringer

Ingen.

Café og butik til salg af lokale varer

Jens Frederik Agger påpeger, at der allerede er en lille butik med daglige fornødenheder, så udvalget kan næppe blive større ved etablering af endnu en butik, der ønsker at sælge lokale varer. Dernæst er han bekymret for den støj og trafik en lille butik med slag af lokale varer kan få for de omkringliggende sommerhuse.

Byrådets vurdering

Der tillades en at en mindre butik kan indrettes i eksisterende bygninger. Butikken må primært kun sælge lokale varer og kan derfor ikke få karakter af en kiosk eller lignende.

Afledte justeringer

Ingen.

Tab af indtegningsmuligheder og opfordring til ekspropriation af naboejendom

Tim Hansen mener samlet at, lokalplanen vil betyde en væsentlig ændring af de nuværende vilkår for opholdet på hans ejendom. Området vil ændres væsentligt, hvilket reelt vil betyde, at sommerhuset ikke længere vil kunne anvende uden væsentlige gener. Det vil også påvirke indtjeningsmulighederne fra sommerhuset ved udlejning. Derfor anmoder Tim Hansen at:

- Området besigtiges før endelig politisk vedtagelse.
- Lokalplanændringen ikke vedtages.

Såfremt lokalplanen alligevel ønskes vedtaget anmoder Tim Hansen om at:

- Ændringer indarbejdes i forslaget, således de mest belastende forhold ændres.
- Sekundært at hans ejendom eksproprieres, således Varde Kommune kan udvikle det samlede område uden hensyntagen til hans indsigelse.

Byrådets vurdering

Det vurderes ikke, at betingelserne for ekspropriation og overtagelse af en ejendom udenfor lokalplanområdet er opfyldt i denne sag. Byrådet vurderer ikke, at kravene til overtagelsespligten er opfyldt, da ejendommen er beliggende udenfor lokalplanområde samt da der ikke er tale om en bevarende lokalplan med nedrivningsforbud eller en lokalplan, der forbyder større byggearbejder på en eksisterende bebyggelse.

Afledte justeringer

Ingen

