

Varde Kommune
Att: Ane Volff

Varde, den 5. februar 2018
J.nr. 20161063\uh

Ny deklaration for matr.nr. 11a Vandflod By, Oksby

På vegne af ansøger skal jeg herved fremkomme med mine kommentarer til de fremførte indsigelser og bemærkninger i forbindelse med nabohøringen vedrørende ændring af den i år 2000 tinglyste deklaration på matr.nr. 11a Vandflod.

Jeg har for at kommentere på de mange bemærkninger og substansen i disse valgt at kategorisere dem i emner, hvilke emner efter min opfattelse overordnet kan oplistes som følger:

1. Vejadgang, herunder trafiksikkerhed og gener
2. Forbedring eller forringelse ved ny deklaration
3. Udvidede byggemuligheder
4. Forhold til strandfogedgården og områdets karakter
5. Anvendelse af nyopførte sommerhuse, herunder udlejning
6. Salg til anden side
7. Gener for omkringboende
8. Bygningernes arkitektoniske kvalitet

1. Vejadgang, herunder trafiksikkerhed og gener

I forbindelse med en ny disponering af matr.nr. 11a, er vejadgangen flyttet længere mod øst. Dette for at give bedre oversigtsforhold omkring overkørslen, ikke blot for ejere og brugere af grunde på matr.nr. 11a men tillige for bilister, der kører fra Fyrvej ind ad Sdr. Vasevej. Overkørslen flyttes mod øst så den munder ud i Sdr. Vasevej ca. 60 m fra krydset mod ca. 25 m ved den tidligere deklaration.

For at imødekomme evt. gener fra den flyttede vej, er bygherre indstillet på, at der indskrives en bestemmelse om, at der *mellem den anlagte vej og grøften skal etablere en række mindre træer og buske, der vil kunne modvirke de fleste gener af visuelle og støvende karakter. Det vil kunne foreslås, at der plantes med fx slåen og havtorn og evt. porse, såfremt vækstforholdene tillader denne plantetype.*

2. Forbedring eller forringelse ved ny deklaration

I bemærkningerne fra nabohøringen, stilles der spørgsmålstejn ved, om der med de nye deklaraationsbestemmelser reelt er tale om forbedringer eller forringelser i forhold til den nugældende deklaration.

Det er fortsat ansøgers overbevisning, at der samlet set er tale om forbedringer, ikke blot i forhold til kulturmiljøet omkring den tidligere strandfogedgård men tillige i forhold til områdets karakter.



De nye bestemmelser er på en række punkter væsentligt strammere end den gældende deklARATION. Den nye deklARATION går således ind og sætter nærmere bestemmelser omkring

- bygningernes placering,
- krav til byggematerialer,
- forbud mod rytterlys og ikke mindst
- krav til de ubebyggede arealer, samt
- krav om anlæg af hedebræmme.

Den tidligere deklARATION indeholdt ikke nærmere bestemmelser omkring anlæggelsen af de ubebyggede arealer.

De nye deklARATIONsbestemmelser indeholder derimod bestemmelser om, hvor mange træer, der, for at sikre området fortsat holdes åbent, må plantes på den enkelte grund.

Der er ydermere foreslået fastlagt en række bestemmelser om, hvordan adskillelsen af udstykningsområdet fra den tidligere strandfogedgård skal foretages med "hedebræmme".

Det er således ansøgers vurdering, at der samlet set er tale om markante forbedringer, der helt overordnet opvejer de øgede bygge- og udstykningsmuligheder deklARATIONen giver.

3. Udvidede byggemuligheder

Da der reelt er tale om en helt ny deklARATION for området, er der taget udgangspunkt i det gældende bygningsreglement for sommerhuse og herved inddraget betragtninger om, hvad en ny deklARATION typisk ville indeholde.

Det er væsentligt at bemærke, at der er tale om et ubebygget område, hvor der ikke tidligere har været bygget, udstykket eller foretaget dispositioner i henhold til den gældende deklARATION.

De udvidede byggemuligheder omfatter:

- udvidelse af bebyggelsesprocenten for området,
- mulighed for at bygge en halv meter højere, samt
- mulighed for 1 ekstra grund.

Kravet om den øgede byggehøjde er tilføjet for at sikre, at det fortsat er attraktivt at tække med strå, hvor der bygges med stejle taghældning end tidligere.

Antallet af huse og udnyttelsen af tagetagen er ikke reguleret i den gældende deklARATION, og reguleringen af husenes benyttelse følger bestemmelserne i sommerhusloven og planloven.

Det er med den nye deklARATION ikke hensigten at give mulighed for at bygge "bredt". Det foreslås derfor, som en tilføjelse i forhold til den fremsendte tekst, at *taghældningen ændres til 50-55°*. Herved sikres det, at den øgede byggehøjde ikke medfører "brede" bygninger.



4. Forhold til strandfogedgården og områdets karakter

Det er ansøgers vurdering at ved at kræve opførelsen af en hedebræmme i stedet for muligheden for f.eks. at plante et fyrhegn eller tilsvarende på vestsiden af udstykningen, bedre end ved den nugældende deklARATION, vil ansøger sikre det overordnede indtryk af området fortsat som et åbent område.

Udover at fastsætte stramme bestemmelser omkring adskillelsen af udstykningen og den tidligere strandfogedgård, så flyttes der også en grund fra krydset mellem Fyrvej og Sdr. Vasevej, netop for at sikre indkigget til gården samt den græstune, der omtales i Vadehavsatlasset og gengives i kommuneplanen.

Der vil med de nye deklARATIONSbestemmelser kunne bygges tættere på strandfogedgården, ca. 3 m tættere på end hidtil.

Det er ansøgers vurdering, at indkigget til den tidligere strandfogedgård fra syd mod nord ved Kringsvej er meget begrænset og at det kun i ringe grad vil påvirke opfattelsen af gården.

I forhold til omgivelserne, herunder nabobebyggelse skal det bemærkes, at der på ejendommen matr.nr. 11by og 11cb, der begge er udstykket fra matr.nr. 11a tidligere, ikke er lyst bygningsregulerende bestemmelser, og at de derfor har de samme rettigheder som de foreslåede udstykkede grunde, uden dog at have byrderne omkring materialevalg mv., ligesom fx matr.nr. 20x, 20t og 20ui heller ikke har tinglyste begrænsninger på byggeriets udformning.

For matr.nr. 20k gælder en servitut fra 1973 omkring husets placering samt krav om tagbeklædning med strå. Det sidste vilkår er der tilsyneladende givet dispensation til i forbindelse med en senere byggetilladelse.

De omkringliggende sommerhusgrunde, der uvægerligt er en del af områdets karakter, angiver således ikke en nærmere retning for, hvad der i området kan forventes.

Det anføres i indsigelserne, at den nye grund, benævnt nr. 9, væsentligt vil hindre indblikket til den tidligere strandfogedgård fra syd. Dette er efter ansøgers opfattelse ikke korrekt. Der henvises i den forbindelse til det vedlagte billede taget den 30/1 2018. Billedet er taget fra Kringsvej med retning hovedsageligt mod nord.

5. Anvendelse af nyopførte sommerhuse, herunder udlejning

Det betragtes med flere af bemærkningerne som en selvfølge, at der i området kun kommer udlejningshuse.

Ansøger har ikke mulighed for at regulere brugen af området nærmere end hvad lovgivningen på området gør, ligesom kommunen heller ikke se at have en legal mulighed for at regulere ejer- og brugsforhold, hverken for dette område eller for Blåvand og andre sommerhusområder i almindelighed.

Det er dog generelt ansøgers intention med den foreslåede deklARATION at søge tilvejebragt grundlaget for nogle attraktive grunde samt sætte rammerne for nogle attraktive huse, hvilket må forventes at ville tiltrække et attraktivt køber-klientel til området, således klagers tilsyneladende frygt for, at området bliver oversvømmet af "laveste fællesnævnerne" bliver gjort til skamme.



6. Salg til anden side

Det er korrekt, at ansøger har været i kontakt med flere potentielle købere for både at orientere samt søge at vejlede en evt. interesse for at erhverve arealet. Dette har dog ikke afstedkommet nogen konkrete forhandlinger eller for den sags skyld aftaler. Udstykningen er således ikke solgt og det vides ikke, om udstykningen vil blive solgt eller ansøger selv vil så for udviklingen af denne.

7. Gener for omboende

Ansøger kan konstatere, at flere naboer frygter for en voldsom og væsentlig stigning i generne, ved at udvide antallet af grunde, bebyggelsesprocenten og den ekstra halve meter i byggehøjde.

Det er på ingen måde ansøgers intention at skabe gener for de omboende, og der foreslås for at imødekomme klagerne, således som også foreslået under punkt 1, en mindre ændring i deklarationsforslaget, ved at *etablere og opretholde en planterække med buske mod naboerne matr.nr. 20k, 20t, 20x og 20i*, idet disse ejendomme har deres udendørs opholdsarealer delvist orienteret mod området.

Ændringerne for disse naboer betyder i øvrigt alene, at de nævnte ejendomme vil få seks naboer i stedet for fem, mens ejendommen matr.nr. 11by vil kunne få to i stedet for én og matr.nr. 11cb vil kunne få én i stedet for ingen.

Naboerne mod øst vil dog få væsentlig større afstand til nye sommerhuse og tilhørende opholdsarealer, da der skal udlægges en min. 6 m bred vej og herfra tillige holdes en afstand på 2 m til byggefeltet. Dvs. at den nærmeste bygning vil højst kunne blive opført 8 m fra skel mod tidligere kun 5 m fra skel.

For yderligere at tage hensyn naboerne på ejendommen matr.nr. 11by og 11cb, foreslås det, at *byggefelterne justeres på grundene benævnt nr. 7, 8 og 9, således ingen bebyggelse kan opføres nærmere skel mod naboer end 8 m*, således som det også gør sig gældende for naboerne mod øst.

8. Bygningernes arkitektoniske kvalitet

Som det bl.a. er nævnt under punktet omkring forbedringer eller forringelser, så er der i deklARATIONEN tilføjet en række bestemmelser for at forbedre områdets arkitektoniske og landskabelige kvalitet, herunder fastsætte en række kvalitetsnormer i form af bestemmelser om byggematerialer og de ubebyggede arealers udseende og anvendelse.

Bestemmelserne om bygningers og landskabets udseende sammenholdt med den foreslåede udformning af påtaleretten, gør efter min overbevisning, at der samlet set udstikkes meget stramme rammer for områdets udbygning. Påtaleretten har hidtil alene tilkommet Varde Kommune, men bliver nu delegeret yderligere ud, således tillige ejerne af de enkelte parceller indenfor deklarationsområdet samt ejeren af den tidligere Strandfogedgård ikke alene har en påtaleret hver især, men tillige via påtaleretten har retten til at forkaste ukvalificerede udformede hedebræmmer mv. Dette er en i positiv forstand usædvanlig måde at definere påtaleretten på.

9. Forslag til skærper af deklARATIONEN

Der er igennem overstående med henblik på at søge at imødekomme nogle af naboernes betænkeligheder ved den foreståede deklARATION foreslået tilføjet 3 skærper til deklARATIONSTEKSTEN, hvilke skærper ovenfor under de enkelte punkter er markeret med *kursiv*. Der er således foreslået følgende skærper:



- Lavt plantebælte af havtorn, slåen og evt. porse langs østskellet,
- Ændring af spændet for taghældning til 50-55⁰,
- Sikring af min. 8 m til skel for nye bygninger.

Ændringsforslagene er indtegnet på vedlagte rids dateret 30/1 2018.

10. Opsummering

Ansøger er fortsat af den overbevisning, at det fremsendte forslag til en ændret deklaration samlet set er en væsentlig forbedring for hele området, herunder særligt for indblikket til den tidligere Strandfogedgård, nabogener som følge af indblik, sikring af, at området kommer til at fremstå med et høj og sammenhængende arkitektonisk udtryk samt sikring af områdets åbenhed. Ansøger er indstillet på at imødekomme indsigelserne med på de tre punkter opsummeret i denne skrivelses punkt 9.

Med venlig hilsen



Uffe Holm
Landinspektør
75 12 13 66
uh@landsyd.dk



Tinglysningsrids i 1: 1000
 over matr. nr. 11a
 Vandflod By, Oksby

Kommune: Varde Kommune
 Region: Syddanmark

Udfærdiget i anledning af
 ny af deklaration





Esbjerg, d. 30/1-2018


 Landinspektør

J. nr. 20161063
 / uh

Det bekræftes, at der er overensstemmelse
 mellem rids og fremsendt GML-fil.

Signaturforklaring:

-  Udstykningsforslag
-  Byggefelt
-  Princip for udformning af hedebremme
-  Lav beplantning



LandSyd I/S, Esbjerg
 Kronprinsensgade 68
 6700 Esbjerg
 Tlf. 75 12 13 66

