

Resumé af de indkomne bemærkninger til udkast til lokalplan 05.01.L06 samt udkast til Byrådets vurdering af disse

I forbindelse med den offentlige forhøring af lokalplan 05.01.L06 for en del af Øster Oksby har Varde Kommune modtaget bemærkninger fra følgende:

- Astrid Christensen og Kurt Nielsen
- Peter Boe Christensen
- Per Johansen
- Søren Nordby
- Bodil Staal og Max Juul Jørgensen
- Alfred Jepsen

Generelle bygningsreguleringer og muligheden for erstatningsbyggeri herunder dennes placering

Astrid Christensen og Kurt Nielsen refererer i deres høringssvar specifikt til Tane Hedevej 46. *Astrid Christensen og Kurt Nielsen* mener, at lokalplanen skal give mulighed for at bygge huset bredere samt tilføje bygningens sydside (væk fra Tane Hedevej). ”Skal der bygges nyt, må huset kunne indrettes, så det er anvendeligt i nutiden samt i pagt med natur og kulturmiljø.”

Peter Boe Christensen finder generelt de bebyggelsesregulerende bestemmelser samt mulighederne for genopførelse/erstatningsbyggeri for restriktive. Det er *Peter Boe Christensens* bekymring, at de kompetencenormer, der er indarbejdet i lokalplanen, er for uklare, og at området grundet de restriktive bestemmelser reelt vil blive reguleret gennem dispensationer. Dette vil gå udover retssikkerheden for grundejere og naboer. *Peter Boe Christensen* referer specifikt til Tane Hedevej 46, der er i dårlig stand. Bygningen er til salg, og lokalplanens bestemmelser vedrørende erstatningsbyggeri vil medføre en tung salgsproces.

Ligeledes referer *Peter Boe Christensen* i sit høringssvar specifikt til Tane Hedevej 33, der er i dårlig stand. Efter *Peter Boe Christensens* opfattelse vil den lod, hvorpå bygningen er placeret, være værdiløs, såfremt den nuværende bygning ”skal opretholdes/nedbrydes og derefter genopføres som det oprindelige”.

Alfred Jepsen refererer i sit høringssvar ligeledes specifikt til Tane Hedevej 46, der er i dårlig stand. *Alfred Jepsen* tolker af lokalplanen, at genopførelse af Tane Hedevej 46 ”skal anvendes stråtag, lave side-højder, små vinduer med sprosser, enkeltlagsglas, kitfalse samt koblede ruder indvendig”. *Alfred Jepsen* foreslår lempeligere formuleringer, muligvis således ovenstående alene gælder for hussider, der er synlige fra Tane Hedevej.

Forvaltningens vurdering:

Af de indkomne bemærkninger er det tydeligt, at intentionerne for bevaringsindsatsen og vilkårene for erstatningsbyggeri i området ikke har været tydeligt nok beskrevet i lokalplanudkastet.

Bebyggelsesstrukturen er blandt de bærende elementer i kulturmiljøet, og derfor er alle bygninger med reference til kulturmiljøet omfattet af krav til udformning og placering – uanset bygningens stand.

Det er Plan og Byudviklings vurdering, at det af hensyn til områdets anvendelse skal være muligt at opføre bygninger, der opfylder moderne energi- og rumkrav. Det er Plan og Byudviklings vurdering, at dette samtidigt er muligt under hensyntagen til bebyggelsesstrukturen og kulturmiljøet.

Erstatningsbyggeri inden for kulturmiljøet kan således strækkes, forskydes og ændres i forhold til den oprindelige bygning under forudsætning af, at erstatningsbyggeriet fortsat skal formidle kulturmiljøets historie i forhold til byggestil og bebyggelsesstruktur.

Tane Hedevej 33, der er en bygning i bedre byggeskik, og Tane Hedevej 46, der er en egnstypisk gård, er lige som øvrige bygninger i de to stilarter omfattet lokalplanudkastets § 7.1.1, der blandt andet siger, at de berørte bygninger ikke må nedrives uden Varde Kommunes tilladelse. Lokalplanen hindrer således ikke, at der konkret kan gives tilladelse til nedrivning eller ombygning af bygninger på ejendommene. Det er Plan og Byudviklings vurdering, at lokalplanen ikke bør indeholde særskilte bestemmelser for Tane Hedevej 33 og 46. Ved eventuel nedrivning af bygningerne skal erstatningsbyggeriet placeres og dimensioneres med udgangspunkt i de nedrevne bygninger og i øvrigt følge bestemmelserne for erstatningsbyggeri.

Det er Plan og Byudviklings vurdering, at kompetencenormerne i lokalplanudkastet ikke er løsere end i lignende lokalplaner i Varde Kommune, lige som restriktionerne ikke er strammere. Her henvises blandt andet til 07.10.L01 for Henne Kirkeby, 23.01.L02 for Varde midtby og 23.02.L01 for Sygehuskvarteret.

Afledte justeringer:

Generelle ændringer af formuleringerne vedrørende erstatningsbyggeri, således det tydeligere fremgår, at der ved erstatningsbyggeri er mulighed for at opføre bygninger, der opfylder nutidige energi- og rumkrav.

Tilføjelse af følgende afsnit til lokalplanudkastets redegørelse:

“ERSTATNINGSBYGGERI OG BEBYGGELSESSTRUKTUR

Sammen med de bevaringsværdige gårde er bebyggelsesstrukturen blandt kulturmiljøets bærende elementer. Ved udskiftning af områdets ikke-bevaringsværdige bygninger samt i tilfælde af hændelig undergang eller andre situationer, hvor nedrivning af bevaringsværdigt byggeri er nødvendig, skal erstatningsbyggeriet udformes med udgangspunkt i den oprindelige bygnings fodaftryk. På denne måde bevares områdets karakteristiske bebyggelsesstruktur. Det er ikke nødvendigt, at erstatningsbyggeriet præcist følger den oprindelige bygnings sokkel, da rum- og energikrav kan være modstridende. Erstatningsbyggeri inden for kulturmiljøet kan således strækkes, forskydes og ændres i forhold til den oprindelige bygning under forudsætning af, at erstatningsbyggeriet fortsat skal formidle kulturmiljøets historie i forhold til byggestil og bebyggelsesstruktur.”

Lokalplanens udstrækning

Peter Boe Christensen bemærker, at lokalplanen ikke følger det i Vadehavets Kulturarvsatlas udpegede kulturmiljø, hvis nordlige afgrænsning er Tane Hedevej. *Peter Boe Christensen* stiller sig undrende overfor dette.

Forvaltningens vurdering:

Lokalplanudkastets udstrækning følger ikke præcist udstrækningen af det i Vadehavets Kulturarvsatlas udpegede kulturmiljø. Således omfatter lokalplanudkastet arealer nord for Tane Hedevej, lige som de sydligste dele af det i Vadehavets Kulturarvsatlas udpegede kulturmiljø ikke er omfattet af lokalplanudkastet. Det er Plan og Byudvikling vurdering, at lokalplanen bør omfatte arealer nord for Tane Hedevej dels for at sikre flest mulige af områdets bevaringsværdige gårde og dels for at regulere landsbymiljøet på begge sider af Tane Hedevej og herved den samlede oplevelse af landsbymiljøet i

overensstemmelse med Kommuneplan 2013 – Varde Kommunes retningslinje 8.2: ”I områder, der grænser op til de bevaringsværdige kulturmiljøer, skal der lægges vægt på, at de kulturhistoriske værdier og landskaber ikke tilsidesættes i forbindelse med byggeri, anlægsarbejde og andre ændringer.”

Afledte justeringer:

Ingen afledte justeringer.

Hegning

Peter Boe Christensen bemærker, at en del af lokalplanområdet ligger i landzone, og at de almindelige landbrugsmæssige regler vedrørende hegning her må have forrang.

Forvaltningens vurdering:

Det er Plan og Byudviklings vurdering, at lokalplanens bestemmelser vedrørende beplantning og hegn ikke umiddelbart vil have indflydelse på hegning til landbrugsformål, men at det samtidig skal fremgå tydeligt, at bestemmelserne vedrørende hegning ikke er rettet mod den landbrugsmæssige drift i området. Plantningen af nye læhegn og opførelsen af rækværk, jordvolde m.m., der kan forstyrre de åbne kig over landskabet, tillades ikke.

Afledte justeringer:

Sidste punkt i § 8.2 ændres til: ”Syd for Tane Hedevej må der ikke etableres haveanlæg med omkransende hække eller rækværk. Uanset ovenstående skal landbrugsmæssig hegning følge gældende regler og lovgivning herfor.”

Manglende kommuneplantillæg

Peter Boe Christensen bemærker, at en del af lokalplanområdet ligger i landzone og ikke er omfattet af en ramme i kommuneplanen. *Peter Boe Christensen* bemærker, at ”en lokalplan altid skal kunne rummes inden for, der er bestemt i en kommuneplan, ligesom det, der er bestemt i en kommuneplan, altid skal ligge inden for det, der er bestemt i den mere overordnede planlægning”. *Peter Boe Christensen* refererer i øvrigt til planlovens § 13, stk. 1, nr. 1.

Forvaltningens vurdering:

Udarbejdelsen af lokalplanudkastet og fremsendelsen af denne i offentlig høring er en udvidelse af den demokratiske proces, som Varde Kommune benytter sig af ved planlægning i bebyggede områder.

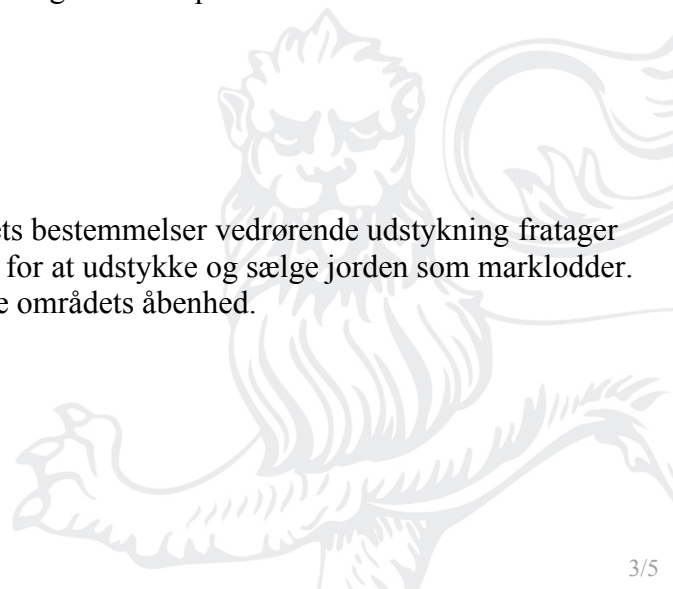
Plan og Byudvikling er opmærksom på, at en gennemførelse og vedtagelse af lokalplanen forudsætter forudgående vedtagelse af kommuneplantillæg. Et forslag til et kommuneplantillæg for området syd for Tane Hedevej vil blive sendt i høring sammen med forslaget til lokalplanen.

Afledte justeringer:

Ingen afledte justeringer.

Udstykningsmuligheder i landzone

Peter Boe Christensen bemærker, at lokalplanudkastets bestemmelser vedrørende udstykning fratager ejerne af markerne syd for Tane Hedevej muligheden for at udstykke og sælge jorden som marklodder. Udstykningsforbuddet er desuden ikke med til at sikre områdets åbenhed.



Forvaltningens vurdering:

Da det for delområde 1 kun er tilladt at opføre sekundære bygninger i tilknytning til eksisterende bebyggelse, er det forvaltningens vurdering, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser for delområdet i tilstrækkelig grad sikrer de åbne kig i området. Det er ikke lokalplanens hensigt eller formål at fratage mulighed for køb og salg af marker.

Afledte justeringer:

Ændring af lokalplanens § 4.1 til: Udstykning i delområde 1 skal ske i overensstemmelse med lokalplanens principper og må ikke medføre negativ indvirkning på kulturmiljøet og oplevelsen af de bevaringsværdige gårde i landskabet.

Bebyggelse på matr. 42ak Vandflod by, Oksby

Per Johansen foreslår, at der i lokalplanen gives tilladelse til opførelse af sommerhus på grunden 42ak Vandflod by, Oksby. Den ønskede bebyggelse vil omfatte et sommerhus på 60 m², 20 m² overdækket areal samt 20 m² terrasse.

Forvaltningens vurdering:

Varde Kommune meddelte den 12. december 2013 landzonetilladelse til opførelse af omtalte sommerhus. Tilladelse blev påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet, der i en afgørelse af 23. oktober 2014 ændrede tilladelsen til et afslag. Ejeren har efterfølgende bedt Natur- og Miljøklagenævnet genoptage sagen, hvilket Natur- og Miljøklagenævnet har afslået. Varde Kommune er blevet gjort bekendt hermed 18. juni 2015.

Det er Plan og Byudviklings vurdering, at det vil være i strid med Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse at indarbejde bestemmelser vedrørende opførelse i af bebyggelse på matr. 42ak Vandflod by, Oksby i nærværende lokalplanforslag.

Afledte justeringer:

Ingen afledte justeringer.

Mulighed for udstykning nord for Tane Hedevej

Søren Nordby gør på vegne af Anna Cecilie Varnild og Andreas Tang Jørgensen indsigelse mod lokalplanudkastet, der ikke tillader udstykning af matr. 50a Vandflod by, Oksby. På matriklen ligger områdets eneste fredede bygning. Et forbud mod udstykning af omtalte grund er ifølge Søren Nordby ikke planmæssigt begrundet og ikke irrelevant for lokalplanens formål at sikre områdets åbenhed og de bevaringsværdige gårde.

Søren Nordby anfører desuden, at forbud mod udstykning af grunden vil have store økonomiske konsekvenser for ejeren, der ønsker at bevare gården og det åbne miljø heromkring.

Peter Boe Christensen anfører, at der på ejendommen Tane Hedevej 33 er registreret fire byggeretter i vurderingen hos SKAT, og at der uagtet den kommende lokalplan skal være mulighed for udstykning af fire byggegrunde. *Peter Boe Christensen* har til sine bemærkninger vedhæftet en ønsket udstykning. Udvalget for Plan og Teknik har tidligere nedlagt § 14-forbud mod udstykningen med henvisning til den igangværende lokalplanproces. *Peter Boe Christensen* fremkom med samme synspunkter under borgermødet afholdt den 18. maj 2015 i Blåvand. Plan og Byudvikling har på foranledning heraf sendt *Peter Boe Christensen* en mail til diskussion og ændring af lokalplanudkastet. *Peter Boe Christensen* takker for lydhørheden.

Forvaltningens vurdering:

Der findes flere måder at styre byggemulighederne i et område. Ovenstående bemærkninger samt de ønskede muligheder for udstykning i landzonen taget i betragtning er det Plan og Byudviklings vurdering, at åbenheden og kiggene til de bevaringsværdige gårde bedst sikres gennem byggelinjer.

Afledte justeringer:

Der er tilføjet en byggelinje både nord og syd for Tane Hedevej samt langs Hvidbjerg Strandvej. Byggelinjerne har til formål at sikre kiggene til områdets gårde og øvrige karakterskabende bygninger. Byggelinjen er specifik for hver grund og erstatter således ligeledes den tidligere bestemmelse om, at sekundære bygninger ikke må placeres mellem gård og nærmeste vej.

Grundstørrelser i sommerhusområde

Bodil Staal og Max Juul Jørgensen foreslår af hensyn til områdets åbenhed, at klitfredet areal ikke skal indregnes i grundarealet, der for delområde 2 skal være minimum 1.500 m² eller minimumskravet hæves til 2.000 m².

Forvaltningens vurdering:

Sikring af områdets åbenhed er blandt lokalplanens formål. Det er Plan og Byudviklings vurdering, at tilføjelse af bestemmelse om modregning af klitfredede arealer ved beregning af grundstørrelse vil være med til at sikre dette. På denne måde sikres det, at der ikke kan spekuleres i udstykninger, der indeholder klitfredede arealer, hvorved der kan opstå en uhensigtsmæssig tæthed i de klitfredede arealers nærhed.

Afledte justeringer:

Lokalplanens § 4.2 ændres til: ”I delområde 2 må ingen grund udstykkes med en mindre størrelse end 1.500 m² eksklusiv klitfredede arealer.”

Øvrige justeringer:

Plan og Byudvikling har foretaget ændring af lokalplanudkastets delområder, således disse følger områdets zonestatus. Det er sket for at forsimple lokalplanen og gøre den lettere forståelig for områdets grundejere. I denne forbindelse er der tilføjet byggelinje både nord og syd for Tane Hedevej til sikring af kulturmiljøet, herunder gårdenes synlighed samt åbenheden omkring Tane Hedevej.

