

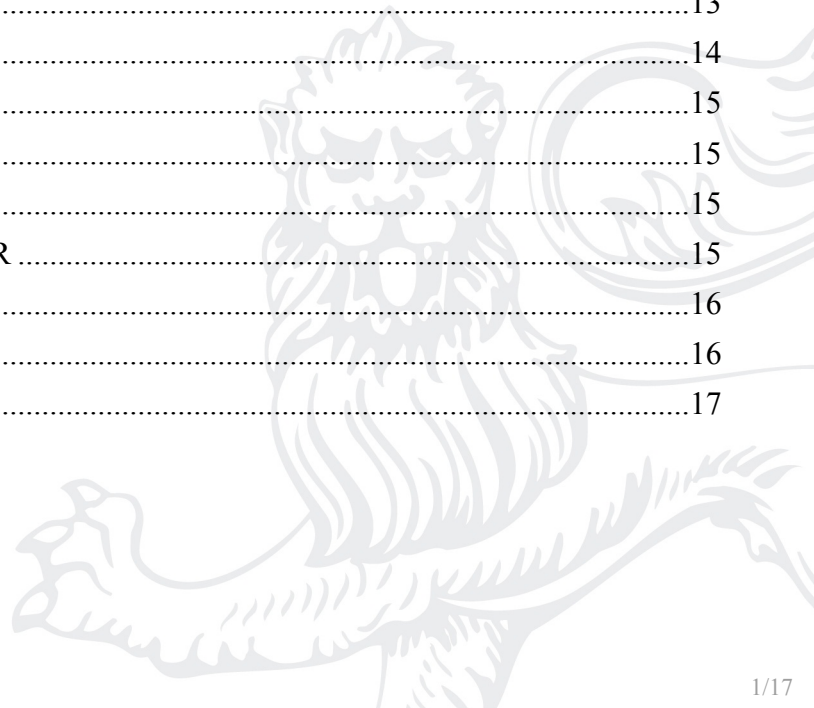
*Forslag til Lokalplan 07.02.L02
Sommerhusområderne ved Henne Strand*

Resume af indsigelser indkommet i forbindelse med offentlig høring og supplerende bemærkninger fra Grundejerforeningen Henne Strand, forelagt ved møde med Udvalget for Plan og Teknik den 17. september 2013, samt indsendt i brev af 22. september 2013.

Indsigelser og supplerende bemærkninger er listet efter lokalplan afsnit og suppleret med forvaltningens oplæg til byrådets behandling af disse.

Indhold

Indledning	2
REDEGØRELSE MV	3
1. LOKALPLANENS FORMÅL	3
2. OMRÅDETS ZONESTATUS OG AFGRÆNSNING	3
3. OMRÅDETS ANVENDELSE	4
4. Udstykning	4
5. VEJE, STIER OG PARKERING	5
6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	6
7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	9
8. UBEBYGGEDE AREALER	11
9. TEKNISKE ANLÆG	13
10. GRUNDEJERFORENING	14
11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN	15
12. AFLYSNING AF SERVITUTTER	15
13. RETSVIRKNINGER	15
14. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	15
VEDTAGELSESPÅTEGNING	16
BILAG A	16
KORTBILAG	17



Dato 8. oktober 2013
Dok.nr. 127263-13.v3
Sagsnr. 12-7116
Ref. kene

Indledning

I dette dokument er indsigelser i forbindelse med den offentlige høring af *forslag til lokalplan 02.02.L02 Sommerhusområderne ved Henne Strand* samlet i et resume og suppleret med bemærkninger fra Grundejerforeningen Henne Strand.

For hvert afsnit foreligger forvaltningens oplæg til byrådets vurdering og behandling af indsigelser og bemærkninger.

Der tages forbehold for at lokalplanen redigeres i forbindelse med endelig udgave, hvorfor mindre ændringer, der ikke ændrer indholdet i planen men udelukkende er af redaktionel karakter, ikke fremgår som afledt ændring af nærværende dokument.

Eksempelvist kan formål ændres til hovedformål og begreber som *ekstern overdækning* og *konstruktioner*, præciseres og forklares nærmere, evt. med eksempler.



REDEGØRELSE MV.

Ingen bemærkninger.

1. LOKALPLANENS FORMÅL

Indsigelse

Der er ønske om, at ”naturbevarelse” indgår i lokalplanens formål.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at lokalplanen bl.a. er udarbejdet med henblik på naturbevarelse. Ved ændring af lokalplanens formålsbestemmelse som er en væsentlig del af en lokalplans principper, er det forvaltningens vurdering at dette alene kan udgøre behov for en ny høringsperiode. En fornyet høringsperiode, er efter forvaltningens vurdering unødvendig for indskrivelse af naturbevarelse i formålsbestemmelsen alene, idet forvaltningen vurderer, at naturbevarelse udmøntes gennem de i lokalplanen resterende bygningsregulerende bestemmelser og at formålsbestemmelsen allerede indeholder bestemmelse om hensyn til klitlandskab, kysten mv. samt bevaring af landskabets åbne karakter.

Forvaltningens anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at lokalplanens formålsbestemmelse fastholdes, såfremt der ikke er andre forhold der udmønter behov for en fornyet høringsperiode.

Men forvaltningen anbefaler ligeledes, at hvis yderligere ændringer udmønter sig i en fornyet høringsperiode

Afledte ændringer

1) Vælger byrådet at fastholde formålsbestemmelsen uændret, er der ingen afledte ændringer i lokalplanen.

Alternativer;

2) Vælger byrådet at tilføje ”naturbevarelse” i formålsbestemmelsen er dette en ændring af lokalplanens principper og vurderes det heraf, at ændringen vil forudsætte afholdelse af en fornyet offentlig høring i mindst 8 uger.

3) Vælger byrådet væsentlige ændringer i andre bestemmelser i lokalplanen der udløser en fornyet høringsperiode, kan byrådet ligeledes vælge at indskrive naturbevarelse i formålsbestemmelsen, for stadfæstelse af lokalplanens hensigt.

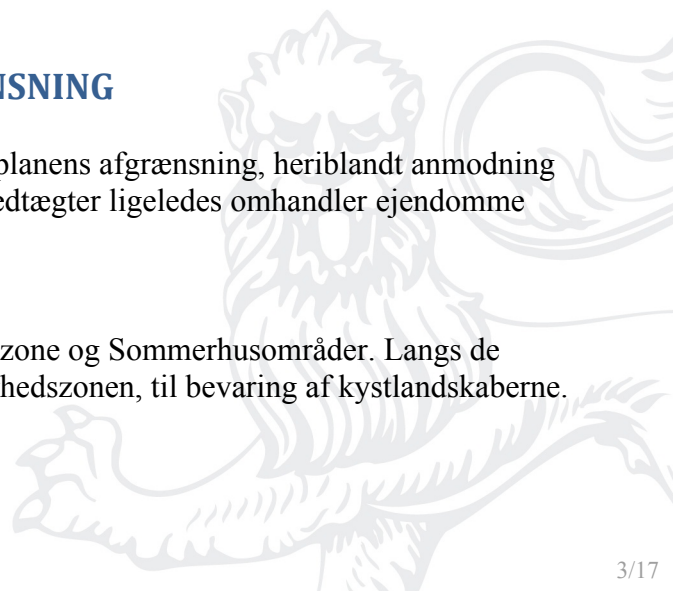
2. OMRÅDETS ZONESTATUS OG AFGRÆNSNING

Indsigelse

Der er indsigelser for arealer der ligger udenfor lokalplanens afgrænsning, heriblandt anmodning om inddragelse i planen, idet grundejerforeningens vedtægter ligeledes omhandler ejendomme udenfor lokalplanafgrænsningen.

Varde Byråds Vurdering

Arealer i Danmark er inddelt i 3 zoner, Landzone, Byzone og Sommerhusområder. Langs de danske kyster er der udlagt en zone, benævnt kystnærhedszonen, til bevaring af kystlandskaberne.



Jf. planlovens §5b stk. 3, for planlægningen i kystnærhedszonen, må der ikke udlægges nye sommerhusområder, og eksisterende sommerhusområder skal fastholdes til ferieformål. Lokalplanens afgrænsning er næsten identisk med lokalplan 45 og lokalplan 33 der dækker arealer i sommerhusområder ved Henne Strand.

Disse lokalplaner ophæves og erstattes af nærværende lokalplan, ved dennes endelige vedtagelse. Det er byrådets vurdering, at lokalplanen kunne omfatte arealer udenfor nævnte lokalplaners afgrænsning, men da der ikke kan udlægges nye sommerhusområder vil lokalplanen således omfatte 2 forskellige zoner med forskellige bestemmelser for både landzone og sommerhusområder. Det er byrådets vurdering, at lokalplanen vil blive for kompleks uden egentligt nyttevirkning for arealer i landzone. Det er ligeledes byrådets vurdering, at medlemskab i grundejerforening mv. kan fortsætte uændret, uanset plangrundlaget for ejendommene.

Afledte ændringer

Ingen

Indsigelse

Der er indsigelser som omhandler arealer i den bynære del af delområde VII, der ønskes udlagt i eget delområde grundet den særlige karakter i området.

Varde Byråds Vurdering

Byrådet vurderer, at bestemmelserne for delområde VII er udformet så fleksible at de særlige karakterer der fremtræder i delområdet kan fastholdes og udbygges.

Afledte ændringer

Ingen

3. OMRÅDETS ANVENDELSE

Ingen bemærkninger.

4. UDSTYKNING

Indsigelse

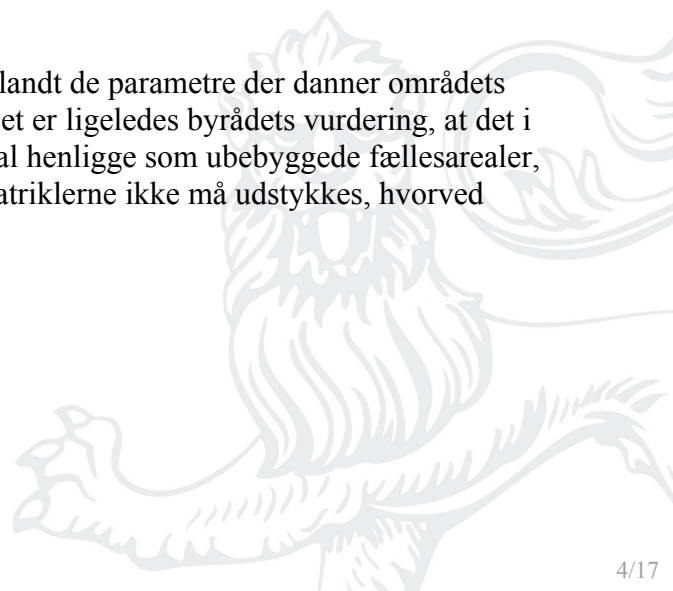
Der er indsigelser der omhandler at krav i lokalplan 33 til udstykkede friarealer på 25% frafalder ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

Varde Byråds Vurdering

Det er byrådets vurdering, at omtalte friarealerne er blandt de parametre der danner områdets karakter, hvorfor de udlagte friarealer skal bevares. Det er ligeledes byrådets vurdering, at det i lokalplanbestemmelse 3.02 fremgår at matriklerne skal henligge som ubebyggede fællesarealer, veje, stier eller lignende og at det i 4.01 fremgår at matriklerne ikke må udstykkes, hvorved friarealerne er sikret.

Afledte ændringer

Ingen



Indsigelse

Der er indsigelser der omhandler, at krav til udstykning ikke er restriktiv nok. Der er forslag om 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.

Varde Byråds Vurdering

Det er byrådets vurdering, at udstykning med grundstørrelse på mindst 1500 m² er en fleksibel måde at tilgodese udstykning af arealer i hele lokalplanområdet. Det er byrådets vurdering, at der i tilfælde af dispensation fra lokalplanen, skal foretages høring af naboer og evt. grundejerforening.

Afledte ændringer

Ingen

5. VEJE, STIER OG PARKERING

Indsigelse

Der er indsigelser som omhandler, at parkering ikke må finde sted på fordelingsveje ejer og vedligeholdt af grundejerforeningen og at parkering skal foregå på egen grund, eventuelt afhængigt af antal sengepladser i sommerhuset.

Varde Byråds Vurdering

Det er byrådets vurdering, at parkering ikke nødvendigvis er sammenhængende med antal sengepladser i sommerhuset, idet forskellen mellem anvendelse af eksempelvis mindre biler og minibusser er individuelt betinget. Der er byrådets vurdering, at planlovens mulighed for regulering af parkering, skal ske ved anvisning af parkeringsarealer og bestemmelser om mindste antal parkeringspladser pr. ejendom. Byrådet vurderer at lokalplanens bestemmelse 5.02 der sikrer mindst 2 parkeringspladser pr. ejendom, tilgodeser parkeringsforhold i lokalplanområdet.

Afledte ændringer

Ingen

Indsigelse

Der er bemærkning om, at stiforbindelserne, primært til stranden, der ofte går gennem private matrikler må benyttes til gående og cyklende trafik.

Varde Byråds Vurdering

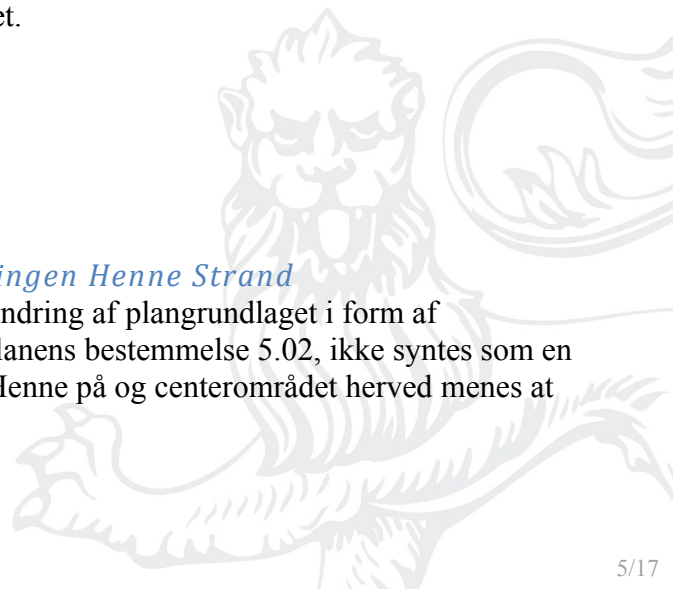
Det er byrådets vurdering, at lokalplanen ikke ændrer forhold om stiforbindelser, da disse ikke er beskrevet i lokalplanen og deraf kan fortsætte uhindret.

Afledte ændringer

Ingen

Supplerende bemærkning fra Grundejerforeningen Henne Strand

Der er supplerende bemærkning som omhandler, at ændring af plangrundlaget i form af rammebestemmelser i Kommuneplan 2013 og lokalplanens bestemmelse 5.02, ikke syntes som en rigtig måde at behandle parkeringsproblematikken i Henne på og centerområdet herved menes at kunne udvides.



Varde Byråds Vurdering

Det er byrådets vurdering, at parkeringsproblematikken i Henne By, ikke kan reguleres ved nærværende lokalplan, da denne ikke omfatter centerområdet reguleret ved lokalplan 54. Dog vurderer byrådet, at det ved præcisering af Kommuneplan 2013's rammebestemmelser for samtlige sommerhusområder i Varde Kommune og ved indskrivning i lokalplaner, nu præciseres at arealer i sommerhusområder generelt kan anvendes til fornødne tekniske anlæg som veje, stier, parkering, transformatorstationer og lignende tekniske anlæg. Herved synliggøres muligheden for at afhjælpe områder der, af fysiske og planmæssige årsager, ikke kan ændre rammerne og eksempelvis ikke indeholde tilstrækkelige parkeringspladser. Ved at udnytte tilstødende grundarealer til veje, stier eller parkering, kan trafikale problemer mindskes og uhensigtsmæssig parkering undgås, som eksempelvis på vejarealer i centerområdet eller ved adgangsveje og stier ved strand-, skov eller lignende arealer. Det er byrådets vurdering, at præcisering af sommerhusområdets mulige udnyttelse af den enkelte grund, kan bidrage til at afhjælpe parkeringsproblemer i strand-, skov- og centerområder eller lignende parkerings belastede arealer. Men det bemærkes, at byrådet ikke har til hensigt at udvide centerområdet i Henne.

Afledte ændringer

Ingen

Supplerende revision

Under gennemgang af lokalplanen for redaktionelle ændringer mv. fremkom en problemstilling om parkering der jf. lokalplanens bestemmelse 5.02 mindst skal udgøres af 2 p-pladser pr. ejendom. Ved kuperet terræn kan det være vanskelig at overholde lokalplanskravet, idet lokalplanen ligeledes forskriver at terrænregulering ikke må overstige 0,25 m udenfor nærzonen. For at imødekomme mulighed for overholdelse af lokalplankravet, skal bestemmelser om terræn ved vejskel justeres.

Varde Byråds Vurdering

Det er byrådets vurdering, at en ændring af de terrænregulerende forhold i forbindelse med parkering vil være hensigtsmæssig og kan indskrives i lokalplanen uden fornyet høringsproces.

Afledte ændringer

I lokalplanens bestemmelse 8.03 tilføjes; ” For overholdelse af parkeringskrav fastlagt i afsnit 5 kan yderligere terrænregulering i kuperet terræn mod vejskel tillades, for vejadgang til den enkelte ejendom.”

6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Indsigelse

Der er indsigelser der omhandler at lokalplanen hæver bebyggelsesprocenten til 15, hvilket menes at være en forøgelse på 50% i forhold til gældende lovgrundlag. Der redegøres for at grundstørrelser på mindst 1500 m² medfører bebyggelse på mindst 225m²+35m² (standardfradag) = 260m².

Der er foreslået at der tilføjes bestemmelse om bygningers maksimale størrelse – der foreslås 150m² og 180 m² bebygget areal + de i lokalplanen foreslåede småbygninger.

Der er yderligere foreslået at der tilføjes bestemmelse om beregning af bebyggelsesprocenten skal fradrages ejendommens arealer der er underlagt klitfredning.

Forvaltningens Vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at lokalplanens bebyggelsesprocent på 15, er en følge af ændringer der blev indført i bygningsreglementet i 2008. Lovændringen medførte at overdækninger og udestuer mv. som måtte udgøre op til 5% af bebyggelsesarealet blev inddraget, således den maksimale bebyggelsesprocent for ejendomme i sommerhusområde blev ændret fra 10% + 5% til 15%, hvilket i al væsentlighed er det samme. Lovændringen var identisk for boliger, der for fritliggende enfamiliehuse ændredes fra 25% + 5% til 30% og for sammenbyggede enfamiliehuse i form af tæt-lav bebyggelse blev ændret fra 35% + 5% til 40%.

Det er forvaltningens vurdering, at i sammenhæng med en bebyggelsesprocent på 15 og en grund på 1500 m², vil det være muligt at etablere 260 m² bebyggelse, i form af sommerhus og anneks (højst 25 m²) samt garager, carporte, skure mv. op til 35 m². Større grunde medfører mulighed for større maksimal bebyggelse.

Det er forvaltningens vurdering, at der ved indsættelse af et maksimum for bebyggelsesarealet på eksempelvis 180m², kan være sommerhuse der vil overstige det maksimale etageareal og deraf fremadrettet ikke kan udvides, ved om- eller tilbygning mv., på trods af grundens egnethed for udvidelse gennem beskaffenhed og størrelse i forhold til bebyggelsesprocent. Ligeledes vurderer forvaltningen, at lokalplanens øvrige bygningsregulerende bestemmelser vil bidrage til at bebyggelsen trods stor udnyttelsesgrad, ikke vil fremstå dominerende.

Herudover vurderer forvaltningen, at beregning af bebyggelsesprocent uden inddragelse af klitfremmede arealer, utilsigtet kan medføre at visse ejendomme ikke har mulighed for etablering af et sommerhus eller et sommerhus med en størrelse der ikke er brugbar.

Det er forvaltningens vurdering, at byggeretten på den enkelte ejendom tilfalder den enkelte ejer, som opretholdt i lokalplanforslaget.

Forvaltningens anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at lokalplanens bebyggelsesprocent fastholdes på 15 i overensstemmelse med bygningsreglementet, såfremt beregningsmetoden og -grundlaget fastholdes.

Forvaltningen anbefaler ligeledes, at der ikke tilføjes en begrænsning af etagearealet på den enkelte grund, eller indskrives at klitfremmede arealer ikke skal medregnes.

Afledte ændringer

1) Vælger byrådet at fastholde beregningsmetoden for sommerhuse uden maksimal grænse, er der ingen afledte ændringer i lokalplanen. Dette kan medføre mulighed for forholdsvis store sommerhuse i området.

Alternativt

2) Vælger byrådet at indføre en begrænsning af bebyggelsens størrelse eksempelvis 150 lejr 180 m², tilføjes i lokalplanens bestemmelse 6.03, en maksimal størrelse for sommerhuset, i lighed med maksimalstørrelse for anneks mv.

Forvaltningen bemærker at lovlig bebyggelse på store grunde, der ved nye beregningsregler allerede overstiger det maksimale etageareal, fremover ikke kan udvides.

Ligeledes bemærker forvaltningen, at ændrede beregningsregler er en væsentlig ændring af det i den offentlige høring fremlagte lokalplanforslag således det vurderes, at ændringen vil forudsætte afholdelse af en fornyet offentlig høring i mindst 8 uger.

Indsigelse

Der er indsigelser der modsatrettet omhandler placering af byggeri på klittoppe. Nogle indsigere mener at der burde være mulighed for byggeri på klittoppe, eventuelt med øgede udnyttelsesmulighed, mens andre mener det modsatte. Der argumenteres for, at højden på nyt byggeri på klittoppe ikke må hæves til 6,5m, som er den generelle højde for byggeri i delområde VII. Ligeledes er der ønske om en kvalificering af bebyggelse på klittoppe, ved bestemmelser om æstetiske og materialemæssige kvaliteter.

Varde Byråds Vurdering

Det er byrådets vurdering, at lokalplanen blandt andet er udarbejdet på baggrund af et §14 forbud, der blev nedlagt mod byggeri på en klittop.

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.

Mindre tilbygninger identisk med oprindelig stil vil kunne tillades, efter vurdering af det enkelte projekt, herunder vurdering af behov.

Det er byrådets vurdering, at kvalificering kan være vanskelig at håndtere idet der er stor forskel på individuel smag og behag. Men byrådet vurderer, at når nyt byggeri på klittoppe skal tage udgangspunkt i det oprindelige sommerhus, vil æstetikken i området opretholdes og væsentlig fremmedartet udformning 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

Der er indsigelser der omhandler bebyggelsens højde. Der er utilfredshed med generel bestemmelse om bygningshøjde på 6,5 m i delområde VII. Der er tilkendegivelser om, at bebyggelse i delområderne VI og VII burde have samme højde på højst 1 etage og 5 m. Herudover foreslås det at afgrænsningen for delområde VII justeres, således dele overgår til henholdsvis delområderne III og VI.

Det er grundejerforeningens holdning, at sager i delområde VII vil blive et oplagt høringsemne. Grundejerforeningen har ved supplerende bemærkninger, fastholdt at udgangspunktet for huses højde skal være højst 1 etage og 5 m. Især skal erstatningsbyggeri overholde samme regler som erstatningsbyggeri på klittoppe. Hvis dette ikke kan imødekommes, ønsker grundejerforeningen en revision af delområdets afgrænsning, således dele kan overgå til naboområder hvor etagehøjden er fastlagt til højst 1 etage og 5m.

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. Andre delområder er mere følsomme overfor ny bebyggelses udformning, som eksempelvis delområderne III og VI der tidligere er reguleret af deklarationer.

Det er byrådets vurdering at en justering af delområde VII's afgrænsning ikke er forenelig med de resterende bestemmelser for bebyggelsens fremtræden.

Det er herudover byrådets vurdering, at lokalplanen danner et godt og samlet administrationsgrundlag for byggesager i sommerhusområderne ved Henne Strand. Såfremt en byggesag kræver at der skal søges dispensation fra lokalplanens bestemmelser, vil der foretages høring ved naboer og evt. grundejerforeningen.

Afledte ændringer

Ingen

Indsigelse

Der er indsigelser som omhandler bebyggelsens placering og omfang. Der foreslås at placering i terrænet og endelig højde afgøres af bygningsmyndigheden og ved høring i hvert tilfælde af nybyggeri, erstatningsbyggeri og omfattende tilbygninger. Ligeledes foreslås en afstand til vejskel på mindst 5 m. Derudover foreslås det at kældre placeres indenfor hovedhusets facadelinie og under niveauplanet.

Varde Byråds Vurdering

Det er byrådets vurdering, at lokalplanen danner et godt og samlet administrationsgrundlag for byggesager i sommerhusområderne ved Henne Strand. Såfremt en byggesag kræver at der skal søges dispensation fra lokalplanens bestemmelser, vil der foretages høring ved naboer og evt. grundejerforeningen. Det er byrådets vurdering at der i ansøgningsmaterialet skal fremgå terrænkoter på lige fod med bygnings- og materialebeskrivelser, tegninger mv.

Det er byrådets vurdering, at der i lokalplanens bestemmelse 6.05 er krav til afstand fra vejskel på mindst 5 m for sommerhus og anneks. Med henblik på at muliggøre garager, carport, og lignende småbygninger trods kuperet terræn mv. er der lempelige afstandskrav til vejskel på mindst 2,5 m. Det er byrådets vurdering, at kældre ikke bør være dominerende i landskabet, men at der i kuperet område kan være gavnlig effekt af byggeri med kældre. Ved at placere kældre under niveauplanet gives der begrænset mulighed for synlige kældre, idet niveauplanet fastlægger sokkelkoten som deraf ikke kan hæves væsentligt over terræn med baggrund i den egnede placering af bebyggelsen.

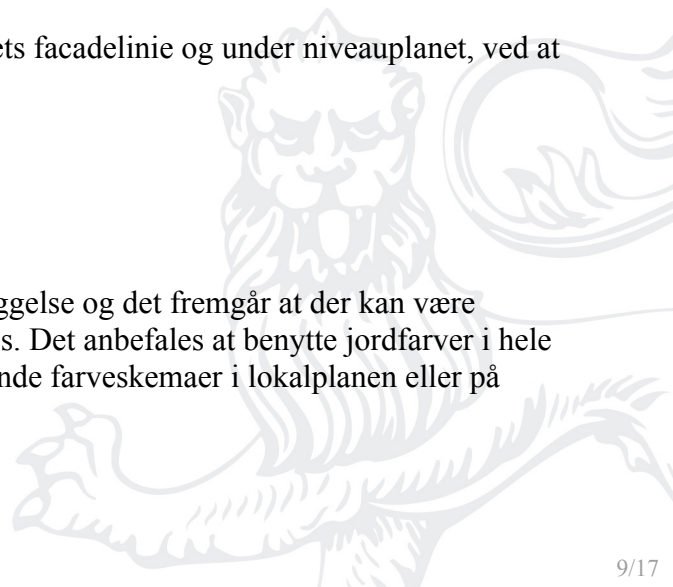
Afledte ændringer

Det præciseres at kældre placeres indenfor hovedhusets facadelinie og under niveauplanet, ved at tilføje ”og under niveauplanet.”

7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Indsigelse

Der er indsigelser som omhandler farvevalg for bebyggelse og det fremgår at der kan være usikkerhed om hvor og hvilke farver der kan anvendes. Det anbefales at benytte jordfarver i hele planområdet og det foreslås at der udarbejdes vejledende farveskemaer i lokalplanen eller på grundejerforeningens hjemmeside.



Ligeledes er der indsigelse mod det mørke spekter der foreslås i lokalplanen ved iblanding af 30% sort. Herudover ønskes det at brug af jordfarver også omfatter tage og flagstænger. Signalfarver der ikke tillades ønskes forklaret.

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 hvilket også gør hvide flagstænger meget synlige. På den baggrund er det byrådets vurdering at mørke farver skal fastholdes og ligeledes omfatte flagstænger.

Bestemmelse om farver gælder hovedsageligt nybyggeri. 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.

Det er forvaltningen vurdering, at tage er og flagstænger kan være, meget dominerende elementer i landskabet og for at disse kan fremstå afdæmpede er der i lokalplanforslaget bl.a. bestemmelse om sorte tage. Det er forvaltningens vurdering at der er en række mørke standard farver for tage der kan indpasses i landskabet. Heraf vurderer forvaltningen, at tage kan fremstå med alle farver nævnt i lokalplanforslaget og flagstænger ligeså eller i træets naturlige farve.

Afledte ændringer

Tage og flagstænger inddrages i lokalplanbestemmelser om farvevalg. Bestemmelser om farver og materialevalg i afsnit 7 præciseres og der tilføjes en beskrivelse af signalfarver med eksempler på typer, som note til lokalplanens bestemmelse.

Indsigelse

Der er indsigelser som omhandler tages form, herunder at det ikke tillades at opføre valm i delområderne I og II. Ligeledes ønskes der mulighed for pyramidetage.

Derudover syntes krav om ændring af 45° taghældning på nye tage til 30° som en større ombygning, hvortil der ønskes mulighed for dispensation.

Varde Byråds Vurdering

Det er byrådets vurdering, at delområderne I og II skal bevare den karakter som er givet af deklARATIONERS forbud mod valmede tage i delområdet. Med undtagelse af delområde VII, samt småbygninger, skal tage udføres som symmetrisk saddeltag, men med mulighed for valm i delområderne III, IV, V og VI. Det er byrådets vurdering at pyramidetag ikke vil være væsentligt afvigende fra saddeltage med valm og kort rygning, hvorfor byrådet vurderer at pyramidetage kan tillades og deraf inddrages i lokalplanens bestemmelser, med undtagelse af delområderne I og II. Byrådet understreger, at lovligt byggeri kan fortsætte uændret, hvorfor det vurderes at der ikke vil være behov for større ombygninger i forbindelse med lokalplanens vedtagelse, herunder ændring af taghældning og beklædning.

Afledte ændringer

Pyramidetage tillades med undtagelse af delområderne I og II, ved tilføjelse i lokalplanens bestemmelser afsnit 7.

Indsigelse

Der er indsigelser som omhandler antenner og mastehøjder, herunder et ønske om at begrænse antenner til ikke at overstige hustagets tagryg.

Varde Byråds Vurdering

Det er byrådets vurdering, at antenner i området kan virke generende for den visuelle oplevelse af landskabet, hvorfor der kan udformes bestemmelse til regulering af antenners omfang og placering.

Afledte ændringer

Bestemmelse 7.09 udvides til også at begrænse ordinære antenners omfang og ikke kun paraboler.

8. UBEBYGGEDE AREALER

Indsigelse

Der er indsigelser som omhandler begrebet nærzone. Der er indsigelser der finder bestemmelserne for nærzone for restriktive. Andre indsigere ønsker at udnytte og tilføje elementer til nærzonen, som hegnstyper, sandvolde og restriktion om at faste belægninger kun kan finde sted inden for nærzonen. Herudover ønskes begreber som platform defineret nærmere.

Varde Byråds Vurdering

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 byrådets vurdering at de tiltag der er behov for med henblik på dannelse af private rum bør tilføjes lokalplanens bestemmelser, f.eks. sandvolde i op til 1 meters højde der kan danne et fint alternativ til hårde hegnstyper eller levende hegn af bynær karakter. Det er byrådets vurdering, at bestemmelser for nærzonen kan præciseres så der ikke kan opstå misforståelse om indhold, omfang og begrebet indenfor nærzonearealer.

Afledte ændringer

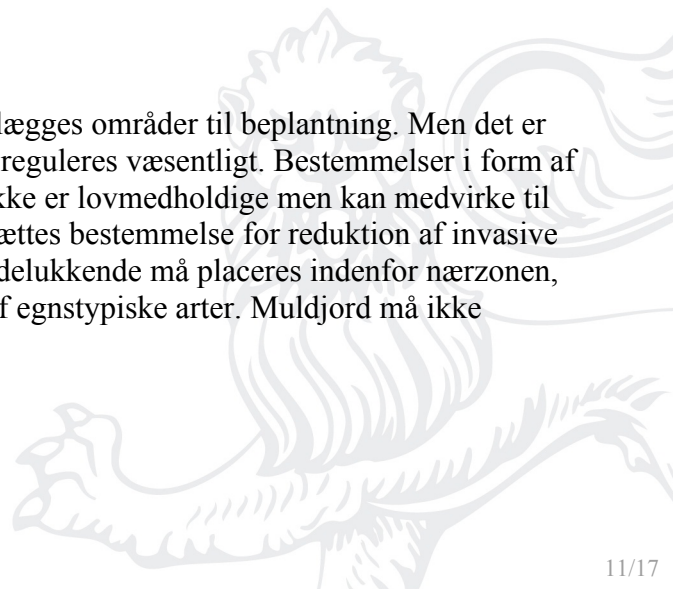
Bestemmelser om nærzone præciseres og udvides til også at omfatte sandvolde i op til 1 meters højde.

Indsigelse

Der er indsigelser som omhandler beplantning i området. Heriblandt ønsker om forbud mod træbeplantninger og invasive arter som Rosa Rugosa. Der er oplæg til at der under terrænregulering kan der være forbud mod opfyldning af muldjord til reduktion af beplantningsarter.

Varde Byråds Vurdering

Det er byrådets vurdering, at der jf. planloven kan udlægges områder til beplantning. Men det er ikke byrådets vurdering at beplantning i området kan reguleres væsentligt. Bestemmelser i form af forbud, vil have karakter af hensigtserklæringer der ikke er lovmedholdige men kan medvirke til reduktion af uheldige tendenser, hvorfor der kan indsættes bestemmelse for reduktion af invasive arter, ligesom det skal præciseres at ny beplantning udelukkende må placeres indenfor nærzonen, og at beplantningen skal have form af levende hegn af egnstypiske arter. Muldjord må ikke påfyldes.



Afledte ændringer

I lokalplanens afsnit 8, indsættes ny bestemmelse for reduktion af invasive arter og det præciseres at ny beplantning udelukkende må placeres indenfor nærzonen, samt at beplantning skal have form af levende hegn af egnstypiske arter. Opfyldning af muldjord præciseres.

Indsigelse

Der er ønske om at skærpe forslaget, så der ved oplag skal forstås længerevarende parkering og at både, campingvogne, trailere og lignende kun må korttidsparkeres ved det enkelte sommerhus. Bestemmelsen bør også omfatte hestetrailere.

Varde Byråds Vurdering

Det er byrådets vurdering, at der ved planloven kan udlægges områder til oplag og beskrive hvilken type oplag der må placeres på grunden, oplagets fremtræden eller afskærmning. Det er byrådets vurdering at bestemmelse 8.04 er tilstrækkelig dækkende for de regulerbare oplag der ved bestemmelsen kan søges fjernet ved overtrædelse af lokalplanen. Kort- eller langtidsparkering på den enkelte ejendom kan ikke reguleres ved planloven og er derudover vanskelig regulerbar. Det er byrådets vurdering at både bevidst ikke er nævnt i bestemmelsen, da begrebet dækker over et bredt spekter fra meget små både og til store både på trailer. Det er byrådets vurdering, at mindre både, som joller eller lignende, kan virke som naturlige elementer i området og deraf kan tillades, mens større både på trailer kan sidestilles med uindregistrerede køretøjer, campingvogne mv. og ikke tillades som oplag.

Afledte ændringer

I bestemmelse 8.04 om oplag tilføjes, at mindre bådtyper uden trailer, som joller og lignende, kan tillades.

Indsigelse

Der er indsigelser om hegnstyper og forbud mod indhegning af husdyr, herunder heste. Der er udtrykt bekymring for, at manglende krav til hvilke læhegn der kan etableres i nærzonen, vil bidrage til at lokalområdet får et bypræg.

Det foreslås, at der præciseres en maximal højde for hegn og at udførelsen kun må være som naturligt hegn.

Varde Byråds Vurdering

Det er byrådets vurdering, at hegn ikke er beskrevet tilstrækkeligt i lokalplanen og at der skal tilføjes en ny bestemmelse der beskriver hegnstyper, farver og maksimale højder. Det er byrådets vurdering at hegnstyper kan være i form af træhegn og plankeværk i samme farve som sommerhuset eller i natur, sandvolde samt levende hegn af egnstypiske arter og invasive arter ikke tillades. Det er byrådets vurdering at hegn ikke må overstige en højde af 1,5m for faste og levende hegn, mens sandvolde ikke må overstige en højde på 1m.

Afledte ændringer

Der tilføjes en ny bestemmelse i afsnit 8, der beskriver hegnstyper og farver, som træhegn og plankeværk i samme farve som sommerhuset eller i natur, sandvolde samt levende hegn af egnstypiske arter, invasive arter ikke tillades. Faste og levende hegn må ikke overstige en højde af 1,5m, sandvolde ikke må overstige en højde på 1m.

Indsigelse

Der er indsigelser som omhandler belysning i området. Det foreslås, at en bestemmelse kan give mulighed for at der må placeres 1 afskærmet lampe ved udvendige døre samt højst 1 afskærmet og lav lysstander ved indkørselen til grunden.

Varde Byråds Vurdering

Det er byrådets vurdering, at belysning ikke er beskrevet tilstrækkeligt i lokalplanen og at der skal tilføjes en ny bestemmelse der beskriver belysning. Det er byrådets vurdering, at forslag til bestemmelse for belysning er velegnede til regulering af lokalplanen belysningsforhold.

Afledte ændringer

Der indsættes bestemmelse om begrænsning af belysning og at der på bygningens facade i forbindelse med indgangsparti kan opsættes 1 lampe, samt højst 1 lysstander ved indkørsel til grunden i en højde af højst 1,2 m.

Supplerende revision

Under gennemgang af lokalplanen for redaktionelle ændringer mv. fremkom en problemstilling om parkering der jf. lokalplanens bestemmelse 5.02 mindst skal udgøres af 2 p-pladser pr. ejendom. Ved kuperet terræn kan det være vanskelig at overholde lokalplanskravet, idet lokalplanen ligeledes forskriver at terrænregulering ikke må overstige 0,25 m udenfor nærzonen. For at imødekomme mulighed for overholdelse af lokalplanskravet, skal bestemmelser om terræn ved vejskel justeres.

Varde Byråds Vurdering

Det er byrådets vurdering, at en ændring af de terrænregulerende forhold i forbindelse med parkering vil være hensigtsmæssig og kan indskrives i lokalplanen uden fornyet høringsproces.

Afledte ændringer

I lokalplanens bestemmelse 8.03 tilføjes; ” For overholdelse af parkeringskrav fastlagt i afsnit 5 kan yderligere terrænregulering i kuperet terræn mod vejskel tillades, for vejadgang til den enkelte ejendom.”

9. TEKNISKE ANLÆG

Indsigelse

Der er indsigelser som omhandler solenergianlæg i området. Grundejerforeningen står uforstående over for, at planen indeholder store områder, hvor solenergianlæg må opsættes uden særlige krav, hvorimod der i delområderne II, III, IV og VII ikke må etableres energianlæg som solceller, elpaneler, varmepaneler for luft og varmepaneler for vand. Der savnes endvidere en holdning til etablering af anlæg til udnyttelse af jordvarme. Herudover er der indsigelse mod formuleringer af solenergianlægs udformning, placering og farvevalg, der ikke synes præcise nok.

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 CO₂ 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.

Det er forvaltningens vurdering at solenergianlæg er væsentligt mere synlige end varmepaneller, jordvarme og lignende, hvorfor der i lokalplanen er bestemmelser til regulering af placering og udseende af disse. Det er forvaltningens vurdering, at når andre tekniske anlæg i lokalplanen ikke nævnes vil der være behov for stillingtagen til tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Dette understøtter at de individuelle anlægs forskellige forhold skal undersøges nærmere, som eksempelvis jordbundforhold i forbindelse med jordvarme. Det er imidlertid også forvaltningens vurdering, at eventuel tilladelse til jordvarmeanlæg skal ske i et begrænset område af den enkelte ejendom, som i nærzone eller ankomstarealer, idet der ikke ønskes opgravning af klitter.

Forvaltningens anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at der i lokalplanens afsnit 9 tilføjes bestemmelse om jordvarmeanlæg, med henblik på eventuel placering i nærzone eller ankomstarealer.

Forvaltningen anbefaler herudover, at fastholde lokalplanen 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 væsentlige ændringer i lokalplanens bestemmelser. Dog tilføjes bestemmelse for jordvarmeanlæg og disses placering indenfor nærzonen eller ankomstarealer.

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 naboområder. 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.

10. GRUNDEJERFORENING

Indsigelse

Der er indsigelser omhandlende grundejere syd for Henne Mølleå, med pligt til at være medlemmer af grundejerforeningen. Denne forpligtigelse ønskes fastholdt efter endelig vedtagelse, ved at inddrage omtalte ejendomme i lokalplanen, idet grundejerforeningens vedtægter ligeledes omhandler ejendomme udenfor lokalplanafgrænsningen.

Varde Byråds Vurdering

Det er Byrådets vurdering, at grundejere udenfor lokalplanens afgrænsning ikke kan være omfattet af lokalplanens bestemmelser idet disse kun gælder for ejendomme omfattet af lokalplanen. Det er ligeledes byrådets vurdering, at medlemskab og forpligtelser overfor grundejerforening mv. kan fortsætte uændret, uanset plangrundlaget for omtalte ejendomme.

Afledte ændringer

Ingen

11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

Ingen bemærkninger

12. AFLYSNING AF SERVITUTTER

Indsigelse

Der er indsigelser omhandlende aflysning af servitutter ved lokalplanens endelige vedtagelse. Der efterspørges sikkerhed for byggemulighed opnået i servitutter om udstykning og placering, herunder byggefelter og fastlæggelse af højdegrænser.

Ligeledes forespørges det hvorledes forvaltningen vil administrere og opretholde de privatretlige servitutter, der ikke afløses af lokalplanen. Herudover efterspørges kommunal sikkerhed for at ”deklarationsbrydere” får forholdene bragt i orden før deklARATIONER aflyses, eller at retsgrundlaget bringes i orden for at kunne fastholde kravet efterfølgende.

Varde Byråds Vurdering

Det er byrådets vurdering, at der ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan og deraf aflysning af servitutter foreligger nyt plangrundlag og ikke udnyttede muligheder ved deklARATIONER ikke kan fastholdes. Det er ligeledes byrådets vurdering, at lokalplanen danner et godt og samlet administrationsgrundlag for byggesager i sommerhusområderne ved Henne Strand og at det nye regelsæt giver fleksible muligheder for placering af byggeri, med undtagelse af bebyggelse på klittoppe.

Det er herudover byrådets vurdering, at plangrundlaget danner rammen for tilladelser i området og at lovlige forhold kan fortsætte uændrede, mens uoverensstemmelse med lokalplanens bestemmelser skal lovliggøres fysisk.

Afledte ændringer

Ingen

13. RETSVIRKNINGER

Ingen Bemærkninger

14. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Ingen Bemærkninger



VEDTAGELSESPÅTEGNING

Ingen Bemærkninger

BILAG A

Indsigelse

Der er indsigelser som omhandler udformningen af Bilag A og indeholdte bestemmelser. Der er forslag til fastlæggelse af niveauplan(er) og til at der i byggesagsbehandlingen er pligt til besigtigelse af grundforhold i hvert tilfælde, med tilhørende høring. Ligeledes er der indsigelse mod erstatningsbyggeri der afviger væsentligt fra eksisterende ikke kan tage udgangspunkt i eksisterende byggekote, samt indsigelse for fjernes af forbehold om anvendelse af oprindelig kote der menes at kunne give falske forventninger. Ligeledes syntes bestemmelse om bygningshøjde på side 2 i Bilag A at være for upræcis.

Varde Byråds Vurdering

Det er byrådets vurdering, at Bilag A skal supplere lokalplanens bestemmelser ved vejledende skitser og definitioner. Det er byrådets vurdering, at det i Bilag A fastlagte princip for placering af niveauplan er fyldestgørende og at der ved at stille krav til ansøgningsmaterialet med anvisning af koter på den enkelte grund er grundlag for en kvalificeret vurdering i sagsbehandlingen. Ligeledes er det byrådets vurdering, at der ved behov for dispensationer eller i tvivlssager kan blive behov for besigtigelse i området samt eventuel høring af naboer eller grundejerforening. Det er byrådets vurdering, at der ikke skal kunne opstå tvivl om at erstatningsbyggeri defineres som tilnærmelsesvist identisk med det byggeri der erstattes, hvorfor definitionen bør fremgå tydelig i lokalplanens bestemmelser samt i Bilag A.

Afledte ændringer

Bestemmelser indskrevet i bilag A offentliggjort ved lokalplanforslaget, indskrives direkte i lokalplanens bestemmelser og Bilag A gennemgås for præcisering af supplerende forklaringer.

Indsigelse

Der er indsigelser om bestemmelser for kviste i Bilag A. Der er indsigelse mod at det i stråtage ikke er hensigtsmæssigt at der kun tillades brud i tagfladen på 25%, da konstruktionen oftest er større ved tækkede tage og nye krav til redningsåbninger og lysindfald heraf ikke kan opfyldes. Ligeledes er der indsigelse mod udformningen af Bilag A's bestemmelser for kviste, tagterrasser mv. der synes for restriktive.

Varde Byråds Vurdering

Det er byrådets vurdering, at traditionelle stråtagshuse ikke udnyttede tagrum og tagfladen var oprindeligt kun udformet med enkelte gug-huller. Det er byrådets vurdering at brud på 25% af tagfladen er tilstrækkeligt til opnåelse af krav om lysindfald og redningsåbninger. Ligeledes tilsigter byrådet ikke, at tagkonstruktioner i områder hvor det oprindelige udtryk søges fastholdt, skal gives mulighed for større konstruktioner som taskekviste eller lignende, der kan fremstå som bygninger med 2 etager der ikke tillades noget sted i lokalplanområdet. Ligeledes er bestemmelser for kviste, tagterrasser udformet så der ikke kan opstå tvivl om etageantal.

Afledte ændringer

Ingen

Indsigelse

Der er indsigelser om at bestemmelse for udestuer, karnapper mv. er en helt unødvendig stramning.

Varde Byråds Vurdering

Det er byrådets vurdering, at bebyggelse i området ved Henne Strand skal fremstå afdæmpet og underordne sig landskabet, med afdæmpede farver og materialer uden for dominerende og reflekterende glaspartier, hvorfor udestuer karnapper tillades i et begrænset og arkitektonisk tilpasset omfang.

Afledte ændringer

Ingen

KORTBILAG

Supplerende revision

Under gennemgang af lokalplanen for redaktionelle ændringer mv. fremkom det at delområdernes afgrænsninger kan være vanskelige at definere nærmere på kortbilagene, idet disse dækker et meget stort område på et lille A4-ark, uden vejbenævnelser. Ved indsættelse af et supplerende kortbilag 2 i A3-format med vejbenævnelser synliggøres delområdernes afgrænsning tydeligere.

Varde Byråds Vurdering

Det er byrådets vurdering, at tilføjelse af nyt kortbilag for nemmere identifikation ikke ændrer på lokalplanens indhold og deraf kan udføres uden fornyet høringsproces. Det er ligeledes byrådets vurdering, at det oprindelige kortbilag i A4-format kan bevares, således det er nemmere for den enkelte borger at printe et samlet lokalplandokument, idet normalen er A4-printere.

Afledte ændringer

Nyt kortbilag 2 (Zoom) i A3-format indsættes efter oprindeligt kortbilag 2.

