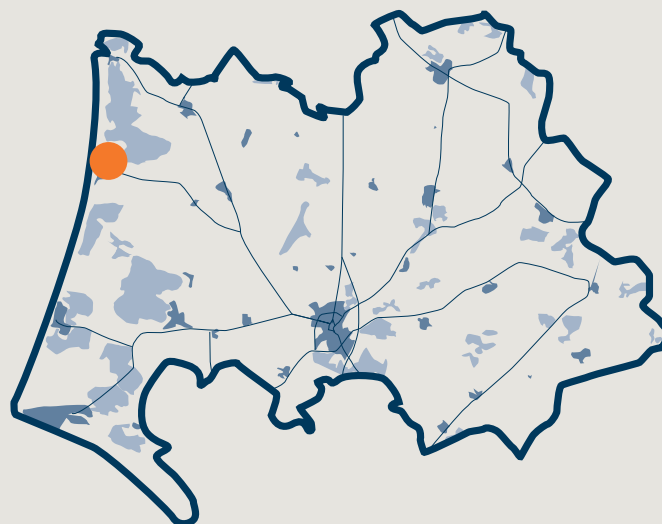




Lokalplan 07.02.L03

Lokalplan 07.02.L03

Henne Strand Camping



Varde
Kommune



OFFENTLIG HØRING

Byrådet fremlægger hermed forslag til Lokalplan 07.02.L03 i offentlig høring i 6 uger, fra den 23. august 2018 til den 04. oktober 2018.

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

Torsdag den 04. oktober 2018

Bidrag kan sendes på mail til planogby@varde.dk eller som brev til Plan og Vækst, Varde Kommune, Bytoften 2, 6800 Varde. Mærk bidraget med "Lokalplan 07.02.L03, Varde Kommune".

DET VIDERE FORLØB

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

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

LOKALPLANENS OPBYGNING

En lokalplan består af en redegørelse og juridisk bindende bestemmelser suppleret med et eller flere kortbilag.

En redegørelse beskriver formål og hovedindhold i en lokalplan. Herudover redegøres der bl.a. for de miljømæssige forhold, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Bestemmelserne indeholder de detaljerede retningslinjer for områdets fremtidige anvendelse. Afsnittet er opbygget, så de juridisk bindende bestemmelser står i venstre spalte, og eventuelle uddybende bemærkninger står i højre spalte.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

En lokalplan regulerer kun fremtidige forhold. Eksisterende lovlige forhold kan således fortsætte som hidtil - også ved ejerskifte. Lokalplanen medfører heller ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen. Med andre ord gælder bestemmelserne kun i de tilfælde, hvor en ejer selv vælger at ændre forholdene i området.

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

OVERSIGT

BAGGRUND OG FORMÅL	4
OMRÅDETS BELIGGENHED	4
EKSISTERENDE FORHOLD	4
LOKALPLANENS INDHOLD	5
§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL	7
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING.....	7
§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE OG ZONESTATUS.....	7
§ 4 UDSTYKNING.....	8
§ 5 VEJFORHOLD.....	8
§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	9
§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.....	10
§ 8 UBEBYGGEDE AREALER.....	11
§ 9 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG ÆNDRET ANVENDELSE.....	12
§ 10 RETSVIRKNINGER.....	12
§ 11 MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.....	13
VEDTAGELSESPÅTEGNING	15
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	16
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING	19
SERVITUTTER.....	22

Bilag 1 Matrikelkort

Bilag 2 Luftfoto

Bilag 3 Lokalplankort

LOKALPLANENS INDHOLD

- + Lokalplanen er udarbejdet for at fastsætte de planmæssige rammer for udviklingen af en moderne campingplads og feriecenter.
- + Lokalplanen fastsætter rammerne for områdets anvendelse og udbygning, for at understøtte områdets udvikling.
- + Lokalplanen skal samtidig sikre, at der i området gives mulighed for flere forskellige anvendelser, der kan hjælpe til at understøtte udviklingen i Henne Strand.

BAGGRUND OG FORMÅL

Henne Strand Camping er startet i 1960'erne, og der er siden sket en løbende udvikling og modernisering af faciliteterne i området. For at fortsætte den positive udvikling, ønskes den eksisterende campingplads udbygget med feriehus til helårsudlejning som feriecenter samt mulighed for udvidelse af de eksisterende centerfaciliteter.

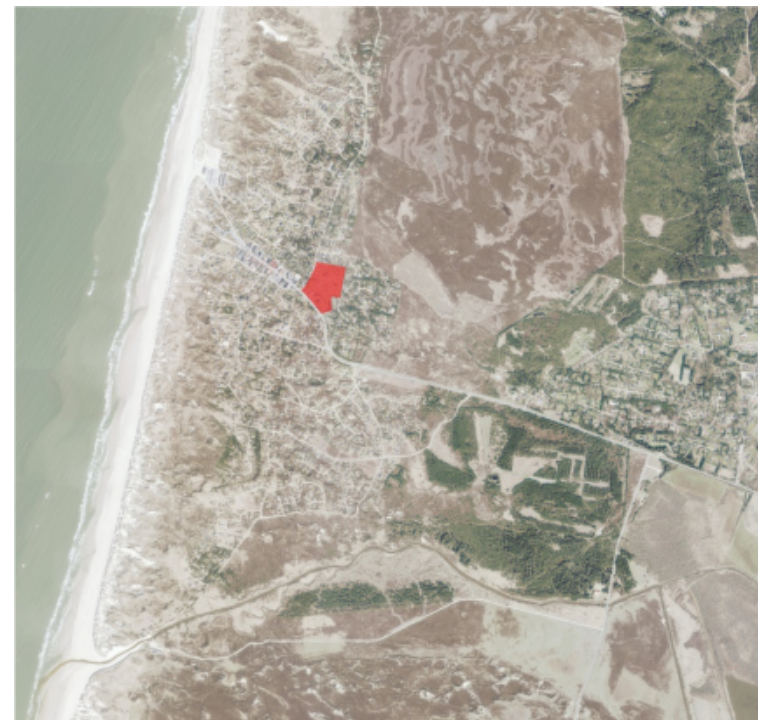
Formålet med lokalplanen er at sikre et plangrundlag, der varetager de overordnede interesser i områdets udbygning.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet omfatter hele Henne Strand Campings nuværende campingplads, beliggende Strandvejen 418 Henne Strand, matr.nr. 1nu Henne.

Campingpladsen vejbetjenes fra Strandvejen, der også er den sydlige afgrænsning af planområdet. Mod vest afgrænses området mod Gøgevej, mens det mod øst delvist afgrænses mod Urfuglevej og delvist mod en række sommerhuse. Området afgrænses mod nord af yderligere 6 sommerhusgrunde på hhv. Gøgevej og Lyngbovej.

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 4,2 ha. Området er lavest mod Strandvejen og stiger en smule mod nord.



Kort 1: Planområdets placering i Henne. Området er markeret med en rød figur.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplan-
området

Lokalplanområdet udgøres af ejendommen matr.nr. 1nu Henne By, Henne og udgøres af Henne Strand Camping. Campingpladsen råder ved lokalplanens udarbejdelse over mere end 200 campingenheder og hytter, badeland, aktivitets- og opholdsrum, fitness, minigolf, udendørsmultibane, legepladser og meget mere, til at betjene områdets gæster.

Centerfaciliteterne og hytter er primært placeret i området mod Strandvejen, men de resterende arealer indeholder campingplads med enhedspladser og servicebygninger med bl.a. bad og køkken.



Billede 1: Faciliteterne rummer ved lokalplanens udarbejdelse bl.a. et bade-land og et fitnesscenter.

Omkring-
liggende
områder

Planområdet ligger centralt placeret blandt Henne Strands ca. 1.200 sommerhuse. De omkringliggende områder består af en række sommerhusbebyggelse, hvor hovedparten af sommerhusene er opført over en periode fra ca. 1960 og frem, herunder med løbende om- og nybygninger.

Henne Strands centerområde med butikker, cafeer, udlejningsbureauer mv. starter på modsatte side af Gøgevej. Lokalplanområdet ligger således i den umiddelbare forlængelse af centerområdet. Centerområdet rummer mange forskellige butikker, cafeer, udlejningsbureauer og andre kulturelle tilbud.



Billede 2: Sommerhusbebyggelse på Urfuglevej.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen har til formål at give muligheder for fortsat udvikling af Henne Strand Camping, herunder mulighed for at tilpasse sig et marked, der efterspørger højere komfort og mulighed for ophold i feriecentre.

Der gives mulighed for at opføre ferielejligheder og -huse i umiddelbar tilknytning til centerområdet for at styrke helårsturismen i form af et egentligt feriecenter. Lokalplanen giver desuden mulighed for, at området omkring de eksisterende centerfaciliteter kan udbygges.

Udbygningen skal ske langs Strandvejen, og med rå materialer, som kan være med til at understøtte oplevelsen af bymidte og bymidtens udvikling. Nyt byggeri vil således kunne opføres i cortenstål, zink, ubehandlet hårdt træ, sortmalede brædder og lignende, som det bl.a. gør sig gældende med den seneste udvidelse af campingpladsens overnatningstilbud - *Lærkereder*.



Billede 3: Eksisterende campinghytter i cortenstål og hårdt træ med sedum på taget, kaldet *Lærkereder*.

Lokalplanen skal ved dens anvendelsesbestemmelser kunne understøtte bylivet, og trække sommerhusgæster ud til udendørsaktiviteter som fx en fortovscafe eller besøge et arbejdende værksted.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

at kunne tilbyde et varieret overnatningstilbud for gæster ved Henne Strand,

at understøtte udviklingen af bymidten og udviklingsplanen for Henne og

at imødegå potentielle miljøkonflikter.

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 1nu Henne By, Henne.

2.2 Lokalplanområdet inddeles i to delområder, således som vist på Lokalplankortet, Bilag 3.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE OG ZONESTATUS

3.1 Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til rekreative formål herunder campingplads, feriecenter og hotel.

3.2 Delområde 1 må kun anvendes til hotelformål, campingformål i form af enhedspladser eller campinghytter og til servicefaciliteter til hotellet og campingpladsens gæster i øvrigt, herunder reception, café, restauration, conferencefaciliteter, arbejdende værksteder med salg af egne produkter, opmarchbåse, veje og parkering samt 1 bolig for indehaver, bestyrer eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden.

Lokalplanen skal skabe udviklingsmuligheder for campingpladsen, således campingpladsen har mulighed for at følge udviklingen og efterspørgslen fra turister.

Lokalplanen skal samtidig sikre, at udvikling og udbygning foretages efter de samme principper som udviklingen af bymidten og forbindelsen til Vesterhavet.

Lokalplanen rummer desuden forskellige tiltag, for at de omkringliggende sommerhusområder ikke belastes yderligere ved øget støjudebredelse, lysgener og andet.

Lokalplanområdet omfatter Henne Strand Camping, der er beliggende på matr.nr. 1nu Henne By, Henne. Lokalplanen udvider således ikke campingpladsens område, men giver mulighed for en mere intensiv anvendelse af dele af området.

Lokalplanområdet er inddelt i 2 delområder, der hver har deres funktion, der skal medvirke til at understøtte områdets udvikling.

Området beliggende tættest ved vejen er centerområdet med den største bygningsmasse. Området her kan anvendes til hotel med reception, fodboldbane, minigolf, badeland, servicebygninger, campingpladser og -hytter og en forpagterbolig. Det er denne del af lokalplanområdet de fleste forbipasserende oplever, samt det område der først møder områdets gæster. Det er derfor specielt dette område, der skal medvirke til at understøtte den urbane oplevelse af Henne Strands bymidte.

- 3.3 Delområde 2 må kun anvendes til campingformål i form af enhedspladser, campinghytter og servicebygninger.
- 3.4 Det samlede butiksareal til salg af egne produkter i hele lokalplanområdet må ikke være større end 350 m².
- 3.5 Lokalplanområdet er beliggende i sommerhusområde og vedbliver at ligge i sommerhusområde.

§ 4. UDSYKNING

- 4.1 Der må kun foretages udstykning svarende til delområdeafgrænsningen, således som vist på Lokalplankortet, Bilag 3.
- 4.2 Der må foretages udstykninger og andre matrikulære ændringer uden mindste grundstørrelse.

§ 5. VEJFORHOLD

- 5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra den offentlige vej Strandvejen.
- 5.2 Der må ikke etableres overkørsel til Gøgevej eller Urfuglevej.
- 5.3 Ved lokalplanområdets vejtilslutning til Strandvejen samt ved hhv. Gøgevej og Urfuglevejs tilslutning til Strandvejen, skal der sikres oversigtsarealer på 2,5m x 95m til kørebanen og 2,5m x 55m til stien.

Stoppositionen for oversigtsarealerne skal måles fra bagkant af fortov.
- 5.4 Der må indenfor oversigtsarealerne ikke findes bevoksning, anlæg og lignende højere end 0,8 m, regnet i skæring af de to vejes laveste kørebaneanter.

Delområde 2 omfatter ca. 2,2 ha i den nordlige del af lokalplanområdet. Området anvendes ved lokalplanens udarbejdelse som campingplads med legeområder og servicebygninger. Lokalplanen ændrer ikke på områdets anvendelse og giver ikke mulighed for væsentligt mere byggeri i området.

Der må foretages en funktionel opdeling af ejerforholdene i området, såfremt det på et tidspunkt viser sig ønskværdigt. Det er dog væsentligt, at campingpladsen ikke bliver for lille, da der fortsat skal være mulighed for at drive en campingplads med ca. 120 campingenheder i delområde 2.

Der må foretages udstykninger omkring den enkelte funktion, således feriecenter/hotel og campingpladsen kan adskilles fra hinanden på hver sin ejendom. Når der foretages udstykning mv. er det væsentligt særligt at iagttage sommerhuslovens regler om udlejningstilladelse.

Lokalplanområdet har vejadgang til Strandvejen og skal fortsat have det. Det vil ikke være hensigtsmæssigt at lede trafikken til og fra lokalplanområdet via Urfuglevej eller Gøgevej, da det vil kunne medføre en række nabogener, herunder støv og støj.

Bestemmelsen om sikring af de nævnte oversigtsarealer er en forudsætning for gennemførelsen af lokalplanen.

Oversigtsarealerne skal sikres i tinglyst deklaration.

Ved nye adgange til området skal der sikres gode oversigtsforhold for områdets brugere.

- 5.5 Terrænregulering indenfor oversigtsarealer skal holdes under 0,5 m over sekundær og primærvejens laveste kørebane kant..
- 5.6 Der skal i lokalplanområdet min. etableres 1 p-bås for hver udlejningsenhed i hotel og for campingenhed og -hytte.
- 5.7 Kørearealerne i området skal indrettes, så der ikke forekommer bakning til og fra offentlig vej.
- 5.8 Der må ikke ske bakning med lastbiler til vareindlevering, på områder hvor der færdes gæster.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

DELOMRÅDE 1

- 6.1 Ny bebyggelse i delområde 1 skal placeres indenfor byggefeltet vist på Lokalplankortet, Bilag 3.
- 6.2 Ny bebyggelse i delområde 1 må ikke placeres på terræn, der er reguleret mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn.
- 6.3 Ny bebyggelse må opføres i op til 2 etager og med en samlet højde på op til 8,5 m fra eksisterende, ureguleret terræn.
- 6.4 Hotellejligheder må ikke have et etageareal større end 100 m².

I lokalplanområdet skal der sikres tilstrækkeligt med parkeringsareal til områdets gæster. Der er typisk indrettet parkeringspladser i forbindelse med de enkelte enhedspladser, mens hotel og campinghytter vil kræve en parkeringsplads andet steds.

Mod Strandvejen er byggefeltet delvist sammenfaldende med vejskellet, så der kan bygges tæt ved vejen og herved understøtte oplevelsen af by. For at skabe rum til aktiviteter og midlertidige arrangementer, omfatter byggefeltet ikke de eksisterende parkeringspladser langs Strandvejen. Lokalplanen giver således mulighed for at de gode uderum fortsat fremstå ubebygget, mens øvrige arealer kan bebygges, for at forstærke byoplevelsen.

Byggefeltet er afgrænset min. 2,5 m fra skel mod Gøgevej og Urfuglevej. Imod øvrige naboer med sommerhusbebyggelse er afstanden 5 m.

Dele af byggefeltet er dog omfattet af tinglyste vejbyggelinjer og omfattet af oversigtsarealer. For at kunne bygge i disse områder, kræves der en dispensation fra tinglysningen, evt. med vilkår for dispensationen, herunder muligheden for at der tinglyses en fjernelsesdeklaration på arealet.

Hotel kan etableres både i én sammenhængende bygning, eller med mindre enheder som hotellejligheder. Området skal ikke anvendes til almindelige og traditionelle sommerhuse men til en mere arealintensiv udnyttelse. Der er derfor ikke

6.5 Hotellejligheder skal enten sammenbygges eller placeres med en afstand der er afhængig af anvendte materialer. Varde Kommune skal godkende afstanden imellem hotellejlighederne.

6.6 Det samlede etageareal i delområde 1 må ikke overstige 4.000 m².

DELOMRÅDE 2

6.7 Det samlede etageareal i delområde 2 må ikke overstige 1.500 m².

6.8 Nye campinghytter i delområde 2 skal placeres min. 2,5 m fra skel, øvrige bebyggelse skal placeres min. 10 m fra skel.

6.9 Ny bebyggelse i delområde 2 må opføres med en samlet højde på op til 5 m.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 Der må i lokalplanområdet ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer.

7.2 Bygningsfacader skal fremtræde i enten træ, cortenstål, zink, kobber, natursten, mursten, pudsede facader, facadeplader eller som kombinationer heraf.

7.3 Ny bebyggelse skal fremstå afdæmpede i mørke jordfarver uden glans, hvor andelen af sort udgør mindst 30 %, mulighed for hotellejligheder med størrelse som et moderne sommerhus, lige- som hotellejlighederne ikke må placeres med en større indbyrdes afstand end 6 m. Den mindste afstand mellem fritliggende bygninger vil bero på en vurdering af bl.a. brandkrav. Hotellejlighederne skal opfylde sommerhuslovens bestemmelser, der er nærmere refereret i afsnittet, Forhold til anden lovgivning.

mulighed for hotellejligheder med størrelse som et moderne sommerhus, lige- som hotellejlighederne ikke må placeres med en større indbyrdes afstand end 6 m. Den mindste afstand mellem fritliggende bygninger vil bero på en vurdering af bl.a. brandkrav. Hotellejlighederne skal opfylde sommerhuslovens bestemmelser, der er nærmere refereret i afsnittet, Forhold til anden lovgivning.

Det samlede etageareal i delområde 1 er ved lokalplanens udarbejdelse ca. 1.900 m² og lokalplanen giver således mulighed for at udvide både med flere sengepladser og større og bedre centerfaciliteter.

Der er omkring boldbaner mulighed for at lave forskellige overdækninger, skure til redskaber, net, bolde mv., der er nødvendige for de forskellige idrætsgrene. Bebyggelsen vil også kunne omfatte shelters og andre bygninger til fritidsaktiviteter. Etagearealet i delområde 2 er ved lokalplanens udarbejdelse ca. 300 m² og der er således mulighed for at bygge yderligere til den eksisterende servicebygning samt opføre campinghytter mv.

Delområdets bebyggelse vil typisk være servicebygning med forholdsvis megen aktivitet, også i aftentimerne. Bebyggelsens skal derfor placeres min. 10 m fra naboskel.

Opføres der campinghytter i lokalplanområdet, vil disse foruden lokalplanens bestemmelser også skulle opfylde campingreglementets bestemmelser om størrelse, udseende og placering.

Bygninger og andre faste konstruktioner vil i høj grad være med til at definere området og ankomsten til Henne Strands bymidte. Udbygningen af området skal derfor følge de samme intentioner, der ligger i udviklingsplanen for Henne Strand.

Områdets materialer skal på én gang rumme det naturlige og det robuste med et "råt" udseende og følge de tendenser, der allerede fremgår af campingpladsens udseende. Det er derfor ikke det mest væsentlige hvilke materialer der anvendes, men derimod at der anvendes materialer, der understøtter udviklingen i den vi-

defineret ved en NCS-kode.

- 7.4 Tage på bygninger skal fremtræde sorte, med strå eller som grønne tage, fx med sedumbelægning.
- 7.5 Solenergianlæg til produktion af bæredygtig varme og strøm skal integreres i bygningernes facader og tag under hensyntagen til de anvendte facade- og tagmaterialer. Anlæggene skal være ensfarvede i paneler, rammer og beslag mv. i samme farve som den tagflade eller facade, de placeres på.
- 7.6 Solenergianlæg må ikke udføres på en sådan måde, at der opstår blændingsgener for de omkringboende eller forbi-passerende trafikanter. De skal være ikke reflekterende.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Der må opsættes et op til 2 m højt hegn omkring lokalplanområdet.

Der må ikke foretages terrænregulering i forbindelse med opsætning af hegn.

- 8.2 Hegn mod Strandvejen skal fremtræde i enten ubehandlede eller sortmalede brædder af træ, cortenstål, drivtømmer eller pudset/glat beton.

Hegnet skal være vandtæt mod terræn.

suelle identitet for Henne.

Området er overordnet præget af mørke tage eller grønne tage, fx med sedum, græs eller andet.

Grønne/levende tage og eller LAR-løsninger kan medvirke til at optage og forsinke regnvand ved hverdagsregn eller kraftig nedbør, således belastningen på både det kommunale ledningsnet og overfladeafstrømningen begrænses mest mulig. Regnvand må ikke ledes i det kommunale ledningsnet, dette er kun til vejvand.

Lokalplanområdet er indhegnet, men et nyt hegn vil kunne blive en nødvendighed, hvis enkelte aktiviteter i lokalplanområdet viser sig at medføre mere støj, end hvad der almindeligvis tillades i naboområderne. Såfremt 2 m hegn ikke er tilstrækkeligt i skel, må der foretages andre støjdæmpende foranstaltninger tættere på støjilden indenfor byggefeltet.

Hegnet mod Strandvejen vil i høj grad være med til at definere ankomsten til bymidten ved Henne Strand. Hegnet skal fremstå "råt" og robust afpasset til det vestjyske klima.



Eksisterende afskærmning og bebyggelse i lokalplanområdet.

Afskærmningen mod Strandvejen skal udover visuelt markere ankomsten til by-

- 8.3 Til forsinkelse af regnvand må der etableres regnvandsbede, søer, kanaler, grønne tage og andre fordampningsanlæg samt nedgraves faskiner og andre anlæg til forsinkelse og nedsivning af regnvand.
- 8.4 Der må kun foretages terrænreguleringer på +/- 0,5 m i lokalplanområdet. I delområde 1 må der dog ved etablering af diger eller andre fritliggende terrænmodelleringer til at modvirke oversvømmelse reguleres til +0,7 m i forhold til eksisterende terræn.
- 8.5 Der må ved hver vejadgang til lokalplanområdet opsættes én pylon med en højde på maks. 2.5 m og en bredde på maks. 1,0 m.
- 8.6 Der må opsættes én flaggruppe med op til tre flagstænger i delområde 1.
- 8.7 Belysning af veje, parkeringsarealer og opholdsarealer skal etableres ved opstilling af armatur med en lyspunkthøjde på højst 2,5 m og skal være udformet således, at lyskeglen ikke er til gene for omgivelserne. Belysning skal være nedadrettet.

§ 9. BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG ÆNDRET ANVENDELSE

- 9.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug og der må ikke ske ændret anvendelse af eksisterende bygninger og områder, før der er etableret parkering i overensstemmelse med § 5.6.

§ 10. RETSVIRKNINGER

- 10.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af Lokalplan 07.02.L03 må ejendomme, der er omfattet af pla-

midten, også kunne afskærme planområdet i tilfælde af ekstrem nedbør, der primært vil kunne ramme området via Strandvejen. Afskærmningen skal der være tæt mod terræn.

Overfladevand vil som udgangspunkt kunne nedsives i området, og overskydende vand vil kunne håndteres lokalt i planområdet ved forskellige LAR-løsninger til Lokal Afledning af Regnvand.

I tilfælde af meget kraftig nedbør, vil LAR-løsninger ifølge klimaprognosen ikke i alle områder være tilstrækkeligt til at klimasikre nyt byggeri. Der gives derfor mulighed for at hæve terrænet med op til 70 cm i delområde 1. LAR- anlæg kræver en tilladelse fra Varde Kommune.

Der må opsættes én pylon ved hver vejadgang, så områdets gæster har gode muligheder for at orientere sig og se hvor adgangen er.

Skiltningen i området ved vejadgangen skal foretages udenfor områder belagt med oversigtsarealer eller vejbyggelinjerne langs Strandvejen. Vejbyggelinje og oversigtsarealer kan ses af Lokalplankortet, Bilag 3.

nen, ifølge lov om planlægning § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan ifølge lov om planlægning, § 19, meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for planens virkeliggørelse.

I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

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

§ 11. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

- 11.1 Indtil forslaget til Lokalplan 07.02.L03 er endeligt vedtaget af byrådet, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

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

delsen.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

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

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

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

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslaget til Lokalplan 07.02.L03 er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 16. august 2018.

På byrådets vegne



Erik Buhl Nielsen

Borgmester

/



Mogens Pedersen

Kommunaldirektør

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

LOKALPLAN

Lokalplan 07.02.L03 omfatter et område, der ikke tidligere har været lokalplanlagt. Området har tidligere være reguleret af kommuneplanen og campingreglementets bestemmelser.

KOMMUNEPLAN



Kommuneplan 2017, Varde Kommune

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer og der er derfor offentlig gjort forslag til kommuneplantillæg 19 til Kommuneplan 2017. Kommuneplantillægget omfatter en del af rammeområde 07.02.R01, hvor der i den sydlige del af rammeområdet tilføjes et nyt rammeområde, 07.02.R06. Anvendelsen ændres i det nye rammeområde fra campingplads til feriecenter, samt ændringer i bebyggelses omfang og udformning.

Henne Strand er i kommuneplanen karakteriseret som kystby med potentiale indenfor turisme og detailhandel, og det skal sikres, at byen kan udvikles som en turistby med fokus på helårsturisme og detailhandel. Dette sikres ved, at den centrale del af Henne Strand fortsat skal kunne byde på en varieret blanding af boliger, specialbutikker, cafeer, restauranter, overnatningssteder, arbejdende værksteder og fritidsaktiviteter.

Da byområdet er omkranset af sommerhusområder, er der ikke

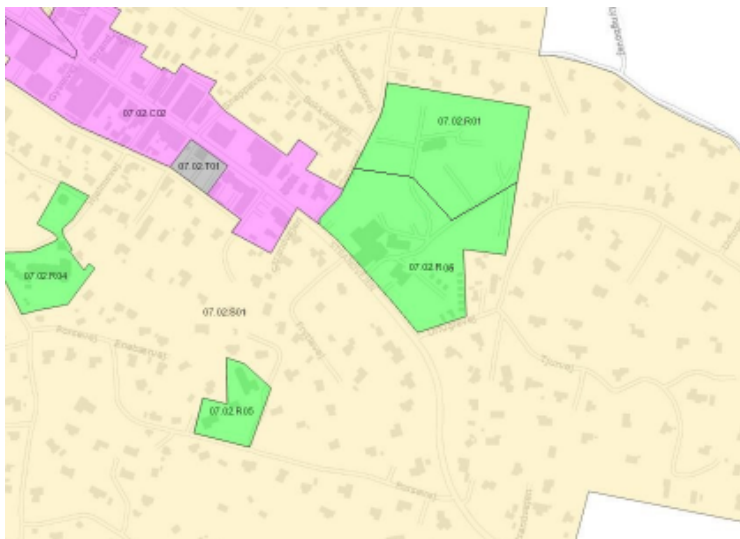
umiddelbart mulighed for en arealmæssig udvidelse af byområdet.

Nybyggeri skal derfor primært ske ved fortætning indenfor de eksisterende planlagte områder.

Nybyggeri i Henne Strand skal som udgangspunkt tage hensyn til den forholdsvis tætte bebyggelse ud mod Strandvejen, der gerne må bevares og forstærkes. Nybyggeri skal dog samtidig tage hensyn til områdets oprindelige vejstruktur. Ny bebyggelse og anlæg skal indpasses i den bymæssige helhed med hensyn til placering, højde og volumen. Derudover skal der sikres en harmonisk overgang til de omkringliggende sommerhusområder med mere spredt bebyggelse på relative store grunde.

Rammer for lokalplaner

Lokalplanområdet omfatter to rammeområder. Rammeområde 07.02.R01 udgør den nordlige del af planområdet og skal anvendes til campingplads. Den sydlige del er omfattet af rammeområde 07.02.R06, der udlægger områdets anvendelse til øvrige feriecentre.



Kort 3: Kommuneplanens rammer

Retnings-

Lokalplanen skal respektere følgende bindinger fra Varde Kommu-

Lokalplan 07.02.L03 – Varde Kommune

linjer

Oversvømmelse

Geologi

Turistpolitiske overvejelser

nes Kommuneplan 2017:

Lokalplanområdet er beliggende i et område, der er udpeget som et område med potentielt risiko for oversvømmelse fra en femårs-hændelse med nedbør og et område, der vil kunne blive oversvømmet ved en stigning i vandspejlet i vandløbene. I følge klimadata, vil oversvømmelsen ved en 100-årshændelse medføre en vanddybde på ca. 60 cm i de lavest liggende områder i lokalplanområdet.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan laves forskellige afskærmende installationer langs Strandvejen, LAR-løsninger i lokalplanområdet samt mulighed for at lave terrænreguleringer på op til 75 cm over eksisterende terræn. Herved forventes den største risiko for oversvømmelse at være imødekommet.

Hele lokalplanområdet er beliggende i et område udpeget som geologisk område. Området fremstår efter mere end 50 års camping drift uden væsentlige terrænspring eller andre synlige geologiske bevaringsværdige træk.

Det fremgår af Kommuneplan 2017, at *"Turismen er en vigtig del af kommunens samlede erhvervsstruktur og samtidig et erhverv, der med fordel kan betragtes som en helhed med en overordnet målsætning om at tiltrække gæster til området, give dem en service af høj kvalitet og tilbyde dem gode oplevelsesmuligheder."*

Varde Kommunes visioner og målsætninger for udviklingen af turismen fastlægges i "Turismestrategien for Varde Kommune 2013-2018" samt i "Vækstprogram for vestkystturisme – Destination Vestkysten", som Varde Kommune ønsker at bidrage til realiseringen af. Hvis Varde Kommune skal fastholde og udvikle sin position som en af landets førende kystferiekommuner er det vigtigt at udvikle kvaliteten af ferierammerne (feriehuse, kystbymiljøet, strand og badevandskvalitet, infrastruktur osv.), da det er en forudsætning for, at området også fremadrettet kan tiltrække turister.

Kommunens turismestrategi fastlægger, at der skal arbejdes for en kvalitetsforbedring af eksisterende ferierammer, herunder et varieret udbud af overnatningstilbud, frem for en kapacitetsudvidelse.

Mulighed for begrænset kapacitetsudvidelse i forbindelse med de vigtigste kystbyer afdækkes i forbindelse med den nationale plan for Danmarks Vestkyst.

Der er fokus på overnatningskapacitet af en høj kvalitetsmæssig standard og på kollektiv ferieform som fx hoteller, feriecentre og campingpladser."

Kommuneplanens retningslinjer for turismeplanlægning for feriehoteller, feriebyer mv. fastsætter endvidere at:

4.4 Nye områder til ferie- og fritidsanlæg, herunder feriehoteller og feriecentre, skal placeres i tilknytning til eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelse.

I kystlandskaber kan nye områder til ferie- og fritidsanlæg placeres i tilknytning til eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelse, hvis det er foreneligt med de landskabelige interesser for det enkelte landskabskarakterområde.

4.5 Områder i kystnærhedszonen skal friholdes for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af en kystnær placering, og nye ferie- og fritidsanlæg skal placeres på arealer i eller i tilknytning til byzone eller sommerhusområder.

Lokalplanen ændrer ikke på områdets overordnede anvendelse som rekreativt område til overnatningsformål, dog kan der foretages en intensivering i arealanvendelsen for området nærmest Strandvejen.

Lokalplanområdet er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for placering af nye ferie- og fritidsanlæg idet projektet placeres i umiddelbart sammenhæng med midtbyen i Henne og understøtter bymidten funktionelt og vil også kunne understøtte oplevelsen af byen endnu bedre.

UDVIKLINGSPLAN HENNE

Udviklingsplanen er en del af et samarbejde mellem Varde Kommune og Realdania, under overskriften *Stedet tæller*. Målet med

planerne er at bringe naturen ind i byen i form af plantekasser og træer. Derudover skal torveområdet udvikles, så det kan udvides i forbindelse med større begivenheder og events.

Forbindelsen mellem by og strand skal forbedres, så både fodgængere, cyklister og bilister kan færdes sikkert side om side. Planerne omfatter desuden en udvidelse af opholdssteder for turister, torveområder til fx loppemarkeder og et fokus på byens visuelle identitet.

Lokalplanen er i overensstemmelse med udviklingsplanens intentioner om at skabe bedre sammenhæng i byen, om at bruge "rå" materialer og skabe ramme for oplevelser og ophold.

REGIONAL UDVIKLINGSPLAN

Det vurderes, at forslaget understøtter Region Syddanmarks erhvervspolitiske målsætninger for udvikling af turismeområdet i Destination Sydvestjylland og den udarbejdede vækstmodel for turismen.

VESTJYSK TURISMEVÆKSTKLYNGE

Turismevækstklyngen er bl.a. opstået på baggrund af, at der mangler overnatningskapacitet i turistområderne, både i højsæsonen og i yder-/skuldærsæsonen. De nye potentielle målgrupper efterspørges anderledes og mere fleksible overnatningsformer end det traditionelle feriehus giver. Ansøgningen er derfor i fuld overensstemmelse med turismevækstklyngens opdrag om at give bedre mulighed for udnyttelse af kortferiepotentialet og muligheden for ekstra kapacitet i forbindelse med eksisterende campingpladser.

NATIONALE INTERESSER

Lokalplanområdet er beliggende inden for kystnærhedszonen. Planlægning for ferie- og fritidsanlæg i kystnærhedszonen skal lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser. Det ansøgte etableres i direkte tilknytning til Henne Strand, både dets ca. 1.200 sommerhuse og byens detailhandel. Lokalplanområdet ligger som en lomme inde i byen og er en inten-

sivring af den eksisterende anvendelse af området.

Formålet med omdannelsen af en del af campingpladsen til feriecenter er at imødekomme en stigende efterspørgsel på større komfort og mere fleksibilitet, herunder med mulighed for servicefaciliteter, som fx vandland, restauration og lignende. Omdannelsen af en del af campingpladsen vil kunne medvirke til at forlænge særligt efterårssæsonen for campingpladsen. En forlænget sæson vil naturligvis medføre bedre muligheder for vækst for campingpladsen men også kunne understøtte de forskellige andre aktiviteter i og omkring Henne.

Hotellejligheder er en mere fleksibel overnatningsform end sommerhuse/feriehuse typisk er, bl.a. mht. opholdets varighed og adgangen til faciliteter og services.

Lokalplanen giver mulighed for en omdannelse af en eksisterende campingplads til feriecenter og vil således ikke omfatte inddragelse af jomfruelig jord, men udelukkende en intensivering af anvendelsen til overnattende gæster, bespisning og underholdning og aktivitet.

Der vurderes ikke at være rimelige alternative placeringsmuligheder til det ansøgte i og omkring Henne. Omdannelsen af en del af området til feriecenter vil tillige give mulighed for en bedre udnyttelse af de eksisterende faciliteter på campingpladsen.

VANDFORSYNINGSPPLAN

Området er ligger i vandforsyningsområdet fra Klinting Vandværk. En omdannelse af en del af campingpladsen til feriecenter forventes at skabe et marginalt større vandforbrug end det eksisterende.

VARMEFORSYNING

Der er ingen kollektiv varmforsyning i Henne og opvarmningen skal således foretages med individuelle varmforsyninger.

SPILDEVANDSPPLAN

Området er ikke omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan. Spildevand skal derfor håndteres lokalt, enten ved rensning, ned-sivning, **samletanke** eller som en kombination heraf

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

MILJØVURDERING

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

Konklusionen af screeningen er, at lokalplanen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der ikke er behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene. Byrådet har derfor besluttet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering, jf. § 10 og § 21 i LBK. Nr. 448 af 10/5 2017 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

I screeningen blev der fokuseret særligt på, at lokalplanen ikke ind-drager uberørt areal, men udelukkende ændrer på anvendelsen af det eksisterende område. Ændringerne i arealanvendelse vurderes ikke at have væsentlig negativ indvirkning på miljøet, men har til gengæld positive samfundsmæssige effekter i form af mere helårs-turisme til området.

INTERNATIONALT NATURBESKYTTESOMRÅDE – NATURA 2000

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen skader Natura 2000-områder,
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller
- at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Lokalplanområdet ligger ca. 135 m fra Habitatområde Blåbjerg Egekrat, Lyngbos Hede og Hennegårds Klitter og ca. 900 m fra Habitatområde Kallesmærsk Hede, Grærup Langsø, Filsø og Kærgård Klit-

REDEGØRELSE

plantage og ramsarområde Filsø.

Varde Kommune har ikke konkret kendskab til forekomst af bilag IV-arter i planområdet.

På grund af lokalplanområdets hidtidige intensive anvendelse forventer Varde Kommune, at det ikke er yngle- eller rastelokalitet for bilag IV-arter.

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

Vurderingen begrundes bl.a. med, at der ikke foretages ændringer i tilstanden af § 3-beskyttede naturarealer og at der ikke gives mulighed for at udvide tættere mod Natura 2000-området.

MUSEUMSLOVEN

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

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

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

SOMMERHUSLOVEN

Erhvervsmæssig eller længerevarende udlejning af ferieboliger kræver Naturstyrelsens tilladelse i henhold til sommerhuslovens § 2, og sådanne tilladelser gives som regel ikke. Undtaget er dog selvstændig erhvervsvirksomhed til modtagelse af overnattende gæster med mulighed for servering (hotel, bed and break fast og lignende), såfremt der til virksomheden ikke er knyttet fritliggende enheder, som udlejes mere end 5 nætter ad gangen, jf. sommerhuslovens § 1, stk. 4. For at der skal være tale om fritliggende enhed, vil disse normalt skulle placeres med mindre end 5-6 m indbyrdes afstand, for herved at give en mere arealintensiv udnyttelse end for fx almindelige sommerhuse.

Måltidet skal være et af dagens hovedmåltider, og der skal være et

passende lokale, hvor måltidet kan serveres.

Der kræves fortsat tilladelse til campingdrift efter campingreglements bekendtgørelsen.

Efter fast praksis gives tilladelse til erhvervsmæssig udlejning i mere end 5 nætter af huse eller hytter i tilknytning til hotelvirksomhed når følgende vilkår er opfyldt.

- Bebyggelsen der udgør hotelfaciliteter (modtagelse og servering mm) og tilknyttede overnatningsfaciliteter skal fremstå som ét samlet anlæg.
- Hele bebyggelsen indenfor anlæggets afgrænsning skal drives som hotel-virksomhed.
- For områder, hvor der tillades både hotel med tilhørende hotellejligheder og private ferieboliger, der ikke skal drives som hotellejligheder må placeringen af henholdsvis hotellejligheder og ferieboliger ikke må være blandet, men der skal være en klar afgrænsning imellem disse, der betyder at hotelfaciliteter (modtagelse og servering) og overnatningsfaciliteter (værelser såvel som hotellejligheder) fremstår som et samlet anlæg. Eventuelle ferieboliger der ikke drives som hotel skal være placeret udenfor denne klare afgrænsning.
- Tilknyttede hytter og huse skal være væsentligt mindre arealkrævende end traditionelle sommerhusudstyknings eller feriehuse. I praksis stilles det vilkår, at husene skal være placeret i en samlet opstilling, evt. i klynger og med en afstand på maks. 5-6 meter mellem de enkelte hytter eller huse.

MILJØBESKYTTELSESLOVEN

Støj fra campingpladser og andre erhverv er omfattet af miljøbeskyttelsesloven. Det betyder, at kommunen har mulighed for at meddele påbud om nedbringelse af støjulemper, der væsentlige støjulemper for omgivelserne. Lokalplanen rummer forskellige muligheder for at begrænse støjudbredelsen, herunder etablering af afskærmning.

I forbindelse med nedsivning af regnvand skal reglerne i kapitel 12 i "Bekendtgørelse nr. 1448 af 11. december 2007 om spildevandstilladelser m.v. efter miljøbeskyttelseslovens kapitel 3 og 4 altid iagttages.

CAMPINGREGLEMENTET

Campingreglementet indeholder bestemmelser for udnyttelse og brug af landets campingpladser, herunder antal campingenheder, vintercampering og -opbevaring af campingvogne og krav om mobilitet. Udnyttelse af lokalplanens bestemmelser vil kunne kræve særskilt tilladelse efter campingreglementet.

Varde Kommune er administrerende myndighed af campingreglementet.

Campinghytter må maksimalt have et bruttoetageareal på 35m² og højst være 4 meter høje. Derudover kan kommunalbestyrelsen stille krav om hytternes udformning, placering på campingpladsen og deres indbyrdes placering. Dog skal den indbyrdes afstand mellem campinghytter være mindst 5 meter som en brandværnsforanstaltning.

Campinghytter må kun udlejes i perioden 1. marts-31. oktober, medmindre campingpladsen har tilladelse til vintercampering.

Campingpladsen må højst stille campinghytter til rådighed for samme campist i 4 uger årligt og må ikke tage imod bestilling mere end 1 år forud. Udlejning af campinghytter kræver herudover ikke tilladelse til erhvervsmæssig udlejning i henhold til sommerhuslovens bestemmelser.

20 % af de tilladte campingenheder må i henhold til campingreglementet opføres som campinghytter, dog maksimalt 60 stk.

Campingpladsen har ved lokalplanens udarbejdelse 20 campinghytter.

SERVITUTTER

For lokalplanområdet gælder flere deklarationer.

På Lokalplankortet, Bilag 3, er der stedfæstet de servitutter, der har betydning for lokalplanrådets disponering og udnyttelse.

Campingpladsen er pålagt flere servitutter, heraf følgende af betydning for lokalplanlægningen:

- Spildevandsledning, Tinglyst 10/2 2004,
- Vejbyggelinjer fra vejmidten, tinglyst 8/9 1982,
- Oversigtsarealer ved krydset Urfuglevej og Strandvejen, tinglyst 27/11 1980,

Der kan være tinglyst andre servitutter, der har betydning for den enkelte grundejer.



Lokalplan Kortbilag 1 Matrikelkort

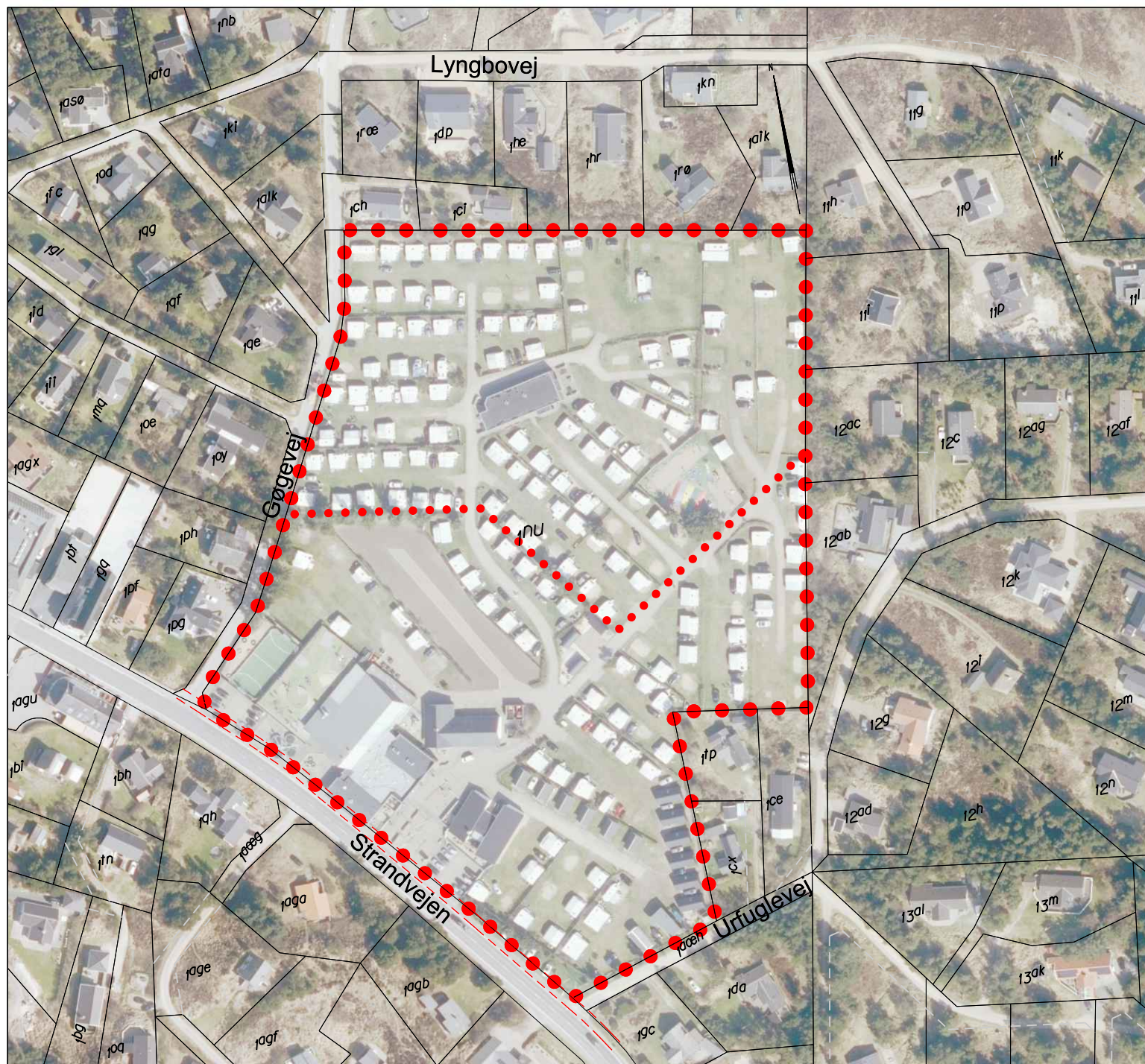
Signaturforklaring

● ● ● ● ● Lokalplangrænse

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

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

Maj 2018



Lokalplan Kortbilag 2 Luftfoto



Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Delområde

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

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

Maj 2018



Lokalplan Kortbilag 3 Lokalplankort

Signaturforklaring

- ● ● ● ● Lokalplangrænse
- ● ● ● ● Delområde
- ▤ ▤ ▤ ▤ ▤ Byggefelt
- Byggelinje, tinglyst 1982
- Spildevandsledning m/ dek. bælte, Tinglyst 2002

Kortet indeholder kun de servitutter, der har haft betydning for udarbejdelsen af lokalplanen. Der kan være tinglyst andre servitutter af betydning for den enkelte grundejer og der kan være tinglyst servitutter efter lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

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

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

Juni 2018



**Varde
Kommune**

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

www.vardekommune.dk