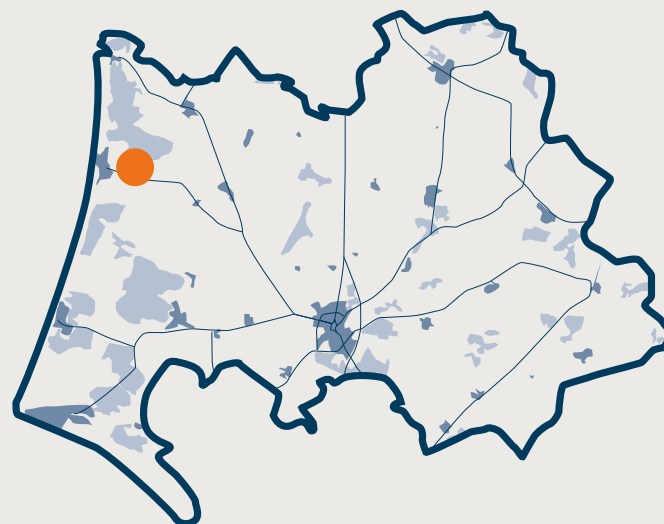




Lokalplan **07.03.L03**

BED & BREAKFAST OG CAFÉ VED
HENNEBYSVEJ I HENNE



Varde
Kommune



OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra d. 18. november 2022 til 6. januar 2023.

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.

INDHOLDSFORTEGNELSE

BAGGRUND OG FORMÅL	4
EKSISTERENDE FORHOLD	5
§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL	8
§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	8
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE	9
§ 4. Udstykning	10
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING	10
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	12
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	13
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER	17
§ 9. TEKNISKE ANLÆG	20
§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	21
§ 11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN OG SERVITUTTER	22
§ 12. RETSVIRKNINGER	22
VEDTAGELSESPÅTEGNING	24
FORHOLD TIL ANDRE PLANER	25
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING	28
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE..	FEJL! BOGMÆRKE ER IKKE DEFINERET.

Bilag 1: Matrikelkort

Bilag 2: Luftfoto

Bilag 3: Lokalplankort

Bilag 4: Illustrationsplan

Bilag 5: Stilblad

LOKALPLANENS INDHOLD

- + Lokalplanen er udarbejdet med henblik på kunne udvide den eksisterende B&B med yderligere værelser og hytter til udleje på hotellignende vilkår.
- + Lokalplanområdet udvides fra tidligere at omfatte Hennebysvej 60 til også at omfatte Hennebysvej 58.
- + Den historiske gård i området skal bevare sit udseende, men må anvendes til bl.a. bed and breakfast og café. Lokalplanen giver ikke mulighed for en mindre butik, som den tidligere lokalplan gjorde.
- + Der må i lokalplanområdet opføres i alt 15 enheder udenfor gården til udlejning, mod tidligere 10.
- + Med lokalplanen gives der ikke mulighed for at genoprette helårsbeboelse i området, der er udlagt til sommerhusområde.

BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for denne lokalplan er et ønske fra ejerne om at udvide det eksisterende bed & breakfast med yderligere værelser, end den hidtidige planlægning for området har givet mulighed for.

Lokalplanen fastholder muligheden for at området kan anvendes til erhvervsformål i form af bed and breakfast og en café. Lokalplanen muliggør opførelse af op til 15 nye enheder til udlejning som bed & breakfast, mod 10 enheder i den tidligere lokalplan. Herudover fastholder lokalplanen mulighed for, at der i eksisterende bygninger kan indrettes en café, hvor der kan serveres, primært for de overnattende gæster.

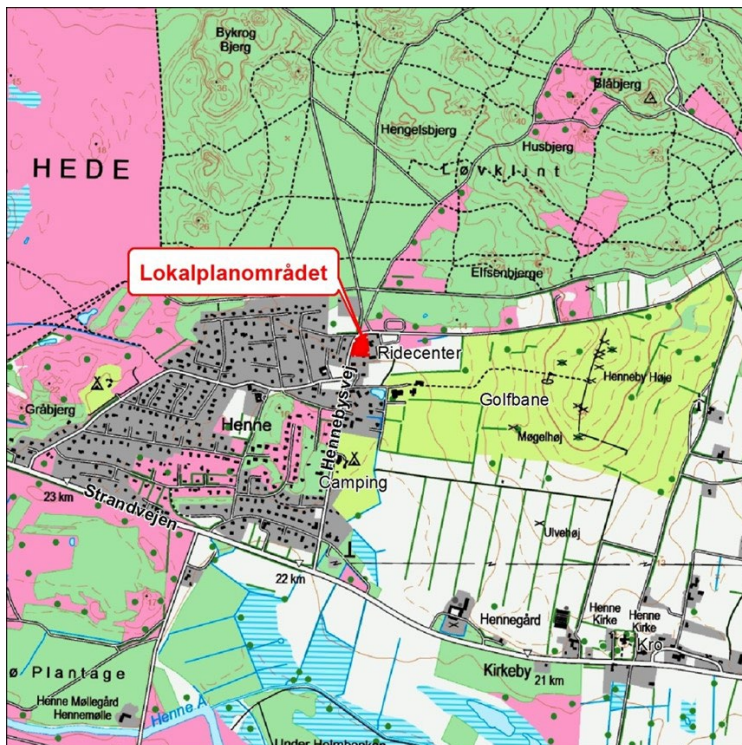
OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet er beliggende i den nordlige del af sommerhusområdet Henneby, der ligger mellem Henne Kirkeby og Henne Strand. Lokalplanområdet er beliggende indenfor

kystnærhedszonen ligesom de nærliggende byer Henne Strand og Henne Kirkeby. Området er desuden beliggende i Naturpark Vesterhavet, som er et sammenhængende naturområde med unik natur fra Nationalpark Vadehavet i syd til kommunegrænsen nord for Nymindegab.

Lokalplanområdet afgrænses mod vest og nord af Hennebysvej, mod øst af rideskolen "Stutteri Vestkysten" og mod syd ligger to sommerhuse. Området vejbetjenes fra Hennebysvej, der ca. 1 km fra planområdet munder ud i Strandvejen, som er hovedfærdselsåren til Henne Strand. Sydøst for lokalplanområdet ligger Henne Golfklub med en 18 hullers golfbane og længere mod syd ligger Henneby Camping. Den nationale cykelsti "Vestkyststruten" passerer desuden lige forbi lokalområdet på Hennebysvej og videre gennem Blaabjerg Plantage.

Lokalplanområdet udvides fra et areal på 3.714 m² til i alt ca. 5.260 m² og omfatter ejendommen matr.nr. 7r og 7ac Henne By, Henne.



Figur 1. Lokalplanområdets placering i Henneby.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplan-
området

Lokalplanområdet er beliggende i et sommerhusområde, men anvendes til erhvervsmæssig udlejning som et *bed and breakfast* udlejet på hotellignende vilkår. Der er ikke længere helårsbeboelse på ejendommen.



Figur 2: Den bevaringsværdige gård på Hennebysvej 60.

Bevarings-
værdig
bygning

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

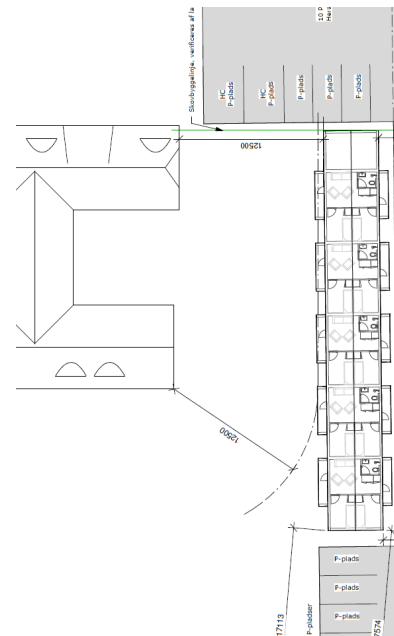
INDLEDNING



Figur 3: Den bevaringsværdige gård set fra vest mod øst.

Bygningen er ifølge BBR-registeret opført år 1700.

Udover beboelsesbygningen er der ved lokalplanens udarbejdelse ved at blive opført en række mindre bygninger på grunden, og der er i foråret 2022 opført 5 ferielejligheder i et anneks, opført umiddelbart øst for gården.



Figur 4: Øst for den eksisterende gård, er der ved at blive opført 5 lejligheder til udlejning, på figuren vist ved siden af gården.

Lokalplanområdet udvides i forhold til den tidligere gældende Lokalplan 07.03.Lo1 til også at omfatte sommerhuset på Hennebysvej 58. Sommerhuset er ca. 85 m², og er opført i 1985. Huset vil enten indgå i den fremtidige drift eller kunne rives ned og erstattes af nyt byggeri i form af hytter til udleje.



Figur 5: Sommerhuset Hennebysvej 58 set fra vest mod øst.

Omkring-
liggende
områder

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

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

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 fastlægge lokalplanområdet til ferie og fritidsformål (erhverv) herunder bed & breakfast med tilknyttede lejligheder og hytter udlejet på hotellignende vilkår samt café.

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

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

at fastlægge retningslinjer for udformning og materialevalg af ny bebyggelse.

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

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

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

Lokalplanens formål er at give mulighed for at udvide planområdet til også at omfatte matr.nr. 7ac, samt udvide antallet af enheder til udlejning fra 10 til 15. Som bed & breakfast m. både hytter og værelser tilbydes der moderne og attraktive overnatningsmuligheder i korte perioder for besøgende i området, som ikke kan eller vil benytte de øvrige overnatningsmuligheder i området som omfatter campingplads, kro eller sommerhus.

Herudover må der etableres en café til servering for de overnattende gæster samt øvrige besøgende i området.

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

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 5.260 m².

- 2.2 Lokalplanområdet ligger i sommerhusområde og forbliver i sommerhusområde.
- 2.3 Lokalplanen opdeles i delområde D1 og D2 som vist på kortbilag 3.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til erhvervmæssig udleje, på hotellignende vilkår, af hytter og værelser i forbindelse med bed & breakfast samt café.

DELOMRÅDE D1

- 3.2 Den bevaringsværdige bygning, således som vist på lokalplankortet Bilag 3, må benyttes til udleje af værelser, herunder med café med køkkenfaciliteter.

Der kan i tilknytning til caféen etableres et udendørs serveringsareal.

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

Der må ikke etableres ny bebyggelse indenfor delområde D1.

DELOMRÅDE D2

- 3.3 Der må etableres op til 15 hytter til udlejning som bed & breakfast.

Delområde D1 omfatter den eksisterende bevaringsværdige bygning samt et område på 12,5 meter fra bygningsfacade samt to mindre arealer vest og nord herfor.

Delområde D2 omfatter den resterende del af planområdet. Der er kun mulighed for at opføre ny bebyggelse i delområde D2.

Den bevaringsværdige trelængede beboelsesbygning kan anvendes til café som kerne i forbindelse med udleje af hytter og værelser indenfor lokalplanområdet.

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

Udlejning af lejligheder til Bed & breakfast og servering i caféen kan foregå hele året. Ejendommen anvendes ikke længere til helårsbeboelse og er således udelukkende anvendt til erhvervsformål.

Udlejning af værelser og hytter i lokalplanområdet skal foregå på hotellignende vilkår. Det vil sige, at udlejningen i området kan sidestilles med udlejningen på kroer, hoteller, vandrehjem og tilsvarende. I planområdet vil der være et lokale, hvor gæster kan modtages, ligesom der skal være mulighed for at kunne indtage et hovedmåltid i et særskilt lokale.

Hytter og værelser forventes alene udlejet til korttidsophold, og der kræves derfor ikke udlejningstilladelse efter sommerhusloven. Såfremt hytter og værelser ønskes udlejet mere end 5 nætter ad gangen, vil dette kræve en tilladelse efter sommerhusloven.

I delområdet må der opføres yderligere 10 hytter til udlejning, således der samlet kan opføres i alt 15 hytter. Hytter kan opføres fritliggende eller sammenbyggede. Ved en hytter forstås én udlejningsenhed opført udenfor de 2 nuværende bygninger, Hennebysvej 58 og 60.

- 3.4 Den eksisterende bygning til Hennebysvej 58 må anvendes til værelser, reception, modtagelokale, serveringslokale, fællesrum mv.

Der må ikke etableres erhvervsmæssigt køkken indenfor delområde D2.

- 3.5 De ubebyggede arealer i delområde D2 må anvendes til vej og parkering samt udendørs opholdsarealer for områdets gæster og brugere.

§ 4. Udstykning

- 4.1 Der må ikke foretages udstykninger indenfor området.

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 VEJADGANG

- 5.1.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Hennebysvej som vist på kortbilag 3.
- 5.1.2 Veje skal etableres i stabilgrus i gule og brune farvenuancer. Der må således ikke benyttes faste belægningsarter, herunder belægningssten, asfalt, armeringssten o. lign.
- 5.1.3 Granitskærver, ral, o. lign. må ikke anvendes indenfor lokalplanområdet.
- 5.1.4 Parkerings- og vendepladser må kun fremtræde i græs, græsarmering eller grus i gule og brune farver.

Det tidligere sommerhus på Hennebysvej 58 kan anvendes til værelser, fællesrum som fx cykelværksted, samt serveringslokaler for driften som Bed and Breakfast. Der må i denne del af lokalplanområdet ikke etableres et erhvervsmæssigt køkken, da dette vil kunne skabe for store gener for naboerne.

Et cykelværksted vil være attraktivt for gæster på cykelferie eller for gæster, der besøger områdets Mountain Bike-baner.

De ubebyggede arealer kan anvendes til forskellige formål, men primært til parkering og til opholdsarealer for områdets gæster.

Lokalplanområdet består ved lokalplanens udarbejdelse af 2 ejendomme. De to ejendomme må sammenlægges, men der må ikke ske yderligere udstykning indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanområdet skal fortsat have vejadgang til Hennebysvej, i princippet som vist på lokalplankortet. Der må ikke etableres mere end denne ene adgang.

Veje og belægningsarter i området skal afpasses både i forhold til det øvrige sommerhusområde, men også i forhold til den bevaringsværdige gård. Der skal derfor bruges mere traditionelle belægningstyper i området, således der f.eks. ikke lægges sorte betonfliser ved en bevaringsværdig gård.

Planområdet ligger i et sommerhusområde, hvor byggeriet skal indpasses bygnings- og udseendemæssigt. Derfor skal bl.a. også de store flader med grus, etableres i klaske sommerhusmaterialer.

For at undgå for store områder med grus, må bl.a. parkeringsarealer etableres i græs, der er forstærket med armeringsnet.

5.2 **VENDEPLADSER**

- 5.2.1 Det skal sikres, at renovationsbiler og varelevering kan vende inden for lokalplanområdet.

5.3 **PARKERING**

- 5.3.1 Der skal i lokalplanområdet anlægges parkeringspladser efter følgende norm i forbindelse med nybyggeri, ombygninger, tilbygninger eller ændret anvendelse i området.

Der skal anlægges 1 parkeringsbås pr.

- udlejningsenhed
- 25 m² café

For hver 10 parkeringsbåse, skal der min. anlægges en handicapplads med en størrelse på 4,5 x 5 m.

5.4 **BELYSNINGSARMATUR**

- 5.4.1 Der må på terræn ikke opsættes lamper, lygtepæle og lignende med en lyspunkthøjde på over 1,3 m over terræn.

Belysning skal nedadrettes og afskærmes.

5.5 **OVERSIGTSAREAL**

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

Vendepladsen skal udføres efter Vejdirektoratets anvisninger for vendepladser for renovationsbiler med hensyn til størrelse og manøvreareal.

De nødvendige parkeringspladser skal etableres inden for lokalplanområdet, og kan etableres på tværs af delområdegrænserne. Der er således ikke krav om, at parkeringspladser til caféen skal ligge i delområde D1 eller at parkeringspladserne til udlejningsenhederne skal ligge i delområde D2.

Der beregnes ikke parkeringsbåse til indendørs fællesarealer, da brugerne af disse allerede har en parkeringsplads til deres hytte eller værelse.

Ved en fuld udnyttelse af lokalplanen forventes der et parkeringsbehov på ca. 22 parkeringsbåse.

Planområdet ligger i et sommerhusområde og ud til et stort naturområde. Lokalplanområdet skal ikke fremstå som et stort oplyst område. Belysningsarmatur som fx pulterbelysning må derfor kun laves med lav lyspunkthøjde og kun med nedadrettet og afskærmet lys.

Lokalplanens realisering vil medføre øget trafik ind og ud af området, derfor fastholdes det eksisterende oversigtsareal for at sikre trafiksikkerheden. Oversigtsarealet skal friholdes for beplantning mv., som er højere end 0,8 meter. Dog kan enkelte træer tillades indenfor området, hvis disse opstammes i minimum 2,5 meters højde.

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

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

Denne bestemmelse omfatter ikke sne.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 BEBYGGELSENS PLACERING

6.1.1 Nye bygninger i lokalplanområdet skal placeres inden for det på kortbilag 3 viste byggefelt, fastsat 5 meter fra skel og 12,5 m fra facaden af den bevaringsværdige gård mod syd og 10 m mod øst.

6.1.2 Nye bygninger må opføres som fritliggende, dobbelt eller sammenbyggede rækkehuse eller kombinationer heraf.

6.2 BEBYGGELSENS OMFANG

6.2.1 Der må maksimalt opføres i alt 15 hytter til udlejning i delområde D2. Den enkelte hytte må ikke have et etageareal på mere end 60 m².

Øst og syd for den eksisterende beboelsesbygning kan der i alt opføres 10 nye hytter, udover de 5 der er opført ved lokalplanens vedtagelse.

Hytter kan opføres både som helt fritliggende bygninger eller som bygninger med 2 værelser eller flere sammenbygget.

Der er stråtag på den bevaringsværdige bygning, hvilket betyder, at der skal holdes en afstand på 12,5 meter til bygninger opført i delområde II mod syd og 10 m mod øst.

En afstand på mindre end 12,5 m kan kun tillades, hvis bygningernes udformning, herunder deres aktuelle brandklasse, tillader en bygningsafstand mindre end 12,5 m.

Lokalplanen regulerer ikke den indbyrdes afstand mellem de enkelte hytter eller værelser. Afstanden mellem bygningerne er dog reguleret via bygningsreglementets bestemmelser om afstande mellem bygninger på samme grund, bl.a. for at forhindre spredning ved brand.

Såfremt huse, hytter og værelser ønskes udlejet mere end 5 nætter ad gangen, vil dette kræve udlejningstilladelse efter sommerhusloven. Se nærmere herom i lokalplanens redegørelse, hvor det blandt andet fremgår, at bygningerne maksimalt må være placeret med 5-6 meters afstand.

Hytter og værelser til udlejning for bed and breakfast på op til 60 m² er tiltænkt til 2-4 overnattende gæster. Lokalplanen skal sikre, at der er mulighed for at kunne tilbyde et alsidigt overnatningstilbud, således det også bliver muligt for eksempelvis

- 6.2.2 Hytter må kun opføres i 1 etage og med en maks. højde på 4 m. Der må ikke indrettes tagterrasser eller opsættes altaner.
- 6.2.3 Hver nye bygning i delområde D2 må ikke have et samlet etageareal større end 150 m².
- 6.2.4 Der kan indrettes op til 100 m² café i den bevaringsværdige bygning i delområde D1. Arealerne er inklusive arealer til oplag, køkken samt toiletfaciliteter.
- 6.2.5 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 20 % i planområdet.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 BEVARINGSVÆRDIG BYGNING

- 7.1.1 Den oprindelige trelængede beboelsesbygning, som markeret på kortbilag 3, er bevaringsværdig og skal restaureres med udgangspunkt i bygningens oprindelige materialer og konstruktion.

Bygningen må ikke nedrives eller ændre nedenstående bygningsdele uden tilladelse fra Varde Kommune:

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

børnefamilier og lignende at benytte sig af overnatningstilbuddet, men hvor enkelte udlejningsenheder bl.a. adskiller sig fra de tilbud, som en campingplads kan tilbyde.

Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse i 1 etage, for at byggeriet generelt ikke skal fremstå større og mere voluminøst end hverken den bevaringsværdige gård eller de omkringliggende sommerhuse.

Der er for nye bygninger fastsat en størrelsesgrænse på 150 m² pr. bygning. Hver bygning må gerne rumme flere lejligheder, fx 2 lejligheder på 60 m² og 1 på 30 m² i samme bygning.

Det samlede etageareal ved lokalplanens udarbejdelse udgør ca. 520 m², fordelt på den bevaringsværdige bygning, en ny bygning med 5 værelser til udlejning samt det eksisterende sommerhus på matr.nr. 7ac.

Hvis byggemulighederne udnyttes fuldt ud, vil det medføre et forøget bebygget areal på 530 m², dvs. et gennemsnit på ca. 53 m² for nye enheder.

Bestemmelserne i §7.1 for den bevaringsværdige bygning i delområde D1 sikrer, at bygningen fortsat fremtræder så originalt som muligt, og at renoveringer og evt. ombygninger udføres med respekt for bygningens historie.

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

- Opførelse af tilbygninger og sekundære bygninger.
- Nedrivning.

Tilladelse skal opnås før arbejdet igangsættes.

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

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

Stik over vinduer og døre skal bevares og ved renovering udføres som oprindeligt udført. Bygningen må ikke vandskures, pudses eller males, men skal fremstå med blank mur.

TAGE

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

Afvalmninger skal genskabes og opretholdes.

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

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

DØRE, VINDUER, PORTE OG KVISTE

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

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

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

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

- 7.1.3 I tilfælde af hændelig undergang, skal en bevaringsværdig bygning genopføres i overensstemmelse med stilbladet for de egnstypiske gårde, Bilag 5 samt §7.1. Dette uanset denne lokalplans øvrige bestemmelser omkring materiale og omfang.

7.2 NYE BYGNINGER, DELOMRÅDE D₂

Facader

- 7.2.1 Ny bebyggelse i byggefeltet skal opføres med facader i træ.
- 7.2.2 Facader i træ skal enten udføres som olieret, naturlig patineret eller i en mat jordfarve, defineret ved en NCS-kode indeholdende min. 50% sort.
- 7.2.3 Op til 20% af den enkelte bygningsfacade, eksklusiv døre, kviste og vinduer, må desuden udføres i enten

De nye, hytter og værelser til udlejning som bed and breakfast skal opføres med facader i træ holdt i mørke farver så de indpasses diskret til den eksisterende bevaringsværdige bygning, uden at det kommer til at ligne en efterligning af et historisk byggeri.

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

BESTEMMELSER

metal, fibercement eller som integreret solenergianlæg.

- 7.2.4 Metal, fibercement og solenergianlæg må kun udføres i mørke jordfarver som defineret i § 7.2.2 eller i metallets naturlige farve.

TAGE

- 7.2.5 Tage skal udføres som saddeltag eller med ensidig taghældning med en hældning på 5-30°.
- 7.2.6 Tage skal beklædes med sort tagpap med lister eller levende grønne materialer.
- 7.2.7 Der må ikke etableres rytterlys i tagryggen eller kviste på bygninger i delområde D2.
- 7.2.8 Tagvinduer/ovenlysvinduer må ikke have en bredde på mere end 2 m, skal tilbagetrækkes min. 0,3 m fra facadelinjen og skal nedfældes plant ned tagfladen.

BELYSNING

REDEGØRELSE

bogstaverne angiver procentdelen af den sidstnævnte grundfarve (det sidste bogstav).



S8000-N

S7020-Y40R

S 6030-R80B



Figur 6. Farveskala der indeholder 50 % sort

Levende grønne materialer kan omfatte græstag, græstørvtage, stenurttage eller mossedumtage. Der er mange navne for grønne tage eller "levende tage", for de behøver ikke at være grønne. Det afhænger af, hvad der gror på taget og årstiden. Beplantningen på taget ændrer sig også med tagets alder. Grønne tage vokser forskelligt, og man kan vælge mellem et "langhåret" eller et "korthåret" tag.

For at undgå lysforurening af nattehimmelen skal udendørs belysning indenfor 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.

BESTEMMELSER

- 7.2.9 Der må opsættes 2 nedadrettede lyskilder pr. hytte eller værelse. Ét i forbindelse med indgangspartiet og ét i forbindelse med hver terrasse til udlejningsenheden.

DØRE, VINDUER MV.

- 7.2.10 Døre og vinduer må udover jordfarverne defineret i §§ 7.2.2 males hvide.

7.3 OPVARMING OG ENERGIKRAV

- 7.3.1 Varmepumper skal enten integreres i bygningens arkitektur eller placeres, så de ikke er synlige og/eller giver støjgener til gæsterne i området eller de omkringliggende ejendomme.

Ny bebyggelse skal overholde energikravene til sommerhusbebyggelse i bygningsreglementet.

7.4 SKILTE PÅ BYGNINGER

- 7.4.1 Der må et én gavl i lokalplanområdet opsættes ét skilt med en størrelse på 1,5 x 1,5 m, eller skiltes med løsebogstaver indenfor samme område. Der må ikke skiltes på bevaringsværdige bygninger.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

8.1 OPHOLDSAREAL OG TERRASSER

- 8.1.1 I forbindelse med huse, hytter og værelser i delområde D2, skal der etableres og indrettes et opholdsareal på mindst 25 % af udlejningsarealet i umiddelbar forbindelse til enheden. Opholdsarealet kan være helt eller delvist overdækket, hvis overdækningen er integreret i lejlighedens arkitektur.

REDEGØRELSE

Tagvinduer skal ikke være dominerende og skal tilbagetrækkes fra facaden samt nedfældes i taget, så de ikke syner store, på de forholdsvist små hytter, der må opføres.

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

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

BESTEMMELSER

- 8.1.2 Terrasser og andre belægninger i delområde D1 må kun befæstes med belægningssten, chaussessten, tegl og piksten.
- 8.1.3 Terrasser og andre belægninger i delområde D2 må kun anlægges i belægningssten, chaussessten, tegl, piksten eller træ.

- 8.1.4 Terrasser ved de enkelte udlejningsenheder må ikke være større end 15 m².

8.2 HEGN

- 8.2.1 Hegn eller anden beplantning mod vej, skel eller fællesarealer skal udføres som levende hegn af egnstypisk beplantning, i form af træer, buskgrupper, hække eller lignende.
- 8.2.2 Der må i skellet mod matr.nr. 8a Henne By, Henne samt i en afstand af 2,5 m fra skellet mod matr.nr. 7ab og 7ad, således som vist på lokalplankortet Bilag 3, opføres et indtil 2 m højt hegn.

REDEGØRELSE

Serveringsarealet skal etableres med fast belægning for at tilpasse det til den bevaringsværdige bygning. Der må ikke etableres træterrasse ved caféen, men gerne en lille i forbindelse med det enkelte hus eller hytte i delområde D2.



Figur 7: Den eksisterende belægning består af belægningssten og chaussessten.

Bestemmelsen skal sikre området et udseende, som passer naturlig ind til omgivelserne, og at der friholdes areal til beplantning.

Mod de tre nærmeste naboer må der opføres et op til 2 m højt hegn. Mod landbrugsjendommen på Hennebyvej 62 må hegnen opføres i skellet, mens det mod sommerhusene ikke må opføres mere end 2,5 m fra skellet, samtidig med at det opføres i et levende hegn.

BESTEMMELSER

8.2.3 Der må kun opføres hegn indenfor byggefeltet vist på lokalplankortet, Bilag 3, udover de hegn nævnt i § 8.2.2.

8.2.4 Hegn i byggefeltet må både opføres som plankeværk i sortmalet træ på siderne mod naboerne eller som støjhegn med en kerne af støjabsorberende materiale og med beplantning.

8.3 TERRÆNÆNDRINGER

8.3.1 Der må indenfor byggefeltet i delområde D2 opføres mindre klitformationer i organiske former med en højde på op til 1,5 m over eksisterende terræn.

8.3.2 Terrænregulering på mere end 0,25 m må kun udføres i delområde D2 og skal foretages i sand og udformes med mosaikker af uregelmæssige og varierende beplantning og udstrækning.

8.4 OPLAG

8.4.1 Der må ikke etableres udendørs oplag i lokalplanområdet.

8.4.2 Oplag af både, campingvogne og lastbiler samt uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted på ubebyggede arealer eller uden for dertil indrettede parkeringspladser.

8.5 BEPLANTNING

8.5.1 Der skal etableres en min. 5 m bred afskærmende beplantning indenfor området udpeget hertil på Lokalplankortet bilag 3.

8.5.2 Afskærmende beplantning skal foretages med egnstyriske træer og buske i et varierende plantemønster.

REDEGØRELSE

Hegnet kan bl.a. medvirke til at forhindre evt. støjgener fra områdets gæster samt fra parkerende biler i området.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere hegn i lokalplanområdet. Det kan være behov for både at etablere hegn omkring private opholdsarealer men også omkring parkeringsarealer, for ikke at påvirke naboer med for meget støj. Såfremt der etableres støjhegn, så skal det jf. bestemmelsen beplantes.

Der må indenfor lokalplanområdet laves nogle mindre karakterskabende klitter med marehalm, der både kan afskærme mellem de enkelte enheder og som kan give gæster en forsmag på naturen rundt om planområdet.

Lokalplanområdet indeholder ikke parkeringsplads til større køretøjer.

Mod syd og delvist mod vest skal der etableres og/eller opretholdes en afskærmende beplantning. Beplantningen skal foretages/fastholdes med et varierende plantemønster, så der ikke opstår hæklignende områder, der ikke passer ind i sommerhusområdet.

BESTEMMELSER

- 8.5.3 Der må i området ikke plantes invasive arter i lokalplanområdet.

8.6 SKILTE

- 8.6.1 Der må ved indkørslen til planområdet opsættes ét skilt, med en størrelse på op på 1,5(b) x 0,5(h) m. Skiltet må ikke opsættes indenfor oversigtsarealerne og må ikke opsætte mere end 1 m over terræn.

§ 9. TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Forsyningsledninger skal ved nyanlægning placeres i fortov og/eller køre- og vendearealer.
- 9.2 Antenner, solenergianlæg mv. skal indbygges i bygningerne.
- 9.3 Solenergianlæg på bebyggelsens tage i delområde D2 må kun opsættes efter følgende retningslinjer:
- De skal være anti-refleksbehandlede.
 - De skal lægges på tagfladen og være parallelle med denne. De må være hævet max 15 cm fra tagfladen.
 - De skal placeres, så de udgør ét eller flere samlede rektangler.
 - De skal placeres i harmoni med ovenlysvinduer, udluftningshætter og lignende, som ikke må bryde solcelle-/solpanel-fladen.
 - De må ikke opsættes på stråtage.

Der må ikke opsættes fritstående solenergianlæg i området.

REDEGØRELSE

De nærliggende sommerhusområde har en meget varierende beplantning bl.a. med fyr, eg, pil, bøg, ask og en række forskellige buske.

Der må anvendes mange forskellige plantearter, dog må der ikke anvendes invasive arter i området.

Det er væsentligt, at de tekniske installationer opsættes og udføres med størst muligt hensyn til lokalplanrådets placering i et sommerhusområde.

9.4 Der skal etableres en samlet affaldsløsning som både håndterer affald fra bed & breakfast og café i henhold til gældende regulativer.

9.5 Tag- og overfladevand må ikke afledes til kloak.

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- Før erhverv i form af café og ny bebyggelse til bed and breakfast kan tages i brug, skal adgangsvejen etableres som angivet på kortbilag 3, og oversigtsarealet skal ryddes for al beplantning over 0,8m. Enkelte træer kan dog tillades, såfremt de opstammes på de nederste 2,5m og ikke forringer oversigtsforholdene væsentligt.
- Lejligheder er tilsluttet vandforsyning fra Klinting Vandværk og spildevandsforsyning fra Din Forsyning. Spildevand.
- De nødvendige parkeringspladser er etableret.
- Forud for igangsætning af udvendige ombygninger og større vedligeholdelsesarbejder på den bevaringsværdige bygning skal der indhentes tilladelse fra Varde Kommune.
- Der er etableret anlæg til nedsivning til tag- og overfladevand.
- Der er etableret/opretholdt afskærmende beplantning jf. § 8.5.

Tag- og overfladevand må ikke afledes til kloak, men skal håndteres og inden for egen grund.

Før ny bebyggelse tages i brug, så skal der opfyldes en række punkter, der sikrer at lokalplanen følges og at der ikke opstår store nabogener.

§ 11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN OG SERVITUTTER

- 11.1 Lokalplan 07.03.Lo1 ophæves i sin helhed, ved den endelige vedtagelse af Lokalplan 07.03.Lo3.
- 11.2 Servitutten tinglyst 17.09.1976-21992-50 med Varde Kommune og grundejerforeningen som påtaleberettiget, ophæves på matr.nr. 7ac Henne By, Henne.

§ 12. RETSVIRKNINGER

- 12.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning § 18 kun udstykkes, bygges 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.

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører

Servitutten ophæves, da den er formålsuforenelig med lokalplanen i forhold til områdets anvendelse. Servitutten ophæves således jf. planlovens § 18.

BESTEMMELSER

private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser. Se nærmere i redegørelsen.

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

REDEGØRELSE

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 17. november 2022.

På byrådets vegne



Mads Sørensen

Borgmester

/



Mogens Pedersen

Kommunaldirektør

Lokalplan 07.03.Lo3 er endeligt vedtaget i henhold til §27 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 20. februar 2023.

På byrådets vegne



Mads Sørensen

Borgmester

/



Mogens Pedersen

Kommunaldirektør

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

LOKALPLAN

Lokalplanområdet er delvist omfattet af Lokalplan 07.03.Lo1, der udlægger matr.nr. 7r til den samme anvendelse som beskrevet i nærværende lokalplan. Den mest markante forskel på de to lokalplaner er, at lokalplanområdet bliver udvidet, der bliver mulighed for 5 yderligere udlejningsenheder i delområde D2 og enhederne må fremover være fritliggende og større end i dag, dog ikke mere end 60 m².

Lokalplan 07.03.Lo1 aflyses ved vedtagelsen af nærværende lokalplan.

KOMMUNEPLAN

Kommuneplanrammer

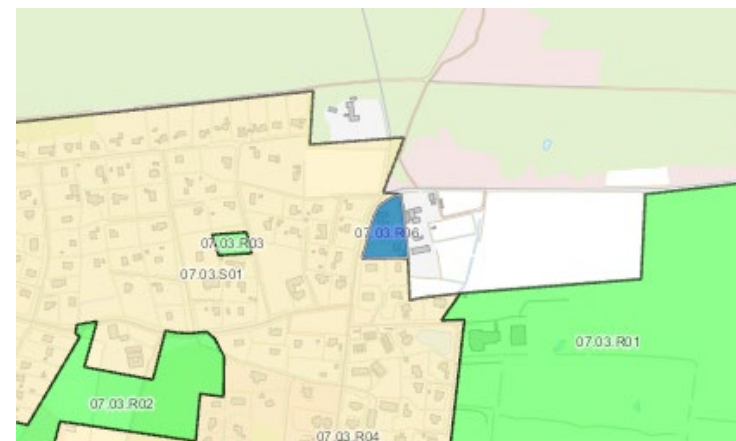


Kommuneplan 2021, Varde Kommune

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for rammeområde 07.03.R06 "Kommuneplan 2021", Varde Kommune.

Områdets anvendelse er fastlagt til rekreative formål med Bed And Breakfast, feriecenter samt øvrige ferie- og fritidsformål, herunder

en butik på op til 50 m². Lokalplanen udlægger ikke areal til en butik.



Kort: Udsnit af kommuneplanens rammekort.

Lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelsen om anvendelsen i kommuneplanrammerne.

Bevaringsværdige bygninger

Ejendommen Hennebysvej 60 er i kommuneplanen registreret med en bevaringsværdi på 3. Bygningerne er registreret og kortlagt for at fastlægge deres bevaringsværdi. For hver enkel bygning fastlægges registreringen en bevaringsværdi, der ligger på en karakter-skala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste værdi og 9 den laveste. Grupperne er slået sammen i tre hovedgrupper for bevaringsværdi:

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

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

REDEGØRELSE

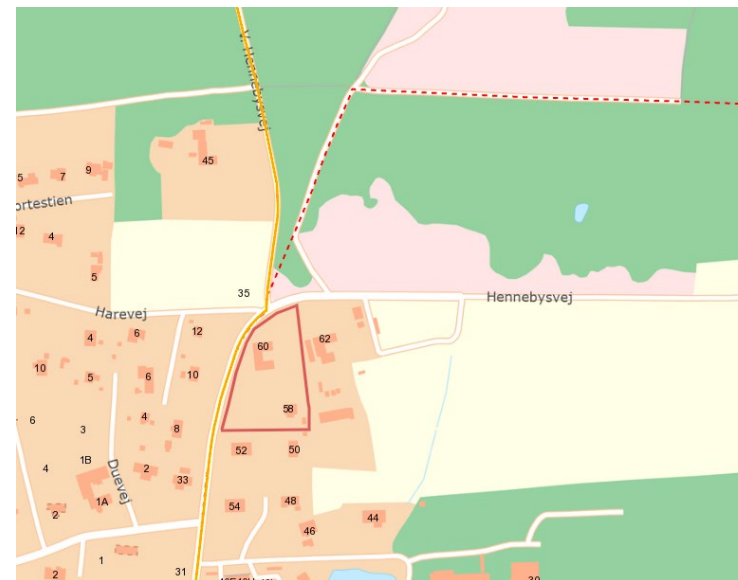
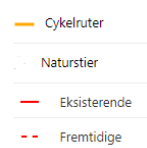
- Er bygningen et godt eksempel på periodens arkitektur eller på en særlig byggeskik?
- Er bygningstypen eller bygningsformen sjælden?
- Har bygningen dannet forbillede for andre bygninger?
- Står bygningen intakt?
- Er udskiftninger og ombygninger tilpasset bygningens udtryk?
- Er bygningen betydningsfuld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

Lokalplanen fastsætter bestemmelser til at sikre bevarelsen af bygningen som et kulturhistorisk vidnesbyrd omkring områdets ældste bebyggelse.

Stiforbindelser

Forbi lokalplanområdet løber en del af en prioriteret cykelstiforbindelse fra Blåvand/Vejers i syd og til Nymindesgade i nord og herfra videre mod Søndervej. Lokalplanen forventes ikke at påvirke cykelstien væsentligt.

Fra Hennebysvej er der indlagt reservation til en stiforbindelse til Blåbjerg Klitplantage.

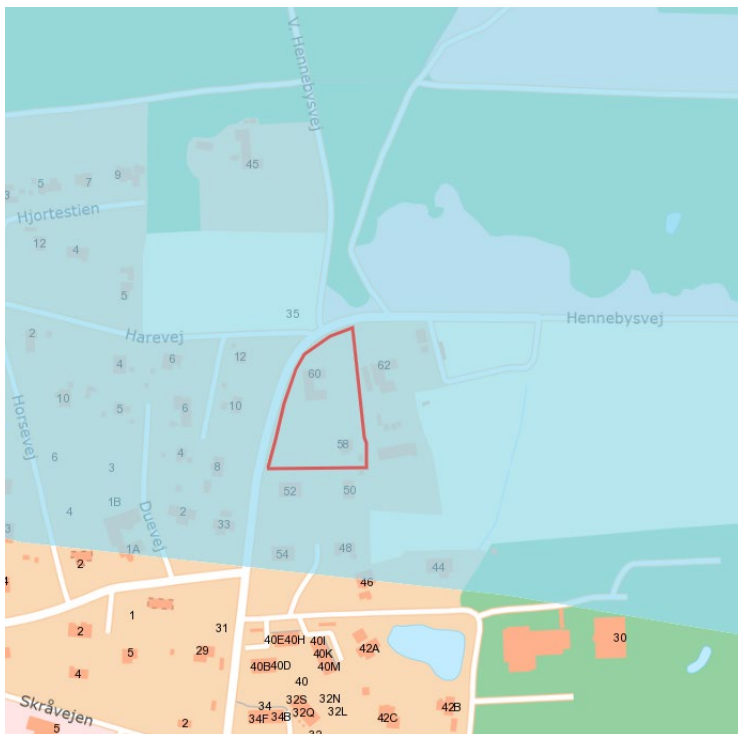


Drikkevandsinteresser

Hele lokalplanområdet er beliggende i et område om drikkevandsinteresser, men med en afstand på ca. 2 km til områderne med særlige drikkevandsinteresser, kildepladser mv.

Med udgangspunkt i, at der ikke inddrages nye arealer til byggeri, samt det forhold at der ikke planlægges for særligt grundvandsstruende aktivitet, vurderes der ikke at være betænkeligheder ved planlægningen.

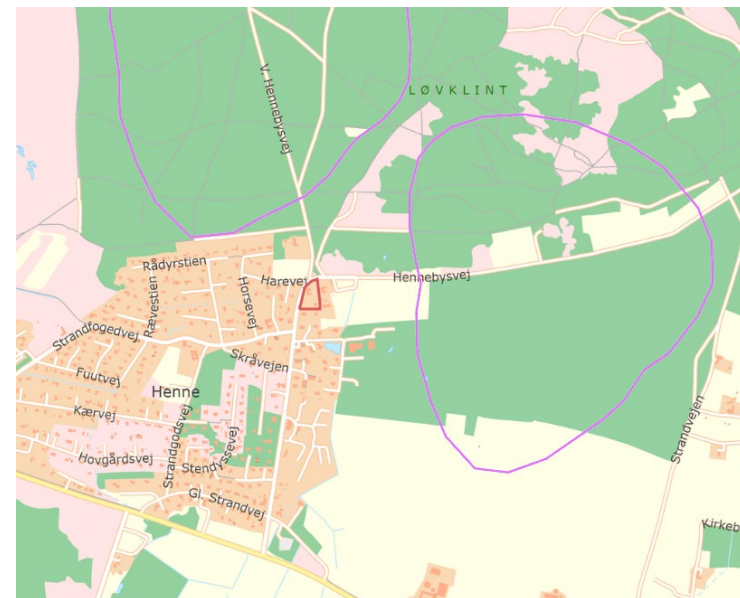
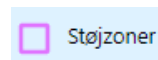
REDEGØRELSE



Støj fra Forsvaret

Lokalplanområdet ligger indenfor den eksisterende afgrænsning af sommerhusområdet, og udenfor støjkonsekvensområderne omkring Blåbjerg Klitplantage.

Der er fra planområdet ca. 275 m til området nord for Henneby og ca. 340 m til støjkonsekvensområdet øst for planområdet.



VANDFORSYNINGSPLAN

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Klinting Vandværk

VARMEFORSYNINGSPLAN

Der er ingen kollektiv varmforsyning i lokalplanområdet.

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

SPILDEVANDSPLAN

Området er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan og spildevandskloakeret. Spildevand skal ledes til Outrup Renseanlæg. Der skal etableres nedsivning af tag- og overfladevand inden for lokalplanområdet

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 lokalplanen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der ikke er behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene. Byrådet har derfor besluttet, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport eller en miljøkonsekvensvurdering med tilhørende tilladelse, jf. § 10 i LBK. Nr. 973 af 25/6 2020 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

I screeningen blev der fokuseret særlig på, at der er tale om et mindre projekt på lokalt niveau. Der inddrages ikke nyt areal, men ændres på anvendelse i et eksisterende sommerhusområde. De potentielle negative konsekvenser er hovedsageligt knyttet til byggeriet af de nye lejligheder, hvorimod den efterfølgende drift ikke vurderes at give væsentlige indvirkninger. Lokalplanen rummer mulighed for etablering af hegn, herunder som støjafskærmning, ligesom lokalplanen sikrer, at der oprettes og fastholdes en afskærmende beplantning mod sommerhusene på Hennebysvej 50 og 52.

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

INTERNATIONALT NATURBESKYTTelsesOMRÅDE – NATURA 2000 OG BILAG IV-ARTER

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.

Lokalplanområdet ligger ca. 190 m fra nærmeste Natura 2000-område, som er Blaabjerg Egekrat, Lyngbos Hede og Hennegårds Klitter. Varde Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i lokalplanområdet.

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

KYSTNÆRHEDSZONEN

Kystnærhed

Lokalplanområdet er beliggende indenfor kystnærhedszonen, i et område, der i kommuneplanen er udlagt til ferie- og fritidsformål i kommuneplanen. Lokalområdet ligger ca. 3,3 km fra kysten.

Planområdet er beliggende i et allerede bebygget område, hvor der er sommerhuse med en højde på op til 6,5 m.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre byggeri i op til 4 m's højde og i farver og materialer, tilpasset det øvrige sommerhusområde.

Det forventes på den baggrund ikke at påvirke kystlandskabet væsentligt, i forhold til de nuværende forhold.

NATURBESKYTTelsesLOVEN

Skovbyggelinje

Den nordlige del af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje, som vist på lokalplankortet, bilag 3. Inden for skovbyggelinje må der i henhold til naturbeskyttelsesloven § 17 ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for en afstand af 300 m fra skove.

Såfremt der ønskes opført byggeri i området, skal der ansøges om dispensation fra skovbyggelinjen. Varde Kommune er myndighed.

JORDFORURENINGSLOVEN

Der er ikke konstateret jordforurening inden for lokalplanområdet.

VEJFORHOLD

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

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

SOMMERHUSLOV

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

Udlejning af ferieboliger i form af hotellejligheder eller bed & breakfast m.v., hvor gæsterne tilbydes servering af et måltid, kræver kun tilladelse, hvis ferieboligen er fritliggende og udlejes for mere end fem nætter ad gangen, jf. sommerhuslovens § 1, stk. 4. Måltidet skal være et af dagens hovedmåltider, og der skal være et passende lokale, hvor måltidet kan serveres. Tilladelse gives kun, hvis bebyggelsen er væsentligt mindre arealkrævende end traditionelle sommerhusområder, herunder at afstanden mellem boligerne holder sig omkring 5-6 meter.

Gæster i lejlighederne i lokalplanen vil blive tilbudt måltider i den tilhørende café eller i et andet særskilt indrettet lokale. Hytter og værelser forventes udlejet i kortere perioder, på 1, 2 eller 3 nætter.

MUSEUMSLOVEN

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

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

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

SERVITUTTER

For lokalplanområdet gælder flere deklarationer.

På Hennebysvej 58 er der den 17/9 1976 tinglyst en deklaration omkring grundens bebyggelse, bygningernes udseende og pligt til at være medlem af grundejerforeningen. Påtaleberettigede på deklarationen er kommunen og grundejerforeningen. Deklarationen vil være formålsuforenelig med lokalplanønskerne, da deklarationen siger at området alene må anvendes som sommerhus.

På Hennebysvej 60s er der tinglyst et byggeretsligt skel. Dette vil blive håndteret i forbindelse med lokalplan og senere byggesager.



**Varde
Kommune**

Bytoften 2, 6800 Varde
Telefon 7994 6800
vardekommune@varde.dk

www.vardekommune.dk