

Varde Kommune

Bytoften 2

6800 Varde

Kolding d. 20.10.2015

Høring vedr. Lokalplan på Tane Hedevej .

I forbindelse med ovenstående lokalplan, vil vi hermed bede Varde Kommune om at få lokalplanen tilrettet, med mulighed for at opføre et hus på matr.nr.ak42.

Grunden blev i sin tid købt af min svigerfar, der gjorde grunden klar til at bygge (plantede træer rundt om grunden, og lavede stier)

Tiderne var en anden, og nutidens information og oplysningspligt fra det offentlige var ikke opfundet, så da min svigerfar ansøgte om byggetilladelse, viste det sig at grunden var blevet lagt ud i landzone uden min svigerfars vidende. Det var en åbenlys fejl, man havde sat stregerne forkert i forbindelse med landzonenloven, min svigerfar havde oven i købet fået en bekræftelse på, at sagen var godkendt i Amtsrådet. (de originale papirer og dokumentationer forefindes stadig)

Grunden er tydeligt adskilt fra det øvrige terræn, ligesom nabohuset. (Begge grunde var blevet solgt som byggegrunde)

Nabohuset som blev bygget lidt tidligere, har indkørsel gennem vores grund, dette fremgår ikke af nogen tinglysning eller servitut. Jeg foreslår at dette også tilpasses i forbindelse med lokalplanen. Vi er selvfølgelig indstillet på at der tilføjes en servitut om kørselsadgang såfremt vores forslag accepteres.

Vi håber at De i forbindelse med lokalplanen over Tane Hedevej, vil give os tilladelse til at opføre det hus, som det fra starten af har været meningen, og som grunden også er klargjort til.

Såfremt yderligere papirer eller evt. dokumentation ønskes står vi selvfølgelig til rådighed.

MVH.

Per Johansen

Kastaniealle 27

6000 Kolding

Annette Gerd Schmidt

Fra: Flemming <fm@esenet.dk>
Sendt: 1. november 2015 13:14
Til: planogby
Emne: Lokalplanforslag 05.01.L06 Øster Oksby - spørgsmål og bemærkning
Vedhæftede filer: 07) Udstykningsplan.pdf

Opfølgingsflag: Opfølgning
Flagstatus: Afmærket

Kategorier: Merete

Til Varde Kommune

Undertegnede har ultimo oktober 2015 underskrevet betinget købsaftale på parcel 4, Tane Hedevej 33 under forudsætning af, at udmatrikuleringen godkendes som ansøgt og som det fremgår af vedlagte udstykningsplan fra LandSyd af 21. august 2015.

Spørgsmål til Lokalplanforslaget

På vedlagte udstykningsplan fremgår også byggelinje jf. Lokalplanforslag 05.01.L06 mod Tane Hedevej, gående fra 12 m i vestlig side af grunden (parcel 4, Tane Hedevej 33) og indtil 20,55 m i østlig side af grunden, hvilket både *syns-* og *forholdsmæssigt* stemmer nogenlunde overens med rødstiplet linje på "Lokalplan 05.01.L06 Kortbilag 4". Endvidere fremgår på side 12 punkt 6.2.2, at "der må ikke opføres bebyggelse mellem den på kortbilag 4 viste byggelinje og skel til Tane Hedevej".

Vi kan således ikke tro andet end, at udstykningsplanen fra LandSyd er korrekt og stemmer overens med Lokalplanforslaget.

Det kan således undre, at der på Kortbilag 4, matr. nr. 59ac, Tane Hedevej 29 fremgår et "25m" som kan læses, som afstandsmål for byggelinje mod Tane Hedevej. Skulle dette måltal ikke have været rettet til "12m" på Kortbilag 4 mellem forhøringen og således før Lokalplanen sendes i endelig offentlig høring? Eller er "25m" udtryk for noget helt andet og i givet fald hvad?

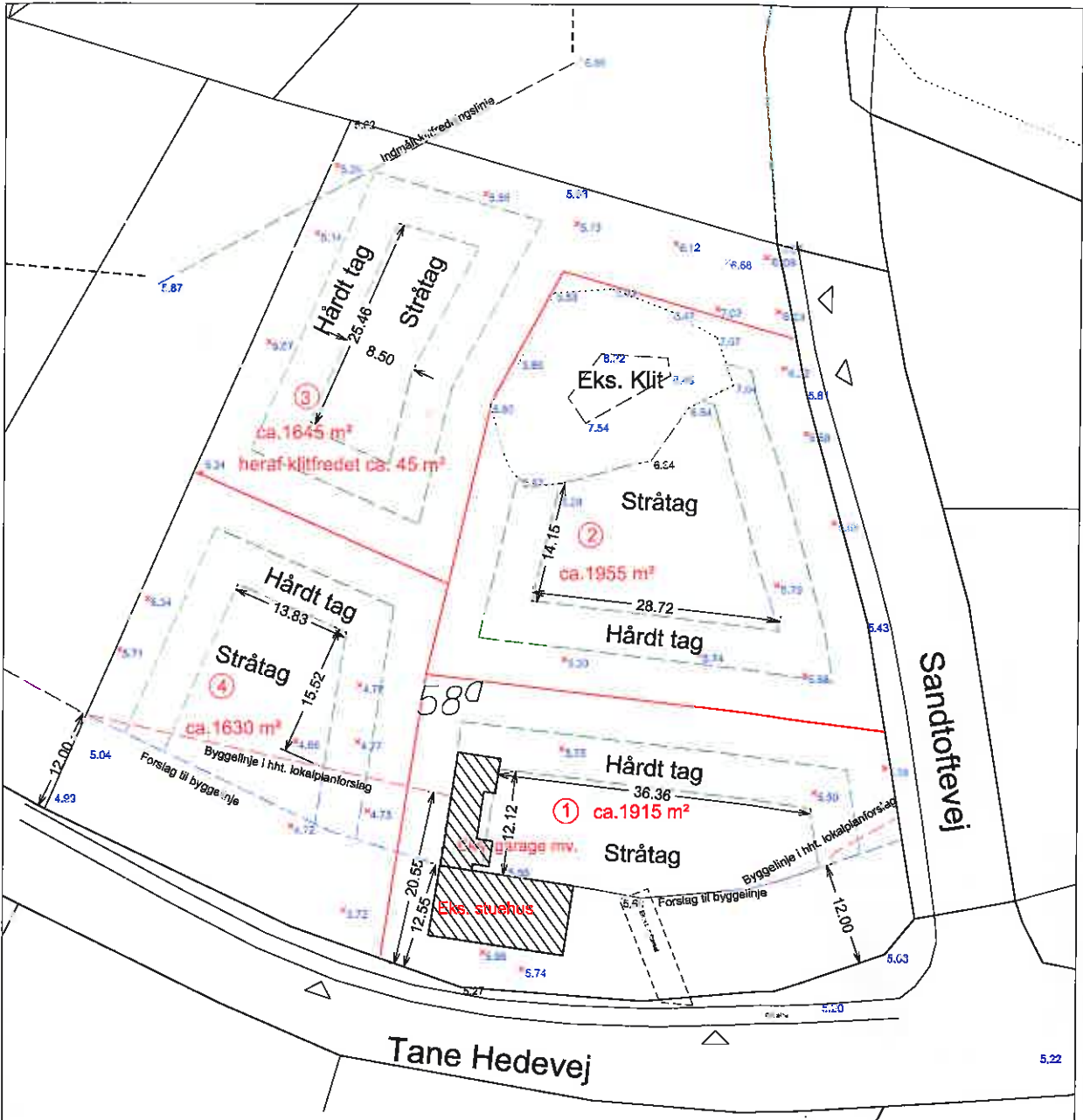
Varde Kommune bedes herudover venligst bekræfte om vi også har opfattet det med byggefeltet korrekt. Vores opfattelse er, at når Lokalplanen ikke definerer andre byggelinjer end mod syd, dvs. mod Tane Hedevej, så vil bygningsreglementets regler være gældende for de øvrige sider på parcel nr. 4, således at byggefeltet for hårdt tag på parcel 4 vil være 5m ind fra vestsiden, ind fra nordsiden og ind fra østsiden, dvs. lig med udstykningsplanen. Er dette korrekt opfattet?

Høringskommentarer

Som kommende ejere af parcel 4, Tane Hedevej 33 skal der dog ikke herske tvivl om, at vi gerne ser byggefeltet på parcellen så stort som muligt og at vi dermed får så fleksible rammer for sommerhusbyggeri som muligt. Vi forstår fint intentionerne om bevaring af de kulturhistoriske miljøer i Lokalplanforslag 05.01.L06, men ser stadig gerne, at byggelinjen mod Tane Hedevej på den parcel vi har underskrevet købsaftale på stadig fastholdes til ca. 12m hele vejen fra vestsiden til østsiden af grunden, som kommenteret af Boet Tane Hedevej 33 jf. Varde Kommunes sagsmateriale.

Vi ser frem til at høre nærmere.

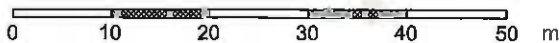
Med venlig hilsen
Birthe og Flemming Nørgreen Mortensen
Kuffen 1
6710 Esbjerg V



Signatur

- Vejedgang
- Punkt køte
- Eks. skel
- Forslag til udstykning
- Byggefelter med mindst mål
- Byggelinje i hht. lokalplanforslag
- Forslag til byggelinje

Alle målsætninger er ca. angivelser, baseret på tilgængelige oplysninger og digitaliseringer



Kortbilag til notat vedr.			
matr.nr. 58a Vandflod By, Oksby			
J. 2145579	Mål 1:500	Sign.	Fremslået: 21. aug. 2015
LandSyd LANDINSPEKTØRER		KRONPRINCENSGADE 68 DK-4700 ESBJERG TLF: +45 75 12 13 66 MAIL: ESBJERG@LANDSYD.DK	
		Init. udv. n	
Kontorer: Aabenraa - Bramming - Esbjerg - Grindsted - Toflund - Varde - Vejen			

Annette Gerd Schmidt

Fra: Conny Lund <connyogjorn@gmail.com>
Sendt: 3. november 2015 12:08
Til: planogby
Emne: Lokalplan Tane Hedevej Blåvand

Hej

Vi ønsker at beskrive vores oplevelser omkring Tane Hedevej.
Vi ejer Tane Hedevej 21.

I 2005 da vi byggede nr. 21 søgte vi om en facadehøjde ca 5 meter, og fik afslag, facadehøjde må max være 3 meter.

Senere forespurgte vi om at få en mindre balkon ud mod Tane Hedevej, det fik vi nej til, der måtte ikke være balkon mod Tane Hedevej.

For nogle år siden bliver der så bygget skråt overfor os, med en facadehøjde der er langt over 5 meter. Hvorfor?

Vi erfarer så at Tane Hedevej 44 søger om en lagerhal mod Nr. 46, og får afslag.
Herefter bliver der opført en lagerhal mod nr. 42, næsten overfor os. hvorfor?

I jeres lokalplan vil i gerne have åben kik over området ? der lægges vægt på at landskaber ikke tilsidesættes i forbindelse med byggeri og andre ændringer.

Hvordan kan der så gives tilladelse til en stor og mørk lagerhal?

Lagerhallen tager vores udsigt over engen, og området.

Vi læser den 7.8.15 i JV at der kun må drives landbrug på Tane Hedevej mod havet.

Vi oplever at der holder store lastbiler som læsser af og på ved nr, 44. Porten til lagerhallen vender mod Tane Hedevej. Vi oplever ikke at lagerhallen anvendes i landbrugsøjemed, men at den bruges til lagerhal til købmandsforretning.

Med venlig hilsen

Conny og Jørn Lund
Solkrogen 3
6000 Kolding
tlf. 40209570

FINN ANDERSEN
JØRGEN BRAMMER
PETER BOE CHRISTENSEN
SØREN ELLERBÆK
STEFAN SCHÖNEMANN JAKOBSEN
PEDER SØLBECH LARSEN
JØRGEN MAKHOLM

KAREN MARIE DYKJÆR
STEFAN NIELSEN
SABRINA DAM

E-MAIL: planogby@varde.dk

Varde Kommune

Att.: Udvalget for Plan og Teknik

Rådhuset, Bytoften 2

6800 Varde

KONGENSGADE 58, 1.
POSTBOKS 523
6701 ESBJERG
SYDBANK A/S 7701 1400728
CVR-nr. 77911510
www.tblaw.dk
tbjmail@tblaw.dk
TLF. (+45) 79 12 54 55
FAX (+45) 79 12 54 54

Dato:

3. november 2015

Vores ref.:

262133 pbc/cn

Sekretær:

Camilla Nielsen/lh
cn@tblaw.dk

Vedr.: Lokalplan 05.01.L06, Varde Kommune – indlæg i forbindelse med høring, lokalplan Øster Oksby

Som det er Varde Kommune bekendt, er jeg bobestyrer i boet efter Tage Folmer Damgaard, der ejer ejendommen Tane Hedevej 33 – matr.nr. 58a Vandflod By, Oksby, omfattet af ovennævnte lokalplanforslag.

Som bekendt fremkom jeg på boets vegne med partsindlæg i forbindelse med forhøring.

Bl.a. med baggrund heri har Varde Kommune, som bekendt, nu tilladt, at ejendommen matr.nr. 58a Vandflod By, Oksby udstykkes og opdeles i fire separate grunde. Sagen beror pt. hos matrikelmyndighederne, og det må forventes, at den pågældende ejendom i løbet af nogle uger er opdelt i fire selvstændige matr.nr., jfr. det rids, som LandSyd har udfærdiget i oktober 2014 i forbindelse med den oprindelige ansøgning omkring tilladelse til udstykning.

Ved nærværende skal jeg på boets vegne fremkomme med følgende bemærkninger i anledning af lokalplanforslaget:

A) Ad del nr. 2 og 3 af matr.nr. 58a Vandflod By, Oksby:

Vedr. disse to del nr., der ligger længst væk fra Tane Hedevej og forventes at opnå vejadgang fra Sandtoftevej, har jeg, under forudsætning af, at udstykningen gennemføres, ingen bemærkninger.

B) Ad del nr. 4, der ligger ud mod Tane Hedevej længst mod vest:

Af kortbilag 4, til lokalplanforslaget synes det at fremgå, at byggelinjen ud mod Tane Hedevej, over pågældende areal, bevæger sig længere og længere væk fra Tane Hedevej, jo længere man kommer mod øst, og der synes således at være tale om en afstand længst mod vest, jfr. også teksten i lokalplanforslaget på ca. 12 m., mens afstanden længst mod øst, af pågældende delareal, synes at andrage omkring 20,5 m. På boets vegne foreslås der her, at byggelinjen, i den endelige lokalplan, langs hele den sydlige del af del nr. 4 fastlægges som 12 m. fra sydskel, jfr. den byggelinje, der i øvrigt opereres med hen langs med Tane Hedevej. Det vurderes at være irrelevant at trække byggelinjen tilbage af hensyn til indsigt vedr. bygningen på del nr. 1. Selv hvis man fastholder, at bygningen på del nr. 1 skal opretholdes, jfr. herom senere i nærværende skrivelse, vil man sagtens, med en byggelinje på 12 m., som foreslået her, kunne se og fornemme bygningen på del nr. 1's placering.

C) Ad del nr. 1:

Del nr. 1 er beliggende længst mod syd og længst mod øst på hjørnet af Tane Hedevej og Sandtoftevej, og på pågældende del ligger den eksisterende bygning, der er afbilledet i lokalplanforslaget i afsnittet stilblad 2 – ”bedre byggeskik”. Det pågældende del nr. og den pågældende bygning ligger i sommerhusområde, både i henhold til tidligere gældende planlægning og i henhold til det, der følger af lokalplanforslaget. Bygningen har imidlertid overhovedet ikke nogen sammenhæng med et sommerhusområde. Bygningen er ca. 100 år gammel og har overhovedet ikke nogen sammenhæng med de sommerhuse, der i øvrigt ligger nord for Tane Hedevej. Det er uforståeligt, hvorledes man i lokalplanforslaget pludseligt kan udnævne den pågældende bygning, der, som tidligere beskrevet, er i miserabel stand til ”bedre byggeskik”. De tre ejendommen man i øvrigt pludseligt vil udnævne til ”bedre byggeskik”, bl.a. under henvisning til murværkets karakter, tagene og halvvalmede gavle, synes i øvrigt vanskeligt at leve op hertil, idet de pågældende bygninger, kun i begrænset omfang, opfylder de af kommunen opstillede kriterier.

Opfindelsen af ”bedre byggeskik” på en ejendom i et sommerhusområde sammenholdt med den konkrete ejendom giver ikke mening.

Det er i øvrigt min vurdering, at lokalplansforslagets § 7 indebærer en så kraftig klassificering, at der formentligt er tale om udpegning af bevaringsværdig bygning i overensstemmelse med byggefredningslovens bestemmelser. Det kunne medføre, at planlovens § 49, stk. 2 kan finde anvendelse, også selvom der ikke er tale om egentlig bygningsfredning.

I forbindelse med den endelige behandling af lokalplanen bør kommunen derfor forholde sig til realiteterne og tillade, at den pågældende bygning kan fjernes og erstattes af et moderne sommerhus svarende til de sommerhuse, der er i området. Som anført i forbindelse med forhøringen, kunne man i den sammenhæng bestemme, at et sådant sommerhus skal lægges parallelt med Tane Hedevej, hvis man ønsker at fastholde et indtryk af bygninger beliggende langs med vejen, men opretholdelse af det pågældende hus er meningsløst.

Hvis man vil leve op til den intension, som man giver udtryk for i lokalplanredegørelsens § 19 ”med andre ord skal området fremstå som det, det er: Et sommerhusområde”, er der kun en ting at gøre, nemlig at tillade, at det pågældende hus fjernes, uden de meget restriktive bestemmelser, der er i lokalplanforslaget om, at huset i meget vidt omfang skal erstattes af et tilsvarende hus.

Med venlig hilsen



Peter Boe Christensen

pbc@tblaw.dk

E-MAIL: planogby@varde.dk

Varde Kommune
Plan- og Teknikafd.
Bytoften 2
6800 Varde

FINN ANDERSEN
JØRGEN BRAMMER
PETER BOE CHRISTENSEN
SØREN ELLERBÆK
STEFAN SCHÖNEMANN JAKOBSEN
PEDER SØLBECH LARSEN
JØRGEN MAKHOLM

KAREN MARIE DYKJÆR
STEFAN NIELSEN
SABRINA DAM

KONGENSGADE 58, 1.
POSTBOKS 523
6701 ESBJERG
SYDBANK A/S 7701 1400728
CVR-nr. 77911510
www.tblaw.dk
tbjmail@tblaw.dk
TLF. (+45) 79 12 54 55
FAX (+45) 79 12 54 54

Dato:	Vores ref.:	Sekretær:
3. november 2015	259116 pbc/cn	Camilla Nielsen/lh cn@tblaw.dk

Vedr.: Lokalplan 05.01.L06, Varde Kommune og tillæg 25 til kommuneplan 2013/Varde Kommune

Som det er Varde Kommune bekendt, er jeg bobestyrer i boet efter Svend Åge Christensen, der ejer ejendommen Tane Hedevej 46, matr.nr. 23m Ho By, Ho m.fl.

På vegne af dette bo er jeg fremkommet med bemærkninger omkring lokalplanforslaget i forbindelse med, at dette var i forhøring.

Mens lokalplanprocessen har løbet med forhøring m.m., har det været umuligt at afhænde den pågældende ejendom, fordi alle købere er usikre på det endelige indhold af lokalplanen og de konsekvenser, det endelige indhold vil få for ejendommen.

Jeg har noteret mig, at kommunen i forbindelse med bemærkninger til forhøringen i et vist omfang har imødekommet mine indsigelser omkring strenge begrænsninger for udstykning m.m.

Det er fortsat min opfattelse, at lokalplanforslaget indeholder alt for strenge og rigide reguleringer i relation til mulighederne for nedrivning og opførelse af nye bygninger, herunder at de meget indgribende reguleringer medfører, at man ikke på forhånd, som bygningsejer, kan se, hvad man kan få lov til, men vil være tvunget ud i omfattende forhandlinger med kommunen om tilladelser, dispensationer m.m.

Jeg har noteret mig, at kommunen, i resume af indkomne bemærkninger til udkast til lokalplan dateret 23. juni 2015, argumenterer med, at kompetencenormerne i lokalplanudkastet ikke er løsere end i lignende lokalplaner i Varde Kommune, ligesom restriktionerne ikke er strammere. Hertil må jeg blot sige, at det, for mig, er en ringe trøst, at man i andre situationer tilsyneladende har vedtaget en lokalplan med den slags bestemmelser, for det, er efter min opfattelse, særdeles uhensigtsmæssigt og noget, der skaber stor usikkerhed for de involverede ejendomsjere, hvilket kommunen formodentligt, når alt kommer til alt, heller ikke har nogen interesse i.

Det fastholdes derfor, at kommunen bør foretage en omstrukturering af disse reguleringer, således at det bliver langt klarere for ejendomsjerne, hvad man må, ligesom man generelt bør nedtone de meget indgribende krav om fastholdelse af status qou.

I relation til ejendommen Tane Hedevej 46 er det min vurdering, at lokalplanforslagets § 7 indeholder så indgribende reguleringer, at der reelt kan være tale om, at ejendommen gøres til bevaringsværdig med mulige konsekvenser i relation til planlovens § 49, stk. 2.

Jeg er fortsat af den opfattelse, at den overordnede, rimelige og nødvendige balance imellem, på den ene side, almenvællets interesser i at opretholde kulturgoder m.m., og på den anden siden, hensynet til de involverede lodsejere, ikke er tilstede med det lokalplanforslag, Varde Kommune fremlægger. Derfor bør kommunen ændre lokalplanen, inden den endeligt vedtages.

De generelle bemærkninger, der er anført i nærværende skrivelse, omkring området syd for Tane Hedevej, fremføres også på vegne af Søren Jensen, Tane Hedevej 32 samt Bent og Kirsten Jensen, Tane Hedevej 40.

Med venlig hilsen



Peter Boe Christensen

pbc@tblaw.dk

INDG. 04 NOV. 2015

ORIGINAL _____

November 2015

KOPITIL _____

Nedenstående er mine personlige kommentarer/ forslag til ændringer.

Kommentarer/ændringsforslag til lokalplan 05.01.L06 – Øster Oksby

Lokalplanen bør ændres mod syd, så området går helt til vandet.

Bopælspligten bør ophæves.

Max. byggehøjde 8,5 meter fjernes, da der kun må bygges med 1 etage udnyttet tagetage.

Tane hedevej 46 er en gammel kystgård. Bygningerne er fra 1823 og 1826.

Bygningerne har stået tomme siden den tidligere ejer kom på plejehjem som 91 årig i 2010. Da bygningerne ikke har været vedligeholdt i rigtig mange år, er de blevet meget faldefærdige, og er desværre ikke til andet end nedrivning. En bevaring og modernisering af stuehuset vil koste en større formue.

Ingen af arvingerne har ønsket, at der ved salg må nybygges en villa i flere etager på ejendommen lig Tane Hedevej 44, (der har været en del forespørgsler herom), men at der skal bygges i "gammel" stil i pagt med naturen og kulturmiljøet, dog så huset kan indrettes moderne, så det er anvendelig i nutiden.

Kommunen har valgt at udarbejde en lokalplan for området. En plan som bygningsmæssig er alt for restriktiv.

Eksempler:

Ifølge lokalplanen skal der ved nybyggeri bygges på eksisterende sokkel.

Der må gives mulighed for at flytte soklen, evt. længere væk fra vejen, samt gøre denne bredere.

Der må gives mulighed for at bygge med nutidens moderne isolerende materialer, og følge den udvikling der er sket indenfor byggematerialer de sidste 200 år.

Der må gives mulighed for at sætte termovinduer i huset, i stedet for lokalplanens kittede enkeltlags vinduer med forsatsvinduer.

Der må gives mulighed for mere lys ind af vinduerne som vender mod syd, modsat side vejen, med større vinduespartier.

Der må gives mulighed for kviste ud mod syd, modsat side af vejen, for udnyttelse af tagetagen samt evt. med loft til kip, så man kan få det fantastiske "Blåvand lys" ind i huset.

Forøvrigt håber jeg ikke, at Varde Kommune/byrådet, forfalder til at tillade udstykning af små sommerhusgrunde i bestræbelserne for at få endnu flere turister til Blåvand. De mange turistfamilier, ofte flere generationer sammen, erklærer, at de har valgt Blåvand på grund af den helt unikke og (endnu) uspolerede natur samt de store sommerhusgrunde, hvor der er god plads til at boltre sig.

Kurt Nielsen, Vestervænget 3, 6800 Varde

