



LOKALPLAN 07.02.L02

Sommerhusområderne ved Henne Strand

OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden, fra den 21. juni 2013 til den 16. august 2013

LOKALPLANENS OPBYGNING

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

En redegørelse beskriver formål og hovedindhold i en lokalplan. 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 retningslinjer 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

En Lokalplan 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

FORMÅL OG BAGGRUND	3
LOKALPLANOMRÅDET OG OMGIVELSER	3
LOKALPLANENS INDHOLD	3
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	9
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	10

II BESTEMMELSER

1. LOKALPLANENS FORMÅL	13
2. OMRÅDETS ZONESTATUS OG AFGRÆNSNING	13
3. OMRÅDETS ANVENDELSE	17
4. UDSTYKNING	17
5. VEJE, STIER OG PARKERING	17
6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	18
7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.....	19
8. UBEBYGGEDE AREALER	20
9. TEKNISKE ANLÆG	21
10. GRUNDEJERFORENING	22
11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN.....	22
12. AFLYSNING AF SERVITUTTER	22
13. RETSVIRKNINGER.....	23
VEDTAGELSESPÅTEGNING	24
BILAG A	

III KORTBILAG

KORTBILAG 1: MATRIKELKORT	
KORTBILAG 2: DELOMRÅDER	
KORTBILAG 2 (ZOOM): DELOMRÅDER	
KORTBILAG 3: OMRÅDER TIL SOLENERGIANLÆG	



Lokalplanområdets afgrænsning er markeret med rødt.

FORMÅL OG BAGGRUND

Formålet med lokalplanen for sommerhusområdet ved Henne Strand, er at sikre et fælles administrationsgrundlag for fremtidig bebyggelse i området. Lokalplanen skal sikre, at ny bebyggelse placeres lavt i landskabet, samtidig med at farve- og materialevalg indpasses i de særlige naturforhold. Lokalplanen afløser forskellige byggeretslige deklarerationer og bestemmelser, der gennem tiden er lyst for mindre delområder af lokalplanområdet. De byggeretslige deklarerationer er blevet lyst i takt med områdets udbygning, og der findes således ikke et samlet dokument, hvoraf de bygningsregulerende forskrifter findes. Lokalplan 45 fra 1987 og Lokalplan 33 fra 1984 omfatter store dele af lokalplanområdet, men bliver ved Lokalplan 07.02.L02 overflødige og aflyses indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanen er bl.a. udløst af et forbud nedlagt af Varde Kommune den 26/6 2012, mod et byggeri på en klittop. Forbuddet er nedlagt i medfør af § 14 i Lov om planlægning.

LOKALPLANOMRÅDET OG OMGIVELSER

Lokalplanområdet er beliggende ved den jyske vestkyst. Området er mod vest delvist afgrænset af klitfredningslinjen. Mod nord, syd og øst afgrænses området af fredede områder og beskyttet natur. Mod nord og nordøst findes de til sammen ca. 300 ha fredede klit- og hedearealer *Lyngbos Hede* og *Hennegårds klitter*. Lokalplanområdet er mod syd og sydøst afgrænset af et internationalt Natura2000-område, der også dækker en del af planområdet. Lokalplanområdets yderafgrænsning er tilnærmelsesvis sammenfaldende med Lokalplan 45 og Lokalplan 33. Lokalplanområdet er således afgrænset af områder pålagt en fredning mod tilstandsændringer.

Det samlede areal for den vestlige del af Henne Strand er ca. 237 ha, heraf udgør lokalplanområdet ca. 220 ha. Der er mindre arealer, der ikke er indeholdt i lokalplanområdet, der tilsammen andrager ca. 17 ha.

Lokalplanområdet er beliggende op til områder med karakteristisk vestjysk natur. Mod vest findes de brede, gode sandstrande, som hvert år tiltrækker mange turister. Mod nord, syd og øst findes klit- og hedelandskaberne med den nygenoprettede Filsø, som er et meget markant element i nærområdet. Landskabet med dets variation frembringer et varieret og rigt

dyreliv med store krondyr, trækkende gæs og ænder og mere sjældne fugle som fx kobbersneppen og de store ørne.

Lokalplanområdet er et udbygget sommerhusområde med næsten 1.200 sommerhuse. Som en lomme i lokalplanområdet, ligger bymidten med restauranter, butikker mv. samt mindre grønne arealer og en badepension. Henne Strand begyndte som feriekoloni for pengesterke københavnere omkring år 1900. Udstykningen af de mindre sommerhuse er påbegyndt sidst i 1950'erne, men de fleste sommerhusgrunde er udstykket og bebygget første gang omkring 1970'erne. Det meste af den eksisterende bebyggelse er tilpasset områdets karakteristika med lave huse, opført i mørke jordfarver med tørvetag eller mørkt, hårdt tag. Der er i andre områder bygget murstenshuse i 1½ etage, i brune nuancer med bl.a. stråtag. Bebyggelsen er indpasset i klitlandskabet med snoede vejforløb i grus og asfalt, og med en bebyggelse der er orienteret på terrænets præmisser. Netop disse karakteristika ønsker Varde Kommune med denne lokalplan at videreføre og sikre implementeret ved fremtidig bebyggelse.

LOKALPLANENS INDHOLD

Nærværende lokalplan inddeler lokalplanområdet Henne Strand i et mindre antal delområder, hvor centrale bestemmelser fra gamle deklarerationer er blevet sammenskrevet og moderniseret. Henne Strand ender, som følge af lokalplanen således ikke som et stramt reguleret område uden variation, men bevarer derimod sine områdekarakteristika.

I forbindelse med lokalplanens vedtagelse, aflyses flere ældre bygningsregulerende deklarerationer, enten helt eller delvist. Privatretlige servitutter som fx en vejret, et oversigtsareal eller et byggeretsligt skel bliver ikke afløst.

Formålet med lokalplanen er at sikre, at ny bebyggelse ikke opføres på klittoppe, men derimod indpasses i landskabet, under hensyntagen til de lokale forhold. De eksisterende tilstandsservitutter med byggeretsligt bestemmelser afløses af lokalplanens indhold for at lette administrationen og bevare lokalplanområdets harmoniske udtryk. Lokalplanen indeholder bestemmelser vedr. bebyggelsens udformning, placering, terrænregulering, beplantning samt anvendelse. Nogle bestemmelser gælder for hele lokalplanområdet, mens andre er tilpasset det enkelte delområde.

Generelle bestemmelser

Området skal fortsat være sommerhusområde, og de enkelte bygninger skal således benyttes som sådan.

Niveauplan

Ny bebyggelse skal, som følge af bestemmelserne i denne lokalplan, placeres lavt på grunden og aldrig på klittoppe. Lokalplanens bestemmelser og det deraf følgende niveauplan skal medvirke til, at bebyggelsen ikke virker for dominerende i klitlandskabet.

I forbindelse med ny sommerhusbebyggelse, skal der fastlægges et niveauplan for den enkelte grund, ud fra principperne i Bilag A og efter en samlet vurdering af grunden og de tilstødende grundes terræn og bebyggelse. I meget kuperet terræn kan der fastlægges flere niveauplan for den enkelte grund.

Ved erstatningsbyggeri skal der tages udgangspunkt i eksisterende koter for den enkelte grund, med sommerhuset der nedrives som rettesnor.

Sommerhuset fastlægger grundens niveauplan og gulvkoten for sekundære bygninger som garager, carport, skure, overdækninger mv. skal som hovedregel placeres under eller i samme niveauplan som hovedhuset, og ikke højere.

Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten indenfor lokalplanområdet har forud for lokalplanens vedtagelse, de fleste steder været 10 %. Ved lokalplanens vedtagelse hæves bebyggelsesprocenten til 15 %. Bebyggelsesprocenten hæves generelt for hele planområdet, som en følge af et ændret bygningsreglement, der muliggør den højere bebyggelsesprocent.

Sekundære bygninger som anneks, udhuse, carporte og garager mm. skal så vidt muligt sammenbygges, så den enkelte grund friholdes for spredt bebyggelse.

Der må på hver grund kun bygges ét sommerhus, ét anneks, ét udhus og én garage eller carport. Det samlede areal for sekundære bygninger må ikke overstige 60 m², højst 25 m² anneks og højst 35m² småbygninger som garager, carporte, skure og lignende.

Farver

Bebyggelsen skal holdes i mørke jordfarver, som fastlagt og efterkommet af bygningsregulerende deklamationer. I delområde III er det præciseret at der af bevaringshensyn som skal anvendes mørkerøde mursten.

Lokalplanens bestemmelser skal medvirke til, at planområdet fremstår harmonisk, og at ny bebyggelse bedst muligt indpasses i det særprægede klitlandskab.

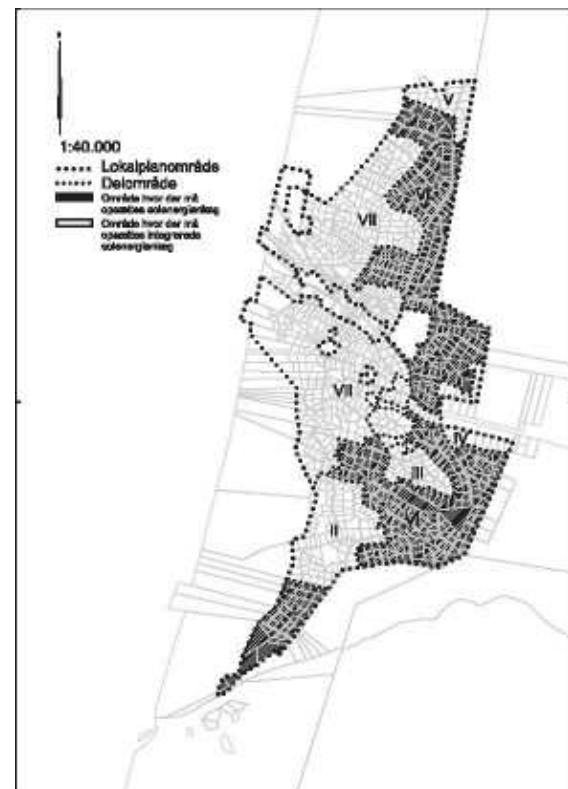
Tage

Flere delområder bærer præg af at deklamationer har stillet krav om, at bygninger skal belædes med et specifikt tagmateriale. Disse krav føres videre i lokalplanens bestemmelser, for at sikre områdets harmoni.

I andre delområder har det været den enkelte grundejer, der har valgt materialer, hvorfor der kan være større variation i bebyggelsens udformning. Denne variation fastholdes med nærværende lokalplan.

Solenergianlæg

For i videst muligt omfang at bibeholde den efterspurgte vestjyske natur, indeholder planen udpegning af områder, hvor solenergianlæg uden ganske særlige krav må opsættes. Områderne fremgår af skraveringen på kortet nedenfor.



Kortet svarer til retsgyldigt Kortbilag 3

Grænsen for placering af solenergianlæg er fastlagt med udgangspunkt i landskabskarakterer og krav til tagmaterialer.

Det er særligt en afvejning af, hvor solenergi-anlæg harmonerer med landskabet, der har haft betydning for fastlæggelsen af grænsen.



Solenergianlæg placeret i gavltrekanen

Solenergianlæg må kun opsættes på tage og facader, og skal integreres i arkitekturen ved eksempelvis at følge tagets hældning. Solenergianlæg skal holdes i samme nuancer som taget eller facaden.



Solenergianlæg indpasset i samme hældning og farvenuance som taget.

For at tilgodese fremtidige teknologiske muligheder kan solenergianlæg tillades i andre områder under forudsætning af, at disse integreres som en del af den enkelte bygningsdels konstruktion.

Fritstående solenergianlæg tillades ikke.

Ubebyggede arealer

For de ubebyggede arealer er der i lokalplanen indlagt en nærzone, der har til hensigt at bevare det grænseløse landskab i videst muligt omfang, ved at friholde ubebyggede arealer på den enkelte grund for, udsigtsplatforme, hegn, legeredskaber, udsmykning mv.



Blåt tovværk bryder det grænseløse landskab

Nærzonen defineres som en zone indenfor højst 5 m fra hovedhusets facadelinje. Dog kan en valgfri side (eksempelvis mod syd) udvides til 7,5 m fra facadelinjen. Facadelinjen er defineret som en lodret linje fra tagfod (foruden udhæng) og omfatter således også integrerede småbygninger, overdækninger og lignende.

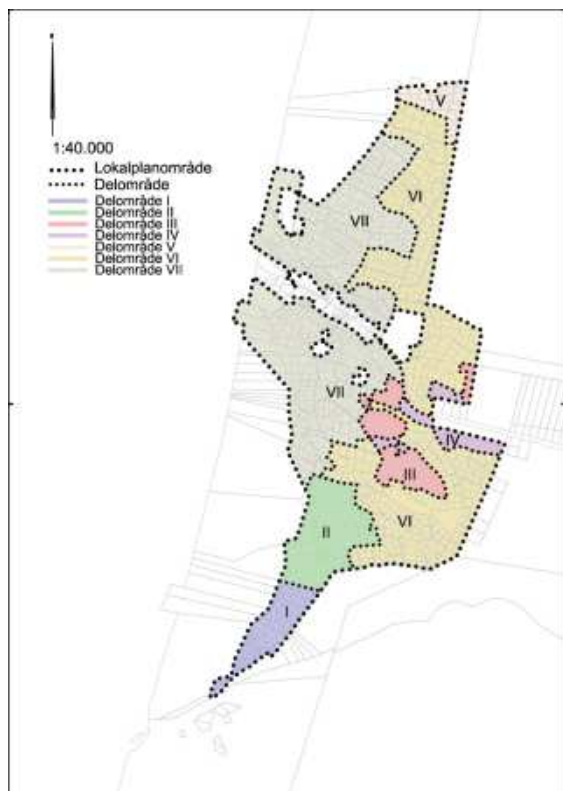
Kun indenfor nærzonen, kan det tillades at placere terrasser og platforme (fritliggende svævende terrasse højst 0,5m over terræn), legeredskaber og lignende samt plankeværk eller andre hegnstyper, herunder mindre sandvolde op til en meters højde.

I hele lokalplanområdet må der uden tilladelse foretages terrænreguleringer på $\pm 0,25\text{m}$ i forhold til niveauplanet, mens denne grænse indenfor nærzonen er hævet til $\pm 0,50\text{m}$. Forud for større terrænreguleringer, skal der søges om tilladelse hos byggemyndigheden. Terrænregulering kan kun tillades i forbindelse med byggesager og med respekt for grundens eksisterende terræn.

Delområder

Lokalplanområdet er inddelt i 7 delområder, hvert indeholdende særegne bygnings- og naturkarakteristika, der ønskes videreført og bevaret. I det følgende beskrives de særlige bestemmelser for hvert enkelt delområde.

Delområderne fremgår af følgende kort, der svarer til Kortbilag 2.



Hvert enkelt delområde har en unik farve. Kortet svarer til retsgyldigt Kortbilag 2

Delområde I

Delområde I udgøres af den sydlige del af lokalplanområdet. Området er karakteriseret ved den lave og meget spredte bebyggelse på flade grunde, med spredt men tæt bevoksning.

Bebyggelse i området må højst opføres i én etage, med en maksimal højde på 5 m målt fra grundens niveauplan.

Tage skal udføres med symmetrisk saddeltag med en hældning på 15-30° i forhold til det vandrette plan. Tage i området skal udføres med hårdt tag, som fibercement, pap, metal eller som tagsten i tegl eller beton

Bebyggelsen i delområdet skal fremstå af-dæmpet, i jordfarver med sort tag. Solenergi-anlæg kan placeres på hovedhusets tag, såfremt anlægget integreres i arkitekturen og fremstår med samme farve for hele anlægget samt er udført med antireflekterende behandling.

Billedet nedenfor viser forskellen mellem Delområde I og Delområde II, både mht. bebyggelsens placering men også mht. tagmaterialer. Delområde I ses i baggrunden med de sorte tage, den tætte beplantning og den mere spredte bebyggelse.



Lav bebyggelse indpasset i naturen. Delområde I ses i baggrunden med sorte tage, mens de forreste bygninger ligger i Delområde II.

Delområde II

Delområde II er et område, hvor der både er forholdsvis fladt, men også et større område mod vest, der er meget kuperet. Det kuperede klitlandskab rejser sig markant fra den mere flade del af delområdet, der har en klar landskabelig sammenhæng med Delområde I.

Bebyggelsen i Delområde II adskiller sig væsentligt fra bebyggelsen i Delområde I ved, at bebyggelsen ligger mere samlet, og alle tage skal være beklædt med græs- eller lyngtørv. Der er ligesom i Delområde I tale om bebyggelse i en etage med symmetrisk saddeltag i en lav taghældning, i afdæmpede jordfarver indpasset i et mere kuperet område, som det bl.a. fremgår af det følgende billede.



Bebyggelsen er placeret lavt i det kuperede kliterræn i Delområde II

Delområde III

Delområde III strækker sig over 3 adskilte områder. Alle 3 områder er beliggende i umiddelbar nærhed til Strandvejen, den eneste vej til og fra Henne Strand. Bebyggelsen i Delområde III er karakteriseret ved bygninger i mørke teglsten med stråtag på hovedhuset og tørvetage på alle småbygninger såsom garager, udhuse mm.

Tagetagen i sommerhusene udnyttes, hvilket bl.a. muliggøres af at bygningshøjden i dette delområde er op til 6,5 m. Hovedhusene skal have en taghældning på 45-60°. Småbygningerne skal beklædes med tørv og have en hældning på 15-30°. Bygninger i dette område skal også fremstå med symmetrisk saddeltag. Etableres der kviste eller vinduer i stråtaget eller gavle i delområdet, skal disse udføres i gammel, lokal stil, som det er illustreret på det efterfølgende billede.



Karakteristiske halvbueformede vinduer med 3 sprosser

Landskabet i Delområde III er meget kuperet, og bebyggelsen ligger de fleste steder som lommer ind i klitterne.

De stråttækte bygninger skal, af hensyn til risiko for brand, placeres med en afstand til skel på mindst 10 m. Der kan i delområdet dispenseres fra bestemmelsen om afstandskrav, såfremt det kan godtgøres, at taget ikke yder en større brandrisiko.

Farve- og materialevalget medfører, at bebyggelsen falder ind i landskabet, som det ses af billedet nedenfor.



Bebyggelsen ligger de fleste steder lavt i landskabet, hvilket fastholdes.

Delområde IV

Delområde IV er den bebyggelse først i lokalplanområdet, der møder besøgende til Henne Strand og omkranser Strandvejen.

Bebyggelsen i området ønskes bevaret med saddeltage med en taghældning på 15-30°, tørvebelægning og de mørke jordfarver.

Delområdet syd for Strandvejen virker meget åbent, mens der nord for Strandvejen er mere tæt beplantning og snoede veje, der gør det svært at se fra hus til hus.



Delområde IV set fra Strandvejen ved byskiltet til Henne Strand.

Det er meget få af delområdets bygninger der kan ses fra Strandvejen, da den største del af bebyggelsen ligger med en tagkote lavere end de omkredsende klitter.

Bebyggelsen skal også i dette delområde bevareres lavt, i en etage.

Delområde V

Delområde V er, ligesom Delområde III, et område med stråttækte huse med udnyttet tagetage under saddeltaget. Der er for dette delområde, modsat Delområde III, ikke krav om at husene udføres i teglsten. Bebyggelsen skal i delområdet fremstå i de jordfarver, der gennem områdets udbygning har været fremherskende.

Etableres der kviste eller vinduer i stråtaget eller gavle i delområdet, skal disse udføres i gammel, lokal stil.

De stråttækte bygninger i dette delområde, er ligesom i Delområde III, placeret mindst 10 m fra skel, og dermed med en indbyrdes afstand på mindst 20 m.

Delområdet er beliggende ud til de store fredede hedearealer, der også afgrænser lokalplanområdet. Sommerhusene i yderste række har således udsigt over det imponerende areal.



Delområdet består af stråttækte huse i gl. stil grænsende ud til de fredede arealer.

Delområde VI

Den resterende del af lokalplanområdet er yderligere opdelt i to delområder. Lokalplanområdet er delt i nord-sydgående retning. Opdelingen er foretaget med udgangspunkt i de landskabelige karakterer i området.

De karakterer der har dannet grundlag for inddelingen, har primært været beliggenheden af klitterne og registreringen af hede i henhold til naturbeskyttelsesloven. Kontrasten mellem det forholdsvis flade hedeland og det kuperede klitlandskab udgør således grænsen mellem Delområde VI og Delområde VII, men danner også afgrænsningen for, i hvilke områder der må opsættes solenergianlæg som tidligere beskrevet.

I Delområde VI, den østlige del af lokalplanområdet, skal bebyggelsen opføres med sadeltag, lav taghældning på 15-30° og uden mulighed for at udnytte tagetagen. Taget skal holdes i en mørk farve, hvad enten der benyttes fibercement, tegl, metal, tagpap eller lignende former for hårdt tag. Tørv eller strå er også tilladt som tagmateriale og der må indenfor delområdet opsættes solenergianlæg.

Bebyggelse må opføres med en maksimal totalhøjde på 5 m, målt fra grundens niveauplan.

Delområde VII

Delområde VII er lokalplanens største delområde. Delområdet udgøres af klitlandskabet helt ud mod stranden. Delområdet er meget kuperet og med meget forskelligartet byggeri.



Delområde VII har et varieret udvalg af sommerhuse.

I dette delområde må bebyggelse opføres med en totalhøjde op til 6.5 m fra niveauplan og med en taghældning på 15-60° i forhold til det vandrette plan. Den større tilladte byggehøjde muliggør udnyttelse af tagetagen, hvilket tillades i hele delområdet.

Det er særligt vigtigt, at bebyggelsen i dette område placeres lavt og helt udelades på klit-toppe.

Såfremt lovligt eksisterende bebyggelse, højt placeret (hvor nybyggeri ikke tillades jf. Bilag A) ønskes erstattet, skal den oprindelige bygningshøjde fastholdes.

Planområdet generelt

Som det af områdebeskrivelsen fremgår, indeholder lokalplanområdet et meget varierende landskab og forskelligartet byggeri. Byggestilen er bestemt af stedet og tiden, bebyggelsen er opført i.

Lokalplanens hensigt er at passe på dette unikke kultur- og naturlandskab, til glæde for fastboende og turister, der sætter stor pris på den vestjyske natur.

Udstykning

Lokalplanen indeholder bestemmelser om at der ved udstykning, sammenlægning eller arealoverførelse ikke må opstå grunde mindre end 1.500m². Der kan undtagelsesvist dispenseres fra bestemmelsen, fx i forbindelse med infrastrukturarbejder eller kabelnedlægning. Dette er en ændring i forhold til de eksisterende bestemmelser for størstedelen af lokalplanområdet, hvor grænsen var på 1.200 m² for nye grunde. Justeringen af grænsen er foretaget, for at bibeholde områdets strukturer og fortsat sikre bebyggelsens indpasning i naturen.

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

Lokalplan

Ved vedtagelsen af lokalplan 07.02.L02 ophæves Lokalplan 45 fra 1987 og Lokalplan 33 fra 1984 indenfor nærværende lokalplans område.

Lokalplan 45 dækker den største del af lokalplanområdet, mens lokalplan 33 udgør ca. halvdelen af Delområde II. Lokalplanerne ophæves da planerne ikke længere er tidssvarende og bestemmelserne erstattes af bestemmelserne i denne lokalplan.

Lokalplanområdet omgiver flere lokalplaner der ikke påvirkes af vedtagelsen af nærværende lokalplan.

Kortet nedenfor giver et overblik over de lokalplaner der ligger i tilknytning til området.



Oversigt over lokalplaner i området

Kommuneplan

Lokalplanen er udarbejdet under høringsfasen for Kommuneplan 2013.

Lokalplanen indeholder derfor beskrivelse af forhold til både Kommuneplan 2010-22 og Forslag til Kommuneplan 2013.

Del af vejnettet og bebyggelsesstrukturer fra omkring 1930'erne er i Kommuneplan 2010-22 udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø. Udpegningen som kulturmiljø skal sikre, at området friholdes for projekter, der er uforenelige med de kulturhistoriske interesser. Ifølge retningslinje 7.7 i begge kommuneplaner, kan eksempelvis bygninger med et moderne formsprog være uforenelige med det kulturmiljø de ønskes opført i. Størstedelen af udpegningen ligger udenfor, men har dog sammenhæng med lokalplanområdet. Lokalplanens realisering vil ikke ændre på det bevaringsværdige kulturmiljø.

Lokalplanområdet er i kommuneplanerne udpeget som værdifuldt geologisk område. Jf. retningslinje 19.4 i Kommuneplanen 2010-2022, skal værdifulde geologiske landskabstræk og deres indbyrdes overgange og sammenhænge sikres. Hensynet til dette bliver gennem lokalplanlægningen bl.a. varetaget ved, at fastlægge bestemmelser om niveauplan, bygningshøjde og taghældning samt ved at inddele lokalplanområdet i mindre delområder. Retningslinjens formål imødekommes tillige ved, at lokalplanen indeholder bestemmelser om, at bebyggelsen skal søges placeret samlet og lavt samt bestemmelser om farve- og materialevalg. Der er også bestemmelser, der har til formål at modvirke kraftig terrænregulering, der kan modvirke hensigten i retningslinje 19.4. Det er særligt vigtigt, at denne retningslinje følges, da store dele af det i henhold til naturbeskyttelseslovens §3 registrerede hedeareal, i Kommuneplan 2010-22 er kategoriseret som natur med målsætning A eller B. Natur med A- og B-målsætning er natur, hvor der kun gives tilladelse til tilstandsændringer, såfremt ændringen understøtter naturtypens kvaliteter.

For at bevare natur- og kulturmiljøerne i Henne Strand er det vigtigt, at ny bebyggelse indpasses i både kultur- og naturlandskabet i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser for placering, materialer m.fl.

I hele lokalplanområdet og det nærmeste omkringliggende areal, er skovrejsning ifølge kommuneplanerne uønsket, og lokalplanområdet indeholder kun begrænsede drikkevandsinteresser, hvilket ikke kolliderer med lokalplanens intentioner.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af hverken varme- eller spildevandsplanen for Varde Kommune, og lokalplanen indeholder ingen bestemmelser derom.

Hele lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens enkeltområde 07.02.S01 – Henne, Henne Strand. Enkeltområdet fastlægger anvendelsen til sommerhusområde.

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med den gældende kommuneplan og rammebestemmelserne for kommuneplanens enkeltområde 07.02.S01 videreføres i nærværende lokalplan.

Zonestatus

Hele lokalplanområdet er sommerhusområde og fastholdes som sådan.



Lokalplanområdet er sammenfaldende med kommuneplanens enkeltområde 07.02.S01 (det store gule felt).

Kystnærhedszonen

Hele planområdet er omfattet af reglerne for kystnærhedszonen.

Et af lokalplanens formål er at sikre, at ny bebyggelse med placering, udformning og materialevalg tager størst mulig hensyn til kystlandskabet og de landskabelige værdier.

Såfremt ældre bebyggelse erstattes af nyt byggeri, skal byggeriet placeres med mindst mulig regulering af terrænet. Bygningshøjden i

lokalplanområdet er begrænset til højst 6,5 m for nogle områder og 5 m for andre.

Lokalplanområdet er et eksisterende udbygget sommerhusområde og det vurderes derfor, at kystlandskabet ikke påvirkes negativt med de bestemmelser, der er fastlagt i lokalplanen. Vurderingen begrundes med, at ny bebyggelse, der erstatter ældre, i større grad skal tilpasses landskabet, end der er krav om i de eksisterende deklamationer, der aflyses med denne lokalplan, samtidigt med at udstykningsmulighederne begrænses.

Sammenlagt vil området opleves med bebyggelse i et stærkt naturpræget landskab, hvor klitterne vil være dominerende.

Lokalplanens bestemmelser vil medvirke til at opfylde intentionerne bag kystnærhedszonebestemmelserne.

Tinglyste deklamationer

Ved lokalplanens vedtagelse ophæves en række deklamationer.

Deklamationerne ophæves fortrinsvis som følge af uoverensstemmelse med lokalplanens formål og er særskilt nævnt i bestemmelserne afsnit 12.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

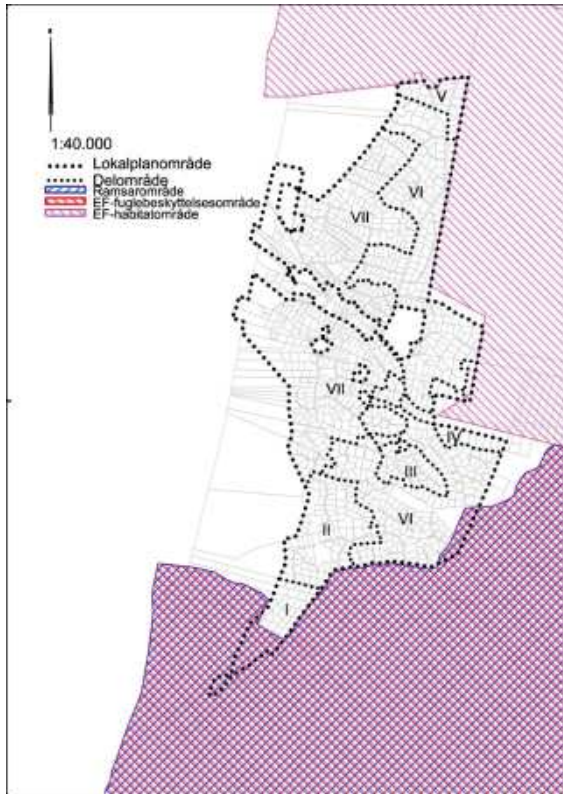
Miljøvurdering

Lokalplanen er screenet efter bestemmelserne i Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Konklusionen på screeningen er, at planen ikke skal miljøvurderes, fordi lokalplanen ikke indvirker væsentligt på miljøet, herunder et internationalt naturbeskyttelsesområde.

I screeningen er der lagt vægt på, at der er tale om et allerede udbygget sommerhusområde med begrænsede udstyknings- eller udbygningsmuligheder. Bestemmelserne i lokalplanen er udformet til at bevare og beskytte det vestjyske klitlandskab med de geologiske og naturindholdsmæssige forhold, der særligt findes her. Planen muliggør samtidig, at der for det samlede sommerhusområde kan opføres bebyggelse i overensstemmelse med både gammel og mere moderne byggestil, med respekt for natur og kultur.

Internationalt naturbeskyttelsesområde

Der findes i og omkring lokalplanområdet større områder, der er udpeget som enten EF-Fuglebeskyttelsesområde, EF-Habitatområde eller EF-Ramsarområde.



Lokalplanområdet grænser op til og indeholder flere forskellige internationale naturbeskyttelsesområder.

EF-Fuglebeskyttelsesområder er vigtige levesteder for en lang række truede fuglearter. Områderne er udpeget på baggrund af EF-Fuglebeskyttelsesdirektivet, der trådte i kraft i 1981. Udvælgelsen af arter er sket med udgangspunkt i sårbarheden med hensyn til udbredelsesmønster, antal eller krav til specielle levesteder.

EF-Habitatområder er områder, der indeholder truede naturtyper samt levesteder for sjældne og truede dyr og planter.

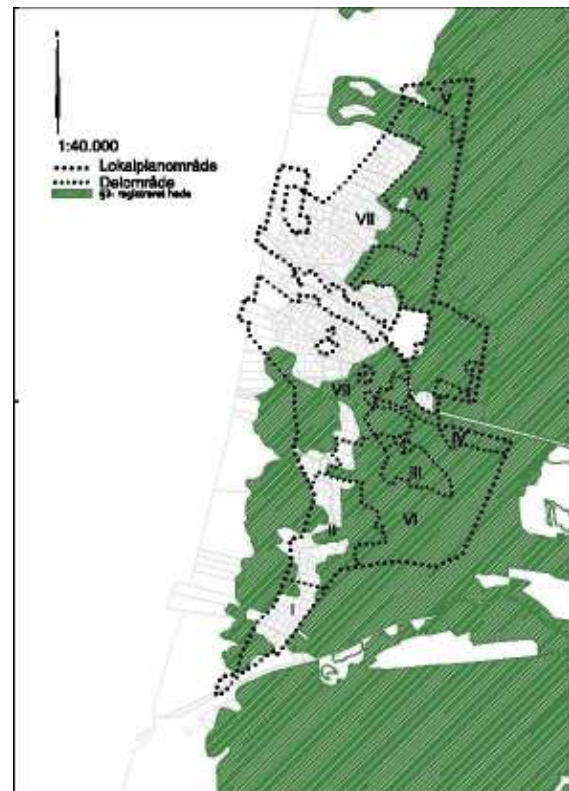
Ramsarområder er vådområder af international betydning, navnlig som levesteder for vandfugle. Mindre dele af lokalplanområdet er indeholdt i de internationale naturbeskyttelsesområder. Områderne er udbygget.

Indenfor internationale naturbeskyttelsesområder må der bl.a. ikke udlægges nye arealer til sommerhusområder.

Planen udlægger ikke nye områder til sommerhusbebyggelse, og den eksisterende lovlige anvendelse forventes ikke at påvirke beskyttelsesområderne anderledes, end påvirkningen er forud for planens vedtagelse.

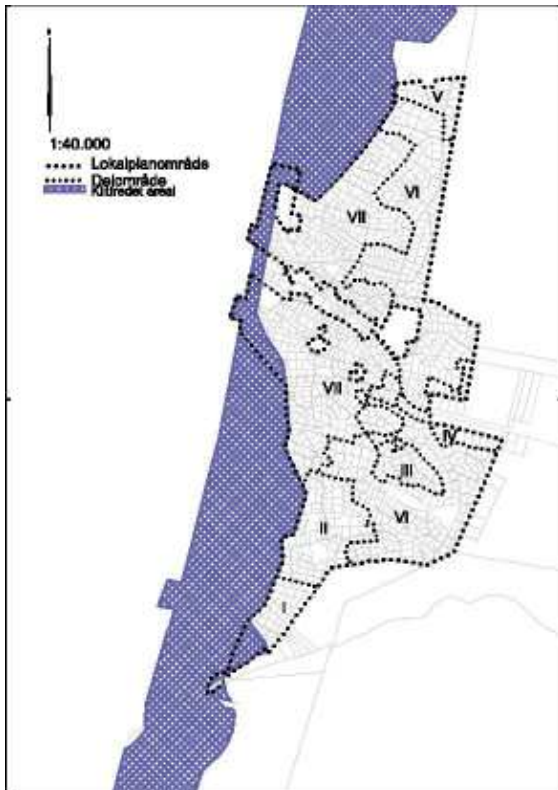
Naturbeskyttelsesloven

Der findes indenfor planområdet større sammenhængende områder, der er kategoriseret som hede og beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3. Hederegistreringen kan ses på det følgende kortudsnit.



Den grønne signatur angiver områder beskyttet efter naturbeskyttelsesloven som hede.

Lokalplanområdet er mod vest delvist afgrænset af klitfredningslinjen i henhold til §8 i naturbeskyttelsesloven. Enkelte matrikel numre er helt eller delvist omfattet af klitfredningslinjen, som det fremgår af efterfølgende kortudsnit.



Kliffredningslinjen er flere steder beliggende indenfor lokalplanområdet.

Der må jf. naturbeskyttelsesloven ikke ske tilstandsændringer i de klitfredede arealer, ligesom der ikke må etableres hegn, placeres campingvogne, foretages udstykning mv.

Jordforurening

Der er ikke registeret jordforurening i planområdet.

Museumsloven

Efter museumsloven § 23 skal kulturministeren og de statslige og statsanerkendte museer gennem samarbejde med plan- og fredningsmyndigheder sørge for, at væsentlige bevaringsværdier sikres for eftertiden. I forbindelse med jordarbejdet, for eksempel ved bygge- og anlægsarbejder, kan der dukke spor af for-tidsminder op, som ifølge museumsloven kan forlanges undersøgt for bygherrens regning. Med henblik på at undgå forsinkelser af anlægsarbejde og uforudsete omkostninger har bygherren mulighed for at få foretaget en forundersøgelse, inden afsættelsesarbejdet igangsættes.

LOKALPLAN 07.02.L02 SOMMERHUSOMRÅDERNE VED HENNE STRAND

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. LOKALPLANENS FORMÅL**1.01**

Lokalplanen har til formål:

- **at** fastholde lokalplanområdet som sommerhusområde,
- **at** fastlægge retningslinjer for bebyggelsens placering, omfang, udformning og materialevalg, under størst mulig hensyn til klitlandskabet, kysten og kulturhistoriske værdier,
- **at** bevare, landskabets åbne karakter,
- **at** fastlægge princip for bestemmelse af niveauplan, og
- **at** sikre inddelingen i delområder med individuel karakter.

2. OMRÅDETS ZONESTATUS OG AFGRÆNSNING**2.01**

Lokalplanområdet skal fastholdes som sommerhusområde.

2.02

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 18, 20, 11g, 11h, 11i, 11k, 11l, 11m, 11n, 11o, 11p, 11q, 12c, 12g, 12h, 12i, 12k, 12l, 12m, 12n, 12o, 12p, 12q, 12r, 12s, 12t, 12u, 12v, 12x, 12y, 12z, 12æ, 12ø, 13d, 13e, 13f, 13g, 13h, 13i, 13k, 13m, 13n, 13o, 13p, 13q, 13r, 13s, 13t, 13u, 13v, 13x, 13y, 13z, 13æ, 13ø, 7000h, 1bb, 1bc, 1bf, 1bg, 1bh, 1bk, 1bl, 1bo, 1bp, 1bq, 1bs, 1bz, 1bæ, 1bø, 1ca, 1cd, 1ce, 1cg, 1ch, 1ci, 1ck, 1cl, 1cm, 1cn, 1co, 1cp, 1cq, 1cr, 1cs, 1ct, 1cu, 1cv, 1cx, 1cy, 1cz, 1cø, 1da, 1db, 1dc, 1de, 1df, 1dh, 1dl, 1dp, 1dr, 1ds, 1du, 1dv, 1dy, 1ea, 1eb, 1ec, 1ed, 1ee, 1ef, 1eg, 1eh, 1ei, 1ek, 1el, 1em, 1en, 1eo, 1ep, 1er, 1es, 1et, 1eu, 1ey, 1ez, 1eæ, 1eø, 1fa, 1fb, 1fc, 1fd, 1fe, 1ff, 1fg, 1fi, 1fl, 1fm, 1fn, 1fo, 1fr, 1ft, 1fu, 1fv, 1fz, 1fø, 1ga, 1gb, 1gc, 1gg, 1gl, 1go, 1gp, 1gs, 1gt, 1gu, 1gv, 1gx, 1gz, 1gæ, 1gø, 1ha, 1hc, 1he, 1hf, 1hg, 1hh, 1hq, 1hr, 1hs, 1ht, 1hu, 1hx, 1hy, 1hz, 1hæ, 1hø, 1ia, 1ib, 1ic, 1id, 1ig, 1ii, 1ik, 1im, 1in, 1io, 1ip, 1ir, 1is, 1it, 1iu, 1iv, 1ix, 1iø, 1kb, 1kc, 1kd, 1ke, 1kf, 1kg, 1ki, 1kk, 1km, 1kn, 1kq, 1kr, 1ks, 1kv, 1kz, 1lb, 1lc, 1lg, 1lh, 1li, 1lk, 1ll, 1lm, 1ln, 1lr, 1ls, 1lt, 1lu, 1ly, 1lø, 1ma, 1mb, 1md, 1mg, 1mh, 1mi, 1mk, 1ml, 1mm, 1mn, 1mo, 1mp, 1mq, 1na, 1nb, 1nc, 1nd, 1ng, 1nh, 1nk, 1nl, 1nm, 1no, 1np, 1nq, 1nr, 1ns, 1nt, 1nv, 1nx, 1ny, 1nz, 1næ, 1nø, 1oa, 1ob, 1oc, 1od, 1oe, 1oh, 1oi, 1ok, 1ol, 1om, 1on, 1op, 1oq, 1or, 1os, 1ot, 1ov, 1ox, 1oy, 1oz, 1oæ, 1oø, 1pa, 1pb, 1pc, 1pd, 1ph, 1pi, 1pk, 1pl, 1pm, 1po, 1pp, 1pq, 1pr, 1ps, 1pt, 1pu, 1pv, 1px, 1py, 1pz, 1pæ, 1pø, 1qa, 1qb, 1qc, 1qd, 1qe, 1qf, 1qg, 1qh, 1qi, 1ql, 1qm, 1qn, 1qo, 1qp, 1qq, 1qr, 1qs, 1qt, 1qu, 1qv, 1qx, 1qy, 1qz, 1qæ, 1qø, 1ra, 1rb, 1rc, 1rd, 1re, 1rf, 1rg, 1rh, 1ri, 1rk, 1rl, 1rm, 1rn, 1ro, 1rp, 1rq, 1rr, 1rs, 1rt, 1ru, 1rv, 1rx, 1ry, 1rz, 1ræ, 1rø, 1sa, 1sb, 1sc, 1sd, 1se, 1sf, 1sg, 1sh, 1si, 1sl, 1so, 1sq, 1sr, 1st, 1su, 1sz, 1sæ, 1sø, 1ta, 1tb, 1tc, 1td, 1te, 1tf, 1tg, 1ti, 1tl, 1tm, 1tn, 1tp, 1tq, 1tr, 1ts, 1tt, 1tu, 1tv, 1tx, 1ty, 1tz, 1tæ, 1tø, 1ua, 1ub, 1uc, 1ud, 1ue, 1uf, 1ug, 1uh, 1ui, 1uk, 1ul, 1um, 1un, 1uo, 1up, 1uq, 1ur, 1us, 1ut, 1uu, 1uv, 1ux, 1uz, 1uæ, 1va, 1vc, 1vd, 1ve, 1vf, 1vg, 1vk, 1vl, 1vm, 1vn, 1vo, 1vp, 1vq, 1vr, 1vs, 1vt, 1vu, 1vx, 1vy, 1vz, 1væ, 1vø, 1xa, 1xb, 1xc, 1xd, 1xe,

1xf, 1xg, 1xh, 1xi, 1xk, 1xn, 1xo, 1xp, 1xq, 1xr, 1xs, 1xt, 1xu, 1xv,
 1xx, 1xz, 1xæ, 1xø, 1ya, 1yb, 1yc, 1yd, 1zf, 1zg, 1zh, 1zi, 1zk, 1zl,
 1zm, 1zn, 1zo, 1zp, 1zq, 1zr, 1zs, 1zt, 1zx, 1æb, 1æd, 1æe, 1æf,
 1æg, 1æh, 1æi, 1æk, 1æl, 1æm, 1æn, 1æo, 1æp, 1ær, 1æs, 1æt,
 1æu, 1æv, 1æx, 1æy, 1æz, 1ææ, 1æø, 1øa, 1øb, 1øc, 1ød, 1øe,
 1øf, 1øg, 1øh, 1øi, 1øk, 1øl, 1øm, 1øn, 1øo, 1øp, 1øq, 1ør, 1øs,
 1øt, 1øu, 1øv, 1øx, 1øy, 1øz, 1øæ, 1øø, 12ab, 12ac, 12ad, 12ae,
 12af, 12ag, 12ah, 12aa, 13aa, 13ab, 13ac, 13ad, 13ah, 13ak,
 13al, 13am, 1aaa, 1aab, 1aac, 1aad, 1aae, 1aaf, 1aag, 1aah,
 1aai, 1aak, 1aal, 1aam, 1aan, 1aao, 1aap, 1aaq, 1aar, 1aas, 1aat,
 1aau, 1aav, 1aax, 1aay, 1aaz, 1aaæ, 1aaø, 1aba, 1abb, 1abc,
 1abd, 1abe, 1abf, 1abg, 1abh, 1abi, 1abk, 1abl, 1abm, 1abn,
 1abo, 1abp, 1abq, 1abr, 1abs, 1abt, 1abu, 1abv, 1abx, 1aby, 1abz,
 1abæ, 1abø, 1aca, 1acb, 1acc, 1acd, 1ace, 1acf, 1acg, 1ach, 1aci,
 1ack, 1acl, 1acm, 1acn, 1aco, 1act, 1acu, 1acv, 1acx, 1acy, 1acz,
 1acæ, 1acø, 1ada, 1adb, 1adc, 1add, 1ade, 1adf, 1adl, 1adm,
 1adn, 1ado, 1adp, 1adq, 1adr, 1ads, 1adt, 1adu, 1adv, 1adx,
 1ady, 1adz, 1adæ, 1adø, 1aea, 1aeb, 1aec, 1aed, 1aee, 1aef,
 1aeg, 1aeh, 1aei, 1aek, 1ael, 1aem, 1aen, 1aéo, 1aep, 1aeq,
 1aer, 1aes, 1aet, 1aeu, 1aev, 1aex, 1aey, 1aez, 1aeæ, 1aeø,
 1afa, 1afb, 1afc, 1afd, 1afe, 1aff, 1afg, 1afh, 1afi, 1afk, 1afl, 1afm,
 1afn, 1afo, 1afp, 1afq, 1afr, 1afs, 1aft, 1afu, 1afv, 1afx, 1afy, 1afz,
 1afø, 1aga, 1agb, 1agc, 1agd, 1age, 1agf, 1agg, 1agh, 1agv,
 1agx, 1aha, 1ahb, 1ahc, 1ahd, 1ahe, 1ahf, 1ahg, 1ahh, 1ahi, 1ahk,
 1ahl, 1ahm, 1ahn, 1aho, 1ahp, 1ahq, 1ahr, 1ahs, 1aht, 1ahu,
 1ahz, 1ahy, 1ahx, 1ahæ, 1ahø, 1aia, 1aib, 1aic, 1aid, 1aie, 1aif,
 1aig, 1aih, 1aii, 1aik, 1ail, 1aim, 1ain, 1aio, 1aip, 1aiq, 1air, 1ais,
 1ait, 1aiu, 1aiv, 1aix, 1aiy, 1aiz, 1aiæ, 1akb, 1ake, 1akg, 1akh,
 1aki, 1akk, 1akl, 1akm, 1akn, 1ako, 1akp, 1akq, 1akr, 1aks, 1akt,
 1akv, 1akx, 1aky, 1akz, 1akæ, 1akø, 1ala, 1alb, 1alc, 1ald, 1ale,
 1alf, 1alg, 1alh, 1ali, 1alk, 1all, 1alm, 1aln, 1alo, 1alp, 1alq, 1alr,
 1alu, 1alv, 1alx, 1aly, 1alz, 1alæ, 1alø, 1ama, 1amb, 1amc, 1amd,
 1ame, 1amf, 1amg, 1amh, 1ami, 1amk, 1aml, 1amm, 1amn,
 1amo, 1amp, 1amq, 1amr, 1ams, 1amt, 1amu, 1amv, 1amx,
 1amy, 1amz, 1amæ, 1amø, 1ana, 1anb, 1anc, 1and, 1ane, 1anf,
 1ang, 1anh, 1ani, 1ank, 1anl, 1anm, 1ann, 1ano, 1anp, 1anq,
 1anr, 1ans, 1ant, 1anu, 1anv, 1anx, 1any, 1anz, 1anæ, 1anø,
 1aoa, 1aob, 1aoc, 1aod, 1aoe, 1aof, 1aog, 1aoh, 1aoi, 1aok, 1aol,
 1aom, 1aon, 1aoo, 1aop, 1aoq, 1aor, 1aos, 1aot, 1aou, 1aov,
 1aox, 1aoy, 1aoz, 1aoæ, 1aoø, 1apa, 1apb, 1apc, 1ape, 1apf,
 1apg, 1aph, 1api, 1apk, 1apl, 1apm, 1apn, 1apo, 1app, 1apr,
 1aps, 1aqb, 1aqc, 1aqd, 1aqe, 1aqf, 1aqq, 1aqh, 1aqi, 1aqk, 1aql,
 1aqm, 1aqn, 1aqo, 1aqx, 1aqy, 1aqz, 1aqæ, 1aqø, 1ara, 1arc,
 1arf, 1arg, 1arh, 1ari, 1ark, 1arl, 1arm, 1arn, 1aro, 1arp, 1arq, 1art,
 1aru, 1arv, 1arx, 1ary, 1arz, 1aræ, 1arø, 1asa, 1asb, 1asc, 1asd,
 1ase, 1asf, 1asg, 1ash, 1asi, 1ask, 1asl, 1asm, 1asn, 1aso, 1asp,
 1asq, 1asr, 1ass, 1ast, 1asu, 1asv, 1asx, 1asy, 1asz, 1asæ, 1asø,
 1ata, 1atc, 1atd, 1ate, 1atf, 1atg, 1ath, 1ati, 1atk, 1atn, 1ato, 1atp,
 1atq, 1atr, 1ats, 1att, 1atu, 1atv, 1atx, 1aty, 1atz, 1atæ, 1atø,
 1aua, 1aub, 1auc, 1aud, 1auf, 1auh, 1auk, 1aul, 1aum, 1aun,
 1auo, 1aup, 1auq, 1aur, 1aus, 1aut, 1auu, 1auv, 1aux, 1auy, 1auz,
 1auæ, 1auø, 1avb, 1avc, 1avd, 1avf, 1avg, 1avh, 1avk, 1avn,
 1avp, 1avq, 1avr, 1avs, 1avt, 1avu, 1avv, 1avx, 1avy, 1avz, 1avæ,
 1axa, 1axb, 1axc, 1axd, 1axe, 1axf, 1axg, 1axk, 1axl, 1axm, 1axn,
 1axo, 1axp, 1axq, 1axr, 1axs, 1axt, 1axu, 1axv, 1axx, 1axy, 1axz,
 1axæ, 1axø, 1aya, 1ayb, 1ayc, 1ayd, 1aye, 1ayf, 1ayg, 1ayh, 1ayi,
 1ayk, 1ayl, 1aym, 1ayn, 1ayo, 1ayp, 1ayq, 1ayr, 1ays, 1ayt, 1ayu,
 1ayv, 1ayx, 1ayy, 1ayz, 1ayæ, 1ayø, 1aza, 1azb, 1azc, 1azd,

1aze, 1azf, 1azg, 1azh, 1azi, 1azn, 1azo, 1azp, 1azq, 1azr, 1azs, 1azt, 1azv, 1azx, 1aæ, 1aæa, 1aæb, 1aæd, 1aæf, 1aæg, 1aæh, 1aæi, 1aæk, 1aæl, 1aæm, 1aæn, 1aæo, 1aæp, 1aæq, 1aær, 1aæs, 1aæt, 1aæu, 1aæv, 1aøc, 1aød, 1aøe, 1aøf, 1aøg, 1aøh, 1aøi, 1aøk, 1aøl, 1aøm, 1aøn, 1aøo, 1aøp, 1aør, 1aøs, 1aøt, 1aøu, 1aøv, 1aøx, 1aøy, 1aøz, 1aøæ, 1bac, 1bad, 1bae, 1bag, 1bah, 1bam, 1ban, 1bao, 1bap, 1baq Henne By, Henne samt dele af 3l, 13c, 7000d, 1aa, 1ae, 1ex, 1fk, 1fæ, 1hd, 1lq, 1mr, 1mt, 1ni, 1of, 1og, 1oo, 1pe, 1pn, 1zø, 1æa, 13ae, 13af, 13ag, 1ars, 1aug, 1azt, 1azø, 1aæc, 1aæe, 1aøa, 1aøb, 1aøq.

2.03

Lokalplanområdet opdeles i 7 delområder, som vist på Kortbilag 2.

- Delområde I omfatter matr.nr. 1bo, 1dh, 1nd, 1ts, 1tt, 1tu, 1tv, 1tx, 1ty, 1tz, 1tæ, 1tø, 1ua, 1ub, 1uc, 1ud, 1ue, 1uf, 1ug, 1uh, 1ui, 1aqy, 1aqz, 1ara, 1arc, 1atd, 1ate, 1atf, 1atk, 1ayb, 1ayc, 1aou, 1aøv, 1aøx, 1aøy, Henne By, Henne samt Dele af: 1ae, 1bq, 1ex, 1lq, 1mt, 1aa, 1aug, 1azø Henne By, Henne
- Delområde II omfatter matr. nr. 1adl, 1adm, 1adn, 1ado, 1adp, 1adq, 1adr, 1ads, 1adt, 1adu, 1adv, 1adx, 1ady, 1adz, 1adæ, 1adø, 1aea, 1aeb, 1aec, 1aed, 1aee, 1aef, 1aeg, 1aeh, 1aei, 1aek, 1ael, 1aem, 1aen, 1aéo, 1aep, 1aeq, 1aer, 1aes, 1aet, 1aeu, 1aev, 1aex, 1aey, 1aez, 1aææ, 1aæø, 1afa, 1afb, 1afc, 1afd, 1afe, 1aff, 1afg, 1afh, 1afi, 1afk, 1afl, 1afm, 1afn, 1afo, 1afp, 1afq, 1afr, 1afs, 1aft, 1afu, 1afv, 1afx, 1afy, 1afz, 1asa, 1asb, 1asc, 1asd, 1ase, 1asf, 1asg, 1ash, 1asi, 1ask, 1asl, 1asm, 1asn, 1aso, 1asp, 1asq, 1asr, 1ass, 1ast, 1asu, 1asv, 1asx, 1asy, 1asz, 1asæ, 1auæ, 1aæc Henne By, Henne samt dele af, 1mr, 1ars, 1aæc, 1aæe Henne By, Henne
- Delområde III omfatter matr. nr. 13e, 13x, 13y, 1cy, 1zx, 13aa, 13ac, 1ahx, 1ahy, 1ahz, 1akg, 1akh, 1aki, 1akk, 1akl, 1akm, 1akn, 1ako, 1akp, 1akq, 1akr, 1aks, 1akt, 1amt, 1amu, 1amv, 1amx, 1amy, 1amz, 1amæ, 1amø, 1ana, 1apf, 1apg, 1aph, 1api, 1apk, 1apl, 1aqb, 1aqo, 1arv, 1ato, 1atp, 1atq, 1atr, 1aus, 1aut, 1auu, 1axb, 1axc, 1axd, 1axg, 1axk, 1axl, 1axr, 1axs, 1axt, 1axu, 1axæ, 1ayf, 1ayk, 1ayl, 1aym, 1ayn, 1ayo Henne By, Henne samt Dele af, 13c, 1aæc, 1aæe Henne By, Henne
- Delområde IV omfatter matr. nr. 13ad, 1ain, 1aio, 1aip, 1aiq, 1air, 1ais, 1ait, 1aiu, 1aiv, 1akz, 1akæ, 1aqn, 1axm, 1aæl, 1aæp, 1aæq, 1aær, 1aæs, 1aæt Henne By, Henne samt dele af: 13ae, 13af, 13ag Henne By, Henne
- Delområde V omfatter matr.nr. 1æa, 1æf, 1æg, 1øz, 1øæ, 1øø, 1aaa, 1abv, 1abx, 1aby, 1abz, 1abæ, 1abø, 1aca, 1acb, 1acc, 1acd, 1ace, 1acf, 1acg, 1ach, 1aci, 1ack, 1acl, Henne By, Henne samt dele af 1aæc, 1aæe, Henne By, Henne
- Delområde VI omfatter matr.nr. 11g, 11h, 11i, 11k, 11l, 11m, 11n, 11o, 11p, 11q, 12c, 12g, 12h, 12i, 12k, 12l, 12m, 12n, 12o, 12p, 12q, 12r, 12s, 12t, 12u, 12v, 12x, 12y, 12z, 12æ, 12ø, 13d, 13f, 13g, 13h, 13i, 13k, 13m, 13n, 13o, 13p, 13q, 13r, 13s, 13t, 13u, 13v, 13z, 13æ, 13ø, 12aa, 12ab, 12ac, 12ad, 12ae, 12af, 12ag, 12ah, 13ab, 13ah, 13ak, 13al, 13am, 1bc, 1bk, 1ce, 1cg, 1ch, 1ci, 1cx, 1da, 1dc, 1dp, 1eh, 1ei, 1eæ, 1fd, 1fi, 1gc, 1gg, 1gv, 1he, 1hr, 1hs, 1ir, 1km, 1kn, 1ll, 1lm, 1lr, 1nh, 1no, 1ns, 1nx, 1ny, 1ox, 1qr, 1qs, 1qt, 1qu, 1qv, 1qx, 1qy, 1qz, 1qæ, 1qø, 1ra, 1rb, 1rc, 1rd, 1re, 1rf, 1rg, 1rh, 1ri, 1rk, 1ry, 1ræ, 1rø, 1sa, 1sb, 1sc, 1sd, 1se, 1tp, 1uk, 1um, 1un, 1uo, 1up, 1uq, 1ur, 1us, 1vk, 1vl, 1vm, 1vn, 1vo, 1vp,

1vy, 1xi, 1yb, 1yc, 1yd, 1æd, 1æe, 1øa, 1øb, 1øc, 1ød, 1øe, 1øf, 1øg, 1øh, 1øi, 1øk, 1øl, 1øm, 1øn, 1øo, 1øp, 1øq, 1ør, 1øs, 1øt, 1øu, 1øv, 1øx, 1øy, 1aab, 1aac, 1aad, 1aae, 1aaf, 1aag, 1aah, 1aai, 1aak, 1aal, 1aam, 1aan, 1aao, 1aap, 1aaq, 1aar, 1aas, 1aat, 1aau, 1aav, 1aax, 1aay, 1aaz, 1aaæ, 1aaø, 1aba, 1abb, 1abc, 1abd, 1abh, 1abi, 1abk, 1abl, 1abm, 1abn, 1abo, 1abp, 1abq, 1abr, 1abs, 1abt, 1abu, 1acm, 1acn, 1aha, 1ahb, 1ahd, 1ahe, 1ahf, 1ahg, 1ahh, 1ahi, 1ahk, 1ahl, 1ahm, 1ahn, 1aho, 1ahp, 1ahq, 1ahr, 1ahs, 1aht, 1ahu, 1aid, 1aik, 1aix, 1ake, 1akv, 1akx, 1aky, 1akø, 1ala, 1alb, 1alc, 1ald, 1ale, 1alf, 1alg, 1alh, 1ali, 1alu, 1alv, 1alx, 1aly, 1alz, 1alæ, 1alø, 1ama, 1amb, 1amc, 1amd, 1ame, 1amf, 1amg, 1amh, 1ami, 1amk, 1aml, 1amm, 1amn, 1amo, 1amp, 1amq, 1amr, 1ams, 1anb, 1anc, 1and, 1ane, 1anf, 1ang, 1anh, 1ani, 1ank, 1anl, 1anm, 1ann, 1ano, 1anp, 1anq, 1anr, 1ans, 1ant, 1anu, 1anv, 1anx, 1any, 1anz, 1anæ, 1anø, 1aoa, 1aob, 1aoc, 1aod, 1aoe, 1aof, 1aog, 1aoh, 1aoi, 1aok, 1aol, 1aom, 1aon, 1aoo, 1aop, 1aoq, 1aor, 1aos, 1aot, 1aou, 1aov, 1aox, 1aoy, 1aopn, 1apn, 1apo, 1app, 1aqc, 1aqd, 1aqe, 1aqf, 1aqq, 1aqh, 1aqi, 1aqk, 1aql, 1aqm, 1aqø, 1arl, 1arx, 1ary, 1arz, 1aræ, 1atc, 1atg, 1ats, 1att, 1atu, 1atv, 1atx, 1aty, 1atz, 1atæ, 1atø, 1aua, 1aub, 1auc, 1aud, 1auh, 1auk, 1aul, 1aum, 1aun, 1auo, 1aup, 1auq, 1aur, 1auv, 1aux, 1auy, 1auz, 1avq, 1avr, 1avs, 1avt, 1avu, 1avv, 1avx, 1avy, 1avz, 1avæ, 1axe, 1axf, 1axn, 1axo, 1axp, 1axy, 1axz, 1axø, 1aya, 1aye, 1ayg, 1ayh, 1ayi, 1ayp, 1ayq, 1ayr, 1ays, 1ayt, 1ayu, 1ayv, 1ayx, 1ayy, 1ayz, 1ayæ, 1ayø, 1aza, 1azb, 1azc, 1azd, 1aze, 1azf, 1azg, 1azh, 1azr, 1azs, 1azv, 1azx, 1aæa, 1aæb, 1aæc, 1aæd, 1aæh, 1aæi, 1aæm, 1aæen, 1aæo, 1aæf, 1aæz Henne By, Henne samt dele af, 3l, 1zø, 1aæe Henne By, Henne

- Delområde VII omfatter matr.nr. 18, 20, 1bb, 1bf, 1bg, 1bh, 1bl, 1bp, 1bs, 1bz, 1bæ, 1bø, 1ca, 1cd, 1ck, 1cl, 1cm, 1cn, 1co, 1cp, 1cq, 1cr, 1cs, 1ct, 1cu, 1cv, 1cz, 1cø, 1db, 1de, 1df, 1dl, 1dr, 1ds, 1du, 1dv, 1dy, 1ea, 1eb, 1ec, 1ed, 1ee, 1ef, 1eg, 1ek, 1el, 1em, 1en, 1eo, 1ep, 1er, 1es, 1et, 1eu, 1ey, 1ez, 1eø, 1fa, 1fb, 1fc, 1fe, 1ff, 1fg, 1fl, 1fm, 1fn, 1fo, 1fr, 1ft, 1fu, 1fv, 1fz, 1fø, 1ga, 1gb, 1gl, 1go, 1gp, 1gs, 1gt, 1gu, 1gx, 1gz, 1gæ, 1gø, 1ha, 1hc, 1hf, 1hg, 1hh, 1hq, 1ht, 1hu, 1hx, 1hy, 1hz, 1hæ, 1hø, 1ia, 1ib, 1ic, 1id, 1ig, 1ii, 1ik, 1im, 1in, 1io, 1ip, 1is, 1it, 1iu, 1iv, 1ix, 1iø, 1kb, 1kc, 1kd, 1ke, 1kf, 1kg, 1ki, 1kk, 1kq, 1kr, 1ks, 1kv, 1kz, 1lb, 1lc, 1lg, 1lh, 1li, 1lk, 1ln, 1lt, 1lu, 1ly, 1lø, 1ma, 1mb, 1md, 1mg, 1mh, 1mi, 1mk, 1ml, 1mm, 1mn, 1mo, 1mp, 1mq, 1na, 1nb, 1nc, 1ng, 1nk, 1nl, 1nm, 1np, 1nq, 1nr, 1nt, 1nv, 1nz, 1næ, 1nø, 1oa, 1ob, 1oc, 1od, 1oe, 1oh, 1oi, 1ok, 1ol, 1om, 1on, 1op, 1oq, 1or, 1os, 1ot, 1ov, 1oy, 1oz, 1oæ, 1oø, 1pa, 1pb, 1pc, 1pd, 1ph, 1pi, 1pk, 1pl, 1pm, 1po, 1pp, 1pq, 1pr, 1ps, 1pt, 1pu, 1pv, 1px, 1py, 1pz, 1pæ, 1pø, 1qa, 1qb, 1qc, 1qd, 1qe, 1qf, 1qg, 1qh, 1qi, 1ql, 1qm, 1qn, 1qo, 1qp, 1qq, 1rl, 1rm, 1rn, 1ro, 1rp, 1rq, 1rr, 1rs, 1rt, 1ru, 1rv, 1rx, 1rz, 1sf, 1sg, 1sh, 1si, 1sl, 1so, 1sq, 1sr, 1st, 1su, 1sz, 1sæ, 1sø, 1ta, 1tb, 1tc, 1td, 1te, 1tf, 1tg, 1ti, 1tl, 1tm, 1tn, 1tq, 1tr, 1ul, 1ut, 1uu, 1uv, 1ux, 1uz, 1uæ, 1va, 1vc, 1vd, 1ve, 1vf, 1vg, 1vq, 1vr, 1vs, 1vt, 1vu, 1vx, 1vz, 1væ, 1vø, 1xa, 1xb, 1xc, 1xd, 1xe, 1xf, 1xg, 1xh, 1xk, 1xn, 1xo, 1xp, 1xq, 1xr, 1xs, 1xt, 1xu, 1xv, 1xx, 1xz, 1xæ, 1xø, 1ya, 1zf, 1zg, 1zh, 1zi, 1zk, 1zl, 1zm, 1zn, 1zo, 1zp, 1zq, 1zr, 1zs, 1zt, 1æb, 1æh, 1æi, 1æk, 1æl, 1æm, 1æen, 1æo, 1æp, 1ær, 1æs, 1æt, 1æu, 1æv, 1æx, 1æy, 1æz, 1ææ, 1æø, 1abe, 1abf, 1abg, 1aco,

1act, 1acu, 1acv, 1acx, 1acy, 1acz, 1acæ, 1acø, 1ada, 1adb, 1adc, 1add, 1ade, 1adf, 1afø, 1aga, 1agb, 1agc, 1agd, 1age, 1agf, 1agg, 1agh, 1agv, 1agx, 1ahc, 1ahæ, 1ahø, 1aia, 1aib, 1aic, 1aie, 1aif, 1aig, 1aih, 1aii, 1ail, 1aim, 1aiy, 1aiz, 1aiæ, 1akb, 1alk, 1all, 1alm, 1aln, 1alo, 1alp, 1alq, 1alr, 1aoy, 1aoz, 1aoæ, 1aoø, 1apa, 1apb, 1apc, 1ape, 1apr, 1aps, 1aqx, 1aqæ, 1arf, 1arg, 1arh, 1ari, 1ark, 1arm, 1arn, 1aro, 1arp, 1arq, 1art, 1aru, 1arø, 1asø, 1ata, 1ath, 1ati, 1atn, 1auf, 1auø, 1avb, 1avc, 1avd, 1avf, 1avg, 1avh, 1avk, 1avn, 1avp, 1axa, 1axq, 1axv, 1axx, 1ayd, 1azi, 1azn, 1azo, 1azp, 1azq, 1azt, 1aæ, 1aæf, 1aæg, 1aæk, 1aæu, 1aæv, 1aøc, 1aød, 1aøe, 1aøg, 1aøh, 1aøi, 1aøk, 1aøl, 1aøm, 1aøn, 1aøo, 1aøp, 1aør, 1aøs, 1aøt, 1aøæ, 1bac, 1bad, 1bae, 1bag, 1bah, 1bam, 1ban, 1bao, 1bap, 1baq, 7000h, Henne By, Henne samt dele af 7000d, 1fk, 1fæ, 1hd, 1ni, 1of, 1og, 1oo, 1pe, 1pn, 1azt, 1aæc, 1aæe, 1aøa, 1aøb, 1aøq Henne By, Henne

3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.01

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til sommerhusområde.

Til forsyning og betjening af lokalområdet kan den enkelte ejendom, helt eller delvist udnyttes til transformatorstation, vej, sti eller lignende former for tekniske anlæg.

3.02

Matr.nr. 1aæe og 1ars Henne By, Henne skal henligge som ubebyggede fællesarealer, veje, stier eller lign.

4. Udstykning

4.01 Udstykning

Ved udstykning, sammenlægning eller arealoverførelse, skal den enkelte ejendoms grundareal, være mindst 1.500 m². Undtaget herfra er udstykning til veje, stier eller lign.

Udstykning må kun finde sted hvor krav til terrænregulering jf. principperne i bilag A kan overholdes, herunder ved udformning af vejbetjening af den enkelte ejendom.

Matr.nr. 1ars og 1aæe begge Henne By, Henne må ikke udstykes

5. VEJE, STIER OG PARKERING

5.01 Vejadgang

Lokalplanområdet skal fortsat vejbetjenes ad eksisterende vejnet, primært fra Strandvejen.

5.02 Parkering

Der skal etableres mindst 2 parkeringspladser på den enkelte ejendom.

Etablering af parkeringsanlæg* skal ske i direkte tilknytning til centrumområdet og skal indpasses i området.

**) Ansøgning om etablering af parkeringsanlæg, i form af sammenhængende offentligt tilgængelige p-pladser, skal vurderes af Udvalget for Plan og Teknik.
Parkeringsanlæg kan i sig selv udløse lokalplanpligt.*

6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.01 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 15.

6.02 Bebyggelses enheder

For den enkelte grund må der højst opføres,

- ét hovedhus i form af sommerhus med én bolig,
- ét anneks*,
- ét skur eller udhus*²,
- én ekstern overdækning*³, og
- én garage eller carport.

Kælder skal placeres under hovedhusets niveauplan og indenfor hovedhusets facadelinje*⁴.

6.03 Bebyggelsens omfang

For den enkelte grund må,

- etagearealet ikke overstige 300 m²
- arealet for et anneks ikke overstige 25 m²
- det samlede areal for garage, carport, skure og lignende former for småbygninger, samt eksterne overdækninger uden for hovedhusets tag, ikke overstige 35 m²

6.04 Bebyggelsens højde

For alle delområder gælder, at eksisterende lovlig bebyggelse placeret i områder, hvor bebyggelse ikke tillades jf. Bilag A, skal fastholde oprindelig bebyggelseshøjde.

I Delområderne I, II, IV og VI må bebyggelsens højde ikke overstige 1 etage, og 5 m over fastlagt niveauplan*⁵.

I Delområderne III, V og VII må bebyggelsens højde ikke overstige 1 etage med udnyttelig tagetage og 6,5 m over fastlagt niveauplan*⁵.

6.05 Bebyggelsens placering

Bebyggelse skal placeres mindst 5 m fra skel.

Garage, carport, skure og lignende former for småbygninger skal placeres mindst 2,5 m fra skel, under forudsætning af at højden ikke overstiger 2,5 m over fastlagte niveauplan, indtil 5 m fra skel.

Bygninger med tag af strå og tilsvarende former for organiske materialer skal placeres mindst 10 m fra skel*⁶.

6.06 Inventar mv. – Nærzone

Inventar i form af faste terrasser, platforme, legeredskaber, flagstænger og lignende samt plankeværk eller andre hegnstyper, skal placeres indenfor nærzonen*⁷, som defineret i Bilag A.

6.07 Niveauplan - højdeplacering

Ny bebyggelse*⁸ skal placeres så terrænregulering minimeres og må ikke placeres på klittoppe. Erstatningsbyggeri, i form af nybyggeri med udgangspunkt i udformning og dimensionering af oprindeligt sommerhus, er ikke omfattet.

*¹) Med anneks menes en fritliggende mindre bygning til ophold, uden køkkenfaciliteter

*²) Med skur og udhus forstås en mindre bygning til opbevaring.

*³) Med ekstern overdækning, menes en overdækning der ikke er integreret under hovedhusets tag.

*⁴) Med facadelinje menes en lodret linje fra tagfod (foruden udhæng) til terræn der bl.a. omfatter integrerede småbygninger, overdækninger og lignende.

*⁵) Niveauplan defineres ift. principerne på Bilag A.

*⁶) Afstande til skel for bygninger med organisk tagmateriale skal overholdes, med mindre det kan godtgøres at tagmaterialet kan klassificeres til at overholde brandkrav fastsat i bygningsreglementet.

*⁷) Med nærzone menes en zone til etablering af private rum og placering af inventar. Nærzonen er nærmere defineret i Bilag A.

*⁸) Med ny bebyggelse menes helt nyt byggeri på ny sokkel.

**) Med niveauplan menes den fastlagte kote, hvorfra højdegrænser bestemmes.*

**2) Med hovedhus menes ejendommens primære bygning, i form af sommerhuset.*

Ny bebyggelse skal placeres med udgangspunkt i det for grunden fastlagte niveauplan*, jf. principperne i Bilag A.

For anneks og småbygninger som garage, carport og udhus mv., samt eksterne overdækninger må niveauplan ikke overstige hovedhusets*² niveauplan. Platforme må hæves op til 0,5 m herfra.

7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.01

Eksisterende lovligt byggeri kan fastholde farver og materialer også på døre, vinduer, udestuer, tagudhæng, gesimser, stern, vindskeder og lignende former for mindre bygningsdele.

7.02 Facader*³

Ny bebyggelse skal fremstå afdæmpede i mørke jordfarver uden glans, hvor andelen af sort udgør mindst 30 %.

Følgende farver kan anvendes;

- sort,
- antracitgrå og mørkegrå,
- mørkebrun,
- mørkerød,
- mørkegrøn og
- mørkeblå.

I Delområde III skal ydervægge i ny bebyggelse fremstå i rødbrune tegl.

Anneks og småbygninger som garager, carporte, skure og lignende skal fremstå sort eller i samme farve som hovedhuset.

7.03 Tagform

Nyt tag på hovedhuset skal i Delområderne I, II, III, IV, V og VI udføres som symmetrisk saddeltag*⁴. Pyramidetag tillades i delområderne III, IV, V og VI.

Valm tillades ikke i delområderne I og II.

Tag på anneks og småbygninger, som garager, carporte, skure og lignende kan udføres med fladt tag, ensidig taghældning, saddeltag eller som buet. Dette gælder ikke i delområde III, hvor sekundære bygninger skal udformes med symmetrisk saddeltag.

7.04 Taghældning

Nyt tag på hovedhuset skal udføres med en taghældning;

- på 15-30° i Delområderne I, II, IV og VI.

- på 45-60° i Delområderne III og V.

I Delområde III skal tag på anneks og småbygninger, som garager, carporte, skure og lignende have en taghældning på 15-30°.

7.05 Tagmaterialer

Nye tage, uden organisk karakter, skal fremstå sorte eller afdæmpede mørke, i jordfarver som nævnt i 7.02.

Solenergianlæg skal være ensfarvet i paneler, rammer og beslag mv. i samme farve som tagfladen det placeres på.

**3) Med facader, menes alle bygningskroppens overflader, heriblandt døre, vinduer, udestuer, tagudhæng, gesimser og lignende former for mindre bygningsdele.*

**4) Med symmetrisk saddeltag menes et tag der kan spejles omkring tagryggen, hvor hver side har samme taghældning. Forlængelse af tag over udhuse eller overdækninger skal ikke udføres symmetrisk og kan udføres på kun en bygningsside.*

**) Glansen skal være testet efter ISO 2813 metoden fra 1994.*

**2) Med organiske materialer, menes materialer der fremstår i sin naturlige form.*

Blanke og reflekterende materialer med et glanstal* over 25 må ikke anvendes. Solenergi anlæg skal være antirefleks behandlet.

Tage beklædt med organiske materialer*² som strå, tørv eller tilsvarende skal fremstå naturel.

Tage i Delområde I skal beklædes med pap, fibercement, træspån, metal, eller tagsten af tegl eller beton.

Tage i Delområderne II og IV skal fremstå med græs- eller lyngtørv eller tilsvarende organiske materialer.

Tage i Delområde III skal beklædes med strå- eller rør. Anneks og småbygninger, som garager, carporte, skure og lignende skal belægges med græs- eller lyngtørv.

Tage i Delområde V skal beklædes med strå- eller rør og møningstørv i tagryggen.

7.06 Udestuer, karnapper mv.

Udestuer, karnapper eller lignende former for glasinddækkede arealer, skal placeres under hovedhusets tagflade eller følge hovedhusets taghældning, jf. principperne i bilag A.

7.07 Tagterrasser, altaner og kviste mv.

Tagterrasser, altaner og kviste skal integreres under hovedhusets tagareal og følge principperne i bilag A. Frontispice tillades ikke. Kviste må ikke danne brud i den enkelte tagflade, der overstiger 25 % af den enkelte tagflades areal.

Kvistvinduer i strå- og rørtage skal udføres i gammel, lokal stil.

7.08 Skilte

Skilte til husbenævnelse og lignende udsmykning skal placeres plant på hovedhusets facade og må ikke overstige 0,5 m². Skilte skal fremstå afdæmpet og må ikke indeholde signalfarver, som rød, gul, blå og grøn eller lignende kraftige farver.

Undtaget herfor er skilte til trafikregulering, henvisning og lignende former for officielle skilte.

7.09 Antenner og parabolantennener

Antenner må ikke være fritstående og må ikke overstige hovedhusets tagryg.

Parabolantennener må højst have en diameter på 1 m. Parabolantennener på terræn, må ikke opsættes udenfor nærzonen og underkanten må ikke overstige 1 m over terræn.

7.10 Flagstænger

Flagstænger skal placeres indenfor nærzonen og skal fremstå i naturtræ eller i hvid, sort eller afdæmpede mørke jordfarver som nævnt i 7.02.

8. UBEBYGGEDE AREALER

8.01 Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer indenfor den enkelte grund skal henligge i naturtilstand og friholdes for ændringer, konstruktioner, etableret beplantning mv. Arealer indenfor nærzonen er undtaget.

**) Med nærzone menes en zone til etablering af private rum og placering af inventar. Nærzonen er nærmere defineret i Bilag A.*

**2) Med niveauplan menes den fastlagte kote, hvorfra højdegrænser bestemmes.*

8.02 Nærzone*

Kun indenfor nærzonen*, som defineret i Bilag A, må der;

- etableres terrasser,
- placeres platforme, i form fritliggende svævende plateauer i op til 0,50 m over terræn,
- opstilles plankeværk eller læhegn, i samme farve som hovedhuset eller i natur, i en højde op til 1,5 meter,
- etableres levende hegn af egnstypiske arter, i en højde op til 1,5 meter,
- placeres legeredskaber,
- opstilles 1 flagstang, med en højde op til 8,5 m,
- foretages terrænreguleringer på $\pm 0,50$ m i forhold til fastlagt niveauplan*²,
- etableres sandvolde, i en højde op til 1 m over omgivende terræn,
- etableres jordvarmeanlæg,
- opstilles parabolantennener med en diameter på højst 1 m

8.03 Terrænregulering

Der må, uden for nærzonen, foretages terrænregulering på op til +/- 0,25 m i forhold til eksisterende terræn. Påfyldning af muldjord tillades ikke.

For overholdelse af parkeringskrav fastlagt i afsnit 5 kan yderligere terrænregulering i kuperet terræn mod vejskel tillades, for vejadgang til den enkelte ejendom.

8.04 Beplantning

Beplantning skal bestå af egnstypiske arter og må kun placeres indenfor nærzonen. Invasive arter tillades ikke.

8.05 Belysning

I forbindelse med indgangsparti kan opsættes 1 lampe, på hovedhusets facade.

Der må opstilles 1 lysstander ved ejendommens indkørsel, i en højde af højst 1,2 m.

8.06 Oplag

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

Mindre bådtyper uden trailer, som joller og lignende kan tillades.

9. TEKNISKE ANLÆG

9.01 Forsyningsledninger

Forsyningsledninger skal ved nyanlæg hovedsagligt placeres som jordkabler, i køre- og vendearealer.

9.02 Transformatorstationer m.v.

Til forsyning og betjening af lokalområdet kan den enkelte ejendom, helt eller delvist udnyttes til transformatorstation, vej, sti, eller andre former for tekniske anlæg.

9.03 Solenergianlæg

Der må i Delområderne I og VI opsættes solenergianlæg*³, placeret parallelt på facade eller tagflade.

**3) Solenergianlæg er en fælles betegnelse for anlæg der udnytter solens energi til fremstilling af strøm, varme el.- solceller, solfangere mv.*

Solenergianlæg kan tillades i andre delområder under forudsætning af, at disse integreres som en del af den enkelte bygningsdels konstruktion.

Fritstående solenergianlæg tillades ikke.

9.04 Jordvarmeanlæg

Jordvarmeanlæg* tillades under forudsætning af, at arealer uden for nærzonen reetableres.

**) Det forudsættes at krav til jordbundsforhold mv. kan overholdes.*

10. GRUNDEJERFORENING

10.01

Der er etableret grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanområdet.

Grundejerforeningen forestår drift og vedligeholdelse af egne fællesarealer, herunder stier og vejanlæg.

11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

11.01

Lokalplan 33 endelig godkendt d. 6. september 1984 af daværende Blaabjerg kommunalbestyrelse ophæves helt.

Lokalplan 45 endelig godkendt d. 6. maj 1987 af daværende Blaabjerg kommunalbestyrelse ophæves indenfor Lokalplanområdet, som defineret i afsnit 2.

12. AFLYSNING AF SERVITUTTER

12.01

Servitutter med følgende dato-løbenumre ophæves:

- | | |
|-------------------|--------------------|
| ▪ 09.01.1957-179 | ▪ 26.01.1977-1896 |
| ▪ 10.02.1997-4214 | ▪ 16.08.1979-22139 |
| ▪ 01.03.1963-1253 | ▪ 19.09.1983-21295 |
| ▪ 03.08.1964-5927 | ▪ 14.03.1984-05758 |
| ▪ 14.10.1964-8138 | ▪ 04.04.1984-07453 |
| ▪ 18.10.1967-8090 | ▪ 13.09.1984-19415 |
| ▪ 29.11.1967-9421 | ▪ 05.02.1985-02759 |
| ▪ 07.05.1968-3517 | ▪ 04.06.1985-12590 |
| ▪ 04.09.1968-7287 | ▪ 20.08.1985-19087 |
| ▪ 12.09.1968-7532 | ▪ 25.06.1986-14428 |
| ▪ 08.10.1968-8369 | ▪ 22.12.1986-32084 |
| ▪ 15.10.1968-8070 | ▪ 27.11.1987-23322 |
| ▪ 20.06.1969-5727 | ▪ 06.01.1988-00249 |
| ▪ 01.07.1969-6052 | ▪ 21.01.1988-01326 |
| ▪ 17.10.1969-9936 | ▪ 02.06.1989-08613 |
| ▪ 17.09.1970-9347 | ▪ 17.05.1991-07216 |
| ▪ 18.03.1970-2826 | ▪ 21.05.1992-08060 |
| ▪ 4.9.1971-9991 | ▪ 28.06.1994-30884 |

- 05.10.1971-11413
- 25.11.1971-13869
- 14.08.1972-10521
- 02.10.1972-13329
- 4.10.1972-13472
- 21.02.1973-2867
- 29.03.1973-4898
- 05.04.1973-5243
- 15.8.1974-12074
- 05.03.1975-4793
- 24.07.1975-14974
- 26.08.1975-017572
- 23.9.1975-20173
- 07.12.1995-32378
- 06.07.1999-521748
- 24.05.2000-11633
- 27.06.2001-12806
- 28.02-2002-6984-50
- 26.07.2002-20226
- 07.08.2002-21111
- 15.12.2003-43891
- 19.12.2006-36068
- 01.03.2010-1000546239
- 15.05.2011-9519
- 26.03.2012-1003438238

Følgende servitutter aflyses delvist:

- 18.01.1984-01234 angående 2)
- 17.12.1992-20687 angående taghældning og facadehøjde

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.

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 private 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 bybyggelsesregulerende bestemmelser i bygge- og planloven.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

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

Varde Byråd, den 3. december 2013

P.b.v.



Gylling Haahr
Borgmester

/



Max Kruse
Kommunaldirektør

BILAG A

- Uddybende og supplerende forklaring for dele af de bygningsregulerende bestemmelser i Lokalplan 07.02.L02

BILAG A**- Uddybende og supplerende forklaring for dele af lokalplanens bygningsregulerende bestemmelser.**

Bilag A har til formål at synliggøre, uddybe og definere principperne for de begreber der er beskrevet i bestemmelserne for denne lokalplan. Bilag A er retsgyldigt.

VEDR. AFSNIT 6 – BYGNINGENS OMFANG**NÆRZONE**

Med nærzone menes en zone til etablering af private rum og placering af inventar.

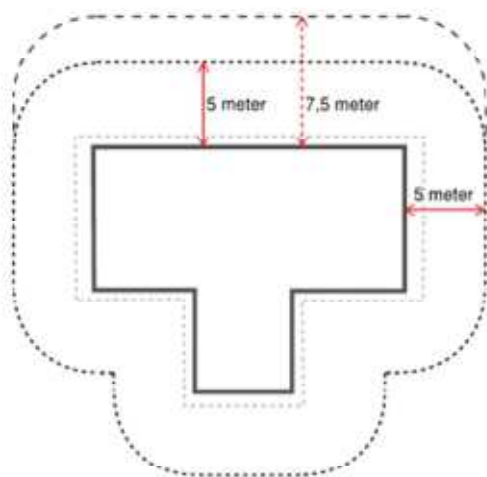
Nærzonen defineres som arealet mellem en bygnings facadelinje og ud til en given afstand fra denne bygnings facadelinje. Med facadelinje menes en lodret linje fra tagfod (foruden udhæng) til terræn der bl.a. omfatter integrerede småbygninger, overdækninger og lignende.

For nærzone i forbindelse med hovedhuset, i form af sommerhuset, fastlægges den maksimale afstand fra bygningens facadelinje til 5 m. Dog kan én valgfri side udvides til højst 7,5 m, fra bygningens facadelinje.

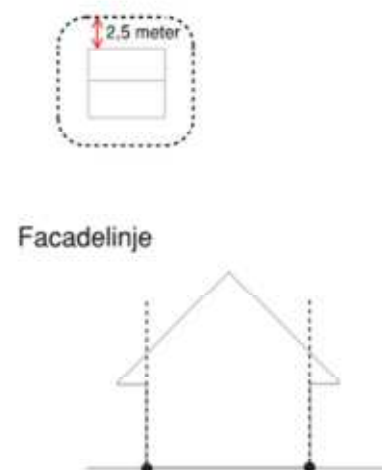
For nærzone i forbindelse med sekundære bygninger som anneks og småbygninger, i form af garager, carporte, skure og lignende samt for eksterne overdækninger fastlægges den maksimale afstand fra bygningens facadelinje til 2,5 m.

Med ekstern overdækning, menes en overdækning der ikke er integreret under hovedhusets tag.

Nærzone for hovedhus, i form af sommerhuset.



Nærzone for sekundære bygninger.

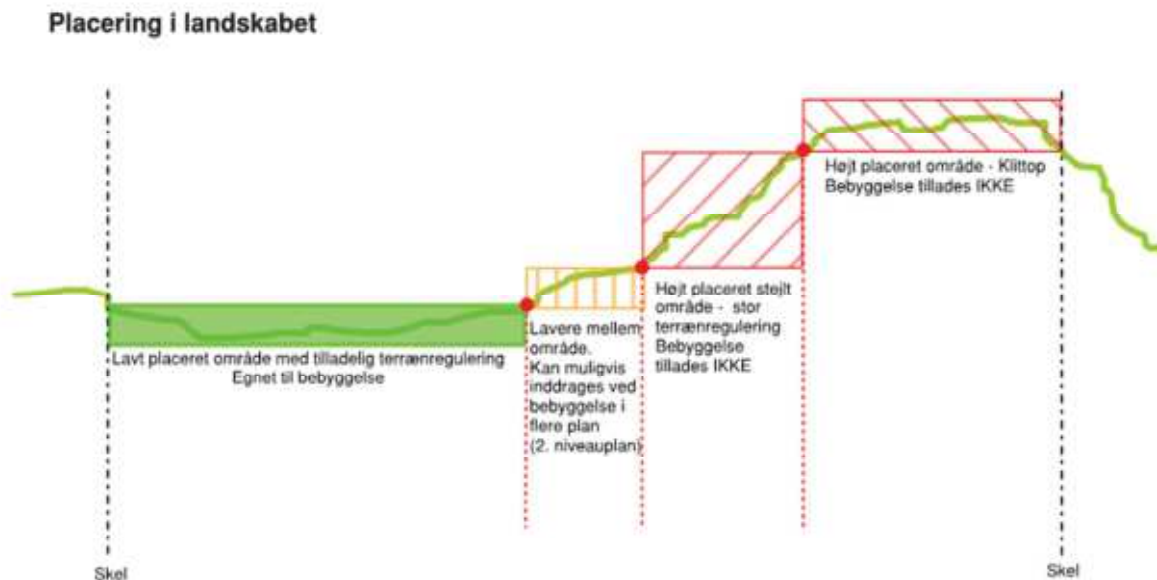


Princip for nærzone ved hovedhus og sekundære bygninger

VEDR. AFSNIT 6 – BYGNINGENS PLACERING

PLACERING I LANDSKABET

Bebyggelse skal placeres efter et fastlagt niveauplan med udgangspunkt i, at bebyggelse skal placeres lavest muligt og uden mulighed for at bygge på klittoppe, samt således at terrænregulering minimeres.



Princip for placeringsmuligheder i landskabet

MAKSIMAL BYGNINGSHØJDE

Med en for den enkelte grunds fastlagt terrænkote/niveauplan som udgangspunkt reguleres den maksimale højde en bygning kan hæve sig over omgivende terræn.

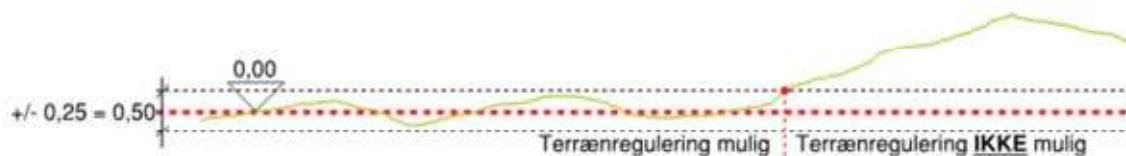


Terrænkoten er udgangspunkt for fastsættelse af den maksimale bygningshøjde.

Koten for eksisterende hovedhuse, danner grundlag for fastlæggelse af niveauplanet for nyt byggeri til erstatning for eksisterende. For erstatningsbyggeri der afviger afgørende fra det eksisterende, kan det ikke forventes, at niveauplan fastlægges i samme niveau som det nedrevne.

TERRÆNREGULERING

Med terrænregulering menes, udjævning af niveauforskelle på grunden ved enten at fjerne, tilføre eller flytte jord, i forhold til det vandrette plan. Den maksimale terrænregulering er fastsat til +/- 0,5 m indenfor nærzonen.



Princip for arealer hvor terrænregulering er mulig

Ifølge lokalplanens bestemmelser må der, på den enkelte grund, ikke foretages terrænregulering i forhold til naturligt terræn der overstiger +/-0,5 m indenfor nærzonen og +/-0,25 m uden for nærzonen. Det kan være nødvendigt, at tilpasse bebyggelsen til det naturlige fald på grunden.

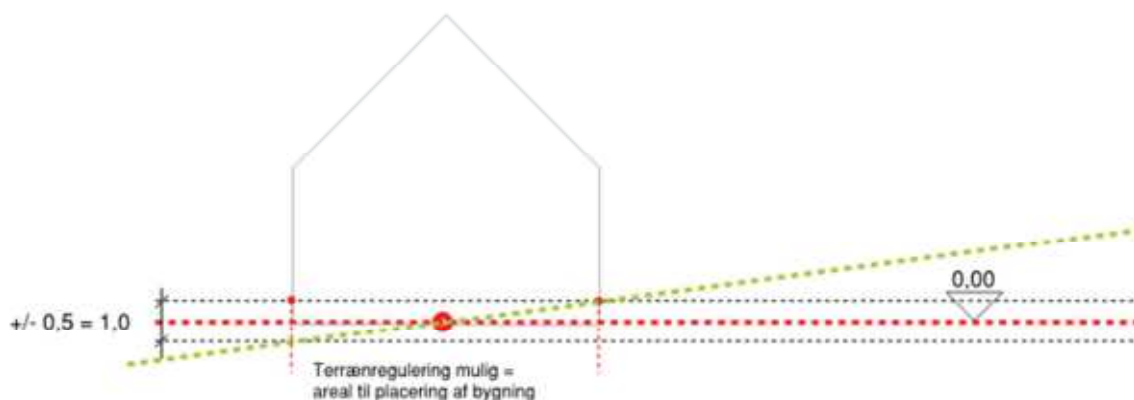
Der vil være behov for fastlæggelse af niveauplan, hvis et planlægningsområde er meget kuperet eller skrånende. Der kan være flere niveauplaner for samme grund.

NIVEAUPLAN

Med niveauplan menes et vandret plan, der defineres med udgangspunkt i et landsdækkende kotesystem. Niveauplan benyttes til, at bestemme bygningers højdebegrænsninger ved at angive den maksimale højde over omgivende terræn.

Det er byggesagsbehandleren der fastlægger niveauplanet, dog er det et krav at, en bygnings beliggenhed og forslag til niveauplaner skal fremgå af ansøgningsmaterialet fremsendt af bygherre. Principtegningen nedenfor viser det naturlige terræn med en grøn stiplede linje. Den røde stiplede linje viser det niveauplan, der i forbindelse med byggesagsbehandlingen vil blive fastlagt for den enkelte grund.

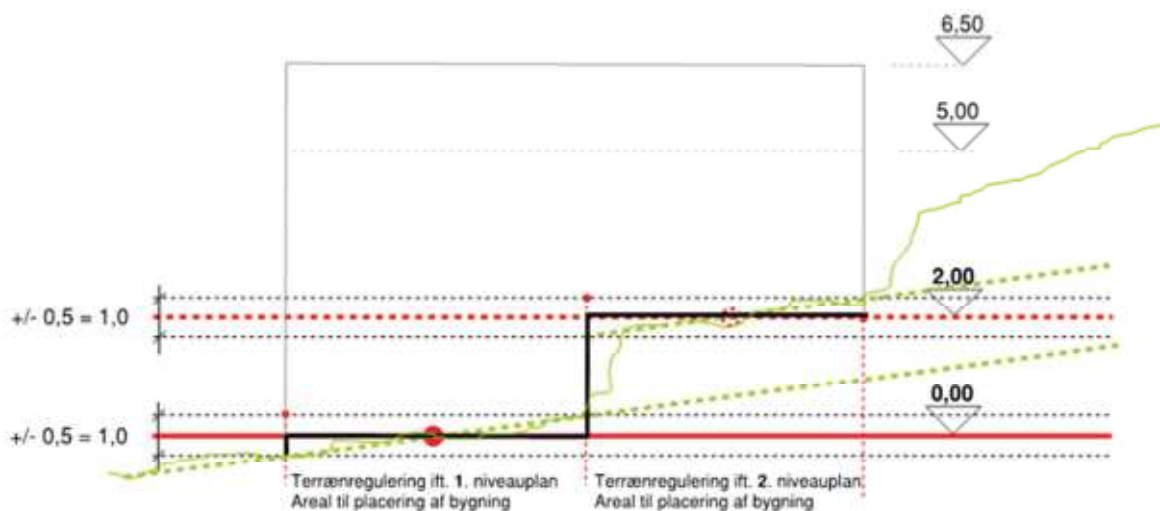
Niveauplan



Princip for maksimal terrænregulering i nærzonen, der udgør arealet for en bygnings mulige placering

Der kan for grunde med stor hældning eller meget kuperet terræn fastlægges flere niveauplaner, under forudsætning af, at bebyggelsen holdes lavest muligt.

Flere niveauplaner - forskudte plan



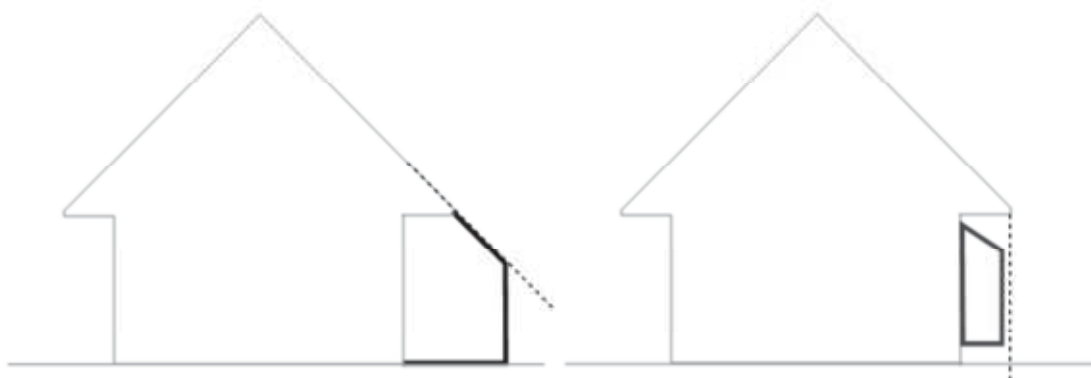
Princip for fastlæggelse af flere niveauplaner

For bebyggelse med forskudte plan vil niveauplanet blive fastlagt ud fra skæring med terræn midt i bygningens 1. niveauplan. Bygningens maksimale højde tager udgangspunkt i niveauplan 1, der altid skal være lavest. Niveauplan er også udgangspunkt for fastlæggelse af øvrige niveauplan. Højdeforskellen i niveauplaners placering, må ikke overstige 2,0 m mellem det øverste og nederste plan.

På principtegningen ovenfor er niveauplan 1 markeret med rød linje og niveauplan 2 markeret med stiplede rød linje. Terrænet er markeret med frihåndstreg i grøn, hvor de stiplede grønne linjer skal symbolisere de fastlagte terrænkoter.

VEDR. AFSNIT 7 – BYGNINGENS YDRE FREMTRÆDEN**UDESTUER, KARNAPPER MV.**

Udestuer, karnapper eller lignende former for glasinddækkede arealer, skal placeres under hovedhusets tagflade eller følge hovedhusets taghældning.

Udestuer og karnapper

Princip for placering af karnap, udestuer og lignende.

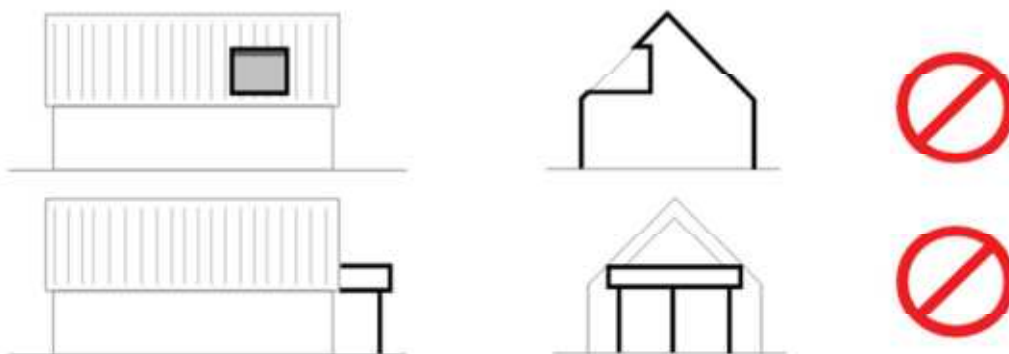
TAGTERRASSER OG ALTANER

Tagterrasser og visse former for kviste kan sidestilles med 2 etagers byggeri. Da lokalplanens maksimale etageantal er en etage med udnyttelig tagetage, tillades fritliggende tagterrasser ikke og kviste skal integreres helt i bygningens tagflade.

Hovedhusets tagflade skal fremstå ubrudt og kan kun tillades brudt af ovenlysvinduer, skorstene, kviste og lignende former for lukkede konstruktioner.

Tagterasse

Princip for placering af tagterasse, som del af 1. sal ved udnyttelig tagetage. Integreret altan.

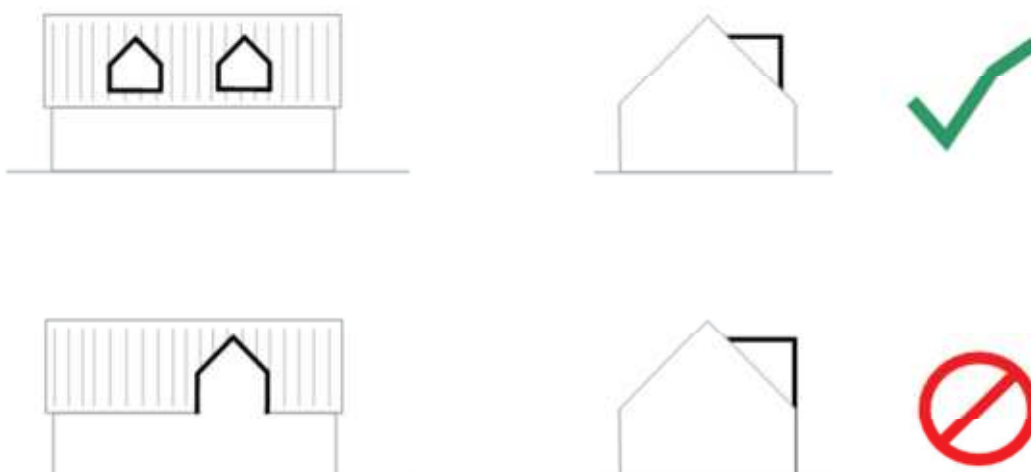


Princip for forkert placering af tagterrasse. Tagfladen skal fremstå ubrudt og tagterrasser skal være integreret.

KVISTE MV.

Kviste skal placeres tydeligt indenfor tagfladen og må ikke følge bygningens facadelinje. Der må placeres kviste svarende til højst 25 % brud i den enkelte tagflades samlede areal.

Kviste



Princip for placering af kviste. Kviste placeres tydeligt indenfor tagfladen og må ikke bryde ved bygningens facadelinje.

Ved at følge en bygnings facadelinje og bryde tagfoden kan kviste fremstå som frontispice, hvilket ikke tillades i lokalplanen.

FRONTSPICE

Med frontispice menes, en gavlagtig trekant eller udsmykning. Kan også kaldes også frontgavl, fronton eller frontspids. En frontispice er ofte anbragt over en bygnings hovedparti, vinduer eller døre.

Frontispice

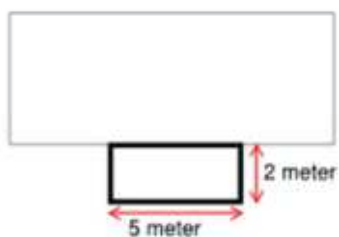


Princip for facadefremspring, i form af frontispice der ikke tillades.

En frontispices omfang defineres som det facadefremspring der er placeret indenfor følgende afstande af bygningens facade;

- 2,0 m målt vinkeret ud fra den enkelte facade, og
- 5,0 m parallelt på den enkelte facade.

Frontispice omfang



Princip for placering af tagterrasse, som del af 1. sal ved udnyttelig tagetage. Integreret altan.

Facadefremspring der overstiger ovennævnte mål, betragtes som vinkel eller tilbygning til hovedhuset og kan tillades.

N

1:20.000

..... Lokalplanområde



LOKALPLAN 07.02.L02

Kortbilag 1

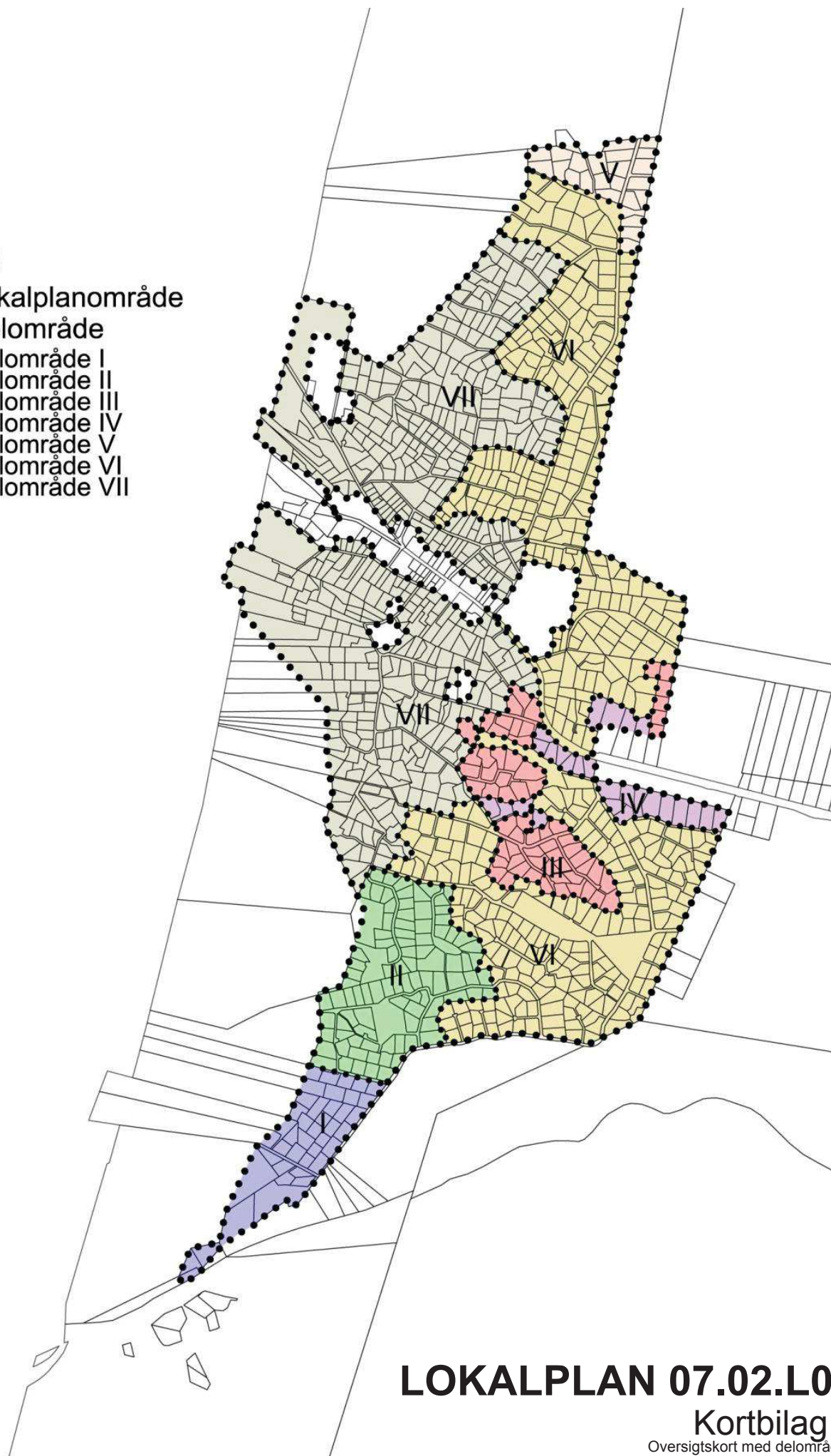
Oversigtskort med matrikelgrænser

Målforshold 1:20.000
December 2013

N

1:20.000

- Lokalplanområde
- Delområde
- Delområde I
- Delområde II
- Delområde III
- Delområde IV
- Delområde V
- Delområde VI
- Delområde VII



LOKALPLAN 07.02.L02

Kortbilag 2

Oversigtskort med delområder

Målförhold 1:20.000
December 2013

Lokalplan 07.02.L02

Kortbilag 2 (ZOOM)

Oversigtskort med delområder

December 2013


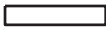
Ca 1:10.000 i A3

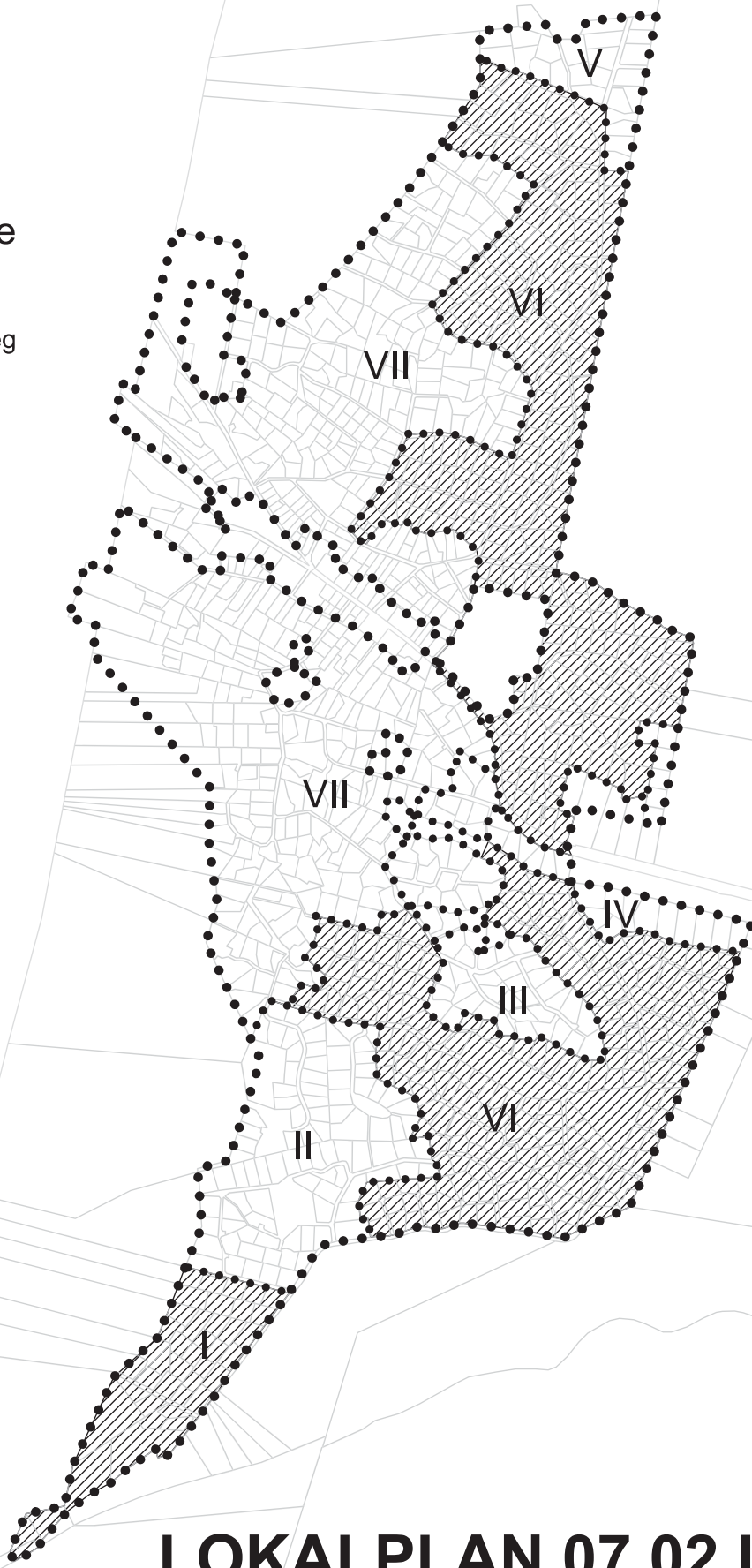
- Lokalplanområde
- Delområde
- Delområde I
- Delområde II
- Delområde III
- Delområde IV
- Delområde V
- Delområde VI
- Delområde VII





1:20.000

- Lokalplanområde
- Delområde
-  Område hvor der må opsættes solenergianlæg
-  Område hvor der må opsættes integrerede solenergianlæg



LOKALPLAN 07.02.L02

Kortbilag 3

Oversigtskort med grænser for solenergianlæg

Målforshold 1:20.000

December 2013



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.