



LOKALPLAN
07.03.L01

BED & BREAKFAST, CAFÉ OG BU-
TIK

VED HENNEBYSVEJ I HENNEBY



OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra d. 24. juni 2015 til 19. august 2015.

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 venstre spalte, og eventuelle uddybende bemærkninger står i højre 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.

OVERSIGT

BAGGRUND OG FORMÅL	4
OMRÅDETS BELIGGENHED	4
EKSISTERENDE FORHOLD	5
LOKALPLANENS FORMÅL	6
OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	6
OMRÅDETS ANVENDELSE	7
UDSTYKNING	8
VEJE, STIER OG PARKERING	8
BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	9
BEBYGGELSENS OMFANG	9
BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	11
UBEBYGGEDE AREALER.....	15
TEKNISKE ANLÆG.....	16
FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF ÆNDRET ANVELDESE OG NY BEBYGGELSE	17
RETSVIRKNINGER.....	18
VEDTAGELSESPÅTEGNING	19
KORTBILAG 1 - OMRÅDETS AFGRÆNSNING.....	21
KORTBILAG 2 - EKSISTERENDE FORHOLD	22
KORTBILAG 3 - DELOMRÅDER OG BYGGEFELT	23
KORTBILAG 4 - ILLUSTRATIONSPLAN	24
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	25
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	26
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE.....	28
SERVITUTTER.....	29

BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for denne lokalplan er et ønske fra ejerne om at drive en bed & breakfast med tilhørende café og mindre butik i Henneby.

- Hensigt Lokalplanen giver mulighed for, at området kan anvendes til erhvervsformål i form af bed and breakfast og en café med en mindre butik. Lokalplanen muliggør opførelse af op til 10 nye lejligheder til udlejning som bed & breakfast på dagsbasis. Herudover giver lokalplanen mulighed for, at der i eksisterende bygninger kan indrettes en café og i tilknytning hertil, en mindre butik med salg af fortrinsvist lokale varer. Ejerne påtænker at bo i den eksisterende bolig og drive virksomheden derfra.

OMRÅDETS BELIGGENHED

- Området Lokalplanområdet er beliggende i den nordlige del af sommerhusområdet Henneby, der ligger mellem Henne Kirkeby og Henne Strand. Lokalplanområdet er beliggende indenfor kystnærhedszonen ligesom de nærliggende byer Henne Strand og Henne Kirkeby. Området er desuden beliggende i Naturpark Vesterhavet, som er et sammenhængende naturområde med unik natur fra Nationalpark Vadehavet i syd til kommunegrænsen nord for Nymindegab. Kystområderne i Varde Kommune har omkring 3,5 mio. årlige overnatninger, der i udbredt grad besøger naturparken.

Lokalplanområdet afgrænses mod vest og nord af Hennebysvej, mod øst af rideskolen "Stutteri Vestkysten" og mod syd ligger et sommerhus, der har vejadgang igennem lokalplanområdet. Området vejbetjenes fra Hennebysvej, støder op til Strandvejen, som er hovedfærdselsåren til Henne Strand. Sydøst for lokalplanområdet ligger Henne Golfklub med en 18 hullers golfbane og længere mod syd ligger Henneby Camping. Den nationale cykelsti "Vestkystruten" passerer desuden lige forbi lokalplanområdet på Hennebysvej og videre gennem Blaabjerg Plantage. Lokalplanområdet udgør et areal på 3.714 m² og omfatter ejendommen matr. nr. 7r Henne By, Henne.



EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplan-
området

Lokalplanområdet er beliggende i et sommerhusområde, men anvendes til helårsbeboelse.



Beboelsesbygningens vestside set fra Hennebysvej.

Bevarings-
værdig
bygning

Beboelsesbygningen er en trelænget gård opført i de for området karakteristiske røde mursten og med stråtag. Bygningen er udpeget som bevaringsværdig i kommuneplanen med bevaringsværdi 3. Bevaringsværdien bygger på SAVE metoden og er sammensat af arkitektonisk, kulturhistorisk og miljømæssig værdi samt originalitet og tilstand på en skala fra 1-9, hvor 1-3 er høj bevaringsværdi.



Beboelsesbygningens sydside set fra haven.

Bygningens er ifølge BBR-registeret opført år 1700.

Omkring-
liggende
områder

Udover beboelsesbygningen er der en række mindre bygninger på grunden. Der er desuden en privat fællesvej udlagt på matrikelkortet, der giver vejadgang til naboejendommen Hennebyvej 58.

Henneby er et sammenhængende sommerhusområde, der hovedsageligt er opført i 1970'erne. Området ligger nord for Strandvejen, som forbinder Henne Strand med Henne Stationsby. Området er omkranset af Lyngbos Hede mod vest, Blåbjerg Klitplantage mod nord, Henne Golfklub mod øst og Filsø Plantage syd for Strandvejen. Der er ca. 3 km til Vesterhavet og ca. 21 km til Varde.

Der er ingen offentlig service i Henneby, men Henneby Camping har et minimarked, og der er desuden forskellige turismeprægede erhverv som keramikværksted og lysstøberi.



Nordsiden af beboelsesbygningen, hvor der påtænkes etableret udeservering og indgang til caféen gennem porten til venstre.

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

1.1 Lokalplanen har til formål:

at fastlægge lokalplanområdet til ferie og fritidsformål (erhverv) herunder bed & breakfast med tilknyttede lejligheder og café med tilhørende mindre butik.

at sikre et varieret udvalg af overnatningsmuligheder i Henneby, så der også kan tilbydes ophold af kortere varighed.

at fastholde den bevaringsværdige bygnings ydre, så den oprindelige arkitektur og håndværksmæssige særpræg fastholdes, og samtidig åbne mulighed for en ny anvendelse af bygningen.

at fastlægge retningslinjer for udformning og materialevalg af ny bebyggelse.

at sikre gode oversigtsforhold ved ind- og udkørsel til lokalplanområdet.

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 7r Henne By, Henne.

2.2 Lokalplanområdet ligger i sommerhusområde og forbliver i sommerhusområde.

2.3 Lokalplanen opdeles i delområde I og II som vist på kortbilag 3.

FORMÅL

Lokalplanens formål er at give mulighed for opførelse af 10 nye lejligheder til udlejning som bed & breakfast. Lejlighederne tilbyder moderne og attraktive overnatningsmuligheder i korte perioder for besøgende i området, som ikke kan eller vil benytte de øvrige overnatningsmuligheder i området, der omfatter campingplads, kro eller sommerhus. Ejerne påtænker at bo i den eksisterende bolig og drive virksomheden derfra.

Herudover kan der etableres en café til servering for de overnattende gæster samt øvrige besøgende i området. I tilknytning til caféen kan der etableres en mindre butik med salg af fortrinsvis egenproducerede og lokalt producerede varer til både de overnattende gæster og de øvrige gæster i caféen.

Samtidig med den nye anvendelse skal den bevaringsværdige bygnings ydre fremstå så originalt som muligt.

OMFANG

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 3.714 m²

DELOMRÅDER

Delområde I er på ca. 1804 m² og delområde II er på ca. 1911 m².

Delområde I omfatter den eksisterende bevaringsværdige bygning samt et område på 12,5 meter fra bygningsfacade samt to mindre arealer vest og nord herfor.

Delområde II omfatter den resterende del af ejendommen langs det østre og søndre skel.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til ferie og fritidsformål (erhverv) herunder bed & breakfast i lejligheder samt café med tilhørende butik.

3.2 *Delområde I:*

Eksisterende bygning må benyttes som helårsbeboelse. Herudover kan en del af bygningen indrettes som café med tilhørende butik, toilet og køkkenfaciliteter, dog med en maksimal samlet størrelse på 80 m².

I tilknytning til caféen må der etableres en mindre butik til salg af hovedsageligt lokale varer. Butikken må på ikke være større end caféens samlede serveringsareal dog maksimalt 25 m².

Der kan i tilknytning til caféen etableres et udendørs serverings areal.

Der må etableres vej, parkering og udendørs rasteplads for cyklister indenfor delområdet afgrænsning.

Der må ikke etableres ny bebyggelse indenfor delområde I.

3.3 *Delområde II:*

Der kan opføres 10 lejligheder til udlejning som bed & breakfast. Herudover kan delområdet anvendes til vej og parkering samt udendørs opholdsarealer.

Den eksisterende bevaringsværdige bygning ligger i delområde I, mens de nye lejligheder til bed and breakfast kan opføres i delområde II.

Årsagen til, at delområde 1 er afgrænset af en afstand på 12,5 meter, skyldtes, at den eksisterende ejendom har stråtag, og at der af hensyn til brandrisiko skal derfor holdes en passende afstand, se mere under §6.

ANVENDELSE

Den bevaringsværdige trelængede beboelsesbygning kan huse beboelse for ejer samt café og et mindre butiklokale.

Lokalplanen giver desuden mulighed for udeservering i forbindelse med caféen og for, at eksempelvis mountainbikere, som cykler i Blaabjerg Plantage eller cykelturister, som benytter sig af Vestkystruten, kan holde rast i forbindelse med caféen.

Udlejning af lejligheder til bed & breakfast, servering i caféen og salg i butikken kan foregå hele året.

§ 4. Udstykning

- 4.1 Der må ikke ske yderligere udstykninger. Dog kan mindre skelreguleringer tillades.

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 VEJADGANG

Lokalplanområdet skal ved etablering af bed and breakfast og café/butik vejbetjenes fra Hennebysvej som vist på kortbilag 3.

Der skal fastholdes et vejareal på 5 meters bredde til vejadgang for naboejendommen matr. nr. 7ac som vist i princippet på kortbilag 3.

Det skal sikres, at renovationsbiler og varelevering til caféen kan vende inden for lokalplanområdet.

5.2 PARKERING OG BRANDVEJ

Der skal anlægges 2 parkeringspladser til den eksisterende bolig i delområde I og minimum 4 parkeringspladser og 1 handicapparkeringsplads ved etablering af café og/eller butik.

Herudover skal der ved nybyggeri anlægges yderligere mindst 1 parkeringsplads for hver 30 m² lejlighed, der opføres i delområde II.

Der skal etableres den nødvendige brandvej til lejlighederne.

Lejlighederne til bed and breakfast opføres til udlejning uden udlejningstilladelse i henhold til Sommerhuslovens § 1 stk. 4, og det er således ikke tilladt at udstykke lejlighederne efterfølgende.

TRAFIKALE FORHOLD

I forbindelse med etablering af café/butik og/eller lejligheder til udlejning som bed and breakfast nedlægges den eksisterende overkørsel og flyttes i stedet mod øst, så den ligger langs skellet mod naboejendommen, som vist i princippet på kortbilag 3.

Naboejendommen syd for lokalplanområdet skal sikres vejret gennem lokalplanområdet som vist på kortbilag 3.

Der skal etableres minimum 1 parkeringsplads pr. 30 m² lejlighed inden for lokalplanområdet. Lokalplanen giver mulighed for både at etablere parkering i det nordøstlige og/eller det sydøstlige hjørne af lokalplanområdet, som illustreret på kortbilag 4. På denne måde (gen)anvendes den eksisterende private fællesvej, der sikrer naboejendommen mod syd vejadgang til offentlig vej, som intern vej i lokalplanområdet.

De nødvendige parkeringspladser skal etableres inden for lokalplanområdet og kan etableres på tværs af delområdegrænserne. Der er således ikke krav om, at parkeringspladser caféen skal ligge i delområde I eller at pladserne til lejlighederne skal ligge i delområde II.

5.3 OVERSIGTSAREAL

Der skal sikres frit udsyn ved udkørsel fra lokalplanområdet til Hennebysvej som vist på kortbilag 3. Inden for det udlagte oversigtsareal på kortbilag 3 må der ikke, hverken varigt eller midlertidigt, forefindes noget højere end max. 0,8 meter over en flade gennem Hennebyvejs vejmidtlinje.

Enkelte træer som opstammes på de nederste 2,5 meter, kan tillades indenfor området, såfremt udsynet fra udkørslen ikke forringes.

Denne bestemmelse omfatter ikke sne.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 BEBYGGELSENS PLACERING

Nye lejligheder, der opføres i delområde II skal placeres inden for det på kortbilag 3 viste byggefelt og placeres minimum 5 meter fra skel samt 2,5 meter fra tinglyst byggeretsligt skel. Lejlighederne skal sammenbygges som dobbelt- eller rækkehuse. Herudover skal bygningsreglementets regler om afstand mellem bygninger overholdes.

Der må opføres mindre bygninger i delområde II.

6.2 BEBYGGELSENS OMFANG

Der må maksimalt opføres 10 nye lejligheder til udlejning som bed and breakfast. Lejlighederne må maksimalt have et bruttoetageareal på 30 m² heraf må 2 af de 10 dog opføres op til

Lokalplanens realisering vil medføre øget trafik ind og ud af området, derfor udlægges der et oversigtsareal for at højne trafikikkerheden. Oversigtsarealet skal friholdes beplantning, som er højere end 0,8 meter. dog kan enkelte træer tillades indenfor området, hvis disse opstammes i minimum 2,5 meters højde.

Der må ikke etableres udeservering, parkeringspladser og vendeplads indenfor oversigtsarealet.

LEJLIGHEDER

Øst og syd for den eksisterende beboelsesbygning kan der etableres op til 10 nye lejligheder.

Der er tinglyst et byggeretsligt skel til nabosommerhuset som vist på kortbilag 3. Denne tinglysning skal respekteres ved byggeri og der skal således holdes en minimumafstand til nyt byggeri på 12,5 meter til nabosommerhuset.

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.

Der er krav om, at lejlighederne i delområde II skal sammenbygges for at sikre overholdelse af kravet i sommerhuslovens § 1 stk. 4, således der ikke er tale om fritliggende huse eller hytter.

OMFANG

Lejlighederne til udlejning for bed and breakfast på op til 30 m² er tiltænkt til to overnattende gæster. 2 af de 10 lejligheder kan

BESTEMMELSER

maksimalt 50 m². Til bruttoetagearealet medregnes evt. overdækkede arealer.

Lejlighederne kan opføres i op til 1,5 etage med en maks. højde på 6,5 m med eget bad/toilet samt te-køkken. Der må ikke indrettes tagterrasser.

Der kan indrettes op til 80 m² café og op til 25 m² butik i den eksisterende bevaringsværdige bygning i delområde I. Areaerne er inklusiv arealer til oplag, køkken samt toiletfaciliteter.

6.3 BEBYGGELSESPROCENT

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 20 %.

REDEGØRELSE

dog opføres i op til 50 m² med mulighed for ophold for 4-6 personer. Muligheden for større lejligheder skal sikre, at der er et alsidigt overnatningstilbud således, det også bliver muligt for eksempelvis børnefamilier og lignende at benytte sig af overnatningstilbuddet. Lejlighederne kan opføres med eget bad/toilet samt lille tekøkken.

Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse i 1,5 etage for at sikre, at der eksempelvis kan etableres hemse på mere end 4,5 m² i lejlighederne.

Butikken på 25 m² etableres i henhold til planlovens § 5o, der muliggør, at der kan udlægges arealer til butikker i forbindelse med turistattraktioner og lignende til brug for de kunder, som i øvrigt benytter anlægget på grund af dets primære funktion. I dette tilfælde er målgruppen de overnattende gæster samt gæsterne i caféen.

Hvis byggemulighederne udnyttes fuldt ud vil det medføre et forøget bebygget areal på 340 m². Sammenlagt med det nuværende BBR areal på 249 m² giver det en bebyggelsesprocent på knap 16 % sammenlignet med bygningsreglementets maksimale 15 % i sommerhusområder. Dette medfører, at lokalplanområdet ved en fuld realisering af lejlighederne ikke vil skille sig væsentligt ud fra de omkringliggende sommerhusområder målt på udnyttelsesgraden. Den maksimale bebyggelsesprocent sættes til 20 %, så det er muligt at opføre enkelte mindre bygninger i delområde II.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 BEVARINGSVÆRDIG BYGNING

Den oprindelige trelængede beboelsesbygning, som markeret på kortbilag 2, er bevaringsværdig og skal restaureres med udgangspunkt i bygningens oprindelige materialer og konstruktion.

Tilbygninger skal arkitektonisk tilpasses den bevaringsværdige bygning. Bygningen må ikke nedrives eller ændre nedenstående bygningsdele uden tilladelse fra Varde Kommune:

- Udskiftning af vinduer og døre.
- Ændring af facaden (farve eller murværk).
- Ændring af tagkonstruktion, tagform og tagbeklædning.
- Etablering af nye kviste.
- Ændring af skorsten.
- Opførelse af tilbygninger og sekundære bygninger.
- Nedrivning.

Tilladelse skal opnås før arbejdet igangsættes.

7.2 FACADER, TAGE, DØRE, VINDUER, PORTE OG KVISTE - BEVARINGSVÆRDIG BYGNING

FACADER

Facader skal bevares, vedligeholdes og restaureres i deres oprindelige byggeskik og formsprog. Ved ombygninger eller istandsættelser af facader skal der tages udgangspunkt i bygningens oprindelige udformning, byggetradition og materialevalg.

Bygningens oprindelige fagdeling skal opretholdes eller genskabes ved facaderenoveringer eller ombygninger.

Stik over vinduer og døre skal bevares og ved renovering udføres som oprindeligt udført. Bygningen må ikke vandskures,

BEVARINGSVÆRDIG BEBYGGELSE

Bestemmelserne i §7.1 og §7.2 for den bevaringsværdige bygning i delområde I sikrer, at bygningen fortsat fremtræder så originalt som muligt, og at renoveringer og evt. ombygninger udføres med respekt for bygningens historie.

Den bevaringsværdige bygning må ikke uden tilladelse nedrives, ligesom der ikke må foretages udskiftning af tage, døre og vinduer uden særlig tilladelse fra Varde Kommune. Der er fastlagt bestemmelser for at bevare bygningens oprindelige form. Det vil sige bygningens oprindelige tagform og - materialet, facader, materialer, fagdeling, symmetri, detaljering, vinduer, døre, porte og farver.

pudses eller males, men skal fremstå med blank mur.

TAGE

Tagform, tagfod og tagdækning skal opretholdes eller genetableres i overensstemmelse med bygningens oprindelige udformning, byggetradition og materialevalg.

Afvalmninger skal genskabes og opretholdes.

Stråtag skal anvendes ved etablering af nyt tag. Stråtage skal belægges med rør, med rygning af lyng eller græstørv. Der må ikke opsættes kragetræer.

Skorstene må ikke nedtages. Nye skorstene skal være murede, føres op i tagryggen og have samme overflade som husets facade.

DØRE, VINDUER, PORTE OG KVISTE

Udvendige døre og porte skal have samme udformning som de oprindelige døre tilhørende den oprindelige byggestil, og skal udføres i træ. Eksisterende døre og porte må ikke blændes af.

Nye vinduer i den bevaringsværdige bygning skal udformes som de oprindelige vinduer med hensyn til størrelse, opdeling, materiale og farve.

Originale kviste i den bevaringsværdige bygning skal bevares. Nye kviste skal udføres som de oprindelige og i overensstemmelse med husets oprindelige arkitektur. Kviste skal placeres symmetrisk i forhold til tagfladen og vinduerne på facadens langside. Kvistvinduer skal være mindre end langsides vinduer.

Kviste skal integreres i tagfladen og trækkes op så der ikke forekommer flunker.

7.3 FACADER, TAGE OG VINDUER - NY BEBYGGELSE

FACADER

Lejligheder og sekundære bygninger som skure og udhuse skal opføres i træ, som bræddehuse, der er klinkbygget eller udført som 2 på 1. Brædderne skal fremstå ubehandlede eller males i ikke laserende, matte mørke farver (glans 30-40).

TAGE

Tage kan udføres som saddeltag, med ensidig taghældning eller som fladt tag og beklædes med sort tagpap med lister eller levende grønne materialer.

VINDUER

Vinduesrammer kan fremstå i en anden farve end facaden. Eventuelle lister i forbindelse med vinduesrammerne skal være samme farve som facaden. Der må ikke monteres plastvinduer.

BELYSNING

Der må ikke etableres unødvendig kraftig belysning eller høj belysningskilder.

Belysning af veje, stier og friarealer skal udføres med armaturer med nedadrettet lyskilde, som er rettet mod det, de skal oplyse.

På ny bebyggelse kan maksimalt etableres 2 udendørs lyskilder pr. lejlighed.

7.4 OPVARMING OG ENERGIKRAV

Ny bebyggelse kan opvarmes individuelt eller kollektivt i form af eldrevne varmepumper. Varmepumper skal enten integreres i bygningens arkitektur eller placeres, så de ikke er synlige og/eller de omkringliggende ejendomme.

Ny bebyggelse skal overholde energikravene til sommerhusbebyggelse i bygningsreglementet.

NY BEBYGGELSE

De nye lejligheder til udlejning som bed and breakfast skal opføres med facader i træ holdt i mørke farver og tagpap med listedækning på taget eller levende grønne tage, så de indpasses diskret til den eksisterende bevaringsværdige bygning. Med bræddehuse menes huse, hvis ydervægge er beklædt med brædder af ca. 2 cm tykkelse.

Levende grønne materialer kaldes også græstag, græstørv-tag, stenurttag eller mos-sedumtag. Der er mange navne for grønne tage eller "levende tage", for de behøver ikke at være grønne. Det afhænger af, hvad der gror på taget og årstiden. Bepantningen på taget ændrer sig også med tagets alder. Grønne tage vokser forskelligt, og man kan vælge mellem et "langhåret" eller et "korthåret" tag. Nogle tage er godkendt som klasse B_roof(t2), mens andre typer skal overholde afstandskrav som stråtag. Hvis der skal anvendes levende grønne tagmaterialer på ny bebyggelse kræver det, at det er godkendte klasse B_roof(t2), da der ikke er plads til at overholde afstandskravene for stråtag.

Der er krav til belysningens karakter og omfang for at undgå at området kommer til at virke generende på nabobebyggelserne og for at undgå det ikke passer ind i karakteren af sommerhusområde uden gadebelysning.

OPVARMNING

Der kan både være tale om såkaldte luft-til-vand eller luft-til-luft pumper, der henholdsvis opvarmer vand til gulvvarme eller blæser varm luft ind i bygningerne.

7.5 PARABOLANTENNER, ENERGIPRODUCERENDE ANLÆG, SKILTE OG MARKISER

Parabolantenner og andre antenner må ikke kunne ses fra offentlig vej. Der skal ved placering, størrelse og farvevalg tages hensyn til omgivelserne således, at parabolantenneerne skæmmer mindst muligt.

Solfangere og solceller må ikke opsættes på den bevaringsværdige bygning eller som selvstændige anlæg på ejendommen. Der kan opsættes solfangere og -celler i forbindelse med byggeriet af lejligheder såfremt de integreres i arkitekturen og ikke medfører blændingsgener for naboer.

Der må opstilles ét skilt ved indkørslen til ejendommen uden for oversigtsarealet. Skiltet må maksimalt være 0,6 m i højden og 1 m i længden med underkanten placeret i maksimalt 1 meters højde. Det er ikke tilladt at opsætte markiser eller reklameflag.

BÆREDYGTIG ENERGI

Der er mulighed for at bygge energirigtigt byggeri, hvis eksempelvis solfangere eller solceller kan integreres i bygningernes arkitektur og ikke generer omgivelserne.

Integreres i arkitekturen betyder, at de energiproducerende anlæg skal følge eksisterende taghældning eller facader samt at anlæggene skal opsættes parallelt med tage og facader, som de placeres på. Dermed vil anlæggene bliver mindre synlige i området og vil fremstå mere harmonisk.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 I forbindelse med lejlighederne i delområde II skal der etableres og indrettes et opholdsareal på mindst 25 % af boligetagearealet i umiddelbar forbindelse til lejligheden. Opholdsarealet kan være helt eller delvist overdækket, hvis overdækningen er integreret i lejlighedens arkitektur.

Der kan etableres et areal til udeservering i forbindelse med caféen. Arealet skal befæstes med belægningssten eller -tegl.

- 8.2 Hegn eller anden beplantning mod vej, skel eller fællesarealer skal udføres som levende hegn af egnstypisk beplantning, i form af træer, buskgrupper, hække eller lignende. I skel mellem matrikel 7r og 7ac Henne By, Henne skal der etableres et 5 meter bredt sammenhængende læhegn.

- 8.3 Der må højst foretages terrænregulering på +/- 0,25 m i forhold til eksisterende terræn.

- 8.4 Der må ikke etableres udendørs oplag i lokalplanområdet.

OPHOLDSAREALER

Der skal etableres terrasser til udendørs ophold i tilknytning til den enkelte lejlighed. Terrassen kan etableres med fast belægning som eksempelvis fliser eller tegl, men også som en integreret, helt eller delvist overdækket, træterrasse som en integreret del af bygningernes udformning. Overdækkede arealer medregnes i bruttoetagearealet.

Serveringsarealet skal etableres med fast belægning for at tilpasse det til den bevaringsværdige bygning. Der må ikke etableres træterrasse ved caféen.

BEPLANTNING

Bestemmelsen skal sikre området et udseende, som passer naturlig ind til omgivelserne.

OPLAG

Både, campingvogne og lastbiler samt ikke indregistrerede køretøjer må ikke placeres på ubebyggede arealer. Vareoplag til caféen skal ske i den eksisterende bevaringsværdige bygning.

§9. TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Forsyningsledninger skal ved nyanlæggelse placeres i køre- og vendearealer som jordkabler og rør.
- 9.2 Kabelskabe, affaldsstativer, varmepumper og lignende skal placeres, så de ikke er synlige fra offentlig vej bag skærmende beplantning eller lignende.
- 9.3 Der skal etableres en samlet affaldsløsning som både håndtere affald fra bed & breakfast, café og beboelsen i henhold til gældende regulativer.
- 9.4 Der skal etableres nedsivningsanlæg inden for lokalplanområdet til tag- og overfladevand.

§10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF ÆNDRET AN- VELDESE OG NY BEBYGGELSE

10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- Før erhverv i form af café/butik og ny bebyggelse til bed and breakfast kan tages i brug, skal adgangsvejen etableres som angivet på kortbilag 3, og oversigtsarealet skal ryddes for al beplantning over 0,8m. Enkelte træer kan dog tillades såfremt de opstammes på de nederste 2,5m og ikke forringer oversigtsforholdene væsentligt.
- Ved etablering af parkeringspladser, som kræver færdsel på den kortbilag 3 udlagte vej, skal vejen etableres i min. 5 meters bredde.
- Lejligheder er tilsluttet vandforsyning fra Klinting Vandværk og spildevandsforsyning fra Varde Spildevand.
- De nødvendige parkeringspladser er etableret.
- Forud for igangsætning af udvendige ombygninger og større vedligeholdelsesarbejder på den bevaringsværdige bygning skal der indhentes tilladelse fra Varde Kommune.
- Der er etableret nedsivningsanlæg til tag- og overfladevand.
- Der skal etableres et levende hegn i skel mellem matrikel 7r og 7ac Henne By, Henne i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.
- Der skal etableres et levende hegn i skel mellem matrikel 7r og 7000i (Hennebysvej) Henne By, Henne i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Vejen skal etableres med fornødne bredde og standard, så snart der etableres parkeringspladser. Dog er det ikke nødvendigt, at vejen etableres i samme stand helt til naboejendomme, men kun til og med de anlagte parkeringspladser, hvis der ikke etableres parkeringspladser i den sydlige del af området.

§ 11. RETSVIRKNINGER

- 11.1 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 med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 2. juni 2015

På byrådets vegne



Erik Buhl Nielsen

Borgmester

/



Mogens Pedersen

Kommunaldirektør

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

Varde Byråd, d. 12. januar, 2016

P.b.v.

/



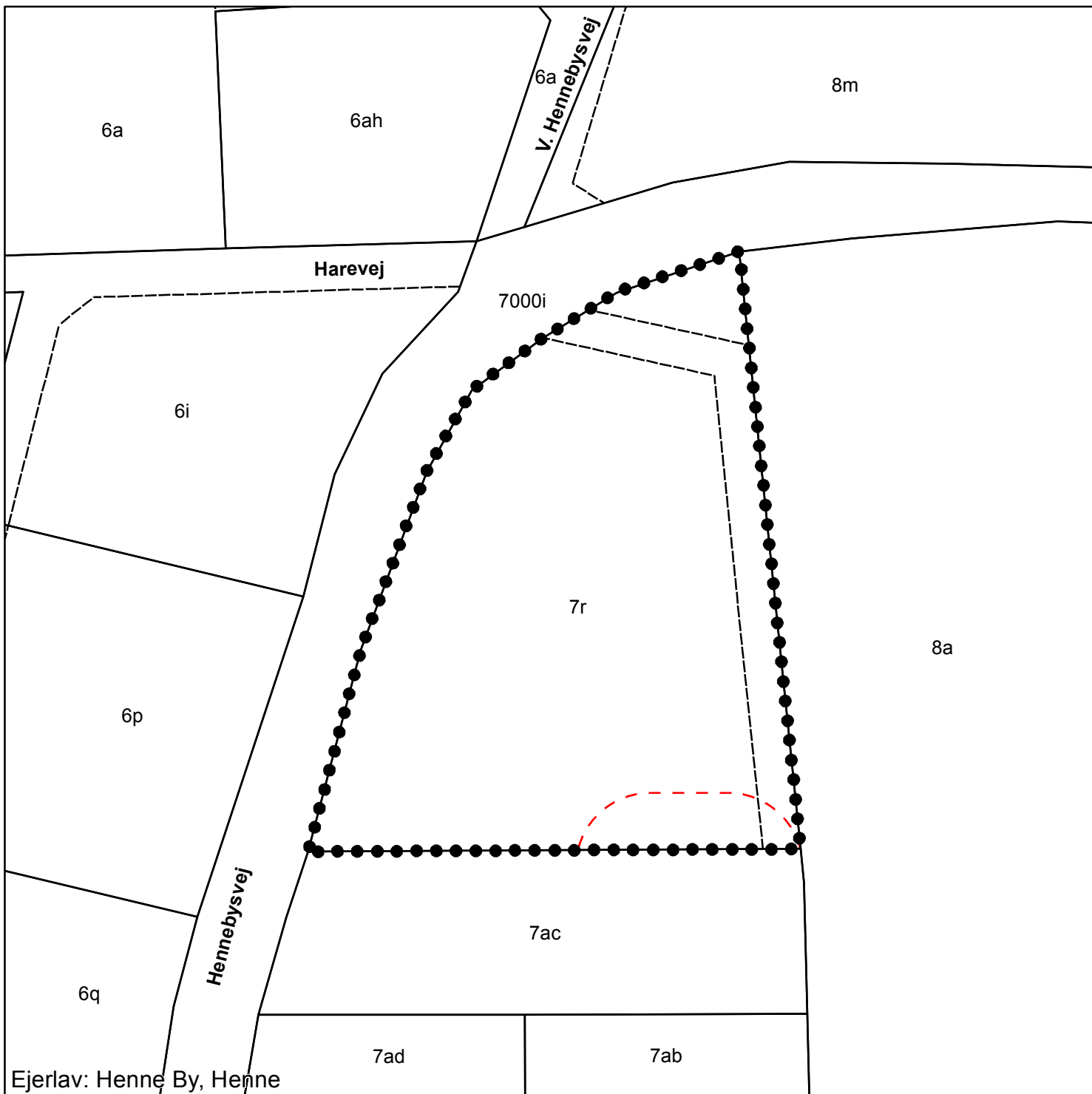
Erik Buhl Nielsen

Borgmester

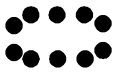



Mogens Pedersen

Kommunaldirektør

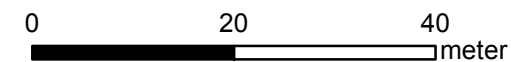


Signaturforklaring

-  Områdefgrænsning
-  Skel
-  Udlagt privat fællesvej
-  Tinglyst byggeretligt skel

Lokalplan 07.03.L01 Kortbilag 1

Oversigtskort med matrikelgrænser



Målforhold (A4) 1:750 Udarbejdet 17-04-2015



Signaturforklaring



Områdeafgrænsning



Bevaringsværdig bygning



Skovbyggelinje

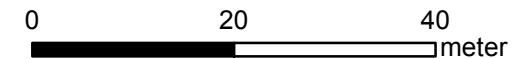
Hele lokalplanområdet er desuden omfattet af:

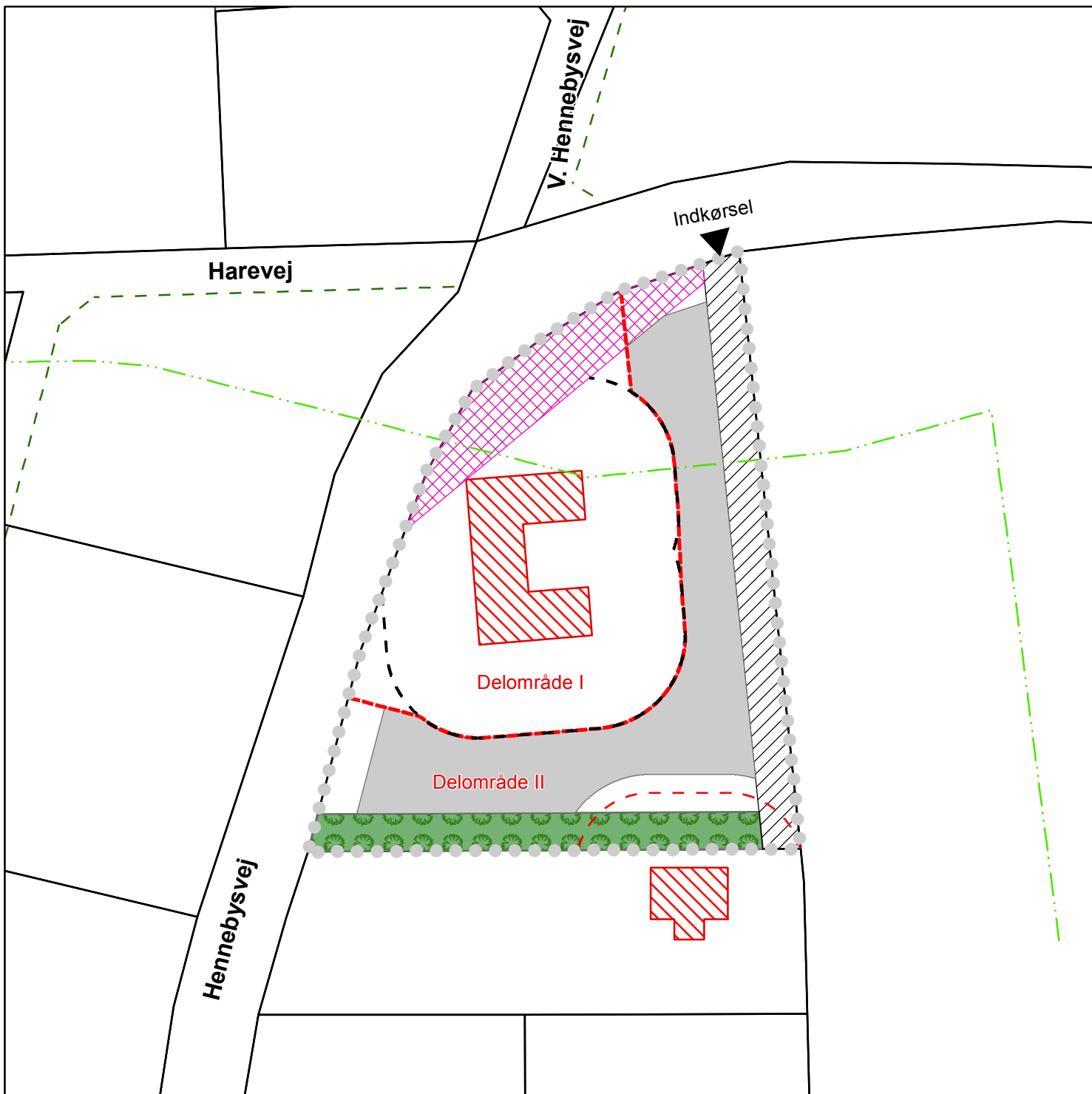
- Område med drikkevandsinteresser
- Kystnærhedszone
- Værdifuldt geologisk område

Lokalplan 07.03.L01

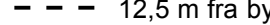
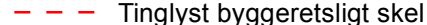

Kortbilag 2

Eksisterende forhold





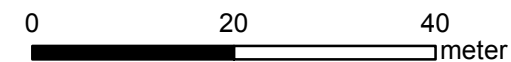
Signaturforklaring

-  Områdeafgrænsning
-  Delområde
-  12,5 m fra bygning med stråtag
-  Tinglyst byggeretsligt skel
-  Skovbyggelinje
-  Byggefelt
-  Oversigtsareal
-  Vejudlæg
-  Læhegn
-  Eks. bygninger

Lokalplan 07.03.L01

Kortbilag 3

Delområder og byggefelt

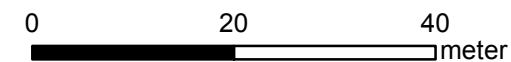




Signaturforklaring

-  Områdeafgrænsning
-  Træer
-  Gårdsplads
-  Udeservering cafe
-  Eks. bygninger
-  Ferielejligheder
-  Terrasse/opholdsareal
-  Parkeringsplads
-  Gangsti/brandvej
-  Vejareal og vendeplads
-  Læhegn

Lokalplan 07.03.L01
Kortbilag 4
Illustrationsplan



FORHOLD TIL ANDRE PLANER

UDVIKLINGSPLAN FOR HENNE

Udviklingsplan

Der arbejdes ved lokalplanens udarbejdelse på en udviklingsplan for hele området ved Henne Strand og Henne By. Udviklingsplanen sætter fokus på naturoplevelser, byliv i samspil med kysten og begivenheder – alt sammen med cykelturisme som bindingsled. Denne lokalplan støtter op om udviklingsplanen ved at give mulighed for et ophold, hvor cykelturister kan pumpe cyklen, fylde vandflasken og nyde deres medbragte mad eller indtage et måltid i caféen.

KOMMUNEPLAN



Kommuneplan 2013, Varde Kommune

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for enkeltområde 07.03.S01 i "Kommuneplan 2013", Varde Kommune.

Områdets anvendelse er fastlagt som:

Rammer for lokalplaner

07.03.S01: Sommerhusområde, Sommerhuse, bebyggelsesprocent 15% for den enkelte ejendom. Min. 1500 m² grundstørrelse. Bebyggeshøjde 5 m, dog 6,5 meter, hvis der i forvejen findes højere bebyggelse på ejendommen. Maks. 1 etage. Opholdsarealer fastlægges ved lokalplanlægning. Min. 2 parkeringspladser pr. bolig med mindre andet fastlægges i lokalplan-

Kommuneplantillæg

lægningen.

Lokalplanen er i uoverensstemmelse med bestemmelsen om anvendelse til sommerhuse fastlagt i kommuneplanrammerne. Vedtagelse af lokalplan 07.03.L01 forudsætter derfor, at der udarbejdes og vedtages et tillæg til kommuneplanen. Tillægget skal omfatte hele lokalplanområdet i et nyt enkeltområde 07.03.S02 og skal fastsætte anvendelsen til sommerhusformål og erhvervsformål i form af bed and breakfast, café og butik.

Drikkevand

Område med drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i et område, hvor der enten er almindelige drikkevandsinteresser eller begrænsede drikkevandsinteresser. Det skønnes, at grundvandet i området er tilstrækkeligt beskyttet gennem de generelle miljøregler.

Lokalplanen bliver således i overensstemmelse med Kommuneplan 2013.

BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER

SAVE-metoden

Registrering af bygninger er gennemført efter de retningslinjer, der er fastsat af Skov- og Naturstyrelsen – nu Kulturstyrelsen – om registrering af ældre bygninger, den såkaldte SAVE-metode.

Fra Kommuneplan 2013 er en bygning, der er registeret med en høj bevaringsværdi medtaget i lokalplanen. Bygningerne er registreret og kortlagt for at fastlægge deres bevaringsværdi. For hver enkel bygning fastlægges registreringen en bevaringsværdi, der ligger på en karakterskala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste værdi og 9 den laveste. Grupperne er slået sammen i tre hovedgrupper for bevaringsværdi:

- Høj (karakter 1-3)
- Middel (karakter 4-6)
- Lav (karakter 7-9)

Arkitektur og historie

Vurderingen af bevaringsværdien bygger på et helhedsindtryk af bygningens kvalitet og tilstand. Bevaringsværdien hænger sammen med bygningens arkitektur og historie:

REDEGØRELSE

- Er bygningen et godt eksempel på periodens arkitektur eller på en særlig byggeskik?
- Er bygningstypen eller bygningsformen sjælden?
- Har bygningen dannet forbillede for andre bygninger?
- Står bygningen intakt?
- Er udskiftninger og ombygninger tilpasset bygningens udtryk?
- Er bygningen betydningsfuld i gadebilledet eller i landskabet?

Lokalplanen bygger på denne SAVE-registrering. Herudover er enkelte ejendomme, i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen, blevet revurderet i forhold til tidligere SAVE-registrering fra 1991. SAVE er en forkortelse af "Survey of Architectural Values in the Environment" (Kortlægning af arkitektoniske værdier i miljøet)

VANDFORSYNINGSPPLAN

Drikkevand Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Klinting Vandværk.

VARMEFORSYNINGSPPLAN

Varme Der er ingen kollektiv varmforsyning i lokalplanområdet.

Der kan kun meddeles tilladelse til jordvarmeanlæg, hvis anlægget benytter IPA-sprit eller mindreforurende kølemidler.

SPILDEVANDSPPLAN

Spildevand Området er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan. Området er planlagt til spildevandskloakering og spildevand skal ledes til Outrup Renseanlæg. Der skal etableres nedsvivning af tag- og overfladevand inden for lokalplanområdet.

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.

Screening

I screeningen blev der fokuseret særlig på, at der er tale om et mindre projekt på lokalt niveau. Der inddrages ikke nyt areal, men ændres på anvendelse i et eksisterende sommerhusområde. De potentielle negative konsekvenser er hovedsageligt knyttet til byggeriet af de nye lejligheder, hvorimod den efterfølgende drift ikke vurderes at give væsentlige indvirkninger.

Screeningen påviste, at der i lokalplanen er taget højde for den eksisterende bygnings bevaringsstatus ved at medtage bestemmelser, der sikrer bygningens fortsatte bevaring.

INTERNATIONALT NATURBESKYTTelsesOMRÅDE – NATURA 2000

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter 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.

REDEGØRELSE

Lokalplanområdet ligger ca. 200 m fra nærmeste Natura 2000-område, som er Blaabjerg Egekrat, Lyngbos Hede og Hennegårds Klitter. Varde Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i lokalplanområdet.

Varde Kommune vurderer, at lokalplanen ikke vil have nogen negative påvirkninger af Natura 2000-området og bilag IV-arter.

KYSTNÆRHEDSZONE

Kystnærhed Ferie og fritidsanlæg placeres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og i tilknytning til eksisterende bysamfund. Herudover skal der redegøres for den visuelle påvirkning af omgivelserne.

Turistpolitiske overvejelser I Varde Kommunes turismestrategi 2013 er et indsatsområde, at der skal ske en kvalitetsudvikling af basisproduktet. Basisproduktet forstås her som de services, rammer og elementer, der udgør grundlaget for turisternes ophold. Varde Kommune ønsker, at der etableres et mere varieret overnatningsprodukt end sommerhuse, som er den dominerede overnatningsform i kommunen. Henneby kan tilbyde ophold i sommerhuse og på campingpladsen. På den nærliggende Henne Kirkeby Kro er det muligt at overnatte for en enkelt nat, men med en eksklusiv målgruppe. Denne lokalplan giver mulighed for at tilbyde et overnatningstilbud, som der ikke allerede findes i området og er derfor med til at skabe et mere varieret overnatningsprodukt og er således fint i tråd med de turistpolitiske overvejelser.

Visuel påvirkning Den visuelle påvirkning af omgivelserne vurderes at være ubetydelig, da de omkringliggende områder er sommerhusområde og bebyggelsesprocenten i lokalplanområdet ved fuld udnyttelse ikke overstiger 20 %. Herudover skal nyt byggeri holdes i afdæmpede farver og må ikke overstige 6,5 meter i lighed med det omkringliggende byggeri.

NATURBESKYTTELSESLOVEN

Skovbyggelinje Den nordlige del af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje som vist på nedenstående kort. Inden for skovbyggelinje må der i henhold til naturbeskyttelsesloven § 17 ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for en afstand af

300 m fra skove.



Skovbyggelinjen vist med grøn stiplede linje

Varde Kommune er dispensationsmyndighed og vurderer umiddelbart ikke at byggeri inden for skovbyggelinjen i lokalplanområdet vil stride mod lovbestemmelsens formål hvorfor, der kan forventes dispensation til byggeri i henhold til lokalplanens bestemmelser.

JORDFORURENINGSLOVEN

Der er ikke konstateret jordforurening inden for lokalplanområdet.

VEJLOVEN

Der skal i forbindelse med byggeansøgning fremsendes et vejprojekt med en plan for vejprojektet og parkeringsarealer, belægning, befæstelse, afvanding mv.

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 i gang sættes.

I henhold til museumsloven skal ARKVEST (ARKæologi VESTjylland er et samarbejde mellem Varde Museum og Ringkøbing-Skjern Museum) foretage en omkostningsfri arkivalisk kontrol og evt. mindre forundersøgelse i forbindelse med lokalplanforslag, og såfremt de bliver anmodet herom forud for større bygge- og anlægsarbejder. Herefter kommer ARKVEST med en udtalelse om, hvorvidt eventuelle anlægs- og byggearbejder indebærer risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder, og om det vil være nødvendigt at gennemføre arkæologiske undersøgelser, inden anlægs- eller byggearbejdet gennemføres.

ARKVEST udtaler at der ikke er nogen kendte fortidsminder indenfor arealet. Der kan dog stadig være fortidsminder, der kun kan findes ved en forundersøgelse. Da der er tale om et areal mindre end 5.000 m² er det en forundersøgelse som udføres og betales af ARKVEST.

SOMMERHUSLOVEN

Erhvervsmæssig eller længerevarende udlejning af ferieboliger kræver Naturstyrelsens tilladelse i henhold til sommerhuslovens § 2, og sådanne tilladelser gives som regel ikke. Undtaget er dog selvstændig erhvervsvirksomhed til modtagelse af overnattende gæster med mulighed for servering (hotel, bed and breakfast og lignende), såfremt der til virksomheden ikke er knyttet fritliggende hytter eller huse som udlejes mere end fem nætter ad gangen, jf. sommerhuslovens § 1, stk. 4.

Bed & breakfast

Udlejning af ferieboliger i form af hotellejligheder eller bed & breakfast m.v., hvor gæsterne tilbydes servering af et måltid, kræver kun tilladelse, hvis ferieboligen er fritliggende og udlejes for mere end fem nætter ad gangen. Måltidet skal være et af dagens hovedmåltider, og der skal være et passende lokale, hvor måltidet kan serveres. Tilladelse gives kun, hvis bebyggelsen er væsentligt mindre arealkrævende end traditionelle sommerhusområder, herunder at afstanden mellem boligerne holder sig omkring 5 meter.

Gæster i lejlighederne i lokalplanen vil blive tilbudt måltider i den tilhørende café. Husene bliver ikke fritliggende, men skal sammenbygges i enheder med minimum 2 lejligheder i hver.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

Lokalplanen realisering kræver ikke tilladelse fra andre myndigheder.

LOV OM BYGNINGSFREDNING OG BEVARING AF BYGNINGER OG BYMILJØER

Den eksisterende beboelsesbygning er udpeget som bevaringsværdi i Kommuneplan 2013 for Varde Kommune. I henhold til Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer kan bevaringsværdige bygninger, som er optaget i kommuneplanen ikke nedrives før nedrivningsanmeldelsen har været offentligt bekendtgjort, og kommunalbestyrelsen har meddelt ejeren, om den efter planlovens § 14 vil nedlægges

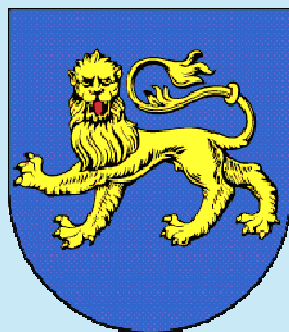
REDEGØRELSE

forbud mod nedrivningen. Dette gælder dog ikke for bygninger, der er omfattet af forbud mod nedrivning i en lokalplan jf. lovens § 18 stk. 5, hvilket er tilfældet med nærværende lokalplan.

SERVITUTTER

For lokalplanområdet gælder én deklaration. Deklarationen har betydning i forhold til områdets disponering mv., da den fastlægger visse bindinger. Det drejer sig om den deklaration om byggeretsligt skel tinglyst 15. marts 1985 med lbnr. 5652-50. Deklarationen er lyst i forbindelse med opførelsen af sommer-

huset på nabogrunden mod syd og medfører et byggeretsligt skel på 10 meter fra nabobygningen. Det byggeretslige skel er indtegnet på kortbilag 3 og respekteres i bestemmelserne i denne lokalplan.



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.