

## Resumé og vurdering af de indkomne bemærkninger til udkast til lokalplan 05.02.L02

I forbindelse med den offentlige forhøring af udkast til lokalplan 05.02.L02 for sommerhusområder ved Vejers Strand, har Varde Kommune modtaget bemærkninger fra følgende:

1. (+ 1a) Lotte og René Sørensen
  2. Grundejerforeningen Vejers Strand
  3. Trine og Marie
  4. Ole Bjørn Nielsen
  5. Villy Bloch Christensen
  6. Die Hyggelige Dänen v/ Kaj Slot
  7. Ole Kjær Nielsen
  8. Hans J. Koors
  9. Eva Flodgaard Madsen
  10. Lene Juul Hansen og Annette Skovby Lauridsen
- Bemærkninger fra borgermøde i Vejers 15.09.14

### Bebyggelse, farver og materialer

*Lotte og René Sørensen* mener, at der bør gives lov til at bygge sommerhuse på mere end 200 m<sup>2</sup>, da der så vil kunne være flere generationer/familier under samme tag. Desuden spørger *Lotte og René Sørensen* om det er lovligt at sætte en begrænsning på 200 m<sup>2</sup>, og om reglen eventuelt kun kunne gælde for nye ejere.

*Grundejerforeningen Vejers Strand* stiller spørgsmålstegn ved hvorfor der kun må opføres længehuse i delområde III og IV.

*Grundejerforeningen Vejers Strand* mener, at plastik ikke bør anvendes i lokalplanområdet. Desuden mener *Grundejerforeningen Vejers Strand*, at redegørelsesteksten angående tages glansværdi bør præciseres.

*Trine og Marie* mener, at byggematerialer, der ligner træ, også bør tillades, da det kræver mindre vedligeholdelse, og da man risikerer at skræmme købere væk med en alt for stram lokalplan.

*Ole Bjørn Nielsen* mener, at facader i delområde I, II og V bør være jordfarver og 'naturfarver'. *Ole Bjørn Nielsen* spørger desuden om det er muligt at tillempe de eksisterende forhold til lokalplanen fx over en 10-årig periode.

*Ole Kjær Nielsen* mener, at der bør tillades opført sommerhuse på op til 120 m<sup>2</sup> på klittoppe for at imødekomme nutidens byggestandarder.

*Hans J. Koors* mener, at delområde I, hvor han ejer et sommerhus, ikke er landskabeligt eller kulturelt sårbart, og derfor bør fritages for skrappe bestemmelser.

*Eva Flodgaard Madsen* mener, at der bør gives mulighed for at etablere bygninger med flade tage i mere end 3 meters højde.

*Eva Flodgaard Madsen* ønsker desuden, at begrænsningen på 90 m<sup>2</sup> byggeri på klittoppe øges eller tages helt ud af lokalplanen grundet nutidens standarder. *Eva Flodgaard Madsen* er desuden bekymret for om det bliver umuligt at foretage udvidelser af eksisterende sommerhuse på klittoppe.

*Lene Juul Hansen og Annette Skovby Lauridsen* mener, at farvevalget ikke bør reguleres af en lokalplan, og er bekymrede for om de ved udvidelser skal ændre farve på hele sommerhuset.

*Bemærkninger fra borgermøde i Vejers 15.09.14:*

- Godt med max størrelse på 200 m<sup>2</sup>.
- Facadefarver – mørke jordfarver passer ikke ind i Vejers. Brug hellere farver som sand, marehalm og hjælme eller ubehandlet træ, som gråner flot.
- Hvorfor må man genopføre huse i samme udformning, materialer osv, som eksisterende huse, i stedet for at følge lokalplanen?
- Oprindelige huse i området er vinkelhuse og ikke længehuse som beskrevet i lokalplanen.
- Må man bygge 200 m<sup>2</sup> i alt inkl. småbygninger?
- Tæller annekser med i etagearealet?
- Kunne man indføre et max antal sovepladser – fx 12?
- Beregning af areal på udhuse. Måles fra tagrende til tagrende?
- Facadematerialer fremgår ikke for delområde I, II og IV.
- Tagform fremgår ikke i delområde II og IV.
- Formuleringer omkring kælder bør genovervejes.
- Tidligere er der givet tilladelse til for store huse.
- I området ved Engesøvej 35 er der en gammel lokalplan, som siger, at der kun må være bebyggelse i I etage, hvilket ønskes fastholdt, så der ikke kan etableres huse i I ½ plan.
- Den bevarende lokalplan syd for Vejers Havvej er god, da den sikrer bevarelse af karakteristiske huse.
- Lokalplanen svigter på energifronten. Hvorfor er solenergianlæg ikke tilladt ved kysten? I fremtiden kan solenergianlæg nedsænkes i tagfladen eller fremstå som tagsten osv. God ide at tænke energi ind i lokalplanen pga. klima og elpriser.
- Må man etablere lodret jordvarme?

#### Vurdering:

Ifølge planloven giver en lokalplan mulighed for at regulere bebyggelsers omfang og udformning, herunder hvilke rammer, der skal gælde for fremtidigt byggeri.

Vejers er mere naturpræget og fremstår i mere original tilstand end fx Henne, og det vurderes derfor, at en lokalplan for området bør søge at bevare og beskytte dette særpræg, samtidig med at der gives mulighed for udvidelser og modernisering. Det vurderes, at sommerhuse med en størrelse på op til 200 m<sup>2</sup> giver mulighed for dette uden at stride mod de øvrige interesser i området. Lokalplanens bestemmelser vil gælde fra lokalplanens vedtagelse, da der ellers vil være risiko for, at der opføres et

stort antal uhensigtsmæssige byggerier. Da der ikke er handlepligt, kan eksisterende lovlige forhold opretholdes.

Det maksimale etageareal på 200 m<sup>2</sup> omfatter ét hovedhus i form af et sommerhus med én bolig og ét anneks på max 20 m<sup>2</sup>. Der må desuden opføres ét skur eller udhus, og én garage eller carport på maksimalt 35 m<sup>2</sup> i alt. Beregning af etagearealet vil blive uddybet i en note i lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen præciseres desuden, så det fremgår, at overdækninger udover en carport skal være integreret i sommerhusbebyggelsen.

I flere af lokalplanens delområder stilles der ikke bestemmelser om facadematerialer eller tagform, og der gives således vide rammer for den enkelte grundejer. Det vurderes dog, at tage i området 'Fugltoft' (delområde II) fortsat kun bør være af strå, da området i dag fremstår som en samlet helhed. Lokalplanen tilrettes jævnfør ovenstående. Lokalplanen præciseres desuden angående glans på tage, så glanstallet også fremgår af redegørelsen.

Delområde I indeholder kun få bestemmelser og det vurderes, at der i dette delområde gives vide rammer for bebyggelsens omfang og udformning.

Vinkelhuse har været en del af den oprindelige arkitektur i Vejers, og lokalplanen giver derfor tilladelse til etablering af disse i delområde III og IV.

Det vurderes, at sommerhuse på klittoppe bør holdes som mindre bebyggelser, da påvirkningen af landskabet ellers vil kunne være væsentlig. Sommerhuse på op til 90 m<sup>2</sup> vurderes at kunne rumme et nutidigt sommerhus med de funktioner, der umiddelbart er behov for. Såfremt man ønsker et større sommerhus med flere værelser osv., giver lokalplanen mulighed for at placere det lavere på grunden, hvorved det påvirker landskabet i mindre grad. Lokalplanen præciseres i redegørelse og bestemmelser, så det fremgår, at eksisterende sommerhuse på klittoppe må udvides til max 90 m<sup>2</sup>.

En lokalplan kan ikke regulere indvendige forhold som fx antal sovepladser og lignende, selvom det i visse tilfælde kunne være hensigtsmæssigt.

Areal af udhuse beregnes normalt fra væg til væg. Der er dog undtagelser i bygningsreglementet ved særlige konstruktioner mv.

Det vurderes at være mest hensigtsmæssigt, at genopførelse af sommerhuse skal følge lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen tilrettes derfor, så det fremgår, at genopførelse af sommerhuse skal følge lokalplanens bestemmelser, dog således at sommerhuse på klittoppe i delområde III og IV fortsat kan placeres samme sted. Højden må dog ikke overstige højden på det eksisterende byggeri. Der tilføjes en note om at mindre tilbygninger kan tilpasses eksisterende byggeri og udføres i samme udformning og materialer som den eksisterende lovlige bebyggelse. Ved øvrige udvidelser af eksisterende sommerhuse skal udvidelsen følge lokalplanens bestemmelser, mens den eksisterende del af bygningen kan bibeholdes som den er.

Det vurderes, at plastiktagrender i mørke farver ikke vil forstyrre det generelle udtryk i området, og vil derfor blive tilladt i lokalplanen. I øvrigt vurderes det, at lokalplanen bør indeholde bestemmelser om materialer for døre og vinduer. Der tilføjes derfor bestemmelser, som beskriver, at vinduer og døre i delområde III og IV skal være udført i træ eller træ/alu, mens alle materialer er tilladt i de øvrige delområder. Desuden tilføjes en bestemmelse om at hvide vinduer og døre kan tillades i delområde III

og IV, hvis de fremtræder i gammel, lokal stil med opsporsning. Desuden tillades hvide vinduer og døre i øvrige delområder.

Ifølge lokalplanens bestemmelser skal facader i delområde III og IV fremstå i brædder af træ. Det vurderes, at der ikke bør gives tilladelse til 'naturlignende' materialer i disse delområder, da de er omfattet af bevaringsværdigt kulturmiljø og vil være fremmede for områdets oprindelige præg og miljø. Måden træ patinerer på er helt anderledes end 'naturlignende' materialer, som også patinerer over tid. Hvis sommerhusområdet ved Vejers fremstår i et oprindeligt præg, vurderes det, at området vil blive mere attraktivt for mange købere og ikke omvendt.

Bestemmelser angående facadefarver er væsentlige for at sikre lokalplanens formål, som bla. omhandler størst mulig hensyntagen til klitlandskabet, kysten og kulturhistoriske værdier. Det vurderes, at u hensigtsmæssige farvevalg kan forstyrre helhedsindtrykket af det naturprægede og naturskønne Vejers. Det vurderes, at mørke jordfarver passer godt ind i landskabet ved Vejers. Det vurderes dog samtidig, at farver som sand og marehalm bør tillades. I lokalplanens bestemmelser tilføjes derfor muligheden for at anvende farver som sand og marehalm.

Det vurderes, at sommerhuse med flere facader på mere end 3 meters højde vil adskille sig for væsentligt fra den oprindelige stil i området.

Lokalplanens bestemmelser om kælder medfører, at der i princippet ved særlige terrænforhold kan etableres en 'høj' kælder, som dog ikke kan være så omfattende, at den tæller med i etageantallet.

Forvaltningen har ikke kendskab til en eksisterende lokalplan eller deklaration for Engesøvej, som beskriver at bebyggelse maksimalt må opføres i en etage. Det vurderes, at muligheden for at udnytte tagetagen vil være til gavn for mange, og formålet med lokalplanen er bla. at skabe et samlet overblik over hvilke forhold, der gælder i lokalplanområdet, hvorfor kun de mest karakteristiske forhold er ført videre i lokalplanen. Det vurderes, at behovet for at fastlægge et max. etageantal i dette område ikke er væsentligt, da bebyggelse ikke må overstige 5 m eller 6,5 m, hvis huset har stråtag.

I øvrigt vurderes det, huse med en højde på 5 m ikke reelt kan udnytte tagetagen, hvorfor lokalplanens formulering om at sommerhuse kan opføres i op til 5 m med udnyttet tagetage tages ud, således at huse med en maksimal højde på 5 m må opføres i en etage, mens huse på 6,5 m må opføres med udnyttet tagetage.

Hensigten med lokalplanen er ikke, at Vejers skal bevares helt eller at Vejers skal føres tilbage til det helt oprindelige. Lokalplanen giver muligheder, men fastsætter også begrænsninger med det formål at sikre en passende balance mellem nyt og gammelt, natur og kultur mv. Det har således ikke været hensigten, at lokalplanen skal være lige så restriktiv som Lokalplan 04.005.04 syd for Vejers Havvej.

Det vurderes, at det er væsentligt for opfattelsen og beskyttelsen af kystlandskabet og kulturmiljøet i delområde III og IV, at der ikke opsættes solenergianlæg i disse områder. I de øvrige delområder er solenergianlæg tilladt. Muligheden for at etablere nye og 'usynlige' former for solenergianlæg bør dog indgå i lokalplanen. Lokalplanen tilrettes derfor, så det beskrives, at nye og 'usynlige' former for solenergianlæg, som indgår som en helt integreret del af bygningen og ikke adskiller sig fra eksisterende materialer mv. kan anvendes i delområde III og IV. Redegørelsen uddybes så det forklares, hvorfor der i øvrigt ikke bør opføres solenergianlæg i delområde III og IV. Lokalplanens bestemmelser om solenergianlæg præciseres, så det fremgår tydeligt, at disse skal være matte og antirefleksbehandlede.

Ved ansøgning om lodret jordvarme foretager Varde Kommune i hvert tilfælde en konkret vurdering af forholdene, og der kan således ikke gives en generel udtalelse om hvorvidt lodret jordvarme kan tillades.

### **Bevarelse af Vejers som unikt naturområde**

Grundejerforeningen *Vejers Strand* mener, at lokalplanen generelt bør præciseres, så det kommer til at fremgå tydeligere, at Vejers skal bevares som et unikt naturområde uden invasive arter, som adskiller sig væsentligt fra de øvrige sommerhusområder langs kysten.

#### Vurdering:

Det vurderes, at det er vigtigt at bevare det originale præg i Vejers, som særligt bygger på det store naturindhold, landskabet og bebyggelsen, og som på disse punkter adskiller sig fra de øvrige sommerhusområder langs vestkysten. Med lokalplanen søges disse værdier bevaret, men da der ikke er handlepligt i en lokalplan, kan grundejere ikke pålægges at fjerne invasive arter mv.

I 2015 vil arbejdet med en udviklingsplan for Vejers blive sat i gang. Et tema i udviklingsplanen kunne være naturpleje mv.

### **Veje, stier og parkering**

Grundejerforeningen *Vejers Strand* mener, at 'belægning' bør indskrives i lokalplanens formål, og at redegørelse og bestemmelser angående belægning præciseres.

Grundejerforeningen *Vejers Strand* mener desuden, at det bør præciseres, at der ikke må anvendes granitskærver, ral mv. i sommerhusområdet, da disse belægninger hører til i bymiljøer.

Grundejerforeningen *Vejers Strand* stiller spørgsmålstejn ved forbuddet mod flis på stier.

Grundejerforeningen *Vejers Strand* stiller spørgsmålstejn ved om det er hensigtsmæssigt, at delområde V må etablere parkering i andre delområder.

Ole Bjørn Nielsen oplyser, at stier, som ligger på private grunde, ofte ikke holdes farbare.

*Bemærkninger fra borgermøde i Vejers 15.09.14:*

- Afsnit om belægninger ønskes uddybet, så det fremgår, at der ønskes naturlige belægninger og ikke asfaltering af grusveje, granitskærver mv.
- Belægning i store flader ønskes ikke tilladt omkring husene – fx i helt sorte sten.
- Hvorfor må der ikke være flis på stier, når Naturstyrelsen lægger flis på deres stier?
- Parkering på veje gør det svært at komme igennem fx for ambulancer.
- Ønske om hastighedsbegrænsning og bedre instruktion af bilister ved indkørslen til byen.

#### Vurdering:

Det vurderes, at en præcisering af hvilke belægningsmaterialer, der er tilladt og ikke tilladt inkl. begrundelse vil være hensigtsmæssig. Samtidig vurderes det dog, at belægning ikke bør indgå i lokalplanens formål, da dette kan vise sig u hensigtsmæssigt på længere sigt.

Lokalplanen beskriver, at ubebyggede arealer indenfor den enkelte grund skal henligge i naturtilstand og friholdes for ændringer, konstruktioner, etableret beplantning mv. Arealer inden for nærzonen er undtaget. Dette betyder, at der kun må etableres belægning inden for nærzonen, mens vejadgang skal etableres i sand eller stabilgrus. Det vurderes, at regulering af farve på belægningssten ikke er nødvendig. Lokalplanen præciseres generelt angående belægningsmaterialer.

Et af formålene med lokalplanen er at bevare og beskytte den for området karakteristiske klithedenatur bedst muligt. Det vurderes derfor, at der ikke bør udlægges flis på områdets stier, da der ved nedbrydning af flis sker en uønsket næringsstofpåvirkning af den sårbare klithedenatur. Denne påvirkning fører på sigt til forekomst af uønskede plantearter, som ikke er naturlige for området. Det indgår også i vurderingen, at udlægning af flis forhindrer dannelsen af mindre åbne sandbrud i forbindelse med stierne. Disse sandbrud har betydning for den naturlige dynamik i klitlandskabet og betydning som levested for nogle af områdets strengt beskyttede dyrearter - herunder markfirben og strandtudse. Det vil ikke mindske disse virkninger, at der anvendes flis fra lokale træer og buske. Forvaltningen har ikke nærmere kendskab til Naturstyrelsens politik for anvendelse af flis i sårbar natur. Lokalplanens redegørelsesdel tilføjes tekst om anvendelse af flis på stier.

Bestemmelsen om at parkering for delområde V kan etableres i andre delområder præciseres, så det fremgår, at delområde V må etablere/benytte yderligere parkeringspladser på matr. 5dø (Die Hyggelige Dänen), og at parkering i øvrigt skal holdes på egen grund.

Lokalplanen stiller krav om etablering af min. to parkeringspladser på egen grund. I øvrigt må standsning eller parkering ikke ske til fare eller ulempe for færdslen, hvilket reguleres af politiet.

I forhold til ønsker om hastighedsbegrænsning, skiltning, vedligeholdelse af stier på privat ejendom mv. vurderes det, at disse ikke er lokalplansspørgsmål.

## **Delområde V**

*Grundejerforeningen Vejers Strand* mener, at delområdet bør udtages medmindre der foreligger et konkret projekt. *Grundejerforeningen Vejers Strand* stiller spørgsmålstejn ved hvorfor der tillades netop fire læskure i delområdet.

### Vurdering:

Die Hyggelige Dänen, som er grundejer i delområde V, har tidligere ansøgt om udarbejdelse af en lokalplan for dette område. Det vurderes, at det er hensigtsmæssigt at udarbejde en samlet lokalplan, da dette letter administrationen og medfører, at kun en lokalplansag skal i offentlig høring mv.

Die Hyggelige Dänen har ansøgt om fire læskure, hvorfor det er dette antal, der er indskrevet i lokalplanens bestemmelser.

## **Kontrolinstans**

*Grundejerforeningen Vejers Strand* mener, at grundejere fortolker regler om nyopførelse og genopførelse meget lemfældigt, og at en kontrolinstans derfor bør præciseres.

### Vurdering:

Tilbygninger mv. forudsætter byggetilladelse i henhold til lokalplanen. Hvis Varde Kommune bliver opmærksom på ulovlige forhold, vil de påkrævede foranstaltninger blive iværksat.

## **Terræn og niveauplan**

*Grundejerforeningen Vejers Strand* ønsker en uddybning af begrebet 'niveauplan'.

Ole Kjær Nielsen ønsker en mere tydelig definition på begrebet 'klittop'.

Bemærkninger fra borgermøde i Vejers 15.09.14:

- Må man bygge 90 m<sup>2</sup> på klittoppe eller kun den oprindelige størrelse?
- Hvad er definitionen på en klittop? Vigtigt at vide hvad man må og ikke må.
- Godt at man ikke må bygge nyt på klittoppe.
- Mange områder er fugtige – skal ny bebyggelse altid ligge allerlavest i terrænen, når man ikke må bygge højt? Gælder bestemmelsen for alle delområder?
- Bør der stå så meget om niveauplan, når det fremgår af bygge-loven?
- Kan kommunen nægte at tillade en lodret afstand mellem to niveauplaner på mere end 2 meter?

#### Vurdering:

Det vurderes, at nærmere beskrivelser af definitioner på niveauplaner ikke bør indgå i lokalplanen, da niveauplaner er beskrevet grundigt i bygge-lovgivningen. Desuden vurderes det, at den maksimale afstand på 2 m mellem niveauplaner ikke bør indgå i lokalplanen, da sådanne forhold vil blive vurderet i de konkrete byggesager. Lokalplanen tilrettes, så nærmere beskrivelser af definitioner på niveauplaner ikke indgår i lokalplanen, og så den maksimale afstand på 2 m mellem niveauplaner udgår af lokalplanen.

Det vurderes, at klittop er et almindeligt kendt begreb, som dog vil blive præciseret i form af skitser i Bilag A, der viser eksempler på tilladte og ikke-tilladte placeringer.

Det vurderes, at lokalplanens bestemmelser bør præciseres, så terrænregulering skal ske i forhold til eksisterende terræn i stedet for i forhold til niveauplanen. Bestemmelser om terrænregulering tilrettes derfor, så det fremgår tydeligt, at terrænregulering skal ske i forhold til eksisterende terræn. Der tilføjes en note til bestemmelserne om terrænregulering, som beskriver, at der i forbindelse med byggeri skal tages hensyn til eksisterende terræn, og at grunden skal reetableres til eksisterende terræn.

Som udgangspunkt skal nybyggeri placeres lavest muligt på grunden. Dog vil der i hver enkelt sag skulle fastlægges et niveauplan. Niveauplanen tager udgangspunkt i terrænen ved eksisterende bebyggelse på ejendommen, terrænforholdene på de tilstødende grunde, karakteren af den omliggende bebyggelse, at der skal skabes rimelige bebyggelsesmuligheder, adgangsforhold for den pågældende grund, og at terrænregulering minimeres.

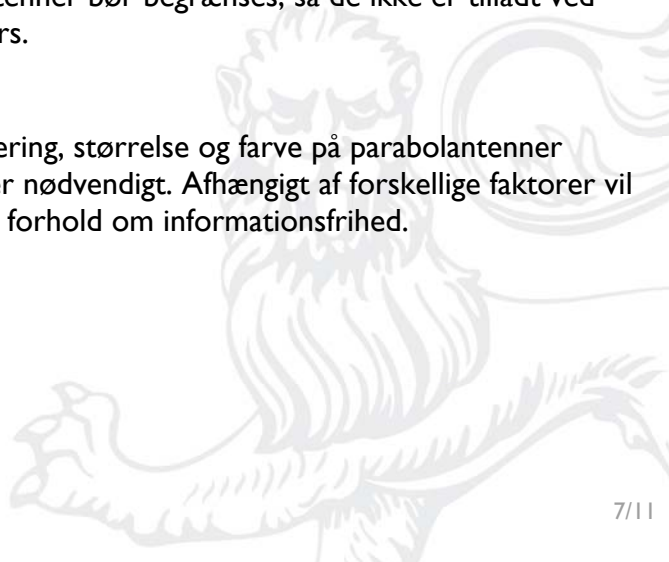
Det vurderes, at sommerhuse på klittoppe ikke må overstige 90 m<sup>2</sup>. Lokalplanens bestemmelser præciseres derfor, så der gives mulighed for at et eksisterende mindre hus, der ligger på en klittop, kan udvides til 90 m<sup>2</sup>.

#### **Parabolantenner**

Grundejerforeningen Vejers Strand mener, at parabolantenner bør begrænses, så de ikke er tilladt ved nybyggeri, da der er mulighed for fibernet i hele Vejers.

#### Vurdering:

Det vurderes, at lokalplanens bestemmelser om placering, størrelse og farve på parabolantenner medfører, at et forbud mod opsætning af disse ikke er nødvendigt. Afhængigt af forskellige faktorer vil et forbud desuden kunne være i strid med EU-retlige forhold om informationsfrihed.



## Grundejerforening

Grundejerforeningen *Vejers Strand* mener, at der skal være medlemspligt i grundejerforeningen, og som minimum ved udstykning og ejerskifte, og foreslår derfor, at der indskrives en passus fra en eksisterende lokalplan.

*Bemærkninger fra borgermøde i Vejers 15.09.14:*

- Grundejerforeningen ønsker, at alle grunde, som er omfattet af lokalplanen, også skal være med i grundejerforeningen/medlemspligt ved ejerskifte.
- I gamle deklarationer fremgår grundejerforeningens forpligtelser – hvordan kommer de med i lokalplanen?
- Grundejerforeningen ønsker feedback på deres bemærkninger.

### Vurdering:

Da området næsten er fuldt udstykket, kan lokalplanen ikke indeholde bestemmelser, der kræver medlemspligt af en grundejerforening, udover for de grundejere, der allerede er omfattet af medlemspligt. I forbindelse med lokalplanens vedtagelse vil der dog blive indført medlemspligt for grunde, der er omfattet af deklarationer, der siger, at Varde Kommune *kan* pålægge medlemspligt. Ligeledes vil grunde, der udstykkes efter lokalplanens vedtagelse, blive omfattet af medlemspligt. Afsnit om grundejerforening præciseres i lokalplanen.

Det vurderes, at kun de dele af deklarationer, der omhandler udstykning, placering, materialevalg, farver, etageantal og hegning bør aflyses, således bestemmelser om grundejerforeningers forpligtelser mv. fastholdes.

## Nærzone

Grundejerforeningen *Vejers Strand* mener, at flagstænger bør placeres indenfor nærzonen, og at der ikke må etableres jordvolde i nærzonen.

*Ole Bjørn Nielsen* mener, at nærzonen i delområde I, II og V bør defineres som arealet fra huset indtil 2,5 m fra skel, og at der fra skel og 2,5 m ind på grunden kun må plantes planter fra plantelisten.

*Bemærkninger fra borgermøde i Vejers 15.09.14:*

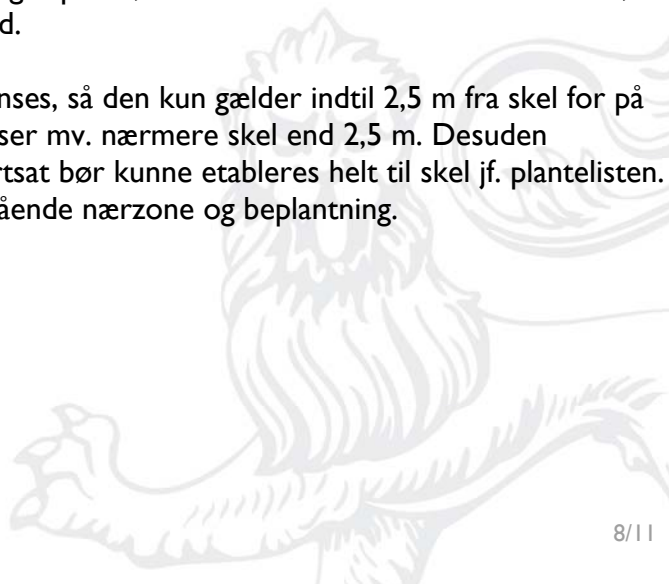
- Må man planere hele nærzonen ud?

### Vurdering:

Ifølge lokalplanens § 7.08 skal flagstænger placeres indenfor nærzonen.

Inden for nærzonen må der foretages terrænreguleringer på  $\pm 0,50$ m i forhold til eksisterende terræn, hvilket betyder, at hele nærzonen ikke må planeres ud.

Det vurderes, at nærzonen i alle områder bør begrænses, så den kun gælder indtil 2,5 m fra skel for på denne måde at sikre, at der ikke kan etableres terrasser mv. nærmere skel end 2,5 m. Desuden vurderes det, at beplantning i delområde I, II og V fortsat bør kunne etableres helt til skel jf. plantelisten. Lokalplanen tilrettes derfor jævnfør ovenstående angående nærzone og beplantning.





## Ubebyggede arealer og beplantning

Grundejerforeningen Vejers Strand mener, at ubebyggede arealer skal henligge i naturtilstand og være fri for invasive arter. Ligesom henlæggelse af kvas, grenaffald og lignende ikke må finde sted på grunden. Grundejerforeningen Vejers Strand mener desuden, at containere, kvas og grenaffald bør medtages under uønsket oplag.

Trine og Marie spørger, om det er muligt at give tilladelse til midlertidig indhegning af træer pga. skader fra kronvildt.

Ole Bjørn Nielsen mener, at plantelisten bør tydeliggøres med illustrationer. Ole Bjørn Nielsen mener desuden, at problemet med at rosa rugosa gror ind på ryddede arealer fra naboområder bør løses.

Bemærkninger fra borgermøde i Vejers 15.09.14:

- Hvis man fjerner alle invasive arter inkl. træer, så vil indkørslen til byen se noget anderledes ud. I de mere flade områder bør det ikke kun være skovfyr, der er tilladt.
- Der bør være en max højde på træer, så de ikke vælter i storme.
- Kan man tvinge grundejere til at fjerne invasive hybenroser?
- Plantelisten er god. Kan Varde Kommune anbefale steder, hvor man kan købe de rigtige planter?
- Kvas mv. bør ikke ligge på grundene og bør slet ikke kunne benyttes som hegn mellem grunde.
- Kan Varde Kommune stille containere til kvas mv. op?
- Kan Varde Kommune udleje flismaskiner?

### Vurdering:

Det vurderes, at fjernelse af invasive arter vil være til gavn for både natur- og landskabsinteresserne i området. På sigt vil indkørslen til Vejers således kunne ændres til en anden og mere naturlig landskabs- og naturoplevelse. En lokalplan indeholder ikke handlepligt, hvilket vil sige, at den ikke kan tvinge grundejere til at fjerne invasive arter.

Skovfyr vurderes til at være den mest velegnede fyr i Vejers, da øvrige arter af fyr kan sprede sig over store arealer, og dermed fortrænge de hjemmehørende og egnstypiske arter. I øvrigt vurderes det, at højdebegrænsninger på træer ikke er hensigtsmæssig, da højdebeskæring af træer forstyrrer træernes naturlige vækstform og åbner mulighed for sygdom mv.

Det vurderes, at påfyldning af alle former for fremmede jordtyper ikke bør være tilladt, hvorfor lokalplanen tilføjes en bestemmelse om dette.

Ifølge 8.01 skal ubebyggede arealer indenfor den enkelte grund henligge i naturtilstand. Det vurderes derfor, at oplag af kvas og afskårne grene og buske ikke bør forefindes i større omfang. Lokalplanen tilføjes derfor en bestemmelse om at udendørs oplag ikke må finde sted (udover mindre brændestakke o.lign). Det vurderes, at kvas og afskårne grene og buske ikke bør benyttes til hegning inden for lokalplanområdet, hvilket tilføjes i lokalplanen.

Det vurderes, at enkelttræer kan skærmes fra vildtet, men at større indhegninger i området ikke er hensigtsmæssig.

Plantelisten giver mulighed for at grundejere og andre interesserede kan søge yderligere oplysninger på baggrund af plantenavnene. Varde Kommune kan ikke oplyse/anbefale forhandlere af de rigtige planter, men det vurderes, at emnet vil være relevant at tage op i forbindelse med udarbejdelse af den kommende udviklingsplan for Vejers, som påbegyndes i løbet af 2015.

Driftsmæssige forhold som opstilling af kommunale containere til kvas eller udlejning af flismaskiner er ikke lokalplanspørgsmål.

### Øvrige bemærkninger

Grundejerforeningen Vejers Strand stiller spørgsmålstegn ved en passus om kollektiv varmforsyning i lokalplanens afsnit om retsvirkninger.

Flere bemærker, at det er godt med en ny lokalplan, og at lokalplanen er fin med gode og velvalgte elementer, der vil bidrage til at bevare og videreudvikle kvalitetene ved Vejers.

Flere bemærker mindre korrekturmæssige rettelser, herunder så teksten bliver mindre knudret.

Villy Bloch Christensen ønsker, at en gældende deklaration (16.09.1965 - 7316 – 50), som gælder for hans udstykning, fastholdes, så det fortsat er grundejerne, der skal vedligeholde udstykningens fællesareal. Villy Bloch Christensen forventer, at fællesarealet fortsat skal være fællesareal, selvom det ikke er nævnt i bestemmelserne for delområde I.

Hans J. Koors mener, at det er uforståeligt, at klitterne ved Vejers er mere sarte end klitterne ved Blåvand og Henne, hvorfor lokalplanen bør udarbejdes, så den er på niveau med lokalplanen for Henne.

Eva Flodgaard Madsen vil gerne kvittere for, at kommunen indleder en dialog tidligt i planlægningsfasen.

Bemærkninger fra borgermøde i Vejers 15.09.14:

- God ide med en samlet lokalplan
- Hvad er Varde Kommunes overordnede mål for Vejers?
- Ser frem til møde angående udviklingsplanen.
- I foråret i år er der udstykket små grunde med store sommerhuse højt liggende i området – politikerne burde skamme sig.
- Intentionerne med lokalplanen er i top.

### Vurdering:

Lokalplanens afsnit om retsvirkninger er et standardafsnit, som ikke udskiftes fra lokalplan til lokalplan.

Lokalplanforslaget vil blive gennemgået i forhold til korrektur og læsevenlighed.

Det vurderes, at lokalplanområdet i Vejers er mere originalt i sit udtryk end Blåvand og Henne, og at der derfor har været bedre mulighed for at bevare områdets kvaliteter i Vejers. Grundet dette indeholder lokalplanforslaget bestemmelser, der er lidt mere vidtgående.

Varde Kommune har vurderet, at det har været vigtigt at inddrage områdets interessenter tidligt i planlægningsprocessen for at sikre det bedst mulige grundlag for udarbejdelsen af lokalplanen. I 2015 vil arbejdet med en udviklingsplan for Vejers blive sat i gang. I forbindelse med udarbejdelse af udviklingsplanen vil områdets interessenter blive inddraget og forhåbningen er, at der fremkommer en klar vision for den videre udvikling af Vejers.

Det vurderes, at fællesarealet, som beskrives i den nævnte deklaration, bør nævnes i lokalplanen, og at kun de dele af deklarationer, der omhandler udstykning, placering, materialevalg, farver, etageantal og hegning aflyses. Lokalplanen tilrettes derfor, så det omtalte fællesareal indgår i lokalplanen. Der vil desuden blive udarbejdet et kortbilag, som viser udlagte fællesarealer. Desuden tilrettes lokalplanen, så bestemmelser i eksisterende deklarationer/servitutter kun aflyses, hvis de omhandler udstykning, placering, materialevalg, farver, etageantal og hegning, hvilket vil sige, at bestemmelser om medlemskab af grundejerforeninger, vedligeholdelse af fællesarealer mv. bibeholdes.

## Helårsboliger

Trine og Marie henstiller til, at der i lokalplanen tages hensyn til de beboere, der bor i et helårshus eller i sommerhus med helårsdispensation.

*Bemærkninger fra borgermøde i Vejers 15.09.14:*

- Hvad med helårshuse i sommerhusområdet?
- Må man opføre et nyt helårshus, hvis det gamle brænder?

### Vurdering:

Det vurderes, at lokalplanens anvendelsesbestemmelser bør tilføjes en bestemmelse om at eksisterende lovlig anvendelse fx til helårsbolig kan fortsætte og kan genopføres efter såkaldt 'hændelig undergang' i form af brand e.lign. Lokalplanens anvendelsesbestemmelser tilrettes jævnfør ovenstående.

## Grundstørrelse

*Die Hyggelige Dänen* foreslår, at grundstørrelsen ændres fra 2000 m<sup>2</sup> til 1500 m<sup>2</sup>, da de vurderer, at der er plads nok i det kuperede og bevoksede terræn, da Vejers mangler udstykningsmuligheder, da naturen ikke vil blive påvirket, og da Vejers ikke vil have de samme muligheder som Henne.

### Vurdering:

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at der ved udstykning, sammenlægning eller arealoverførelse ikke må opstå grunde mindre end 2.000m<sup>2</sup>. Som beskrevet i lokalplanen er dette en ændring i forhold til de eksisterende bestemmelser for størstedelen af lokalplanområdet, hvor grænsen nogle steder var på 1.500 m<sup>2</sup> for nye grunde. Justeringen af grænsen er foretaget for at sikre områdets strukturer bibeholdt og fortsat sikre bebyggelsens indpasning i naturen. Hvis sommerhusområdet ved Vejers fremstår i et oprindeligt præg med et højt naturindhold, vurderes det, at området vil blive mere attraktivt for mange købere og ikke omvendt.

