

## Resumé af indkomne bemærkninger til udkast til lokalplan 07.03.L02 for sommerhusområde ved Henneby samt udkast til vurdering af disse

I forbindelse med den offentlige forhøring af udkast til lokalplan 07.03.L02 for sommerhusområde ved Henneby, har Varde Kommune modtaget bemærkninger fra følgende:

1. Niels B. Petersen (indkommet 15.08.2022)
2. Ole Wolff (indkommet 15.08.2022)
3. Jørgen Steenbock (indkommet 14.08.2022)
4. Sydvestjysk Brandvæsen (indkommet 18.08.2022) Ingen bemærkninger
5. Naturstyrelsen (indkommet 19.08.2022) Ingen bemærkninger
6. Peter Uhre Schmidt og Louise Uhre Ambeck (indkommet 22.08.2022)
7. Lena og Viggo Haaning (indkommet 23.08.2022)
8. Stanley Johansen (indkommet 31.08.22)
9. Kurt Lykke Jørgensen (indkommet 01.09.2022)
10. Henneby Grundejerforening (indkommet 02.09.2022)
11. Lena og Viggo Haaning (indkommet 05.09.2022)
12. Hanne Barrett og Anders Vinding (indkommet 05.09.2022)
13. Preben Nielsen (indkommet 05.09.2022)
14. Ejnar Paarup Jensen og Ninna Paarup Frederiksen (indkommet 06.09.2022)
15. Peter & Heidi Jensen (indkommet 06.09.2022)
16. Inge Tornel Jørgensen (indkommet 06.09.2022)
17. Anne-Lise Jensen (indkommet 07.09.2022)
18. Kathy Mikkelsen og Hans Jessen (indkommet 07.09.2022)
19. Henneby Camping v/ Malene Hostrup (indkommet 07.09.2022)
20. DIN Forsyning (indkommet 07.09.2022)
21. Conny og Søren Pedersen (indkommet 07.09.2022)
22. Inge Mackeprang (indkommet 07.09.2022)
23. Puk Paarup (indkommet 08.09.2022)
24. Michael Hansen (indkommet 09.09.2022)

### Vurdering af indkomne bemærkninger

Forhøringen af udkastet til lokalplanen, der løb fra 12. august til 7. september 2022, er en uofficiel høring forud for den politiske behandling af plansagen. Denne høring er således en ekstra høring, der skal belyse om der er bestemte emner eller andet, der skal ses nærmere på i forbindelse med planarbejdet. Forhøringen blev netop placeret efter den periode, hvor de fleste borgere har sommerferie, for at sikre, at flest muligt kunne deltage i høringen. Efter den politiske behandling af sagen sendes selve lokalplanforslaget i offentlig høring, hvor det igen er muligt at indsende bemærkninger.

I det følgende vil der være en vurdering af de indkomne bemærkninger. Der vil være en kort beskrivelse af de indkomne bemærkninger i forhold til de hovedkategorier, som bemærkningerne rummer. Bemærkningerne knytter sig primært til trafik, størrelsen på de enkelte sommerhuse, dyre- og planteliv, håndtering af spildevand og overfladevand, for mange turister samt øvrige henvendelser.

Vurderingen vil dels knytte sig til det fremlagte forslag men også i forhold til en af ansøger fremsendt ændringsbeskrivelse, indeholdende en beskrivelse samt et kortbilag med forslag til en justering af projektforslaget.

Vurderingen afsluttes med et forslag til enten afledte tilretninger i ændringsbeskrivelsen eller et oplæg til en politisk stillingtagen til enkeltelementer.

UDKAST

## Trafik

- *Niels B. Petersen* bemærker, at man må forvente mere trafik mellem Henneby og Nørre Nebel. Vejen imellem byerne er ikke særlig velegnet for cyklister og har ofte trafikale udfordringer.
- *Peter Uhre Schmidt* og *Luise Uhre Ambeck* bemærker belastning på vejene af biler men også af bløde trafikanter på stier og i det gamle sommerhusområde.
- *Lena og Viggo Haaning, Kurt Lykke Jørgensen, Henneby Grundejerforening, Hanne Barrett og Anders Vinding, Ninna Paarup Frederiksen og Ejnar Paarup Jensen, Peter og Heidi Jensen, Inge Tornel Jørgensen Anne-Lise Jensen, Kathy Mikkelsen og Hans Jessen, Conny og Søren Pedersen* bemærker, at indkørselsvejen via Gl. Strandvej vil kunne skabe udfordringer. Både for bløde trafikanter på/ved vejen men også ved vejkrydsene Gl. Strandvej / Hennebysvej og Strandvejen / Hennebysvej. Det vil også belaste Hennebyvej betragteligt. De sommerhuse, der ligger ved vejen vil også opleve øgede gener fra den ekstra trafik, der vil komme.
  - *Lena og Viggo Haaning* foreslår ny tilkørselsvej mellem Hennegård og Henneby fra Strandvejen.
  - *Kurt Lykke Jørgensen* foreslår, at Gl. Strandvej i ”det gamle sommerhusområde (til venstre for Hennebysvej når man kører mod Blåbjerg)” gøres blind/lukkes ved udkørsel til Strandvejen og tillader kun beboerkørsel med indkørsel fra Hennebysvej, derved forhindres gennemkørsel i eksisterende sommerhusområde og Gl. Strandvej er på denne strækning smal og ikke egnet til megen trafik, ligesom den p.t. anvendes som cykelsti.
  - *Henneby Grundejerforening* foreslår ny tilkørselsvej som viste lilla farve (indkørsel fra hennebysvej længere mod syd skråt indover to andre matrikler op til Gl. Strandvej) eller fra Strandvejen ved gammel markindkørsel langs §3-jorden.
  - *Hanne Barrett og Anders Vinding* foreslår, at den lilla mulighed tages op igen, og det ekstra stykke jord vest for vejen vil blive udlagt til grønt område. En anden mulighed var øst for Hennebysvej, hvor der i dag er et lille stykke asfalt med adgang fra Strandvejen, som kunne udvides, forlænges til den nye indkørselsvej.
  - *Peter og Heidi Jensen* foreslår to nye placeringer (se deres mail for illustration). Den ene langs §3 jord direkte til Strandvejen og anden mulighed ind over landmands jord direkte fra Strandvejen. Første mulighed er ikke 200 m til Hennebyvej, men ved ændring af fartgrænse kan dette måske tillades.
  - *Anne-Lise Jensen* foreslår lilla vejmulighed som en løsning, men ellers hvor der for nuværende er en mark-udkørsel fra Hennegård, der også kunne benyttes.
  - *Kathy Mikkelsen og Hans Jessen* vil være nabo til den foreslåede vejadgang. De er bekymrede for, at både campingplads, golfbane og nyt sommerhusområde skal benytte samme vej ind i byen. *Kathy Mikkelsen og Hans Jessen* beskriver, at trafikvurderingen kun er baseret på vurderinger og ikke aktuelle trafiktællinger. Mange af sommerhusene vil sandsynligvis være store udlejningssommerhuse med plads til mange gæster, der vil generere mere trafik end private sommerhuse. De foreslår at udlade at etablere rundkørsel og/eller vigebane, da det ikke er nødvendigt nu for T-krydset Strandvejen / Hennebysvej. Dette burde gøre det lettere at etablere ny vej ind direkte fra Strandvejen, specielt hvis man sænkede farten til 60 km/t. *Kathy Mikkelsen og Hans Jessen* mener, at det i den første plan blev påpeget, at infrastrukturen i Henneby ikke ville blive påvirket af det nye sommerhusområde, da der skulle være en ny vej ind fra Strandvejen.
  - *Conny og Søren Pedersen* foreslår 3 løsninger. 1) lægge indkørslen fra Strandvejen på højre side af buskene (der ligger til højre for el-stationen) og ind mod spidsen af sommerhusområdet. 2) indkørslen flyttes hen langs med lodsejerens gård. Mark bliver dog delt i to dele, forslag til løsning er en tunnel under vejen, hvor gårdens maskiner kan krydse under Strandvejen. 3) indkørslen laves fra Strandvejen midt på marken, dog mark delt i to, så tunnel-løsning foreslås også her.

- *Ninna Paarup Frederiksen og Ejnar Paarup Jensen* mener, at der fint kan etableres en ny tilkørsel fra Strandvejen ved den østlige ende af Gl. Strandvej.
- *Stanley Johansen/Hennegaard* bemærker, at de under ingen omstændigheder vil sælge mere jord til ny indkørselsvej fra Strandvejen, da dette vil skabe problemer med trafiksikkerhed for deres landbrugskøretøjer, som i dag kan holdes på deres egne arealer og kun krydse Strandvejen. De vil godkende og bakke op om indkørsel via Gl. Strandvej. Skulle denne adgang kræve mere plads mod øst ind på matrikel 1a, vil de acceptere det i tilknytning til rammeområde 07.03.T01, der er udlagt til vejadgang. *Stanley Johansen/Hennegaard* bemærker desuden, at den nuværende vejbetjening af forskellige tekniske anlæg via cykelstien ikke er trafiksikker, hvilket ville blive bedre med den nuværende foreslåede vejadgang til sommerhusområdet.
- *Henneby Grundejerforening, Hanne Barrett og Anders Vinding, Anne-Lise Jensen, Kathy Mikkelsen og Hans Jessen, Henneby Camping* foreslår, at hastighedsbegrænsningen på 60km/t forsættes, så den går fra Hennegård til Henne strand by, eller så det gælder fra øst for Blåbjergvej og frem til vest for Porsmosevej eller Henne Strand by.
- *Henneby grundejerforening* er bekymret for cykelsti og ny vejforbedring, og foreslår at flytte cykelstien fra Gl. Strandvej til ud langs Strandvejen. De mener, at cykler, der skal dreje ind gennem Gl. Strandvej, bliver farlige med den øgede trafik fra sommerhusområdet og det allerede farlige kryds Hennebysvej/Gl. Strandvej.
- *Peter og Heidi Jensen* foreslår også, at Gl. Strandvej cykelsti ændres til at følge eksisterende cykelsti langs Strandvejen.
- *Inge Mackeprang* bemærker, at vejadgangen til det nye område bør ændres, da den går ind i cykelstien. Det er vigtigt, at kørende og bløde trafikanter holdes adskilt.
- *Puk Paarup* bemærker, at den øgede biltrafik på Gl. Strandvej vil gøre, at man ikke har lyst til at cykle med børn eller gå tur med hunden, pga. øget usikkerhed med blandede trafikanter.
- *Preben Nielsen* bemærker, at Henne Golfklub vel ikke får en vejforbindelse til sommerhusområdet, men kun til bløde trafikanter.
- *Peter og Heidi Jensen* synes, at den nye vej, ligegyldig placering, skal være asfalteret for at mindske gener fra støj og støv.
- *Henneby Camping* vil foreslå hastighedsgrænse på 15 km/t for at mindske trafikstøj og støvudvikling på grusvejene.
- *Inge Tornel Jørgensen og Henneby Camping* bemærker, at fartgrænsen (40 km/t) på Hennebyvej og Gl. Strandvej ikke overholdes og allerede nu er så trafikeret, så gående skal "springe for livet", så med Gl. Strandvej som indkørsel til området vil der genereres flere problemer. *Henneby Camping* foreslår ved vedtagelse af lokalplanen, at der skal der indføres hastighedsdæmpende foranstaltninger, såsom markeret cykelsti og indsnævret/delt vejbane.
- *Stanley Johansen/Hennegaard* mener, at en ny vejadgang fra Strandvejen vil medføre en forringelse af udsynet til den fredede Hennegaard.

### **Vurdering:**

Der er gennemført en trafikvurdering for det fremlagte forslag til lokalplanen. Trafikvurderingen konkluderer, at der på Hennebysvej, på stykket fra Strandvejen til Gl. Strandvej, ikke vil opstå trafikafviklingsproblemer med den foreslåede udbygning. Det anbefales, at Gl. Strandvej etableres med en kørebanebredde på 5,5 m og at cykelstien forlægges, herunder at stien forlænges og krydser Hennebysvej vinkelret og derefter afsluttes et stykke nede ad Gl. Strandvej vest for Hennebysvej. Der skal samtidig sikres gode oversigtsforhold for stitrafikanternes krydsning over Hennebysvej til den vestlige del af Gl. Strandvej. Dette kræver, at beplantningen på det sydvestlige hjørne af krydset Hennebysvej/Gl Strandvej beskæres.

Der har været foreslået flere forskellige vejadgange til sommerhusområdet, herunder bl.a. en direkte vejadgang fra Strandvejen, en delt vejadgang, hvor en del af sommerhusområdet vejbetjenes fra

nord/golfbanen, at vejadgangen til Hennebysvej etableres syd for Gl. Strandvej over NI-ejendom samt flere forskellige kombinationer herimellem.

Plan- og Teknikudvalget behandlede det principielle spørgsmål om placeringen af vejadgangen til planområdet den 20/3 2023. Udvalget besluttede, at vejadgangen fastholdes til den nuværende placering ved krydset Gl. Strandvej og Hennebysvej. Det blev desuden besluttet, at den kommende vejadgang fra Gl. Strandvej til sommerhusområdet skal flyttes ca. 9 meter mod øst.

Planlægningen omfatter ikke det omkringliggende cykelstinet, men ønskerne om at flytte cykelstien fra Gl. Strandvej til en placering langs Strandvejen vil blive videregivet til den relevante afdeling i kommunen.

Det vurderes, at planforslagene ikke kan afhjælpe eksisterende udfordringer med trafiksikkerhed i Henneby. I de fremlagte forslag til lokalplanen for de nye sommerhuse, skal der være udlagt arealer til gennemgående, rekreative stier, der sikrer, at gæsterne kan færdes sikkert i området. Det vurderes, at lokalplanens fulde realisering vil kunne medføre yderligere trafik igennem Henneby. Den yderligere trafik forventes dog at være af mindre betydning i forhold til den eksisterende trafikale brug af området. Den øgede trafik forventes at være koncentreret omkring Hennebysvej, herunder særligt på strækningen fra Gl. Strandvej mod Strandvejen og i mindre grad på strækningen mod nord, ud mod Blåbjerg Plantage.

Det foreslås fra bemærkningerne, at de interne veje i området asfalteres. Det vurderes her, at der er forskellige modsatrettede hensyn i forhold til asfaltering af veje. Der er på én gang hensynene til at modvirke støvgener fra en grusvej, mens der modsatrettet er hensyn i forhold til udseendet af en traditionel sommerhusvej samt den afledte hastighed på vejen.

Det vurderes samlet, at interne veje i området bør fastholdes som grusveje, da dette dels har en hastighedsdæmpende effekt på bilister, mens det også er den traditionelle belægning i sommerhusområder. Vejstykket på Gl. Strandvej fra Hennebysvej til den kommende vejadgang til sommerhusområdet skal asfalteres, herunder min. 10 m op ad den nye vej, så grus ikke trækkes med ud på Gl. Strandvej. Det skal besluttes, om det nye vejstykke langs Gl. Strandvej 31 og 33 bør udføres i grus eller asfalt. Det vurderes, at det her er hensigtsmæssigt at asfaltere, da de to eksisterende ejendomme på Gl. Strandvej 31 og 33 får en ny vej mod øst, og at de derfor kan blive udsat for støvgener.

#### **Afledte justeringer:**

Som en konsekvens af de indkomne bemærkninger og af Plan- og Teknikudvalgets beslutning den 20/3 2023, fastholdes den foreslåede tilslutning til den offentlige vej, mens den nye vej forlægges længere mod øst, for derved at skabe yderligere afstand til naboerne, herunder at trafikanterne separeres. Dette er indeholdt i ændringsbeskrivelsen fremsendt af ansøger.

Det vurderes, at belægningen i selve sommerhusområdet skal bestå af grus, mens adgangsvejen bør asfalteres.

Ansøger har tilbudt Varde Kommune at etablere cykelstikrydsning mv. på offentligt vejareal, med det formål at sikre en trafiksikker krydsning for bløde trafikanter.

## Sommerhusstørrelser

- *Peter Uhre Schmidt og Luise Uhre Ambeck* bemærker, at størrelserne på sommerhuse kan kategoriseres som "luksussommerhuse" med plads til mange mennesker og biler. Dette kan give øgede støjgener.
- *Henneby Grundejerforening* opfordrer til, at bebyggelse over 225 m<sup>2</sup> ikke tillades, og de store sommerhuse endvidere placeres, så de ikke er til gene for omkringboende - evt. længst mod øst og kun i et begrænset omfang.
- *Hanne Barrett og Anders Vinding* bemærker, at husstørrelse maks. bør være 150 m<sup>2</sup> /8 sovepladser. Erfaring viser, at større huse ofte har 6-8-10 biler. Huse med flere end 8 sovepladser er næsten altid udlejningssommerhuse og "feriefabrikker".
- *Peter og Heidi Jensen* bemærker, at ved grunde på 1.200 til 2.400 m<sup>2</sup> og byggeprocent på max 15 % giver mulighed for 360 m<sup>2</sup> boliger. Dette vil give "kæmpesommerhuse" med plads til 20 personer /10-12 biler. En løsning kunne være at inddele området i zoner og placere "kæmpesommerhusene" længst mod øst. Alternativt tilføje i §6.2.2 "ét hovedhus i form af et fritliggende sommerhus med én bolig på max. 200 m<sup>2</sup>" ud over de 15% byggeprocent.
- *Conny og Søren Pedersen* bemærker, at de store "industriommerhuse" med plads til 20 personer belaster området meget, både i forhold til støj og trafik. De foreslår maks. 8-10 personers sommerhuse, og at de lægges tættest mod skydeterrænet (mod nordøst). De er bange for det bliver ghettotendenser med de store sommerhuse i store grupper, som kan ses fra Blåvand.
- *Inge Tornel Jørgensen* bemærker, at kommunen henviser, trafikalt, til et gennemsnit på to biler pr. hus. Det kommer slet ikke til at svare til virkeligheden, hvis der kan bygges huse på 200-300 m<sup>2</sup>, så vil der være 4-8 biler (som kan ses i eksisterende store sommerhuse i området).
- *Anne-Lise Jensen* bemærker, at det er en god ide at indsætte et maksimalt antal m<sup>2</sup> for de nye huse. 225 m<sup>2</sup> lyder passende og bevarer roen og den afslappede atmosfære i området.
- *Inge Mackeprang* bemærker, at så store sommerhuse ofte er til udlejning til fester, der giver ekstra støj og trafik, både fra gæster men også rengøringsfolk og håndværkere.

## Vurdering:

Det vurderes samlet, at det forudsatte trafikmønster med gennemsnitligt 2 biler pr. hus i forhold til den fremlagte dispositionsplan er repræsentativ. Dette set i forhold til et gennemsnit vurderet over mere end 90 huse. Der vil typisk være huse, hvor der er flere biler, nogle 2 biler og andre færre biler. Det vurderes her som en valid forudsætning for efterfølgende beregninger, idet det er forudsat, at samtlige 198 biler indenfor en periode på 1 time forlader området. Dette vil være atypisk, set i lyset af at gæsternes ankomst og afrejse typisk fordeler sig over en væsentligt længere periode, men naturligvis med spidsbelastninger.

Det kan ved lokalplanen ikke angives, hvornår gæsterne må køre til og fra området, men der tages udgangspunkt i de erfaringstal, der haves, samt en vurdering heraf. Det skal tillige indgå i vurderingen, at der i forbindelse med udlejningen af sommerhuse sker en langsom forandring, hvor udlejningsfirmaerne tilsyneladende ikke længere alene udlejer lørdag-lørdag i højsæsonen, men også bruger andre ankomst- og afrejsedage.

Det skal tillige indgå i vurderingen, at der er tale om sommerhuse, og at det ikke kan lægges til grund, at samtlige sommerhuse vil være udlejet eller i brug på samme tid.

Det vurderes på den baggrund, at de fremlagte beregninger udgør et repræsentativt datagrundlag til vurderingen, herunder at det af trafikvurderingen konkluderes, at der fortsat er stor kapacitet til rådighed. Dette er relevant, da udviklingen af det eksisterende sommerhusområde i Henneby ellers vil kunne blive påvirket negativt.

I forhold til den fremsendte ændringsbeskrivelse, reduceres antallet af sommerhusgrunde med ca. 5, mens det samlede areal til sommerhusgrunde tillige reduceres. Herved reduceres det potentielle antal kvadratmeter sommerhusbyggeri, der vil kunne opføres indenfor området.

Ændringsbeskrivelsen rummer dog flere grunde større end 1.800 m<sup>2</sup> end den tidligere plan gjorde. De største grunde er nu grupperet og lokaliseret længst mod øst, og derved længst væk fra eksisterende bebyggelse. Dette er bl.a. i tråd med Erhvervsstyrelsens vejledning for planlægning af sommerhusområder.

Der fremføres i ændringsbeskrivelsen, at ... med den foreslåede udstykning, vil der være 5-8 sommerhusgrunde færre, men de enkelte grunde vil til gengæld have en højere gennemsnitligt grundstørrelse. Det må med det udgangspunkt antages, at antallet af biler stiger en smule, da det må antages, at de større sommerhusgrunde potentielt vil have et større parkeringsbehov end de lidt mindre sommerhusgrunde har. Den forventede forøgelse forventes ikke at være væsentlig, også set i forhold til den rummelighed, der er i lokalplanen i forhold til den efterfølgende realisering med op til 91 individuelle sommerhuse.

Forøgelsen af bilerne skal i trafikalt sammenhæng ses i forhold til den formodede julidøgns trafik på 1.500 og en fremtidig indkørende døgns trafik i juli ved krydset Strandvejen/Hennebysvej forventes jf. trafiknotat af 1/4 2022 at være ca. 6.400 ud af en kapacitet på ca. 10.000.

Der forventes dermed og med den forandrede plan, ikke trafikafviklingsproblemer, men der vil kunne komme mere trafik end tidligere forudsat.

Med ændringsbeskrivelsens forslag til en bebyggelse af området, vil de største grunde kunne være 2.499 m<sup>2</sup> og bebygges med et hus på op til 375 m<sup>2</sup>. Der er foreslået 3 af disse grundstørrelser på kortbilaget til ændringsbeskrivelsen.

Flere af bemærkningerne nævner, at der bør fastsættes en grænse for den maksimale størrelse på sommerhuse i området. Ansøger har i ændringsbeskrivelsen redegjort for, at ansøger ikke finder dette hensigtsmæssigt i forhold til det sommerhusmarked, der findes aktuelt. Det er ansøgers vurdering, at den foreslåede udstykningsplan er væsentligt mere markedsrelevant.

Varde Kommune har i lokalplaner for eksisterende sommerhusområder fastsat grænser for størrelsen af nye sommerhuse, typisk i spændet 180-225 m<sup>2</sup> pr. grund. Det er ansøgers opfattelse, at der ikke aktuelt er et marked for ca. 90 nye sommerhusgrunde i af denne størrelse i Henneby. Det bemærkes her, at forslaget til lokalplanen i Henneby samt ansøgers ændringsbeskrivelse indeholder væsentligt flere bestemmelser omkring de ubebyggede arealer, herunder betingelser omkring beplantning før ibrugtagning, samt et mere irregulært vejforløb med gennemgående, slyngede stier. Ansøger har desuden grupperet de største grunde samlet og længst væk fra de eksisterende sommerhusområder og campingpladsen, dette jf. Erhvervsstyrelsens vejledning om planlægning for store sommerhuse. Det seneste sommerhusområde på jomfruelig jord i Varde Kommune er Solvang i Houstrup. Her er der ikke fastsat maksimale størrelser for husene.

Det er med en lokalplan ikke muligt at regulere antallet af sengepladser i et privat sommerhus.

Den nye dispositionsplan opdeler området, så de største grunde placeres længst mod øst og væk fra campingpladsen og eksisterende sommerhuse i Henneby. Det vurderes desuden, at den nye dispositionsplan vil kunne danne et hensigtsmæssigt udgangspunkt for det videre lokalplanarbejde. På baggrund af lokalplanområdets placering og fordelingen af store og små grunde, vurderes det, at det i dette konkrete tilfælde kan være hensigtsmæssigt at tillade mulighed for en bebyggelsesprocent på 15 uanset grundstørrelsen.

**Afledte justeringer:**

Ændringsbeskrivelsen følges og der udarbejdes et lokalplanforslag på denne baggrund. Der kan være behov for yderligere mindre ændringer i lokalplanforslaget i forbindelse med den videre sagsbehandling.

UDKAST



## Dyreliv og Natur

- *Peter Uhre Schmidt og Luise Uhre Ambeck* bemærker, at der vil blive øget belastning på omkringliggende natur og dyrelivet.
- *Henneby Camping* nævner, at grøften mellem campingplads, §3 området og det nye sommerhusområde er et beskyttet vandløb, og der skal tages nogle foranstaltninger til dette. Den sydlige del af campingpladsen står ofte under vand i vinterhalvåret, fordi rørledning for enden ikke kan håndtere vandet, dette må blive forværret med det nye område. Grøften er også flittigt benyttet af dyr, alt fra frøer, hugorme og dyrevildt. Det foreslås at friholde en bræmme på mindst 10 meter omkring grøften som ureguleret vådområde og dyrevæksel, så dyr kan passere Henneby fra Filsø mod Blåbjerg og risikoen for oversvømmelse minimeres.
- *Conny og Søren Pedersen* bemærker, at der bør lægges et grønt område ind mellem campingplads og sommerhusområde, så der bliver en afstand til de store huse.
- *Puk Paarup* bemærker, at de små grunde vil gøre, at det ikke bliver naturgrunde, som der lægges op til i lokalplanen at grundene skal være. (bemærk dog at *Puk Paarup* forventer 450 grunde i stedet for de foreslåede 96) *Puk Paarup* er dog også bekymret for om naturen stadig kan få åndehuller i plantagen med de mange mennesker, Mountain bikes og hunde overalt. F.eks. er hun bekymret for om natravnen stadig kan have et af sine få levesteder, når der kommer flere mennesker.
- *Michael Hansen* bemærker, at der er elektriske luftledninger ved den østlige del, Hennegård, som kan være miljøskadelige at bo under samt kan falde ned under storm. De bør måske graves ned, så der ingen udfordringer er.

## Vurdering:

Det planlagte områdes påvirkning på de omkringliggende områder skal vurderes i forhold til den nuværende brug/påvirkninger af områderne samt den merbelastning som realiseringen af planforslagene forventes at medføre.

Der er i Henneby ca. 400 sommerhusgrunde, 2 campingpladser, et bed and breakfast, ferielejligheder og bl.a. Ravmads' hus. Med ændringsbeskrivelsen bliver der givet mulighed for at udstykke og opføre op til 91 grunde i området. Den fulde realisering af lokalplanen vil forøge antallet af sommerhuse med ca. 25%.

Det forventes, at det øgede pres på naturen vil være mindre væsentligt, herunder set i forhold til sommerhusgæsternes nuværende brug af de omkringliggende naturarealer. Det må her forventes, at der vil komme flere gæster til bl.a. Filsø og Blåbjerg Plantage, men det forventes at være i begrænset antal, både numerisk og i forhold til den nuværende brug. Der vurderes ikke at være grundlag for at antage, at sommerhusgæsterne indenfor planområdet opfører sig markant anderledes end sommerhusgæsterne i de eksisterende sommerhusområder gør, herunder også sommerhusområderne ved Henne Strand og Houstrup, der også anvender de rekreative arealer i nærområdet.

Skellet mellem campingpladsen og planområdet ligger i et beskyttet vandløb. Der er ikke kendskab til eller forventning om at grøften udgør et væsentligt levested for beskyttede dyrearter. Det er klart, at der med lokalplanens realisering vil ske en forandring i brugen af arealerne på østsiden af grøften. Der er i lokalplanen lagt op til, at der etableres grupper af træer og buske på de enkelte grunde, som en betingelse for ibrugtagning. Der er desuden fastsat nærzonebestemmelser i lokalplanen, der begrænser brugen af de yderste 5 m af den enkelte grund.

Det vurderes på den baggrund, at planforslagene ikke vil medføre en væsentligt øget påvirkning på naturen.

Det er ansøgers opfattelse, at såfremt der skal tilbydes et markedsrelevant udbud af sommerhuse i dette område, er det ikke hensigtsmæssigt at udstykke små grunde i kombination med større grønne

fællesarealer. Det er i ansøgers ændringsbeskrivelse anført, at med den ændrede dispositionsplan øges det samlede grønne areal med ca. 5.800 m<sup>2</sup> i forhold til planudkastet, der var i forhøring.

I forhold til luftledninger syd for området, bemærkes det, at der jf. NI ikke er konkrete planer om at grave ledningerne ned eller at ændre på linjeføringen.

**Afledte justeringer:**

Ændringsbeskrivelsen følges og der udarbejdes et lokalplanforslag på denne baggrund. Der kan være behov for yderligere mindre ændringer i lokalplanforslaget i forbindelse med den videre sagsbehandling.

UDKAST

### **Spildevand/vandhåndtering**

- *Henneby Camping* beskriver, at den sydlige del af campingpladsen mod sommerhusområdet ofte er oversvømmet i vinterhalvåret fra den grøft, der løber imellem områderne.
- *DIN Forsyning* bemærker, at transportsystemet mellem Henne og Outrup renseanlæg som udgangspunkt ikke er dimensioneret til den merbelastning, der vil komme med det nye sommerhusområde. Det skal derfor undersøges, om der skal etableres lokal forsinkelse af spildevand til den nye pumpestation eller om der skal etableres ny trykledning til Outrup.

### **Vurdering:**

Det er ved lokalplanens udarbejdelse forudsat, at der fra lokalplanområdet ikke udledes mere vand fra dræn, end der hidtil har været mulighed for til Henneby Grøft Øst. Der er desuden i lokalplanen forudsat, at der i det sydligste område er mulighed for at hæve terrænet, for at imødekomme en potentiel trussel fra højtstående grundvand samt kraftige regnskyl. Der er i lokalplanen mulighed for, at der kan laves forskellige former for opsamling og forsinkelse af regnvand, således at påvirkningen på naboområderne ikke bliver anderledes eller endog forbedret. Det vurderes, at der med de påtænkte afværgeforanstaltninger ikke vil være en yderligere påvirkning af hverken de beskyttede vandløb eller de tilgrænsende områder.

Der er ved lokalplanforslaget lagt op til at hele sommerhusområdet kloakeres, på lige fod med de eksisterende sommerhuse i Henneby. I forbindelse med vedtagelsen af et nyt spildevandstillæg for området, skal DinForsyning afklare, om der skal etableres lokal forsinkelse af spildevand til den nye pumpestation eller om der skal etableres ny trykledning til Outrup.

### **Afledte justeringer:**

Ingen.

## For mange turister

- *Ole Wolff* bemærker, at med 96 nye sommerhuse vil der komme trængsel/”overbefolkning” på Henne Strands butiksområde og natur. Han tænker 500-800 mennesker mere i højsæsonen.
- *Jørgen Steenbock* bemærker, at ”Henne kan ikke klare flere turister, det bliver et nej herfra”.
- *Peter Uhre Schmidt og Luise Uhre Ambeck* bemærker, at der vil komme ekstra belastning på Henne Strand by, der vil mangle parkeringsmuligheder og trafikale forhold til bløde trafikanter.
- *Hanne Barrett og Anders Vinding, Inge Tornel Jørgensen* frygter, at det nye sommerhusområde som lokalplanen ligger nu, giver Henneby samme skæbne som i Blåvand. Man mister den fred og ro, der er i dag.
- *Henneby Camping* er bekymret for at det nye sommerhusområde i opføringsfasen vil generere gener for campingpladsens gæster og ”ødelægge” de landlege omgivelser, campingpladsen har. De vil gerne have en plan for anlægsfasen og nogle begrænsninger i forhold til støj og støv gener, der vil kunne påvirke pladsen særligt om aftenen, weekender og i ferieperioder.
- *Michael Hansen* bemærker, at den østlige udstykning tæt på campingpladsen kan have støjproblemer fra campingpladsen.
- *Inge Mackeprang* bemærker, at de mange nye turister vil skabe problemer med p-forhold ved Henne Strand, der allerede i dag er meget fyldt.
- *Michael Hansen* bemærker, at ved den øgede mængde sommerhusgæster og turister vil blive mangel på parkeringspladser ved Henne Strand.
- *Conny og Søren Pedersen* bemærker også, at man skal passe på, at det ikke bliver for pengecentreret, da naturen bliver overbelastet og infrastrukturen er ikke bygget til så mange mennesker. De hører ofte turister nævne der er for mange mennesker i Blåvand og Henne, så de vil køre længere nord på.

## Vurdering:

Det er Varde Kommunes mål at have et varieret markedsrelevant udbud af overnatningsformer, som giver mulighed for kortferier og ferier udenfor hovedsæsonen.

Da sommerhuset er den foretrukne overnatningsform for områdets mange turister, ønsker Varde Kommune at fastholde og udvikle udbuddet af sommerhuse og fritidshuse. Varde Kommune vil gerne udnytte de nye muligheder for at udlægge nye sommerhusområder i tilknytning til eksisterende kystferieområder.

Det vurderes, at det ikke er muligt at etablere nye sommerhusområder, uden at det har en påvirkning på omgivelserne, herunder både naturen, naboerne, handelslivet mv. Der vurderes ikke at være grundlag for, at sommerhusgæsterne indenfor planområdet opfører sig markant anderledes end sommerhusgæster i de eksisterende sommerhusområder gør, herunder også sommerhusområderne ved Henne Strand og Houstrup, der også anvender de rekreative arealer i nærområdet.

Dette medfører, at sommerhusenes gæster forventes at påvirke de omkringliggende områder, delvist proportionalt i forhold til de eksisterende sommerhuse i området, herunder bl.a. Henne Strand og Houstrup. Det må derfor forventes, at der i højsæsonen vil blive mere trængsel på de mest befærdede steder. Det vurderes dog, at der ikke vil opstå parkeringsproblemer ved Henne Strand, da den store offentlige parkeringsplads på stranden med fordel også kan anvendes af byens gæster.

Med ændringsbeskrivelsens kortbilag lægges der op til at indføre et område med plads til ca. 37 store grunde. Dette svarer ca. til sommerhusområdet Solvang i Houstrup. Ændringen i bygningstypologi og -størrelse, vil kunne danne grundlag for nye typer af gæster til sommerhusområderne, herunder kunne være en medvirkende faktor i at give handelsgrundlag hele året.

Det vurderes samlet, at merpåvirkningen fra planområdet er begrænset, set i forhold til den samlede påvirkning forud for lokalplanens realisering, men der forventes en påvirkning.

I forbindelse med byggemodning og opførelse af sommerhuse på de enkelte grunde, skal bygherre sikre sig, at de overholder forskrifter for bygge- og anlægsaktiviteter, således at ingen naboer pålægges støjgener udover hvad der må kunne accepteres i en begrænset periode.

Henneby Camping har i dag campingenheder placeret langs skellet mod planområdet, samt en fodboldbane på en del af strækningen. Med udgangspunkt i campingpladsens indretning, herunder afstanden til større legepladser og grillområder, vurderes der ikke grundlag for at campingpladsen kan støje væsentligt i lokalplanområdet, herunder for at lokalplanen begrænser campingpladsens drift.

Som en betingelse for ibrugtagning skal der etableres grupper af træer og buske på de enkelte grunde. Der er desuden fastsat nærzonebestemmelser i lokalplanen, der begrænser brugen af de yderste 5 m, således der ikke her etableres bl.a. fodboldbaner eller vildmarksbade.

**Afledte justeringer:**

Ingen

UDKAST

## Øvrige bemærkninger

- *Henneby Camping* bemærker i forbindelse med §14.1, at de har et tinglyst nedsivningsanlæg i den nordøstlige ende op imod golfbanen, hvor der pt foregår en forhandling om eventuel flytning af anlægget, idet ejerne af det nye sommerhusområde har gjort krav om flytning pga. ønsket om at inddrage arealet til sommerhusområde, hvorimod *Henneby Camping*, pga. den store økonomiske belastning i en i forvejen vanskelig opstartsperiode pga Corona, ikke umiddelbart kan indvillige i at flytte anlægget uden en passende økonomisk kompensation. Såfremt lokalplanens vedtagelse medfører en økonomisk byrde for *Henneby Camping*, ønskes kompensation for tab, så campingpladsens fremtid ikke trues af det nye sommerhusområde.
- *Henneby Camping* mener, at høringsprocessen falder på et meget uheldigt tidspunkt for erhvervsdrivende i turismesektoren, hvor august måned stadig er en travl periode, ligesom mange stadigvæk afholder ferie i øvrige sektorer, hvorfor der ikke har været tilstrækkeligt med tid til at komme med så fyldestgørende svar som ønsket eller inddrage eksterne rådgivere.
- *Henneby Camping* oplyser, at det angives i udkastet, at *Henneby Camping* har ca. 180 campingenheder, herunder hytter, hvilket ikke er korrekt. Der er således tilladelse til 209 enheder, herunder 4 hytter. Campingpladsen har i øvrigt en mindre butik og cafe, som i den normale sæson (ca. 1/4 - 1/11) også benyttes af sommerhusgæsterne i *Henneby*.
- *DIN Forsyning* bemærker, at der er deklareret en trykledning (Ø63 PE) liggende gennem området.

## Vurdering:

Placering af *Henneby Campings* nedsivningsanlæg indenfor lokalplanområdet er indgået som en privatretlig aftale. Lokalplanen påvirker som udgangspunkt ikke denne aftale, og der ophæves ingen servitutter med lokalplanen. Realisering af lokalplanen indenfor området til nedsivningsanlægget kræver, at der indgås en privatretlig aftale mellem campingpladsen og grundejer.

I forhold til campingpladsens oplysninger om antallet af campingenheder opdateres lokalplanens redegørelse med oplysningerne fra *Henneby Camping*. Der er i lokalplanen ikke bestemmelser omkring campingpladsen.

Forhøringen af lokalplanudkastet blev placeret efter den periode, hvor de fleste borgere har sommerferie, for at sikre, at flest muligt kunne deltage i høringen. Der er ligeledes mulighed for at indsende bemærkninger til selve lokalplanforslaget, når dette sendes i offentlig høring.

I forhold til *Dinforsynings* trykledning, så fremgår denne af lokalplanens kortbilag.

## Afledte justeringer:

Lokalplanens redegørelse opdateres med oplysninger om campingpladsens faktiske antal enhedspladser.