

Varde Kommune
Bytoften 2
6800 Varde

Team Byg

VOJENS
Rådhuscentret 21
DK 6500 Vojens

Tlf. 74526233
Fax: 74526771

mail@bergadvokater.dk

www.bergadvokater.dk

Dato 12. marts 2013
Sag nr. 15-38107

Advokat Peder Agger
pag@bergadvokater.dk

Sekretær Pia Wonsild
Dir. tlf. 73 52 02 46
piw@bergadvokater.dk

Ejendommen matr.nr. 1bam Henne By, Henne, beliggende Hjelmevej 98 A, Henne, tilhørende Jens Michael Kjær Madsen

Erik Kramer, Sønderkær 231, 7190 Billund, der er ejer af sommerhus beliggende Hjelmevej 98, Henne Strand, matr.nr. 1xv, Henne By, Henne, har rettet henvendelse til mig i anledning af, at Varde Kommune har fremsendt naboorientering af 28. februar 2013 vedrørende Jens Michael Kjær Madsens ansøgning om dispensation fra højdebestemmelserne i den tinglyste deklaration, hvoraf fremgår, at den maksimale sokkelhøjde er 10,85 i DVR 90.

På min klients vegne skal jeg protestere mod, at der gives dispensation fra de bestående sokkelkoter.

Af LandinspektørSyds brev af 15. januar 2013 fremgår, at den på ejendommen tinglyste deklaration er at opfatte som udstykkers ønske om at sikre sig overfor fremtidige byggerier på de udstykkede ejendommen, hvilket ses af, at deklarationen ikke fastlægger bestemmelse for restejendommen, men alene for de udstykkede 3 parceller.

Deklarationsteksten skal ikke alene ses som et udtryk for, hvad den tidligere udstykker måtte have ønsket sig, men skal ligeledes ses i lyset af, hvilket naturområde der er tale om ved Henne Strand.

Det konkrete naturområde består af høje klitter og dertil hørende lavninger og er i det hele taget et særdeles smukt landskab.

Deklarationen, som er i overensstemmelse med lokalplan nr. 45 for området, er derfor tilvejebragt, for at beskytte naturen i området, og for at sikre, at det enkelte sommerhus falder ind i naturen.

For det tilfælde, at Jens Michael Kjær Hansen måtte få tilladelse til at hæve sokkelkoten fra 10,82 til 12,00 vil det bevirke, at husets beliggenhed vil blive hævet i et omfang, som vil være skæmmende for naturen og stærkt generende for min klients fremtidige udsigt.

Min klients ejendom er beliggende med overkant terrassekote 10,05, og der vil således fra min klients terrasse være direkte udsigt ind til det hus, som Jens Michael Kjær Madsen måtte bygge, hvis sokkelkoten forhøjes til 12.

I dag er der tale om, at min klient har en smuk klitudsigt med udsigt til toppen af en klit og udsigt derfra og videre ud over landskabet. Denne udsigt vil blive hindret, hvis der opføres et hus med sokkelkote 12.

Det er således ikke korrekt, at opførelsen af det pågældende hus ikke vil genere andre end ejeren af restejendommen matr.nr. 1xx. Opførelsen vil i særdeleshed også genere min klient, der er ejer af matr.nr. 1xv.

Herudover er der en betydelig adgangsproblemstilling, idet den udstykkede grund er omkranset af høje klitter – det være sig ved indkørsel til grunden, kørsel med byggematerialer, parkering m.v.

På min klients vegne skal jeg derfor anføre, at adgangen til det udstykkede grundstykke bør ske ind over matr.nr. 1xx og så derfra ind til matr.nr. 1bam, uden at være omkringliggende natur beskadiges.

Afslutningsvist skal anføres, at de i området tinglyste deklamationer på forhånd har taget højde for, at der er forskelle i terrænet i området, og det forhold, at deklamationen nu ikke længere passer ind i udstykkerens byggeplaner, bør ikke have den konsekvens, at deklamationerne og dermed hensynet til naturen ved Henne Strand tilsidesættes.

Det skal således fastholdes, at byggekoten 10,85 bør stå ved magt, idet den pågældende byggekote tager nødvendigt hensyn til både naturen – hvor huset falder ind i den bestående natur – og i forhold til de omkringliggende ejendomme.

Fremtidige henvendelser vedrørende sagen, skal afgives til undertegnede.

Med venlig hilsen



Peder Agger, Advokat (H)