

LOKALPLAN
07.03.L02

Sommerhusområde ved Henneby

Foreløbigt udkast



OFFENTLIG HØRING

Byrådet fremlægger hermed forslag til lokalplan 07.03.L02 i offentlig høring i x uger, fra den XX. XXX 20XX til den XX. XXX 20XX.

Lokalplanforslaget giver mulighed for, at der kan udlægges et nyt sommerhusområde ved Henneby med op til 96 sommerhusgrunde. Lokalplanen udlægger desuden et område på Henne Golfbane, hvor der er mulighed for at etablere et udslagshus på den eksisterende driving range.

Lokalplanen sikrer, at der udlægges et organisk formet vejnet, decentrale grønne områder og stier samt fastsætter retningslinjerne for byggeri og anlæg på den enkelte sommerhusgrund.

I høringsperioden har borgere, interesseorganisationer og andre myndigheder mulighed for at komme med synspunkter, kommentarer eller indsigelser. Eventuelle bidrag skal være Varde Kommune i hænde senest:

Xxxdag den XX. MMMMM 20XX

Bidrag kan sendes på mail til planogby@varde.dk eller som brev til Plan og GIS, Varde Kommune, Bytoften 2, 6800 Varde. Mærk bidraget med "Lokalplan 07.03.L02, Varde Kommune".

DET VIDERE FORLØB

Når høringsperioden er slut, vil alle bidrag blive forelagt Byrådet, inden der tages endelig stilling til planen. Hvis Byrådet vil foretage ændringer af det offentliggjorte forslag, vil eventuelle berørte borgere få lejlighed til at udtale sig inden den endelige vedtagelse.

Efter den politiske behandling vil ejere, naboer og bidragydere blive orienteret om Byrådets beslutning.

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.

DRAFT

INDHOLDSFORTEGNELSE

BAGGRUND OG FORMÅL	5
OMRÅDETS BELIGGENHED	5
EKSISTERENDE FORHOLD.....	6
§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL	8
§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	9
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE	9
§ 4. Udstykning.....	10
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING	12
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	18
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	21
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER	29
§ 9. TEKNISKE ANLÆG	32
§ 10. LANDZONELOKALPLAN MED BONUSVIRKNING.....	33
§ 11. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	33
§ 12. GRUNDEJERFORENING	34
§ 13. AFLYSNING AF LOKALPLAN.....	34
§ 14. RETSVIRKNINGER	35
§ 15. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.....	35
VEDTAGELSESPÅTEGNING.....	37
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	38
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING	45
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE.....	48
SERVITUTTER	48

Bilag 1 – Matrikelkort

Bilag 2 – Luftfoto

Bilag 3 – Lokalplankort

Bilag 4 – Udstykningsplan

Bilag 5 – Planteliste A og B

Bilag 6.1 og 6.2 – Vejprofiler og -tilslutning

Bilag 7 – Snittegninger til bonusvirkning

LOKALPLANENS INDHOLD

- + Lokalplanen er udarbejdet for at fastsætte de planlægningsmæssige rammer for udviklingen af et attraktivt nyt sommerhusområde ved Henne By.
- + Lokalplanen fastsætter grundstørrelser ud fra, at området skal kunne tilbyde et varieret udbud af sommerhusgrunde.
- + Lokalplanen giver mulighed for op til 96 sommerhusgrunde.
- + Lokalplanen sikrer gennemgående veje og stier.
- + Lokalplanen fastsætter bestemmelser vedrørende klimatilpasning og sikring mod ekstrem regn.
- + Lokalplanen giver mulighed for golfbanens fremtidige udvidelse og drift.

BAGGRUND OG FORMÅL

I landsplandirektiv 2019 blev der omplaceret og udlagt nye sommerhusområder i kystnærhedszonen. I Varde Kommune blev der udpeget ét nyt sommerhusområde i kystnærhedszonen, nærværende lokalplanområde. Landsplandirektiv 2019 giver mulighed for at kunne udstykke op til 99 sommerhusgrunde.

Det nye sommerhusområde er beliggende på en mark, som ikke tidligere er blevet planlagt for.

Formålet med lokalplanen er at fastsætte det planlægningsmæssige grundlag, så planområdet kan anvendes til sommerhusområde. Lokalplanen fastsætter rammerne for opførelse af nyt byggeri, udstykning, veje og stier. Formålet med lokalplanen er at skabe et område, hvor der er fokus på gode fællesarealer og visuel sammenhæng til trods for at planen åbner mulighed for arkitektonisk frihed, indenfor nogle nærmere angivne rammer omkring placeringen af bygninger, opholdsarealer, vejadgange mv.

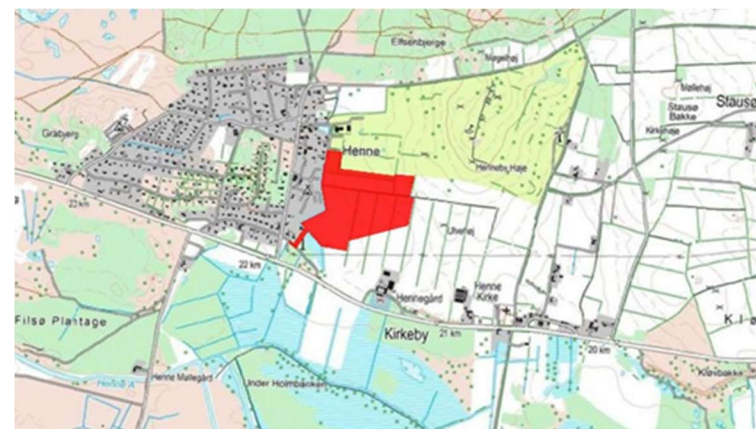
Formålet med lokalplanen er ligeledes at sikre golfbanens muligheder for at få opført en overdækning omkring den eksisterende udslagsbane.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet er beliggende ved Strandvejen vest for Henne Kirkeby og øst for Henne By.

Planområdet omfatter et areal på ca. 18,5 ha og omfatter matr.nr. 12a, Henne By, Henne, samt dele af matr.nr. 1a, 1d og 9a, Henne By, Henne

Planområdet ligger i forlængelse af Henneby Camping, der afgrænser planområdet mod vest, et større sommerhusområde, der delvist afgrænser planområdet som vest, og Henne Golfklub, afgrænser planområdet mod nord. Mod syd og øst afgrænses området mod marker i omdrift samt et mindre naturområde mellem planområdet og cykelstien.



Kort 1: Planområdets placering ved Strandvejen og øst for det eksisterende sommerhusområde

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplan-området

Ved lokalplanens udarbejdelse anvendes lokalplanområdet til landbrugsjord og dele af udslagsområdet ved golfbanen. Der har ikke tidligere været planlagt for landbrugsjorden, mens der for hele golfbanen er vedtaget en lokalplan.

Området ved golfbanen ligger bag træer, golfklub og campingpladsen, mens udsigten til og fra Strandvejen er helt åben.

Området fremstår stigende fra sydvest til nordøst, fra ca. kote 6 m til kote 16 m DVR90, der afbrydes af tætte træer i læhegnene.



Billede 1: Lokalplanområdet.

Omkringliggende områder

Udover marken bagved Henneby Camping, omfatter lokalplanen også en vejadgang til Hennebyvej via Gl. Strandvej.

Lokalplanområdet ligger i forlængelse af et eksisterende sommerhusområde ved Henneby, der primært er udbygget i 60'erne og 70'erne.

Nordvest for lokalplanområdet ligger Henneby Camping. Campingpladsen har ca. 180 campingenheder, herunder campingpladser og hytter.



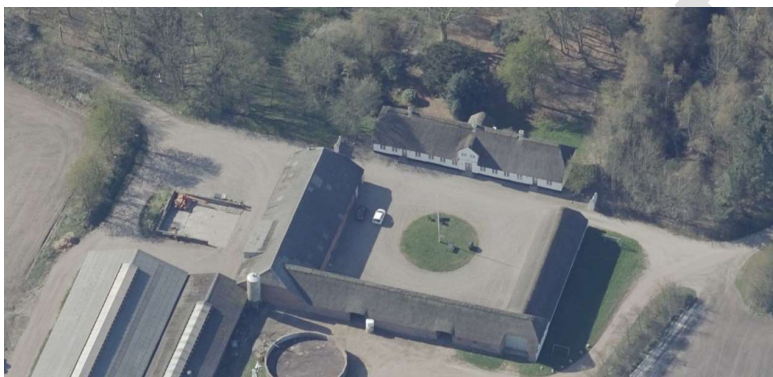
Billede 2: Henneby Camping til højre i billedet og lokalplanområdet sydøst herfor. Set fra nord mod syd.

Nord for lokalplanområdet ligger Henne Golfklubs golfbane.



Billede 3: Henne Golfklub.

Sydøst for og i umiddelbar nærhed til lokalplanområdet ligger Hennegård. Gårdens stuehus er bygningsfredet og indgår i et kulturmiljø, hvor bl.a. Henne Kirke og Henne Kirkeby Kro også indgår.



Billede 4: Hennegård med Filsø i baggrunden.

I en afstand ca. 1 km syd for lokalplanområdet ligger Filsø på omtrent 915 ha, der i 2012 blev genoprettet.



Billede 5: Filsø set fra oven. Planområdet i billedets baggrund.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

at udlægge et sommerhusområde med op til 96 sommerhuse i overensstemmelse med landsplandirektivet for området,

at fastsætte bestemmelser vedrørende grundstørrelser, bebyggelsens placering og udformning samt vejenes principielle placering,

at sikre offentlige tilgængelige, gennemgående stiforbindelser og rekreative grønne områder,

at sikre området mod oversvømmelser ved ekstrem regn og

at sikre golfbanens fremtidige drift og udvidelse.

Lokalplanens formål er at sætte rammerne for den fremtidige udbygning og realisering af et helt nyt sommerhusområde med op til 96 individuelle sommerhuse. Lokalplanen skal sikre de grundlæggende elementer for områdets udbygning, mens der fortsat skal være mulighed for at tilpasse sig ændringer i byggemønstre og -skik.

De helt grundlæggende principper i planen er en vejstruktur og et netværk af grønne arealer, hvor der er placeret sommerhuse i 1 etage, på grunde af varierende størrelse.

Lokalplanen sikrer således, at der ikke kommer mere end 96 sommerhusgrunde i området, at der er en gennemgående stiforbindelse og et bugtende vejforløb.

Lokalplanen omfatter også et område af Henne Golfklubs udslagsbane. Lokalplanen giver mulighed for, at en del af udslagsbanen kan overdækkes, så dette kan foregå i tørvejr samt i ly for vestenvinden.

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på Matrikelkortet, Bilag 1 og omfatter matr.nr. 12a, Henne By, Henne samt dele af matr.nr. 1a, 1d og 9a, Henne By, Henne.
- 2.2 Lokalplanområdet er inddelt i 3 delområder, som vist på Lokalplankort, bilag 3

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Delområde D1 må kun anvendes til udstykning af op til 96 sommerhusgrunde, herunder offentligt tilgængeligt grønt areal, tekniske anlæg, parkering mv. for sommerhusområdet.

Til forsyning og betjening af lokalområdet kan den enkelte grund, helt eller delvist udnyttes til transformatorstation, miljøstation, veje, stier, parkering eller lignende former for mindre tekniske anlæg til lokalområdets forsyning uden mindste grundstørrelse.

- 3.2 Delområde D2 må kun anvendes til udslagsbane med overdækket udslagshus, golfbane og oplag i tilknytning til golfbanen.
- 3.3 Delområde D3 må kun anvendes til vej- og stiadgang.

Lokalplanområdet er beliggende ved Strandvejen, vest for Henne Kirkeby og øst for Henne By, og omfatter et areal på ca. 18,5 ha.

Det nye sommerhusområde ligger i forlængelse af et større sommerhusområde og Henneby Camping. Lokalplanområdet omfatter en mindre del af Henne Golfklub.

Den del af lokalplanområdet, som udpeget i landsplandirektivet, overgår ved lokalplanens endelig vedtagelse til sommerhusområde. Området omkring golfbanens udslagsbane fastholdes i landzone.

Lokalplanområdet er inddelt i 3 delområder. Delområde D1, markeret med rødt, er delområdet omfattet af landsplandirektivet, der har udlagt et område til sommerhusområde for op til 99 sommerhusrunde. Lokalplanen giver mulighed for 96 grunde.

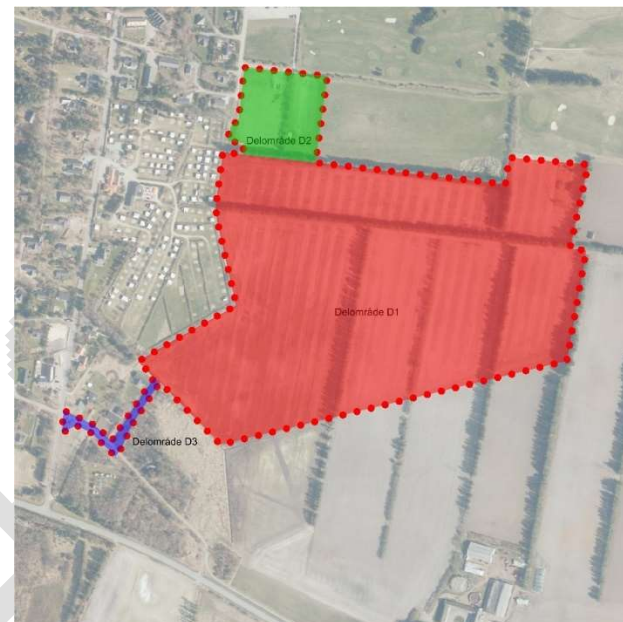
I Delområde D2, vist med grønt, må der opføres et udslagsskur til golfbanen og arealet må ellers anvendes således som det har været anvendt hidtil og i overensstemmelse med den hidtidige planlægning.

Delområde D3 er vejadgangen fra offentlig vej til lokalplanområdet. Delområdet er vist med blå på det følgende billede samt på kortbilag 3.

I tilknytning til den eksisterende golfbanes udslagsbane, kan der opføres en overdækning over det sted, hvor golfspillerne slår ud. Overdækningen vil også kunne være det område, hvor golfbanen placerer deres oplag af f.eks. sand og andre materialer, men også garageanlæg til golfbanens biler.

§ 4. UDSYKNING

- 4.1 Lokalplanområdet må kun udstykkes i overensstemmelse med princippet angivet på udstykningsplanen, bilag 4.
- 4.2 Der må i lokalplanområdet ikke udstykkes mere end 96 sommerhusgrunde. Den enkelte grund må ikke være mindre end 1.200 m² netto og må ikke være større end 2.399 m² netto, dvs. uden andel af fællesareal samt vej- og stiareal.



Lokalplanen angiver det principielle princip for udstykningen, herunder for placeringen af veje og grønne fællesarealer. I forbindelse med lokalplanens realisering, vil der kunne forekomme mindre ændringer og justeringer af de enkelte grunde, dog ikke således at det kan udstykkes mere end 96 sommerhusgrunde i området, ligesom lokalplanens bestemmelser i alle dens enkeltdele skal overholdes.

I Landsplandirektiv 2019 blev lokalplanområdet udpeget som et område inden for kystnærhedszonen, der kunne udlægges som sommerhusområde med op til 99 sommerhusgrunde. Lokalplanen giver mulighed for at udstykke 96 grunde, svarende til en gennemsnitlig nettogrundstørrelse på mere end 1.500 m².

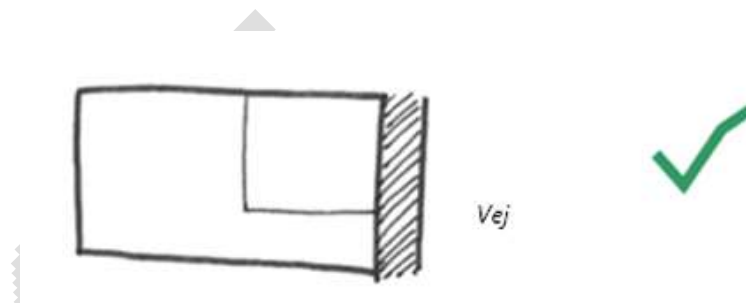
Lokalplanen giver mulighed for, at der kan udstykkes grunde med en varierende grundstørrelse, både i forhold til udformningen af de enkelte

BESTEMMELSER

- 4.3 Koteletben som adgangsvej på egen grund, må ikke være længere end 25 m og skal have en bredde på 4-6 m. Koteletben, der tjener som adgangsveje for mere end én grund, skal udføres i overensstemmelse med § 5.
- 4.4 Der må i området omfattet af forsvarets støjkonsekvenszone, således som vist på kortbilag 3 og 4 ikke udstykkes, så der kan opføres mere end 8 sommerhuse. Grunde indenfor området må ikke være mindre end 1.500 m², uden andel af fællesareal samt vej- og stiareal samt evt. landzoneareal.
- 4.5 Der må ikke udstykkes sommerhusgrunde på arealer, der er omfattet af naturbeskyttelsesloven § 3.
- 4.6 Grunde til tekniske anlæg til forsyning og betjening af lokalplanområdet jf. §3.1, må udstykkes uden en mindste grundstørrelse. Ved udstykning af grunde til tekniske anlæg, må grunde udstykkes med et grundareal mindre end angivet i §§4.1-4.4.

REDEGØRELSE

grunde, men også i forhold til at kunne opføre huse med forskellig størrelse og planindretning.



Delområdet udgøres af den nordøstlige del af sommerhusområdet. Sommerhusområdet ligger i den sydlige udkant af forsvarets miljøkonsekvenszone. Der må ved udstykning af området ikke kunne opføres mere end 8 sommerhuse inde i området, men en mindre del af en anden grund må gerne ligge i området, såfremt der ikke kan bygges sommerhus eller anneks på området, fx som følge af afstande til skel.

For sommerhusgrunde indenfor støjkonsekvenszonen tinglyses en informativ deklaration om at sommerhusene er beliggende indenfor Forsvarets støjkonsekvensområde og at grænseværdierne i området kan være overskredet.

I landsplandirektiv 2019 fastsættes det, at der ikke må udstykkes sommerhusgrunde på arealer, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Lokalplanområdet omfatter ikke §3 beskyttede arealer.

Grunde til tekniske anlæg, fx spildevandsbrønde, transformatorstationer kan enten placeres ved vejarealet, eller de kan udstykkes uden mindste grundstørrelse, afpasset med anlægget.

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 VEJADGANG

Tilslutning til offentligvej

5.1.1 Lokalplanområdets delområde D1 må kun tilsluttes til offentlig vej via Gl. Strandvej til Hennebysvej, således som vist på kortbilag 6.1.

5.1.2 Delområde D2's tilslutning til offentlige vej må ikke ændres.

5.1.3 Ved etablering af vejadgang fra delområde D1 via delområde D3 til Hennebysvej, skal cykelstien anlægges, i princippet som vist på kortbilag 6.1.

Vejadgang fra sommerhuse

5.1.4 Der må kun etableres én vejadgang pr. sommerhusgrund.

5.1.5 Sommerhuse på Gl. Strandvej må tilsluttes til lokalplanområdets veje, i princippet som vist på kortbilag 6.1.

5.1.6 Vejadgange til den enkelte sommerhusgrund må kun anlægges med en bredde på 3-5 m.

5.1.7 Vejadgange må ikke etableres tættere på vejkryds end 10 m fra nærmeste kørebanekant.

Oversigtsarealer

5.1.8 Ved nye vejkryds og ved ændret anvendelse af eksisterende, skal der sikres fri oversigt ved tilslutningen til vejen.

5.1.9 Indenfor oversigtsarealerne må der hverken varigt eller midlertidigt findes faste genstande eller bevoksning højere end 0,8 m.

Lokalplanområdet tilsluttes med en adgang til Hennebysvej, via Gl. Strandvej, hvorved den eksisterende cykelsti forlægges og forlænges over på den anden side af Hennebysvej.

Golfbanens vejbetjening via Hennebysvej fra nord, vil ikke ændre sig som følge af lokalplanen.

Der må fra hver sommerhusgrund etableres én indkørsel til grunden. De enkelte indkørsler må ikke være bredere end 5 m og der skal sikres oversigtsarealer omkring indkørslen. Dvs., at der nogle steder ikke kan plantes helt ud i skel, for at sikre at bilisterne kan orientere sig, når man kører ud fra grunden.

Der må gerne etableres vejadgange til eksisterende sommerhuse uden for planområdet til planområdets vejnet, hvis sommerhusejerne måtte ønske dette. Dette er særligt gældende for Gl. Strandvej 31 og 33.

I forbindelse med etableringen af nye vejkryds skal der sikres fri oversigt ved tilslutning til vejen.

- 5.1.10 Terrænregulering indenfor oversigtsarealer skal holdes under 0,5 m over vejmidten og overkørselens laveste kørebanekant.

5.2 BELÆGNING

- 5.2.1 Veje i Delområde D1 og D2 skal udføres som grusveje.

I delområde D3, skal veje etableres som grusveje eller udføres som asfalt.

- 5.2.2 Granitskærver, ral, søsten o. lign. må ikke anvendes inden for lokalplanområdet.

- 5.2.3 Parkeringspladser og indkørsler må kun fremtræde i græs, græs-armering eller som grusvej med stabilgrus i gule og brune farvenuancer. Der må således ikke benyttes faste belægninger, herunder belægningssten, asfalt, armeringssten o. lign.

- 5.2.4 Etablering af fast belægning uden for nærzonen* må kun ske i forbindelse med opstillingen af skraldespande, jf. §8.3.5 og en gangsti fra parkeringsarealet til sommerhuset.

5.3 PARKERING

- 5.3.1 Til sommerhuse, skal der på den enkelte sommerhusgrund etableres parkering i overensstemmelse med følgende norm:

Oversigtsarealer er typisk tinglyste og oplysningerne om størrelsen og kravene til friholdelse af disse, findes i tingbogen. I forbindelse med en byggesag, vil der skulle redegøres for at evt. oversigtsarealer overholdes.

Størrelsen af oversigtsarealerne fastsættes i forbindelse med tilladelsen til at etablere, udvide eller til at ændre et eksisterende vejkræds i hht. Lov om private fælles veje.

De med grønt markerede veje er de eneste veje, der må asfalteres. De øvrige veje og stier skal fortsat fremtræde som grusveje.

For at holde en ensartet farveskala og naturligt udseende i området, må der ikke anvendes bl.a. granitskærver. Der skal til områdets veje og stier alene anvendes de materialer, der er klassiske for vestkystens sommerhusvej, hvor der er fokus på nærheden til naturen.

Der må kun etableres fast belægning indenfor for nærzonen, dvs. i direkte forbindelse med sommerhuset. For at sikre skraldespande mod at vælte, skæmme området, sikre holdbarheden af spandene og arbejdsmiljøet for skraldemændene, skal skraldespande afskærmes og der må lægges fliser omkring. Der kan fra DinForsyning fastsættes yderligere krav til placering og udformning af affaldsbeholdere, udover de fastsat i lokalplanen. Skraldespande og afskærmning til disse må ikke placeres i oversigtsarealerne. Skraldespande og lignende skal afskærmes. Afskærmningen skal udføres i samme farver og materialer som den øvrige bebyggelse på grunden eller i sort bræddebeklædning i træ, jf. §8.3.5 m.fl.

Der skal anlægges min. 2 parkeringsbåse ved det enkelte sommerhus, så der ikke parkeres på veje internt i lokalplanområdet. Parkeringsbåsene

BESTEMMELSER

Etageareal	P-båse
<150 m ²	Min. 2
150-200 m ²	Min. 3

5.3.2 For sommerhuse med et etageareal større end 200 m², skal der for hver påbegyndt 25 m² over 200 m² etableres yderligere min. en parkeringsbås.

5.3.3 Parkering skal etableres med belægning i overensstemmelse med §5.2 samt med en placering og størrelse som beskrevet i § 5.3.

5.3.4 Parkeringsarealer skal etableres min. 1,5 m fra skel samt veje og stier udlagt på matrikelkortet.

5.3.5 Parkeringsarealer på egen grund, mindre end 5 m fra skel, veje og stier udlagt på matrikelkortet skal afskærmes med træer eller buske, i overensstemmelse med 8.3.1.

REDEGØRELSE

skal ikke afmærkes, men det skal i forbindelse med byggesager dokumenteres, at der på grunden er tilstrækkeligt parkeringsareal.

For særligt store boliger over 200 m² skal der etableres en ekstra parkeringsplads pr. påbegyndt 25 m² over 200 m².

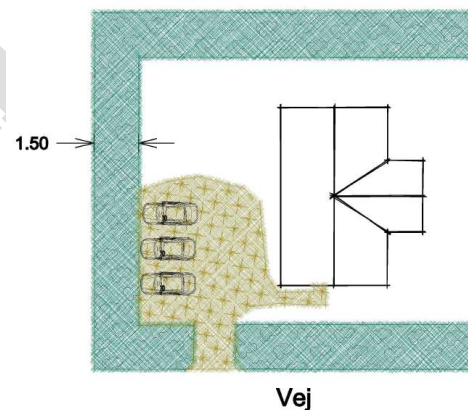
Eksempel:

Til et sommerhus på 235 m² skal der således etableres 3 båse for de første 200 m² samt yderligere 2 båse til de resterende 35 m². Erfaringerne viser, at udvidelser ud over 200 m² typisk består af værelser og ikke opholdsrum.

En garage eller carport medregnes som parkeringsplads.

Der er ikke krav om at udvide parkeringskapaciteten for golfbanen.

Det er ikke hensigten, at oplevelsen af sommerhusområdet fra vejene skal præges af parkeringspladser og parkeringen skal derfor etableres trukket fra naboer, veje og stier.



Parkeringsarealer skal gives et ordentligt udseende, så de passer ind i sommerhusområdet. Parkeringsarealer skal derfor afskærmes eller trækkes væk fra veje og naboer, ligesom der kun må anvendes græs,

BESTEMMELSER

- 5.3.6 Den afskærmende beplantning skal etableres med min. 3 rækker af træer og buske, jf. plantelisten jf. Bilag 5.

5.4 STIER

- 5.4.1 Der skal udlægges offentligt tilgængelige stier og grønne arealer gennem sommerhusområdet, i princippet som vist på bilag 4.
- 5.4.2 Stier skal udlægges med en bredde på min. 5 m og anlægges med en bredde på min. 1,5-3 m i et bugtende forløb.

REDEGØRELSE

græsarmering eller stabilgrus til belægning. Der må derved ikke anvendes granitskærver, belægningsten eller grå stenmel.

Der skal sikres grønne stiforbindelser igennem lokalplanområdet. Stierne skal sikre en nem adgang mellem de enkelte dele af sommerhusområdet samt sikre adgang til det fælles grønne område. I forbindelse med stiforløbet, vil der i lighed med vejforløbet kunne laves regnvandstrug, små beplantninger og pladser til ophold.



Stien etableres i det grønne område på bilag 4. Det grønne område har en bredde på min. 5 m og flere steder bredere og med lommer til f.eks. bord eller andre opholdsarealer.

BESTEMMELSER

- 5.4.3 Stier skal etableres i stigrus eller stabilgrus i gule og brune farvenuancer. Der må således ikke benyttes faste belægninger, herunder belægningssten, asfalt, armeringssten o. lign.

- 5.4.4 I forbindelse med de på bilag 4 viste passager over det beskyttede dige i delområde D1, skal der etableres en træbro, med en hældning på maks. 1:5 og en bredde på min. 1,3 m.

- 5.4.5 Ved stitilslutning til områdets veje, skal der sikres oversigtsarealer ved stiudmunden.

- 5.4.6 Stiarealerne skal beplantes med træer og buske opført på plantelisten, jf. bilag 5

5.5 VEJE

- 5.5.1 Veje skal udlægges med en bredde på 8 m og placering i princippet som vist på Bilag 4 i et bugtende forløb.

- 5.5.2 Veje skal anlægges med et profil, i princippet som vist på bilag 6.2, hvor der er udlagt en rabat på min. 1 m til fodgængere, en 5,5 m bred kørebane. Kørebane kanten må ikke anlægges tættere på skel mod sommerhusgrunde end 0,5 m. Rabatten og skelgrøften langs vejen må bruges til nedsivning af regnvand fra

REDEGØRELSE



Billede 6: Eks. på sti med stigrus i gule og brune nuancer.

For ikke at berøre det beskyttede dige, men samtidig sikre stiforbindelser i området, skal der etableres en træbro over diget. Broen skal udformes så det er muligt at passere den bl.a. med barnevogn og cykel.

Der er ikke udarbejdet en nærmere beplantningsplan for stisystemerne. Der kan laves områder med tæt beplantning samt for området med mere spredt beplantning. Vedligeholdelse af beplantning og af stier varetages af områdets grundejerforening.

Det er hensigten, at vejen skal opleves som "en vej i landskabet", hvorfor der ikke etableres fortov, men én fællesflade for alle trafikanter.

I forbindelse med den endelige projektering af området, vil der kunne ske mindre justeringer i vejudlæggets placering, i forhold til det angivet på bilag 3.

Vejene skal anlægges i en bredde af 5,5 m og med min. 0,5 m rabat til hver side. Vejudlægget er min. 7,5 m igennem området, og der er dermed samlet min. 2 m rabat i profilet. Da vejen snor sig indenfor

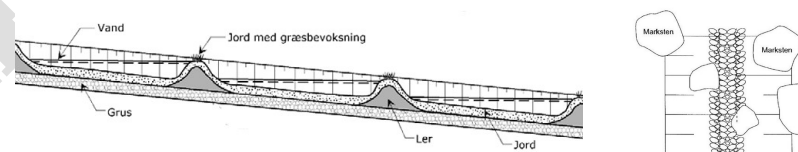
vej-, sti- og fællesarealer samt fra tilgrænsende sommerhusgrunde.

5.3.3 Der skal anlægges en vendeplads for enden af boligveje, eller etableres fællesopsamling af affald i tilknytning til stamvejen.

vejudlægget, vil der nogle steder være op til 1,5 m rabat i den ene side og 0,5 m i den anden.

Der må mod sommerhusgrunde etableres skelgrøfter, til håndtering af regn- og anden overfladevand. Regnvand fra vejene vil kunne ledes til grøfter i siden af vejen. Grøfternes størrelse og udseende vil variere indenfor lokalplanområdet, omfattende både nedsivning i rabatter, til at omfatte grøfter med en bredde på mere end 1 m. De steder, hvor der kan etableres grøfter, vil disse kunne laves som skelgrøfter, hvor de primært betjener vejen, men hvor de tilstødende sommerhusgrunde også vil kunne udlede regnvand, efter at det er forsinket på deres egen grund. Tilgrænsende sommerhusgrunde må udlede til grøften, da de selv ejer en del heraf.

Grøfterne langs vejen vil blive inddelt i mindre sektioner, adskilt af marksten, der forsinker og herved øger nedsivning. Ved at grøfterne langs vejene er opdelt i mindre sektioner, forhindres det at overfladevand fra de nordlige dele af planområdet, i høj fart bevæger sig ned til de sydvestlige dele af planområdet, hvor terrænet er noget lavere end i de nordlige områder.



Eksempel på længdesnit og tegning af en grøft med barrierer, der opstøver og forsinker regnvandet.

De enkelte sommerhusgrunde skal selv forestå nedsivning på egen grund eller ved mindre lokale løsninger til håndteringen af regnvand. Regnvand vil kunne håndteres via fx regnbede, via fælles grøfter og trug mellem flere sommerhusgrunde eller ved at lave faskiner på den enkelte grund.

Placering, indretning og adgang skal ske i henhold til gældende dagrenovationsregulativ, det samme gælder for private skraldespande. Plan over

Vendepladsen skal anlægges på sådan en måde, at en distributivsvogn kan vende.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 BEBYGGELSENS PLACERING

6.1.1 Nyt byggeri skal udføres med en gulvkote på min. 6,5 m. DVR90.

6.1.2 I delområde D1 skal sommerhuse, annekser og tilbygninger her- til, samt bålhytter, shelters og madpakkehuse på fællesarealer placeres min. 5 m fra skel.

Sekundære bygninger så som garager, carporte og udhuse mv. skal placeres min 2,5 m fra skel.

6.1.3 Bygninger i delområde D1 og D2 må ikke etableres med en ud- vendig sokkelkote højere end 45 cm over niveauplanet.

6.1.4 For terrasser og opholdsarealer må sokkelkoten ikke overstige hovedhusets sokkelkote.

placering og indretning af standpladsen fremsendes til Din forsyning. Ud fra denne plan aftales endelig placering og indretning af standplads.

Såfremt der ikke er plads til at en skraldebil kan vende på for enden af en vej, skal der udlægges areal til fælles håndtering af affald.

Ifølge Varde Kommunes Klimatilpasningsplan er den sydvestlige del, det lavest beliggende område, i fare for at blive oversvømmet i tilfælde af ekstrem regn. Lokalplanen stiller derfor krav om, at nybyggeri klimatilpasses.

I forbindelse med forskellige tag- eller facadematerialer, kan der opstå krav om øget afstand til skel, fx ved brug af stråtage, der kræver ekstra hensyntagen ift. brandsikring. Ved skel forstås skel mod nabo, veje, vej- udlæg, stier, stiudlæg. Sekundære bygninger omfatter alle de fritlig- gende bygninger, der ikke skal anvendes til overnatning og ophold. De sekundære bygninger omfatter bl.a. garage og carport.

Garager, carporte og udhuse integreret med sommerhuset eller annek- set defineres ikke som sekundære bygninger.

Med anneks menes en fritliggende mindre bygning til ophold, men uden køkkenfaciliteter, fx shelter, saunahytter, lysthuse og andre bygninger, der anvendes til ophold.

Bygninger i lokalplanområdet skal indpasses i landskabet og skal ikke fremstå hævede over det omgivne terræn. Sokkelhøjden er derfor fastsat til 45 cm over niveauplanet.

For at undgå at mindre opholdsarealer bliver placeret højt, må disse ikke placeres med en sokkelkote over sommerhusets sokkelkote. Sokkelkoten defineret som overkanten af den støbte sokkel.

BESTEMMELSER

- 6.1.5 Der må ikke etableres kælder eller andre rum med gulv under terræn.
- 6.1.6 I forbindelse med vendepladser og langs veje, må der indrettes og etableres fælles affaldssystemer og postkasseanlæg. Fælles affaldssystemer og postkasseanlæg må ikke placeres på udlagte vejarealer.

Fællesarealer

- 6.1.7 På fællesarealer og fælles opholdsarealer, således som vist med grønt på kortbilag 4, må der etableres legepladser, bålhytter, shelters, transformatorstationer og madpakkehuse.
- 6.1.8 Bålhytter, shelters og madpakkehuse skal opføres med facader i træ og fremtræde i jordfarver, jf. 7.1.6.

6.2 BEBYGGELSENS OMFANG

- 6.2.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund i delområde D1 må ikke overstige 15 %.
- 6.2.2 På hver sommerhusgrund i delområde D1 må der højst opføres 4 selvstændige bygninger, dog kun
- ét hovedhus i form af et fritliggende sommerhus med én bolig,
 - ét anneks, jf. § 6.2.3,
 - ét udhus, og
 - én garage eller carport.

REDEGØRELSE

Grundvandsstanden i sommerhusområdet er flere steder tæt ved overfladen. For at udgå udfordringer ved oversvømmede kældre og deraf følgende skader på bygningerne, må der ikke etableres kældre i området.

Der kan enten centralt ét sted eller flere steder decentralt etableres fællespostkasseanlæg og affaldsstationer til brug for områdets gæster.

Der er i lokalplanområdet udlagt ca. 8.000 m² fællesareal, både som brede stisystemer med mulighed for ophold og som parkområder. I områderne vil der kunne etableres lette konstruktioner i forbindelse med brugen af arealer, fx bord-bænk, fodboldmål og tilsvarende.

Omfanget på bebyggelsen er fastsat ved bebyggelsesprocent. Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 15 %.

Ved en gennemsnitlig grundstørrelse på 1.500 m² pr. sommerhusgrund, er der på en gennemsnitlig grund mulighed for at opføre et sommerhus på ca. 225 m² med tilhørende sekundære bygninger.

For at byggeriet ikke bliver spredt over for stort et område, må der maksimalt opføres i alt 4 bygninger på hver grund.

BESTEMMELSER

- 6.2.3 Et annek, der defineres som en bygning til ophold, herunder shelters, saunahytter, lysthuse og andre bygninger, der anvendes til ophold, må
- have et etageareal på op til 45 m²,
 - kun opføres i en etage og maks. 4 m's højde og
 - ikke indeholde køkken.
- 6.2.4 Ingen bygning, udover sommerhuset, må have et areal på mere end 50 m².
- 6.2.5 Sommerhuse må kun opføres i 1 etage.
- Sommerhuse må ikke være højere end 5 m over niveauplanet,
- 6.2.6 Facadernes skæring med udvendig side af taget på sommerhuse og annek i delområde D1 må maksimalt have en højde på 3 m, dog 4 m for én valgfri side.
- 6.2.7 Facadernes skæring med udvendig side af taget på udhuse, garager og carporte må maksimalt have en højde på 3 m.

REDEGØRELSE

I delområde D1 må der til hvert sommerhus opføres et mindre annek på maks. 45 m². De 45 m² indgår i det samlede etageareal for grunden. Herved sikres det, at der kun opføres ét egentligt sommerhus pr. grund.

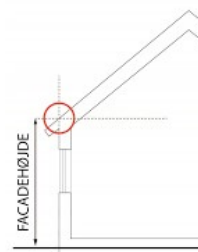
Ved sammenbygning af f.eks. et annek og et udhus, må det samlede areal af bygningen fritliggende fra sommerhuset, ikke have et areal større end 50 m². Arealet beregnes som etagearealet, før der beregnes fradrag. En fritliggende garage kan fortsat fratrækkes ved bebyggelsesprocenten, men den må ikke være større end 50 m² uanset grunden bebyggelsesprocent for øvrigt.

Højder måles fra eksisterende terræn i henhold til bygningsreglementets bestemmelser herom.

Lokalplanområdets sommerhuse skal ligge som en forlængelse af det eksisterende sommerhusområde i Henneby. Bygningerne skal derfor i højde og udseende ligne traditionelle sommerhuse, dog med mulighed for at husene afspejler den tid de er opført i.

Sommerhuse må kun opføres i én etage, for at modvirke indbliksgener mod naboer og fællesarealer. Herved kommer der i det samlede område ikke til at være huse med 1. sal.

Facaden beregnes som ydersiden af tagets skæring med facaden.



- 6.2.8 Bålhytter, shelters og madpakkehuse på fællesarealer, må ikke være højere end 5 m og må ikke være større end 50 m² i grundplan.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 FACADEMATERIALER OG -FARVER

- 7.1.1 Ny bebyggelse i delområde D1 og D2 skal etableres i træbeklædning, således som defineret i §§ 7.1.5 -7.1.6 eller med facader med stråbeklædning.
- 7.1.2 Der må ikke anvendes reflekterende materialer med en glans højere end 10, dog må døre og vinduer have et glanstal på maks. 30.
- Materialer*
- 7.1.3 Døre og vinduer må udover jordfarverne defineret i §§ 7.1.6 males hvide.
- 7.1.4 Shelters må kun opføres i brædder af træ jf. §§ 7.1.5 og 7.1.6 eller opføres i fuldtømmer, der enten er olieret eller naturligt patineret.
- 7.1.5 Træbeklædning skal udføres i træ af minimum 2 cm tykkelse.
- 7.1.6 Facader skal enten udføres som olieret, naturlig patineret eller i en mat jordfarve, defineret ved en NCS-kode indeholdende min. 50% sort.
- 7.1.7 Op til 20% af den enkelte bygningsfacade, eksklusiv døre, kviste og vinduer, må desuden udføres i enten metal eller fibercement.
- 7.1.8 Metal og fibercement må kun udføres i mørke jordfarver som defineret i § 7.1.6 eller i metallets naturlige farve.

De eksisterende sommerhuse ligger typisk gemt i beplantning, og fremtræder generelt meget afdæmpede i deres farvevalg. Det er også ønsket fremadrettet i dette nye område, for at de mest markante farver dæmpes ned, så der kun anvendes jordfarver.

Jordfarverne er defineret ud fra NCS-farveskalaen, hvor de er begrænset til de mest mørke, indeholdende mere end 50 % sort farve.

Til golfbanens udslagshus er der med denne lokalplan tillige meddelt en landzonetilladelse som såkaldt *bonusvirkning*. Overdækningen ved udslagsbanen skal opføres med materialer i overensstemmelse med lokalplanens overordnede bestemmelser.



Figur 1 Eksempel hvordan strå kan blive brugt som facadebeklædning i kombination med træ.

De matte jordfarver dækker hele farveskalaen med både brune, sorte, blå, gule, røde og grønne farver, blot de min. indeholder min. 50 % sort.

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



S8000-N



S7020-Y40R



S 6030-R80B

- 7.1.9 Sommerhuse indenfor Forsvarsministeriets støjkonsekvensområde skal isoleres mod støj, Bebyggelsens konstruktion skal sikre, at bygningsreglementets rammer for indendørs støj overholdes.

7.2 TAGFORM

Delområde D1

- 7.2.1 Tage på sommerhuse, anneks, overdækninger samt sekundære bygninger i delområde D1 skal udføres som saddeltag eller med ensidig taghældning, med en hældning på 15-60°.



Figur 2. Farveskala der indeholder 50 % sort.

Sommerhusenes indendørs arealer skal udformes således, at støjgrænserne overholdes.

Tage med tagsten, skifer, listetækket tagpap skal ligesom grønne tage med fx sedum, tørv, græs mv. udføres som lave tage, men bygninger med stråtag, træspån og trælistebeklædning kan udføres med en højere

Rytterlys, kviste og ovenlysvinduer

7.2.2 Der må ikke etableres rytterlys i tagryggen.

7.2.3 Kviste og tagvinduer/ovenlysvinduer

- må ikke have en samlet længde større end 1/3 af den underliggende facade, dog maks. 3,5 m på hver tagflade,
- skal tilbagetrækkes min. 0,3 m fra facadelinjen og fra rygningen
- tagvinduer/ovenlysvinduer skal nedfældes plant med tagfladen og
- opføres i materialerne nævnt i §7.1.6.

7.2.4 Kviste må ikke være højere end tagrygningen.

Der må kun etableres kviste på tage med en taghældning på 45-60°.

Kviste, herunder tagbeklædning, skal udføres i samme materiale som taget eller i metal i en mat kobberfarve som f.eks. Tombak. Kvistflunker må desuden udføres i glas.

hældning. Lokalplanens højdebestemmelser kan begrænse materialevalget i området.



Figur 3: Mange shelters har enten ensidig taghældning eller et tag hvor fronten "knækker" i et asymmetrisk saddeltag. Begge dele er tilladte i planområdet.

Rytterlys er et ovenlysvindue, der er etableret i tagrygningen.



Figur 4 Eksempel på kvist i kobberfarve og med glas i kvistflunkerne.

Tombak er en messinglegering, som primært består af kobber og zink, hvor andelen af zink typisk er på 10-20 procent. I lokalplanområdet må der kun bruges tombak eller andet metal i en mat kobberfarve til kviste, da det i nuancerne indpasser sig til tagmaterialet og landskabet.

BESTEMMELSER

Tagvinduer/ ovenlysvinduer skal have samme farve som tagmaterialet.

Delområde D2

- 7.2.5 Tage i Delområde D2 skal opføres med en hældning på 10-30 grader.

7.3 TAGMATERIALER

- 7.3.1 Tage i delområde D1 med en taghældning på 15-35° skal enten udføres med naturtag jf. 7.3.3, med hårdt tag jf. 7.3.5 eller med trædækning jf. 7.3.6.
- 7.3.2 Tage i delområde D1 med en taghældning på 35-60° skal tækkes med strå jf. 7.3.4 eller med trædækning, jf. §7.3.6.
- 7.3.3 Naturtage udføres i sedum, tørv eller græs eller lignede levende materiale.

Bygninger med facader af strå må ikke udføres med naturtag.

REDEGØRELSE

Ligeledes skal tagvinduer og ovenlysvinduer skal have samme farve tagmaterialet for at indpasse sig til tagmaterialet.

Ved lokalplanen meddeles der en *bonusvirkning*, der erstatter kravet om landzonetilladelse, i forhold til et konkret byggeri. Såfremt der ønskes opført andet byggeri end det der er meddelt tilladelse i overensstemmelse med lokalplanens bilag, skal der søges landzonetilladelse til dette.



Figur 5: Eks. på udslagshus.

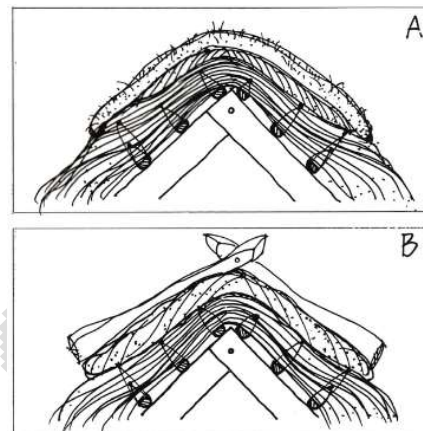
Tage i delområde D1 må både udføres i strå, naturtage, træ, listetækket tagpap, skifer og med tagsten.

Tage i delområde D2 er ikke nærmere reguleret, men lokalplanen giver bonusvirkning til at opføre en overdækning med ensidig taghældning.

- 7.3.4 Stråtækte tage skal udføres i strå eller rør og afsluttes med enten mønning eller rygning.

Mønningen på stråtækte tage skal udføres i lyng og afslutte taget, som visuelt ender i én vinkel. Der må ikke opsættes kragetræer.

Rygningerne må kun udføres i mat, kobberfarvet metal, og afslutte taget, som visuelt ender i én vinkel.



Figur 6 A: Mønning med lyng. B: Mønning med kragetræer. Slks.dk

Stråtag skal udføres med den egnskarakteristiske mønning i lyng og uden kragetræer.

Mønningen er rygningen på et stråtag og afslutter taget foroven. Mønningen skal afslutte taget, som visuelt ender i én vinkel.



Figur 7 Afslutning på et stråtag, som ikke er lovlig.

Mønningen på stråtage kan også udføres i en mat, kobberfarvet metal. Ved at være mat og i varm kobberfarve vil mønningen spille sammen med stråtaget og indpasse i landskabet.

- 7.3.5 Hårde tage skal udføres i tagsten, skifer, listetækket tagpap, metalplader i en mat, mørk jordfarve defineret ved en NCS-kode indeholdende min. 50% sort eller med trædækning, jf. 7.3.7.

Hårde tage i delområde D1 og D2 må også udføres som antirefleksbehandlet sort solcelletag. Solceller skal fremstå i samme form og farve som bebyggelsens øvrige tag.

- 7.3.6 Tage med trædækning skal fremstå med træspån eller lister i enten ubehandlet, olieret eller tjærebehandlet træ.



Figur 8 Eksempel på et sommerhus i en etage, hvor rygning på stråtaget er udført i mat kobberfarvet metal.

Matte farver defineres i § 7.3.8 som materialer med et glanstal på op til 10.

Solceller skal fremstå som et fuldt integreret solcelletag, som er indbygget i tagmaterialet. Ved at have solceller fuldt integreret og indbygget i tagmaterialet, vil tagfladen fremstå som en samlet tagflade, som ikke vil



vække opsigt i landskabet.



Figur 9 Solcellerne til venstre er ikke tilladte i området, men det er eksemplet til højre.



- 7.3.7 Blanke og reflekterende tagmaterialer med et glanstal over 10 må ikke anvendes.

Undtaget herfra er antirefleksbehandlede solcelletag samt glaspartier.

7.4 PARABOLANTENNER, SKILTE OG FLAGSTÆNGER

- 7.4.1 Skilte til husbenævnelse skal placeres plant på hovedhusets facade og må ikke overstige 0,5 m². Skilte skal fremstå afdæmpede og må ikke være oplyste, belyst med spot belysning eller fremstå i andre farver end de nævnt i 7.1.6. Lokalplanen giver ikke mulighed opsætning af andre skiltetyper indenfor lokalplanområdet end skilte til husbenævnelse.

- 7.4.2 Der må ikke opstilles fritstående antenner, medmindre de udføres som en del af en flagstangkonstruktion, jf. 7.4.3.

Parabolantennener må højst have en diameter på 1 m og skal fremstå i mørke jordfarver, defineret ved en NCS-kode indeholdende min. 50% sort. Parabolantennener på terræn, må ikke opsættes mere end 10 m fra sommerhuset og underkanten må ikke overstige 1 m over niveauplanet.

- 7.4.3 Flagstænger må ikke være højere end 2 m over tagryggen, og må kun fremstå i naturtræ eller i hvid. Der må kun opsættes én flagstang pr. sommerhus.

Figur 10: Eks. på hhv. træspån og trælister som tagbeklædning.

Glanzen skal være testet efter ISO 2813 metoden fra 1994.

Glanstallet gælder ikke for solceller eller for solcelletage, dvs. tage hvor de enkelte tagsten består af solceller, ligesom det naturligvis ikke gælder for glaspartier.

Til hvert sommerhus må der opsættes et mindre nummerskilt på husets facade.

For at indpasse paraboler og antenner mest muligt i området, er højden af disse begrænset, ligesom farven på parabolskærme er reguleret i forhold til husets farve.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

8.1 NÆRZONE

- 8.1.1 Inventar i form af terrasser, platforme, legeredskaber, flagstænger og lignende samt hævede opholdsarealer og hegn, skal placeres indenfor nærzonen, jf. efterfølgende bestemmelser.
- 8.1.2 I delområde D1 fastsættes nærzonen som hele grunden, indtil 5 m fra skel.
- 8.1.3 Udenfor nærzonen må der kun
- foretages terrænreguleringer på op til +/- 0,5 m, herunder grøfter og lavninger til opsamling af regnvand,
 - opsættes midlertidige legeredskaber som fx fodboldmål og andre redskaber, der ikke er jordfaste,
 - etableres jordvarmeanlæg og terrænformationer til nedsivning af husspildevand og
 - opsættes skraldespandsstativer,
 - opstilles 1 lysstander ved ejendommens indkørsel, i en højde af højst 1,2 m. Lyskilder skal afskærmes, nedadrettes og skal holdes på egen grund og
 - Etableres en flisegang med en bredde på op til 1,3 m, der forbinder husets facade med grundens parkeringsareal.
 - Foretages med beplantning med planter oplistet på plantelisten, Bilag 5.
- 8.1.4 Indenfor nærzonen må der udover anvendelse mv. nævnt i §8.1.3
- foretages terrænreguleringer på ± 1 m,
 - etableres terrasse, fast belægning og faste bænke,

Det er med lokalplanen et ønske at friholde så meget af området for anlæg, som fx terrasser, samtidig med at klimaforandringer og de øgede nedbørsmængder gør det nødvendigt at håndtere regnvand lokalt. Der indføres nærzoner omkring sommerhusene, for at koncentrere bebyggelsen og aktiviteterne, herunder at sikre størst mulige arealer til natur- og friarealer.

Ved lokalplanen er det intentionen at samle de forskellige bygninger omkring sommerhuset. Intentionen er på én gang at friholde større områder for byggeri, men også at give naboer en vished for, i hvilke områder der kan opføres fx legeredskaber og vildmarksbade.

Nærzonen fastsættes 5 m fra skel. Ved skel forstås skel mod nabo, veje, vejudlæg, stier, stiudlæg.

Ikke alle installationer og bygværker kan opføres indenfor nærzonen. Udenfor nærzonen må der foretages mindre terrænreguleringer, ligesom der må opsættes flytbare fodboldmål.

Ved indkørslen til hver grund må der opstilles skraldespandsstativer. Tilgængeligheden til skraldespande og postkasser skal ske i overensstemmelse med anvisninger fra forsynings- og postleverandøren.

Skraldespande og afskærmning til disse må ikke placeres i oversigtsarealerne, jf. § 5.

Der er altid lov til at etablere en flisegang fra sommerhuset og hen til parkeringsarealet.

Bestemmelserne omkring nærzonen sikrer bl.a., at der ikke må opsættes plankeværk eller andre faste hegn i eller ved skel.

Opsætning af fx et udekøkken, en terrasse eller lignende skal placeres indenfor nærzonen, dvs. i umiddelbar nærhed til sommerhuset. Nærzonen ophæver ikke bestemmelserne omkring byggeriets afstande til skel.

- opsættes spa, badebassin, udendørs swimmingpool og vildmarksbad,
- indrettes udekøkken,
- sandkasser, gyngestativer, tennisbaner
- afskærmning omkring terrasser samt
- 1 afskærmet og nedadrettet lampe på hovedhusets facade.

8.1.5 Terrasser må ikke etableres højere end sommerhusets sokkel, dog ikke mere end 45 cm over niveauplan.

8.2 TERRÆNREGULERING

8.2.1 Terrænuudligning skal ske inden for den enkelte grund, og terrænet skal udjævnnes mod skel, så der ikke forekommer terrænspring omkring skel.

8.2.2 Terrænet i lokalplanområdet må i en afstand af 8 m fra lokalplangrænsen altid hæves til kote 6,25 m DVR90.

8.2.3 Ved terrænregulering skal terrænet mod lokalplangrænsen afsluttes med en hældning, der ikke er stejlere end 1:4 og afsluttes med et ureguleret stykke på min. 1 m. De uregulerede stykker på 1 m, må anvendes til beplantning, etablering af grøft, lavning med vandhåndtering eller tilsvarende.

Fast belægning uden for nærzonen må kun etableres i forbindelse med opsætning af skraldespandsstativ, jf. 5.2.4.

For at undgå lysforurening af nattehimmelen skal udendørs belysning inden for lokalplanens område afskærmes og nedadrettes. Ved nedadrettet belysning forstås belysning, hvor lyskeglen alene oplyser området i den umiddelbare nærhed af lampen. Belysningen kan nedadrettes enten ved at lampen som minimum peger 45 grader ned, eller ved at selve lyskilden afskærmes tilsvarende. Selve lyskilden må således ikke kunne ses uden for grunden.

Ved at der kan reguleres op til 1 m, gives der mulighed for, at der på de enkelte grunde, kan etableres varierende landskaber, evt. i sammenhæng med naboens arealer, således der ikke alene vil være tale om flade græsplæner i hele området.

Der må i lokalplanområdet generelt ikke etableres hævede opholdsarealer. Terrasser skal derfor placeres i samme niveau som sommerhusets sokkel eller derunder.

Terrænreguleringer i lokalplanområdet skal generelt minimeres og der gives derfor ikke tilladelse til terrænreguleringer udover 50 cm uden for nærzonen, men der skal være mulighed for at lave hensigtsmæssigt tilpasninger på grunden, mulighed for anlæg til nedsivning af regnvand, samt mulighed for at lave mindre landskabsformationer på egen grund. Se bestemmelserne omkring nærzone i §8.1 samt for oversigtsarealer i § 5.1.8-5.1.10.

Den sydvestlige del af lokalplanområdet er beliggende ca. i kote 5,75-6 m, men der er jf. klimatilpasningsplanen i kommuneplanen risiko for, at området kan oversvømmes ved kraftig nedbør. For at klimasikre de nye sommerhuse, må der i området foretages terrænreguleringer på op til kote 6,25 m, inde i området, svarende til en regulering på ca. 50 cm for det laveste punkt. Terrænreguleringen skal afsluttes med en lav hældning mod lokalplangrænsen og afsluttes med et fladt stykke. Det flade stykke vil også kunne anvendes til håndtering af evt. overfladevand, så der ikke sker direkte afstrømning til naboarealerne. I forbindelse med beregningen af niveauplanen, bl.a. i forhold til bygningshøjder og den udvendige

- 8.2.4 Al terrænregulering skal udføres i bløde organiske former.

Terrænregulering på mere end 0,5 m må kun foretages i sand, og skal fremstå som klitlignende formationer.

- 8.2.5 Der må ikke etableres volde i lokalplanområdet.

8.3 BEPLANTNING, AFSKÆRMNING OG OPLAG

- 8.3.1 Beplantning i lokalplanområdet må kun foretages med planter oplistet på Bilag 5 og skal foretages med flerrækket beplantning.

- 8.3.2 Langs lokalplangrænsen, således som udpeget på bilag 3, skal der som en betingelse for ibrugtagning, etableres grupper af træer og buske på de enkelte grunde jf. 8.3.3 og 8.3.4.

- 8.3.3 Der skal min. for hver løbende 15 m etableres en gruppe af træer og buske. Hver gruppe skal bestå af et beplantet område på min. 5 x 5 m, hvor der skal plantes min. 5 træer og 5 buske fra plantelisten bilag 5. Der må ikke plantes tættere på lokalplangrænsen end 40 cm.

- 8.3.4 Plantebedene skal vedligeholdes og der skal foretages genplantning, såfremt træer fældes eller går ud.

synlige sokkel jf. 6.1.3, vil niveauplanet blive beregnet i forhold til terrænet reguleret efter byggemodningen.

I andre sommerhusområder, er der etableret store volde mod veje, mellem grunde og som nedslivningsmiler. Disse volde er ikke ønskelige, da de landskabeligt skæmmer området og da de flere steder er lavet i jord. Terræn reguleret i jord har et andet vækstlag end sand, og giver derfor også en anden beplantning. Dette er ikke ønskeligt for sommerhusområdet.

Plantelisten indeholder kun hjemmehørende, egntypiske arter. Nyplantninger må kun foretages efter plantelisten. Såfremt beplantning bestående af invasive arter vælter, brænder, fældes eller går ud, må der ikke genplantes med invasive arter. I området må der både plantes med både træer og buske. Omkring parkeringsarealer skal der etableres beplantning jf. § 5.3.5.

Beplantning i skel må ikke udføres som egentlig hækbeplantning, men skal udføres som flerrækket beplantning med forskellige plantearter, således som det kendes fra det øvrige sommerhusområde i Henneby.

Lokalplanområdet ligger ca. 200m fra en fredet gård med eksisterende landbrugsdrift. For at sløre indkigget til sommerhusområdet, både fra Strandvejen og for at sløre den visuelle forbindelse mellem sommerhusområdet og den fredede gård Hennegård, skal der etableres nogle områder med grupper af træer og buske.

Der skal etableres plantebede med min. 10 træer og buske i et plantebed. Den indbyrdes afstand mellem forskellige plantebede må ikke være større end 15 m. Såfremt de enkelte grundejere ønsker et tætsluttet læhegn mod lokalplangrænsen, må dette gerne etableres efterfølgende. Plantebedene må ikke fjernes, men skal vedligeholdes og om nødvendigt genplantes, for at sikre afskærmningen mod gården. Vedligeholdelsen påhviler den enkelte grundejer.

BESTEMMELSER

- 8.3.5 Skraldespande og lignende skal afskærmes. Afskærmningen skal udføres i samme farver og materialer som den øvrige bebyggelse på grunden eller i sort bræddebeklædning i træ.
- 8.3.6 Opbevaring af campingvogne, både, containere og lastbiler samt uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted på ubebyggede arealer.
- 8.3.7 Der må ikke foretages oplag af sand, grus eller grene i lokalplanområdet.

8.4 BESKYTTET DIGE

- 8.4.1 Der må ikke foretages ændring i tilstanden af det på lokalplan-kortet viste dige, ligesom der ikke må graves indenfor en afstand af 2 m fra digefoden.
- 8.4.2 Der må foretages ét digebrud i forbindelse etableringen af vejføringen igennem området.

§ 9. TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Forsyningsledninger skal ved nyanlæggelse placeres i køre- og vendearealer.
- 9.2 Der må kun etableres jordvarmeanlæg såfremt anlægget anvender IPA-sprit eller andet mindre forurenede kølemiddel.
- 9.3 Der må etableres samlede affaldsløsninger, som håndterer affald fra flere grunde.

REDEGØRELSE

Skraldespande og beplantning må ikke placeres i oversigtsarealerne, således som nævnt i §5.

Se desuden 5.2.4 omkring udformning af belægningen omkring skraldespandsstativer.

Lokalplanområdet indeholder ikke parkeringsplads til større køretøjer.

Med lokalplanens vedtagelse overgår det dige, der tidligere har dannet skel mellem to ejendomme, til kun at være omfattet af lokalplanens bestemmelser, da diget overføres til sommerhusområde.

For at sikre digernes bevarelse, er der i lokalplanen indskrevet bestemmelser for digerne, så der ikke ske ændringer i tilstanden, herunder ikke opføres byggeri i en afstand af 2 m fra digefoden. Andre tilstandsændringer kan være deponering af haveaffald, bortgravning, kørsel på diget eller fjernelse af rødder mm. Tilstandsændringer på digerne kan kun ske efter dispensation fra Varde Kommune.

Etablering af jordvarmeanlæg eller områder til nedsivning af regnvand kræver tilladelse fra Varde Kommune.

9.4 Der må ikke etableres fritstående solenergianlæg i lokalplanområdet.

9.5 Der må ikke etableres vejbelysning i området.

§ 10. LANDZONELOKALPLAN MED BONUSVIRKNING

10.1 Med lokalplanens endelige vedtagelse meddeles der samtidig tilladelser efter Planlovens § 35, stk. 1, som er nødvendige for lokalplanens realisering. Bonusvirkningen omfatter opførelsen af en overdækning ved udslagsbanen i delområde D2. Overdækningen skal udføres indenfor byggefeltet vist på Lokalplankortet bilag 3 og i overensstemmelse med tegninger på bilag 7.

§ 11. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

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

- At der er etableret slørende beplantning jf. § 8.3.3
- Der er etableret afskærmning af skraldespande, jf. § 8.3.5.
- Der er etableret det fornødne antal parkeringspladser, jf. § 5.3.1
- Det enkelte sommerhus er tilknyttet kloaknettet,

I forhold til etablering af solenergianlæg på tage og facader, skal dette ske i overensstemmelse med lokalplanen §7.

Det er en kvalitet for området, at der om natten bliver mørkt og at området derved adskiller sig fra bymidten og parcelhusområder. Der skal derfor ikke opsættes unødigt belysning, herunder langs vejene.

I henhold til Planlovens § 15, stk. 4 tillægges lokalplanen bonusvirkning og erstatter landzonetilladelser efter Planlovens § 35 stk. 1.

Bonusvirkningen omfatter almindelige nødvendige planeringer af matr.nr. 8a, således området kommer til at være egnet til en anden anvendelse.

Bonusvirkningen omfatter opførelsen af en overdækning indenfor byggefeltet, vist på lokalplankortet, og med et udseende og en størrelse som vist på bilag 7.

Lokalplanen erstatter ikke andre tilladelser, og det er således stadigvæk nødvendigt bl.a. at søge om byggetilladelse. Der kræves bl.a. byggetilladelse til opførelse af bygning og ændret anvendelse af eks. bygninger.

Udover kravene i bygningsreglementet i forhold til at opnå en ibrugtagningstilladelse, så skal der tillige være sikret afskærmende beplantning omkring parkeringsarealer, været sikret parkering i hht. lokalplanen samt afskærmet til skraldespande.

Der skal desuden være udlagt stier og veje, i det omfang, at det er nødvendigt for at betjene en lomme, såfremt hele området ikke byggemodnes på én gang.

- At det enkelte sommerhus er tilsluttet offentlig vandforsyning,
- At sommerhusene er opført min. i kote 6,50 m DVR90 for at undgå oversvømmelse,
- Veje og stierne i området er anlagt efter et godkendt vejprojekt.
- At der for sommerhuse indenfor støjkonsekvenszonen tinglyses en informativ deklaration om at sommerhusene er beliggende indenfor Forsvarets støjkonsekvensområde og at grænseværdierne i området kan være overskrevet.

§ 12. GRUNDEJERFORENING

- 12.1 Der skal etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af udstykkede sommerhusgrunde indenfor delområde D1.

Grundejerforeningens skal oprettes senest, når der er bygget 6 huse i lokalplanområdet.

- 12.2 Grundejerforeningen skal tage skøde på og forestå, drift og vedligeholdelse af de i § 5 omtalte vejarealer og fællesarealer, herunder drift og vedligeholdelse af fællesområder til regnvandshåndtering, f.eks. langs veje eller på fællesarealer.
- 12.3 Grundejerforeningens vedtægt skal godkendes af Varde Kommune.

§13. AFLYSNING AF LOKALPLAN

- 13.1 Lokalplan 50 vedtaget 7/12 1988 aflyses og afløses af nærværende lokalplan 07.03.L02 indenfor delområde D2's afgrænsning.

Der skal gennemføres en trafiksikkerhedsvurdering af forslaget af en uddannet uafhængig trafiksikkerhedsrevisor til afklaring af om de foreslåede foranstaltninger er tilstrækkelige til at fastholde en god og sikker trafikafvikling på det omkringliggende vej- og stinet.

Der skal være en grundejerforening for området, der kan varetage vedligeholdelsen af veje, stier og grønne områder samt fælles beplantning.

Der er medlemspligt for samtlige sommerhusejere i lokalplanområdet. Golfbanen skal ikke være medlem af grundejerforeningen.

§ 14. RETSVIRKNINGER

- 14.1 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.

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.

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

§ 15. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

- 15.1 Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter lov om planlægning, § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.



Forbuddet gælder også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget.

En byggetilladelse, der er udstedt før offentliggørelsen af forslaget, berøres ikke.

Efter den offentlige høringsperiode, og inden byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, kan byrådet tillade, at ejendomme bebygges eller udnyttes efter forslaget, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et byggearbejde mv., der er lokalplanpligtigt.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagets offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget dog højst 1 år.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplansforslaget er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den dd. mm åååå.

På byrådets vegne

Mads Sørensen

/

Mogens Pedersen

Borgmester

Kommunaldirektør

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

LOKALPLAN

Der er ikke gældende lokalplaner for delområde D1. Lokalplan 50 vedtaget 7/12 1988 aflyses og afløses af nærværende lokalplan 07.03.L02 indenfor delområde D2's afgrænsning.

Landsplandirektiv

I forbindelse med udpegning og omplacering af op til 1.000 nye sommerhusgrunde indenfor kystnærhedszonen blev der udarbejdet *"Planstrategi – kystturisme og nyt sommerhusområde"*. I planstrategien redegøres og argumenteres der for hvorfor nærværende lokalplanområde udpeges som potentielt nyt sommerhusområde.

I landsplandirektiv 2019 blev der udpeget og omplaceret nye sommerhusgrunde indenfor kystnærhedszonen, herunder nærværende planområde. I landsplandirektivet fastsættes der krav om at:

- Der må udstykkes op til 99 sommerhusgrunde inden for området.
- Der skal udlægges et areal på mindst 4% af det udlagte sommerhusområde til et eller flere offentlige tilgængelige grønne arealer.
- Der skal udlægges en offentlig tilgængelig grøn sti gennem sommerhusområdet.
- Der kan ikke udstykkes sommerhusgrunde på arealer, der er omfattet af naturbeskyttelsesloven.

Lokalplanen fastsætter krav om at

- Der ikke må udstykkes mere end 96 sommerhusgrunde indenfor området.
- At der udlægges ca. 8.000 m² offentligt tilgængeligt grønt areal, svarende til ca. 4,5 % af delområde D1, som er omfattet af landsplandirektivet.

- Udlægges en sti igennem området.
- Der kan ikke udstykkes i områder omfattet af naturbeskyttelseslovens §3.

Lokalplanen vurderes på den baggrund at være i overensstemmelse med landsplandirektivet.

KOMMUNEPLAN



Kommuneplan 2021, Varde Kommune

Henneby er ifølge kommuneplanen et sammenhængende sommerhusområde fra 1970'erne og er beliggende inden for kystnærhedszonen.

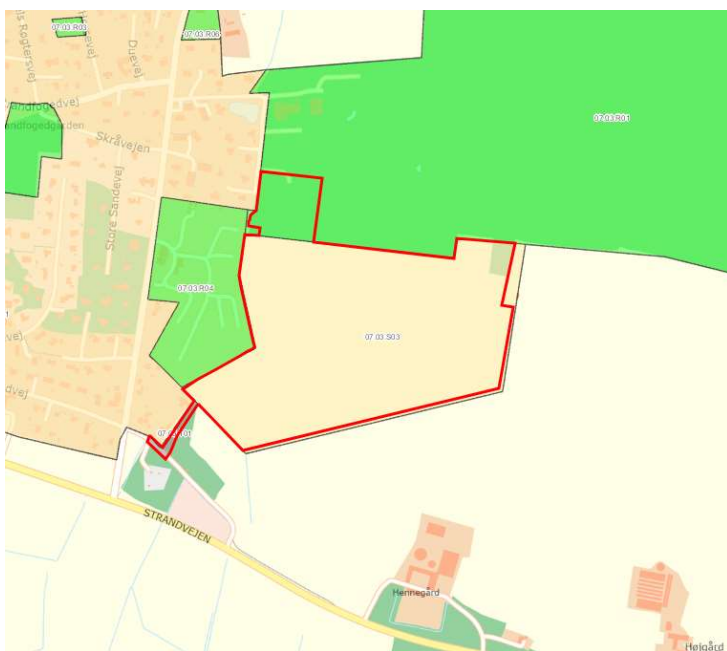
Planområdet er i Landsplandirektiv 2019 udlagt som sommerhusområde inden for kystnærhedszonen.

Henneby er beliggende i naturskønne områder omkranset af Blåbjergklit plantage mod nord, Henne Golfklub mod øst, Filsø Plantage mod syd og Lyngbos Hede mod vest.

Der er ved vedtagelsen af Kommuneplan 2021 vedtaget kommuneplanrammer for implementeringen af landsplandirektivets arealudlæg.

Lokalplanområdet omfatter kommuneplanrammerne 07.03.T01, der er udlagt til vejadgang, rammeområde 07.03.S03 udlagt til sommerhusområde og 07.03.R01 udlagt til rekreativt område.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med de gældende kommuneplanrammer.



Kort: Udsnit af kommuneplanens rammekort

Planområdet er udover kommuneplanens rammer, tillige omfattet af en række bindinger fra kommuneplanen.

07.03.T01

Lokalplanområdet omfatter hele rammeområde 07.03.T01, der er udlagt til tekniske anlæg i landzone. Der er i rammen ikke fastsat

nærmere bestemmelser om byggeri i området, og lokalplanen giver alene mulighed for anlæggelse af en vejadgang til området.

07.03.S03

Lokalplanens delområde D1 er beliggende indenfor rammeområde 07.03.S03, der udlægger området til sommerhusområde. Sommerhuse i området må jf. kommuneplanrammen ikke være højere end 5 m og ikke indeholde mere end 1 etage og med en maksimal bebyggelsesprocent på 15.

En mindre del af området ligger indenfor Forsvarsministeriets støjkonsekvensområde. Der må maksimalt opføres 8 boligenheder indenfor dette delområde, hvilket er sikret igennem lokalplanens §4.4.

Kommuneplanrammen foreskriver, at der ved lokalplanlægning skal sikres, at der skabes et spændende og attraktivt sommerhusområde med indbydende grønne områder og afvekslende vej- og stiforløb. Lokalplanen sikrer dette igennem den principielt fastsatte udstykningsplan, herunder omkring den ligeledes principielle placering af grønne arealer, stiforbindelser mv.

Turistpolitiske overvejelser

I Varde Kommunes *Strategi for bæredygtig turismeudvikling*, er der i relation til sommerhusområder påpeget en indsats omkring at understøtte implementeringen af affaldssorteringen i sommerhusområder. Ved lokalplanens disponering, er der disponeret efter, at der skal være tilgængelighed med bl.a. renovationsbiler, hvor der bl.a. sikres gode vendepladser. Lokalplanområdet rummer ikke områder til etablering af fælles opsamling eller miljøstationer.

Da sommerhuset er den foretrukne overnatningsform for områdets mange turister, ønsker Varde Kommune at fastholde og udvikle udbuddet af sommerhuse og fritidshuse. Udvidelsen vil øge kapaciteten af sommerhuse, som er i overensstemmelse med Varde Kommunes turistpolitiske overvejelser. Den øgede kapacitet vil også bidrage til at opfylde målet i den nationale turismestrategi, om en årlig vækst i dansk kystferieturisme på 2,2% målt på overnatninger.

REDEGØRELSE

Bevaringsværdigt kulturmiljø

Størstedelen af lokalplanområdet indgår i udpeget bevaringsværdigt kulturmiljø, der knytter sig til Filsøs historiske fortælling om hvordan landbruget i 1800-tallet gennem afvandning kunne inddrage nye arealer til dyrkning.

Ifølge kommuneplanens retningslinje 8.1 skal bevaringsværdige kulturmiljøer og udpegede kulturmiljøer friholdes for byggeri, anlæg mv., som ikke er foreneligt med de kulturhistoriske interesser.

Det bevaringsværdige kulturmiljø, nr. 17, omfatter jf. redegørelsen til kommuneplanen primært afvandningskanaler, grøfter og pumpehus. Kulturmiljøet for Filsø omhandler anlægget med afvandingskanaler, grøfter og pumpehuse, som er med til at fortælle historien om, hvordan landbruget i slutningen af 1800-tallet var i stand til at øge produktionen ved at inddrage nye arealer til dyrkning.

Lokalplanområdet har ikke været inddraget til dyrkning med afvandingskanaler, grøfter og pumpehuse, og indeholder ikke kulturhistoriske spor eller dele af udpegningsgrundlaget, derfor vurderes lokalplanens gennemførsel ikke at påvirke kulturmiljøet negativt.

Bevaringsværdige kulturmiljøer



Kirkeomgivelser

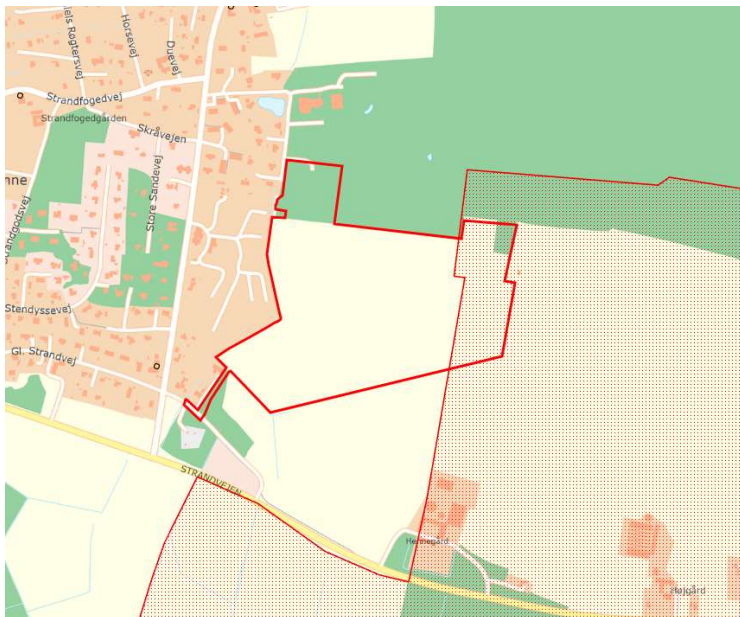
En mindre del, nordøstlige afgrænsning, er omfattet af kirkeomgivelserne til Henne Kirke. Grundet læhegn, krav om nye plantebede og terrænforskel er udsynet til og fra planområdet mindre gode. Lokalplanens realisering forventes ikke at forringe oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

Jf. kommuneplanens retningslinje 8.10 kan der indenfor kirkeomgivelser ikke forventes tilladelse, godkendelse eller dispensation til projekter, der væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab. Der er fra lokalplanområdet ringe/ingen visuel forbindelse til kirken, primært pga. de læhegn og landbrugsbygninger, der findes mellem kirken og planområdet, men også pga. den højdeforskel der er mellem kirken og planområdet.

Planområdet ligger højere end kirken, men landskabet stiger yderligere mellem planområdet og kirken. Derfor er der ringe visuel forbindelse. Lokalplanen stiller desuden krav om, at der som minimum etableres grupper af træer og buske langs lokalplangrænsen, der vil medvirke til at sløre den visuelle forbindelse.

REDEGØRELSE

Kirkeomgivelser



Mastezone

■	Rammeområder
■	Mastezone 1
■	Mastezone 2
■	Mastezone 3



Planområdet er beliggende i mastezone 2, og skal som udgangspunkt friholdes for master, jf. kommuneplanens retningslinje 17.13 og 17.14. Lokalplanen giver ikke mulighed for

opførelse af master, antenner eller lignende i området. Umiddelbart syd for planområdet står der en gittermast.

Landskab

Planområdet er beliggende på Varde Bakkeø med landbrugs- og overgangslandskaber.

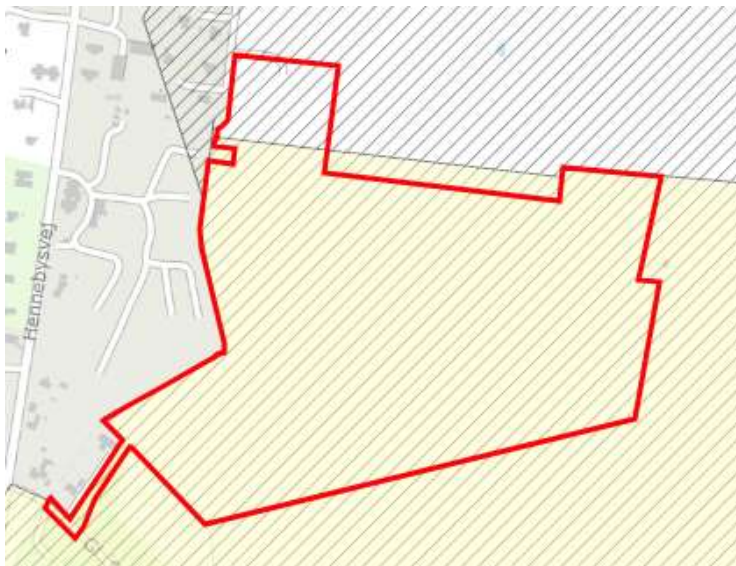
Ny bebyggelse og anlæg i overgangslandskaber, der visuelt kan opleves fra dal – eller kystlandskaber skal jf. kommuneplanretningslinje 19.10, tilpasses landskabets karakter med særlig hensyn til beplantning, placering, udformning og materialevalg. Planområdets nærmeste udpegede kystlandskab ligger i en afstand på ca. 200 m.

Kystlandskabet mod syd kan være sårbart overfor den visuelle påvirkning som sommerhusområdet kan have på omgivelserne. Ved konkret planlægning for området er der taget hensyn til overgangen fra sommerhusområdet mod kystlandskabet ved, at der sikres etableret spredt beplantning, bestående af grupper af træer og buske.

Herved er der taget hensyn til overgangen fra sommerhusområdet mod kystlandskabet og samtidig bevares det åbne udblik i størst mulig grad. Det vurderes, at området til sommerhusbyggeri ligger tilpas tilbagetrukket til at imødekomme dette.

REDEGØRELSE

- Landbrugslandskaber
- Dallandskaber
- Overgangslandskaber



Landbrug

I en afstand på ca. 200 m. fra planområdet er en fredet gård med eksisterende landbrugsdrift. Det vurderes, at omgivelserne til planområdet ikke er udpræget sårbare i dette område, og ved hensyntagen til kystlandskabet mod syd vurderes det, i dette konkrete tilfælde, at arealudlægget vil være mindre visuelt synligt i området.

Planområdet er ligeledes beliggende inden for særligt værdifulde landbrugsområder, der som hovedregel skal anvendes til landbrugsformål.

Planområdet er placeret tæt ind mod eksisterende sommerhusområde og campingplads, hvormed arealforbruget er begrænset mest muligt. Da arealforbruget er begrænset, da den fremtidige arrondering ikke begrænser adgangen til jorden og da det er muligt at drive landbrug frem til etablering af eventuelle sommerhuse, vurderer Varde Kommune, at udpegningen er i overensstemmelse med kriterierne i retningslinje 22.

Naturbeskyttelse

I Landsplandirektiv 2019 fremgår det, at arealer, der er omfattet af naturbeskyttelsesloven § 3, ikke må udstykkes til sommerhusgrunde.

Lokalplanområdet grænser i det sydlige område op til et §3-registreret overdrev og ved lokalplanens vestlige afgrænsning findes et beskyttet vandløb. Lokalplanens realisering forventes ikke at påvirke overdrevet. Det er vurderet med udgangspunkt i, at der er tale om et allerede drænet stykke landbrugsjord, og at afvandringsforholdene ikke ændres som følge af lokalplanen, herunder nedsivningsforholdene for regnvand. I forbindelse med afledning af overfladevand, vil der ikke blive udledt mere vand til vandløbet Henneby Grøft Øst, end der gør fra det drænedes landbrugsareal. Det drænedes areal omfatter ca. 5,5 ha via ca. 2,2 km drænrør.

Lokalplanen inddrager og udlægger desuden ikke §3 arealet eller giver adgang til arealet, hvorved benyttelsesforholdene ikke ændres på dette.

Syd for planområdet, mindre end 200 m. fra lokalplangrænsen, findes eksisterende Natura 2000- og ramsarområder. Se nærmere under overskriden Natura2000.

Geologi

Planområdet er beliggende i et værdifuldt geologisk område og et område udpeget med nationale geologiske interesser, hvor overgangene og sammenhænge mellem forskellige områder skal sikres, jf. retningslinje 27.3 i kommuneplanen.

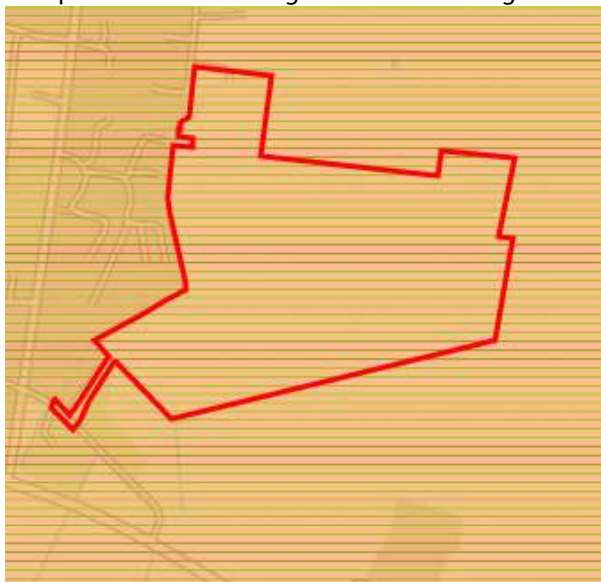
Nationale kystlandskaber, værdifulde geologiske områder, geologiske rammeråder og nationale geologiske interesseområder er i Varde Kommune karakteriseret ved naturlige kystdynamiske processer og ureguleret vandløbsudløb i Vadehavet. Eneste undtagelse er Filsøområdet, som indeholder informationer om havspejlsudviklingen langs den jyske vestkyst og har vigtige udsigtspunkter udover kystlandskabet i Varde Kommune.

Det er jf. kommuneplanens redegørelse vigtigt, at der ikke sker en nedbrydning af sedimenterne i Filsøbassinet, hvilket f.eks. kan ske

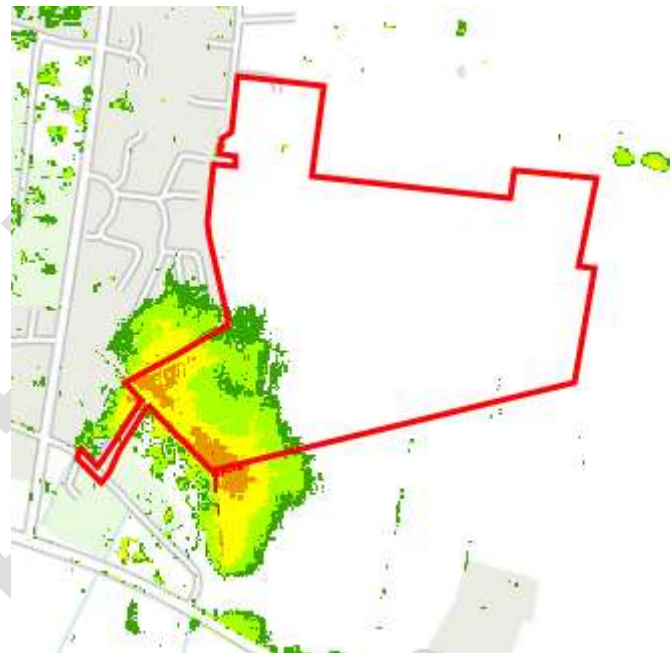
ved en sænkning af grundvandsspejlet. Det vil være værdifuldt med udsigtskorridorer fra Blåbjerg.

Det er med udgangspunkt i udpegningsgrundlaget og de foreslåede forvaltningstiltag vurderet, at lokalplanens realisering ikke vil forringe de geologiske bevaringsværdier i området, bl.a. da lokalplanen ikke væsentligt vil forhindre udsigten fra Blåbjerg.

Værdifulde geologiske områder og nationale geologiske interesseområder.



Klimatilpasning



Billede 7: 5-års-hændelse ved ekstrem nedbør.

Planområdet er jf. klimatilpasningsplanen i risiko for at blive oversvømmet ved en hændelse med ekstrem nedbør, svarende til at området markeret med brunt, gult og grønt vil være oversvømmet. Terrænet i det udpegede område er beliggende ca. i kote 5,75 m DVR90 og det mørkegrønne afgrænses til kote 6,50 m DVR90.

Lokalplanen giver mulighed for, at terrænet i området kan hæves til kote 6,250 m DVR90 i hele lokalplanområdet. Langs skellet/lokalplangrænsen, skal der dog på de sidste 8 m, foretages en jævn udglatning, så der ikke forekommer store terrænspring mod det omkringliggende område. Sommerhusområdet må afsluttes med en grøft mod lokalplanafgrænsningen. Såfremt der etableres yderligere en grøft mod det §3-beskyttede areal, skal der fremsendes et projekt til Varde Kommune, for at vurdere om den konkrete grøft kan påvirke det §3-beskyttede område. Der er i lokalplanen valgt, at der kan laves nedsivning og forsinkelse via

grøfter langs veje og i skel, da det jf. strømningsvejene fra klimatilpasningsværktøjet KAMP ses, at strømningsvejene følger terrænet. For at undgå at al regnvand ender i det sydlige planområde, skal det forsinkes og nedsives undervejs.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om at byggeri skal klimasikres samt bestemmelser vedrørende vandaflednings- og afværgeforanstaltninger.

Lokalplanen fastsætter ikke en bestemt metode til at klimasikre byggeri, da udformningerne vil være meget afhængige af byggeriets udformning, placering og landskabets modellering i området. Lokalplanen fastlægger dog, at området i fare for at blive oversvømmet, gernerelt må hæves og planeres ud, jf. nærmere bestemmelser i lokalplanen.

Lokalplanen sikrer ligeledes, at regnvandet kan håndteres inde i området, enten via grøfter mellem de enkelte grunde eller områder af mere rekreativ karakter, jf. bl.a. kommuneplanens retningslinje 13.3 og 13.5. De enkelte grundejere må som udgangspunkt ikke aflede overfladevand til fællesarealerne, men skal håndtere det via private eller fælles løsninger til nedsivning. Overfladevand fra veje skal nedsives og opstuves i grøfter langs vejene, inden en evt. overskydende mængde vand må ledes til Henneby Grøft Øst. Der må ikke udledes mere vand end forud for lokalplanens vedtagelse, således at planområdet ikke forværrer tilstanden eller restkapaciteten i vandløbet.

Skovrejsning Lokalplanområdet er beliggende i et område, hvor skovrejsning er uønsket, med udgangspunkt i at de værdifulde geologiske interesser bevares. Lokalplanen giver mulighed for, at der imellem sommerhusene og på fællesarealerne kan plantes læhegn mv., men giver ikke mulighed for egentlig skovrejsning.

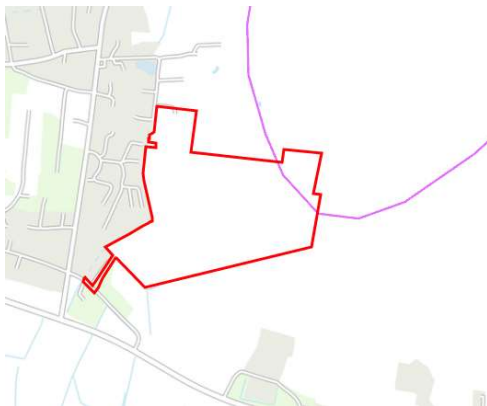
Drikkevand Lokalplanområdet ligger ikke i et område med drikkevandsinteresser, indvindingsopland til vandværker, kildepladszoner m.fl., men et areal med almindelige drikkevandsinteresser er beliggende umiddelbart øst for planområdet.



Støjzoner

Den nordøstlige del af området er beliggende i et område, der er omfattet af skøjkonsekvensszone fra en skydestilling ved Blåbjerg. Der må maksimalt opføres 8 boligenheder inden for dette delområde, og grundene i området skal mindst være 1500 m² eksklusive vej- og stiarealer inden for Forsvarsministeriets støjkonsekvensområde. Dette er sikret igennem lokalplanens §4.4. Lokalplanens udstykningsplan giver mulighed for at placere 7 sommerhuse inden for støjkonsekvenszonen.

I området indenfor støjkonsekvenszonen kan der forventes en støjbelastning størrelse LC_{DEN} 55 dB. Sommerhuse i området skal udføres med støjisolering i væggene, og der skal tinglyses en deklaration omkring forholdet på ejendommene, der gør ejerne opmærksomme på at grænseværdierne kan være overskredet ved lejlighedsvis støjimpulser fra de militære sprængninger.



VANDFORSYNINGSPPLAN

Planområdet er beliggende i Klinting Vandværks forsyningsområde.

SPILEVANDSPPLAN

Området er ikke omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan og der skal derfor udarbejdes et tillæg, så området kan spildevandskloakeres. Regnvand håndteres lokalt i området, typisk ved at der langs veje og evt. mellem de enkelte sommerhusgrunde laves grøfter, hvor regnvandet kan forsinkes og nedsives.

I lokalplanen gives der mulighed for etablering af op til 96 sommerhusgrunde.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

MILJØVURDERING

Der er foretaget screening efter LBK. om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, for at vurdere, om der er behov for at udarbejde en miljørapport.

Konklusionen af screeningen er, at der ikke er behov for yderligere undersøgelser og Byrådet har derfor besluttet, at der ikke skal

udarbejdes en miljørapport, jf. § 10 LBK. Nr. 448 af 10/5 2017 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

I screeningen er der fokuseret på, at sommerhusområdet er beliggende i tilknytning til det eksisterende sommerhusområde i Henneby, Henneby Camping og Henne Golfklub.

Lokalplanen adskiller trafikken, således der ikke vil komme gennemkørende trafik igennem området. De nærmeste naboer vil opleve en øget trafikmængde forbi deres ejendomme i forhold til det eksisterende niveau. Den samlede stigning i trafikken forventes dog ikke at være væsentlig, sammenlignet med trafikken på Strandvejen og Hennebysvej forud for lokalplanens vedtagelse.

På baggrund af den forventede trafikgenerering til og fra området, forventes der ikke at opstå trafikafviklingsproblemer som følge af projektet. Trafikken i den største time vil forventeligt udgøre i alt 198 biler, eller hvad der gennemsnitligt svarer til lidt mere end 3 biler pr. minut.

Trafikniveauet på Hennebysvej og i særdeleshed Gl. Strandvej er i forvejen meget lavt, og den tilføjelse af biltrafik som projektet forventes at medføre, vurderes ikke at medføre en forringet trafikafvikling på Hennebysvej eller i krydsene med Gl. Strandvej eller Strandvejen.

Erfaringsmæssigt kan vigepligtsregulerede kryds afvikle indkørende trafikmængder på op til 10.000 køretøjer pr. dag førend trafikstrømmenes retningsfordeling og krydset geometri har stor betydning for trafikafviklingen i krydset¹. I krydset Strandvejen/Hennebysvej forventes den fremtidige indkørende døgntrafik i juli at være knap 6.400, og der vurderes således tilstrækkelig stor restkapacitet i krydset. I krydset Hennebysvej/Gl. Strandvej og tilsvarende Hennebysvej/Adgangsvejen mod nord er trafikmængderne lavere, og på trods af at vejene er mindre, vurderes der derfor heller ikke at opstå trafikafviklingsproblemer. Gl. Strandvej øst for Hennebysvej er på nuværende meget smal, og vil blive belastet med en del mere trafik. For at sikre, at trafik i begge retninger kan passere hinanden, bør kørebane-bredden

udvides fra de nuværende ca. 4 m til ca. 5,5 m, svarende til den nuværende bredde af kørebanen på Hennebysvej. Med den øgede trafik på Gl. Strandvej vurderes det ikke hensigtsmæssigt, at cyklisten på den dobbeltrettede sti fra øst ledes direkte ud på vejen. Det anbefales således at forlænge den dobbeltrettede sti langs sydsiden af Gl. Strandvej til Henneby-svej, hvor stien krydser vinkelret på Hennebysvej og derefter afsluttes et stykke nede ad Gl. Strandvej vest for Hennebysvej. Der skal samtidig sikres gode oversigtsforhold for stitrafikan-ternes krydsning over Hennebysvej til den vestlige del af Gl. Strandvej. Dette kræver at beplantningen på det sydvestlige hjørne af krydset Hennebysvej/Gl Strandvej beskæres.

For at sikre en trafikssikker sammenkobling af den nye adgangsvej fra Gl. Strandvej mod nord til sommerhusområdet og den eksisterende Gl. Strandvej, bør denne etableres 10 m øst for vejadgangen til Gl. Strandvej 31 og 33. Adgangsvejen er udført i grus, men bør asfalteres de sidste 10 m ned mod Gl. Strandvej, så grus ikke slæbes med ud på vejen. Der bør etableres ubetinget vigepligt ved adgangsvejens tilslutning til Gl. Strandvej, og sikres oversigtsforhold i henhold til vejreglerne.

INTERNATIONALT NATURBESKYTTESOMRÅDE – 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.

Syd for planområdet, mindre end 200 m. fra lokalplangrænsen, findes eksisterende Natura 2000- og ramsarområder.

Lokalplanområdet ligger ca. 200 m fra Natura 2000-område nr. 84, Kallesmærsk Hede, Grærup Langsø, Filsø og Kærgård Klitplantage, der består af Fuglebeskyttelsesområde nr. 56, Filsø, Habitatområde nr. 73, Kallesmærsk Hede, Grærup Langsø, Filsø og Kærgård Klitplantage og Ramsarområde nr. 1, Filsø.

Udpegningsgrundlaget for Natura2000-området omfatter flere forskellige landskabs- og naturområder, herunder bl.a. klitter, hede, rigkær, krat m.fl. samt skove og skovbevoksede arealer. Fuglebeskyttelsesområdet nr. 50's, der bl.a. omfatter arealet syd for Strandvejen ved lokalplanområdet, udpegningsgrundlagt omfatter 7 forskellige fuglearter.

Lokalplanområdet ligger ca. 700 m fra Natura2000-område nr. 83, Blåbjerg egekrat, Lyngbos hede og Hennegårds Klitter og omfatter Habitatområde H72.

Udpegningsgrundlaget for Natura2000-område nr. 83 omfatter flere forskellige klittyper, tørvelavninger og rigkær.

Ingen af disse naturtyper findes i eller nær lokalplanområdet, ligesom de ikke forventes at blive påvirket af lokalplanens realisering. Lokalplanens realisering vil kunne give et større antal besøgende i området, men der forventes ikke en væsentlig stigning, et i forhold til det aktuelle besøgsniveau.

Der ligger et registreret overdrev umiddelbart syd for planområdet. Området anvendes sporadisk til afgræsning. Udpegningsgrundlaget omfatter tillige en række fuglearter. Det kan ikke udelukkes, at enkelte arter en gang imellem anvender området til fouragering, men det vurderes ikke, at der er tale om et væsentligt område, set i forhold til de store naturarealer omkring Filsø, hede- og klitarealer ved bl.a. Lyngbos Hede m.fl.

Lokalplanen giver ikke mulighed for yderligere udstykning eller byggeri i disse områder og det vurderes derfor at lokalplanen ikke

medfører en ændring i sommerhusområdets påvirkning på Natura-2000 områderne eller deres udpegningsgrundlag.

Varde Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i området og det forventes ikke, at området anvendes til yngle- eller rasteområde for bilag IV-arter. Dette vurderes med udgangspunkt i områdets hidtidige brug som landbrugsområde med almindelig omdrift, og afstanden til Filsø med Strandvejen som en barriere for bl.a. padden. Der findes i planområdet en række større nåletræer. Det vurderes ikke, at der her er tale om egnede ynglelokaliteter.

Varde Kommune vurderer, at lokalplanen ikke vil have nogen negativ påvirkning af Natura 2000-området.

NATURBESKYTTESLOVEN

- | | |
|-------------------|---|
| § 3-områder | Ved lokalplanområdets sydlige afgrænsning findes beskyttet overdrev, og ved lokalplanens vestlige afgrænsning findes et beskyttet vandløb. I Landsplandirektiv 2019 fremgår det, at arealer, der er omfattet af naturbeskyttelses loven § 3, ikke må udstykkes til sommerhusgrunde. Lokalplanen omfatter ikke planlægning af § 3-områder. |
| Beskyttet vandløb | Mod vest og mod syd for lokalplanområdet, findes et beskyttet vandløb. Afhængigt af ændringerne i forbindelse med ændrede afvanding fra området, skal der indhentes tilladelse til udledningen. |
| Fortidsminde | På tværs af lokalplanområdet, igennem delområde D1, er der et beskyttet sten- og jorddige. I forbindelse med planlægning af stier gennem området kan der dispenseres til et eller to mindre gennembrud af diget. Der vurderes ikke at et eller to mindre gennembrud af diget påvirker området i en væsentlig grad. |

JORDFORURENINGSLOVEN

Der er ingen oplysninger om jordforurening i området. Der er ikke registreret kilder til diffus forurening i lokalplanområdet og arealanvendelsen har altid været agerjord.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og kommunens tekniske forvaltning underrettes. Regionsrådet vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til Miljøbeskyttelseslovens § 21 og Jordforureningslovens § 71.

Idet arealerne altid har været agerjord, er det hermed sandsynliggjort, at det øverste 50 cm's jordlag ikke er forurenet, jf. jordforureningslovens § 72b.

VANDLØBSLOVEN

Der skal søges tilladelse ved vandløbsmyndigheden, såfremt der etableres eller ændres på forhold, der kan påvirke vandløbene og deres vandføring, herunder ved ændrede dræningsforhold til oplandet til vandløbet. Den vestlige del af planområdet er i dag drænet. Drænets hovedledning ender med et overløb til Henneby Grøft Øst. Der er skønsmæssigt drænet ca. 5,5 ha landbrugsjord via ca. 2,2 km drænrør. Ved lokalplanens realisering vil afledning af drænvand fra markerne kunne erstattes af drænvand fra vejarealet.

VEJNAVN

Det er bygherres ønske, at områdets vejnavn bliver en videreførelse af vejnavnet Gl. Strandvej.

VEJLOVEN

Der skal i forbindelse med byggeansøgning fremsendes et vejprojekt med en plan for vejprojektets belægning, befæstelse, afvanding mv. samt områdets tilslutning til eksisterende veje. Private fælles veje må ikke anlægges eller tages i brug før der foreligger et godkendt vejprojekt.

LANDBRUGSPLIGT

Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt.

Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter, at landbrugspligten ophæves. I henhold til Landbrugslovens § 6, stk. 1, nr. 1 og stk. 2 kan landbrugspligten efter lokalplanens endelige vedtagelse ophæves ved erklæring fra en praktiserende landinspektør.

Det er ansøgers opgave at søge landbrugspligten ophævet.

MUSEUMSLOVEN, ARKÆOLOGI OG SKULTE FORTIDSMINDER

Arkæologi Syd har i forbindelse med scoping af området gjort Varde Kommune opmærksom på, at området omkring Henne Kirkeby, øst for lokalplanområdet er meget rigt på oldtidsminder.

Der er gennemført en forundersøgelse, der viser, at området indeholder væsentlige fortidsminder, der skal udgraves før området kan anvendes til sommerhusbebyggelse, etablering af veje mv.

Da der er tale om et større område, er det bygherre, der iflg. Museumsloven bygherre der skal finansiere denne.

Hvis der ikke findes væsentlige fortidsminder på området, vil Ark-Vest umiddelbart frigive området til anlægsarbejdet. Skulle der på trods af frigivelsen alligevel dukke fortidsminder op, vil en undersøgelse af disse fortidsminder være uden udgift for bygherren. Den arkæologiske forundersøgelse skal derfor betragtes som en forsikringsordning.

Se i øvrigt folderen "Vejledning til bygherrer - arkæologi og Museumsloven" om Museumsloven og anlægsarbejde. Folderen kan ses på ARKVEST hjemmeside: www.arkvest.dk.

Spørgsmål vedrørende museumsloven eller de arkæologiske undersøgelser kan rettes til ARKVEST, Varde Museum, Lundvej 4, 6800 Varde, tlf. 75 22 08 77, eller pr. mail post@arkvest.dk.

LANDZONE

Lokalplanens delområde D1 overgår ved den endelige vedtagelse til sommerhusområde.

LOV OM POSTBEFORDRING

Ifølge § 9, stk. 5 i bekendtgørelse om lov om postvirksomhed og postbefordring skal der ved udstykning af fritidshusområder afsættes et passende areal til opstilling af centralt placerede brevkasseanlæg. Det påhviler ansøger af udstykningen at tilvejebringe det fornødne areal samt at etablere brevkasseanlægget.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

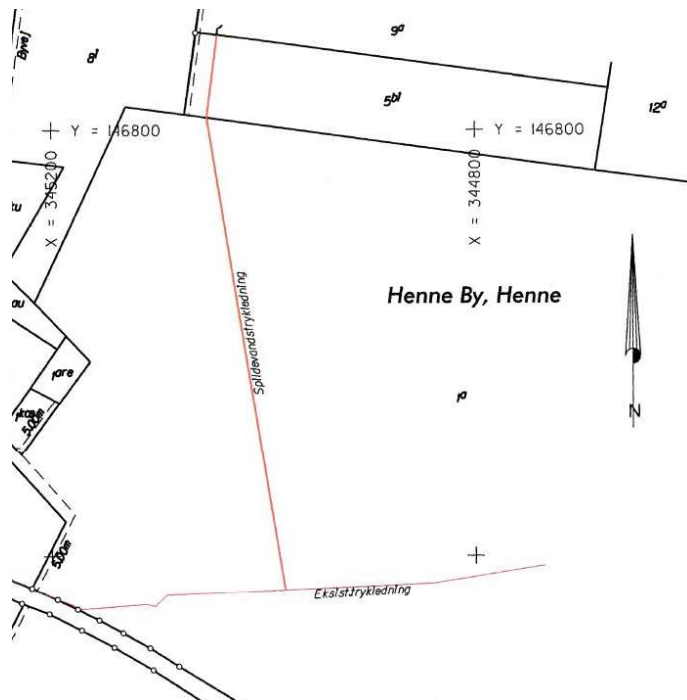
Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse/dispensation hertil fra vedkommende myndighed.

SERVITUTTER

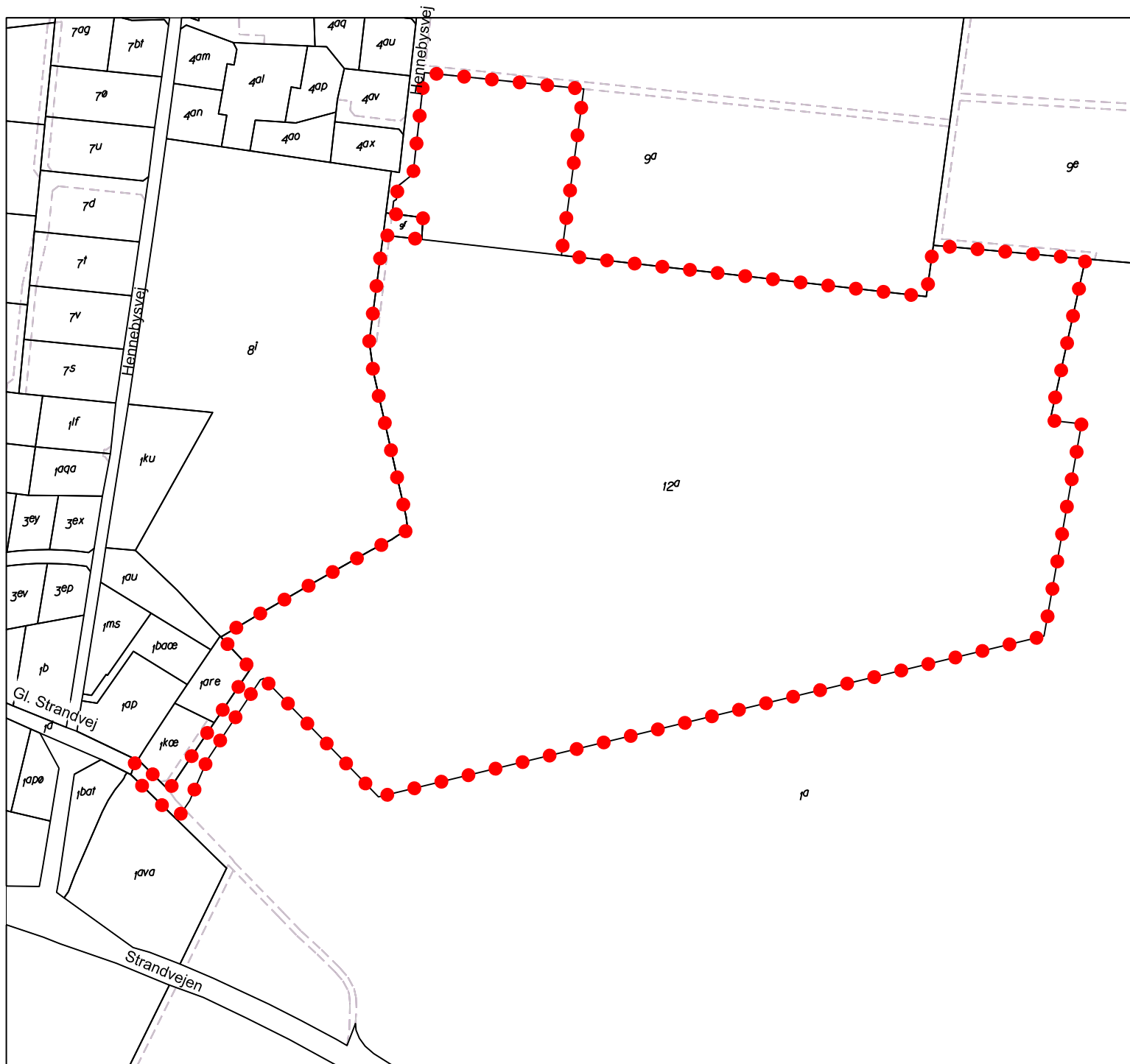
Området er pålagt en række servitutter og begrænsninger af forskellige karakter.

10.12.2007 – Spildevandstrykledning

Der er tinglyst en spildevandstrykledning, der går hen over matr.nr. 9a., matr.nr. 5bi og matr.nr. 1a Henne By, Henne. Der tillades ikke beplantning med dybe rødder eller bebyggelse mm. der vil være til hinder for adgangen eller til skade for ledningen i 2 meter på hver side af ledningen.



For lokalplanområdet gælder flere deklarationer, dog har ingen haft betydning for disponeringen af området. Der kan dog være tinglyst servitutter af betydning for den enkelte grundejers brug af ejendommen.



Lokalplan 07.03.L02

Kortbilag 1

Matrikelkort

Signaturforklaring



Lokalplangrænse

Kortet indeholder en kopi af det digitale matrikelkort.
Skellets placering er ikke konstateret i marken.

Kortforsyningen, GST.
Målforhold ca. 1:4000 (A4)

Henne By, Henne

Marts 2022



Lokalplan 07.03.L02 Kortbilag 2 Luftfoto

Signaturforklaring



Lokalplangrænse

Kortet indeholder en kopi af det digitale matrikelkortet.
Skellets placering er ikke konstateret i marken.

Kortforsyningen, GST.
Målforhold ca. 1:4000 (A4)

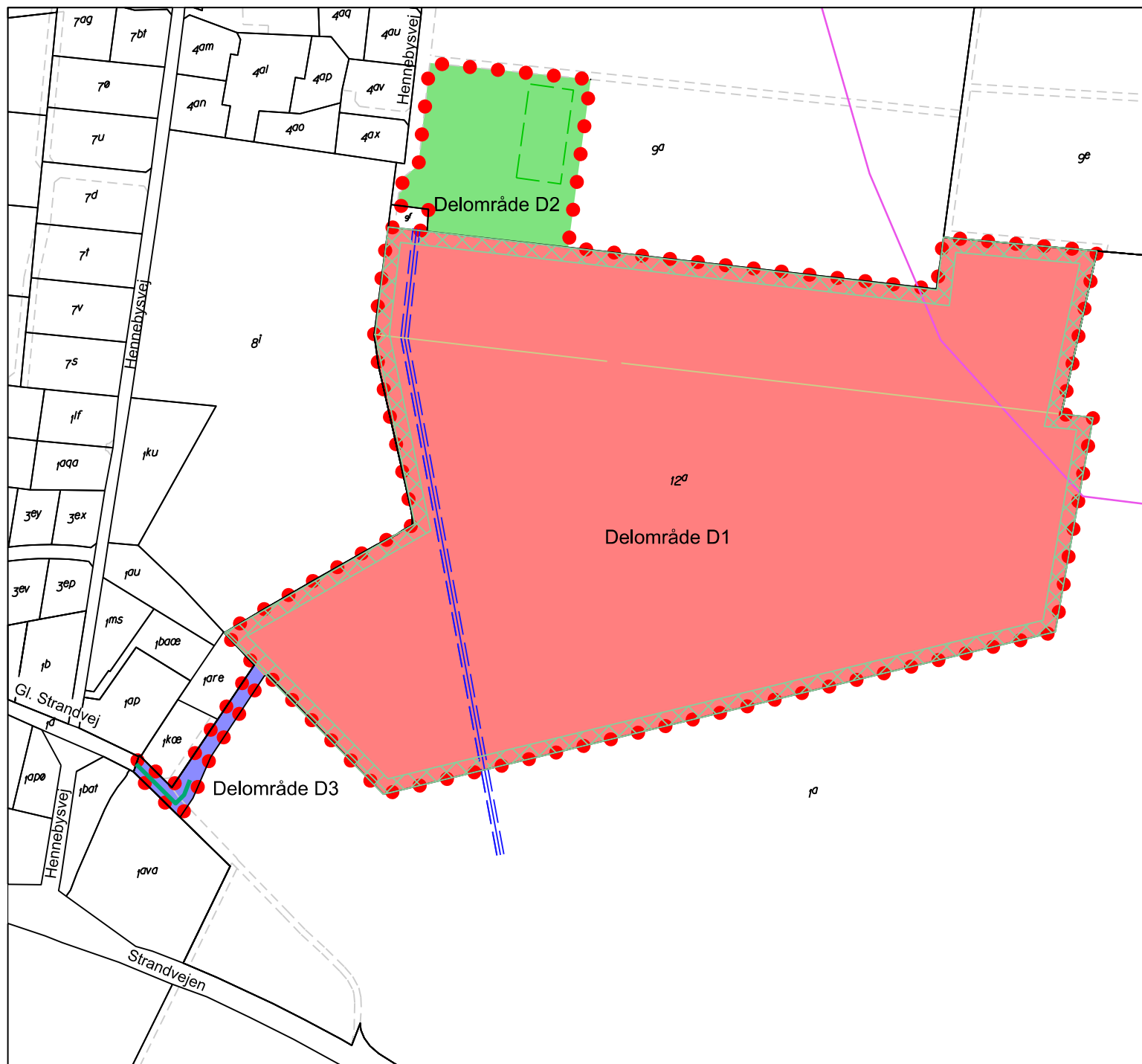
Henne By, Henne

Marts 2022

Lokalplan 07.03.L02

Kortbilag 3

Lokalplankort



Signaturforklaring

- ● ● Lokalplangrænse
- Delområde D1, sommerhusområde
- Delområde D2, Golfbane
- Delområde D3, vej, sti og cykelsti
- Byggefelt B1
- Støjkonsekvenszone
- Tinglyst spildevandsledning
- Beskyttet dige
- Område til grupper af træer og buske
- Veje der må asfalteres

Kortet indeholder en kopi af det digitale matrikelkort.
Skellets placering er ikke konstateret i marken.

Kortforsyningen, GST.
Målforhold ca. 1:4000 (A4)

Henne By, Henne

Juli 2022

Lokalplan 07.03.L02

Kortbilag 4

Lokalplankort

Udstykning



Signaturforklaring

- ● ● Lokalplangrænse
- Udstykningsforslag
- Støjkonsekvenszone

Kortet indeholder en kopi af det digitale matrikelkortet.
Skellets placering er ikke konstateret i marken.

Kortforsyningen, GST.
Målforhold ca. 1:2000 (A2)

Henne By, Henne

Juni 2022

BILAG 5 - Planteliste

Bilag 5 har til formål at sikre områdets naturpræg. For at minimere forekomsten af invasive plantearter er der udarbejdet en planteliste, der er specifikt rettet mod dette planområde. Plantelisten tager udgangspunkt i områdets naturligt hjemmehørende planter, samt planter, der efter Varde Kommunes vurdering harmonerer med området. Bilag 5 er retsgyldigt.

PLANTELISTE A

Art	Botanisk navn
Træer og større buske	
Birk (vortebirk og dunbirk)	Betula pendula og Betula pubescens
Dunet gedebblad	Lonicera xylosteum
Eg (stilkeeg og vintereg)	Quercus robur og Quercus petraea
Ene, alm.	Juniperus communis
Gråpil	Salix cinerea
Havtorn	Hippóphaë rhamnoides
Hunderose	Rosa canina
Kaprifolie, vild	Lonicera periclymenum
Lind, småbladet	Tilia cordata
Mosepors	Myrica gale
Navr	Acer campestre
Pil, krybende	Salix repens
Rødel	Alnus glutinosa
Røn, alm.	Sorbus aucuparia
Seljepil	Salix caprea
Seljerøn	Sorbus intermedia
Skovæble	Malus sylvestris
Slåen	Prunus spinosa
Skovfyr	Pinus sylvestris
Syren, alm.	Syringa vulgaris
Tørst	Frangula alnus
Vrietorn	Rhamnus catharticus

PLANTELISTE B - Lavere beplantning	
Art	Botanisk navn
Blåbær	Vaccinium myrtillus
Engelskgræs	Armeria maritima
Engelsød	Polypodium vulgare
Hedelyng	Calluna vulgaris
Hedemelbærris	Arctostaphylos uva-ursi
Hjælme	Ammophila arenaria
Klitrose	Rosa pimpinellifolia
Klokkelyng	Erica tetralix
Marehalm	Leymus arenarius
Mosebølle	Vaccinium uliginosum
Revling	Empetrum nigrum
Rosmarinlyng	Andromeda polifolia
Sand-star	Carex arenaria
Tormentil	Potentilla erecta
Tranebær	Vaccinium oxycoccos
Tyttebær	Vaccinium vitis-idaea

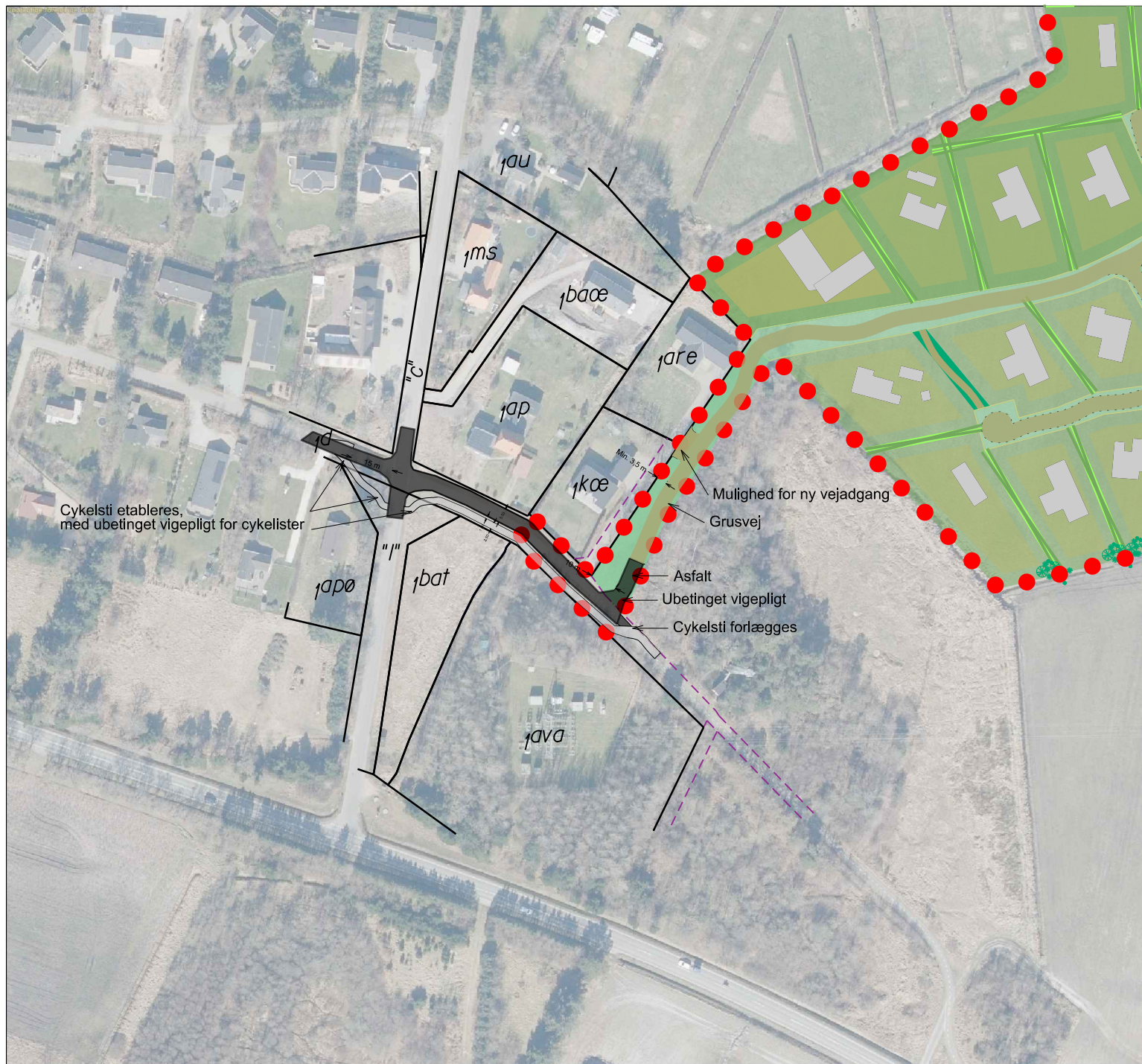
Invasive arter:

Planter, der fortrænger den naturlige danske flora, og som derfor ikke må plantes.

Art	Botanisk navn
Bjergfyr	Pinus mugo
Butblæret sargassotang	Sargassum muticum
Bynke-ambrosie	Ambrosia artemisiifolia
Canadisk bakkestjerne	Conyza canadensis
Canadisk gyldenris	Solidago canadensis
Contortafyr/Klitfyr	Pinus contorta
Engelsk vadegræs	Spartina anglica
Glansbladet hæg	Prunus serotina
Gul kæmpekalla	Lysichiton americanus
Japansk pileurt	Fallopia japonica
Kæmpe-balsamin	Impatiens glandulifera
Kæmpe-bjørneklo	Heracleum mantegazzianum
Kæmpe-pileurt	Fallopia sachalinensis
Mangebladet lupin	Lupinus polyphyllus
Pastinak	Pastinaca sativa
Pilebladet spiræa	Spirea salixifolia
Rød hestehov	Petasites hybridus
Rynket rose	Rosa rugosa
Sildig gyldenris	Solidago gigantea

(Naturstyrelsen, pr. juli 2014, opdateret februar 2015)

Lokalplan 07.03.L02
Kortbilag 6.1
Vejadgang til planområdet



Signaturforklaring



Lokalplangrænse

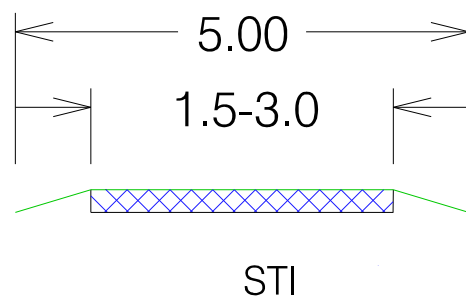
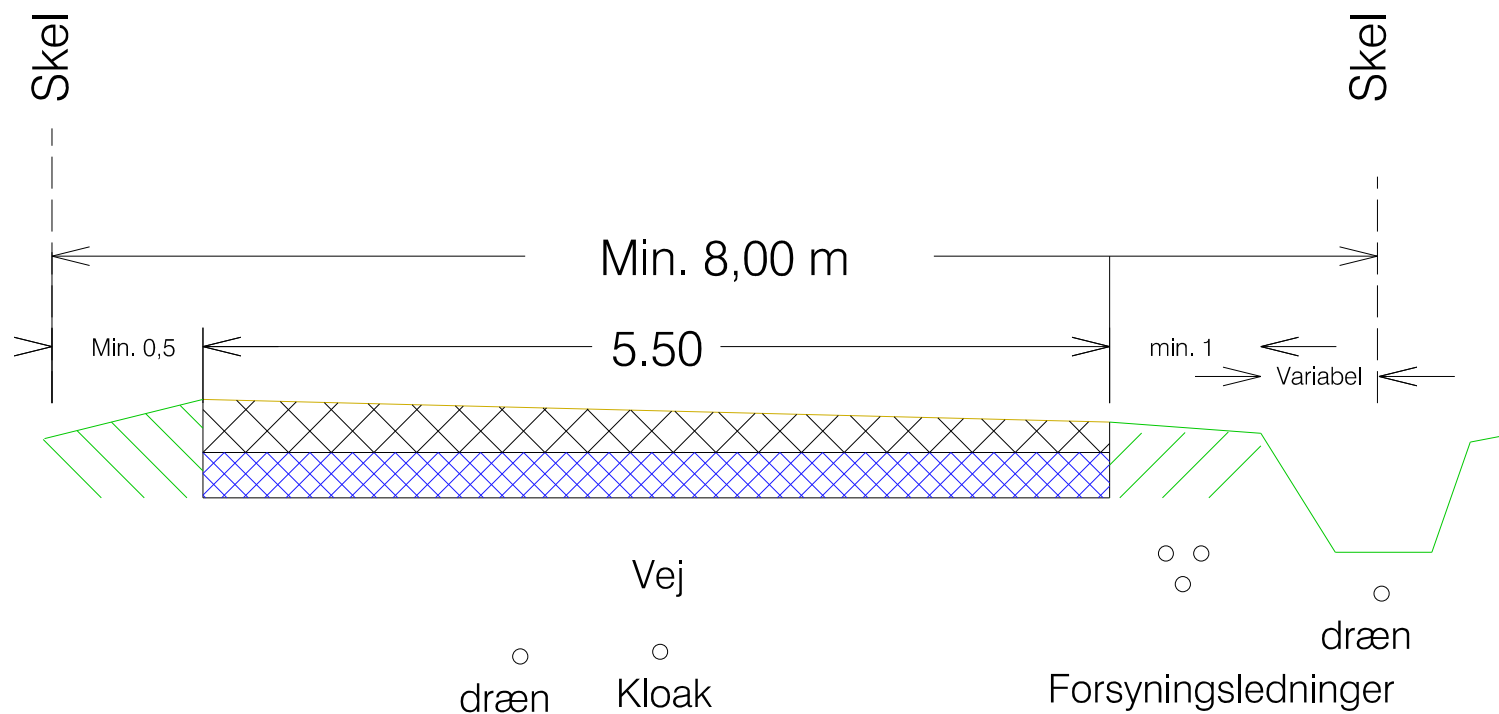
Kortet indeholder en kopi af det digitale matrikelkortet.
Skellets placering er ikke konstateret i marken.

Kortforsyningen, GST.
Målforskel ca. 1:2000 (A4)

Henne By, Henne

Maj 2022

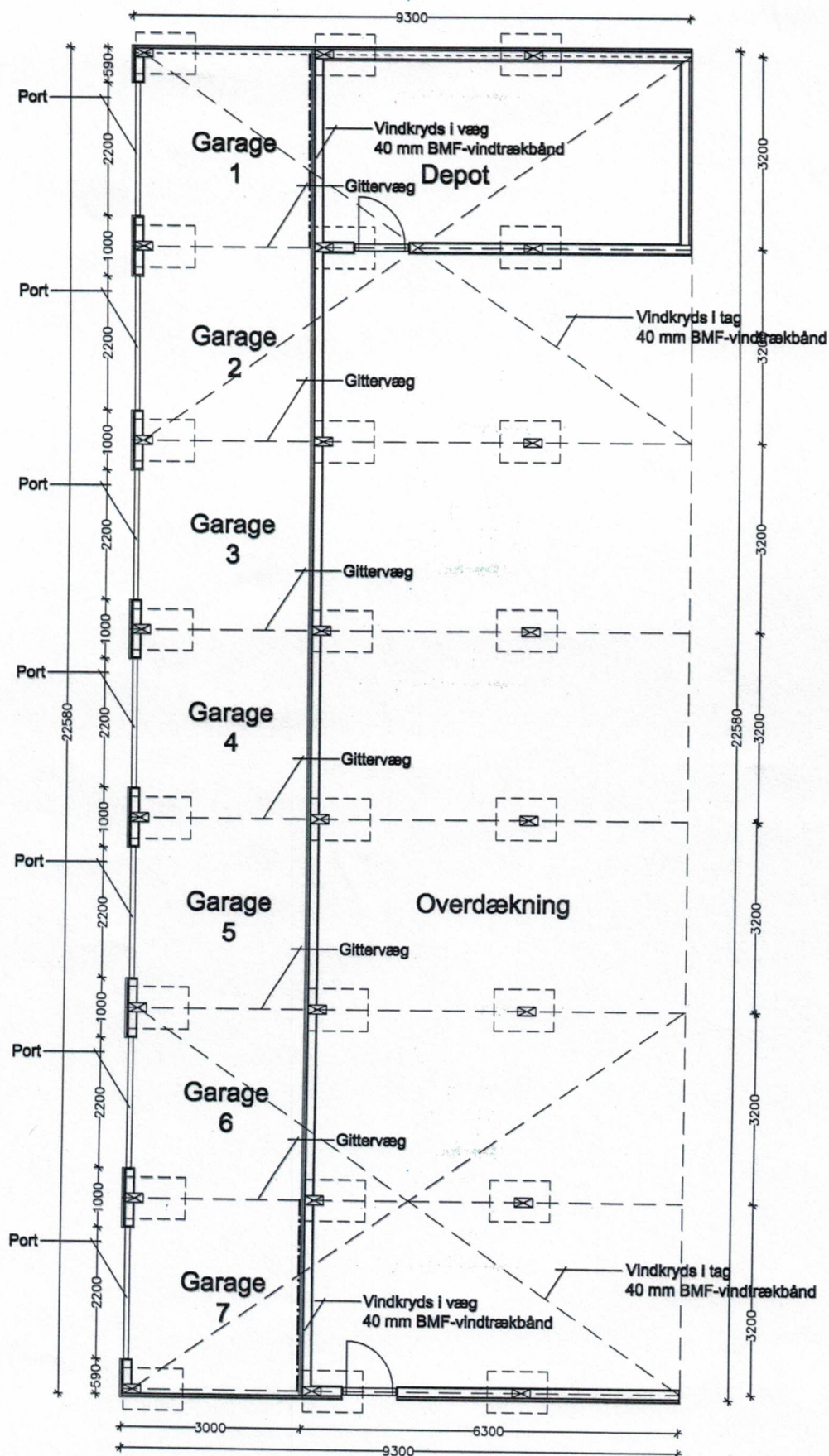
Lokalplan 07.03.L02
Kortbilag 6.2
Vejprofiler



Bilag 7

Snittegning til overdækning ved udslagsbane

Lokalplan 07.03.L02



Tagkonstruktion:

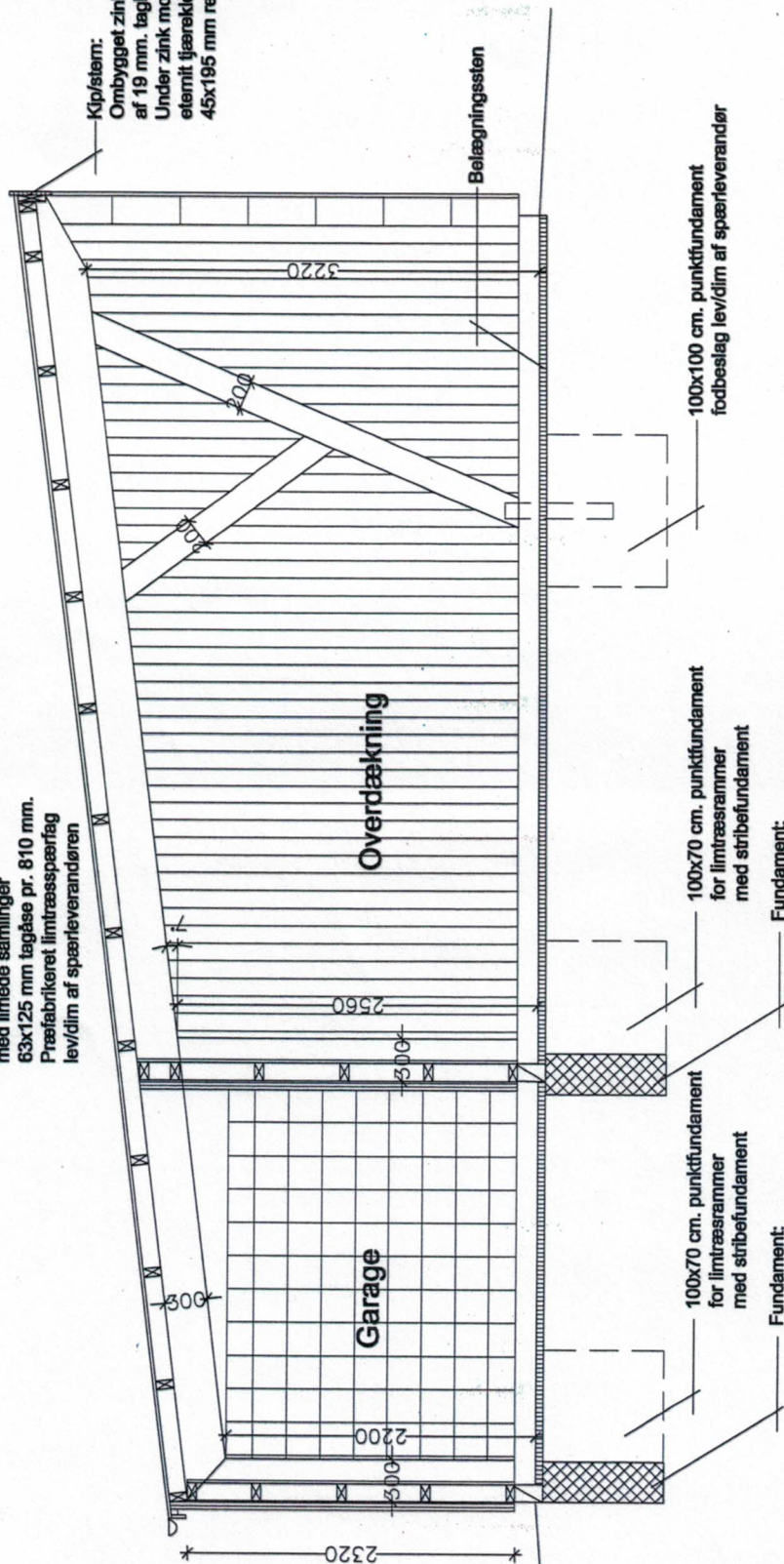
- 1 lag overpap
- 1 lag underpap
- 22 mm. tagkrydsfiner med fjer og not og med limeede samlinger
- 63x125 mm taggase pr. 810 mm.
- Præfabrikeret limtræsspæræg lev/dim af spærleverandøren

Klip/stem:

- Ombygget zink på underlag af 19 mm. tagkrydsfiner
- Under zink mod tag lægges et smit tjæreklodsør
- 45x195 mm regel mellem spær

Vægkonstruktion:

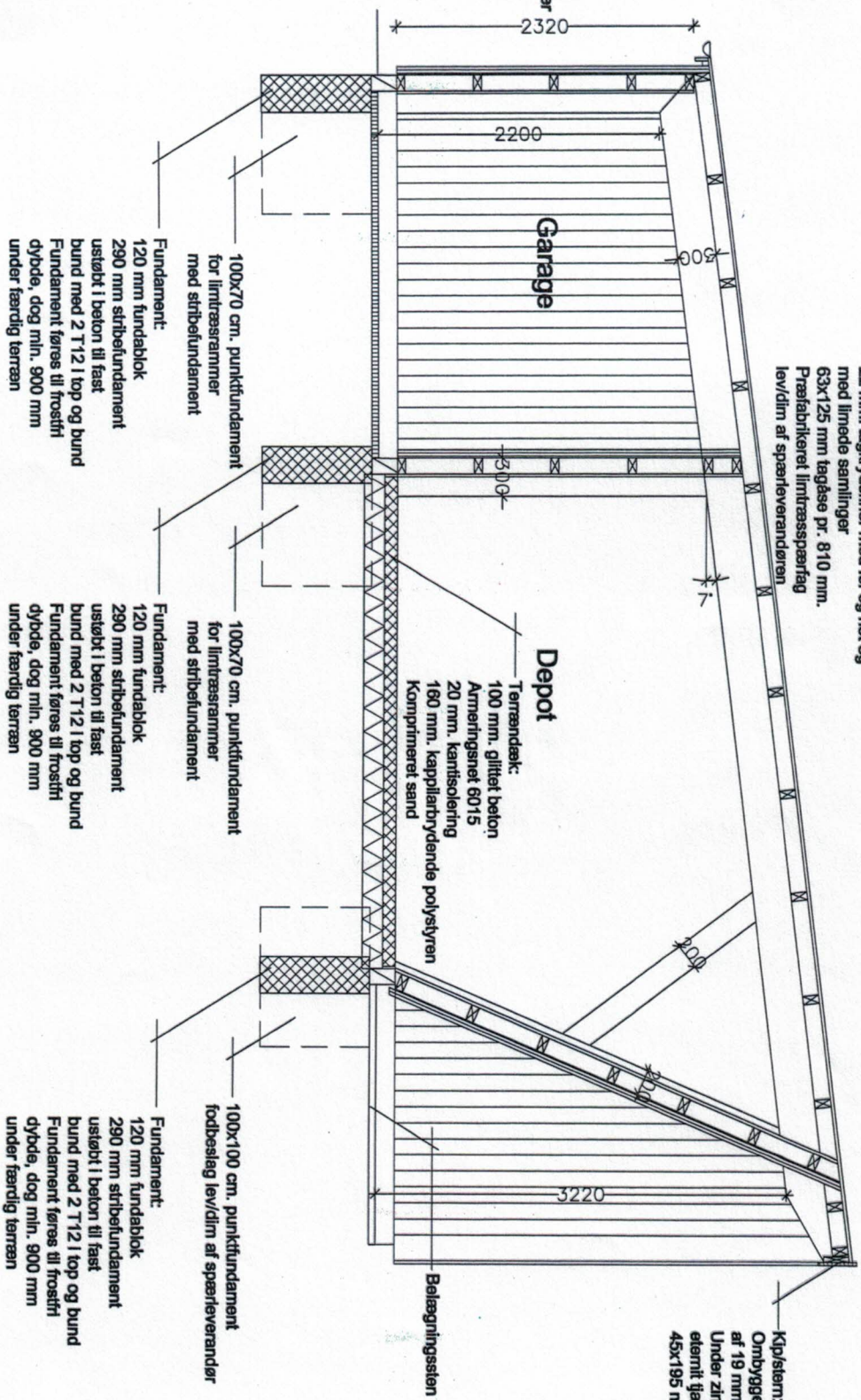
- 22 mm. træbeklædning
- 25 mm trykimp. afstandslister
- 13 mm. norbittplade
- 63x125 mm. træskelet mellem limtræsspæræg
- 22 mm træbeklædning

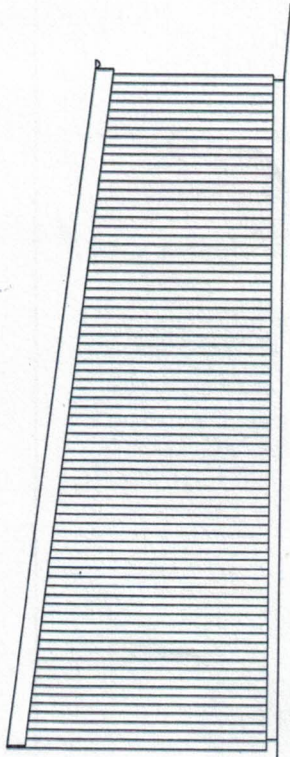


**Præfabrikeret limtræsspærfaq
lev/dim af spærleverandøren**

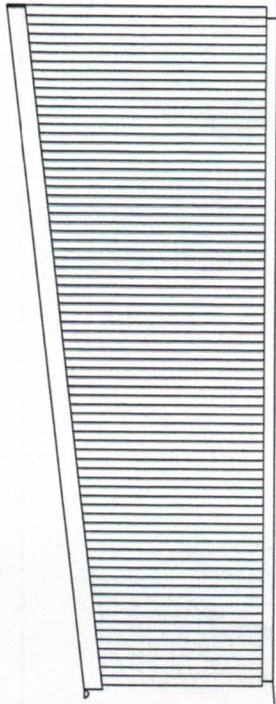
—Klip/stem:
Ombygget zink på underlag
af 19 mm. tagkrydsfiner
Under zink mod tag lægges
element fjærekodser
45x195 mm regel mellem spær

Vægkonstruktion:
22 mm. træbæklædning
25 mm trykimp. afstandslist
13 mm. norbitplade
63x125 mm. træskel
mellem limtræsspær
22 mm træbæklædning

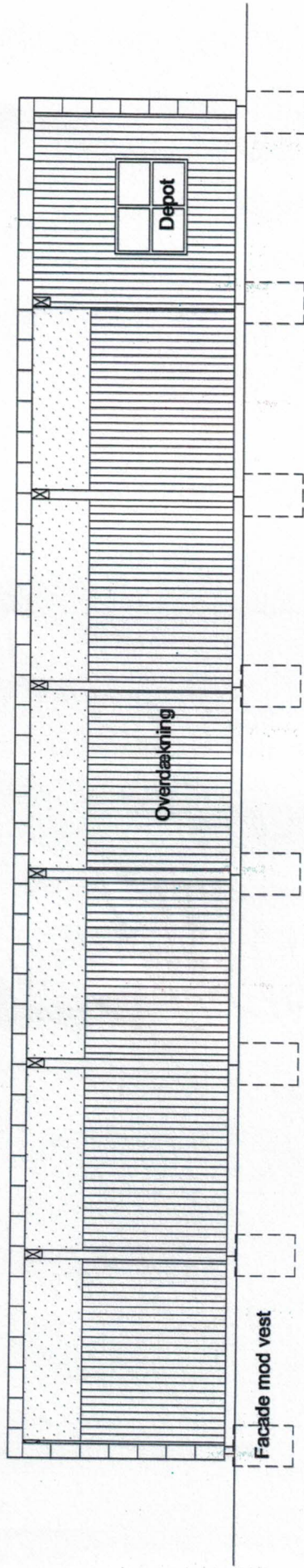




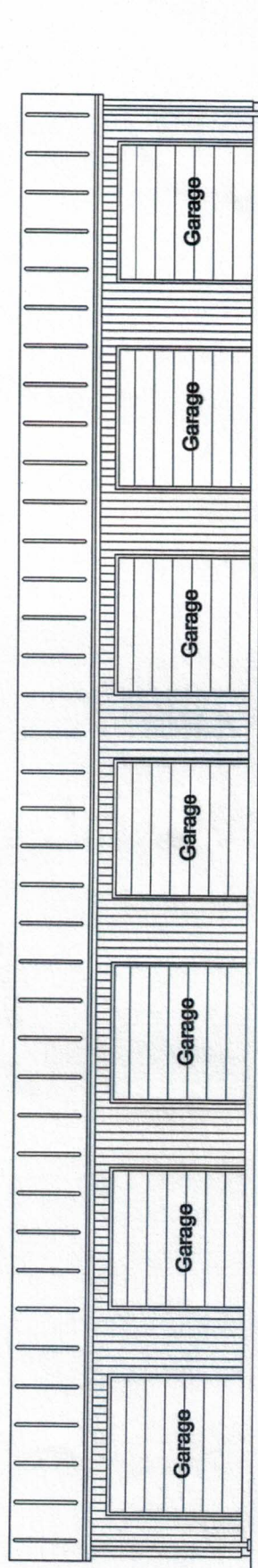
Gavl mod nord



Gavl mod syd



Facade mod vest



Facade mod øst



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.