

Varde Kommune
Udvalget for teknik og miljø
Bytoften
6800 Varde

Billund den 10.01.2018

Vedr. partshøring for matr. nr. 11a, Vandflod by, Oksby (Kringsvej 1).

Vi har intet imod, at matriklen udstykkes til sommerhusgrunde, men kan kun anbefale dette, såfremt adgangsvejen for samtlige sommerhuse bliver via Kringsvej.

Hvis adgangsvejen til nogle af grundene skal ske langs matriklens østlige side, må det betyde, at adgangsvejen bliver via Sdr. Vasevej, og det kan vi under ingen omstændigheder acceptere.

Vi er i forvejen voldsomt generet af den megen gående og kørende trafik på Sdr. Vasevej, som benyttes flittigt af besøgende til og fra Blåvand Fyr. Sdr. Vasevej har bestemt ikke behov for øget trafikmængde – tværtimod.

Kommunens etablering af losseplads for enden af Sdr. Vasevej har også bevirket øget trafikmængde på Sdr. Vasevej. Denne losseplads ligger lige over for den påtænkte adgangsvej til de nye sommerhuse.

Sdr. Vasevej bruges i stigende grad som gennemkørselsvej for rigtig mange beboere i huse syd for Fyrvej.

Vi finder det særdeles beklæmmelsesværdigt, hvis Kringsvej ikke bliver adgangsvej for de nye huse, idet der p.t. næsten ingen trafik er på denne vej grundet de meget få ejendomme langs vejen.

Såfremt udvalgets beslutning går os imod, bedes I venligst informere os om dette, således at vi kan tage yderligere skridt i en evt. ankesag.

PS. I øvrigt kan oplyses, at da vi for år tilbage forespurgte kommunen om tilladelse til at etablere selvstændig ind- og udkørsel fra vor grund, blev dette afslået med begrundelsen, at man ønskede så få ind- og udkørseler som muligt langs Sdr. Vasevej.

Med venlig hilsen

Vibeke og Preben Benfeldt Madsen
Mølleparken 116
7190 Billund

ejer af Sdr. Vasevej 1a

Ane Volf

Fra: Evald Sjøgreen <evaldsjoegreen@icloud.com>
Sendt: 15. januar 2018 14:12
Til: Ane Volf
Emne: Partshøring

Ny deklaration matr.nr.11a vandflod by, oksby

Jeg vil tillade mig at protestere mod, at der foreslås opførsel af 8 stk.

6/1/2 m. Høje huse på ovennævnte matr.nr.

Det er alt for voldsomt og dominerende og meget generende for mit vedkommende og forventet værdiforringelse af min ejendom.

Har selv flere gange forespurgt om jeg måtte bygge ovenpå mit hus men fik afslag.

Hvis ovennævnte bliver gennemført, kan jeg så forvente at få samme betingelser på min grund, hvis ønsket?

Med venlig hilsen Evald sjøgreen

Evald Sjøgreen

Vedrørende Ny deklaration - matr.nr. 11 a Vandflod by, Oksby.

Vi ejere af nabomatrikel 11cq (Kringsvej 8) synes, det er en dårlig ide at ændre på udstykningen af 11a fra 6 grunde til 8 grunde.

Vi mener, det er svært at få øje på de fordele ved ændringen, der nævnes i ansøgningen om dispensation.

Bl.a. skrives der, "at ændringerne vil medføre: ... Tilføje området en landskabelig og visuel identitet" og " 2 nye sommerhusgrunde i området..."

Så vidt vi kan se, er de væsentligste ændringer i det nye forslag i forhold til det eksisterende fra år 2000 at:

- Øge udstykningen fra 6 til 8 grunde
- Bebyggelsesgraden øges fra 10% til 15%
- Ændring fra u-udnyttet til udnyttet tag-etage
- Øge højden fra 6m til 6,5 m
- Der er i den gældende deklaration bestemmelser for, hvor meget husene må udnyttes (primært i sommerhalvåret) - det er fjernet i det nye forslag.

Samlet set altså en tættere og højere bebyggelse.

Dette mener vi ikke forbedrer området, der ellers er præget af ældre sommerhuse, der ligger spredt i landskabet.

Vi mener, det er en forringelse af området med en endnu tættere bebyggelse rundt om den gamle strandfogedgård, som hidtil har ligget frit i landskabet - både for naboerne og turister.

Med venlig hilsen

Birthe Bendix Jensen

Tingvejen 212

6818 Årre

15. januar 2018

Varde Kommune
Teknik og Miljø
Att.: Ane Volf
Bytoften 2
6800 Varde

Sendt pr. mail til anvo@varde.dk

Partshøring – ny deklaration – matr.nr. 11 a Vandflod by, Oksby

Vi skriver til jer med henvisning til Varde Kommunes brev af 2. januar 2018 vedrørende ansøgning om ny deklaration om udstykning og bebyggelse på ejendommen Kringsvej 1, Blåvand (herefter "Strandfogedgården").

Som ejere af naboejendommen matrikel nr. 20 t Vandflod by, Oksby beliggende Skippervej 14, Blåvand kommer vi hermed med vores bemærkninger til ansøgningen om den nye deklaration.

Vi har disponeret nærværende skrivelse på en sådan måde, at vi indleder med at tydeliggøre, hvor alvorligt og væsentligt indholdet af ansøgningen om ny deklaration er, og vi giver i tillæg hertil vores sammenfattende syn på konsekvenserne af de afledte ændringer i forhold til den gældende deklaration.

Herefter giver vi vores uddybende begrundelse for, hvorfor ændringerne i ansøgningen til den nye deklaration på ingen måde er forenelig med kvarterets karakter og samtidig er til væsentlig gene for de omboende.

Ydermere redegør vi for vores syn på betydningen af et berettiget forventningsprincip hos de omboende samt Varde Kommunes særlige pligt til at varetage de servitutberettigedes (omboendes) interesser i denne sag.

Afslutningsvis bekræfter vi, at vi ser på sagen med allerstørste alvor.

Indholdet af ansøgningen om ny deklaration

Ansøgningen om ny deklaration indebærer på en lang række punkter meget væsentlige ændringer i forhold til deklarationen tinglyst 14. juli 2000 (herefter "2000-deklarationen"). Vi har i det følgende oplistet de væsentlige ændringer og kort redegjort for vores opsummerede syn på de afledte konsekvenser for området og de omboende.

- Tilkørselsvejen fra Sønder-Vasevej/Fyrvej for enden af tilkørslen placeres nu øst for de påtænkte sommerhuse langs skellet til sommerhusene på Skippervej. En sådan ændret placering af tilkørselsvejen medfører endvidere, at der placeres en vendeplads i skellet mod vores ejendom.
 - *Det betyder, at de påtænkte sommerhuse kommer til at lægge tættere på den bevaringsværdige Strandfogedgård med de deraf afledte negative konsekvenser for Strandfogedgårdens fremtoning og status i området. Det bidrager til en yderligere fortætning af området, der er til skade for kvarterets karakter. Hertil kommer at sommerhusene i skellet mod Skippervej – i særdeleshed vores - udsættes for meget alvorlige og væsentlige gener (støj, støv og ikke mindst værdiforringelse), som ikke var givet efter 2000-deklarationen.*
- Der påtænkes udstykning til 8 sommerhusgrunde (2 flere end i 2000-deklarationen)
 - *Udstykningen af yderligere 2 sommerhusgrund medfører en også en yderligere fortætning af området, der er til skade for kvarterets karakter og for de bevaringsværdige og kulturhistoriske bevaringsværdier, som kendetegner kvarteret. Ydermere medfører dette ligeledes alvorlige og væsentlige gener (støj, støv og ikke mindst værdiforringelse) for de omboende, som ikke var givet efter 2000-deklarationen.*
- Der gives mulighed for placering af et sommerhus lige syd for Strandfogedgården
 - *Denne foreslåede ændring medfører også en yderligere fortætning af området, der er til skade for kvarterets karakter. Efter 2000-deklaration skulle dette område henligge som et naturområde med sigte på at bevare behørig afstand til den bevaringsværdige Strandfogedgård.*
- Bebyggelsesprocenten på den enkelte parcel ændres fra 10 % til 15 % samtidigt med, at der gives mulighed for bebyggelse med udnyttet tageetage med en samlet maksimum højde på 6,5 meter
 - *En ændring der indebærer, at der kan opføres større og højere sommerhuse på den planlagte udstykning vil netop medføre en fortætning, der*

væsentligt ændrer det nuværende udtryk i området til skade for de bærende bevaringsværdiers fremtoning og status. Større huse medfører alt andet lige proportionelt mere alvorlige og væsentlige gener for de omboende.

2000-deklarationen tilsiger i punkt 7, 1. afsnit, at Varde Kommune er berettiget til at indrømme lempelser og afvigelser, som findes foreneligt med kvartetets karakter, **og** (vores fremhævelse) som ikke vil være til væsentlig gene for de omboende.

Vi ønsker med vores fremhævelse af ordet "og" at minde om, at begge betingelser skal være opfyldt for, at der kan blive tale om dispensation fra den gældende deklaration.

Bevisbyrden og ansvaret for, at disse 2 betingelser er opfyldt, ligger hos Varde Kommune.

Kommunes pligt til at varetage de servitutberettigedes interesser

For en god ordens skyld vil vi også gerne minde om, at Varde Kommune som eneste påtaleberettigede (myndighed) har en særlig pligt til at varetage de servitutberettigedes (omboendes) interesser i en sag som den foreliggende - se herom s. 555 m.fl. i Illum, Knud, 1976, Dansk tingsret, 3. udgave ved Carstensen, Vagn.

Kommunes udøvelse af denne helt overordnede varetagelsespligt skal dermed klart afspejles i udmøntningen af den dispensationsbeføjelse, der fremgår af punkt 7, 1. afsnit i den gældende deklaration.

Til brug for Varde Kommunes videre varetagelse, giver vi i det følgende vores uddybende begrundelse for, at ændringerne til den nye deklaration er:

1. uforenelige med kvarterets karakter, og
2. er til væsentlig gene for de omboende

Uforenelig med kvarterets karakter

Blåvand har de senere år været i en rivende udvikling, der er enormt positivt for området, og som er understøttet af en række gode initiativer fra lokalområdet og ikke mindst Varde Kommune. Det er en udvikling, som vi ser meget positivt på, og som vi støtter op omkring.

Men som det også ved flere lejligheder er fremhævet af Varde Kommune (fx i "Udviklingsplanen for BLÅVAND - Den nye nordiske kystby", side 4), så er det vigtigt, at det sker gennem udviklingstiltag, der understøtter og videreudvikler naturen, havet, kystlandskabet og kulturhistorien, området i forvejen har.

Kvarteret Kringsvej er et område, der i høj grad bærer en stor del af Blåvands kulturhistorie. Intet andet sted i Blåvand findes der en så stor koncentration af historiske bygninger, der vidner om havets historiske betydning for Blåvand og det oprindelige lokale miljø.

Endvidere er området karakteriseret ved, at de langt de fleste huse ikke udlejes men derimod anvendes af husejerne. Husejerne anvender sommerhusene i de fleste ferier og derudover i mange weekender. Enkelte husejere bor fast i husene (matrikel nr. 11a og 11by – Kringsvej 1 og Kringsvej 7). Det må forudses, at de nye bebyggelser opføres med øje for udlejningsvirksomhed, hvilket skaber langt mere trafik i området, og ofte viser lejerne ikke respekt for privat ejendomsret. Heller ikke på dette område er ansøgningen til nye deklaration forenelig med kvarterets karakter.

Der er dog et særligt vægtigt punkt, hvor Kringsvej kvarteret skiller sig ud i forhold til andre områder i Blåvand. Strandfogedgården (Kringsvej 1), den røde strandgård (Kringsvej 13) og redningsstationen (der ligger som den vestlige nabo til Strandfogedgården) er alle tre kategoriseret som bevaringsværdige. Ved videreudvikling af området skal der således værnes om, at dette kulturhistoriske trekløvers fremtoning og status ikke lider skade.

Vi har noteret os, at Varde Kommune i "Forslag til Kommuneplan 2017" tillægger ovennævnte kulturhistoriske værdier i området stor betydning i deres videre planlægning for området. Det anføres således følgende på side 143:

"Lige sydøst for Blåvand Radio ligger Blåvand Redningsstation, der har den tidligere strandfogedgård som nabo. Begge bygninger ligger åbent på det næsten oprindelige græstun, hvis man betragter dem fra nordvest, men sommerhusene mod vest ligger tæt på. De mange institutioner viser den betydning, "sikkerhed til søs" har haft i området. Naturen er mest markant omkring fyret. Naturen omkring fyret og de mange institutioner i forbindelse med "sikkerhed til søs" udgør de bærende bevaringsværdier."

Vi har endvidere noteret os, at det ligger Varde Kommune meget på sinde, at værne om områdets karakter og kulturhistoriske sårbarhed, og at der foreligger en bevidsthed om risiciene ved en yderligere fortætning i området omkring Strandfogedgården og Kringsvej kvarteret i det hele taget. Det er udtrykt således i "Forslag til Kommuneplan 2017" på side 143 under overskriften "Mål og sårbarhed":

"Fyr, redningsstation og radiostation, der hver på deres måde er i funktion, holdes af de respektive institutioner. Redningsstationen og strandfogedgården ligger åbent

på græstunet, og samlet eller høj beplantning må undgås, hvis indtrykket skal bevares. Beplantningen med fyrretræer og andre høje vækster bør ikke udvides, men gerne indskrænkes, ligesom eksisterende græstun og marehalmsområder ikke bør ændres til haveanlæg.

Det historiske miljø omkring fyr, radio- og redningsstation har ligget intakt som en let opfattelig maritim sammenhæng indtil 1985, hvor der blev vedtaget en lokalplan, som muliggjorde udstykning og opførelse af sommerhuse midt i dette kulturmiljø, dog med en mindste grundstørrelse på 2.500 m². Dengang fandtes kun ganske få sommerhuse i området. Udviklingen tog fart, og inden for de seneste år er de sidste "huller" blevet udfyldt. Området vil herefter kun være sårbart over for en eventuel fortætning."

Indholdet af ansøgningen om ny deklaration strider på alle væsentlige punkter med det, som Varde Kommune advarer om i "Forsalg til Kommuneplan 2017".

En ny deklaration med det ansøgte indhold omkring udstykning af yderligere 2 grunde samt det forhold, at de påtænkte sommerhuse kan opføres større, højere og ikke mindst tættere på Strandgården vil netop medføre en fortætning, der væsentligt ændrer det nuværende udtryk i området til skade for de bærende bevaringsværdiers fremtoning og status.

Det er ganske forunderligt, at LandSyd Landinspektører (i brev af 29. november 2017) kan komme til den konklusion, at indholdet af ansøgningen om nye deklaration (citater)

"...i højere grad end den [nuværende] deklarations udstykning er forenelig med områdets karakter og tilgodeser områdets kulturhistoriske interesser."

Det er aldeles i strid med fakta og udokumenteret.

Vi bestrider også, at den nye deklaration indebærer "større trafiksikkerhed". Også det er i strid med fakta og aldeles udokumenteret. Der er derimod let konstaterbart, at der er meget tæt beplantning i skellet mod matrikel nr. 20i (Sønder-vasevej 2), og at det påvirker oversigtforholdene signifikant. Oversigtsforholdene ved den indtegnede tilkørselsvej i 2000-deklarationen langt bedre og dermed mere trafiksikker end ved den påtænkte nye placering af tilkørselsvejen.

Vi anfægter endvidere LandSyd Landinspektørers konklusion om, at den påtænkte nye deklaration medfører en (citater) "visuel bedre adskillelse mellem den bevaringsværdige,

tidligere strandfogedgården og de nye sommerhusgrunde" – Tværtimod medfører en oplægget til ny deklaration, at de påtænkte sommerhuse (fysisk) placeres tættere på Strandfogedgården, jf. tidligere bemærkninger omkring fortætning og negative konsekvenser for Kringsvej kvarterets generelle karakter.

Generelt fremstår de af LandSyd Landinspektører fremførte begrundelser for ændring af 2000-deklarationen overraskende tydeligt søgte og uden behørig vægt – de kan i bedste fald anses som udtryk for en rådgivershvervs forpligtigelse til at sikre kundens maksimale profitoptimering i forbindelse med en påtænkt udstykning. At begrundelserne alene er båret af ønsket om profitoptimering stilles ikke i et bedre lys af, at det forlyder, at ejeren af Kringsvej 1 allerede på nuværende tidspunkt har indgået aftale om et salg af udstykningsarealet til én person/én ejendomsudvikler.

Konklusion

Vi kan på den baggrund konkludere, at ansøgningen om den nye deklaration på ingen måde er forenelig med kvarterets karakter. Tværtimod skader den netop områdets udprægede karakter som et enestående kulturhistorisk område i Blåvand, der bærer en vigtig del af Blåvands fortidshistorie.

Væsentlige gene for de omboende

Den ændrede deklaration indebærer på en lang række punkter væsentlig gene for de omboende. For os særligt vil den påtænkte nye deklaration indebære væsentlig gene på følgende punkter:

- Etableringen af tilkørselsvejen i skellet mellem omboende på Skippervej og særdeleshed placeringen af en vendeplads i skellet ved vores sommerhus på Skippervej vil blive endog stærkt generende for os. Biltrafik til så mange (antageligt) udlejningssommerhuse vil skabe betydelig støj og støv. Det er helt uacceptabelt og vil indebære en væsentlig værdiforringelse af vores sommerhus.
- Generelt vil de yderligere 2 påtænkte sommerhusgrunde (parcel nr. 8 og 9) være en væsentlig gene for os – men ikke mindst vil de med deres placering ændrede byggeprocent og byggehøjde være en væsentlig gene for de omboende på matrikel nr. 11 cb (Kringsvej 5) og 11 by (Kringsvej 7).

Som tidligere anført er 7 omboende (direkte) berørt med væsentlige gener til følge, heraf har 5 hvervet deres ejendomme efter tinglysningen af 2000-deklarationen – de har dermed handlet i tillid til og med forventning om, at indholdet af 2000-deklarationen var gældende.

Det skal holdes op over for ønsket fra ejeren af Kringsvej 1 om at få lov til at udstykke yderligere 2 sommerhusgrunde med den afledte ændrede placering af tilkørselsvejen og vendepladsen.

Vi antager, at ændringerne er motiveret af udsigten til at tjene flere penge på udstykningerne. En sådan ændring til udstykningsplanen er dog på bekostning af alle de omboende, der vil komme til at opleve væsentlige gener som følge af indholdet i den foreslåede nye deklaration.

Det vil på ingen måde være saglig forvaltningsudøvelse at imødekomme en enkelt grundejers ønske om at tjene flere penge, når det samtidig medfører, at 7 andre grundejere oplever en væsentlig værdiforringelse af deres ejendomme. I den forbindelse skal det understreges, at ejendommene på Kringsvej og Skippervej hører til blandt de absolut allerdyreste i Blåvand. Værdiforringelsen må antage at blive betydelig - ikke mindst for vores ejendom.

Konklusion

Vi kan på den baggrund konkludere, at ansøgningen om den nye deklaration indebærer ganske alvorlige og væsentlige gener ikke blot for os, men alt andet lige for alle de øvrige omboende.

Forventningsprincippet

Udover de tidligere berørte forvaltningsretlige principper, skal Varde Kommune i sin myndighedsudøvelse tage hensyn til de omboendes berettigede forventninger.

Vi erhvervede Skippervej 14 så sent som i januar 2017. I forbindelse med erhvervelsen var vi i sagens natur i vægtige overvejelser omkring indholdet og betydningen af 2000-deklarationen – herunder særligt antallet af sommerhusgrunde, der kan udstykkes efter 2000-deklarationen samt i særdeleshed placeringen af tilkørselsvejen og vendepladsen til de 6 sommerhusgrunde.

I beslutningsprocessen omkring erhvervelse af Skippervej 14 handlede vi i tillid til og ikke mindst med en klar berettiget forventning om, at der ikke ville ske ændringer til deklARATIONEN fra juli 2000.

Vi ville utvivlsomt *ikke* have erhvervet Skippervej 14, hvis vi havde vidst eller på anden måde have haft mistanke om, at der var mulighed for, at den nuværende deklARATION i al væsentlighed ville få et andet indhold, end det tinglyst i juli 2000.

Den foreslåede nye deklARATION, hvor der udstykkes yderligere 2 sommerhusgrunde, og hvor tilkørselsvejen med tilhørende vendeplads placeres i skel mod vores sommerhus og øvrige huse på Skippervej, medfører meget betydelige gener og ikke mindst en betragtelig værdiforringelse, der ikke var givet i 2000-deklARATIONEN.

Det skal i denne sammenhæng bemærkes, at vi ikke er de eneste, der ved erhvervelsen af sommerhuset har handlet i tillid til, at den nuværende deklARATION er gældende og ikke i al væsentlighed vil blive ændret. Ifølge tingbogen har 5 af de nærmeste 7 naboer til Strandfogedgården erhvervet sommerhusene efter, at deklARATIONEN var blevet tinglyst i juli 2000.

Netop dette berettigede forventningsprincip hos de omboende til Strandfogedgården og den tidligere omtalte pligt hos den påtaleberettigede myndighed til at varetage de servitutberettigedes (de omboendes) interesser, bør Varde Kommune tillægge stor betydning i sagsbehandlingen.

Retspraksis

Domstolene har ved flere lejligheder slået fast, at borgerne med rette kan indrette sig i tillid til de deklARATIONER, der er tinglyst, og at det kan have vidtrækkende konsekvenser, hvis der gennemføres betydelige ændringer til en deklARATION med gene for naboerne til følge. Et eksempel på dette forekommer i en afgørelse fra Højesteret i 1993 (U.1993.72/2H), hvor ændringerne til en tidligere deklARATION indebar, at sagsøgte pådrog sig et erstatningsansvar over for sagsøgerne grundet gener og værdiforringelse af naboejendommene. Højesteret fremhævede i sin konklusion, at

"de indstævnte ved erhvervelse af deres ejendomme med føje kunne påregne, at erhvervsområdet ville blive udnyttet på en måde, der stort set svarede til deklARATIONENS indhold."

Afrunding

Som ejere af Skippervej 14 (og Kringsvej 11) ser vi på denne sag med allerstørste alvorlighed og vil gerne understrege, at vi påregner at forfølge ethvert retsskridt for at forhindre, at den nye deklaration vedtages. Vi skal derfor og venligst anmode om at blive orienteret om enhver udvikling i sagen.

Vi anmoder om et personligt møde med de relevante personer i Varde Kommune og ser frem til en konstruktiv og saglig dialog. Hvis Varde Kommune forinden et sådant møde har bemærkninger eller spørgsmål til det fremsendte, står vi meget gerne til disposition.

Med venlig hilsen

Anne-Mette Momsen Fredslund
Jan Momsen Huusmann

Ane Volf

Fra: Hans-Christian Ohrt <hco@andersen-partners.dk>
Sendt: 18. januar 2018 14:54
Til: Teknik og miljø
Cc: Ane Volf
Emne: Partshøring - ansøgning om ny deklaration for udstykning af matr. nr. 11a Vandflod By, Oksby beliggende Kringsvej 1, 6857 Blåvand
Vedhæftede filer: Brev Varde Kommune 180118.pdf; Signaturbevis.txt

Att. Varde Kommune

Som ejer af Kringsvej 5 i Blåvand og dermed part til ovennævnte høringssag sender jeg herved vores indsigelse mod den fremsendte ansøgning om ny deklaration for udstykning af Kringsvej 1 i Blåvand.

Forslaget til ny deklaration vil væsentligt ændre og ødelægge vores kvarter og i øvrigt være til væsentlig gene for os naboer. Jeg vedhæfter vores brev af dags dato, som nærmere uddyber vores indsigelse.

På den baggrund skal vi anmode Varde Kommune om at afvise ansøgning om ny deklaration.

Bekræftelse af modtagelsen af vores indsigelse imødeses.


Med venlig hilsen

Malene og Hans-Christian Ohrt
Trapholtparken 20
6000 Kolding
hco@andersen-partners.dk
40 51 40 01

Med venlig hilsen

Hans-Christian Ohrt
Partner (L)
Direkte +45 76 22 22 57
Mobil +45 40 51 40 01
hco@andersen-partners.dk

ANDERSEN | PARTNERS
Advokatfirma

Andersen Partners
Advokatpartnerselskab
CVR-nr. 34 71 78 50
www.andersen-partners.dk
Kolding København Odense Hamborg
Følg os på **LinkedIn** 

Jernbanegade 31
DK-6000 Kolding
Telefon +45 76 22 22 22
Fax +45 76 22 22 23

This email and any attachments are confidential and may contain legally privileged information solely for the use of the intended recipient. If you have received this email by error, please notify the sender immediately and delete this message and any attachments from your system without producing, distributing or retaining copies hereof.

Varde Kommune
Teknik og Miljø
Att.: Ingeniør Ane Volf
Bytoften 2
6800 Varde

Advokat Hans-Christian Ohrt
Trapholtparken 20
6000 Kolding

Sendt pr. mail til teknikogmiljo@varde.dk
med kopi til anvo@varde.dk

Kolding, 18. januar 2018

Vedr. Partshøring – ny deklaration – matr. nr. 11 a Vandflod by, Oksby

Under henvisning til Varde Kommunes brev af 2. januar d.å. vedr. ansøgning om ny deklaration vedrørende udstykning og bebyggelse på ejendommen Kringsvej 1, Blåvand, skal vi som ejere af naboejendommen matr. nr. 11 cb Vandflod by, Oksby beliggende Kringsvej 5, Blåvand herved fremkomme med vores bemærkninger til ansøgningen om den nye deklaration.

Den nuværende deklaration tinglyst den 14. juli 2000

Den nuværende deklaration indebærer mulighed for udstykning af 6 sommerhusgrunde. Sommerhusgrundene er forudsat placeret langs det østlige skel til sommerhusene ved Skippervej med en fælles vej vest for sommerhusgrundene. Derved er sommerhusgrundene placeret længst væk fra Strandfogedgården og dermed vores hus. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 10%.

Naboerne til Kringsvej 1 har alle disponeret i tillid til, at den nugældende deklaration er gældende og ikke vil blive ændret. 5 af naboerne til Kringsvej 1 har erhvervet deres sommerhuse efter at deklarationen var blevet tinglyst og har således indrettet sig på, at deklarationen var gældende. Det fremgår således af tingbogen, at følgende matr. nr. er ejerskiftet efter tinglysningen af den nuværende deklaration:

Matr. nr. 11 by er ejerskiftet den 6. marts 2002
Matr. nr. 20 k er ejerskiftet den 1. oktober 2013
Matr. nr. 20 t er ejerskiftet den 1. februar 2017
Matr. nr. 11c q er ejerskiftet den 24. marts 2006 og
Vi erhvervede vores sommerhus, matr. nr. 11cb i 2011

Dermed har 5 ud af de 7 partshørte naboer alle købt deres nuværende sommerhuse i tillid til, at den nuværende deklaration ikke ville blive ændret. Den ene af ejerne, ejeren af matr. nr. 11 by, har for ganske få år siden revet den eksisterende bygning ned og opført en dyr helårsbolig. Inden han traf endelig beslutning herom, havde han fra ejeren af matr. nr. 11 a fået tilsikret, at der ikke ville blive udstykket yderligere grunde fra matr. nr. 11 a end forudsat i den nuværende deklaration så længe den nuværende ejer af matr. nr. 11 a lever. Det skal Varde kommune tillægge stor betydning, jf. også Højesterets afgørelse i U1993.72/2H, som gennemgås nedenfor. Vi kan for vores vedkommende klart tilkendegive, at vi ikke havde købt vores sommerhus, hvis vi havde

vidst, at der var planer om at ændre den nuværende deklaration, så den ville få et indhold svarende til den modtagne ansøgning.

Ansøgningen om ny deklaration

Den nye deklaration indebærer på en række områder væsentlige ændringer i forhold til den nuværende deklaration:

- Der gives adgang til udstykning af 8 sommerhusgrunde, altså 2 flere end i den nugældende deklaration
- Vejen fra Sdr. Vasevej/Fyrvej placeres nu øst for de påtænkte sommerhuse langs skellet mod sommerhusene på Skippervej. Dette betyder, at sommerhusene placeres tættere på Strandfogedgården end forudsat i den nugældende deklaration.
- Der placeres et sommerhus lige syd for Strandfogedgården, mellem Strandfogedgården og vores sommerhus. Ifølge den nugældende deklaration skulle dette område fortsat henligge som et naturområde og derved bidrage til at skabe luft til Strandfogedgården.
- Der etableres en adgangsvej for 2 af de påtænkte sommerhuse lige nord for og ved skellet til vores sommerhus. Ifølge den nuværende deklaration er der blot tale om en sti til gående og altså ikke til køretøjer.
- Der kan opføres 3 bygninger på hver parcel.
- Bebyggelsesprocenten er nu 15 og ikke 10.
- Der gives nu mulighed for bebyggelse med udnyttet tagetage.
- Den samlede højde må ikke overstige 6,5 m målt fra eksisterende terræn.

Det fremgår af pkt. 8.2 i den nuværende deklaration, at Varde Kommune vil være berettiget til at indrømme sådanne lempelser og afvigelser, som 1) findes foreneligt med kvarterets karakter, og 2) som ikke vil være til væsentlig gene for de omboende. Det er Varde Kommune, der har bevisbyrden for, at betingelserne er opfyldt – og begge betingelser skal være opfyldt for, at kommunen kan dispensere fra den nugældende deklaration.

I det følgende vil vi nærmere redegøre for, at ændringerne i ansøgningen til den nye deklaration ikke er forenelige med kvarterets karakter og at de er til væsentlig gene for de omboende.

Områdets karakter

Ansøgningen til den nye deklaration vedrører matr. nr. 11a vandflod By, hvorpå en af Blåvands ældste og mest historiske bygninger er beliggende. Strandfogedgården fortæller en stor del af Blåvands historie og er også kategoriseret som bevaringsværdig. Ifølge Kommuneplanen for 2013 er der to bevaringsværdige ejendomme på Kringsvej, dels nr. 1 (Strandfogedgården) og dels nr. 13 (den røde gård tættest på vandet). Hertil kommer den bevaringsværdige Redningsstation, der ligger som den vestligste nabo til Strandfogedgården, og som sammen med de to andre bevaringsværdige bygninger på Kringsvej danner en kulturhistorisk trekant, der markant skiller sig ud i forhold til andre områder i Blåvand, og som gør Kringsvej til et helt unikt område. Intet andet sted i Blåvand findes der en så stor koncentration af historiske bygninger, der vidner om havets historiske betydning for Blåvand og det oprindelige lokale miljø. I disse moderne tider er det af

særlig stor betydning, at myndighederne er bevidste om at værne om sådanne enestående historiske bygninger.

Ovenstående fremgår med tydelighed af "Forslag til Kommuneplan 2017 for Varde Kommune", hvor følgende fremhæves på side 143:

"Lige sydøst for Blåvand Radio ligger Blåvand Redningsstation, der har den tidligere strandfogedgård som nabo. Begge bygninger ligger åbent på det næsten oprindelige græstun, hvis man betragter dem fra nordvest, men sommerhusene mod vest ligger tæt på. De mange institutioner viser den betydning, "sikkerhed til søs" har haft i området. Naturen er mest markant omkring fyret. Naturen omkring fyret og de mange institutioner i forbindelse med "sikkerhed til søs" udgør de bærende bevaringsværdier.

Videre hedder det på side 143 om "Mål og sårbarhed":

*Fyr, redningsstation og radiostation, der hver på deres måde er i funktion, holdes af de respektive institutioner. Redningsstationen og strandfogedgården ligger åbent på græstunet, **og samlet eller høj beplantning må undgås, hvis indtrykket skal bevares.** Beplantningen med fyrretræer og andre høje vækster bør ikke udvides, men gerne indskrænkes, ligesom eksisterende græstun og marehalmsområder ikke bør ændres til haveanlæg.*

*Det historiske miljø omkring fyr, radio- og redningsstation har ligget intakt som en let opfattelig maritim sammenhæng indtil 1985, hvor der blev vedtaget en lokalplan, som muliggjorde udstykning og opførelse af sommerhuse midt i dette kulturmiljø, dog med en mindste grundstørrelse på 2.500 m². Dengang fandtes kun ganske få sommerhuse i området. Udviklingen tog fart, og inden for de seneste år er de sidste "huller" blevet udfyldt. **Området vil herefter kun være sårbart over for en eventuel fortætning.***

Ansøgningen om den nye deklaration vil netop indebære den "fortætning", som Varde Kommune advarer imod i "Forslag til Kommuneplan 2017":

- der vil blive udstykket 8 grunde og ikke 6 grunde
- grundene og husene vil blive placeret endnu tættere på Strandfogedgården
- naturområdet mellem Strandfogedgården og vores sommerhus vil blive inddraget til sommerhusgrund
- de sommerhuse, der vil kunne opføres, vil blive meget større og højere og derved fylde mere i landskabet på bekostning af udsigten til og "afstanden til" Strandfogedgården
- Strandfogedgården vil blive generet af trafik fra både øst (indgangen via Sdr. Vasevej) og syd (indgang via Kringsvej)

Når Varde Kommune i "Forslag til Kommuneplan 2017" advarer om, at "**samlet eller høj beplantning må undgås, hvis indtrykket skal bevares**", må dette så meget desto mere indebære, at yderligere bebyggelse omkring Strandfogedgården må undgås. Navnlig forekommer det helt uforståeligt, at der nu skal bygges mellem Strandfogedgården og vores sommerhus. I dag henstår

området som en typisk Vesterhavsgrund med marehalm og med udsigt til Strandfogedgården. Hvis den nye delaration vedtages, vil den nuværende udsigt fra syd mod Strandfogedgården blive ændret til udsigt til en vej med trafik og et stort udlejningssommerhus med udnyttet tagetage og i op til 6,5 meters højde. Intet kan være mere ødelæggende for helhedsindtrykket af området.

Da vores hus blev bygget i 2004, var det fra bygherrens side meget væsentligt, at huset blev udformet i materialer og i en form, som ville passe godt til de to nærmest liggende bygninger, nemlig Strandfogedgården og den røde bevaringsværdige gård i nr. 13. Vores sommerhus er udformet i røde teglsten, med stråtag og ligner også en gård. Huset falder naturligt ind i omgivelserne og danner en smuk arkitektonisk bro mellem de to bevaringsværdige gårde i nr. 1 og 13. Dette indtryk vil blive helt ødelagt af et nyt byggeri mellem Strandfogedgården og vores sommerhus.

Vi vil opfordre Varde Kommune til ved selvsyn at konstatere ovenstående.

Det kan på den baggrund konkluderes, at ansøgningen om den nye deklaration på ingen måde er forenelig med kvarterets karakter. Tværtimod truer den netop områdets karakter som et unikt kulturhistorisk område i Blåvand.

Det er helt uforståeligt, at LandSyd Landinspektører i brev af 29. november 2017 kan anføre, at den nye deklaration "i højere grad end den [nuværende] deklarations udstykning er forenelig med områdets karakter og tilgodeser områdets kulturhistoriske interesser". Det er aldeles udokumenteret og i strid med fakta. Det bestrides, at den nye deklaration medfører en visuel bedre adskillelse mellem Strandfogedgården og de nye sommerhusgrunde. Tværtimod indebærer forslaget og navnlig placeringen af parcel nr. 9, at husene kommer tættere på Strandfogedgården.

Det bestrides også, at den nye deklaration indebærer "større trafiksikkerhed". Tværtimod vil der nu være to adgangsveje til den nye udstykning, dels fra Kringsvej og dels fra Fyrvej. Hertil kommer, at oversigtsforholdene ved den adgangsvej fra Fyrvej, som er tænkt ind i den nuværende deklaration, forekommer at være langt bedre og dermed mere trafiksikker end ved den påtænkte nye adgangsvej fra Sdr. Vasevej.

Herudover er Kringsvej området karakteriseret ved, at grundene er store, og at der er god luft mellem husene. Det er med til at fastholde et eksklusivt område. Såfremt Varde Kommune ønsker at satse på turisme med et varierede og attraktive tilbud, er det vigtigt, at man ikke lader laveste fællesnævner råde og alene fokuserer på kvantitet på bekostning af kvalitet. Hvis man godkender ansøgningen om den nye deklaration, vil man netop komme til at "fortætte" et af de få tilbageværende eksklusive områder i Blåvand, nemlig Kringsvej området. Og det er netop det, som Varde Kommune selv advarer imod i "Forslag til Kommuneplan for 2017".

Endvidere er området karakteriseret ved, at de fleste huse ikke udlejes, men anvendes af de private ejere. De fleste af de private ejere anvender sommerhusene i de fleste ferier og derudover i mange weekender. I modsætning til de fleste lejere i udlejningssommerhusene benytter mange af os flittigt restauranterne og butikkerne i området. Det må forudses, at de nye bebyggelser opføres med øje for udlejningsvirksomhed, hvilket skaber langt mere trafik i området, og ofte viser

lejerne ikke respekt for privat ejendomsret. Heller ikke på dette område er den nye deklaration forenelig med kvarterets karakter.

Væsentlig gene for de omboende

Ved stillingtagen til ansøgningen om den nye deklaration skal Varde Kommune tage stilling til, om den ændrede deklaration "vil være til væsentlig gene for de omboende". Da der er tale om en dispensationsmulighed, er det Varde Kommune, der har bevisbyrden for, at den ændrede deklaration ikke er til væsentlig gene for de omboende. Som led i sin myndighedsudøvelse skal Varde Kommune overholde forvaltningsretlige principper, herunder udøve saglig forvaltning, anvende lighedsgrundsætningen og tage hensyn til de berørte parteres berettigede forventninger.

Den ændrede deklaration indebærer på en lang række områder væsentlig ulempe for de omboende:

- Den yderligere parcel nr. 9 mellem Strandfogedgården og vores sommerhus vil medføre væsentlige gener for os. I dag har vi mod nord udsigt til en naturgrund beplantet med marehalm og bagved den kan vi se dele af Strandfogedgården. Det er et smukt naturområde og her kommer kronvildt. Såfremt den nye deklaration vedtages, vil vi i stedet få et stort udlejningssommerhus i op til 6,5 meters højde med udnyttet tagetage med kvist som nabo. Det vil skabe et helt frit udsyn ind mod vores sommerhus til stor gene for os.
- Etableringen af adgangsvejen fra Kringsvej til parcel nr. 8 og 9 vil blive stærkt generende for os. Biltrafik til to udlejningssommerhuse vil skabe støj og støv. Derved vil vores grund blive omringet af tre veje. I dag passerer Kringsvej forbi vores hus på to sider, nemlig på vestsiden og sydsiden. Hvis den nye deklaration vedtages, vil vi også få Kringsvej til at passere nord om vores grund. Det er helt uacceptabelt og vil indebære en væsentlig værdiforringelse af vores sommerhus. Vi er ikke bekendt med andre områder i Blåvand, hvor et sommerhus er omringet af vej til 3 af 4 sider.
- Generelt vil de øvrige parceller (nr. 2-7) komme tættere på vores sommerhus, hvilket også vil være til væsentlig gene for os.
- Ikke mindst for de omboende på Skippervej vil den nye deklaration betyde, at der anlægges en vej i skellet mellem deres grunde og de nye parceller, hvilke vil skabe trafik, støj og støv og være til stor gene.
- Den yderligere parcel nr. 8 vil komme til at støde direkte op til vores grund og forstyrre vores ugenerthed. Også her vil vi få et stort udlejningssommerhus i op til 6,5 meters højde med udnyttet tagetage med kvist som nabo.

Som det fremgår ovenfor, er der tale om ganske alvorlige gener ikke blot for os, men for de andre partshørte. Der er tale om, at de 7 berørte naboer vil opleve væsentlige gener, såfremt forslaget til ny deklaration vedtages. Disse gener skal holdes op over for ønsket fra ejeren af Kringsvej 1 om at få lov til at udstykke yderligere 2 sommerhusgrunde. Det forlyder, at ejeren af Kringsvej har indgået salgsaftale vedrørende alle de parceller, der ønskes frastykket, og ønsket om at udstykke 2 yderligere sommerhusgrunde og bygge større sommerhuse end forudsat i den oprindelige deklaration kan derfor kun være motiveret af ønsket om at tjene flere penge på udstykningerne. Dette vil imidlertid vil være på bekostning af de 7 naboer, der vil komme til at opleve væsentlige

gener som følge af den nye deklaration. Det er ikke saglig forvaltningsudøvelse at imødekomme en enkelt grundejers ønske om at tjene flere penge, når det samtidig medfører, at 7 andre grundejere oplever en væsentlig værdiforringelse af deres ejendomme. I den forbindelse skal det understreges, at ejendommene i området, ikke mindst på Kringsvej, hører til blandt de absolut allerdyreste i Blåvand. Værdiforringelsen må antage at blive betydelig, ikke mindst for vores ejendom.

Domstolene har ved flere lejligheder slået fast, at borgere med rette kan indrette sig i tillid til de deklarationer, der er tinglyst. I afgørelsen U.1993.72/2H slog Højesteret fast i præmisserne til afgørelsen, at *"de indstævnte ved erhvervelse af deres ejendomme med føje kunne påregne, at erhvervsområdet ville blive udnyttet på en måde, der stort set svarede til deklarationens indhold."* Højesteret endte med at pålægge Århus kommune erstatningspligt for at have udstedt nogle byggetilladelser, som ikke var i overensstemmelse med deklarationen i tilstrækkeligt omfang, fordi de efterfølgende byggerier førte til, at værdien af naboejendommene blev forringet.

Vi ser på sagen med allerstørste alvor og skal ikke undlade at gøre opmærksom på, at vi agter at forfølge ethvert retskridt for at forhindre, at den nye deklaration vedtages. Vi skal venligst anmode om at blive orienteret om enhver udvikling i sagen og skal venligst anmode om at få personligt foretræde for de personer i Varde kommune, der skal træffe afgørelse i nærværende sag.

Såfremt kommunen måtte have bemærkninger eller spørgsmål, står vi til disposition.

Med venlig hilsen

Hans-Christian Ohrt og Malene Ohrt

Henvendelse bedes rettet til:

Advokat Hans-Christian Ohrt
Trapholtparken 20
6000 Kolding
Mobil: 40 51 40 01
Mail: hco@andersen-partners.dk

Ane Volf

Fra: Leif Enghave <mgp21@LIVE.DK>
Sendt: 19. januar 2018 12:09
Til: Ane Volf
Emne: Angående dispensation

Vi vil hermed gøre indsigelse mod at der gives dispensation for udstykning af 6 grunde tinglyst 14/7 2000 med udkørsel til Fyrvej.

Den nye ydstykningsplan med 8 huse og mindre grund og med udnyttelse af 1. sal vil kunne give problemer med indkik på vores grund, der vil også blive alvorlige støj og støv gerner på vores grund fra den megen trafik til 8 store huse.

Angående færdselssikkerhed kan vi kun sige at flytningen af vejen er en meget dårlig ide, på vores grund er der tæt høj bevoksning ud mod vejen der giver meget dårlig overblik, endvidere kan vi tilføje at bilerne på Søndervasevej kører meget hurtig især de mange håndværkere og servicemedarbejdere der også bruger vejen som stikvej for ikke at køre gennem byen.

Vi kan derfor ikke tilslutte os dispensationen.

Vi kan kun tilslutte os brevene fra JanMomsen Huusmann og Hans Christian Ohrt.

Mvh. Dora Ørnskov Leif Enghave (Søndervasevej 2)

Majgårdsåarken 21

6705 Esbjerg Ø

mob.21348470 Kvitering for modtagelse ønskes

Ane Volf

Fra: Stefan B.L. <s.brix@hotmail.dk>
Sendt: 21. januar 2018 21:00
Til: Teknik og miljø; Ane Volf
Emne: Partshøring - ny deklaration - matr. nr. 11 a Vandflod by, Oksby
Vedhæftede filer: Brev til Varde Kommune - Jan Momsen Huusmann.pdf; Brev Varde Kommune - Advokat Hans-Christian Ohrt.pdf

Varde Kommune
Teknik og Miljø
Att. Ingeniør Ane Volf
Bytoften 2
6800 Varde

Sendt pr. mail til teknikogmiljo@varde.dk og anvo@varde.dk

Med henvisning til Varde Kommunes brev af 2. januar 2018 vedr. ansøgning om ny deklaration ved udstykning og bebyggelse på ejendommen Kringsvej 1, 6857 Blåvand, gør vi som ejer af naboejendommen matrikel nr. 20 k Vandflod by, Oksby, beliggende Skippervej 28, 6857 Blåvand, **indsigelse** mod den fremsendte ansøgning.

Vi mener, at forslaget til ny deklaration ikke bare vil ændre men ødelægge vores naturskønne område. Set i forhold til den gældende deklaration vil man alene for egen økonomisk vindings skyld udstykke og bebygge flere sommerhusgrunde end oprindeligt. Man har efter sigende endda allerede indgået salgsaftale for alle de grunde der søges frastykket med henblik på **opførelse af både højere og større sommerhuse** end forudsat i den oprindelige deklaration !

Som ejer af Skippervej 28 betragter vi sagen med allerstørste alvor, da alle de medfølgende gener kan betragtes som både væsentlige og af alvorlig karakter. De er både generende (støj, støv, visuelt skæmmende i.f.t. naturen, forstyrrende for vores ugenerthed m.v.), og har ikke mindst en værdiforringende betydning for vores ejendom.

Det resulterer også i, at alle vores planer og intentioner om fremtidig bosættelse i Blåvand seriøst må tages op til revurdering - havde vi vidst, at der var planer om at ændre den nuværende deklaration, så den ville få et indhold svarende til den modtagne ansøgning, havde vi aldrig så meget som overvejet at købe Skippervej 28, 6857 Blåvand - slet ikke planlægge, at det var her, vi ville nyde vores otium !

Vi modsætter os derfor **i alle henseender** den nye deklaration, og understøtter i det hele de argumenter, der fremføres i de to vedhæftede breve fra henholdsvis Anne-Mette Momsen Fredslund og Jan Momsen Huusmann (Skippervej 14, 6857 Blåvand) samt Hans-Christian Ohrt og Malene Ohrt (Kringsvej 5, 6857 Blåvand).

Vi anmoder derfor om, at Varde Kommune **på ingen måde** imødekommer ansøgningen, og ønsker samtidig at blive orienteret om enhver udvikling i sagen.

Med venlig hilsen

Mette Brix og Stefan Brix
Hørretløkken 297
8320 Mårslet
Tlf. 2727 9440
Mail: s.brix@hotmail.dk

Ane Volf

Fra: Jørgen Stadsgaard <jstadsgaard@gmail.com>
Sendt: 18. januar 2018 17:18
Til: Teknik og miljø
Emne: Partshøring - ansøgning om ny deklaration for udstykning af matr. nr. 11a Vandflod By, Oksby beliggende Kringsvej 1, 6857 Blåvand Indbakke x
Vedhæftede filer: 2 Brev Varde Kommune 180118.pdf; Brev til Varde Kommune 150118 partshøring.pdf

Som ejer af Kringsvej nr. 7 i Blåvand skal jeg herved gøre indsigelse mod den fremsendte ansøgning om ny deklaration for Kringsvej 1 i Blåvand. Vi mener, at forslaget til ny deklaration vil ændre og ødelægge vores kvarter og i øvrigt være til væsentlig gene for os naboer, og da vi ikke kan beskrive det bedre, henviser vi til det hele til de argumenter, der fremføres i de to vedhæftede brev fra hhv. Jan Huusmann (Skippervej 14) og Hans-Christian Ohrt (Kringsvej 5), som vi herved tilslutter os. Vi anmoder om, at Varde Kommune ikke imødekommer ansøgningen. Kvittering for denne mail udbedes.

Mvh.

*Connie Lund Stadsgaard
Jørgen Stadsgaard
Kringsvej 7
6857 Blåvand
jstadsgaard@gmail.com*

Ane Volf

Fra: Jørgen Stadsgaard <jstadsgaard@gmail.com>
Sendt: 19. januar 2018 19:12
Til: Teknik og miljø
Emne: Fwd: partshøring

På opfordring fra Bjarne Skovsbøll, videresender jeg Deres E-mail/ indsigelse mod den nye deklaration for Kringsvej 1.
Med venlig hilsen
Jørgen Stadsgaard
Kringsvej 7
6857 Blåvand

----- Videresendte meddelelser -----

Fra: Bjarne Skovsbøll <skovsboll@pc.dk>
Dato: 19. januar 2018 kl. 18.08
Emne: partshøring
Til: jstadsgaard@gmail.com

Hej Jørgen

Da vi står lige med det ene ben ud af døren til en vinterferie, må du gerne videresende min indsigelse til kommunen.

VEDR.PARTSHØRING.

Da vi i 2005 købte [mat.nr. 23a-23ay](#) ([Kringsvej 9a/b](#)), var der planlagt og godkendt udstykning af 6 sommerhusgrunde.

Vi fandt området omkring Kringsvej så specielt og spændende, at vi lod hele arealet blive fredet, efter vi havde bygget vores sommerhus.

Vi mener den fremsendte ansøgning ødelægger alt det, vi har været med til at opbygge, så derfor gør vi vores indsigelse mod den nye deklaration

for [Kringsvej 1](#)

Med venlig hilsen

Marianne og Bjarne Skovsbøl

Strandvænget 13

8700 Horsens