

Forvaltningens vurdering af forholdene på ejendommen Gyvelvej 36B, Henne

1. Sandvold

Sandvolden er placeret på tværs af vejret. Vejretten er privatretlig og Varde Kommune er ikke påtaleberettiget. Ansøger har oplyst, at sandvolden er etableret i et forsøg på, at holde påfyldt sand på grunden. På grund af blæsten har man haft store problemer med at påfyldt sand, i forbindelse med reetableringen, blæste sandet op på den private fællesvej og til naboejendommen nr. 36A. Sandvolden er dog i strid med lokalplanens bestemmelser vedr. terræn. I h.t. lokalplanens pkt. 8.03 må der ikke foretages terrænregulering udenfor det område, hvor sommerhuset er placeret. Terræn og skrænter skal reetableres og beplantes efter byggeri. Forvaltningen vurderer, at sandvolden bør fjernes, da lokalplanen er meget specifik omkring terrænregulering og eventuel sandfygning må hindres på anden måde.

2. Træflis

Ansøger har oplyst, at træflisen er udlagt, efter råd fra strandfogeden, i et forsøg på, at holde påfyldt sand på grunden. På grund af blæsten har man haft store problemer med, at påfyldt sand, i forbindelse med reetableringen, blæste op på den private fællesvej og til naboejendommen nr. 36. Hensigten med træflisen er, at sandet "bindes" på grunden af dette. Såfremt dette har den ønskede virkning, vil man gradvist udlægge flis og påfylde mere sand, indtil terrænet er reetableret. Forvaltningen vurderer at bortgravning af den udlagte træflis vil medføre yderligere sandfygning. Forvaltningen vurderer at det bør henstilles til at der ikke udlægges yderligere træflis.

3. Grene

Ved besigtigelsen, blev der hverken konstateret grene, fælder eller andre former for hindringer, der kunne hindre andres vejret. Vejretten er privatretlig og Varde Kommune er ikke påtaleberettiget.

4. Flagstang

Flagstangen står på areal omfattet af vejret efter en privatretlig servitut. Varde Kommune er ikke påtaleberettiget. Lokalplanen indeholder ikke bestemmelser om opsætning af flagstænger og det kræver ikke byggetilladelse. Forvaltningen vurderer ikke, at kommunen har hjemmel til at kræve flagstangen fjernet.

5. Vestvendt terrasse

Terrassen ligger uden for byggefeltet. Der er søgt om dispensation til at beholde terrassen i sin nuværende form. Forvaltningen vurderer at der bør meddeles afslag. Begrundelsen herfor er, at der er klare regler i lokalplanen. Samtidig findes der yderligere en terrasse ved sommerhuset, der ligger inden for byggefeltet.

6. Tagkonstruktion

Tagkonstruktionen er udført med to taghældninger (X og Y) og det opførte sommerhus vurderes at være i overensstemmelse med det, der er givet byggetilladelse til. Der er ikke søgt om dispensation. Lokalplanen giver mulighed for forskellige taghældninger i området afhængigt af tagmateriale og der må derfor forventes forskellige udformninger. Det blev ved sagsbehandlingen vurderet, at den udførte tagkonstruktion, ville betyde færre udsigtsgener for de bagvedliggende ejendomme, end hvis lokalplanens muligheder var udnyttet fuldt ud. Forvaltningen vurderer, at der bør gives dispensation til lovliggørelse af taghældningen.

7. Facadehøjder

På de godkendte tegninger, er nordfacaden vist med en form for lyskasse og naturligt terræn er vist omkring gulv i stueplan. Lokalplanen regulerer bebyggelsens højde gennem sokkelkoter (gulvplan), men angiver at facadehøjder måles fra naturligt terræn. Da det er valgt at lade terrænet følge det naturlige forløb til et niveau under kældervinduerne fremstår facadehøjden mod nord ca. 1,4 m højere end godkendt. Forvaltningen vurderer, at den udførte løsning, uden lyskasse fremtræder

mindre indgribende i det naturlige terræn og at løsningen ikke giver gener for de omboende. Sommerhusets totalhøjde ændres ikke.. Forvaltningen vurderer derfor at der kan meddeles dispensation til at facadehøjden mod nord overskrides. Hvis det fastholdes at der skal etableres lyskasse så det naturlige terræn, der måles fra bliver højere, vil det betyde yderligere jordarbejde på ejendommen.

8. Beboelse i kælderen

Ved besigtigelsen, blev kun det udvendige gennemgået, da vi i forbindelse med sagsbehandling af sommerhuse, ikke skal påse indretningen. Ejendommens kælder er ikke godkendt eller registreret med opholdsrum og må derfor ikke anvendes til det formål. Der må gerne etableres badeværelse, teknikrum, depot m.v. i kælderen. Forvaltningen anbefaler at der kræves dokumentation for indretningen af kælderen. Der er ikke søgt og kan ikke forventes tilladelse til opholdsrum i kælderen, da dette vil være i strid med lokalplanen og bygningsreglementet.

9. Terrænregulering

Det er forvaltningens opfattelse at ansøger har forsøgt at reetablere terrænet, men at der bør foretages opfølgende genbeplantning af de områder, hvor der er udlagt træflis.