

Resumé af indkomne bemærkninger til Forslag til lokalplan 07.02.L04 for Klitgaarden Henne samt vurdering af disse

I forbindelse med den offentlige høring af Forslag til lokalplan 07.02.L04 for Klitgaarden Henne, har Varde Kommune modtaget bemærkninger fra følgende:

1. Kristian Pagh Nielsen (indkommet 06.04.2025)
2. Huberta Dorussen (indkommet 07.05.2025)
3. DIN Forsyning (indkommet 16.05.2025) Ingen bemærkninger
4. Jette Frederiksen (indkommet 16.05.2025)
5. Ulla Gram (indkommet 17.05.2025)
6. Tina Thomsen og Lars Lundgaard Nielsen (indkommet 18.05.2025)
7. Grundejerforeningen Henne Strand (indkommet 18.05.2025)

Trafik

Huberta Dorussen, Jette Frederiksen, Ulla Gram, Tina Thomsen og Lars Nielsen bemærker, at Porsevej, der er en grusvej, er stærkt trafikeret, og at fartbegrænsningen på 30km/t ikke overholdes, hvilket skaber støv- og støjgener. De påpeger yderligere, at en øget overnatningskapacitet på Klitgaarden vil øge trafikbelastningen samt støj- og støvgenerne. Dertil påpeges det, at helårsudlejning på Klitgaarden vil øge trafikbelastningen i ydersæsonerne, som ellers har været de mindst belastede perioder. *Jette Frederiksen* og *Ulla Gram* foreslår, at vejen asfalteres og forsynes med vejchikaner, evt. som blomsterkasser, for at reducere generne, men er dog bekymrede for, at det vil forringe stedet som naturområde.

Vurdering:

Da der er tale om en privat fællesvej, som ligger uden for lokalplanområdet, reguleres hastigheden ikke af lokalplanen. Vejen er ejet af Grundejerforeningen Henne Strand, men fortsat omfattet af færdselsloven, og det er politiets beslutning, om hastighedsbegrænsningen på vejen skal ændres. Hvis vejen skal asfalteres, er det ejerne, der grænser op til vejen, der skal udgøre og bekoste dette. De nævnte problemstillinger kan ikke reguleres i denne lokalplan.

Afledte justeringer:

Ingen

Natur

Huberta Dorussen og Jette Frederiksen bemærker, at en øgning i overnatningskapacitet på Klitgaarden vil fjerne en lomme af natur midt i området, hvilket vil medføre en negativ påvirkning af det lokale

dyre- og planteliv, der ellers værnes om i området. De føler, at det vil medføre en negativ påvirkning af værdien på de omkringliggende ejendomme. *Kristian Nielsen* har rejst indsigelse om, at det er ulovligt at gå på klittoppe på privat jord og ønsker, at Klitgaardens gæster gøres opmærksomme på dette,

Vurdering:

Lokalplanforslaget omfatter et område, hvor der allerede er bebyggelse. Lokalplanen inddrager en matrikel mere, som heraf bliver en del af et samlet område, hvilket giver mulighed for udlæggelse af ét ekstra byggefelt (B5). På baggrund heraf vurderes det, at der er tale om en mindre fortætning af et etableret område, hvorfor det ikke antages at ville resultere i ekstra slid på naturen.

I lyset af at den private jord, der omtales, er beliggende uden for lokalplanområdet, og det som udgangspunkt kun er muligt at fastsætte bestemmelser for lokalplanområdet i lokalplanen, giver bemærkningen om færdsel på klittoppe på privat jord ikke anledning til ændringer i lokalplanen.

Afledte justeringer:

Ingen

Restriktioner på brug

Huberta Dorussen og Jette Frederiksen undrer sig over, at der kan tillades helårsudlejning på Klitgården, når andre fritidshuse i området har restriktioner for brug i vinterhalvåret for at beskytte naturen.

Vurdering:

Der er forskellig lovgivning afhængig af, om det er et sommerhus eller et hotel, og det er i disse regelsæt, at antallet af overnatninger m.m. bliver reguleret. Hoteller giver muligheden for at booke få overnatninger ad gangen, hvilket er med til at skabe et fundament for helårsturisme. Helårsturisme er ét af pejlemærkerne i Varde Kommunes strategi for bæredygtig turismeudvikling 2022-2028, hvor én af indsatserne bl.a. handler om at udvikle faciliteter og rammer, der understøtter helårsturismen, korte ferier og aktiviteter uden for højsæsonen. Det vurderes, at udvidelsen af Klitgården med dertilhørende mulighed for helårsudlejning stemmer overens med Varde Kommunes vision om at understøtte helårsturismen.

Afledte justeringer:

Ingen

Støj som følge af hotelvirksomhed

Jette Frederiksen, Ulla Gram, Tina Thomsen og Lars Nielsen bemærker, at en øget overnatningskapacitet på Klitgården vil medføre mere støj fra fester og arrangementer, hvilket menes allerede er et velkendt problem i området. Da området bruges til rekreative formål, ønskes det, at der tages hensyn til dette ved placeringen af bygningerne. Derudover påpeger Tina Thomsen og Lars Nielsen, at inddragelsen af Porsevej 21 i lokalplanen vil forværre støjbelastningen, da der ikke vil være en øvre grænse for brugen som hotel.

Vurdering:

Lokalplanforslaget har været i høring hos de relevante myndigheder, herunder vejmyndigheden, som har vurderet, at der ikke er behov for støjdæmpende tiltag på nuværende tidspunkt. Klitgaarden grænser op til et sommerhusområde, hvor der gælder følgende vejledende støjgrænser:

Områdetype	Mandag-fredag kl. 07.00-18.00 Lørdag kl. 07.00-14.00	Mandag-fredag kl. 18.00-22.00 Lørdag kl. 14.00-22.00. Søn- og helligdag kl. 07.00-22.00.	Alle dage kl. 22.00-07.00
Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder	40 dB(A)	35 dB(A)	35 dB(A)

I tillæg vurderes det i miljøscreeningen, at der med de indskrevne muligheder for etablering af støjfaskærmning i lokalplanforslaget samt for mindre afskærmninger omkring parkeringsarealer og terrasser, er tilstrækkelig mulighed for at afhjælpe et eventuelt støjproblem, hvis det skulle opstå.

Afledte justeringer:

Ingen

Manglende miljøscreening

Tina Thomsen og Lars Nielsen undrer sig over, at der er blevet sendt en lokalplan i høring uden en miljøscreening.

Vurdering:

Der er foretaget en miljøscreening, som blev sendt i høring i forbindelse med høringen af lokalplanen, hvor den fremgik på kommunens hjemmeside og på Plandata.

Afledte justeringer:

Ingen

Byggefelter

Tina Thomsen og Lars Nielsen mener, at udlæggelsen og placeringen af de to nye byggefelter vil føre til gener for de omkringliggende naboer, da de grænser helt op til Porsevej 23, og at byggefelterne vil være i strid med den skik, der er på den nordlige side af vejen, hvor husene ligger tilbagetrukket fra vejen og respekterer hinandens udsyn.

Vurdering:

Byggefelt 5 er udlagt stort pga. det eksisterende terræn og behovet for terrænændringer i forbindelse med bebyggelse. Selvom byggefeltet er stort, vil et kommende hus ikke fylde hele byggefeltet, men blive placeret inden for det. Det er specificeret i lokalplanens §6.1, at byggefelterne er placeret således, at der er min. 5 m til skel og min. 10 m mellem byggefelterne, så der skal udføres et minimum af terrænregulering.

Byggefelterne er placeret, som de er, på grunden, for at tilgodese parkeringsmulighederne på grunden samt et minimumsbehov for terrænregulering.

Afledte justeringer:

Ingen

Fjernelse af grundlaget for fastboende

Tina Thomsen og Lars Nielsen påpeger, at man skal være forsigtig med at fjerne grundlaget for fastboende i området, som man gør ved ikke at gøre det muligt at genoprette helårsbeboelse i området.

Vurdering:

For nuværende er Porsevej 19A registreret som et helårshus, og det må det gerne blive ved med at være, jf. Planlovens §18. Hvis Porsevej 19A på et tidspunkt ønskes omdannet til kun at være hotel, så er det muligt, men herefter vil det ikke være muligt at ændre det tilbage til helårsbeboelse igen.

Afledte justeringer:

Ingen

Ubebyggede arealer

Grundejerforeningen Henne Strand anbefaler, at man til §8 Ubebyggede arealer tilføjer et afsnit, der svarer til Lokalplan nr. 111's §9.4 "Der må ikke anlægges befæstede boldbaner og udendørs swimmingpool eller foretages andre faste anlæg", da de ellers anser det for muligt at etablere legepladser, f.eks., hvilket vil kunne opleves som støjgener ud over almindelig nabostøj for de nærmestliggende matrikler.

Grundejerforeningen Henne Strand anbefaler yderligere, at man erstatter sætningen i §8.2.1 "sort- eller hvidmalet træ på siderne mod naboerne" med "i olieret, naturlig patineret eller en mat jordfarve, defineret ved en NCS-kode indeholdende min. 50% sort" for at undgå markante hvide hegn, hvilket de ikke mener vil understøtte bebyggelsens farvemæssige fremtoning, som den beskrives i forslagets §7.

Vurdering:

Hensynet til omgivelserne og det rolige landskab taler for, at der ikke bør etableres faste anlæg, såsom befæstede boldbaner, swimmingpools eller legepladser, da sådanne anlæg kan forstyrre områdets karakter og medføre støjgener.

Der er i området allerede en blanding af hvide, grå og sorte stakitter og hegn, og selvom de hvide stakitter kan være iøjnefaldende ift. naturen, bidrager de også til den karakteristiske "badehotelstemning", som er en del af Klitgaardens charme. Ved at tillade hegn i olieret, naturlig patineret eller mat jordfarve, vil man kunne sikre, at hegnenes farver matcher bebyggelsen i højere grad og harmonerer med de naturlige omgivelser. Det vurderes dog, at der samtidig bør være mulighed for hvide stakitter ved Klitgården.

Afledte justeringer:

Lokalplanforslaget tilføjes §8.1.3 om ubebyggede arealer: "Der må ikke anlægges befæstede boldbaner og udendørs swimmingpools eller foretages andre faste anlæg."

Lokalplanforslagets §8.2.1 ændres til: Hegn i lokalplanområdet må opføres som malet stakit eller plankeværk i sort, hvid eller en mat jordfarve defineret ved en NCS-kode med min. 50 % sort eller i olieret træ eller som naturligt patineret træ.

Pligt til medlemskab af grundejerforening

Grundejerforeningen Henne Strand ønsker, at det tilføjes lokalplanen, at der er medlemspligt af Grundejerforeningen Henne Strand, ligesom der er for de to pt. gældende lokalplaner, Lokalplan III og 07.02.L02, da det bl.a. er grundejerforeningen, der står for vedligehold af de veje og stier, som hotellets gæster og ansatte antages at ville bruge.

Vurdering:

Det vurderes, at der bør være en bestemmelse om medlemspligt til Grundejerforeningen Henne Strand. Lokalplanforslaget bør derudover henvise til, at medlemspligt af Grundejerforeningen Henne Strand også var gældende i de tidligere lokalplaner. Det vurderes, at medlemspligt af grundejerforeningen sikrer, at der er en ansvarlig enhed til at vedligeholde de veje og stier, som hotellets brugere vil benytte og vil være med til at sikre kontinuitet i og klarhed omkring vedligeholdelsesansvaret.

Afledte justeringer:

Der tilføjes en paragraf om, at der for grundejere i lokalplanområdet er medlemspligt til Grundejerforeningen Henne Strand.