



LOKALPLAN 07.02.L01

Sommerhusområde ved Henne Strand mellem Klitvej og Gyvelvej

OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra d. 21. juli 2010 til d. 15. september 2010.

Varde Kommune har i denne forbindelse modtaget 8 indsigelser og ændringsforslag til lokalplanforslaget. Indsigelserne omhandlede emnerne: byggefelt og sokkelkoter, bygningshøjde og udnyttet tagetage, altaner, balkoner og tagterraser, bebyggelsens ydre fremtræden, veje, stier og parkering samt øvrige emner.

De indkomne bidrag har medført følgende ændringer i forhold til det offentliggjorte planforslag:

Byggefelt og sokkelkoter

For enkelte ejendomme er der justeret i forhold til byggefeltets størrelse. For en enkelt ejendom er den maksimale sokkelkote forøget med 0,5 meter. Samtidig er bygningshøjden for ejendommen reduceret med 0,5 meter for at sikre udsigten for de bagvedliggende sommerhuse.

Veje, stier og parkering

Lokalplanen er justeret, så det er muligt at etablere en 1 meter bred flisebelagt adgangssti mellem parkeringsareal og sommerhus.

Øvrige emner

For at sikre området mod sandflugt og tilfygning indskrives der i lokalplanen, at ny bebyggelse ikke må tages i brug før terræn og skrænter er reetableret med beplantning.

LOKALPLANENS OPBYGNING

Lokalplanen består af en redegørelse og juridisk bindende bestemmelser suppleret med et eller flere kortbilag.

I redegørelsen beskrives lokalplanens formål og hovedindhold. Herudover redegøres der bl.a. for de miljømæssige forhold, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Bestemmelserne indeholder de detaljerede retningslinier for områdets fremtidige anvendelse. Afsnittet er opbygget, så de juridisk bindende bestemmelser står i højre spalte, og eventuelle uddybende bemærkninger står i venstre spalte.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Lokalplanen regulerer kun fremtidige forhold. Eksisterende lovlige forhold kan således fortsætte som hidtil - også ved ejerskifte. Lokalplanen medfører heller ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen. Med andre ord gælder bestemmelserne kun i de tilfælde, hvor en ejer selv vælger at ændre forholdene i området.

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

I REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL	3
OMRÅDETS BELIGGENHED	3
EKSISTERENDE FORHOLD	3
LOKALPLANENS INDHOLD	5
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	6
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	6
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE	9
SERVITUTTER.....	10

II BESTEMMELSER

1. LOKALPLANENS FORMÅL	11
2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	11
3. OMRÅDETS ANVENDELSE	11
4. Udstykning	12
5. VEJE, STIER OG PARKERING	12
6. BEBYGGELENS OMFANG OG PLACERING.....	13
7. BEBYGGELENS YDRE FREMTRÆDEN.....	14
8. UBEBYGGEDE AREALER	16
9. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	17
10. GRUNDEJERFORENING	17
11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN / BYPLANVEDTÆGT	17
12. AFLYSNING AF SERVITUTTER	17
13. RETSVIRKNINGER.....	17
VEDTAGELSESPÅTEGNING	19

III KORTBILAG

KORTBILAG 1: OVERSIGTSKORT MED MATRIKELGRÆNSER.

KORTBILAG 2: FREMTIDIGE FORHOLD, BYGGEFELTER, DELOMRÅDER, MV.

Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Varde Kommune.

Grundmateriale: Blandt andet KMS copyright.



BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for Lokalplan 07.02.L01 er, at Varde Kommunes Udvalg for Plan og Miljø har besluttet, at der skal udarbejdes ny lokalplan for et område ved Henne Strand mellem Klitvej og Gyvelvej. Lokalplanen skal indeholde bebyggelsesregulerende bestemmelser, blandt andet om tagformer og materialer, for derigennem at skabe et sommerhusområde i harmoni med naturen.

Områdets bebyggelse og beliggenhed i klitlandskabet er af en særlig karakter. Kun få steder langs den jyske vestkyst er der som her mulighed for at opføre sommerhuse helt fremme i overgangen mellem de "hvide" og de "grå" klitter, kun ca. 75 m fra strandkanten mod Vesterhavet. Sommerhusgrundenes beliggenhed stiller særlige krav til den offentlige planlægning for området. De fleste af grundene er allerede udstykket i henhold til tinglyste områdeservitutter på grundlag af gældende Lokalplan nr. 45.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger yderst mod havet ved Henne Strand som vist på oversigtskortet, side 2.

Området udgør ca. 3,2 ha og omfatter matrikelnumrene 1aiø, 1aka, 1axi, 1bai, 1bak, 1fp, 1gr, 1hv, 1ih, 1iz og 1kh Henne By, Henne.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i sommerhusområde og er delvist bebygget med fritliggende sommerhuse.

De fleste af sommerhusene har valmede stråtag og lave ydervægge af røde teglsten eller træ i stil med mange af de første sommerhuse langs den jyske vestkyst fra begyndelsen af det 20. århundrede, stilelementer, vi også finder i egnens oprindelige byggeskik. Husene er dog opført så sent som 1934 og frem til 1978. Selv om de har direkte havudsigt, fremtræder husene som om, de nærmest smyger sig ind i klitlandskabet, idet stråtagene enkelte steder når næsten ned til jorden. Området fremstår i dag som en speciel, men meget homogen enklave af sommerhuse, som det ville være synd at bryde med nye huse i helt andre materialer og former. Der findes dog et enkelt muret sommerhus med tag af tagpap med listetækning på Gyvelvej 34 samt ét med tag af røde cementtagsten på Gyvelvej 30. Desuden har Varde Kommune meddelt byggetilladelse til et nyt sommerhus på Gyvelvej 36 B med tag beklædt med træspån i træets naturlige farve.

Terrænet består udelukkende af klitter bevokset med hjelme og marehalm, der yderst mod havet sander til og danner de "hvide klitter". De oprindeligt "hvide" klitter foran husene er siden 1990 blevet delvist tilplantet med marehalm.



Området, som det ser ud i dag, set fra vandkanten ved Henne Strand..

Omkringliggende områder

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af et sommerhusområde med overvejende nyere bebyggelse, der skyder sig langt frem mod havet. Dette område er ligeledes omfattet af Lokalplan nr. 45.

Mod øst afgrænses lokalplanområdet af Klitvej og et centerområde omfattet af Lokalplan nr. 54 C samt et offentligt friareal med udsigtspunkt.

Mod syd afgrænses lokalplanområdet af sommerhusområdet omkring Gyvelvej med nyere og ældre sommerhuse imellem hinanden. Lokalplan nr. 45 omfatter også dette område.

Området gennemskæres af en smal sti, der fører fra Klitvej og ned til stranden. De to veje Gyvelvej og Klitvej giver adgang til området øst fra.



Lokalplanområdet set fra udsigtspunktet ved Klitvej i nordvestlig retning. Fra venstre ses ejendommene Klitvej 17, 21, 23, 19 og 4, i baggrunden Vesterhavet.



Sommerhuset Klitvej 23 falder godt ind i terrænet.

LOKALPLANENS INDHOLD

Hovedidéen med denne lokalplan er at sikre, at bebyggelsen ikke får så stort et omfang, at den griber for meget ind i naturen og den karakteristiske bebyggelse i området. Lokalplanområdet opdeles i den østlige del med eksisterende sommerhuse Delområde A og den ubebyggede del mod vest Delområde B. I modsætning til bygningsreglementet BR 08, hvor den generelle bebyggelsesprocent i sommerhusområder blev sat op til 15, fastsættes en bebyggelsesprocent på 10. Det bebyggede areal for den enkelte ejendom må ikke overstige 180 m². Desuden indeholder lokalplanen detaljerede bestemmelser om bebyggelsens omfang, placering, udformning og materialevalg.

Efter de almindelige regler i bygningsreglementet må sommerhuse højst opføres i 1 etage uden mulighed for indretning af tagetage. Sommerhusets højde må ikke være mere end 5,0 m og husets ydervæg langs mindst en langside højst 3,0 m over det omgivende terræn. Er eksisterende bebyggelse i et sommerhusområde overvejende opført på anden måde i henseende til bygningshøjde og udnyttelse af tagetage kan ny bebyggelse opføres efter en helhedsvurdering med henblik på at tilpasse ny bebyggelse efter områdets karakter.

I Delområde A giver lokalplanen mulighed for at opføre sommerhuse i den oprindelige egnstypiske arkitektur med udnyttelig tagetage og bygningshøjder på op til 6,5 m. Mens ny bebyggelse i Delområde B af hensyn til naturen og udsigtsmuligheder fra de eksisterende sommerhuse i øvrigt kun må opføres i en etage med bygningshøjde på maksimalt 5 m.

Tagene på nye huse i de "grå" klitter Delområde A skal tækkes med strå, så de harmonerer med de eksisterende sommerhuse, mens tagene på nye huse helt ude på kanten af de "hvide" klitter Delområde B skal dækkes med et levende grønt materiale eller sort tagpap. Som på de eksisterende huse skal ydervæggene være lave, gerne med tagkanten helt nede i dørhøjde. Tagene holdes lavt i terrænet, så de falder godt sammen med klitterne. Dermed tages også hensyn til, at man kan opleve naturen og færdes på stranden uden at føle sig overvåget fra husene.

Både strå og levende grønne tage har den fordel, at de falder godt sammen med klitterne, samt at de kan formgives meget fleksibelt. Dette kan ikke mindst være en fordel i den yderste

klitrække, Delområde B, hvor en god tilpasning til det kuperede terræn er særligt vigtig.

For at sikre at tagene i området fremstår neutrale og falder naturligt ind i klitlandskabet, er det ikke muligt at opsætte skinnende og reflekterende elementer i tagfladen, såsom metalinddækninger, solpaneler og ovenlysvinduer. Ovenlysvinduer har desuden den negative effekt at de lyser op om aftenen, på grund af lyset inde fra huset, og virker derved dominerende i landskabet. Det tillades dog på ejendomme med udnyttet tagetage at opsætte kviste i tagfladen.

Lokalplanen fastlægger muligheder for placering og udformning af kviste inden for delområde A der er med til at sikre en ensartet karakter af bebyggelsen i området.

Lokalplanen indeholder forskellige bestemmelser om facadematerialer og farver, mv. for de to delområder A og B. I Delområde A skal ny bebyggelse have facader, der harmonerer med den eksisterende bebyggelse, mens facaderne i Delområde B med hensyn til udformning, farver og materialer skal falde så godt sammen med naturen som muligt. Her kan anvendes brædebeklædning af træ og da terrænforholdene er særligt vanskelige kan facadepartier udføres i beton.

Der udlægges ikke nye kommunale veje ved denne lokalplan, da alle eksisterende ejendomme har vejadgang ved vejudlæg i matriklen. Private fællesveje til eventuelle nye ejendomme, der udstykkes på Klitvej 21, 21 A-B og 23 kan anlægges som vist i Kortbilag 2. Det samme gælder fælles carport/garageanlæg, underjordisk eller overdækket med græstørv, som vist på Kortbilag 2, jf. bestemmelse 5. Derved undgås større indgreb i klitlandskabet og udsigtsforholdene for eksisterende huse.

Efter områdeservitutterne kan der maksimalt opføres 2 bygninger på den enkelte ejendom, nemlig et beboelseshus og en garage/carport, idet udhuse skal sammenbygges med en af disse bygninger. Bebyggelsens etageareal må dog ikke overstige 10 % af grundens areal. Lokalplanen fastholder dette. Dog gives der mulighed for at opføre et fritliggende anneks på max 20 m² inden for Delområde A. Annekset må kun indeholde værelse, bad og toilet men ikke køkkenindretning.

Lokalplanen fastsætter desuden bestemmelser om, at bebyggelsen skal opføres inden for nær-

mere angivne byggefelter og med en bestemt sokkelhøjde.

En områdeservitut for matr.nr. 1bai, 1bak og 1ih indeholder en minimumsgrundstørrelse på 1.500 m² eksklusiv vejareal og klitfredet areal. For de øvrige områdeservitutter er denne regel overholdt ved et bindende udstykningsrids. Lokalplan 07.02.L01 fastholder dette princip for at begrænse antallet af bebyggelser i den vestlige del af området.

Nogle af områdeservitutterne indeholder krav om medlemskab af Henne Strand Grundejerforening.

Efter den gældende Lokalplan nr. 45 må hegn mod nabogrund eller vej kun etableres som levende hegn. Denne bestemmelse følges op i to af områdeservitutterne gennem et forbud mod trådhegn eller anden form for kunstig afgrænsning mellem de enkelte parceller og mod klitfredet område.

Efter lokalplanens endelige vedtagelse aflyses de tinglyste områdeservitutter inden for lokalplanområdet.

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

Lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 45, der er vedtaget af gl. Blaabjerg Kommune, den 6. juli 1987.

Lokalplan 07.02.L01 erstatter Lokalplan nr. 45 for det område, der er beskrevet i bestemmelse 2.01 og vist i Kortbilag 1.

Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for Enkeltområde 07.02.S01 i Kommuneplan 2010-2022 for Varde Kommune. Områdets anvendelse er fastlagt til sommerhusområde samt undtagelsesvis offentlige fællesformål (vand- og kloakforsyning).

Lokalplanen er i overensstemmelse med den gældende kommuneplanens rammer, men indskrænker disse på enkelte punkter.

Området ved Henne Strand er i kommuneplanen udpeget som et kulturmiljø bestående af karakteristiske tidlige sommerhuse på klittoppe.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Klinting Vandværk.

Varmeforsyningsplan

Der er ingen kollektiv varmforsyning i lokalplanområdet.

Spildevandsplan

Området ligger i godkendt kloakopland med en generel tilladelse til nedsivning af spildevand fra de enkelte ejendomme.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer for at se, om der er behov for at foretage en miljøvurdering.

Konklusionen af screeningen er, at lokalplanen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der ikke er behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene. Byrådet har derfor besluttet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering, jf. § 3, stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer.

I screeningen blev der fokuseret særlig på de visuelle forhold ved samspillet mellem bebyggelse og landskab. Screeningen påviste, at der i lokalplanen/kommuneplantillægget er taget højde for at mindske den visuelle påvirkning af landskabet ved

- at begrænse udstykningsmulighederne, så mindstegrundstørrelsen beregnes eksklusiv vej- og stiarealer og klitfredede arealer,
- at begrænse bebyggelsens omfang ved en bebyggelsesprocent på maks. 10 og et bygget areal på maksimalt 180 m².
- at begrænse bebyggelsens dominans i forhold til landskabet gennem særlige bestemmelser om udformningen af den forreste række sommerhuse, herunder materialer og farver mv. Husene må kun opføres i én etage med en højde på maksimalt 5 m og med tag af et levende grønt materiale eller tagpap, så de falder godt ind i klitlandskabet og ikke hindrer udsyn over havet fra de oprindelige sommerhuse i den bagved liggende klitrække. Se fig.

Miljøscreeningen foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Team Plan, Varde Kommune, samt ses på Varde Kommunes hjemmeside: vardekommune@varde.dk

Internationalt naturbeskyttelsesområde – Natura 2000

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (Bekendtgørelse nr. 408 af 1. maj 2007) kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen skader Natura 2000-områder,
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller
- at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Lokalplanområdet ligger ca. 0,8 km fra nærmeste Natura 2000-område, et EF Habitatområde nord for sommerhusområdet ved Henne Strand, og ca. 1,5 km fra et Ramsarområde, beliggende syd for sommerhusområdet. Der er ikke registreret bilag IV-arter i området.

Desuden anvendes hele lokalplanområdet allerede i dag til sommerhusbebyggelse. Lokalplanen inddrager ikke nye arealer til bebyggelse. Planen vil således ikke kunne påvirke Natura 2000-områder eller forekomsten af bilag IV-arter.

Lov om planlægning**§ 16. Visuel påvirkning af kystlandskabet**

I redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen skal der efter planlovens § 16, stk. 3 blandt andet oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne. Herudover skal redegørelsen omfatte eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelsen af natur- og friluftsmæssige interesser.

Halvdelen af lokalplanområdet er i dag bebygget med sommerhuse efter Lokalplan nr. 45, der har været gældende siden 1987. Denne giver mulighed for at udstykke flere sommerhusgrunde

på arealet mellem de eksisterende huse og strandbeskyttelseslinien, hvor der kan opføres nye sommerhuse i henhold til byggelovgivningen.

Dette forhold er til en vis grad historisk betinget. Ved en ændring af lov om naturbeskyttelse i 1994 blev strandbeskyttelseslinien øget fra 100 m til 300 m målt fra den yderste grænse for landvegetationen generelt i Danmark, men blev samtidig fastlagt mere detaljeret lokalt under hensyntagen til eksisterende bebyggelser. Netop ved Henne Strand er strandbeskyttelseslinien reduceret til ca. 60 m, mens den både i de nordlige og de sydlige dele af dette sommerhusområde er fastlagt i en afstand af mellem 250 m og 580 m fra stranden. Til sammenligning ligger strandbeskyttelseslinien i sommerhusområderne i Grærup, Vejers og Blåvand mindst 240 m, henholdsvis 130 m og 90 m fra strandbredden.

Lokalplanforslaget giver mulighed for at opføre nye sommerhuse inden for nærmere angivne byggefelter og indeholder særlige bestemmelser om udformningen af den forreste række sommerhuse. Husene må kun opføres i én etage med en højde på maksimalt 5 m og med tag af et levende grønt materiale eller tagpap. Derved vil de ikke i væsentlig grad hindre udsyn over havet fra de oprindelige sommerhuse i den bagved liggende klitrække, ligesom der tages et vist hensyn til landskabet. Se de følgende illustrationer.

Hovedparten af de eksisterende, stråtækte sommerhuse med udnyttet tagetage har havudsigt. De lave, valmede tage putter sig i de små gryder mellem klittoppene, så de ikke virker dominerende i landskabet.

Med Lokalplan 07.02.L01 tilstræbes en god tilpasning af nye sommerhuse til terrænet, ikke mindst længst ude mod stranden i Delområde B.



Visualiseringen ovenfor viser et eksempel på hvordan de 4 nye sommerhuse kan indplacere sig i klitlandskabet set fra vandkanten ved Henne Strand. Fra venstre Klitvej 23 (eksisterende ejendom), 23 (ny ejendom), 21B, 21A, Gyvelvej 36A og 36B



Visualisering ovenfor viser hvordan området kan komme til at se ud set fra udsigtspunktet ved Klitvej i nordvestlig retning. Fra venstre klitvej 17, 21A, 21B, 21, 23 (ny ejendom), 19 og 23 (eksisterende ejendom).

Lov om naturbeskyttelse

En stor del af Delområde B er klitfredet, hvorfor der efter § 8 i lov om naturbeskyttelse ikke må foretages ændring i tilstanden. Der må ikke etableres hegn, og arealerne må ikke afgrænses. Der må ikke placeres campingvogne og lignende. Der må heller ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.

Klitfredningszonen, der er vist på Kortbilag 2, er registreret i matriklen og noteret i tingbogen.

Lov om forurennet jord

Der er ingen oplysninger om jordforurening i området. Arealet har ikke været anvendt til andet end sommerhusbebyggelse, og der er ikke registreret kilder til diffus forurening i lokalplanområdet.

Arealet er ikke områdeklassificeret. Dermed vil der ikke være anmeldepligt eller krav om analyser ved jordflytninger, jf. jordforureningslovens § 50 og 50a.

Lokalplanområdet er ikke følsomt i forhold til jordforurening, fordi arealet er et område med begrænsede drikkevandsinteresser og ikke indvindingsopland til vandværker.

Vejloven

Der skal i forbindelse med udstykning og byggeansøgning redegøres for vejadgangen til de pågældende ejendomme.

De nødvendige interne private veje skal anlægges i mindst 2,8 m bredde.

Museumsloven

I forbindelse med jordarbejder, f.eks. ved bygge- og anlægsarbejder, kan der dukke spor af fortidsminder op, hvorved anlægsarbejdet ifølge museumsloven skal stoppes og fundet anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum, der derefter træffer beslutning om det videre forløb, jf. § 27, stk. 2 og 3 i museumsloven.

Fundene kan ifølge museumsloven forlanges undersøgt for bygherrens regning. Med henblik på at undgå forsinkelse af anlægsarbejdet og uforudsete udgifter, er der mulighed for at få foretaget en forundersøgelse, inden anlægsarbejdet igangsættes.

I henhold til museumsloven skal Museet for Varde By og Omegn foretage en omkostningsfri arkivalisk kontrol i forbindelse med lokalplanfor-

slag, og såfremt de bliver anmodet herom forud for større bygge- og anlægsarbejder.

Museet fremkommer efter den arkivalske kontrol og evt. en mindre forundersøgelse med en udtalelse om, hvorvidt eventuelle anlægs- og byggearbejder indebærer risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder, og om det vil være nødvendigt at gennemføre arkæologisk undersøgelser, inden anlægs- eller byggearbejdet gennemføres.

Spørgsmål vedrørende museumsloven eller de arkæologiske undersøgelser kan rettes til Arkæologisk Afdeling på Museet for Varde By og Omegn, Lundvej 4, 6800 Varde, tlf. 75 22 08 77, eller pr. mail vam@vardemuseum.dk.



Figur 9. Fund og fortidsminders placering. Planområdet er vist med blå firkant. Kilde: Det Kulturhistoriske Centralregister, Kulturarvsstyrelsen.

Markering nr. 137 på kortet herover viser, hvor der er fundet et ornamenteret ravsmykke fra stenalderen, og markering nr. 143 viser, hvor en rund perle med gennemboring af lyst rav er fundet.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter ikke tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end Varde Kommune.

SERVITUTTER

For lokalplanområdet gælder nedenfor nævnte deklARATIONER, hvoraf nogle har betydning for områdets disponering mv.:

- 05.01.1931 dok. om færdselsret mv., akt B 245,
23.01.1936 dok. om forbud mod at drive re-
staurations og pensionat eller lig-
nende virksomhed,
18.01.1938 dok. om forbud mod at anbringe
isboder og udleje eller udlåne ba-
dehuse til publikums benyttelse,
24.07.1971 dok. om fredning, nr. 8286, akt J
484,
24.09.1974 dok. om færdselsret mv. akt AK
190,
22.05.1974 dok. om færdselsret mv., anm.
byrder,
03.06.1976 dok. om fjernelse/evt. fjernelse
mv., akt T 322, anm. byrder,
11.08.1977 dok. om forbud mod opførelse af
bygninger på angivet felt mv.,
01.10.1987 dok. om bebyggelse, benyttelse,
grundejerforening, udstykning mv.
og vandforsyning mv., anm. byr-
der,
26.08.1988 dok. om bebyggelse, benyttelse,
grundejerforening, udstykning mv.
og vandforsyning mv., akt AK 190,
anm. byrder,
17.04.1991 dok. om bebyggelse, benyttelse
mv.,
17.01.1992 dok. om bebyggelse, benyttelse,
udstyknings mv. og fortrinsret, og
16.11.2000 dok. om færdselsret mv., anm.
byrder.

Enkelte af ovennævnte deklARATIONER er private servitutter om færdselsret for gående adgang til stranden og adgang til de enkelte sommerhusgrunde. Disse bibeholdes, da de ikke er i strid med lokalplanens intentioner.

Derimod aflyses følgende områdeservitutter, da de strider imod lokalplanens bestemmelser om placering af bygninger, taghældning, farver på udvendige bygningsdele mv.:

- 01.10.1987 dok. om bebyggelse, benyttelse,
grundejerforening, udstykning mv.
og vandforsyning mv., anm. byr-
der,
26.08.1988 dok. om bebyggelse, benyttelse,
grundejerforening, udstykning mv.
og vandforsyning mv., akt AK 190,
anm. byrder, og
17.04.1991 dok. om bebyggelse, benyttelse
mv.

LOKALPLAN 07.02.L01 SOMMERHUSOMRÅDE VED HENNE STRAND MELLEM KLITVEJ OG GYVELVEJ

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område.

1. LOKALPLANENS FORMÅL**1.01**

Lokalplanen har til formål:

- **at** fastlægge lokalplanområdet til sommerhusbebyggelse,
- **at** sikre naturen og helheden i området,
- **at** fastlægge retningslinier for områdets udstykning, og
- **at** fastlægge retningslinier for bebyggelsens omfang, placering, udformning og materialevalg, så bebyggelsen forstyrrer oplevelsen af naturen i området mindst muligt.

2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS**2.01**

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 1aiø, 1aka, 1axi, 1bai, 1bak, 1fp, 1gr, 1hv, 1ih, 1iz og 1kh Henne By, Henne.

2.02

Lokalplanområdet zonestatus fastholdes som sommerhusområde.

2.03

Lokalplanområdet opdeles i to delområder, som vist på kortbilag 1.

- Delområde A omfatter matrikel nr. 1aiø, 1aka, 1fp, 1ih, 1iz og 1kh samt den østlige del af 1axi, 1gr og 1hv Henne By, Henne.
- Delområde B omfatter matrikel nr. 1bai, 1bak samt den vestlige del af 1axi, 1gr og 1hv Henne By, Henne.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE**3.01**

Lokalplanområdet, herunder Delområderne A og B, må kun anvendes til sommerhusbebyggelse.

3.02

Inden for Delområde A må der opføres 1 bolig, 1 garage/carport* og 1 fritliggende anneks på max. 20 m² pr. grund. Annekset må kun indeholde værelse, bad og toilet men ikke køkkenindretning.

Inden for Delområde B må der opføres 1 bolig og 1 garage/carport* pr. grund.

3.03

Inden for lokalplanområdet kan der opføres teknikhytter til områdets forsyning, når de ikke har mere end 15 m² bebygget areal. Udformningen af disse bygninger skal være tilpasset omgivelserne og arkitekturen i området.

* Udhuse skal sammenbygges med enten boligen eller garage/carporten.

4. UDSTYKNING**4.01**

Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 1.500 m² eksklusiv klitfredede arealer samt vej- og stiarealer.

4.02

Udstykning må i princippet kun foretages som vist på Kortbilag 2.

4.03

Området må ikke udstykkes yderligere, ligesom der heller ikke ved sammenlægning af flere ejendomme må foretages efterfølgende udstykninger til flere ejendomme end de oprindelige.

5. VEJE, STIER OG PARKERING**5.01 Vejadgang**

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Gyvelvej og Klitvej via adgangsgivende private veje som vist i princippet på Kortbilag 2.

5.02

Interne private fællesveje skal anlægges med 2,8 m kørebanebredde* og en maksimal stigning på 100 promille under iagttagelse af lokalplanens bestemmelse 8.03.

5.03

Private veje og fællesveje samt parkeringsarealer må kun udføres som græsarmering eller grus.

Offentlige stier skal udføres som halmbefæstede sandarealer eller lignende.

Private adgangsstier fra parkering til sommerhus må maks. anlægges i en brede på 1 meter og må kun udføres som halmbefæstede sandarealer, grus eller som fritliggende fliser med minimum 5 cm imellem.

5.04 Parkering

Ved udstykning eller nybyggeri skal der anlægges mindst 2 parkeringspladser inden for hver ejendom.

Ved fælles parkeringsanlæg for flere ejendomme skal dog kun etableres 1,5 parkeringsplads pr. ejendom.

5.05

Parkering til ejendommene Klitvej 21A, 21B og 23 kan etableres som fælles carport/garageanlæg i forbindelse med vendeplads** som vist på Kortbilag 2. Anlægget skal enten etableres uden overdækning eller under terræn, med et levende grønt materiale på taget.

5.06

Parkering må ikke finde sted på de adgangsgivende veje.

* Udlæg af private fællesveje skal fastlægges ved private servitutter, der tinglyses på de berørte ejendomme og optages i matriklen.

** Den nævnte parkeringsløsning kræver matrikulære ændringer, der skal tinglyses på ejendommene.

6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**6.01 Bebyggelsens omfang**

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 10 for den enkelte ejendom, klitfredede arealer må ikke medregnes.

** Fritliggende garager/carporte, herunder fællesanlæg, beliggende under terræn skal også medregnes.*

6.02

Det samlede bebyggede areal på den enkelte ejendom* må ikke overstige 180 m².

6.03

Bebyggelsen i Delområde A må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.

6.04

Bebyggelsen i Delområde B må ikke opføres i mere end 1 etage.

6.05

Bebyggelsen må højst opføres med en max. sokkelkote** (gulvplan) som angivet på Kortbilag 2***.

*** Højdesystem DVR90.*

**** Forskudte planer kan være en god løsning for at tilpasse bebyggelsen til et kuperet terræn.*

6.06

Bygningshøjden i Delområde A må ikke overstige 6,5 m over terræn.

6.07

Bygningshøjden i Delområde B må ikke overstige 5,0 m over terræn.

Bygningshøjden for Klitvej 21B (matr. nr. 1bai) må ikke overstige 4,5 meter over terræn.

6.08

Facadehøjde**** må ikke overstige 3 meter.

***** Med facadehøjde menes afstanden fra eksisterende terræn til den linie, hvor ydervæg og tagflade skæres. Gavltrekanter medregnes ikke.*

6.09 Bebyggelsens placering

Al bebyggelse, med undtagelse af garager/carporte under terræn, skal placeres inden for de byggefelter*****, der er angivet med mål på Kortbilag 2.

****** Bygninger med stråtag skal efter bygningsreglementet placeres mindst 10 m fra naboskel samt vej- og stimidte, se Delområde A.*

Sommerhuse skal efter bygningsreglementet i øvrigt placeres mindst 5 m fra skel, se Delområde B.

Fælles parkeringsanlæg for ejendommene 1bai, 1bak og 1gr Henne By, Henne kan udføres som nedgravet garage/carport inden for det viste parkeringsareal, jf. Kortbilag 2.

7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

* NCS står for "Natural Color System. De to første cifre i NCS-koden angiver procentdelen af sort, mens de næste to cifre angiver procentdelen af kuløren. Kuløren angives som de fire grundfarver Y (gul), R (rød), B (blå) og G (grøn). De to cifre mellem bogstaverne angiver procentdelen af den sidstnævnte grundfarve (det sidste bogstav).

** Med bræddehuse menes huse, hvis ydervægge er beklædt med brædder af ca. 2 cm tykkelse.

*** Med reflekterende inddækninger menes ubehandlede aluminiumslist, zinkindækninger og ligende. Der kan dog anvendes farvede aluminiumslist eller forpatinerede metaller der er tilpasset tagfladens farver.

7.01 Facadematerialer og –farver i Delområde A

I delområde A skal ny bebyggelse opføres med facader i rødbrune tegl, der fremstår som blank mur.

Højest 15% af ydervæggene kan udføres som træbeklædning. Med NCS-kode* defineret nedenfor:

- engelsk rød: 4550-Y80R
- grøn umbra: 6020-G30Y
- sort: S9000-N

Garager, tilbygninger og annekser skal tilpasses beboelsesbygningen og udføres i samme materialer og farver.

7.02 Facadematerialer og –farver i Delområde B

I delområde B skal ny bebyggelse opføres i træ, som bræddehuse**, der er klinkbygget eller udført som 1 på 2.

Træbeklædning skal være ubehandlet eller males sort i en ikke laserende, mat farve (max. glans 40) med NCS-kode S9000-N.

Op til 50 % af hver enkel facade kan fremstå i ubehandlet beton uden tilsætning af pigmenter.

Garager/carporte og tilbygninger skal tilpasses beboelsesbygningen og udføres i samme materialer og farver.

7.03 Tage i Delområde A

Tage på beboelsesbygninger og annekser skal tækkes med strå og udføres med rygning af græstørv eller lyngris. Der må ikke opsættes kragetræer; men vindudsatte dele af taget kan beskyttes med galvaniseret net af hønsetråd.

Tage skal udføres som symmetriske saddeltage med en hældning på mellem 45-50 grader og med valm mellem 45 og 60 grader.

Gavle skal udføres med hel eller halv valm, der er lavere end eller i niveau med normal underside af hanebånd, ca. 5,0 m over terræn.

Tage på garager/carporte skal tilpasses beboelsesbygningen og dækkes med et levende grønt materiale, eller tækkes med strå.

7.04 Tage i Delområde B

Tage skal dækkes med et levende grønt materiale eller sort tagpap med lister.

Tagdækninger skal være brandmæssigt egnede B_{ROOF(t2)} (klasse T tagdækning).

Der må ikke anvendes reflekterende inddækninger*** eller synlig fastgørelse af tagdækningen. Særligt vindudsatte dele af taget kan beskyttes med galvaniseret net af hønsetråd.

Stern og vindskeder skal fremstå i samme farve som facadens træbeklædning (se 7.02).

Tagets vinkel med det vandrette plan skal være for:

- Tagpap mellem 15 og 40 grader.
- Levende grønne tage mellem 10 og 40 grader – op til 50 % af taget kan være mellem 0 og 10 grader.

Tage på garager/carporte skal tilpasses beboelsesbygningen og udføres i samme materialer og form som taget på boligen

Der må etableres maks. 0,5 meter udhæng på boligbebyggelsen.

Boligens ene gavl eller ene facade kan tilbagerykkes i forhold til taget maks. 1,5 meter, for at danne et overdækket areal.

7.05 Materialer for døre, vinduer og porte i Delområde A.

Vinduer, døre og porte skal udføres træ og fremstå ubehandlet eller males i en ikke laserende farve med glans ikke højere end 40, defineret som NCS-koder nedenfor.

- brun: 5030-Y40R, 6020-Y50R, 6030-Y40R eller 7020-Y20R,
- blå: 2040-B, 3030-B, 3030-B10G, 3050-B10G eller 4040-B
- kromoxidgrøn: 5925-G26Y, 6030-G30Y eller 6020-G30Y
- grøn umbra: 6020-G50Y.
- sort: S9000-N
- hvid

Der må ikke isættes tonede eller buede ruder.

7.06 Materialer for døre, vinduer og porte i Delområde B.

Vinduer, døre og porte skal udføres i aluminium eller træ og fremstå ubehandlet eller males hvid eller sort i en ikke laserende, mat farve (max. glans 40).

Der må ikke isættes tonede eller buede ruder.

7.07 Kviste og tagvinduer Delområde A

I Delområde A må vinduer i tagflader kun udføres som enkeltstående kviste* eller "arkengaf". Disse skal ligesom hovedhuset tækkes med strå og indgå som en integreret del af tagfladen og må ikke virke dominerende.

De udvendige mål på kviste må sammenlagt højest udgøre 1/3 af den enkelte tagflades længde.

7.08 Kviste og tagvinduer Delområde B

Der må ikke etableres ovenlysvinduer eller kviste, i Delområde B.

7.09 Altaner og balkoner

Inden for lokalplanområdet må der ikke etableres altaner, balkoner, tagterrasser eller lignende.



*enkeltstående kvist.

7.10 Parabolantenner, skilte og markiser

Parabolantenner og andre antenner må ikke kunne ses fra stranden. Der skal ved placeringen, størrelse og farvevalg tages hensyn til omgivelserne, så parabolantennen skæmmer mindst muligt. Parabolantenner må højst have en diameter på 1 m. Parabolantenner må ikke opsættes nærmere skel end 2,5 m og må kun placeres med underkanten højst 1 m over terræn.

Skiltning og reklamering må ikke finde sted.

Markiser må ikke opsættes inden for Delområde B.

7.11 Solpaneler

Der må ikke opsættes solpaneler af nogen form indenfor lokalplanområdet.

8. UBEBYGGEDE AREALER

8.01 Hegn

Der må ikke etableres synlige hegn som plankeværker, kvas, jordvolde, trådhegn og lignende samt levende hegn. Afskærmning ved terrasser må etableres i max 1 meters højde.

8.02 Terrasser

Terrasser skal etableres indenfor det enkelte byggefelt, i direkte tilknytning til det enkelte sommerhus og må ikke placeres højere end husets sokkelkote, jf. i øvrigt bestemmelse 8.03.

8.03 Terræn

Bebyggelsen skal tilpasses det naturlige terræn.

Der må foretages terrænreguleringer i en afstand på op til 2 meter fra ydervægge og etableres støttemure med en højde på max 1,2 meter. Støttemure skal være udført i træ eller i ubehandlet beton støbt på stedet.

Der må terrænreguleres inden for det, på kortbilag 2, indtegnede vej og parkeringsareal der kan betjene Klitvej 21A, 21B og 23A.

Terræn og skrænter skal reetableres med beplantning magen til den eksisterende beplantning i området*.

Foruden ovennævnte må der ikke foretages yderligere terrænregulering inden for lokalplanområdet.

8.04 Beplantning

Området skal henligge som naturgrund og må ikke tilplantes.

8.05 Oplagring

Oplagring må ikke ske uden for bygninger eller særligt afskærmede arealer. Dette gælder dog ikke oplagring af brænde til eget brug.

Oplag af både, campingvogne og lastbiler** samt uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted indenfor lokalplanområdet.

* Beplantningen i området består mest af hjelme og marehalm.

** Lokalplanområdet indeholder ikke parkeringsplads til større køretøjer.

9. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE**9.01**

Ny bebyggelse på de enkelte ejendomme må ikke tages i brug før:

- bebyggelse er tilsluttet vandforsyning,
- der er anlagt adgangs- og parkeringsarealer, som beskrevet i afsnit 5 og
- der er etableret afskærmning af udendørs oplag, herunder skraldespande.
- terræn og skrænter er reetableret med beplantning jf. pkt. 8.03.

10. GRUNDEJERFORENING

** Efter den hidtil gældende Lokalplan nr. 45 har samtlige ejere haft pligt til at være medlem af Henne Strand Grundejerforening.*

*** Henne Strand Grundejerforening forestår blandt andet drift og vedligeholdelsen af områdets fællesarealer, herunder veje og fælles opholdsarealer.*

10.01

Der er pligt for nuværende* og fremtidige ejere af grunde inden for lokalplanområdet til at være medlem af Henne Strand Grundejerforening.

10.02

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Varde Kommune**.

11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN / BYPLANVEDTÆGT**11.01**

Lokalplan nr. 45 endeligt vedtaget, den 22. november 1988, af kommunalbestyrelsen i gl. Blaabjerg Kommune ophæves i lokalplanområdet, jf. afgrænsningen i afsnit 2.

12. AFLYSNING AF SERVITUTTER**12.01**

Følgende servitutbestemmelser ophæves:

- Dok. om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv. og vandforsyning mv., tinglyst på matr.nr. 1gr Henne By, Henne, den 1. oktober 1987.
- Dok. om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv. og vandforsyning mv., tinglyst på matr.nr. 1bai, 1bak og 1ih Henne By, Henne, den 26. august 1988, akt AK 190.
- Dok. om bebyggelse, benyttelse mv., tinglyst på matr.nr. 1axi Henne By, Henne, den 17. april 1991.

13. RETSVIRKNINGER**13.01**

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan ifølge lov om planlægning, § 19, meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Byrådet skal derimod dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergihus, jf. lov om planlægning § 19, stk. 4.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for planens virkeliggørelse.

I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og lov om planlægning.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget af Varde Byråd, d. 29. juni 2010.

Lokalplanen er endeligt vedtaget i henhold til § 27 i lov om planlægning.

Varde Byråd, d. 7. december 2010

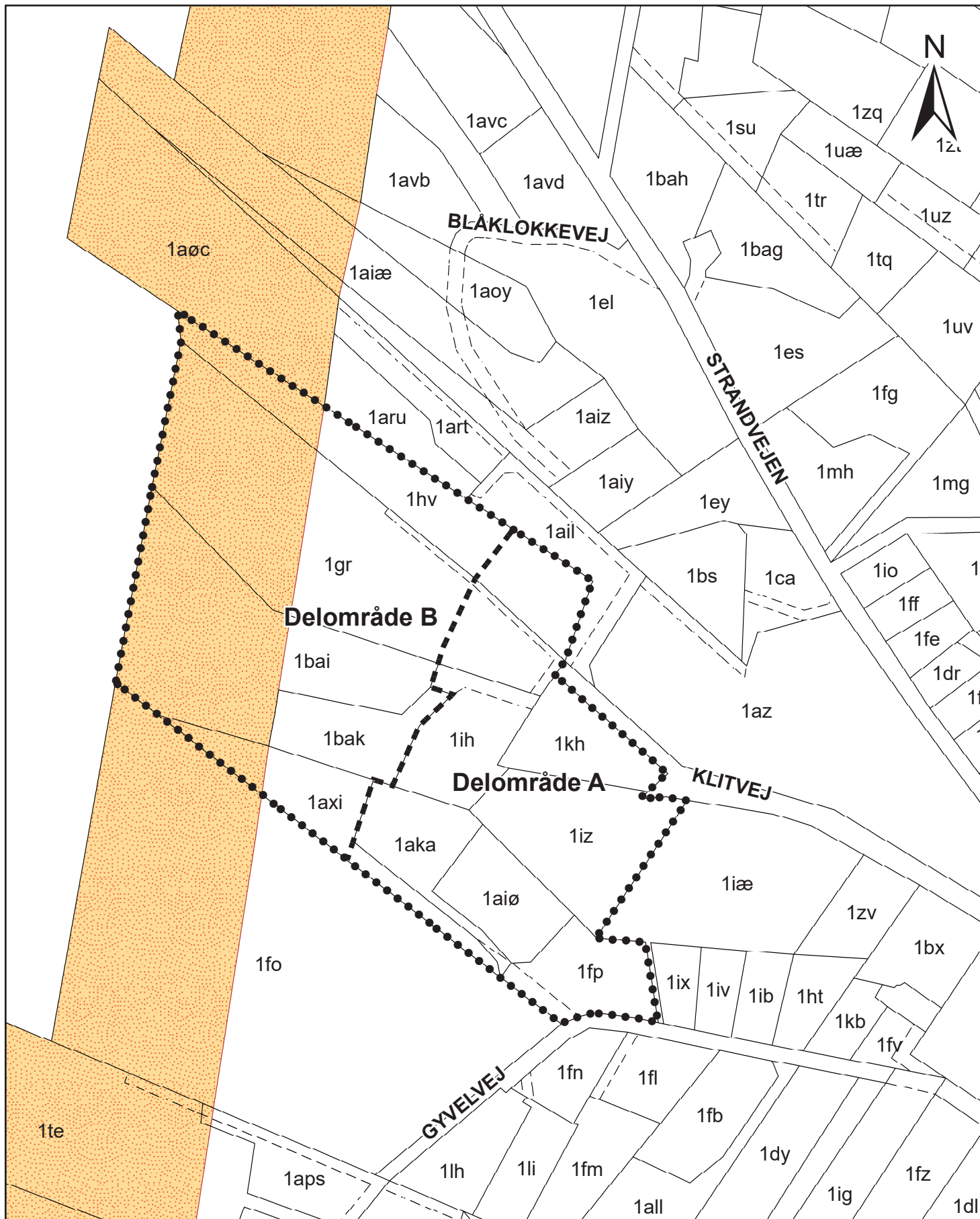


Gylling Haahr
Borgmester

P.b.v.



Max Kruse
Kommunaldirektør

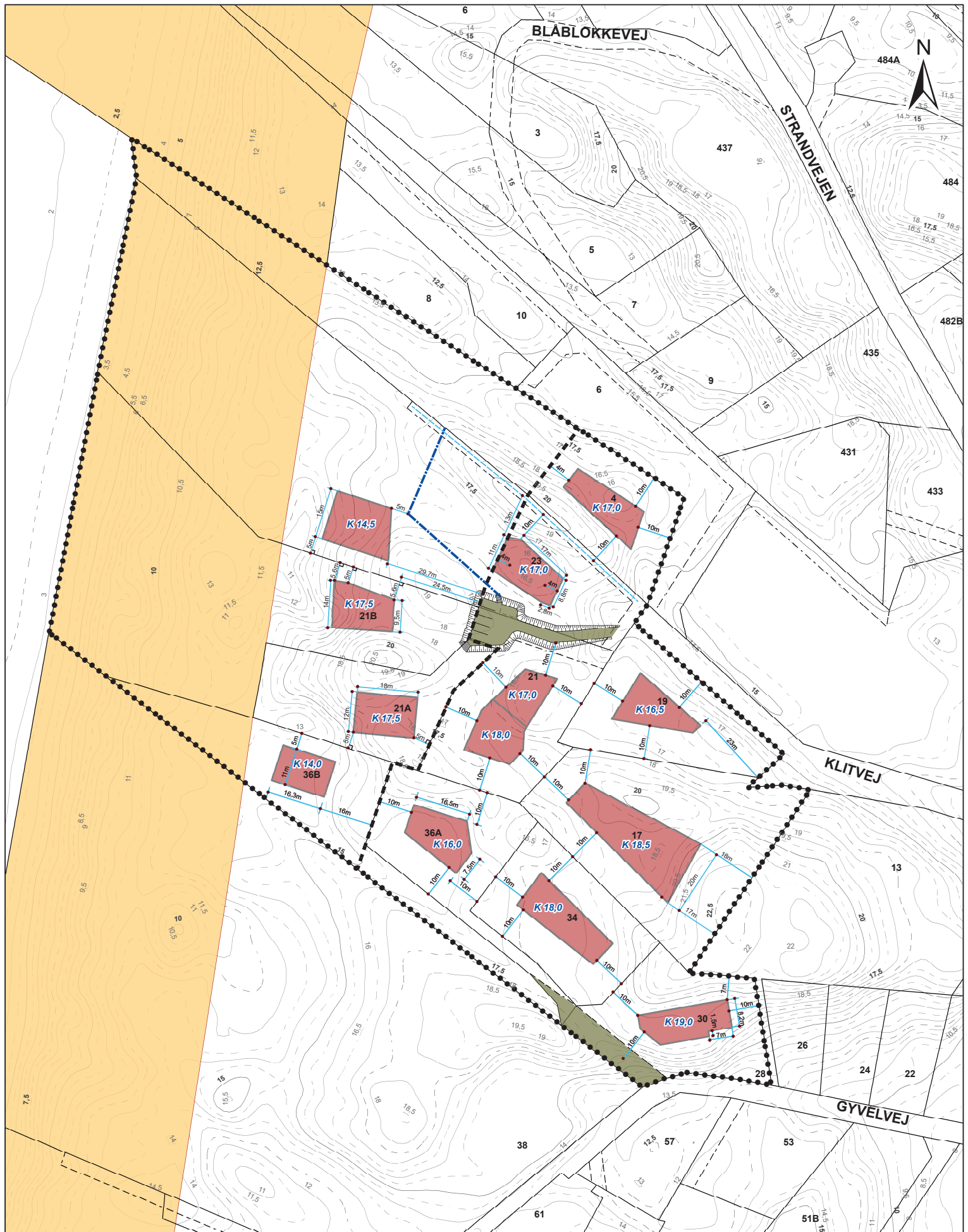


Signaturforklaring




- Områdeafgrænsning
- Afgrænsning af delområde
- Klitfredningszone

Lokalplan 07.02.L01 kortbilag 1

Oversigtskort med matrikelgrænser



Signaturforklaring

-  Områdeafgrænsning
-  Afgrænsning af delområde
-  Klitfredningszone

-  Nyt skel
-  Byggefelter
-  Max. sokkelkote
-  Veje- og parkeringsareal

Lokalplan 07.02.L01
kortbilag 2

Illustrationsplan

0 5 10 20 30 40 meter

november 2010



Varde Kommunes byvåben

"Et blåt skjold med en gående guld-leopard med rød tunge"
Byvåbnet er formentlig det ældste i Danmark.
Det stammer fra tiden omkring 1442, året hvor Varde fik sine første købstadsrettigheder.